

**ÇİĞLİ-GÜZELTEPE
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
ŞEKİLLER LİSTESİ	iii
TABLolar LİSTESİ	iv
GİRİŞ	1
PLANLAMANIN AMACI	1
PLANLAMANIN YÖNTEMİ	2
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU	2
BÖLÜM 1	4
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	4
1.2. PLANLAMA ALANININ YERİ	5
BÖLÜM 2	10
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ	10
2.2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ	13
2.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI	13
2.2.1.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
2.2.1.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
2.2.2. İMAR PLANLAMA SÜRECİ	16
2.2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	16
2.2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	24
BÖLÜM 3	34
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	34
3.1. JEOLojİK YAPI	34
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	36
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	38
3.3.1. SOSYAL YAPI	38
3.3.2. EKONOMİK YAPI	39
3.4. ARAZİ KULLANIMI	39
3.5. ULAŞIM	40
3.6. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK MEKANSAL ANALİZLER	41

3.6.1. MÜLKİYET BİLGİSİ	41
3.6.2. EĞİM ANALİZİ	42
3.6.3. KAT ADETLERİ	43
3.6.4. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ	44
3.6.5. YAPI CİNSİ	45
3.6.6. ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	46
3.8. MANİA PLANI	50
BÖLÜM 4	52
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	52
BÖLÜM 5	54
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	54
5.1. İMAR PLANI GEREKÇESİ	54
5.2.ÖNERİ PLAN KARARLARI	56
5.3. ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI	57
5.3.1. KONUT ALANLARI	58
5.3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI	58
5.4. NÜFUS VE YOĞUNLUK	59
5.5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	59
5.6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	59
5.7. PLAN HÜKÜMLERİ	61
EKLER	65

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 - Planlama Alanının Ülke ve İl İçerisindeki Konumu / Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2 - Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu	6
Şekil 3 - Planlama Alanının Mahalle Sınırları İçerisindeki Konumu	6
Şekil 4 - Planlama Alanının Yakın Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 5 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından Görüntüler-1.....	8
Şekil 6 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından Görüntüler-2.....	8
Şekil 7 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı	9
Şekil 8 - Planlama Alanının 2002 Yılı Uydu Görüntüsü	11
Şekil 9 - Planlama Alanının 2010 Yılı Uydu Görüntüsü	11
Şekil 10 - Planlama Alanının 2016 Yılı Uydu Görüntüsü.....	12
Şekil 11 - Planlama Alanının 2020 Yılı Uydu Görüntüsü.....	12
Şekil 12 - İzmir -Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 13 - İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
Şekil 14 - 12.03.1987 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 15 - 13.02.1989 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
Şekil 16 - 27.07.1993 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Onama	18
Şekil 17 - 25.12.1996 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	19
Şekil 18 - 22.12.2003 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	20
Şekil 19 - 17.11.2014 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	21
Şekil 20 - 17.01.2020 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu.....	22
Şekil 21 - 30.04.2025 Tarih Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	24
Şekil 22 - 26.04.1984 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	25
Şekil 23 - 16.01.1985 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	26
Şekil 24 - 12.03.1987 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	27
Şekil 25 - 25.12.1996 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	28
Şekil 26 - 22.12.1998 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	29
Şekil 27 - 21.01.2002 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	30
Şekil 28 - 01.03.2004 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği.....	30
Şekil 29 - 20.11.2014 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	31
Şekil 30 - 03.06.2015 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	32
Şekil 31 - 30.04.2025 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	35
Şekil 32 - Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)	36
Şekil 33 - Çiğli İlçesi TÜİK Nüfusu (2023) Mahalle Dağılımı	37
Şekil 34 - Çiğli İlçesi Mahallelerinin 2008-2023 Yılları Arası Nüfus Değişimi	40
Şekil 35 - Planlama Alanı Yakın Çevresi Eğitim Alanları Erişilebilirlik Analizi.....	41
Şekil 36 - Çiğli İlçesi Alan Kullanımları.....	42
Şekil 37 - Çiğli İlçesi Ulaşım Analizi	43
Şekil 38 -Parsel Yüzölçümleri ve Mülkiyet Analizi	42
Şekil 39 - Eğim Analizi.....	45
Şekil 40 - Planlama Alanı Kat Sayısı Analizi.....	446
Şekil 41 - Doluluk Boşluk Analizi	47
Şekil 42 - Yapı Cinsi Analizi	49
Şekil 43 - Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi.....	50
Şekil 44 - 2013 Onay Tarihli Jeolojik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	51
Şekil 45 - 2015 Onay Tarihli Jeolojik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	50
Şekil 46 - Planlama Alanı Sınırı ve Mania Planı Kat Sınırlaması	57
Şekil 47 - Çiğli ve Kaklıç Askeri Havalimanları Mania Planı	57
Şekil 48 -1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	57

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1 - 2014-2023 Yıllarına ait İzmir İli Nüfus Verileri	36
Tablo 2 - 2014-2023 Yıllarına ait Çiğli İlçesi Nüfus Verileri	36
Tablo 3 - 2014-2023 Yıllarına ait Çiğli İlçesi Nüfus Verileri	37
Tablo 4 - Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Dağılımı	42
Tablo 5 - Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Süreç Kronolojisi	56
Tablo 6 - Çiğli-Güzeltepe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	58

GİRİŞ

Şehircilik disiplini, tarihsel süreç içerisinde sanayi devrimi ve sonrasında yaşanan süreç ile birlikte büyük önem kazanmış ve doğal çevrenin kentsel mekân ile ilişkisinin doğru kurulabilmesi noktasında çok önemli bir çalışma alanı haline gelmiştir.

1950'li yıllardan itibaren Türkiye'de köyden kente göç ile birlikte kentleşmenin yaşandığı ve gecekondulaşmanın arttığı bir durum söz konusu olmuştur. Bu süreç, kentlerin ekonomik ve sosyal anlamda etkilenmesine ve değişip dönüşmesine sebep olmuştur.

İzmir kenti bütününde, kentsel gelişmenin günümüzde ulaştığı yoğunluk ve fiziki yapıya yansımaları değerlendirildiğinde, kentin kuzeybatısında, İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe mevkiinde bulunan yerleşimi kapsayan planlama alanı, çevresinde Yakakent, Evka-6 ve Evka-2 gibi yerleşik alanlarla bütünleşmiş şekilde bulunmakta ve mevcut yapı stokunun zayıf olduğu bir alandır.

Söz konusu planlama alanı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında 17.10.2016 tarih ve 2016/9410 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanarak 13.11.2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile *"Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"* olarak belirlenmiştir.

"Çiğli-Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak anılan planlama alanının dahil olduğu bölgede bulunan niteliksiz ve depreme dayanıksız yapı stokunun dönüşümünün sağlanması amacıyla uzlaşi yöntemine dayalı bir imar planı çalışması hazırlanması hedeflenmiştir.

PLANLAMANIN AMACI

Plan değişikliğine konu alan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında 17.10.2016 tarih ve 2016/9410 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanarak 13.11.2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile *"Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"* olarak belirlenmiştir.

Kentin kuzeybatısında, Çiğli ilçesinin kuzeyinde yer alan söz konusu planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2020 tarih ve 05.848 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 17.01.2020 tarihinde onaylanan *"Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu"* çalışması kapsamında kentsel dönüşüm alanı sınırı belirlenerek sınır içerisinde herhangi bir kullanım kararı belirlenmemiştir. Bununla birlikte anılan planın plan uygulama hükümlerinde *"...Bu alan sınırları içerisinde, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel tesis yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak kentsel dönüşüm ve gelişime yönelik kullanım kararları ve yapılaşma koşulları belirlenmek üzere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılacaktır."* denilmektedir.

Bu kapsamda günümüz şartlarına ve kentsel mekânın ihtiyaçlarına cevap verebilecek, hak sahiplerinin talep ve beklentilerini karşılayacak bir plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. Bu

amaç doğrultusunda, Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı talebiyle İzmir ili Çiğli-Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yürütülmüştür.

PLANLAMAMANIN YÖNTEMİ

Planlama çalışması geçmişten günümüze yaşanan planlama kararlarının mekânsal yansımaları ile hak sahiplerinin talep ve beklentileri kapsamında iki ana çerçevede ele alınmaktadır. Bu kapsamda sosyal, kültürel ve mekânsal izlerinin yansıtılabilmesi, hak sahiplerinin beklentilerin karşılanabilmesi için, planlama alanında sağlıklı verilerin toplanması, analiz edilmesi, bölgedeki sorunların belirlenmesi ve değerlendirme çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, planlama çalışmasına veri oluşturmak üzere yapılan saha çalışmaları, analiz ve sentez çalışmaları, elde edilen veriler ve ilgili yasal mevzuatın mekânsal boyutta verdiği referansları birlikte değerlendirilerek, planlama çalışmasında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine dair yapılacak olan sorgulamalara ilişkin bir rota tariflenmeye çalışılmıştır.

İzmir ili, Çiğli-Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına altlık olacak şekilde;

- ❖ Hâlihazır harita, uydu görüntüleri, güncel hava fotoğrafları,
- ❖ Mevcut ve geçmiş dönem yapılan imar planları,
- ❖ İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları,
- ❖ İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler,
- ❖ TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ve temel demografik verileri,
- ❖ Çeşitli kurum ve kuruluşların kamuya açık verileri,
- ❖ Temel analitik etüt verileri, arazi kullanım çalışmaları ile bu bilgileri dayanak alan analiz çalışmaları, analizler doğrultusunda oluşturulan değerlendirmeler ile planlama yaklaşımı ortaya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan açıklama raporunda yer alan analiz çalışmaları doğrultusunda, alanın genel planlama yaklaşımı ile yöntemi belirlenmiş ve plan kararlarının üretilmesi hedeflenmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

İzmir il sınırları içerisinde Çiğli ilçesinde yer alan yaklaşık 21 hektar büyüklüğünde olan Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının, il içerisindeki konumu, büyüklüğü ve gelişme potansiyeli sebebiyle kent halkına kazandırılması gereken önemli bir alan olduğu göze çarpmaktadır.

Türkiye, nüfusunun büyük bir bölümü kentlerde yaşayan ve göçe dayalı kentleşme modeli halen devam eden bir ülkedir. Ülkemizde 1950’li yıllarda sanayileşme sürecine paralel olarak hız kazanan kentleşme hareketlerinin belli merkezlere yönelmesi sonucu kent nüfusu da belli merkezlerde toplanmıştır. Bu süreçte kentler, yoğun göç hareketleri nedeniyle kontrolsüz bir hızla ve plansız bir

biçimde büyürken, çarpık kentleşmeden trafik yoğunluğuna, çevre kirliliğinden kentsel entegrasyon sorunlarına kadar birçok yeni problemin de merkezi haline gelmişlerdir. Kentsel sorunların artması, zamanla çeşitlenmesi ve önemli boyutlara ulaşması ise kent araştırmalarına “kentsel dönüşüm” başlığında yeni bir ihtiyacı gündeme getirmiştir. Dünyanın çeşitli kentlerinde 1945’li yıllardan bu yana çok sayıda kentsel dönüşüm projesi uygulamaları gerçekleştirilmiş, ülkemizde de 1980’li yıllarda gündeme gelen dönüşüm projesi uygulamaları gün geçtikçe çeşitlenerek artış göstermiştir. Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İzmir’in kuzey aksında yer alan ve uzlaşma yoluyla ilerlemenin sağlanması hedeflenen bir yerel dönüşüm projesidir.

Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında alanın öncelikle mevcut durumunun ortaya çıkarılması, sonrasında ise yapılan analizler sonucunda kentin potansiyel gelişme eğilimleri doğrultusunda, gelecekte, bulunduğu bölge içerisinde kentsel gelişmelerin; yapılan analizlere ve yasal mevzuata uygun olarak yönlendirilmesi bu projenin başlıca amaçlarının arasındadır.

Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı; kente sağlıklı, güvenli ve nitelikli yerleşim alanlarının yaratılmasında büyük olanaklar sağlayacaktır. Projenin temel hedefleri olarak:

- ❖ Depreme ve doğal afetlere karşı güvenli, sağlıklı, yaşanabilir bir çevrenin yaratılması,
- ❖ Üretilecek konut alanları ile bütünleşmiş bir donatı şeması oluşturularak tasarlanmış sağlıklı bir kentsel çevre üretilmesi,
- ❖ Proje alanında yeni ulaşım akslarıyla daha ulaşılabilir bir altyapı sağlanması,
- ❖ Alan genelinde mevcut topoğrafya ve eğime uygun bir tasarımla yakın çevre ile bütünleşmiş bir alan oluşturulması,
- ❖ Çok eğimli bir yapıya sahip alanın, yaya ve araç yolu bağlantılarının yeniden kurgulanarak alanın erişilebilirliğinin güçlendirilmesi,
- ❖ Mevcut sosyal donatı alanlarının kapasitelerinin geliştirilmesi olarak belirlenmiştir.

Gerçekleştirilecek bu proje uygulama sürecinden itibaren İzmir’in kent ekonomisine ve ihtiyaca yönelik konut üretimine doğrudan büyük katkı sağlayacaktır. Alana özgü tasarlanan farklı tipoloji ve büyüklüklerde konut birimlerini içeren nitelikli konut alanlarının oluşturulması ile bu alanların sosyal ve teknik altyapı, açık ve yeşil alanlar ile bütüncül bir kentsel yaşam çevresi oluşturması ve alanda yaşayan hak sahiplerinin ihtiyaç ve taleplerinin karşılanması amaçlanmıştır.

Bu amaç doğrultusunda Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı talebiyle İzmir ili Çiğli-Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yürütülmüştür.

BÖLÜM 1

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı İzmir ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin nüfus bakımından üçüncü büyük kenti olup, Anadolu yarımadasının batısında, Ege Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.



Şekil 1 - Planlama Alanının Ülke ve İl İçerisindeki Konumu / Uydu Görüntüsü

İzmir Büyükşehir Belediyesi, 2004 yılında 5216 Sayılı yasa öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşmaktaydı. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 19 ilçe ve 38 ilk kademe belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil edilmiştir.

2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı Kanun ile Mordoğan, İzmir Büyükşehir Belediye sınırları dışına çıkarılmıştır. 37 belde belediyesi bağlı oldukları ilçe belediyelerinin mahallesi statüsüne getirilmiştir. Aynı kanun ile Konak Belediyesi sınırları içindeki alanların bir bölümü üzerinde Karabağlar Belediyesi, Karşıyaka ve Bornova ilçe belediye sınırları içindeki bir bölüm alanda ise

Bayraklı İlçe Belediyesi kurulmuştur. 5747 Sayılı yasa ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine 21 ilçe belediyesi ve 167 köy statüsündeki yerleşmeler dâhil edilmiştir.

12.11.2012 tarihli 6360 Sayılı Kanun'un "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 1. Maddesi gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il sınırına dayanarak ilçe sayısı 30'a çıkmıştır.

Bu ilçeler; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır.

1.2. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanının yer aldığı İzmir ili, ülkemizin batısında, Ege Bölgesi'nde konumlanmaktadır. İzmir ilinin, İstanbul'a mesafesi 480 km, Ankara'ya mesafesi 590 km, Antalya'ya mesafesi ise 460 km'dir. İzmir ilinin, batısında Ege Denizi, doğusunda Manisa ili, kuzeyinde Balıkesir ili, güneydoğusunda ise Aydın ili bulunmaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891km²'dir.

İzmir ili 30 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler; Aliağa, Balçova, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır.

Planlama alanı; İzmir ili, Çiğli ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çiğli ilçesi, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde, eski Gediz yatağının oluşturduğu ovada kurulmuştur. Çiğli ilçesinin yüzölçümü 142 km²'dir. Kuzeyinde Menemen ilçesi, güneybatısında İzmir Körfezi, doğusunda Karşıyaka ilçesi bulunmaktadır. İlçenin denizden yüksekliği 1-150 m arasındadır. Çiğli ilçesi, il merkezine 20.7 km, Menemen ilçesine 18 km ve Karşıyaka ilçesine 7 km uzaklıktadır. Çiğli, "38.496302 enlem, "27.060382" boylam coğrafi koordinatları arasında yer almaktadır.



Şekil 2 - Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu



Şekil 3 - Planlama Alanının Mahalle Sınırları İçerisindeki Konumu

Çiğli ilçesinde Ahmet Efendi, Ahmet Taner Kışlalı, Atatürk, Ataşehir, Aydınlıkevler, Balatçık, Cumhuriyet, Çağdaş, Egekent, Esentepe, Evka-2, Evka-5, Evka-6, Güzeltepe, Harmandalı Gazi Mustafa Kemal Atatürk, İnönü, İzkent, Kaklıç, Köyiçi, Küçük Çiğli, Maltepe, Sasalı, Şirintepe, Uğur Mumcu, Yakakent ve Yeni Mahalle mahalleleri olmak üzere toplam 26 mahalle bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde Yamanlar Dağı Tabiat Parkı, güneyinde Ahmet Taner Kışlalı Parkı, batısında Yakakent ve doğusunda Evka-6 bulunmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü yaklaşık 21 hektardır.



Şekil 4 - Planlama Alanının Yakın Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü

Çiğli İlçesinin kuzeydoğusunda Güzeltepe Mahallesinde, yerleşim alanlarının bitim noktasında (kentin çeperinde) yer almaktadır. Alan genelinde eğim fazladır. Çevredeki yapılaşmalara bakıldığında yeni tamamlanmış siteler, Evka-2 ve Evka-6 toplu konut alanları ile bitişik veya ayrık nizamlı yapılar mevcuttur. Planlama alanına ulaşım 8423 sokaktan sağlanmakta olup, alan içindeki yollar toprak ve stabilize niteliktedir. Alandaki düzensiz yapılaşma ve eğim sebebi ile çıkmaz sokaklar bulunmaktadır. Altyapı hizmetlerini kullanım oranı düşük olup, alanın merkezinden geçen derenin ıslah çalışmaları tamamlanmıştır.



Şekil 5 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından Görüntüler-1



Şekil 6 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından Görüntüler-2

Planlama alanına konu Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, 1996 Varto depreminin ardından göç edenlerin yerleştiği bölgede yer almaktadır. Çiğli Belediyesinin 2014 yılında bölgede yaptığı araştırmalar sonucunda alanın zemin yapısı ve fiziki yapısı sebebiyle afet riski taşıdığı belirtilmiştir.

Alan bu gerekçelerle, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir.

Planlama alanına konu bölgede mevcut konut alanı 12 hektarlık bir alandır. Mevcut proje alanının yapı yoğunluğunun düşürülmesi ve ek sosyal donatı alanları ayrılabilmesi için, alana bitişik ve boş bulunan yaklaşık 9 hektarlık alanının da dönüşüm bölgesine eklenmesi talep edilmiştir. Söz konusu arazinin ilave alan olarak proje sınırlarına dâhil edilmesi ile toplam proje alanı 21 hektar olarak belirlenmiştir.



Şekil 7 - Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı

BÖLÜM 2

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Eski tarihlerde, ilçenin genel olarak bataklık ve sazlıklardan oluşması ve denize yakınlığı nedeniyle yeşil alanlara çok çığ düştüğü, bu sebeple ilk yerleşenler tarafından “Çiğli” adının verildiği bilinmektedir.

Çiğli ilçesinde ilk yerleşimin, 19. yüzyılın sonlarına doğru, Balkanlardan göç eden soydaşlarımız tarafından gerçekleştirilmiştir. Kurtuluş Savaşı öncesinde İzmir ilinin Yunanlılar tarafından işgalini müteakiben, bir kısım yerli halk burayı daha güvenli bularak yerleşmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında ve daha sonra yapılan mübadeleler çerçevesinde Batı Trakya'dan gelen soydaşlarımızın yerleştirilmesiyle ilk etapta köy olarak kurulmuştur. Daha sonra 1956 yılında belediye statüsü alınmış ve 1966 yılında meydana gelen Varto ve Hınıs depremleri sonucunda evsiz kalan ailelerin yerleşim yeri olmuştur.

Çiğli İlçesi, 1981 yılında Milli Güvenlik Konseyi'nin 34 No'lu kararıyla İzmir Belediyesi sınırları kapsamına alınmıştır. Büyükşehir Belediyeleri Teşkilatlanması ile ilgili 3030 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Karşıyaka Belediyesi'ne bağlandıktan sonra, 1992 yılında ilçe statüsünü kazanıncaya kadar Karşıyaka Belediyesi bünyesinde varlığını sürdürmüştür.

27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı yasa ile Çiğli adı altında 10 mahalle metropol olarak değerlendirildikten sonra, Sasalı Beldesi ve Kaklıç Köyü de dahil edilerek bugünkü ilçe sınırları oluşturulmuştur.



Şekil 8 - Planlama Alanının 2002 Yılı Uydu Görüntüsü



Şekil 9 - Planlama Alanının 2010 Yılı Uydu Görüntüsü



Şekil 10 - Planlama Alanının 2016 Yılı Uydu Görüntüsü



Şekil 11 - Planlama Alanının 2020 Yılı Uydu Görüntüsü

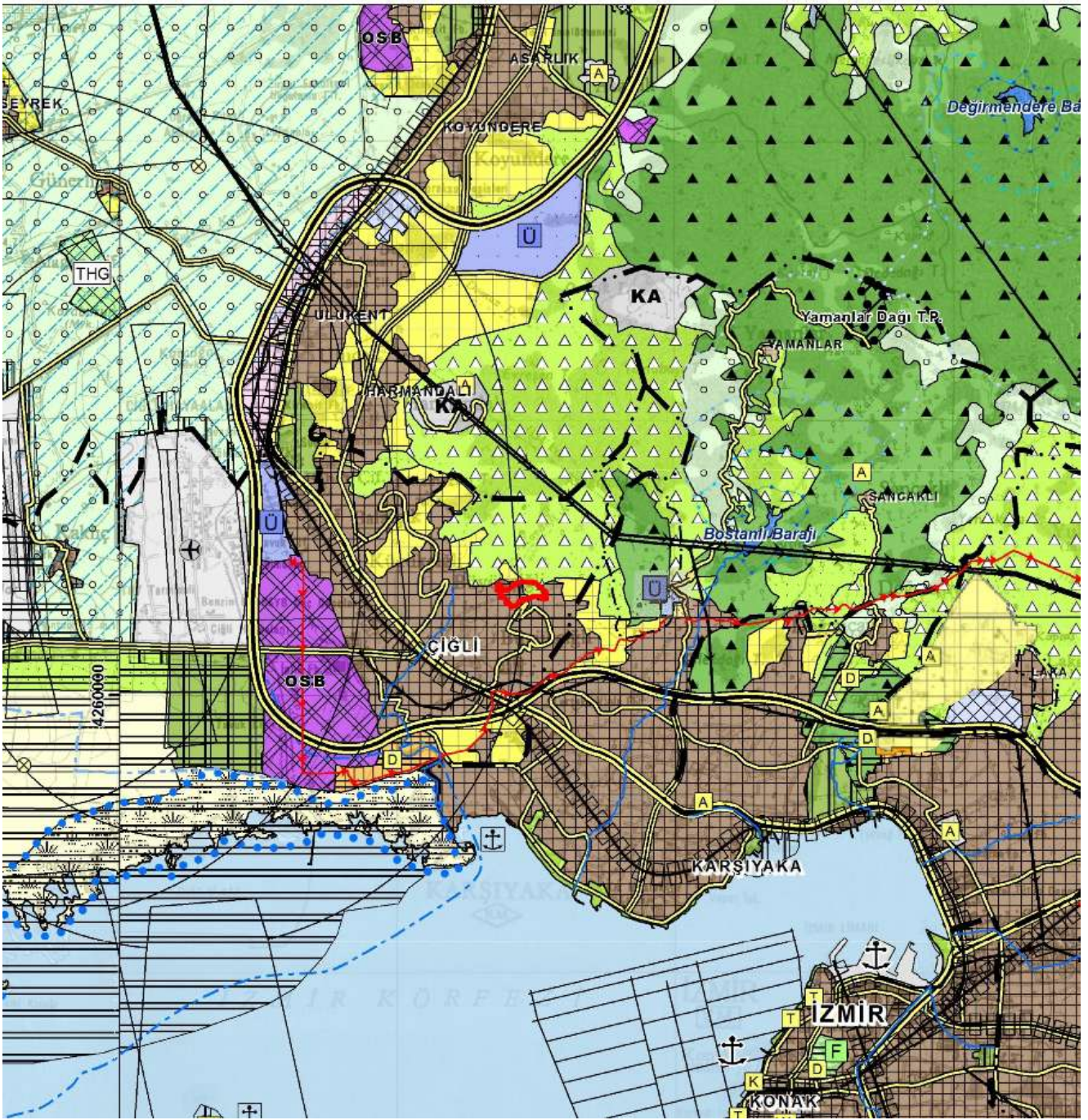
2.2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

2.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanına yönelik hazırlanmış olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olmak üzere 2 adet üst ölçekli plan bulunmaktadır.

2.2.1.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Bakanlık Makamınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; söz konusu kentsel dönüşüm alanının bir kısmı “Kentsel Yerleşik Alanlar”, bir kısmı da “Ağaçlandırılacak Alan” kullanım kararında, kentsel yerleşik alanlar kullanım kararında kalan kısmı ise “Mania Sınırı” içerisinde kalmaktadır.



Şekil 12 - İzmir -Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

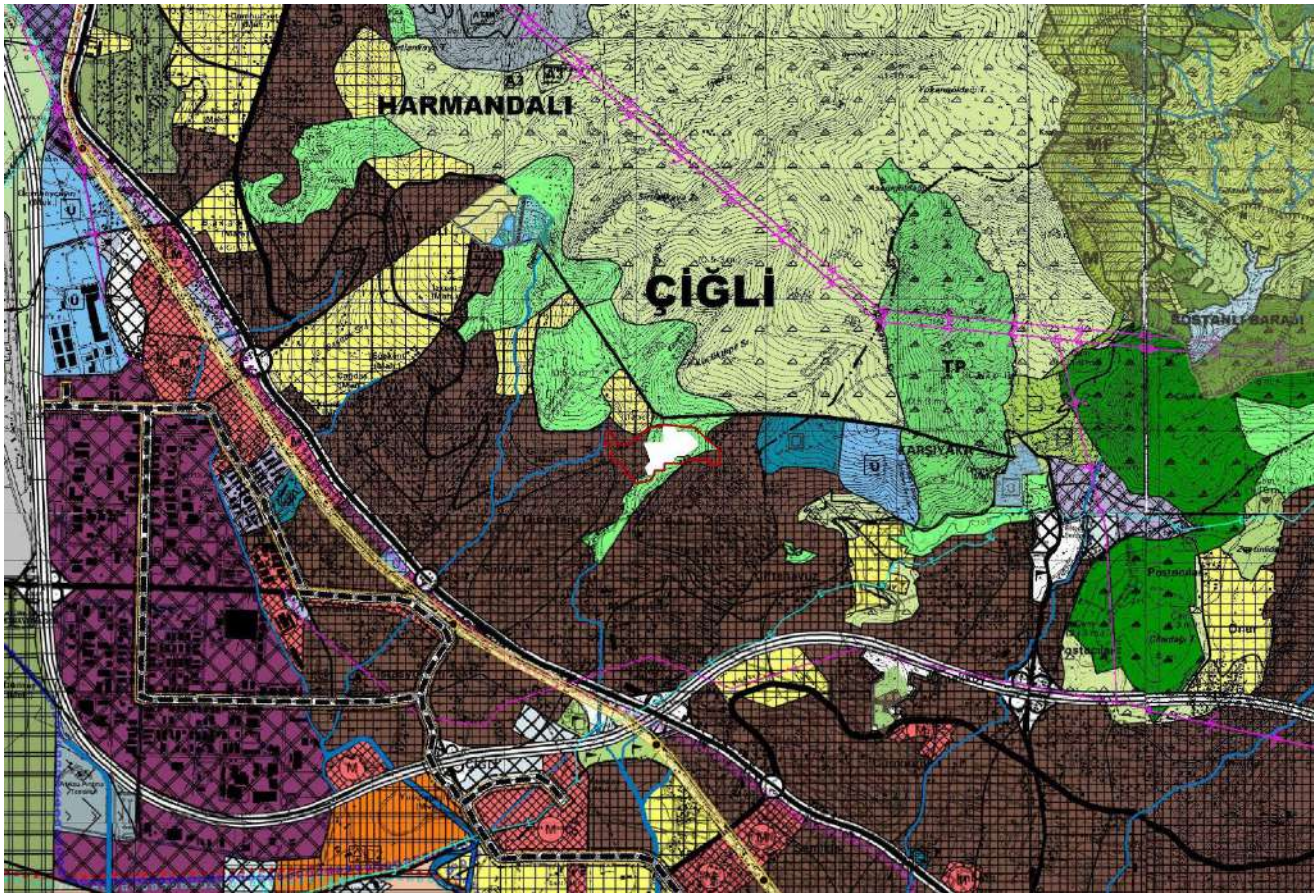
2.2.1.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan ve çeşitli tarihlerde yapılan plan değişiklikleri ile nihai halini alan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanlar" ve kısmen "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanım kararında, "Üçüncü Derece Yollar" güzergahında ve kentsel yerleşik alanlar kullanım kararında kalan kısmı ise "Hava Alanı Uçuş Konisi ve Mania Sınırı" içerisinde kalmakta kalmaktadır.

"Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 21 hektarlık alana ilişkin, mevcut 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda yer alan "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" ve "Mevcut Konut Alanı" kullanım kararlarında, alanın topografik özellikleri ve dönüşüm projesinin uygulanabilirliği dikkate alınarak ve fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.262 sayılı kararı ile 30.04.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bu kapsamda, daha önce "Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiş alanlar "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" olarak, "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" olarak belirlenmiş alanların bir kısmı ise "Kentsel Gelişim Alanı" olarak düzenlenmiş olup alan büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Toplam alan büyüklüğü 6,6 hektar olarak korunarak yalnızca fonksiyonlar arasında eşdeğerlik gözetilerek yer değişikliği yapılmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından söz konusu çevre düzeni planı değişikliğinin iptali istemiyle İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2025/1429 Esasına kayden dava açılmış olup, 03.06.2026 tarih 2026/808 sayılı kararla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme kararı sonucunda, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yer alan 6,6 hektarlık alana ilişkin yürürlükte 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.



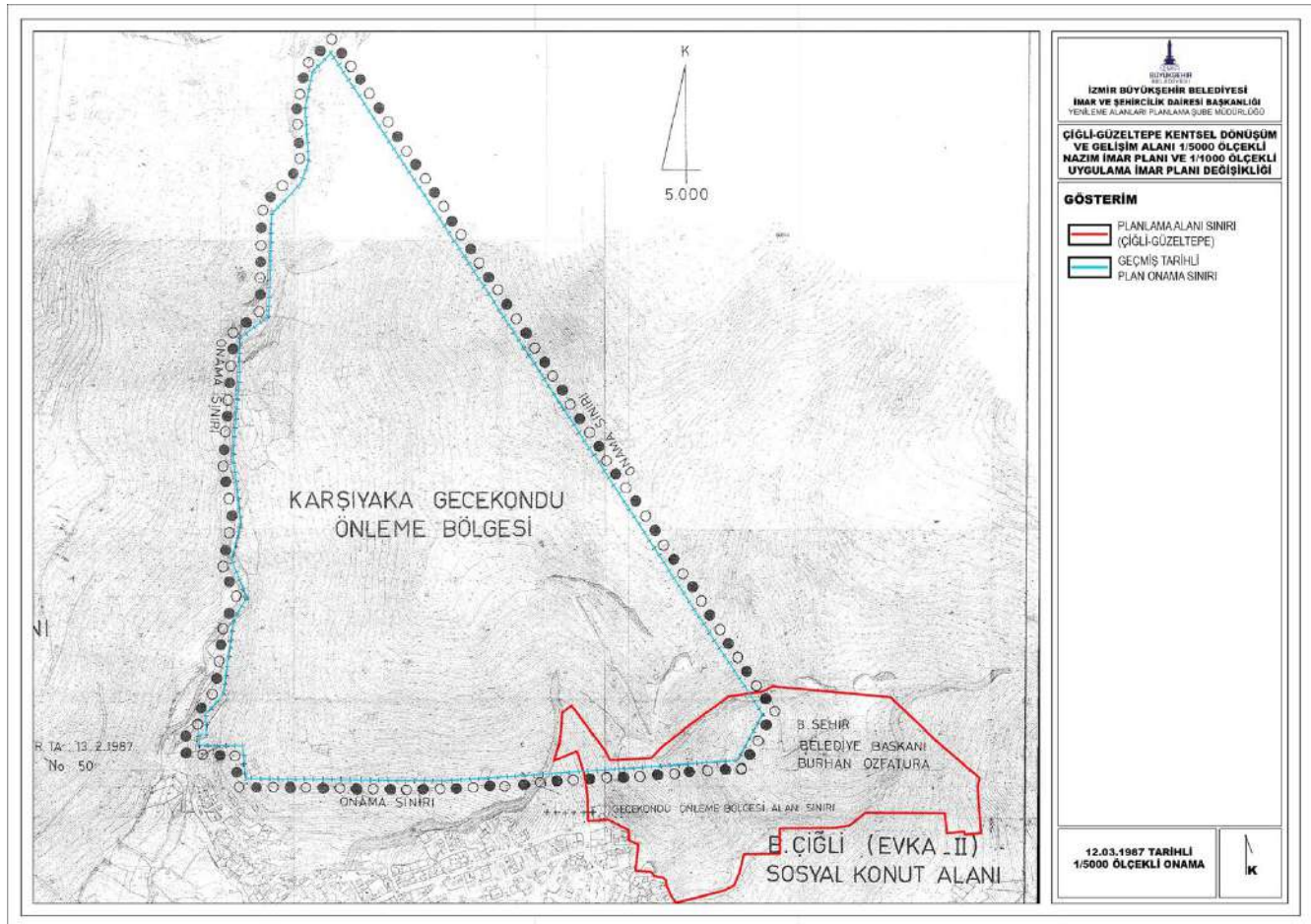
Şekil 13 - İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2.2.İMAR PLANLAMA SÜRECİ

2.2.2.1.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

-1987 tarihli Karşıyaka Gecekondu Önleme Bölgesi Belirlenmesine İlişkin Onama

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın dahil olduğu ve yakın çevresine ilişkin olarak 1/5000 ölçekli onamalardan ilki İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.1987 tarihli 50 sayılı karar ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 12.03.1987 tarihinde onaylanan, Karşıyaka Egekent'in doğusundaki 94 hektarlık alana ilişkin hazırlanan Gecekondu Önleme Bölgesi belirlenmesine ilişkin imar planıdır. Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının kuzeybatısında kalan kesimi söz konusu planda "Gecekondu Önleme Bölgesi Alan Sınırı" içerisinde kalmaktadır.

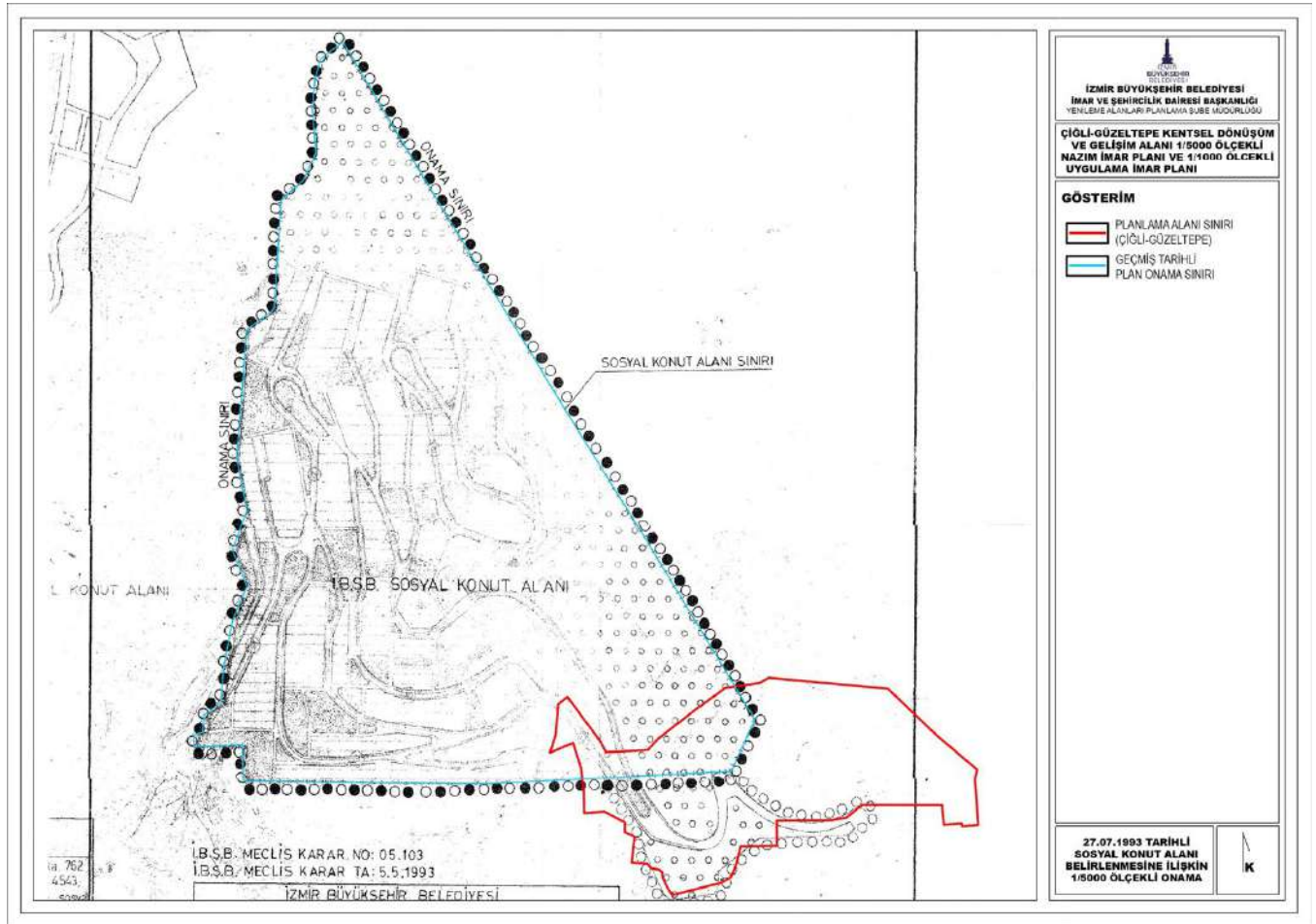


Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.1988 tarihli 250 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 15.02.1989 tarihinde onaylanan, Karşıyaka Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı içerisinde kaldığı ve söz konusu planda *“Gelişme Konut Alanı (Az yoğunluk) ve Ağaçlandırılacak Alanlar”* kullanımında yer aldığı tespit edilmiştir.



-1993 tarihli Karşıyaka Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Bulunan Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Sosyal Konut Alanı Olarak Belirlenmesine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.05.1993 tarih 05.103 sayılı karar ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 27.07.1993 tarihinde onaylanan, Karşıyaka Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı içerisinde kaldığı, söz konusu planda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak belirlenmiş olan alanın İzmir Büyükşehir Belediyesince uygulama yapılmak üzere "Sosyal Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı (Az yoğunluk) ve Ağaçlandırılacak Alanlar" kullanım kararlarının yer aldığı tespit edilmiştir.



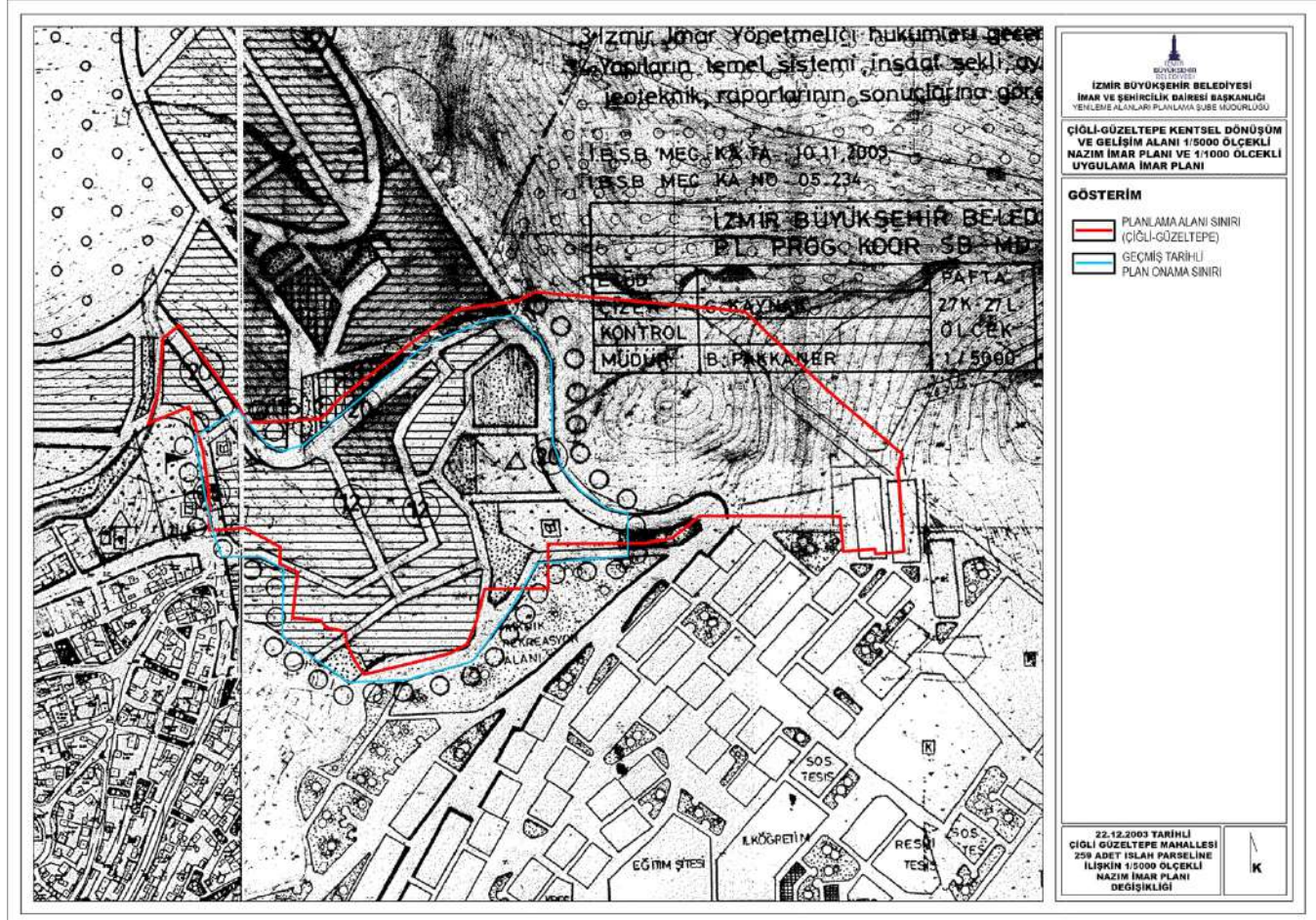
Şekil 16 - 27.07.1993 Onay Tarihli 1/5000 Ölçekli Onama

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.12.1996 tarihli 05.350 sayılı karar ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 25.12.1996 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım Plan Değişikliği sınırı içerisinde kaldığı, söz konusu planda “Sosyal Tesis, Park, Gelişme Konut Alanları (Orta Yoğunlukta) E=1.4 ve Özel Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan Sınırı” kullanım kararlarında kaldığı tespit edilmiştir.



-2003 tarihli Çiğli Güzeltepe Mahallesi 259 Adet Islah Parseline İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2003 tarihli 05.234 sayılı karar ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 23.12.2003 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sınırının içerisinde kaldığı, söz konusu plan kapsamında "Orta Yoğunlukta Konut Alanı (244 kişi/ha), Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Temel Eğitim ve Park Dinlenme Alanları" kullanım kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir.

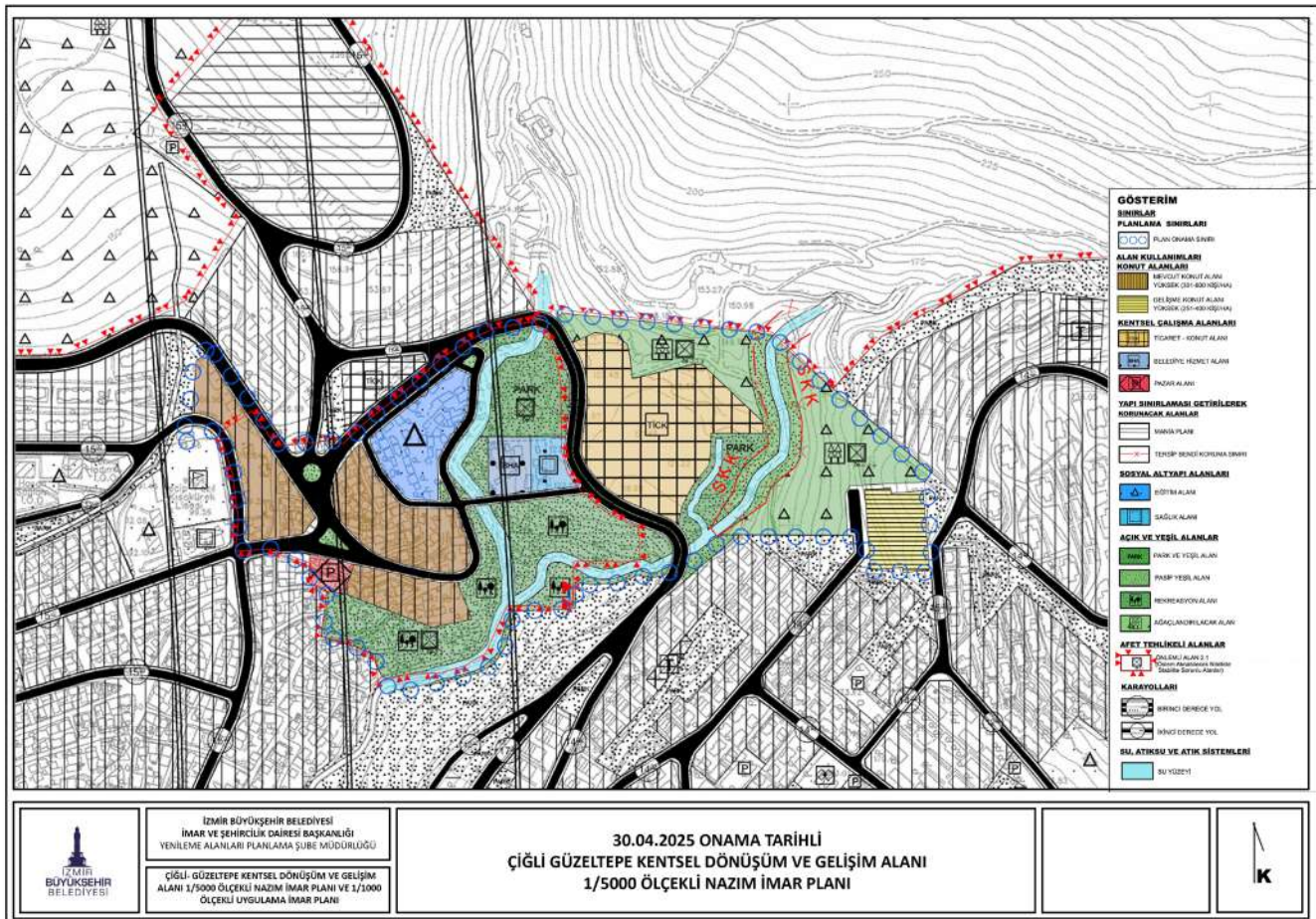


Şekil 18 - 22.12.2003 Onay Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

-2025 tarihli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda "*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*" sınırı olarak belirtilen plansız alana ilişkin olarak; İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının talebi doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.263 sayılı kararı ile uygun görülen İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Başkanlık Makamınca 30.04.2025 tarihinde onaylanmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından söz konusu imar planının iptali istemiyle İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2025/1429 Esasına kayden dava açılmış olup, 03.06.2026 tarih 2026/808 sayılı kararla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme kararı sonucunda, söz konusu planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

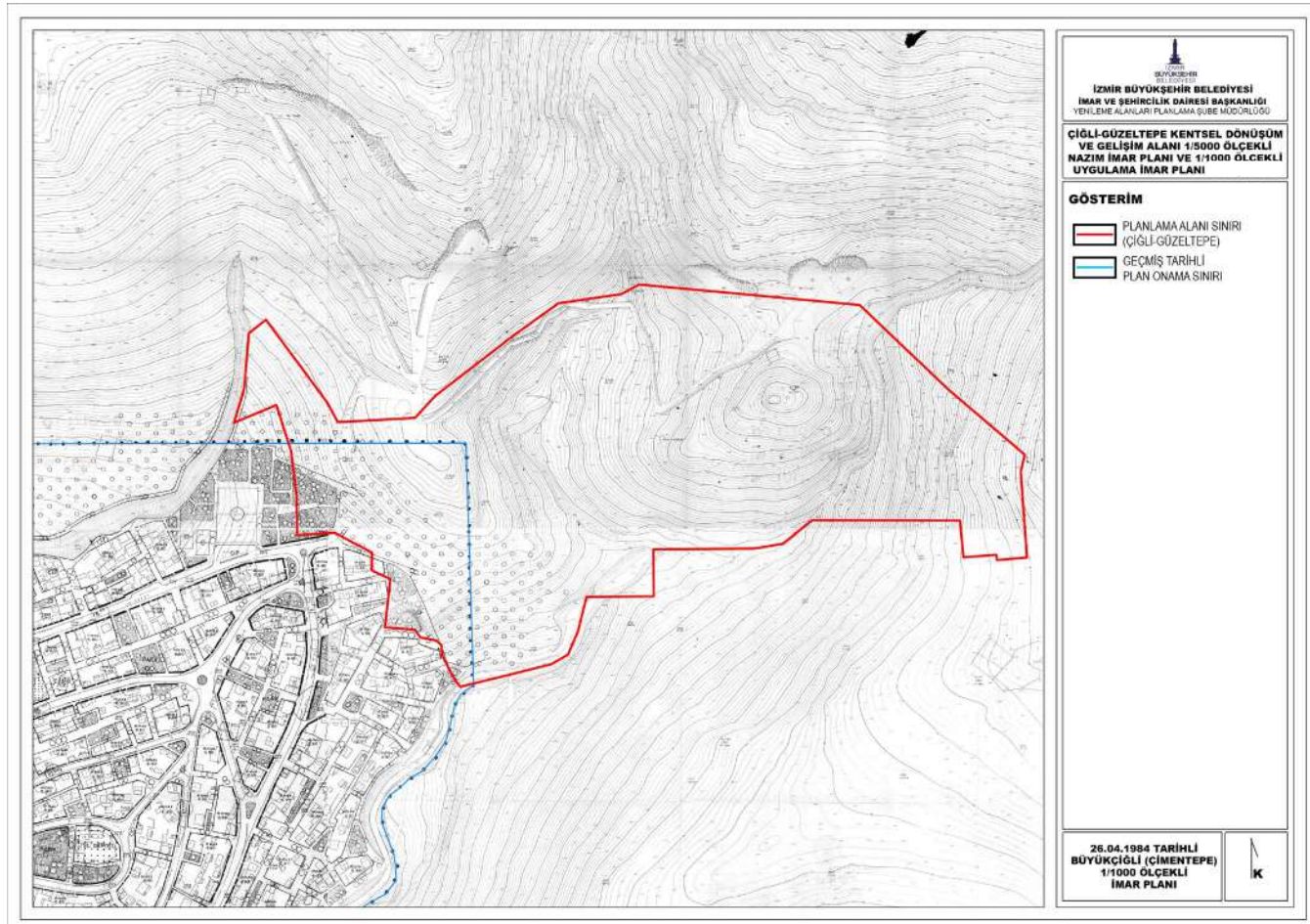


Şekil 21 - 30.04.2026 Onay Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

-1984 tarihli Büyükçığı (Çimentepe Bölgesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.08.1983 tarihli 50332 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 26.04.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının içerisinde kaldığı, söz konusu plan kapsamında “Ağaçlandırılacak Alanlar ve Park” kullanım kararının belirlendiği tespit edilmiştir.



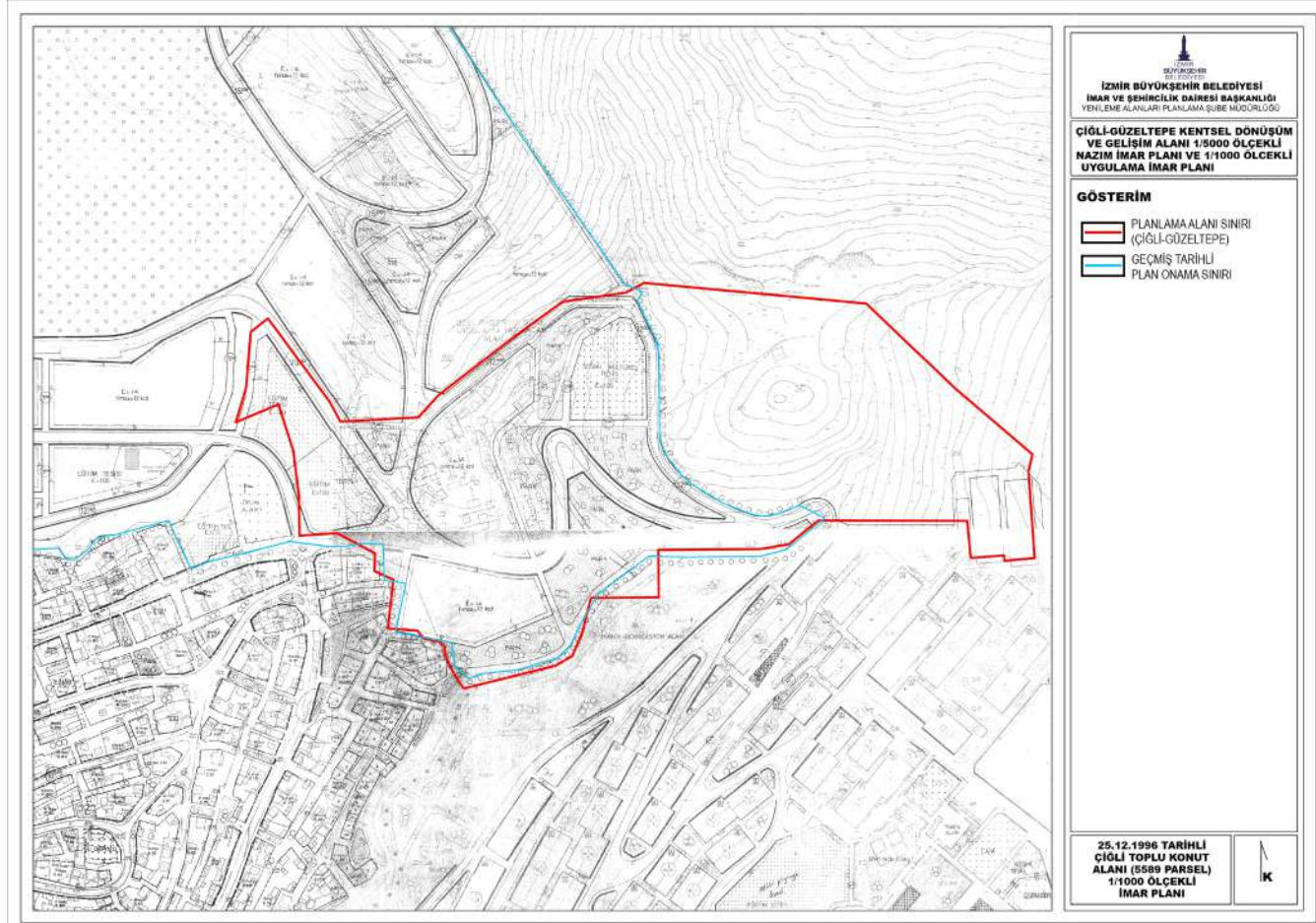
Şekil 212 - 26.04.1984 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının büyük bir kısmının, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlık Makamınca 16.01.1985 tarihinde onaylanan Büyükçeğli Sosyal Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu planda “BL-2 (blok nizam 2 kat)” yapılaşma koşullu “Gelişme Konut Alanı” ve “Ağaçlandırılacak Alanlar ve Park” kullanım kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir.



-1996 tarihli Çiğli Toplu Konut Alanı (5589 parsel) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

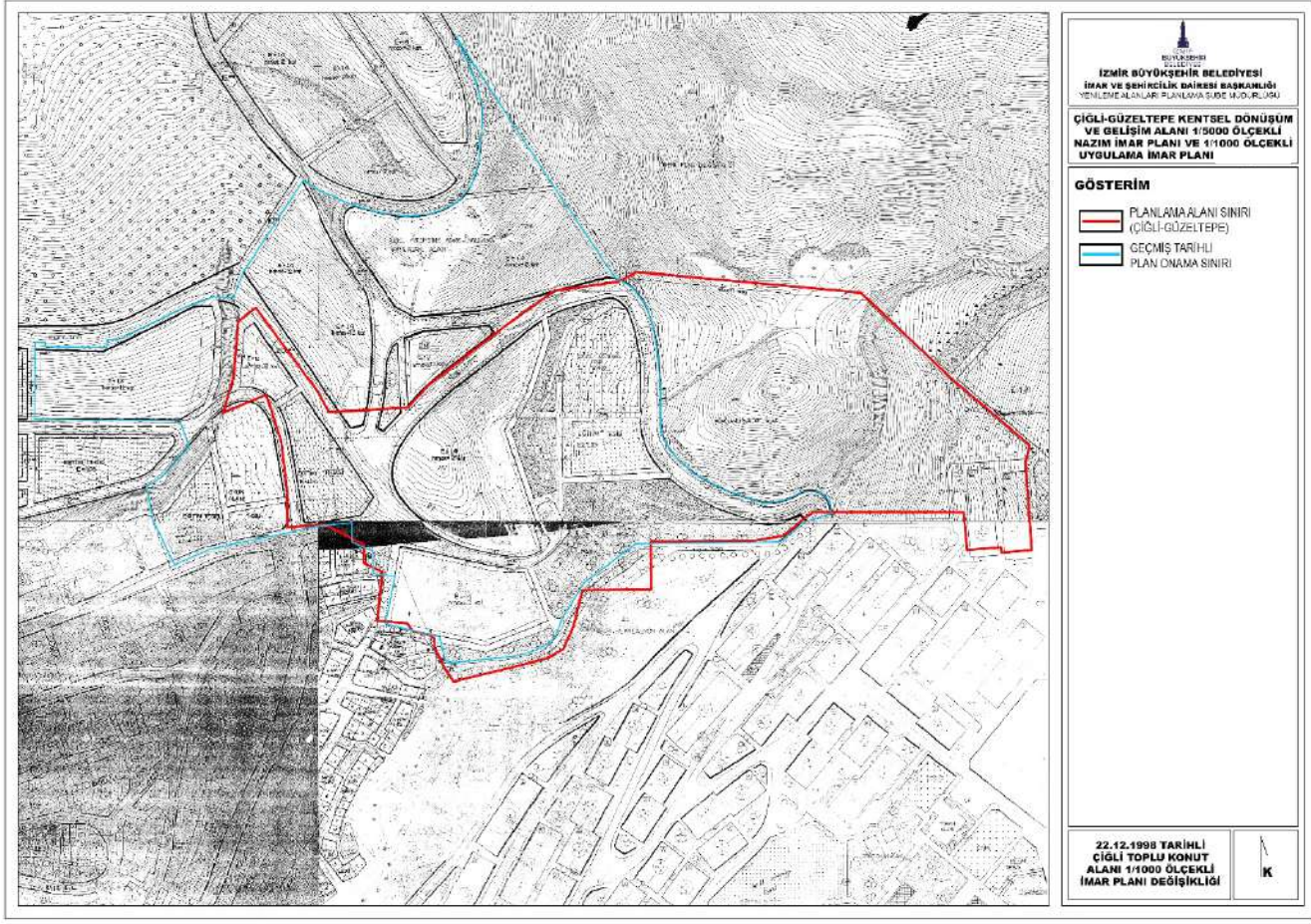
Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, 25.12.1996 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylanan Çiğli Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, söz konusu plan kapsamında “E=1.00” yapılaşma koşullu “Sosyal Kültürel Tesis, Eğitim Tesis”, “E=1.4, Hmax=12 kat” yapılaşma koşullu “Konut Alanı” ile “Park ve Özel Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan Sınırı” kullanım kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir.



Şekil 25 - 25.12.1996 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

-1998 tarihli Çiğli Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

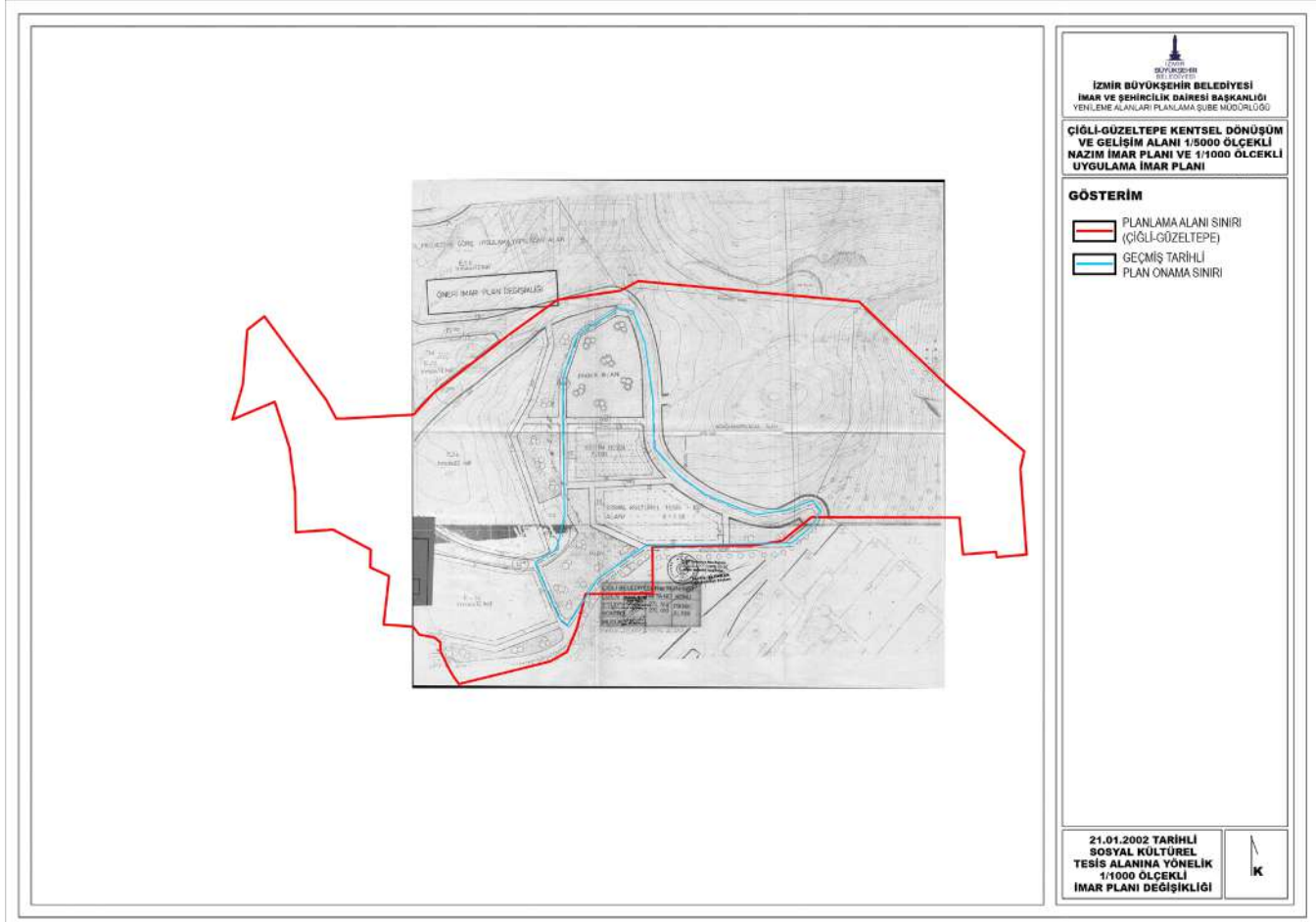
Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının büyük bir kısmının, Büyükşehir Belediye Başkanlık Makamınca 22.12.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırlarında kaldığı, söz konusu planda “E=1.00” yapılaşma koşullu “Sosyal Kültürel Tesis, Eğitim Tesis”, “E=1.4, Hmax=12 kat” yapılaşma koşullu “Konut Alanı” ile “Park ve Özel Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan Sınırı” kullanım kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir.



Şekil 26 - 22.12.1998 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

-2002 tarihli Sosyal Kültürel Tesis Alanına Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları içerisinde “Piknik Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis” kullanımların yer değişikliğine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çiğli Belediye Meclisi tarafından 17.10.2002 tarihinde kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 21.01.2002 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile “Piknik Alanı” kullanımı yerine “Sosyal Kültürel Tesisler”, “Sosyal Kültürel Tesisler” kullanımı yerine “Piknik Alanı” kullanımları belirlenmiştir.

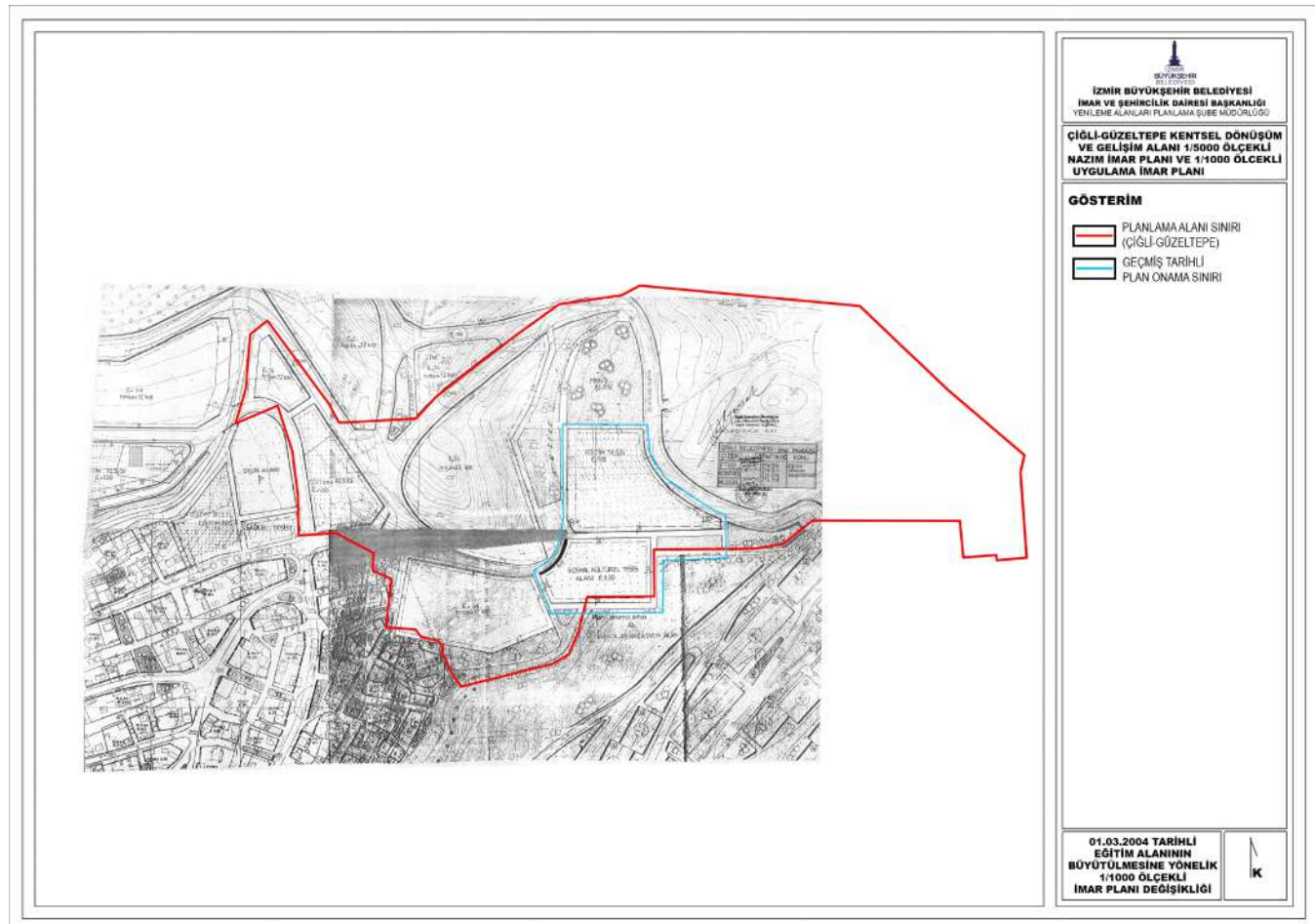


Şekil 27 - 21.01.2002 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

-2004 tarihli Eğitim Alanının Büyütülmesine Yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları içerisinde yer alan sosyal donatı alanlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çiğli Belediye Meclisi tarafından 02.10.2003 tarihinde kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 01.03.2004 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile “Piknik Alanı” kullanımı yerine “Sosyal Kültürel Tesisler”, “Sosyal Kültürel Tesisler” kullanımı yerine “Piknik Alanı” kullanımları belirlenmiştir.

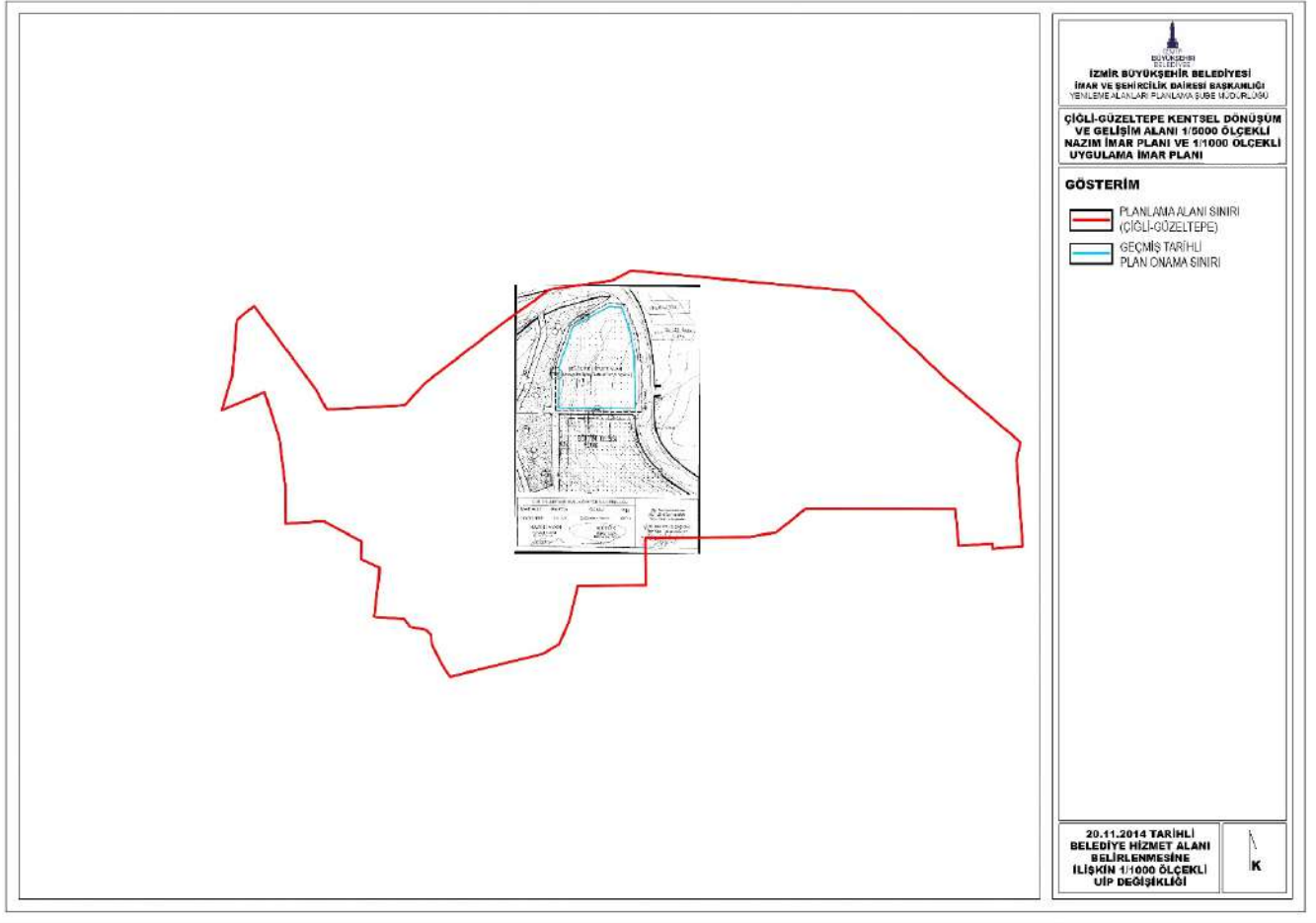
Söz konusu plan değişikliği ile “E=1.00” yapılaşma koşullu “Eğitim Tesisi” güney yönünde “Sosyal Kültürel Tesis” kullanımının bir kısmını kapsayacak şekilde büyütüldüğü ve “Park” alanı kullanım kararı yerine “E=1.00” yapılaşma koşullu “Sosyal Kültürel Tesis” kullanımının belirlendiği tespit edilmiştir.



Şekil 2822 - 01.03.2004 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği

-2014 tarihli Belediye Hizmet Alanı Belirlenmesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

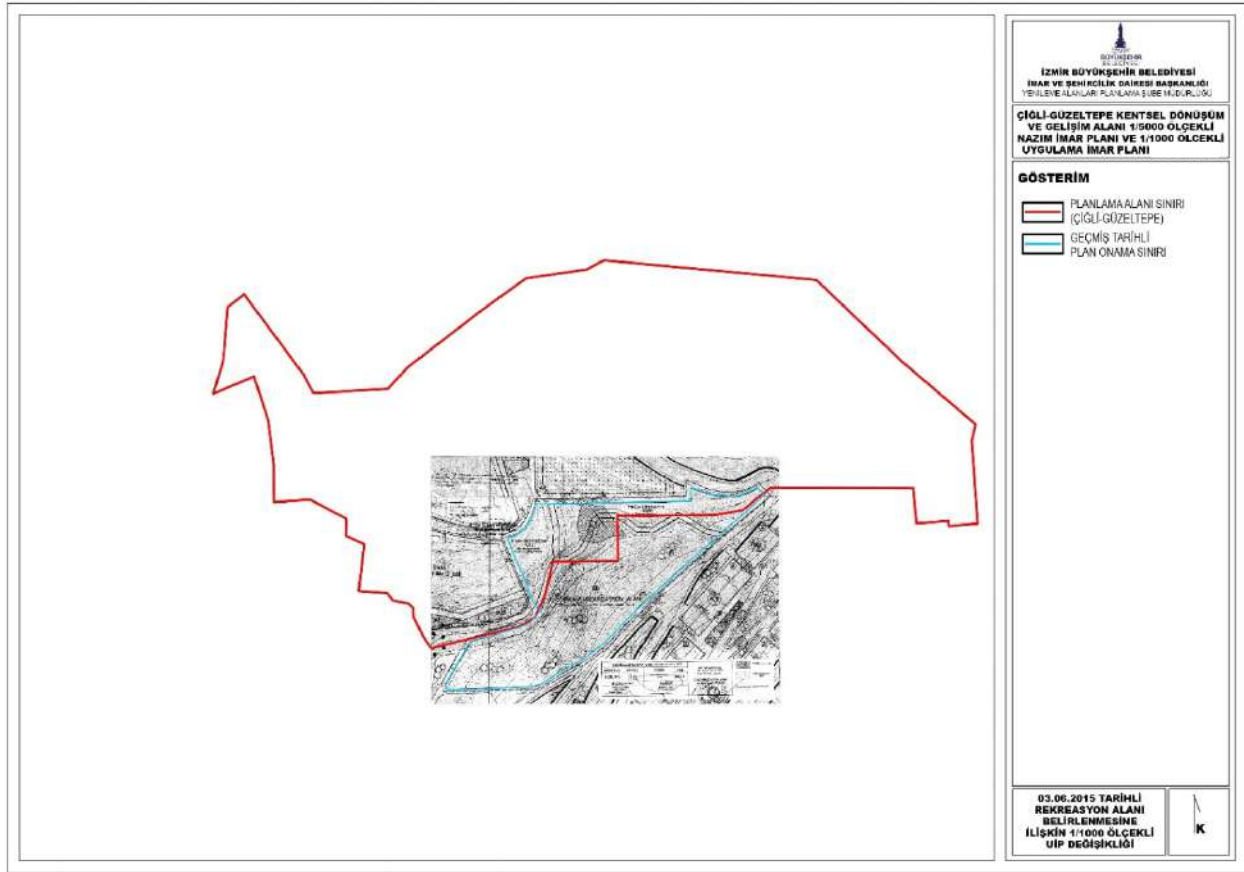
Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları içerisinde yer alan “*Piknik Alanı*” kullanımına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çiğli Belediye Meclisi tarafından 19.11.2014 tarihinde kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 20.11.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile “*Piknik Alanı*” kullanım kararı yerine, “*Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesisler Yer Alacaktır)*” plan kararı getirilmiştir.



Şekil 29 - 20.11.2014 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

-2015 tarihli Rekreasyon Alanı Belirlenmesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları içerisinde yer alan ve rekreasyon alanı belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Çiğli Belediye Meclisi tarafından 15.05.2015 tarihinde kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 03.06.2015 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile, “Piknik+Rekreasyon Alanı (Büyükşehir Belediyesi Piknik ve Rekreasyon Alanı)” kullanımı belirlenmiştir. Ayrıca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak 17.05.2013 tarihinde tescillenen Osmanlı Dönemi su kemeri kalıntısı plana işlenmiştir.

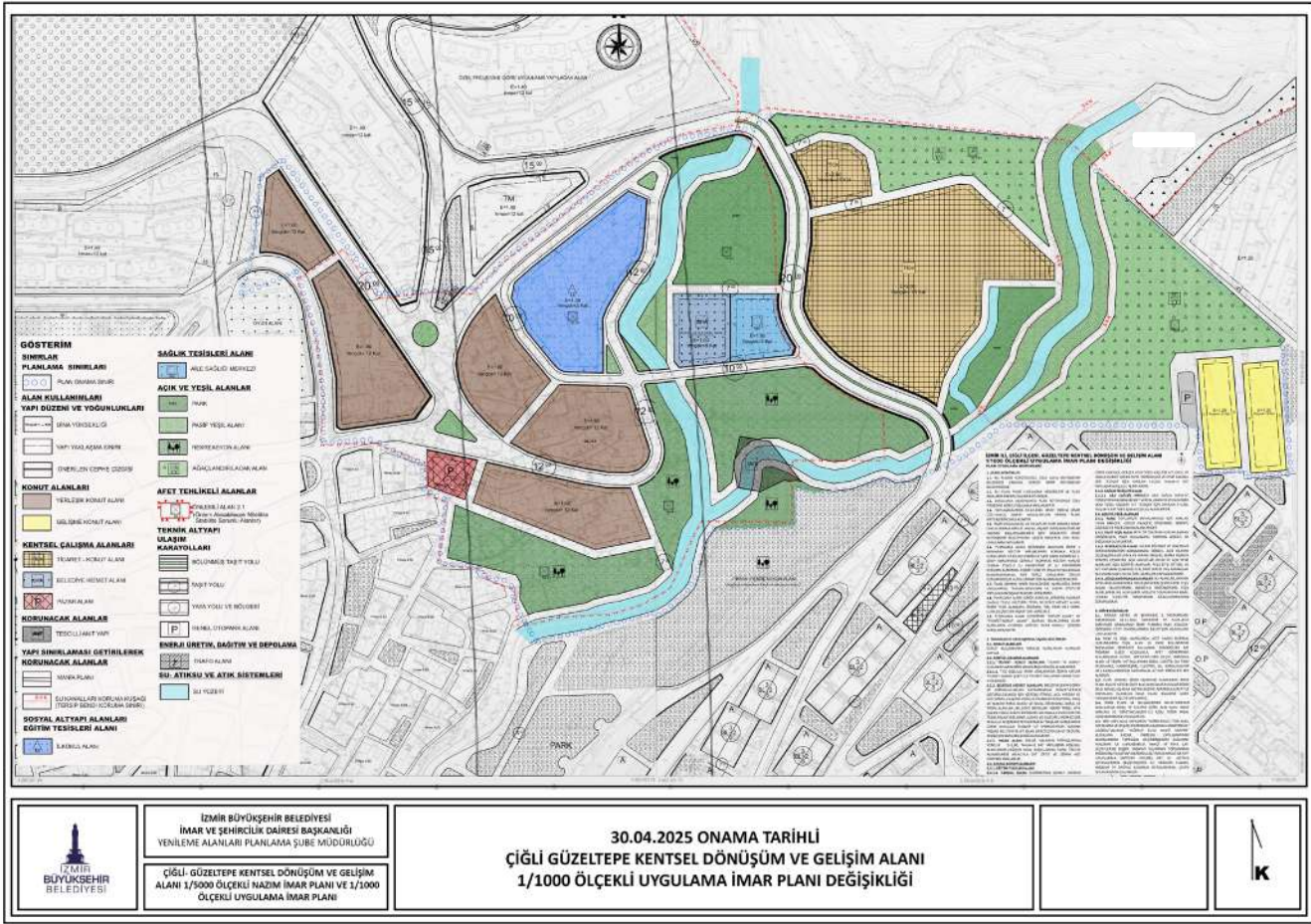


Şekil 3023 - 03.06.2015 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

-2025 tarihli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.263 sayılı kararı ile uygun görülen İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.264 sayılı kararı ile uygun görülen İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlık Makamınca 30.04.2025 tarihinde onaylanmıştır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından söz konusu imar planının iptali istemiyle İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2025/1429 Esasına kayden dava açılmış olup, 03.06.2026 tarih 2026/808 sayılı kararla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme kararı sonucunda, söz konusu planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Şekil 3124 – 30.04.2025 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

BÖLÜM 3

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanı ve çevresine ilişkin jeolojik yapı, demografik yapı, sosyal ve ekonomik yapı, arazi kullanım durumu ve planlama alanına yönelik mekânsal analizler yer almaktadır.

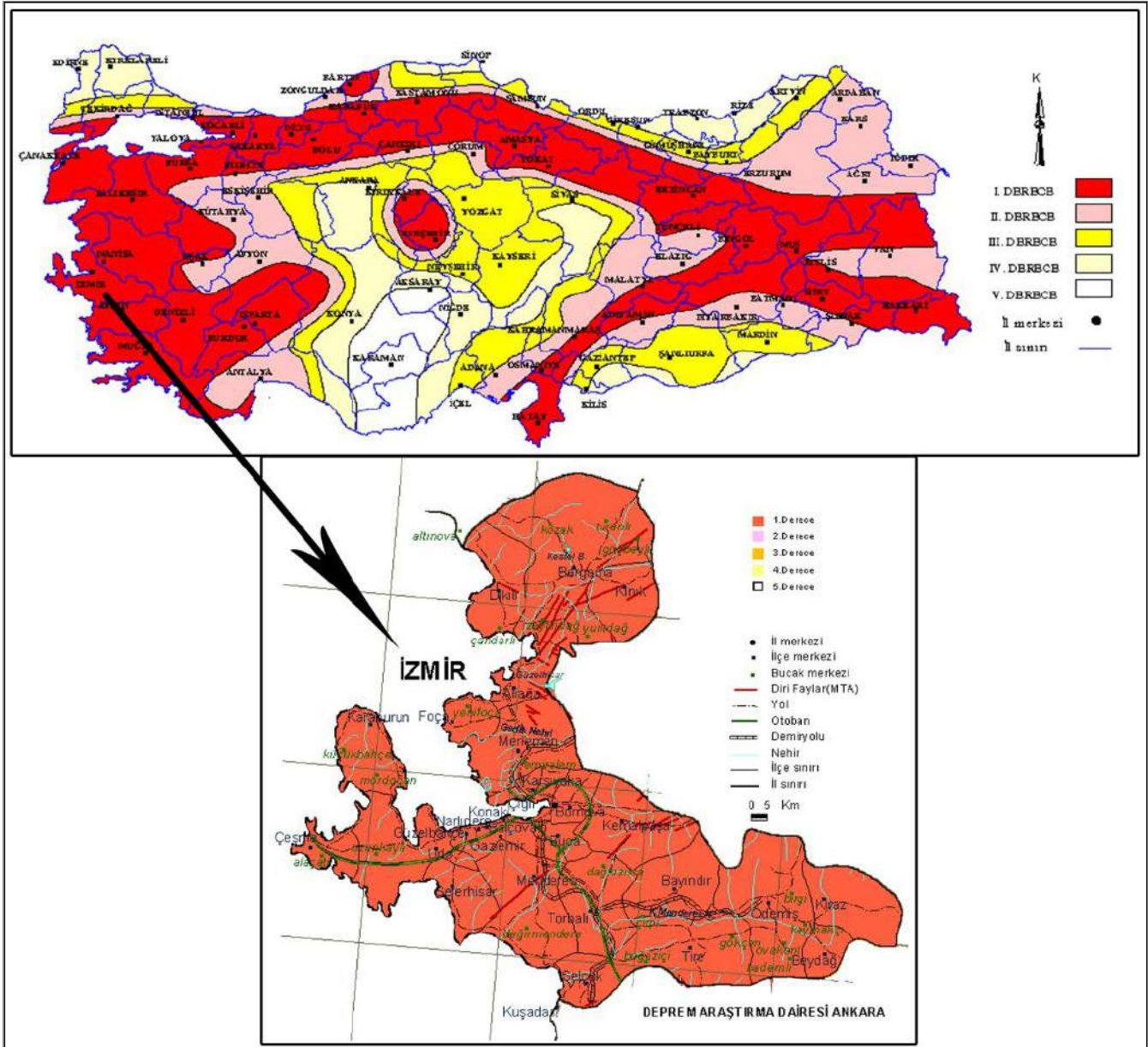
3.1. JEOLojİK YAPI

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı İzmir ilinin merkezinde yer aldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır.

Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde; İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer almaktadır. Bu kuşaklardan "*Menderes Masifi*", tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "*İzmir-Ankara Zonu*" olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle "*filiş*" karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer almaktadır. Bu zonun batısında bulunan "*Karaburun Kuşağı*" ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan "*Bornova karmaşığı*" (melanjı) bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeylmatriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir (Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).

Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayalar tarafından aşılal uyumsuz olarak örtülmüştür. Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve jeolojik ortamlarda deformasyonlar gelişmiş, bunun sonucunda da Batı Anadolu'nun tipik horst-graben yapıları ortaya çıkmıştır (Sözbilir ve Emre, 1995; Emre, 1996).

İzmir çevresinde gözlenen faylar doğu-batı ve kuzeydoğu-güneybatı uzanım sunar doğu-batı gidişli normal faylar kuzeydoğu-güneybatı gidişli faylara göre daha geç jeolojik dönemlerde oluşmuştur.



Şekil 32 - Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli majorgravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi-Şemikler semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir: Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80° olup, eğim yönleri körfeze doğrudur. İzmir fayı (Balçova fayı) ve devamı olan Konak ve Pınarbaşı graben fayları bu faylara örnek gösterilebilir. Ayrıca eğim açıları dik ve dike yakın olan K10D ve K50D doğrultulu daha küçük ölçekli faylar Körfezin güneyinde Göztepe'de, Hakimevlerinde, Üçyol'da ve Varyant'ta gözlenmiştir. Minör faylar İzmir Körfezinin kuzeyinde de dasitik tuf ve lavlarda gözlenmiştir.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

İzmir ili; Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İzmir Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre 2023 yılında Türkiye nüfusunun yüzde 5,3'ünü oluşturmaktadır. İzmir ilinde 4.479.525 kişi yaşamaktadır. İzmir ili barındırdığı nüfus ile ülkemizde üçüncü sırada yer almaktadır. Bu nüfusun, 2.258.345'i kadın, 2.221.180'i erkekten oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %50,41'i kadın %49,59'u erkektir.

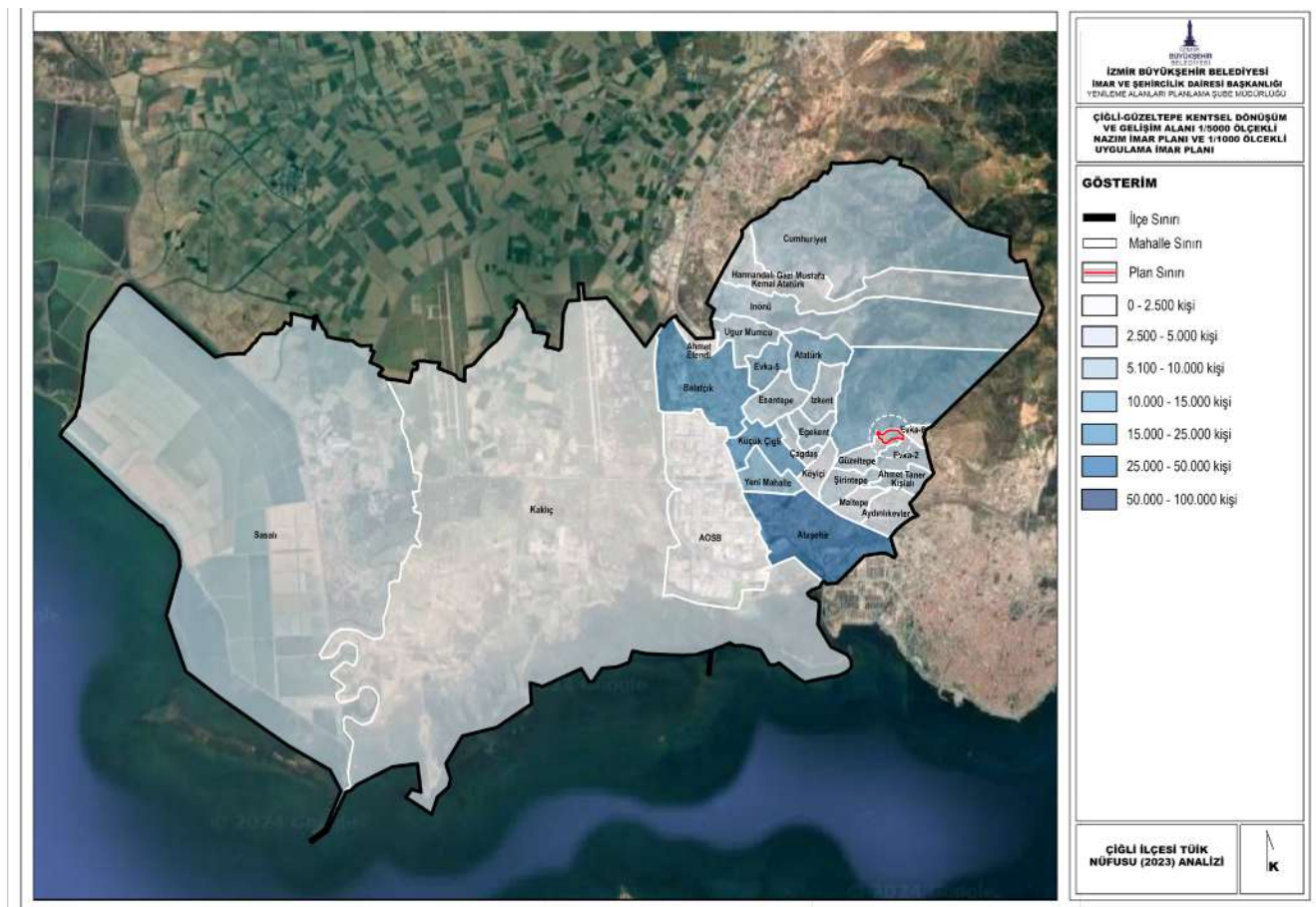
Tablo 1 - 2014-2023 Yıllarına ait İzmir İli Nüfus Verileri

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
İZMİR	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519	4.367.251	4.394.694	4.425.789	4.462.056	4.479.525

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2023 nüfus sayım verilerine göre, İzmir ilinin nüfusu en çok olan ilçesi Buca, en az olan ilçesi Beydağ olarak belirlenmiştir. Planlama alanının bulunduğu Çiğli ilçesi, nüfus sıralamasında 30 ilçeden 24. sırada yer almaktadır. 2023 nüfus sayım verilerine göre Çiğli ilçesi toplam nüfusu 215.172 kişidir. Çiğli ilçesi nüfusunun %49.71'i erkek, %50.29'u kadındır.

Tablo 2 - 2014-2023 Yıllarına ait Çiğli İlçesi Nüfus Verileri

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ÇİĞLİ	176.864	182.349	186.717	190.607	194.525	200.211	204.549	209.951	214.065	215.172



Şekil 3325 - Çiğli İlçesi TÜİK Nüfusu (2023) Mahalle Dağılımı

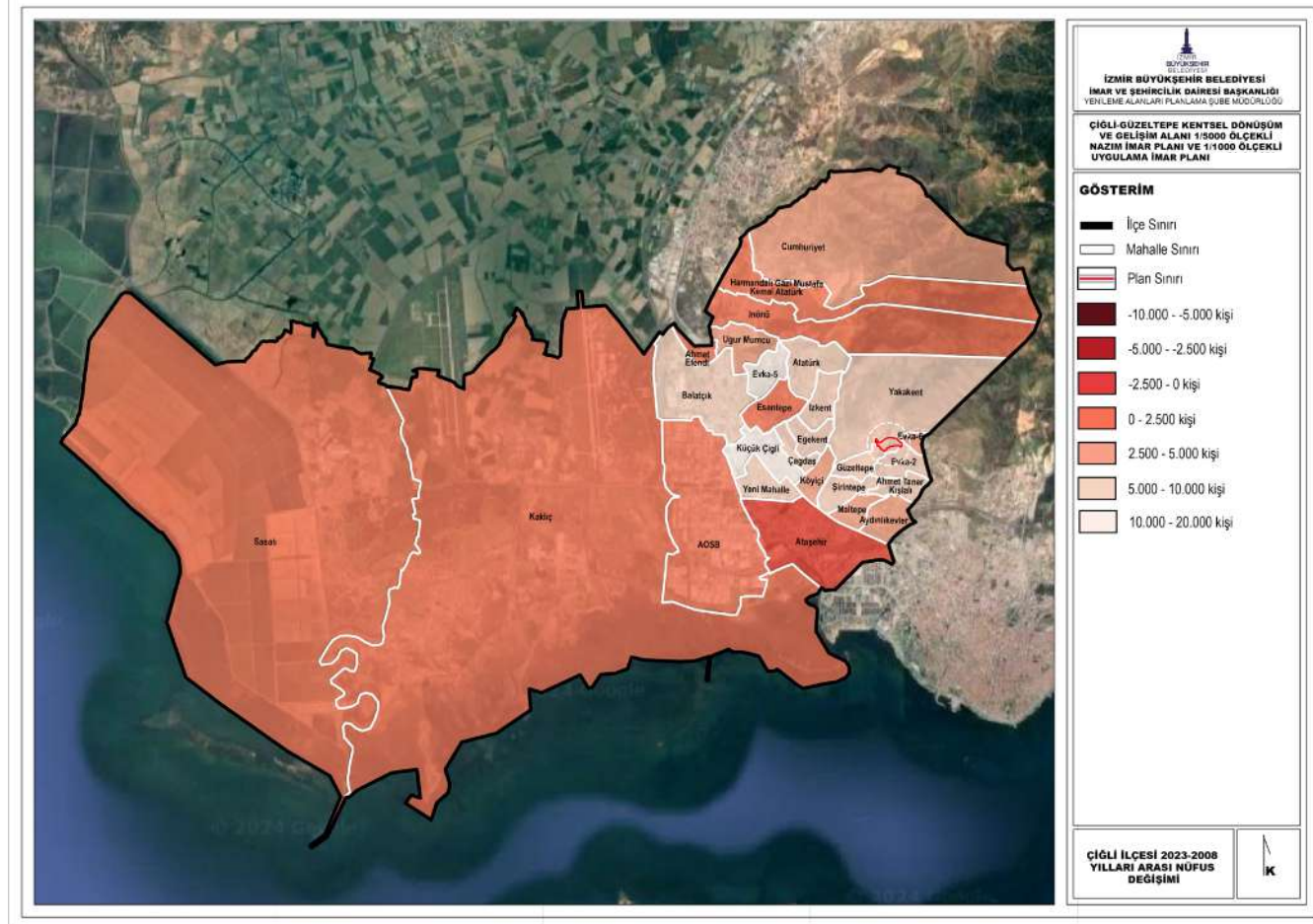
Çiğli ilçesi 2023 yılı nüfus verilerin Mahallelere dağılımı incelendiğinde; nüfusu en fazla olan mahallesi Ataşehir, en az olan Ahmet Efendi olarak ölçülmüştür. Güzeltepe Mahallesi nüfus sıralamasında 26 mahalleden 13. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2023 nüfus sayım verilerine göre, Güzeltepe Mahallesi nüfusu 6.476 kişidir. Bu nüfusun, 3.161'i kadın, 3.315'i erkektir. Yüzde olarak ise: %48,8'i kadın, %51,2'si erkektir. Güzeltepe Mahallesi nüfusunun yaklaşık %12'lik bölümü planlama alanı sınırlarında ikamet etmektedir.

Tablo 3 - 2014-2023 Yıllarına ait Çiğli İlçesi Nüfus Verileri

YILLAR	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GÜZELTEPE	7.097	6.938	6.920	6.919	6.710	6.665	6.711	6.623	6.552	6.476

Çiğli ilçesinin yıllara göre nüfus değişimi incelendiğinde ani bir nüfus artışı veya nüfus kayıplarının olmadığı, bununla birlikte düzenli ve sürekli biçimde nüfus artışının olduğu görülmektedir.



Şekil 34 - Çiğli İlçesi Mahallelerinin 2008-2023 Yılları Arası Nüfus Değişimi

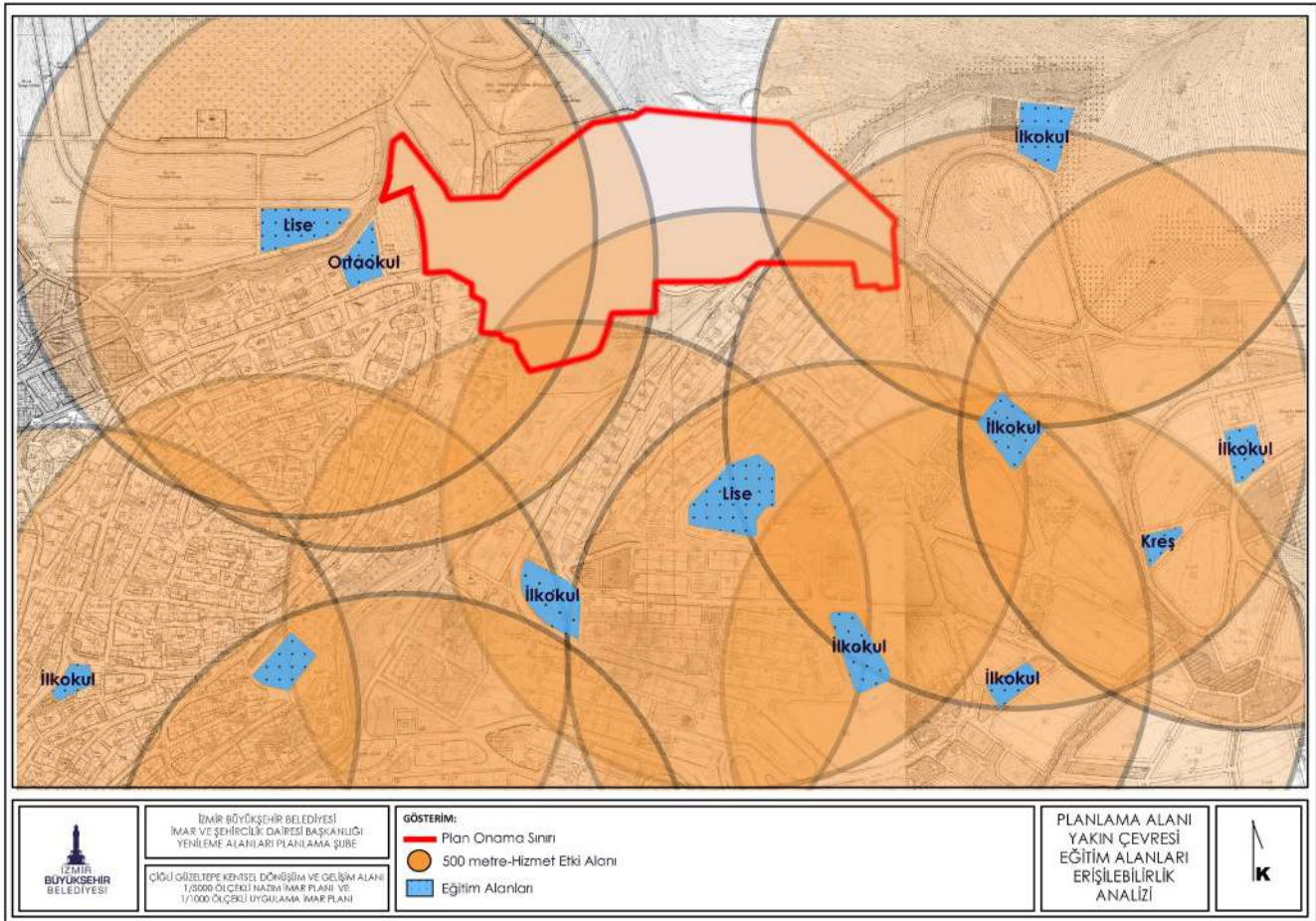
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

3.3.1. SOSYAL YAPI

Çiğli ilçesinde okuma yazma istatistikleri incelendiğinde; altı yaş ve üstü okuma yazma bilenlerin oranının %98 genel nüfus içindeki payının %87 olarak hesaplanmıştır.

İlçede, toplam okul ve eğitim kurumu sayısı 61'tir. Bunlardan 4 tanesi anaokul, 20 tanesi ilkokul ve 18 tanesi ortaokul, 10 tanesi lise, 9 tanesi Mesleki ve Teknik öğretim kurumudur. Bu kurumlarda toplam 28.755 öğrenci, 1.830 öğretmen ve 1.015 derslik bulunmaktadır. Ayrıca ilçede, Katip Çelebi Üniversitesi yerleşkesi bulunmaktadır.

Planlama alanı yakın çevresine ait yürürlükteki planlar incelendiğinde; alanın 500 metre yürüme mesafesinde bölgede lise, ortaokul ve ilkokul alanlarının bulunduğu görülmektedir. Planlama alanının sadece bir bölümü 500 metre hizmet etki alanının dışarısında kalmaktadır.



Şekil 35 – Planlama Alanı Yakın Çevresi Eğitim Alanları Erişilebilirlik Analizi

İlçede; 30 yataklı Çiğli Devlet Hastanesi, 1 adet Toplum Sağlığı Merkezi, 13 adet Aile Sağlığı Merkezi ve 1 adet Verem Savaş Dispanseri bulunmaktadır. Ayrıca, Çiğli Toplum Sağlığı Merkezinde bölge dışı hastaların bakıldığı 1 adet poliklinik, birer adet ağız diş sağlığı polikliniği, acil ve aşı polikliniği, aile planlaması polikliniği, sigara bırakma polikliniği, evlilik danışma merkezi, laboratuvar birimi,

görüntüleme birimi ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde Tepecik Araştırma Hastanesi'ne bağlı bir semt polikliniği hizmet vermektedir.

3.3.2. EKONOMİK YAPI

İlçe ekonomisi ticaret ve sanayiye dayalıdır. Türkiye'nin en önde gelen sanayi bölgelerinden biri olan Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve Türkiye'nin tuz ihtiyacının yarıdan fazlasını karşılayan Çamaltı Tuzlası, Çiğli sınırları içerisinde yer almaktadır. Bunun yanı sıra ilçe kırsalında hayvancılık ve tarımsal ekonomi de oldukça önemli yer tutmaktadır.

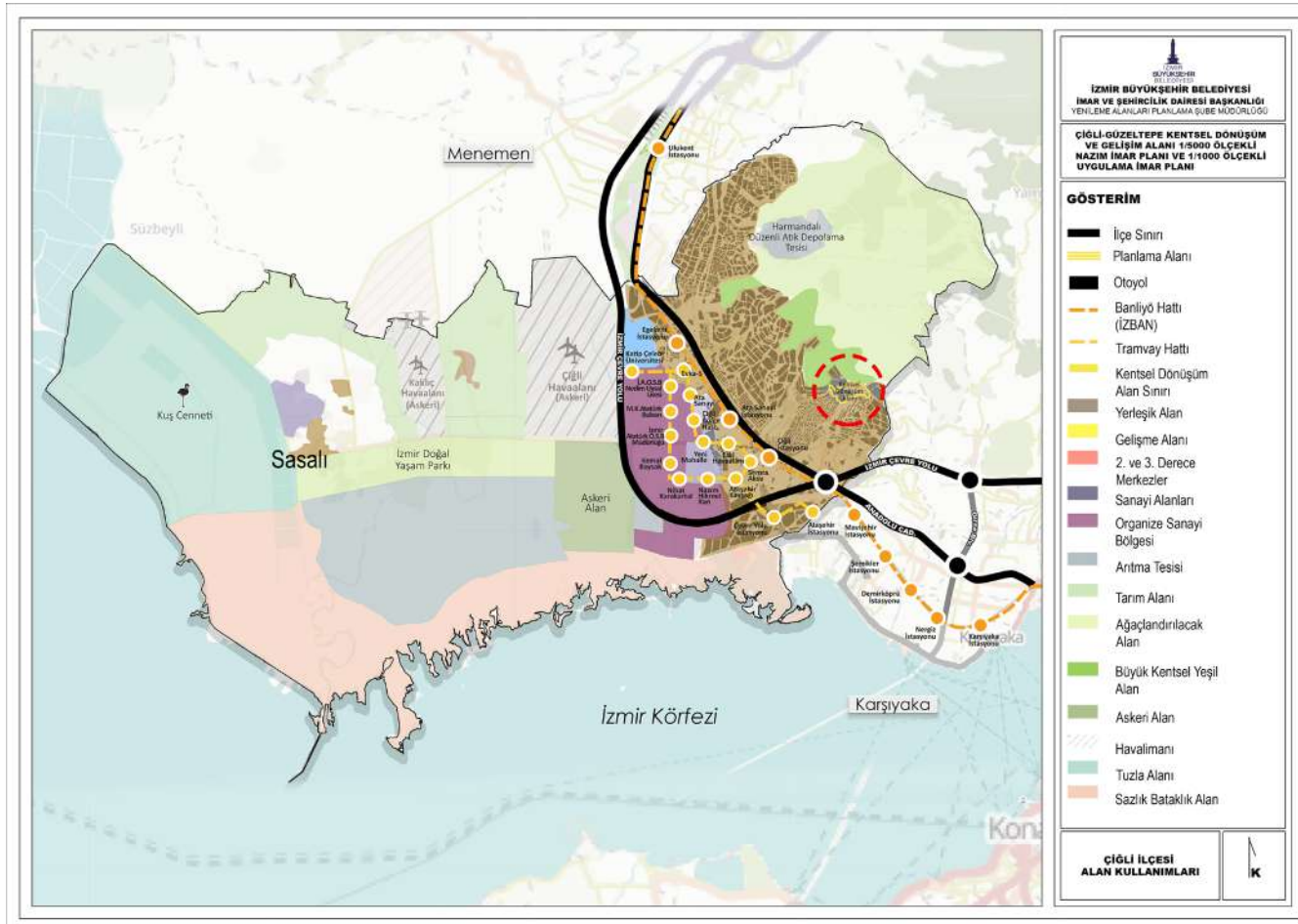
3.4. ARAZİ KULLANIMI

İzmir ili, Çiğli ilçesinin arazi kullanım durumu, genel olarak farklı amaçlarla kullanılan çeşitli kullanım kararlarından oluşmaktadır. İlçede yapılan arazi kullanımı genellikle meskûn ve gelişme alanları, tarım, sanayi ve ulaşım gibi alanlardan oluşmaktadır.

Çiğli ilçesi, İzmir ilinin gelişen ve büyüyen ilçelerinin başında gelmektedir. Bu nedenle, yerleşim alanları dolmakta ve gelişme alanlarına ihtiyaç artmaktadır. Üst ölçekli planlarda yer alan yoğunluk bölgelemelerinde kentin kuzey aksının gelişme alanı olarak belirlenmesi Çiğli ilçesinin gelişmesinde önemli rol oynamıştır. Kent merkezine yakınlığı sebebiyle de ilçede konut talebi yüksektir. Özellikle ilçe merkezi ve çevresinde konut alanları, iş yerleri ve sosyal altyapı olanakları giderek artmaktadır. Bununla birlikte, Çiğli ilçesinde sanayi alanları önemli yer tutmaktadır. Çiğli Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, ilçedeki en önemli sanayi alanıdır. Burada, özellikle tekstil, otomotiv, gıda ve inşaat sektörlerinde faaliyet gösteren birçok işletme bulunmaktadır. İlçenin kırsal alanlarında, özellikle doğusunda ve kuzeyinde tarım faaliyetleri devam etmektedir. Tarımda, sebze, meyve ve zirai ürünler yetiştirilmektedir. İlçede yerleşim alanları dışında yeşil alanlar, parklar ve rekreasyon alanları da bulunmaktadır. Bu tür alanlar, ilçedeki yaşam kalitesini artıran ve sakinlerine doğayla iç içe olma imkânı sunan bölgeler olarak öne çıkar. Ayrıca ilçenin koruma statüsünde ve özel ihtisas bölgeleri olarak ayrılmış alanları mevcuttur. Örneğin, sazlık - bataklık alanlar, sulak alan, Sasalı kuş cenneti, Sasalı kent ormanı gibi özel ekosistemlere sahiptir.

İlçenin bir başka karakteristik özelliği de eğitim, sağlık ve ticaret gibi sosyal tesisleriyle ön plana çıkmasıdır. Okullar, hastaneler, alışveriş merkezleri ve spor alanları gibi yapılar da yaygın bir şekilde yer almaktadır. Ulaşım açısından merkezi bir konumda bulunması, İzmir'in havaalanına yakınlığı ve kara yolu ağlarına kolay erişimi, ilçenin stratejik önemini artırmaktadır. Bunun yanı sıra, ilçede İzban Banliyö hattı ve Tramvay hattı ile birlikte otoban bağlantıları da bulunmaktadır.

Planlama alanı Çiğli ilçesi alan kullanımları analizi açısından incelendiğinde; ana ulaşım aksı olan İzmir Çevre Yolu ile Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde, Büyük kentsel Yeşil alan kullanımının güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı kentsel dönüşüm alan sınırı içerisinde yerleşik alan kullanımında kalmaktadır.



Şekil 3626 - Çiğli İlçesi Alan Kullanımları

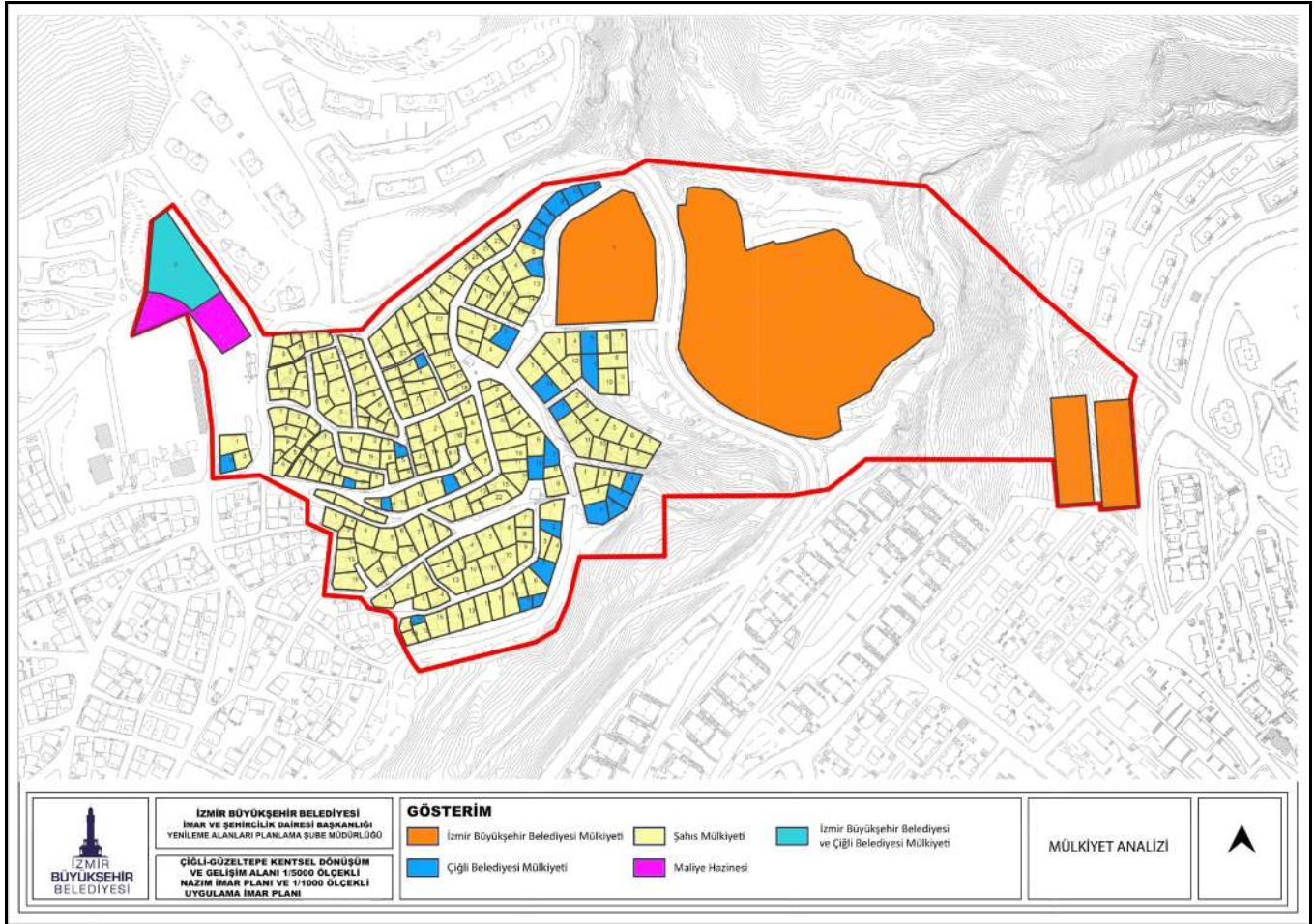
3.5. ULAŞIM

İzmir ilinin kuzey bölgesinde konumlanmış olan Çiğli ilçesine ana ulaşım, kentin güney-kuzey erişimini sağlayan Anadolu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bununla birlikte İzmir Çevreyolundan çıkış yapılarak da ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.

İlçe, İzmir il merkezine 20,7 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Çiğli ilçesinin ana ulaşım aksları Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu'dur. Bölgede yer alan İZBAN hattı ve buna bağlı aktarma otobüslerinin varlığı ilçedeki ulaşım olanaklarını arttırmaktadır. Son olarak kullanıma açılan Çiğli Tramvayı ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve Kâtip Çelebi Üniversitesine önemli bir ulaşım hizmeti sağlanmıştır.

Tablo 4 - Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Dağılımı

MÜLKİYET SAHİBİ	MÜLKİYET SAYISI	HİSSE ALANI (m ²)	ORANI (%)
ŞAHİS	226	54.783	49,21
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	4	44.689	40,14
ÇİĞLİ BELEDİYESİ	29	6.321	5,68
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ+ÇİĞLİ BELEDİYESİ	1	3.075	2,76
MALİYE HAZİNESİ	1	2.455	2,21
TOPLAM	261	111.323	100



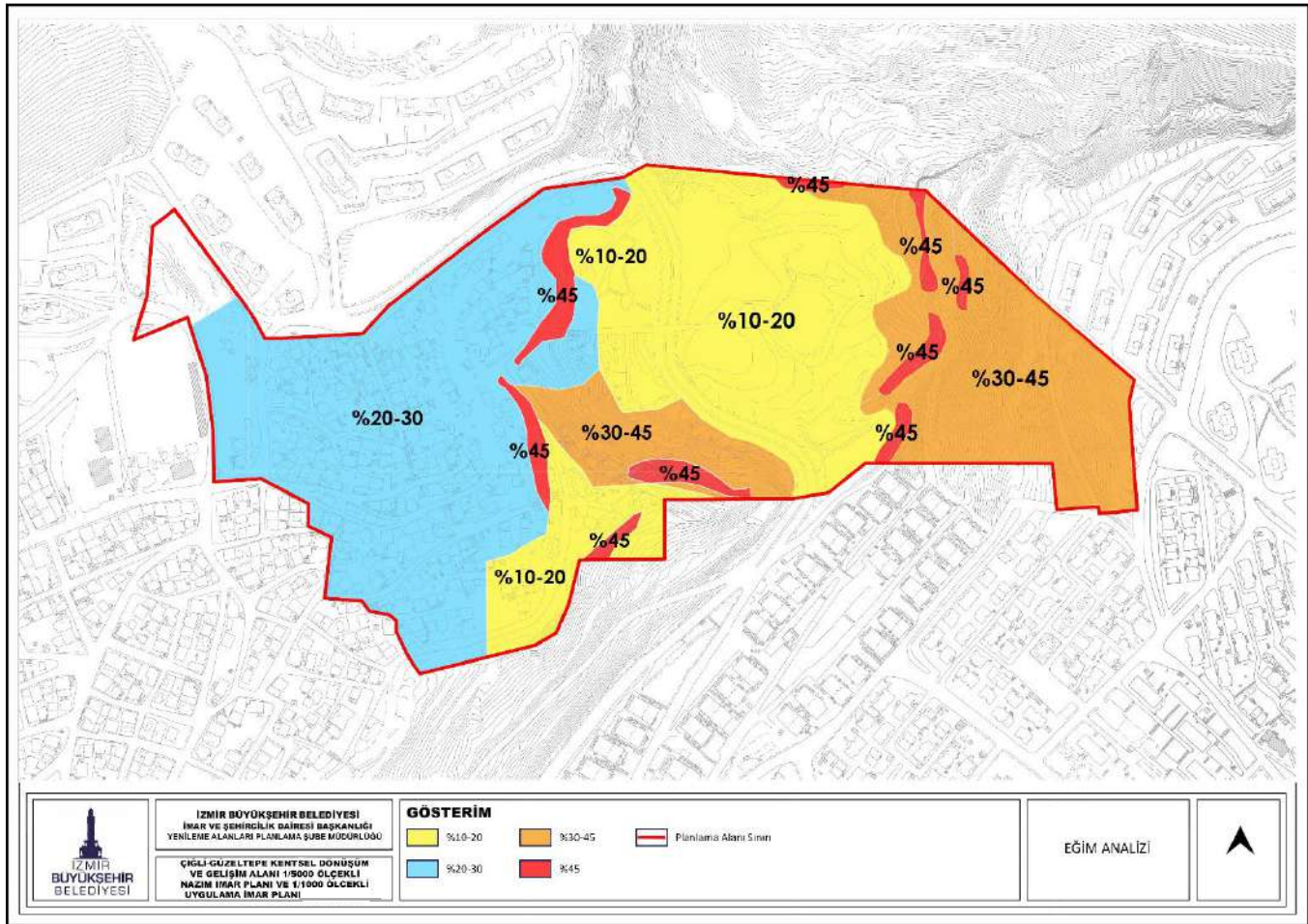
Şekil 38 - Parsel Yüzölçümleri ve Mülkiyet Analizi

3.6.2. EĞİM ANALİZİ

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı için hazırlanmış 2013 tarihli “Çiğli-Güzeltepe 1. Etap Kentsel Yenileme Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna Esas ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Eğim Haritası” baz alınarak eğim analizi hazırlanmıştır.

Planlama alanının içerisinde geçen 8424/11. Sokak'ın batısında kalan bölüme ilişkin eğim durumuna bakıldığında doğuda söz konusu ana aksa cephe alan bölgelerde %10-20 ve %30-45 aralığında eğim bulunmakla birlikte, batıya doğru belli bölgelerde eğimin %45'lere ulaşarak vadiye

benzer bir topoğrafya oluşturduğu ve alan genelinde eğimi yüksek bir arazi yapısının bulunduğu tespit edilmiştir.



Şekil 279 - Eğitim Analizi

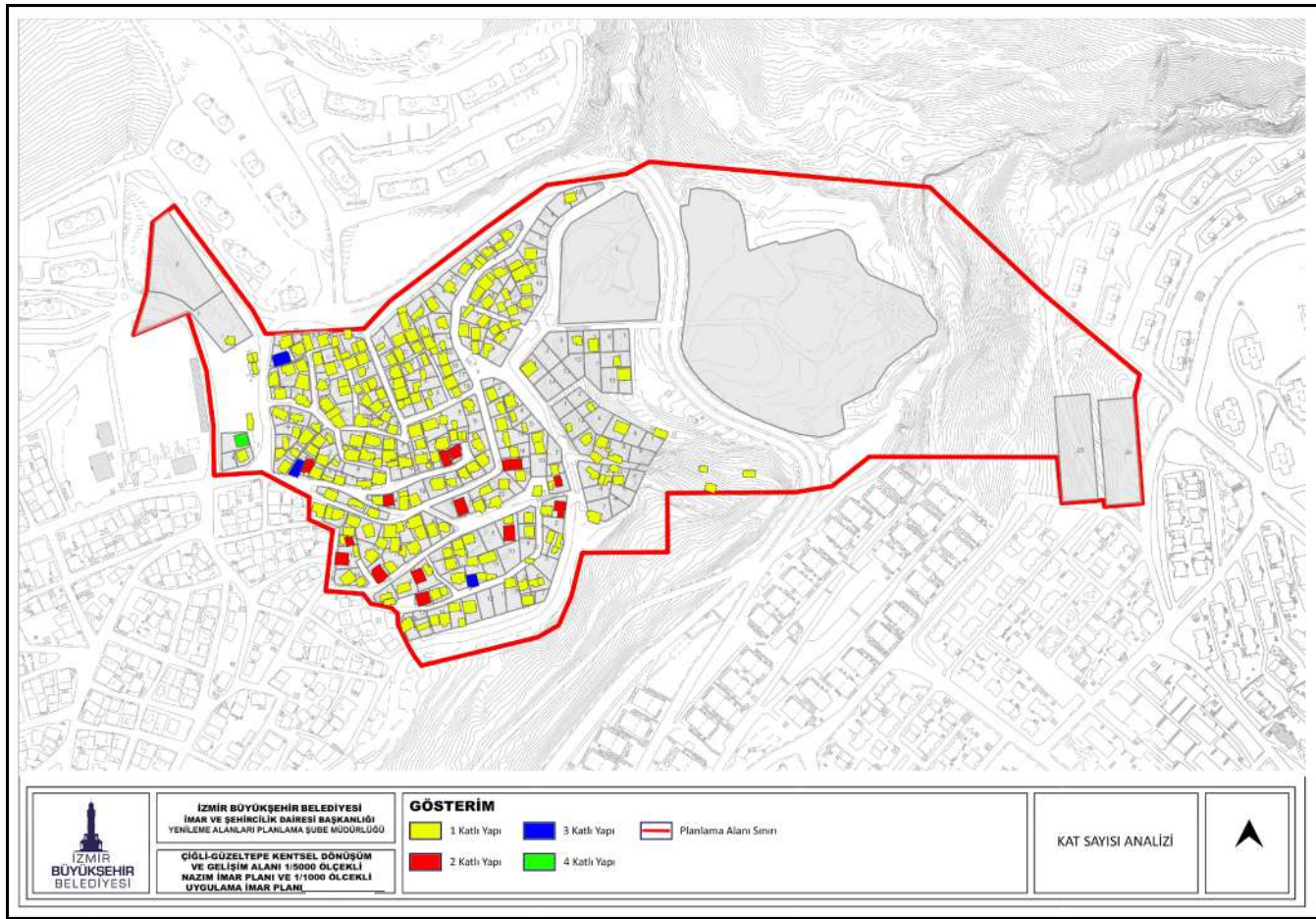
Planlama alanının batısında yer alan, mevcut tek katlı yapılaşmaların bulunduğu meskûn bölgeye bakıldığında ise %20-30 oranında, planlama alanının ortalamasına göre daha az eğimin bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca planlama alanının doğusunda yer alan mülkiyeti Belediyemize ait taşınmazın eğimi %0-10 arasında olup düşük eğimli bölgede yer almaktadır.

3.6.3. KAT ADETLERİ

Arazide yapılan çalışmalar sonucu kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde; Güzeltepe mevkiinde bulunan planlama alanının içerisinde yer alan yapıların büyük çoğunluğunun tek katlı olduğu görülmektedir. Planlama alanının doğusunda bulunan meskûn dokuyu konut alanlarının oluşturduğu görülmekte ve az sayıda yer alan 2 ve 3 katlı yapıların alanın güneybatısında yer aldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanı sınırı içerisinde bulunan yapıların büyük çoğunluğu tek katlıdır. 267 adet 1 katlı yapı, 15 adet 2 katlı yapı, 4 adet 3 katlı yapı ve 1 adet 4 katlı yapı bulunmaktadır.

Çiğli ilçesinde bulunan askeri havaalanları nedeniyle planlama alanının bir kısmı, mania alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu mania alanı planlama alanında kat yüksekliklerinde kısıtlamalar getirmektedir. Alanın yakın çevresinde mania planı ile sınırlandırılmış kat yüksekliği 12 kattır.



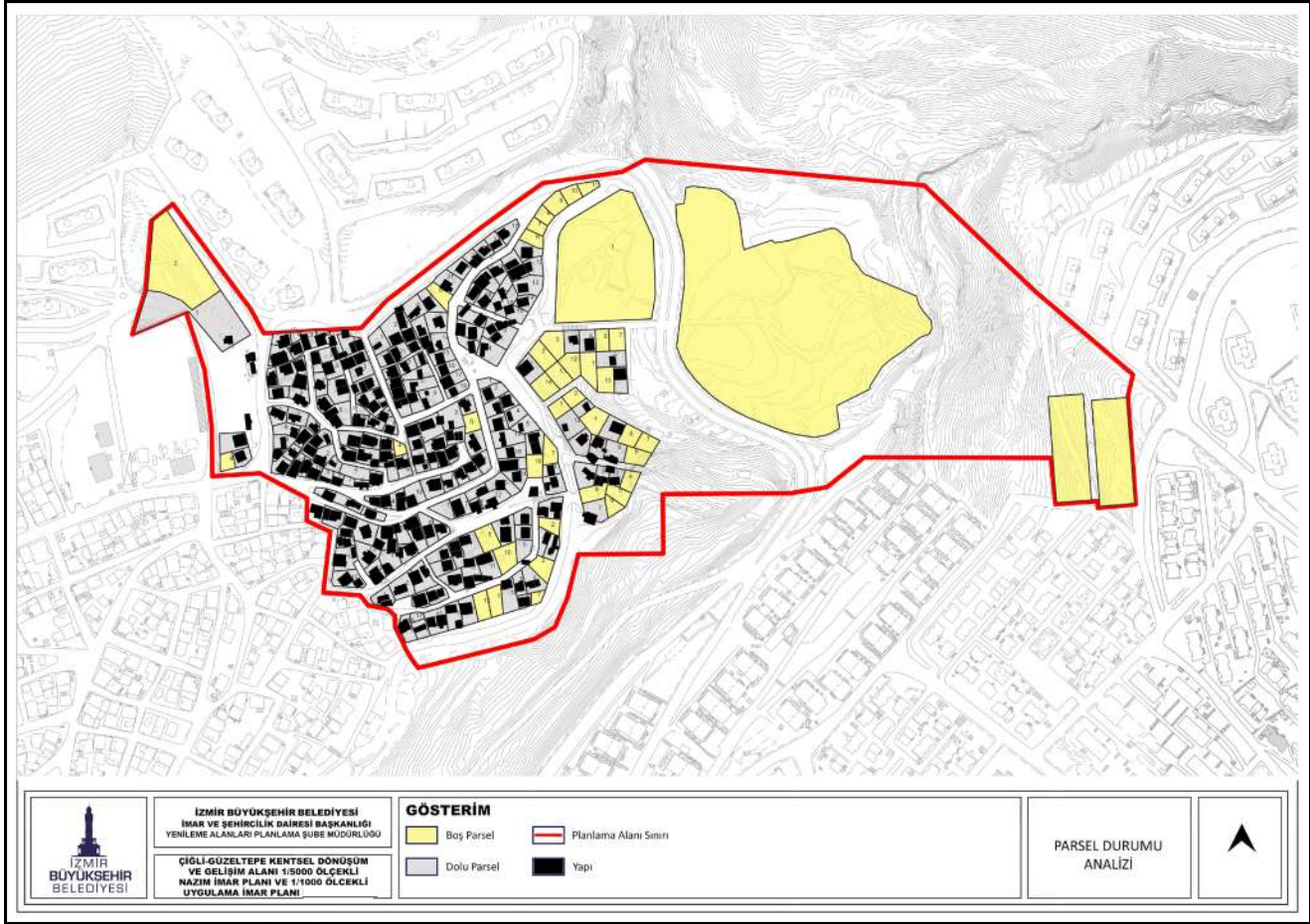
Şekil 40 - Planlama Alanı Kat Sayısı Analizi

3.6.4. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

Hazırlanan doluluk-boşluk analizi sonucunda planlama alanının doğusunda bulunan parsellerin boş olduğu, yapılaşmış olan parsellerin planlama alanının batısında yer aldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında hazırlanan doluluk-boşluk analizi ile yapılan hesaplamalarda mevcut durumda bulunan çoğunluğu tek katlı yapılardan oluşan alanda şekil ve biçim açısından kütlelerin benzer olduğu, niteliksiz yapı stokunun yer aldığı görülmüştür. Planlama alanında 261 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 223 tanesi üzerinde yapı bulunmakta olup, geriye kalan 38 adet

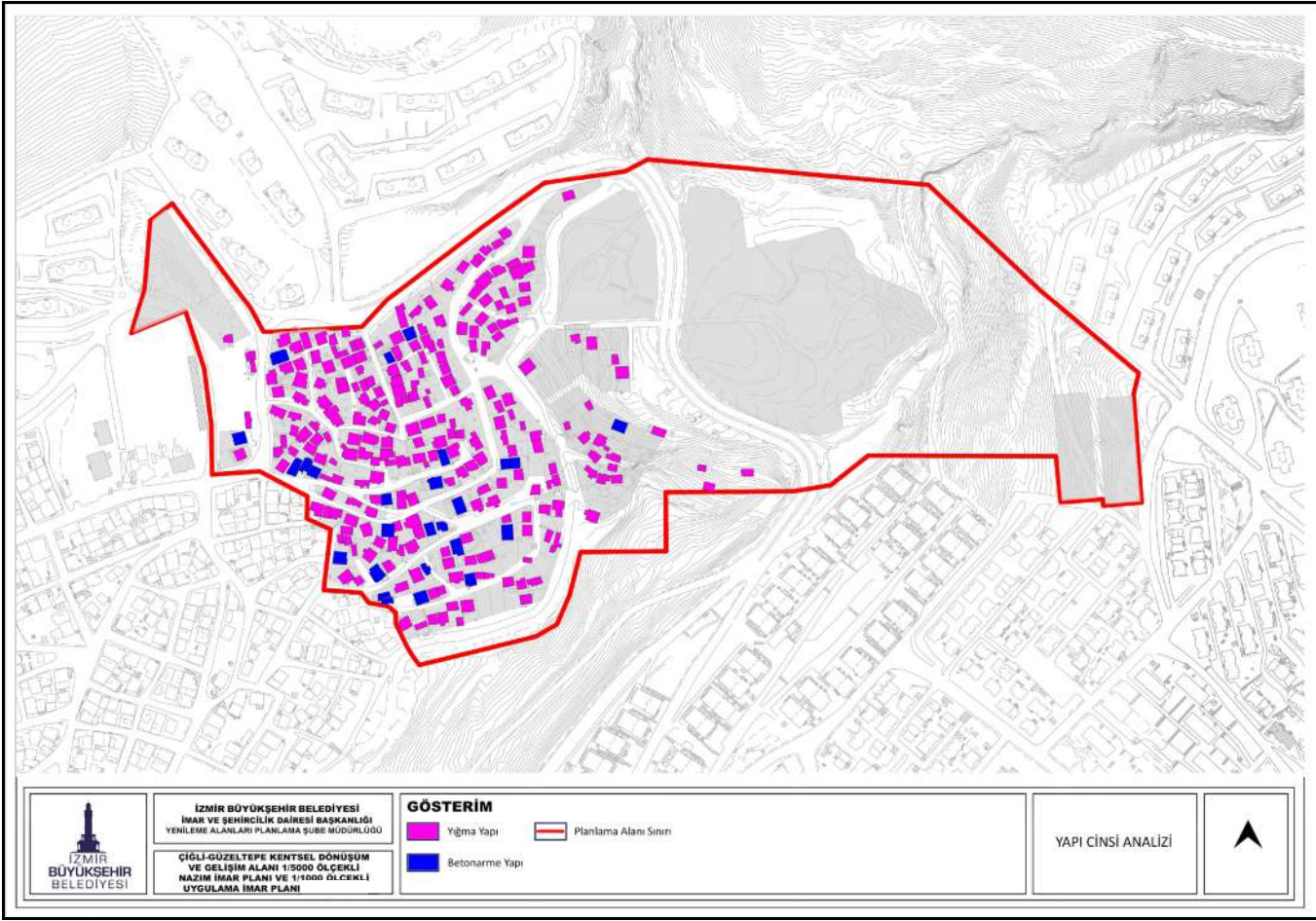
parsel ise boştur. Bu durumda planlama alanında %85,44 oranında dolu parsel, %14,55 oranında boş parsel bulunduğu tespit edilmiştir.



Şekil 41- Doluluk Boşluk Analizi

3.6.5. YAPI CİNSİ

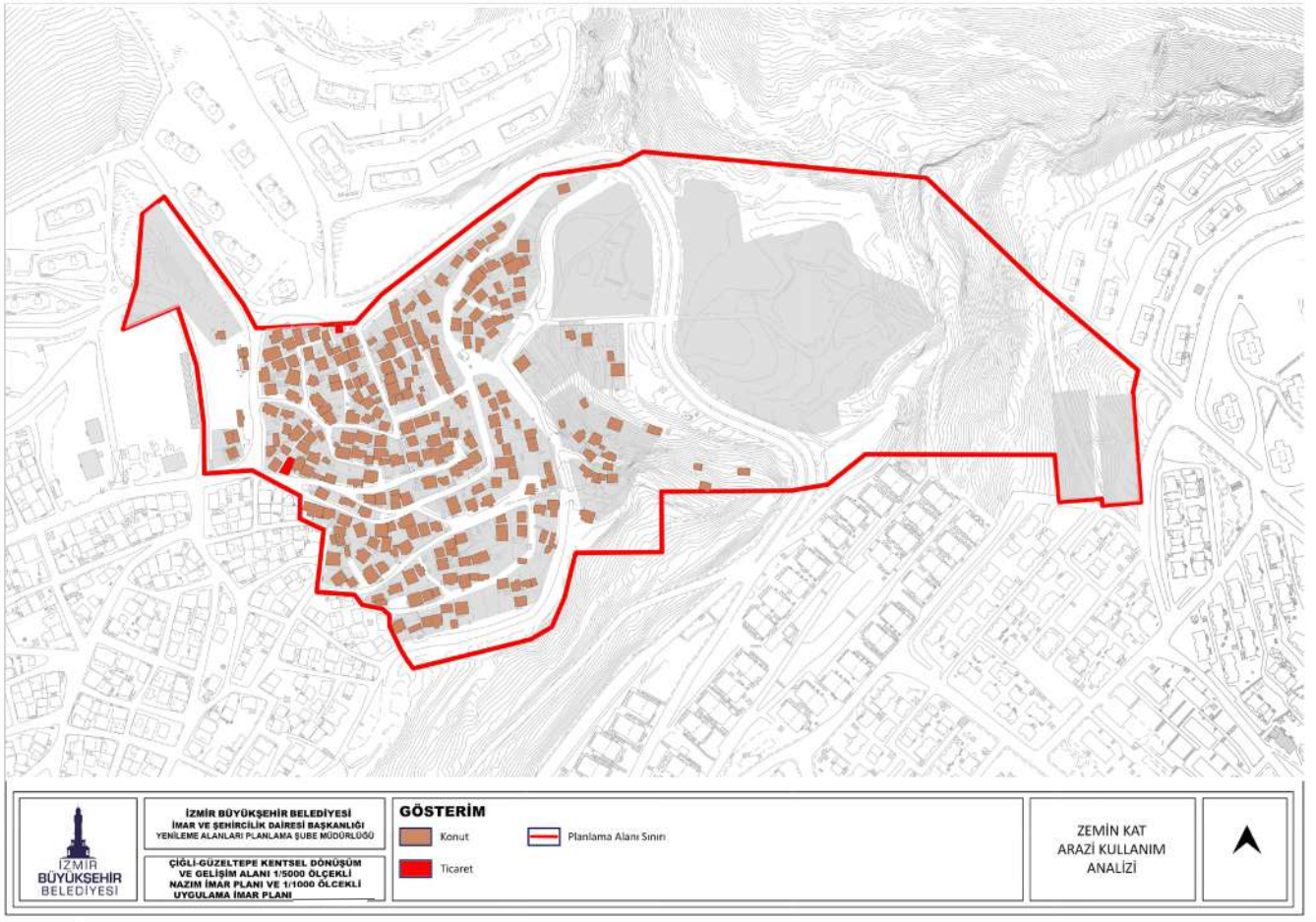
Alanda bulunan toplam yapı sayısı 287 adet olup, toplam bağımsız birim sayısı 295 adettir. 32 adet betonarme yapı, 255 adet yığma yapı yer almaktadır. Betonarme yapılar yoğunluklu olarak alanın güneyinde yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde genellikle betonarme yapılardan oluşan çok katlı site yapılaşmaları görülmekle birlikte, niteliksiz yapı stokunu oluşturan tek katlı yapılar çoğunluğu oluşturmaktadır.



Şekil 42 - Yapı Cinsi Analizi

3.6.6. ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanında arazi çalışmaları kapsamında zemin kat arazi kullanım analizi hazırlanmıştır. Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırları içerisindeki 261 parsellerden ticaret kullanımına sahip iki adet küçük işletmenin yer aldığı, üzerinde yapı olan diğer parsellerin konut kullanımda olduğu tespit edilmiştir. Ticaret fonksiyonuna sahip iki adet işletme, planlama alanının kuzeybatısında bulunmaktadır.



Şekil 4328 - Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi

3.7. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, K18-d-22-c-4-c ve K18-d-22-c-4-d paftalarda sınırları belirtilen yaklaşık 118313.644 m²'lik, Güzeltepe 1. Etap Kentsel Yenileme Alanı'nın jeolojik-jeoteknik parametrelerini belirlemek ve yerleşime uygunluk değerlendirmesini yaparak 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu sınırı içerisinde kaldığı,

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmının, İzmir ili, Çiğli ilçesi, Kuzeyde Harmandalı Mahallesi, Güneyde Yeni mahalle ve İstasyonaltı mahallesi, Batıda Katip Çelebi Üni. Kampüs Alanı (Eski Tekel Alanı) ile Atatürk Organize Sanayi Sitesi, Doğuda Karşıyaka ile sınırlandırılmış bölgede K18D-21B, K18D-21C, K18D-22A, K18D-22C, K18D-22D, L18A-01B, L18A-02A ve L18A-02B paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 1218 hektar alan için yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanın Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732

sayılı genelge gereğince 2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu sınırının içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

2013 onay tarihli jeolojik etüt raporunda;

“Çalışma alanının tamamının eğimi ortalama %10-45 arasında olduğu alanlar, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar “Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)” olarak nitelendirilerek 1/1000 ölçekli haritada işaretlenmiştir.

Çalışma alanında yapılan sondaj verilerine ve gözlemsel incelemeler sonucunda, genel olarak ayrışma derecesi yüksek aglomera, dasit ve az-orta derecede ayrışmış andezit birimler ile yer yer dolgu malzeme gözlenmektedir. Bu alanlarda yapılacak planlama aşamasında aşağıda belirtilen önlem ve yaklaşımlar göz önüne alınmalıdır;

“-Bu alanlarda kontrolsüz malzeme alımı, kazı vb girişimlerden kaçınılmalı; yol ve inşaat kazı şevleri açıkta bırakılmayarak istinat vb. dayanma yapıları ile desteklenmelidir.

-Kazı şev yüzeylerinde gerekli görülmesi durumunda püskürtme beton vb. uygulamalar gerçekleştirilmelidir.

-Yüzey ve atık suların zeminle temasını engellemek, ortamdan uzaklaştırmak amacıyla gerekli çevre ve temel altı drenaj ve izolasyon önlem projeleri uygulanmalıdır.

-Çok katlı yapılaşmalar için eğim değerlerinin %10-20 arasında olduğu alanlar tercih edilmeli; daha yüksek eğimli alanların kullanılması durumunda teraslama vb. yamaç düzenlemesi gerçekleştirilmeli, yapı parselleri yamaçlara dik olacak şekilde tasarlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal yamaca ve/veya yapay şeve

etkisi ile şev/yamaç kenarına bırakılacak mesafe vb. güvenlik parametreleri ile bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenen yapı veya tesislerin güvenliği bütünsellik içinde irdelenmelidir.

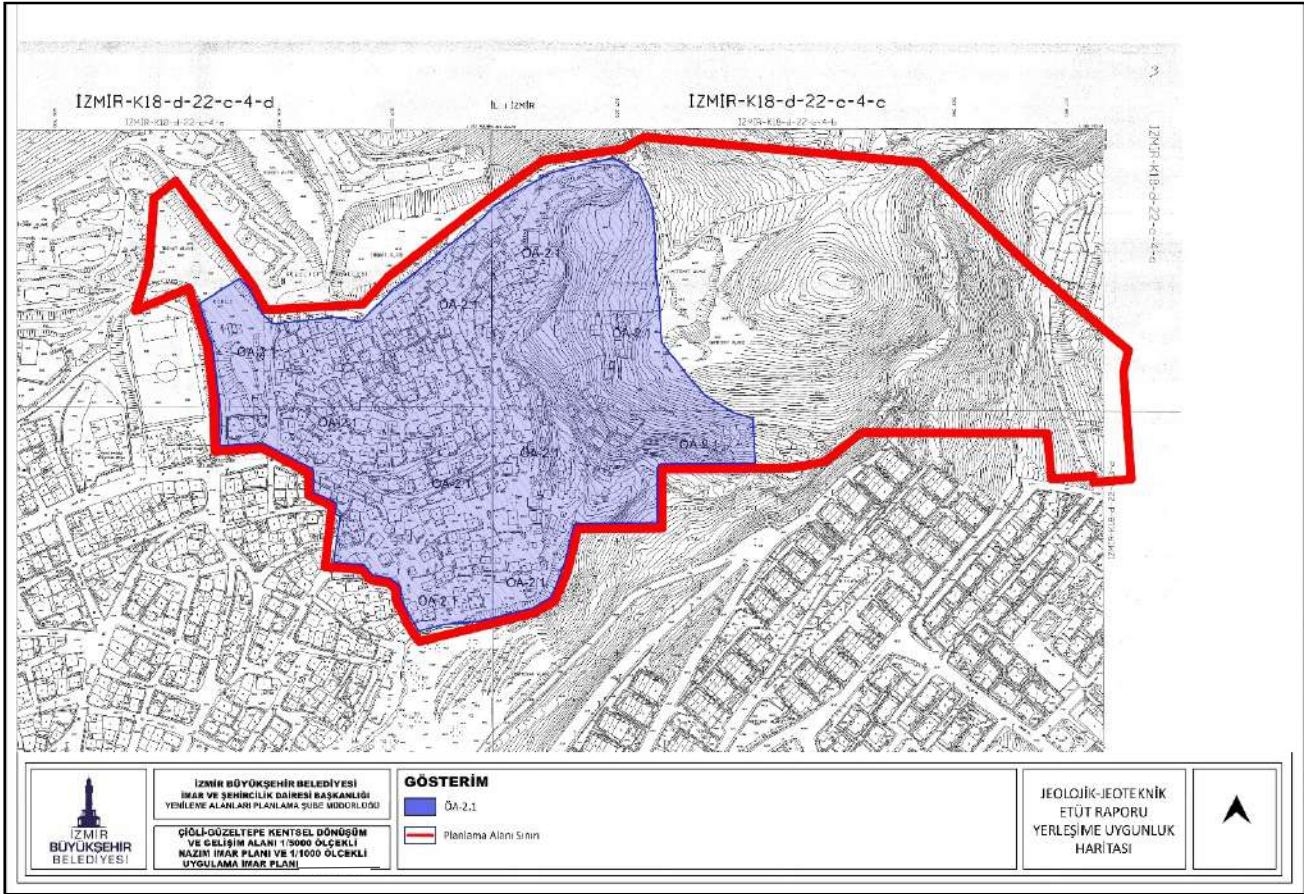
-İnceleme alanında yapılan incelemelerde yamaç yüzeylerinde askıda ve yarı gömülü konumda çok sayıda kaya bloğu belirlenmiş olup gerek bu bloklar gerekse kazılar sırasında ortaya çıkacak bloklar uygun tekniklerle temizlenmeli, ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

-Ayrışmış malzeme ile yer yer karşılaşılacak dolgular temel taşıyıcı zemin özelliği taşımadığından temel kazısı sırasında kaldırılmalı; yapı temel seviyesi olarak yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak sağlam birimler (volkanik birimler) tercih edilmeli, farklı oturma vb., mühendislik sorunları yaşanmaması için yapı temellerinin tek bir birim (volkanik birimler) içerisinde kalmasına özen gösterilmelidir.

-Yapılaşma öncesinde yapı statik proje parametrelerini ve temel derinliğini belirlemenin yanı sıra hem yapı hem de bitişik parsellerin stabilite güvenliği parametrelerini de irdelenecek kapsamda zemin ve temel etüt raporu hazırlanmalıdır.

-İnceleme alanında doğal drenaj korunmalı, mevcut derelerin taşkın potansiyeli ile yamaç sellenmesi açısından planlama öncesinde DSİ’den alınacak görüş doğrultusunda hareket edilmelidir.

1.Derece Tehlikeli Deprem Bölgesinde bulunması nedeniyle bu alanlardaki yapılaşma süreçlerinde yürürlükteki “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.” denilmektedir.



Şekil 4429 - 2013 Onay Tarihli Jeolojik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

2015 onay tarihli jeolojik etüt raporuna göre;

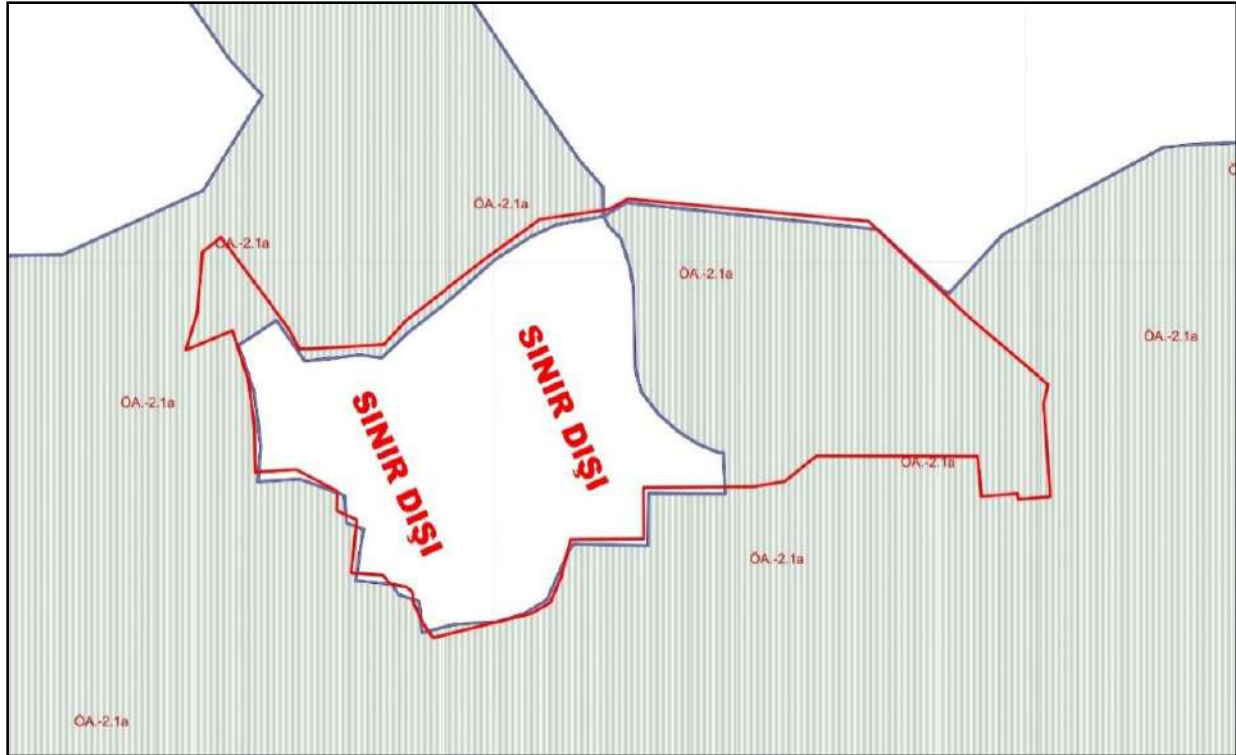
Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı sınırı içerisinde yer alan alanın doğusunda kalan bölgenin ÖA-2.1a kapsamında yer aldığı belirtilmiş ve jeolojik - jeoteknik etüt raporunda;

“Alan-2.1-a (ÖA-2.1-a) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: Bu alanlarda; üstte yer alan ayrışma zonunun sıyrılması, yapının tabandaki Yamanlar Volkanik Kayaları veya Bornova Sarmaşığı kayalarına oturtulması, eğimin kademeli olarak düşürülmesi, yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılması, parsel bazında yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması gerekmektedir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında inceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve inceleme alanı dışındaki yüklerin etkisi de hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır. Yeraltısuyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri yapılarak olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

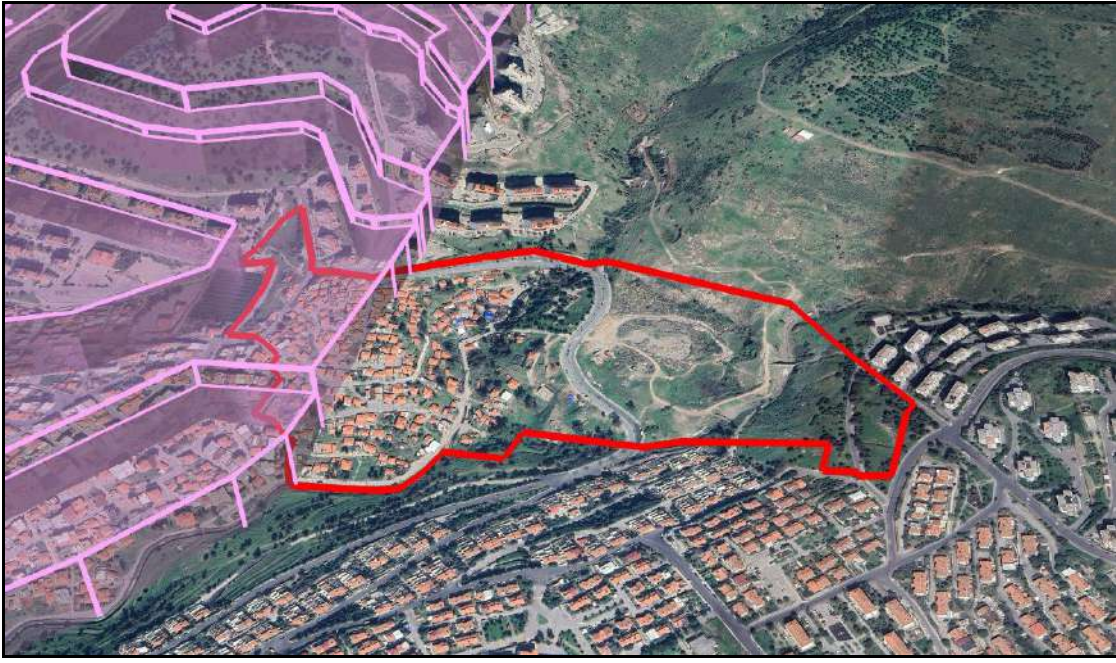
Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-2.1-a" simgesiyle gösterilmiştir." şeklinde açıklanmıştır.



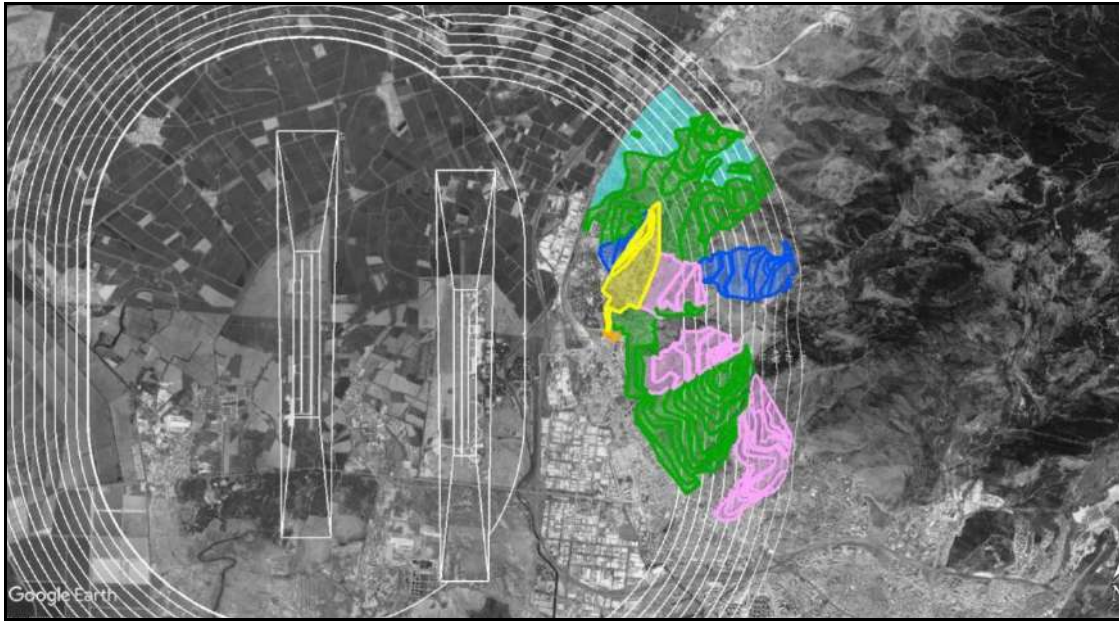
Şekil 45- 2015 Onay Tarihli Jeolojik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

3.8. MANİA PLANI

16.07.2019 tarihli İzmir ili, Çiğli ilçesi Havacılık Çalışması, TSK ihtiyaçları kapsamında 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Organizasyonunun yayımladığı "Havaalanları Cilt: 1 Havaalanı Tasarımı ve İşletimi" dokümanına uygun revize edilerek 15.12.2021 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma doğrultusunda Çiğli ilçesine ilişkin maksimum kat yükseklikleri belirlenmiştir. Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmı söz konusu Mania Planı içerisinde kalmaktadır. Çalışma kapsamında mania sınırı içerisinde farklı bölgeler maksimum yapı yükseklikleri belirlenmiştir.



Şekil 46 - Planlama Alanı Sınırı ve Mania Planı Kat Sınırlaması



Şekil 47 - Çiğli ve Kalkış Askeri Havalimanları Mania Planı

BÖLÜM 4

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmaları yürütülen İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin yaklaşık 21 hektarlık bölgeye yönelik hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmaları kapsamında 06.02.2025 tarih E-2435157 ve E-2429912 sayılı yazılarımız ile ilgili kurumlara görüşleri sorulmuştur.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 05.03.2025 tarih ve E-29167681-045.01-1393148 sayılı yazısında;

Taşkın riski ve dere yatakları açısından konuya ilişkin olarak 1/1000 ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik haritalar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uydu görüntülerinde yapılan incelemede; görüş sorulan alan içerisinden Maltepe Deresi'nin 1, 2 ve 3 numaralı yan kollarının geçtiği, Maltepe Deresi 2 numaralı yan kol güzergahında 3 (üç) adet tersip bendi bulunduğu görülmüş olup bahse konu dere yatakları ve tersip bendleri ile ilgili olarak;

1. Yazı ekinde sunulan uydu görüntüsünde güzergahları görünen derelerden;
 - Maltepe Deresi'nin 1 numaralı yan kolunda: dere şev üst çizgileri arasında kalan alanların 16 (onaltı) metrenin altına düşülmemesi kaydıyla dere güzergahı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi,
 - Maltepe Deresi'nin 2 numaralı yan kolunda: dere şev üst çizgileri arasında kalan alanların 12 (oniki) metrenin altına düşülmemesi kaydıyla dere güzergahı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi,
 - Maltepe Deresi'nin 3 numaralı yan kolunda: dere şev üst çizgileri arasında kalan alanların 8 (sekiz) metrenin altına düşülmemesi kaydıyla dere güzergahı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi,
 - Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere sınırından itibaren en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere: Maltepe Deresi 1 ve 2 numaralı yan kollarının her iki tarafında, Maltepe Deresi 3 numaralı yan kolunun en az bir tarafında ve tersip bendi koruma sınırının her iki tarafında olmak üzere imar yollarının ayrılması gerektiği,
2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;
 - Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,
 - Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,
 - Can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması gerektiği,

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüşubat kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması gerektiği,

Ayrıca; söz konusu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareimizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışma bulunmadığı,

İçme suyuna ilişkin yapılan incelemede; planlama çalışması yapılacak bölgede, İdarece içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmadığı, yapılacak planlama çalışmaları sürecinde, bölgenin topoğrafik yapısı dikkate alınarak, öngörülen nüfusun gereksinimi olacak içme/kullanma suyunun düzenli, sağlıklı temini ve dağıtımının yapılabilmesi amacıyla içme suyuna yönelik su deposu, terfi yerinin imar planlarında belirlenmesinin sağlanabilmesi için idare ile koordineli çalışılması gerektiği,

İçme suyu, yağmursuyu ve atık suya ilişkin mevcut altyapı hatları yazı ekinde iletilmiş olup, söz konusu hatların dikkate alınması ve planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarının ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlara zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı ve Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-66017023-165.99-6465855 sayılı yazısında;

Kurum görüşü talep edilen planlama alanının güneyinde, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.05.2013 tarih ve 1293 sayılı kararı ile 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli su kemerinin bulunduğu anlaşılmış olup aynı Kurulun 19.03.2015 tarih ve 2906 sayılı kararı ile su kemerinin koruma alanının belirlenerek tescil taramasının ve koruma alanının plana işlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun görüldüğü, bunun dışında planlama alanında ve yakın çevresinde herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı ile tescilli kültür varlığı veya koruma alanı bulunmadığı,

Planlama alanında yer alan ve yukarıda anılan karar ekinde yer aldığı haliyle yapılacak olan planlara aktarılacak ve yine anılan kararda belirtildiği üzere “su kemerinde ve su kemerinin koruma alanında; hiçbir fiziki ve inşai uygulamada bulunulmaması, her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulundan izin alınması” maddesinin plan notlarına eklenmesi gerekmekte olup alanda yapılan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereğince zorunlu olduğu bildirilmiştir.

BÖLÜM 5

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5.1. İMAR PLANI GEREKÇESİ

İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Mahallesi'nde yaklaşık 21 hektar büyüklüğündeki alan; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında 17.10.2016 tarih ve 2016/9410 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*" belirlenmiş ve 13.11.2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazete'de "*Kentsel Dönüşüm/Gelişim Alanı*" olarak ilan edilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırları içerisinde hak sahipleri ile uzlaşarak, yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere tüm çalışmalar İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, mevcut imar planlarına ve bina inşa yönetmeliklerine uyulmadan şekillenen yapılaşmaların bulunduğu, altyapı ve üstyapı olanaklarının kısıtlı olduğu ve sosyo-ekonomik olarak dezavantajlı vatandaşların yer aldığı bir bölge olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu alan içerisinde yaşayan vatandaşlar, imar planlarında yer alan hakları doğrultusunda bir araya gelerek yapılaşmamış olup bölge yetersiz fiziki koşullar ve altyapı sorunları ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu noktada, İzmir Büyükşehir Belediyesi; yerleşik alanlarda, kentleşme ilkelerine, üst ölçek planlara, kentin imar planlarına ve yönetmeliklere uygun olmayan yapılaşmaların bulunduğu, altyapı ve üstyapı olanaklarının yetersiz olduğu bölgelerin yeniden yapılandırılması ve sürdürülebilirlik ilkelerine göre (çevresel, ekonomik ve sosyal dönüşüm) dönüştürülmesi prensibine dayanan çalışmalar yürütmektedir. Söz konusu alanlarda bulunan yapılar ve tüm altyapı yıkılıp tekrardan yapılarak, katılımcı bir süreçle mahalle sakinlerinin %100'ünün onayına ve herhangi bir hak kaybına uğramadan tekrar kendi mahalle sınırları içerisinde yerleşmeleri esasına dayandırılarak hazırlanan projeler ve belirlenen paylaşım modeli doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi; vatandaş ve yapım şirketleri arasında garantörlük ve aracılık görevi üstlenerek vatandaşın kendi rızası ile tapuları geçici olarak kendi üzerine almakta ve iş bitiminde tekrar sahiplerine teslim etmektedir.

Bu doğrultuda, söz konusu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ait mevcut imar planında yer alan bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarının, aradan geçen süreçte uygulama görmediği, mülkiyet yapısı ve kamulaştırma gereksinimleri nedeniyle hayata geçirilemediği değerlendirildiğinden; Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında bir an önce can ve mal güvenliğinin sağlanması, dar sokaklar ve bitişik nizam yapılaşma koşuluna sahip dayanıksız ve ruhsatsız binalardan kaynaklanan yangın, deprem ve benzeri afet risklerine karşı dirençsiz kentsel çevrenin ortadan kaldırılması amacıyla söz konusu alana yönelik uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için ulaşım sistemi, sosyal ve teknik altyapı alanları ile yerleşim düzeni bütüncül olarak ele alınarak yeniden değerlendirilmiş ve alanın öngörülen nüfusu dikkate alınarak yeni bir tasarım kurgusu belirlenmiştir. Söz konusu alana dair kentsel tasarım ve mimari projeler hazırlanmış ve 31 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla tüm hak sahipleriyle tek tek kendi parselleri özelinde uzlaşma görüşmelerine başlanmıştır. Alan bütününde

hak sahipleri ile uzlaşmalar, alan bütünü üzerinden % 75 oranında tamamlanmış olup, Belediye adına tapu devirleri tescil edilmeye başlanmıştır. Yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere yürütülen çalışmada, Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının talebi doğrultusunda Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik imar planları hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.264 sayılı kararı ile uygun görülen İzmir ili, Çiğli ilçesi, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dayanağı olan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.263 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 04.262 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Başkanlık Makamınca 30.04.2025 tarihinde onaylanmış olup, askı sürecinin ardından kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Takip eden süreçte, TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından söz konusu yürürlükteki imar planlarının iptali istemiyle İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2025/1429 Esasına kayden dava açılmış olup, 03.06.2026 tarih 2026/808 sayılı kararla dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar ile birlikte Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bir kısmına ilişkin yürürlükte 1/25000 Çevre Düzeni Planı ve söz konusu alanın tamamına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından, proje alanında Büyükşehir Belediye Meclisince 2020 yılında onaylanan "Çiğli Güzeltepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları" doğrultusunda hak sahipleri ile görüşmeler, uzlaşma sözleşmeleri ve tapu devir işlemleri alan içerisindeki iletişim ofisinde kesintisiz olarak devam ettiği, yürütülen çalışmalarda, uzlaşmalarda son aşamaya geldiği, uzlaşma sözleşmeleri karşılığı vatandaşlara taahhüt edilen bağımsız birimlerin teslim edilebilmesi amacı ile; projenin fizibilitesine göre kat karşılığı esası ile inşaat faaliyetlerine başlanılabilmesi, devam eden tapu devirleri ile uzlaşma süreçlerinin sekteye uğramaması ve vatandaş mağduriyetinin önüne geçilebilmesi için alanda onaylı imar planlarının bulunmasına yönelik gerekli çalışmaların yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek iptal kararı gerekçeleri ile sahada aktif olarak süren uzlaşma ve tapu devir süreçleri göz önünde bulundurularak, alana yönelik yeni imar planı çalışmalarının tarafımızca yapılması talep edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca; Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının talebi doğrultusunda, Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında hak sahipleri ile sağlanan %75'lik uzlaşmanın bozulmaması, vatandaşların can ve mal güvenliğinin bir an önce sağlanması ve kentsel dönüşüm uygulamalarının kesintiye uğramaması adına yeniden imar planı çalışmaları yürütülmüştür.

Planlama alanında mevcut durumda yaşayan kent sakinlerinin hizmetinde olacak donatı alanlarının tasarlanması ve uygulanması noktasında kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının fiziksel çevre ve topoğrafyasına uygun alanların planda belirlenmesi hedeflenmiştir.

Sonuç olarak, İmar Planı çalışmasının ana hedefi, katılımcı ve uzlaşıya dayalı yerinde dönüşümle bir planlama anlayışı benimseyerek mevcut durumda planlama alanı içerisinde yer alan nitelsiz yapı stokunun yenilenmesi, güvenli ve dirençli bir kentin hayata geçirilmesidir.



Tablo 5 - Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Süreç Kronolojisi

İ.B.Ş.B Meclis Kararı	13.04.2015
Bakanlar Kurulu Kararı	17.10.2016
Alanın Resmi Gazetede ilan edilmesi	13.11.2016
İletişim ve Tanıtım Ofisi Açılması	2017
Uygulama Esasları Meclis Kararı	10.02.2020
Uzlaşma Görüşmelerine Başlanması	31.08.2021

5.2.ÖNERİ PLAN KARARLARI

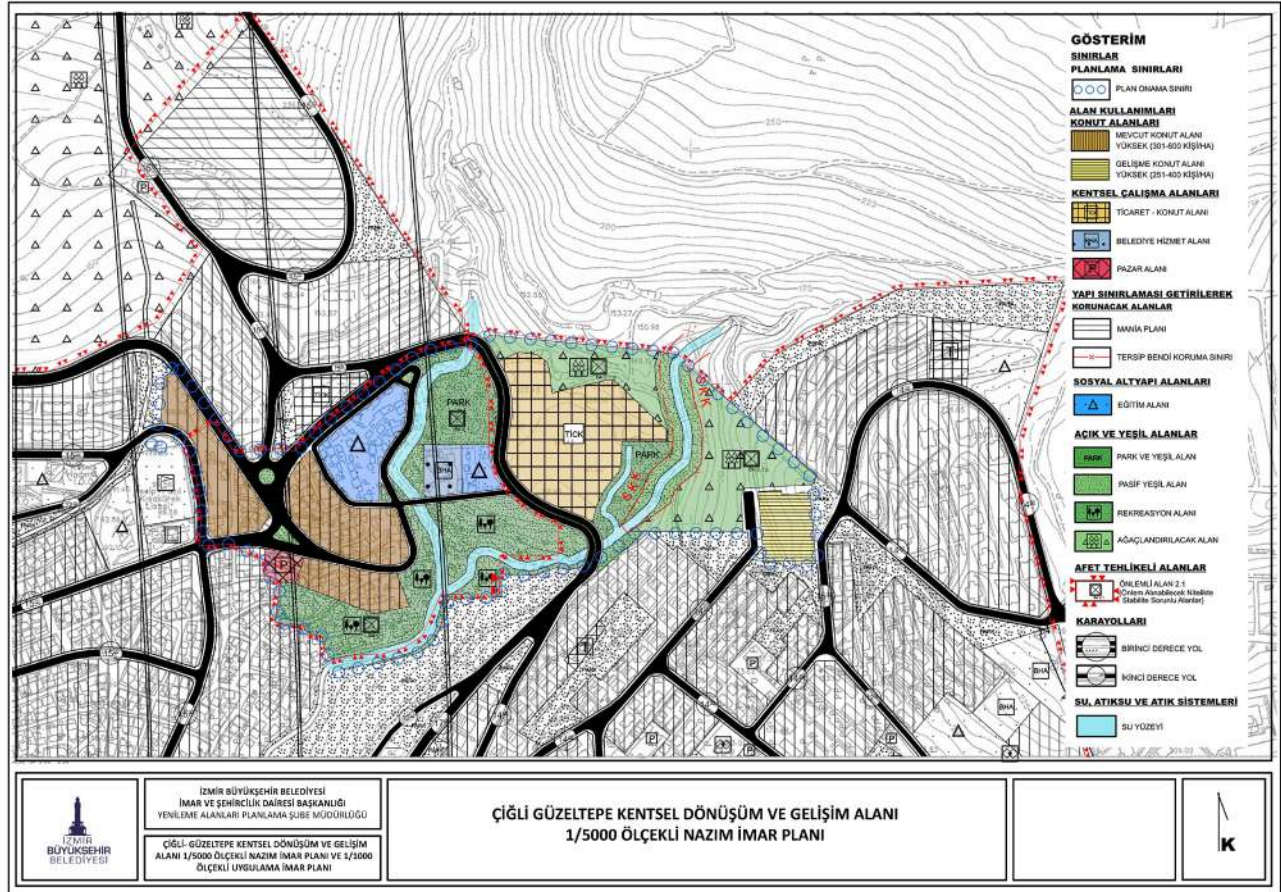
Planlama alanına ilişkin üst ölçekli planlar, mevcut imar planları, analizler, jeolojik ve topografik yapı ve planlamayı etkileyen tüm faktörler dikkate alınarak ulaşım kararları ile kentsel kullanımların dağılımları belirlenmiştir.

Ulaşım tasarımının temel kriterleri şunlardır:

- ❖ Ulaşım kademelenmesi sağlamak
- ❖ Kuzey güney yönünde erişilebilirliği arttırmak
- ❖ Mevcut dokudan alana giren yolların bağlantı noktalarına dikkat ederek alanın çevresi ile olan bağlantısını geliştirmek
- ❖ Mevcut arazi yapısı değerlendirilerek eğime uyumlu yollar tasarlamak şeklinde sıralanmıştır.

Plan önerisi kapsamında; "Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" sınırları içinde yer alan ve yürürlükteki imar planında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenmiş olan alan "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Alanın gereksinimlerine uygun donatı alanları yaratılarak "Anaokulu Alanı" ve "Pazar Alanı" eklenmiştir. Mevcut planda yer alan "Eğitim Alanı" ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen standartlara uygun şekilde planlama alanının ihtiyaçları, erişilebilirlik kriterleri, nüfus kabulleri ve mekânsal bütünlük ilkeleri doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut durumda söz konusu planlama alanı sınırları içerisinde yaşayan kent sakinlerinin sık şekilde kullandığı donatı alanlarından olan Güzeltepe Parkı ile alan içerisindeki toplayıcı aks niteliğinde olan 8424/11. Sokak da taşıt yolu olarak mevcut hali ile korunmuştur.



Şekil 48 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3. ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışma alanı yaklaşık 21 hektardır. Söz konusu planlama alanının %17,27'si Konut Alanı, %12,90'ı Ticaret - Konut Alanı olarak belirlenmiştir. Eğitim Alanları planlama alanının %6'sını, Belediye Hizmet Alanı %1,61'ini, Pazar Alanı %0,84'ünü, Park %7,04'ünü, Rekreasyon Alanı %15,64'ünü, Ağaçlandırılacak Alan %14,57'sini oluşturmaktadır.

Tablo 6 - Çiğli-Güzelteltepe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN (M ²)	YÜZDE (%)
Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	29844.49	14.10
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	6502.1	3.07
Ticaret-Konut Alanı	27286.39	12.90
Eğitim Tesisi	12699.2	6.01
Belediye Hizmet Alanı	3400.8	1.61
Pazar Alanı	1778.3	0.84
Park	14894.2	7.04
Pasif Yeşil Alan	9995.8	4.72
Rekreasyon Alanı	33096	15.64
Ağaçlandırılacak Alan	30826.83	14.57
Su Yüzeyi (Dere)	16678.28	7.88
Yol ve Otopark	24597.6	11.62
Toplam	211600	100

5.3.1. KONUT ALANLARI

Konut Alanlarının planlanmasında alanın mevcut durumuna ilişkin veriler, doğal ve yasal eşikler göz önünde bulundurularak plan kararları oluşturulmuştur. Planlama alanının %3,07'sini Gelişme Konut Alanları, %14,10'unu Mevcut Konut Alanları oluşturmaktadır.

Planlama alanının batısında yer alan mevcut konut alanlarında ve alanın güneydoğusunda yer alan gelişme konut alanlarında yoğunluk kararı "Yüksek" olarak belirlenmiştir. Konut Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Konut Alanlarının erişilebilirliğini arttıracak ve servis alımını kolaylaştıracak, alanın eğim ve topoğrafyasında uygun şekilde ulaşım kademelenmesini sağlayacak taşıt ve yaya yolları tasarlanmıştır.

5.3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI

Ticaret-Konut Alanları planlama alanının %12,90'ını oluşturmaktadır. Planlama alanının doğusunda yer alan Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında belirlenecektir.

Kent silüetini olumsuz yönde etkilememesi için alanın eğim ve topoğrafyası göz önünde bulundurularak Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenen alanların yakın çevresi ile oluşturacağı ilişkinin öngörülebilmesi için mimari kütle ve görselleştirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Ticaret-Konut Alanlarında maksimum Ticaret kullanım oranı %20 olarak belirlenmiştir.

5.4. NÜFUS VE YOĞUNLUK

Planlama alanının, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılaşma koşulları dikkate alınarak yapılan hesaplamada mevcut imar planının kapasite nüfusu 1574 kişidir. Planlama alanına ilişkin öneri nüfusun yaklaşık 3100 olacağı öngörülmektedir. Planlama çalışmasında yöntem olarak, yasal haklar, olası uygulama sorunları ve yeni yaşam biçimi ve tercihleri dikkate alınarak kullanım kararı, şekli ve yoğunluğu belirlenmiştir.

Ağırlıklı olarak konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut yapılaşmalar alanın ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı kararları göz önünde bulundurularak öneri plan kararlarında konut ve ticaret-konut olarak belirlenen yapı adalarına yoğunluk ataması yapılmıştır. Planlama alanındaki imar adaları “Yüksek Yoğunluklu” olarak belirlenmiştir.

5.5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı içerisinde halihazır durumda ve yürürlükteki imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna göre standartların altında kalmaktadır. Bu nedenle, yeni tasarım kurgusu oluşturulurken söz konusu Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri dikkate alınarak öneri planda sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

5.6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, gecekondü ve kaçak yapılaşmaların önüne geçilmesi, zemin yapısı ve fiziki yapısı sebebiyle afet riski taşıdığından 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi kapsamında 17.10.2016 tarih ve 2016/9410 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanarak 13.11.2016 tarih 29887 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilanından önce 2015 yılına kadar muhtelif onamalarla son halini alan imar planlarının, söz konusu alan ilanından sonra hak sahipleri ile %100 uzlaş ve yerinde dönüşüm yöntemiyle hazırlanan dönüşüm projesinin gerekliliklerine cevap veremediği noktada imar planı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Güzeltepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 21 hektarlık proje alanından oluşmaktadır. Bu alanın 12 hektarlık kısmında mevcut konut alanı bulunmakta olup, 9 hektarlık kısmında ise mevcut 12 hektarlık meskûn alandaki aşırı sıkışıklığı gidermek, hak sahiplerine aynı alanda yerinde dönüşüm sağlayacak inşaat kapasitesini yaratmak ve bölgeye standartlara uygun sosyal donatı alanlarını kazandırmak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alan sınırının içerisine dâhil edilen bölge yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin haklarının korunması, sürecin şeffaf yönetilmesi, kentsel ve teknik altyapının iyileştirilmesi ve alana özgü modeller geliştirilmesi uygulanabilir proje üretilmesinin en temel unsurlarıdır.

Kentsel dönüşüm alanına yönelik oluşturulan projenin hayata geçebilmesi adına her bir yapının tek tek ayrıntılı olarak yapılan arazi tespitlerinin ardından toplanan veriler veri tabanına aktarılmış ve hak sahiplikleri belirlenmiştir. Hak sahiplerinin sahip oldukları zemin ve zemin üstü envanteri karşılığında, proje sonrası yeni konutlardan hak edecekleri yeni inşaat alanlarını hesaplamaya yönelik çalışmalar yapılarak dağıtım modeli oluşturulmuştur.

Söz konusu süreçler hakkında alanda yer alan kentsel dönüşüm ofisi ile, Belediyemiz Kentsel dönüşüm Dairesi Başkanlığın ilgili Müdürlüğünce hak sahiplerine bilgiler verilerek, onlardan gelen taleplerin de belirlenmesi sağlanmıştır.

Önerilen planda kentsel dönüşüm sürecinde tüm paydaşların haklarının korunduğu, çok aktörlü, kendi finansman modelini içinde barındıran kentsel dönüşüm modeli amaçlanmaktadır. Bölgenin ihtiyaçları ve uzlaşmaya dayalı dönüşüm modeli doğrultusunda mevcut konut alanlarıyla birlikte planlama alanının doğusunda “Ticaret – Konut Alanı” kullanım kararı belirlenmiştir.

Öneri planla birlikte dönüşüm modelimizde mekânsal yapıyı ve toplumsal kimliği zedelemeyen, aynı yapı adası içinde-yerinde dönüşüm sağlanmaya çalışılmıştır. Böylece hak sahipleri yıllardır yaşadıkları yerden kopmak zorunda kalmamış, projenin soylulaştırma projesine dönüşmesi önlenmiştir.

Mevcut imar planında yer alan park alanı korunarak, öneri planda belirlenen park ve rekreasyon alanları ile yeni peyzaj ve mekânsal düzenlemeler sayesinde modern hayatın gereği olan park, çocuk oyun alanı ve geniş ortak kullanım alanları planlanmıştır.

Ayrıca bölgede kentsel dönüşüm projesiyle birlikte altyapı projeleri de yapılarak kentin yenilenen bölgelerine yenilenmiş hatlarla hizmet verilmesi hedeflenmektedir. Proje kapsamında su, atık su, yağmur suyu, elektrik ve telekom hatları alanda yenilenecek ve eksiklikler giderilecektir.

Sonuç olarak önerilen plan ile kentsel dönüşüm sürecinde tüm paydaşların haklarının korunduğu, çok aktörlü, kendi finansman modelini içinde barındıran kentsel dönüşüm modeli ile bölgede dönüşüm sürecinin başlaması amaçlanmaktadır.



5.7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİDİR.

1.2. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.4. BU PLANA AYKIRI VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.

1.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILMADAN ÖNCE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.7. PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KAVŞAK ÇÖZÜMLEMELERİ SEMBOLİK OLUP, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AYRICA KAVŞAK PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

1.9. ARAÇ VE YAYA YOLLARINDA; ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK UYARINCA; ULAŞIM, GEZİNTİ VE SPOR YAPMAK AMACIYLA YAYA VE MOTORLU ARAÇ TRAFİĞİNİ AKSATMADAN BİSİKLETLİLERİN EMNİYETLİ BİR ŞEKİLDE KULLANDIĞI, MOTORLU ARAÇ TRAFİĞİNE KAPALI BİSİKLET YOLU DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

1.10. 15.12.2021 ONAY TARİHLİ İZMİR ÇİĞLİ-KAKLIÇ ASKERİ HAVAALANLARI MANİA PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11. HAVAALANI İŞLETME KRİTERLERİ AÇISINDAN 15.12.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN ÇİĞLİ-KAKLIÇ ASKERİ HAVAALANLARI MANİA PLANI VE HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA PLANLAMA ALANIN MÂNİA PLANI KALKIŞ-TIRMANIŞ VE YAKLAŞMA YÜZEYİNDE KALAN KISMINDA GERÇEKLEŞECEK OLAN YAPILAŞMADA, ORTALAMA DENİZ SEVİYESİNDEN 150 METRE KOTU GEÇİLMEMEYECİKTİR. PLANLAMA ALANINDA OLUŞACAK YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGEYE UYULACAKTIR.

1.12. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE YA DA BU PARSELİN YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TESCİLLİ “YAPI” NIN YA DA “TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER” İN TESCİLE ESAS OLAN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİN UYGULANACAĞI PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLER, BU PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN İLGİLİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR, VB.) İLGİLİ KORUMA KURULUNA İLETİLECEKTİR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.13. UYGULAMA AŞAMASINDA PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN DERELERE İLİŞKİN İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI: MEVCUT KONUT ALANLARI VE GELİŞME KONUT ALANLARINI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLARDA KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. TİCARET- KONUT ALANLARI: TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA BULUNDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA, KONUTLAR YAPILARIN ZEMİN KATLARI HARİÇ ÜST KATLARINDA YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KONUT KULLANIM ORANLARI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. PAZAR ALANI: BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLAN PAZAR ALANLARIDIR.

2.5. EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI

OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.6. PARK VE YEŞİL ALANLAR: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLARDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

2.7. PASİF YEŞİL ALAN: BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YOĞUNLAŞMASI ÖNGÖRÜLEN, PASİF KULLANIMLI, TAMPON GÖREVİ DE SAĞLAYAN ALANLARDIR.

2.8. REKREASYON ALANLARI: KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.9.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR: BU ALANLAR, ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBEDEREK YERLEŞMELERİN ÇEVRESİNDE YEŞİL KUŞAK OLUŞTURULMASI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ YEŞİL ALANLARDIR. BU ALANLARIN, MÜLKİYET DURUMUNA BAĞLI OLARAK İLGİLİLERİ TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.11.2011 TARİHİNDE VE 24.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.2. PARK VE YEŞİL ALANLARDA, AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKESİ KOŞULUYLA, AFET DÖNEMİNDE KULLANILMAK ÜZERE, AFETZEDELERİN GEÇİCİ BARINMA ALANI VE TEMEL İHTİYAÇLARININ (GIDA, LOJİSTİK, İLK TIBBİ MÜDAHALE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANMASINI SAĞLAYACAK ALTYAPI BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

3.3. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

3.4. MANİA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA ONAYLANAN MANİA PLANINA VE ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞININ YÜRÜRLÜKTEKİ GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.5. İMAR PLANI VE BELGELERİNDE BELİRTİLMİYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

3.6. YENİ YAPILACAK YAPILARDA “YAĞMURSUYU TOPLAMA, DEPOLAMA VE DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK” DOĞRULTUSUNDA “YAĞMUR SUYU HASAT SİSTEMİ” KURULANA KADAR, PARSELİN YAPILAŞAMAYAN KISIMLARINDA TOPRAĞIN GEÇİRİMLİLİĞİNİ SAĞLAYAN MALZEME İLE KAPLANABİLİR. BAHÇE VE BİNA ÇATI YÜZEYLERİNE DÜŞEN YAĞMUR SULARININ TOPLANARAK YAĞMURSUYU ALTYAPI SİSTEMİ ULAŞTIRMAK AMACI İLE YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILIR.

EKLER

1-Kurum Görüşleri

2-Bilgi Paftaları