



İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ  
ULUCAK MAHALLESİ 609, 610, 611,  
612, 646, 647, 648, 649, 650, 1522,  
1524 ve 2116 PARSELLER

İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	1
2	PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	1
3	JEOLJİ .....	2
3.1	Yerleşilebilirlik Değerlendirmesi .....	3
3.1.1	Önlemler Alan 2.1 .....	3
3.1.2	Önlemler Alan 5.1 .....	3
3.1.3	Uygun alan -2 .....	3
4	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	4
5	PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU .....	4
6	PLANLAMA KARARLARI .....	8

## ŞEKİLLER

Şekil 1	Menemen ilçesi ülke ve bölge içindeki yeri .....	1
Şekil 2	Planlama alanının İzmir içindeki konumu .....	2
Şekil 3	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	4
Şekil 4	1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	5
Şekil 5	1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	6
Şekil 6	Planlama alanı yakın çevresinde onaylı plan durumu .....	7
Şekil 7	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	9

## 1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanını oluşturan 609, 610, 611, 612, 646, 647, 648, 649, 650, 1522, 1524 ve 2116 numaralı parseller İzmir ili Menemen ilçesi Ulucak Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu parseller Hazine mülkiyetinde ve Milli Savunma Bakanlığı'na tahsislidir.

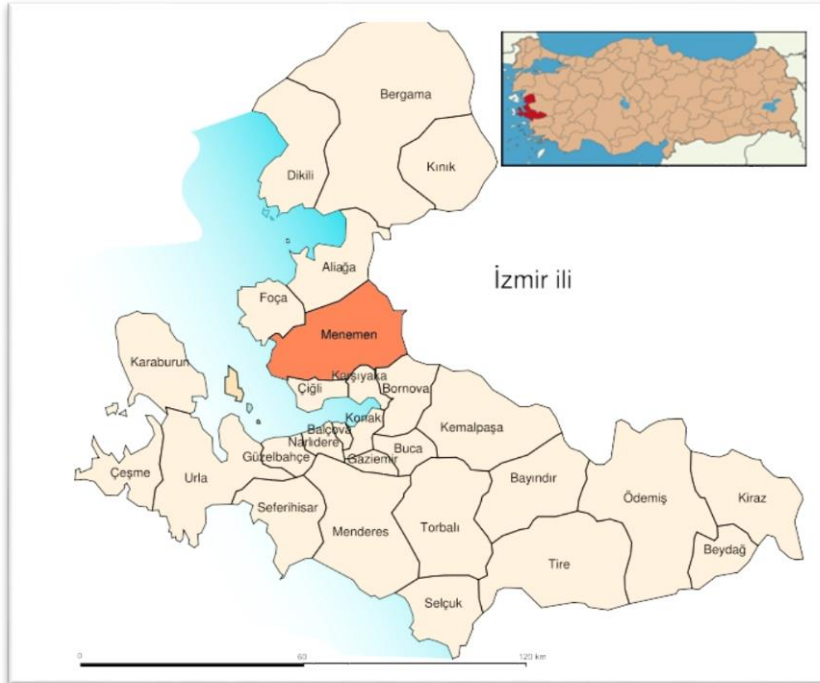
Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli alanlar ile ilgili olarak, Milli Savunma Bakanlığı ile TOKİ arasında; TOKİ tarafından yaptırılmış hazır veya inşası devam eden veya gelecekte inşa edilecek olan toplu konutlardan alınması ve MSB adına tahsis edilmek üzere Hazine adına devri ve Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli askeri araziler üzerine, TOKİ tarafından anahtar teslimi usulü ile yeni HAİT (altyapı ve çevre düzenlemesi ile sosyal donatı ve hizmet tesisleri dâhil) yaptırılmasını amaçlayan 'TOKİ Tarafından İnşa Edilen/Edilecek Tesislerin MSB Tahsisli Araziler ile Takasına İlişkin Protokol' 21.12.2006 tarihinde imzalanmıştır.

Söz konusu protokol göz önüne alınarak, planlama sahasının Milli Savunma Bakanlığı'nın kullanım gereksinimi yeni yapı ve teknik donatı ihtiyacının karşılanabilmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 2 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama çalışması yapılan alanı içerisinde barındıran Menemen ilçesinin nüfusu 2015 yılı nüfus sayımına göre 156.974 kişidir. İlçe; kuzeyde Foça ve Aliağa ilçeleri, doğuda Manisa ili, güneyde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri ile komşu olmakla birlikte batıda Ege Denizi'ne kıyısı vardır.

Şekil 1 Menemen ilçesi ülke ve bölge içindeki yeri



Planlama alanını oluşturan yaklaşık 28 ha büyüklüğündeki 609, 610, 611, 612, 646, 647, 648, 649, 650, 1522, 1524 ve 2116 numaralı parseller Menemen ilçe merkezinin 8 km güneyinde yer almaktadır. Proje alanına ulaşım İzmir-Çanakkale karayolu ile sağlanmaktadır.

Şekil 2 Planlama alanının İzmir içindeki konumu



### 3 JEOLJİ

İnceleme alanı yaklaşık olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Eğim % 0-10 arasında değişmektedir. Alanın Kuzey Doğu kesiminde ufak bir alanda eğim %20 - 30 arasındadır.

Yapılan temel sondajlarından alınan numunelere göre genel olarak bakıldığında 12.00 metrelere kadar orta ileri derecede ayrılmış olan alt-orta miyosen yaşlı karasal kırıntılardan oluşan Alüvyon daha sonra ise kuyu sonlarına kadar, yine alt miyosen yaşlı gösel çökellerin oluşturduğu Kiltaşları gözlenmektedir. Çalışmalar esnasında yeraltı suyu ile karşılaşmamıştır. İnceleme alanının yakın çevresinde açılan sondajda ise 50-80 metre derinlikte su gözlenmiştir. Yeterli düzeyde, yer altı suyunun derinlerde olduğu düşünülmektedir.

Bölge 1. Derecede Deprem kuşağında bulunması ve aktivitelerin devam etmesi nedeniyle yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının " Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik " hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir

### 3.1 Yerleşilebilirlik Değerlendirmesi

İnceleme alanında yapılan gözlemsel ve laboratuvar çalışmaları doğrultusunda alanın tamamı yerleşilebilirlik açısından 3 bölgede değerlendirilmiştir.

#### 3.1.1 Önlemler Alan 2.1

İnceleme alanında eğimin %20-30 arasında olduğu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlemler Alan 2.1-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiştir

Bu alanlarda; aktif bir heyelan ve kaya düşmesi olayı gözlenmemesine karşın, yapılacak kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde kaya ortamların çok kırıklı, çatlaklı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve rezidüel Kiltaşının rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları beklenmektedir. Ayrıca eğimin yüksek olduğu bu alanlarda yapılacak kontrolsüz kazılara bağlı olarak kırıklı, çatlaklı kayalarda koparak yuvarlanma şeklinde kaya düşmesi beklenmektedir.

- Üstte yer alan ayrışma zonunun sıyrılması, yapının tabandaki Yamanlar Volkanik Kayaları veya Bornova Karmaşığı kayalarına oturtulması, eğimin kademeli olarak düşürülmesi, yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılması, parsel bazında yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması,
- 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.
- Yeraltı suyu, 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.

#### 3.1.2 Önlemler Alan 5.1

İnceleme alanında jeolojik ve jeoteknik etütler doğrultusunda plastisite indisi değerlerine göre killi birim olan zeminin orta-yüksek derecede şişme potansiyelinde olduğu gözlenmiştir. Bu alanlar **Önlemler Alan 5.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda Alüvyon birimler için belirlenen taşıma gücü değerlerinin ve hesaplanan oturma değerlerinin radyal temel için izin verilebilir sınırlar dahilinde olduğu, şerit temel için ise uygun olmadığı tespit edilmiştir.

#### 3.1.3 Uygun alan -2

İnceleme alanında; eğimi %0-%10 arasında değişen Neojen Kiltası birimi üzerine gelen alanlar **Uygun Alan-2 - Kaya Ortamlar (UA-2)** olarak değerlendirilmiştir.

#### 4 PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

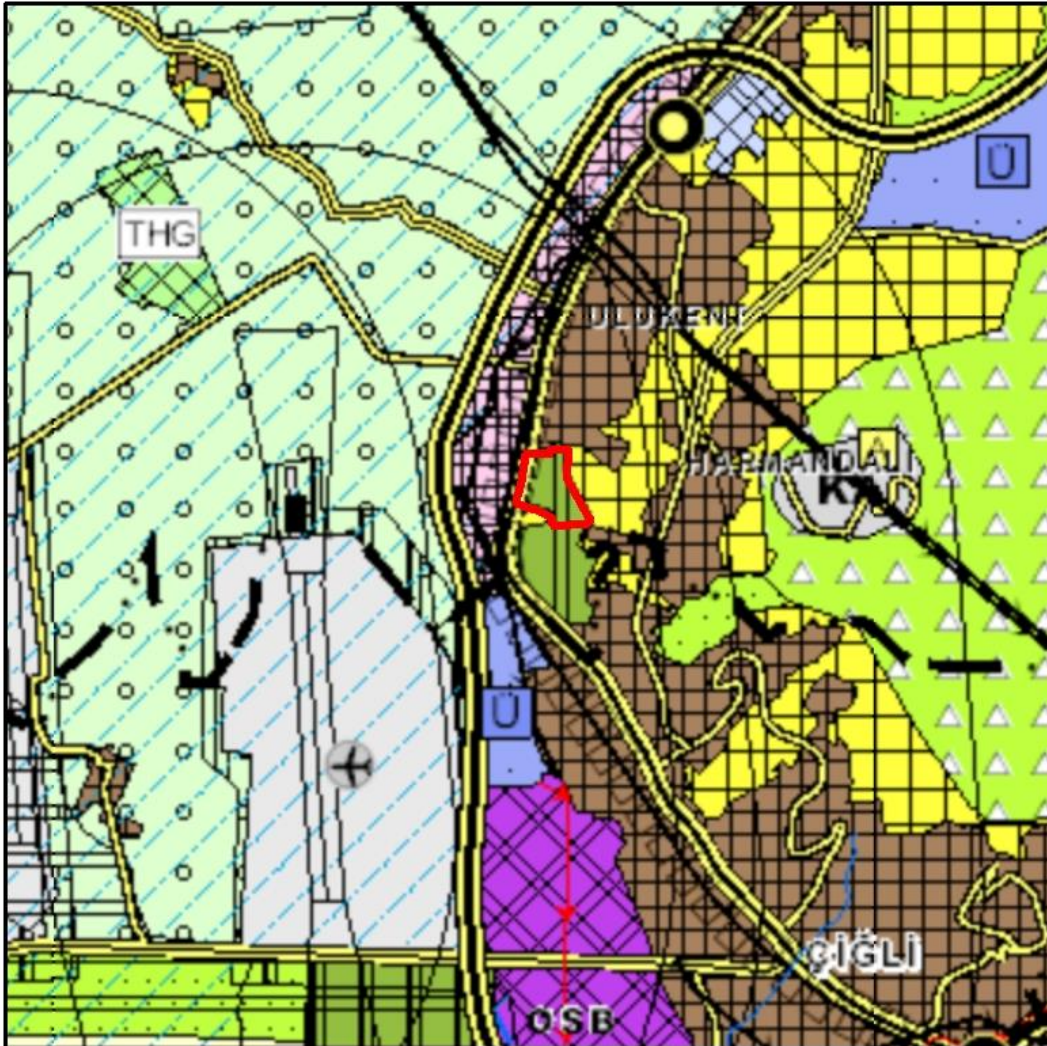
Planlama alanı Askeri Alan olarak Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli olmakla birlikte içerisinde lojmanların da yer aldığı askeri tesisler bulunmaktadır.

#### 5 PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

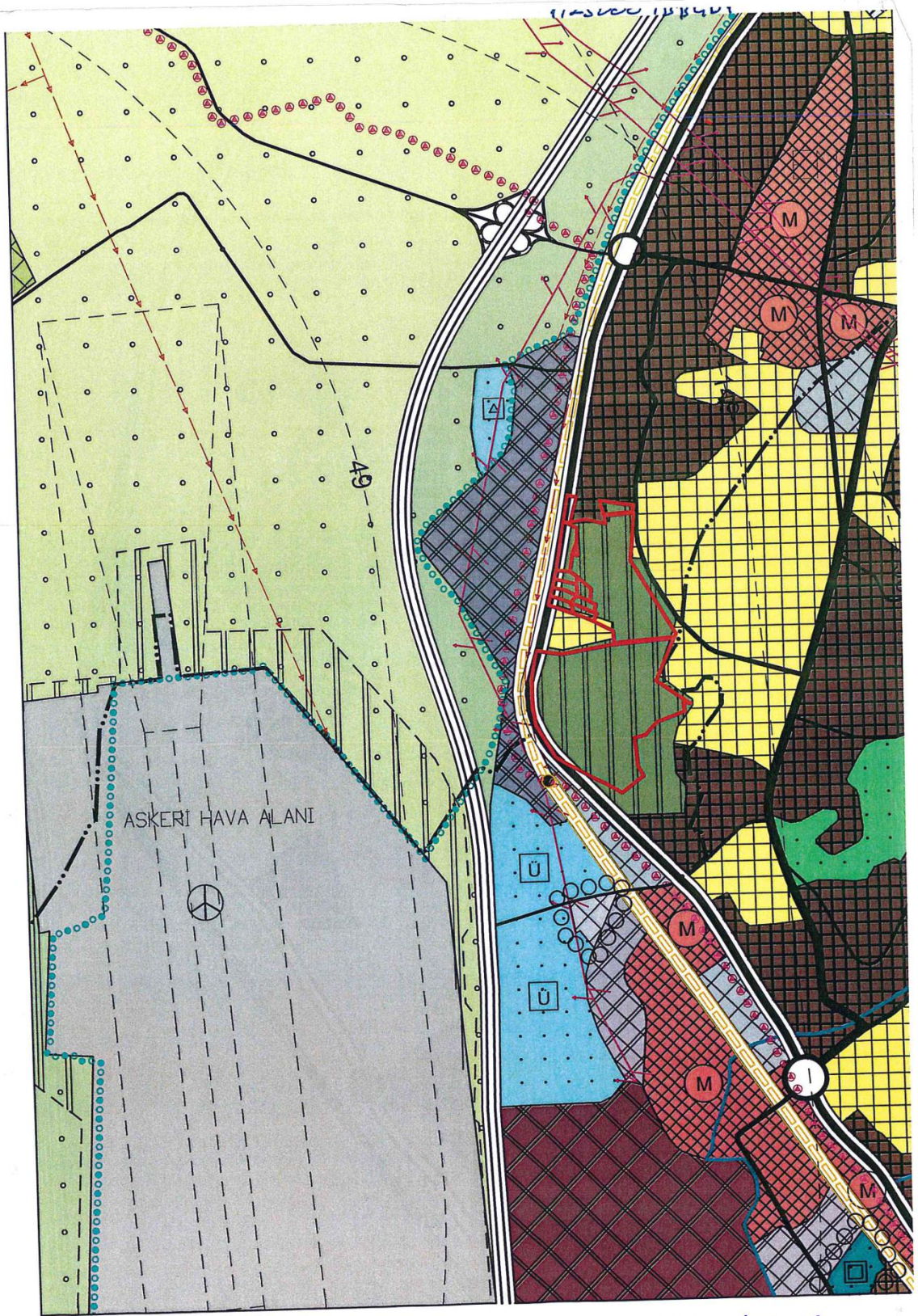
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planında "Askeri Alan" olarak gösterilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 03.03.2015 tarih ve 24970 sayılı kurum görüşü yazısına göre Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında planlama alanının "Askeri Alan" kullanımında kaldığı, bu alanlarda "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" hükümleri geçerli olduğu belirtilmiştir. Ayrıca planlama alanında onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı bildirilmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 05.01.2012 tarih ve 12771 sayılı yazısına göre ise Mülga Ulukent Belediye Başkanlığı'nca İzmir Büyükşehir Belediyesi arşivine teslim edilen 28j pafta numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın mevcut olduğu bildirilmiştir. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlama alanı "Askeri Alan" olarak gösterilmiştir.

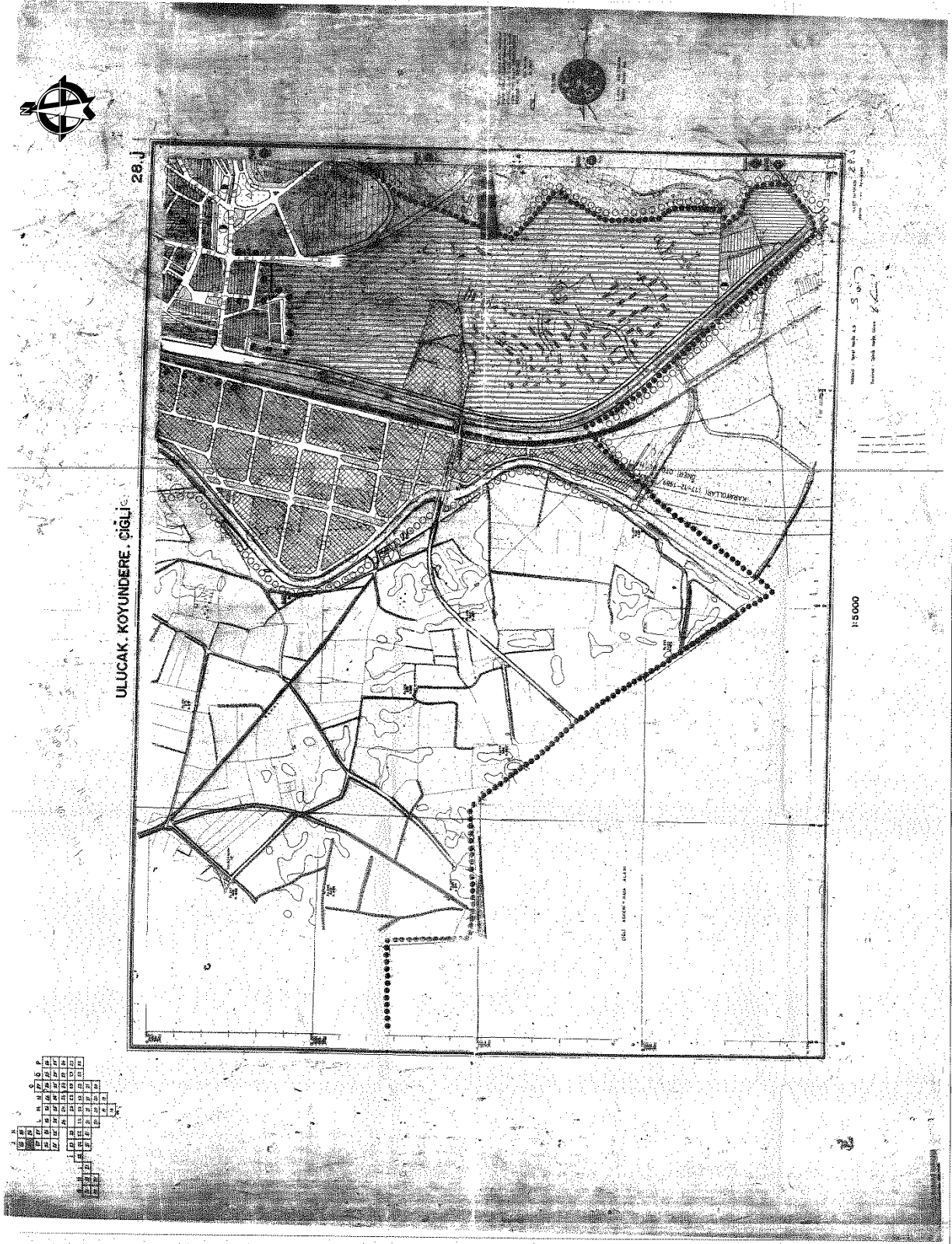
Şekil 3 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

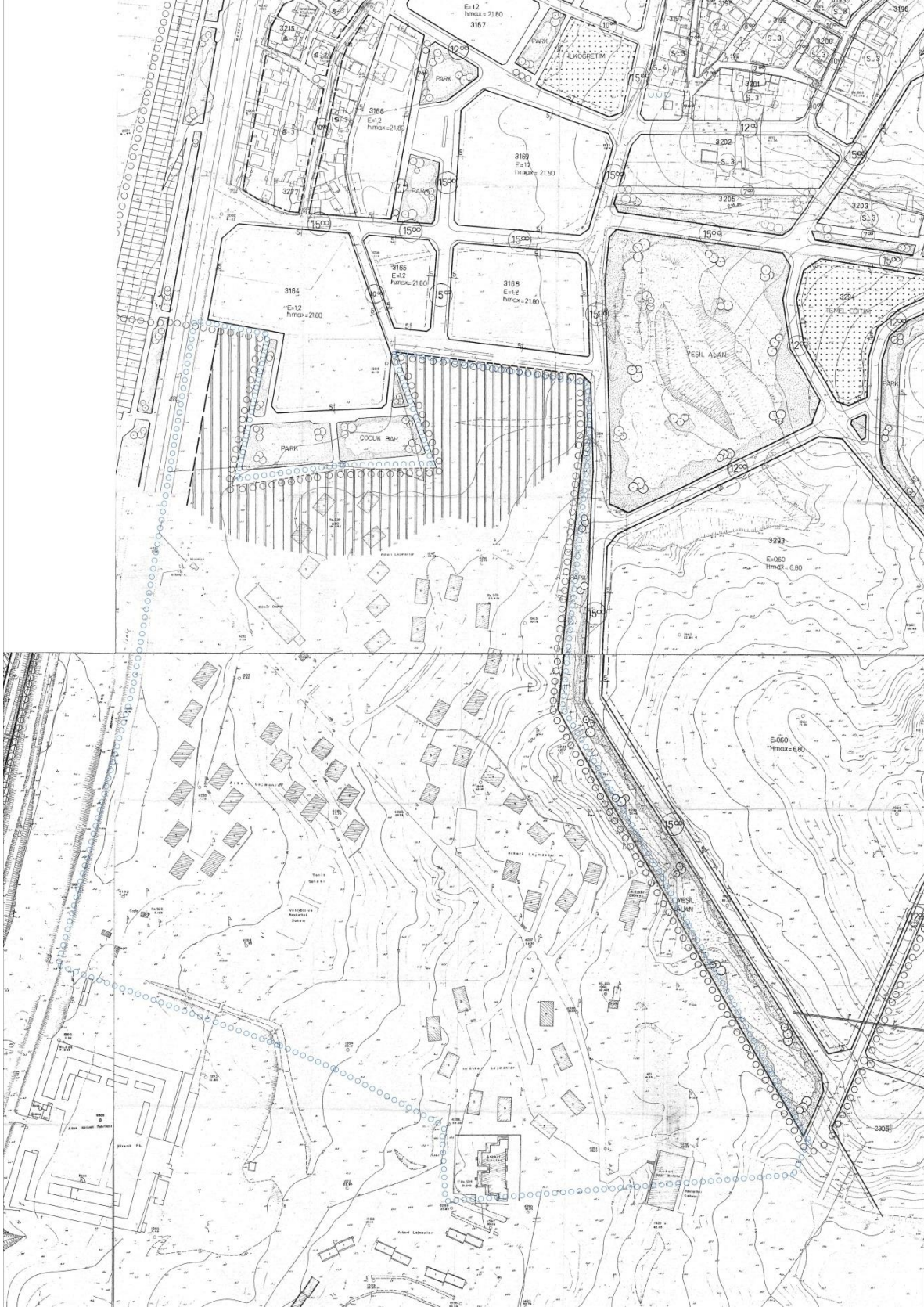


Şekil 5 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı





Şekil 6 Planlama alanı yakın çevresinde onaylı plan durumu

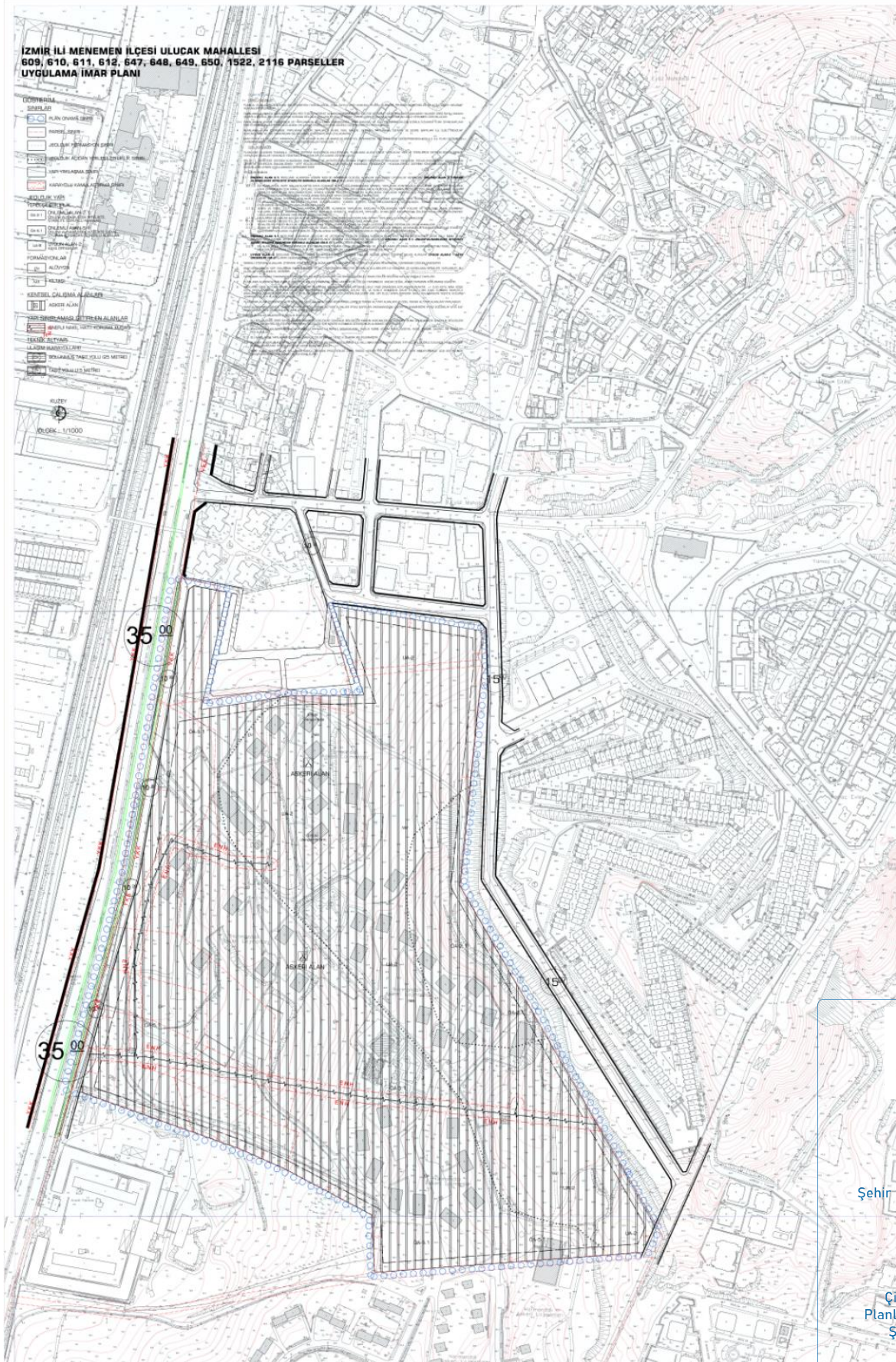


## 6 PLANLAMA KARARLARI

İzmir ili Menemen ilçesi Ulucak Mahallesi 609, 610, 611, 612, 646, 647, 648, 649, 650, 1522, 1524 ve 2116 numaralı parsellerden oluşan alana yönelik temin edilen kurum görüşleri ve Milli Savunma Bakanlığı'nın talebi doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı ile yaklaşık 28 ha büyüklüğündeki alanda Milli Savunma Bakanlığı'nın ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmak üzere "Askeri Alan" kullanımı kararı getirilmiştir. Askeri Alan için yapılaşma şartları Emsal:0,50 ve Yençok:18.50 olarak belirlenmiştir.

## Şekil 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Onur Tükel  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Uzman

Çiğdem Batkal  
Planlama ve Tasarım  
Şube Müdürü

Ayşe Sümen  
İmar ve Planlama Dairesi Başkanı