



BALÇOVA (İZMİR)
İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
1.2. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI	3
1.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	4
1.4. ORMAN DURUMU.....	5
1.5. DSİ DURUMU	5
1.6. SİT ALANLARI-KORUNAN ALANLAR-KORUNMA ALANLARI	6
1.7. TURİZM ALANLARI	7
1.8. MEVCUT ARAZİ DURUMU.....	7
1.9. JEOLJİK DURUM.....	9
2. MEVCUT PLAN DURUMU.....	12
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	13
4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	24

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. İzmir İli Ülke Bölge İçerisindeki Yeri	1
Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü	2
Şekil 3. Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 4. İzmir İnciraltı Bölgesi Doğal Sit Sınırları	6
Şekil 5. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	29

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Türkiye-Ege İzmir Kent Kır Nüfusu ve Oranları (2020)	3
Tablo 2. İzmir İli Balçova İlçesi Mahalle Nüfusları	3
Tablo 3. Planlama Alanı Sınırı Dahilinde Kalan Arazi Kullanım Dağılım Tablosu	8
Tablo 4. Planlama Sınırı Dışında Kalan Arazi Kullanım Dağılım Tablosu	9
Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı.....	25
Tablo 6. Planda Önerilen Sosyal Teknik Altyapı alanları Büyüklükleri.....	28

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanının içinde bulunduğu İzmir ili, Avrupa Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 12.012 km² lik yüzölçümüne sahip ili, kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.

Şekil 1. İzmir İli Ülke Bölge İçerisindeki Yeri



Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan planlama alanı, İzmir İli, Balçova İlçesi'ne bağlı İnciraltı Mahallesi ve Bahçelerarası Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli L18-A-06C, L18-A-06D, L18-A-07D, L18-A-11A, L18-A-11B, L18-A-12A 1/1000 ölçekli L18A-06D/2C/2D/3A/3B/3C, L18A06C/1C/1D/2C/2D/3A/3B/3C/3D/4A/4B/ 4C/4D, L18A-11A/2B, L18A-11B/1A/1B/2A/2B, L18A-12A/1A/1B/2A, L18A/07D/1C/1D/2D/3A/3C/3D/4A/4B/ 4C/4D halihazır paftalarında, ITRF-3 datumunda yatay (y):501500-506300 düşey (x):4254150-4251600 koordinatları arasında yer almaktadır.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı aynı zamanda İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezinin kıyı kenar çizgisinin kara tarafındaki bölümünü kapsamaktadır. Bu çerçevede planlama alanı Balçova ilçesi İnciraltı kesiminde İnciraltı Termal Turizm Merkezinin kıyı kenar çizgisinin kara tarafı ile İnciraltı Termal Turizm Merkezi dışındaki bölümünü kapsamaktadır. Ayrıca planlama alanının içinde bulunduğu bölgede daha önce 15.06.2012 tarih ve 28324 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve yürürlüğe giren 6324 sayılı Kanun kapsamında belirtilen İzmir Expo Alanı bulunmaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Kaynak: GoogleEarth

Planlama alanının yer aldığı Balçova ilçesi, İzmir kent merkezinin batısında yer almaktadır. İlçenin doğusunda Konak, doğu ve güneyinde Karabağlar, batısında Narlıdere ilçeleri, kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile komşudur. 1910 yılına ait İzmir Vilayeti Haritasında Balçova Köyü olarak adlandırılan bölgede ilk belediye 1 Mart 1963 yılında kurulmuştur. İlçe 1980 yılında Narlıdere merkez şube konumuna gelmiş ve Konak ilçesine bağlıyken 3 Haziran 1992 tarihli 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde, İzmir kentinin merkezini oluşturan kentsel bütün içinde bulunan Balçova İlçesi'nin sınırları içinde; yönetsel açıdan "Balçova Belediyesi" dışında herhangi bir belediye ya da köy bulunmamaktadır. Balçova ilçesi 8 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Bahçelerarası Mahallesi, Çetin Emeç Mahallesi,

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Eğitim Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, İnciraltı Mahallesi, Korutürk Mahallesi, Onur Mahallesi ve Teleferik Mahallesi'dir.

1.2.NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

TÜİK 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İzmir İli'nin nüfusu 4.394.694 kişi, Balçova ilçesinin nüfusu ise 78.804 kişidir.

Tablo 1. Türkiye-Ege İzmir Kent Kır Nüfusu ve Oranları (2020)

		TOPLAM NÜFUS	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	KENT NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇİNDEKİ ORANI (%)	KIR NÜFUSUNUN TOPLAM NÜFUS İÇİNDEKİ ORANI (%)
2020	TÜRKİYE	83614362	77736041	5878321	92.97	7.03
	EGE	10689115	10145229	543886	94.91	5.09
	İZMİR	4394694	4394694	-	-	-

TÜİK, 2020 yılı verilerine göre en yüksek nüfusa sahip mahallenin 7859 kişi erkek nüfus ve 8754 kişi kadın nüfusla toplamda 16613 kişi ile Onur mahallesi, en düşük nüfusa sahip mahallenin ise 336 kişi erkek nüfus, 267 kişi kadın nüfus ile toplamda 603 kişi ile Bahçelerarası mahallesi olduğu görülmektedir. Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan İnciraltı mahallesi nüfusu ise 4479 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık %80.5'i erkek nüfus, yaklaşık %19.5'i ise kadın nüfustur. 2020 yılı nüfusuna bakıldığında Bahçelerarası mahallesi bu nüfus büyüklüğü ile Balçova ilçesi toplam nüfusunun %0.76'sını, İnciraltı mahallesi ise bu nüfus büyüklüğü ile Balçova ilçesi toplam nüfusunun %5.68'ini oluşturmaktadır.

Tablo 2. İzmir İli Balçova İlçesi Mahalle Nüfusları

İL ADI	İLÇE ADI	BELDE ADI	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS	ERKEK NÜFUS ORAN (%)	KADIN NÜFUS ORAN (%)
İZMİR	BALÇOVA	MERKEZ	BAHÇELERARASI	603	336	267	55.72	44.28
			ÇETİN EMEÇ	11221	5488	5733	48.91	51.09
			EĞİTİM	14182	6778	7404	47.79	52.21
			FEVZİ ÇAKMAK	10833	5107	5726	47.14	52.86
			İNCİRALTI	4479	3602	877	80.42	19.58
			KORUTÜRK	12287	5277	7010	42.95	57.05
			ONUR	16613	7859	8754	47.31	52.69
			TELEFERİK	8586	4160	4426	48.45	51.55
TOPLAM	78804	38607	40197	48.99	51.01			

Kaynak: TÜİK, Veritabanları, 2021

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmir ili ekonomisi sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanmaktadır. Kıyı kenti olan ve doğal körfeze sahip İzmir ili, Türkiye'nin en büyük ihracat limanlarından biri olan Alsancak Limanı ile çevrelenmiştir. İzmir'in coğrafi konumu; kent ekonomisinin ihracat, lojistik, sanayi, tarım, turizm gibi alanlarda gelişimine etki etmiştir.

Limanlar itibariyle İzmir'in ekonomisinde ihracatın önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir. Alsancak Limanı Türkiye'nin en büyük konteyner limanlarından biridir. Aliağa-Nemrut limanları ile Dikili ve Çeşme limanları da, kent ekonomisi ve yolcu taşımacılığında önemli rol almaktadır.

İzmir ilinde özellikle sahil kesimindeki ilçelerde turizm faaliyetleri yoğun olarak yapılmaktadır. Yılın büyük bir kısmı güneş alan bir kent olması nedeniyle deniz-kum-güneş turizmi bakımından Türkiye'nin dört bir tarafından ve yurtdışından turist çekmektedir. Bununla birlikte jeotermal kaynakları ile sağlık turizm açısından da önemli bir potansiyele sahiptir.

İzmir'deki toplam tarım alanı büyüklüklerine bakıldığında; Bergama, Ödemiş, Torbalı, Bayındır, Tire, Menderes ve Menemen ilçelerinin öne çıktığı görülmektedir. Özellikle pamuk, tütün, zeytin-zeytinyağı, üzüm ve incir önemli bir yere sahip olup üretim ve ihracatı ile kent ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Balçova ilçesi geneli ekonomik yapısı incelendiğinde; yaklaşık 29.000 dekar alan büyüklüğüne sahip ilçenin çoğunluğunun tarım alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Ekonomik faaliyetlerin tarım sektöründe yoğunlaştığı görülse de ilçenin kıyı şeridinde bulunması dolayısıyla balıkçılık faaliyetleri de yapılmaktadır. Bunlar dışında İzmir Körfezi'nde tek marina olma özelliği sağlayan İzmir Marina da ilçe ekonomisine katkı sağlayan bir diğer etmendir.

1.3.ULAŞIM BAĞLANTILARI

Genel itibariyle planlama alanı içinde bulunduğu bölgenin de avantajları sebebiyle gelişmiş ulaşım olanaklarına sahiptir. Batı Anadolu için önemli bir ulaşım merkezi olan İzmir'in karayolu, havayolu, demiryolu ve denizyolu ulaşım bağlantılarından planlama alanı da faydalanmaktadır. Bu çerçevede Balçova ilçesi de konumu itibariyle çok çeşitli ulaşım imkânlarına sahiptir.

İzmir-Çeşme otoyolu olarak da bilinen (0-30) ve D-300 karayolları ilçe içerisinden geçmektedir. Bu yollar hem bölgesel ve kentsel hem de Balçova ilçesi ile planlama alanı özelindeki en önemli ana ulaşım arterleridir.

Çalışma alanına ulaşım ise D-300 karayolundan, güneyde İnciraltı Caddesine bağlantı ile Kuzey aksında ise Haydar Aliyev Bulvarı ile sağlanmaktadır. Doğuda ise Mustafa Kemal Atatürk Bulvarı

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmir-Çeşme Otoyoluna bağlanmakta ve çalışma alanına sınır oluşturmaktadır. Alan içerisinde ise Sandal Sokak ve Yıldız Sokak diğer önemli arterlerdir.

Şekil 3. Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları



Balçova İlçesi'nde bulunan Üçkuyular Vapur İskelesi kent içi ulaşımının sağlandığı önemli bir araba ve yolcu vapur iskelesidir.

Planlama alanı havayolu ulaşımını ise Adnan Menderes Havalimanı'ndan sağlamaktadır.

1.4.ORMAN DURUMU

Planlama alanının, Orman Genel Müdürlüğü-İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2019 tarih ve E.355286 sayılı görüş yazısında Orman Kadastro çalışmasına göre kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.

1.5.DSİ DURUMU

Planlama alanı dâhilindeki dere ve kanallara ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2019 tarih ve E.32747660-120-185707 sayılı görüş yazısından yararlanılmıştır. Buna göre; planlama alanı İzmir Körfez Alt Havzası

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

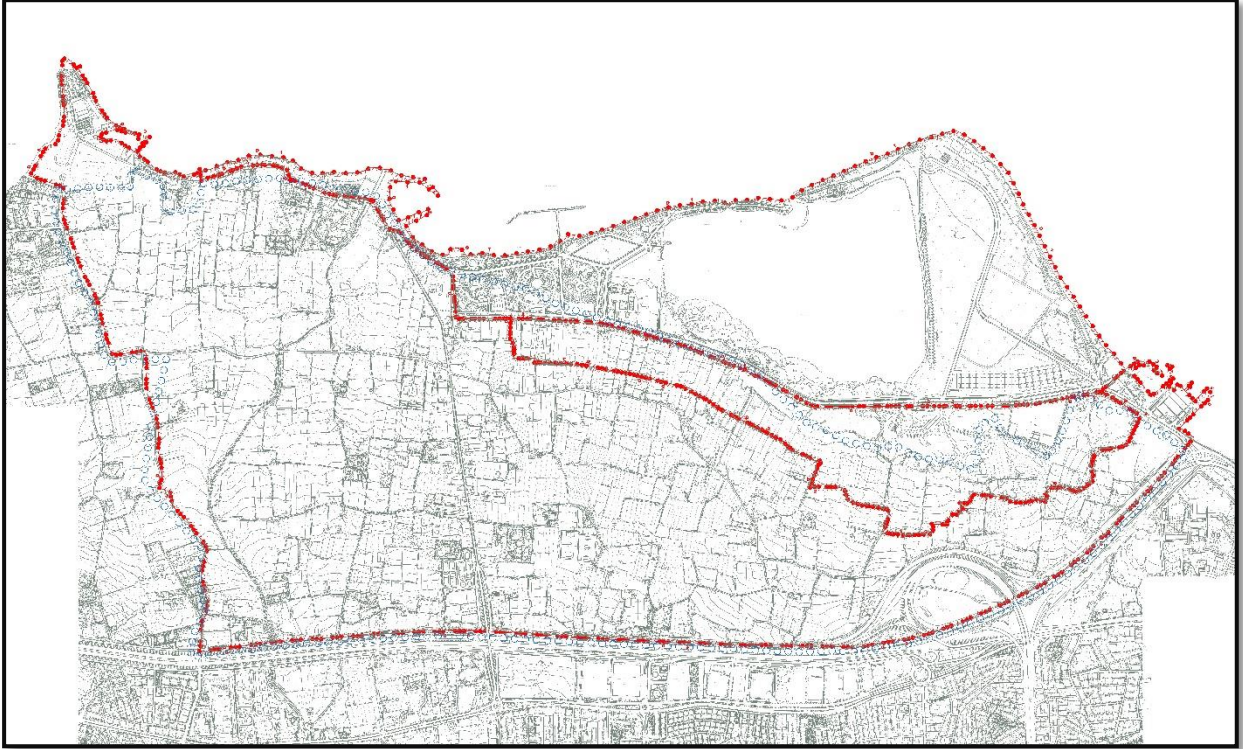
İşletme Sahası içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılması yasaklanmıştır. Alan içerisinde Ilıca Deresi, Mollakuyu Deresi ve Hacıahmet Deresi geçmektedir. Söz konusu dere yatağı güzergâhları, arazinin topoğrafyası gereği doğal güzergâhlarıdır.

1.6.SİT ALANLARI-KORUNAN ALANLAR-KORUNMA ALANLARI

Planlama alanı; sahip olduğu doğal ve kültürel değerler sebebiyle farklı mevzuatlara tabi olup alanda farklı kurumlar yetki sahibidir.

Planlama alanı içerisinde 1. Derece, 2. Derece ve 3. Derece Doğal Sit bulunmaktadır.

Şekil 4. İzmir İnciraltı Bölgesi Doğal Sit Sınırları



“İnciraltı Bölgesi, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.07.1999 tarih ve 8049-8050 sayılı kararı ile '1. Derece Doğal Sit Alanı' ilan edilmiş, 17.02.2002 gün ve 10168 sayılı Kurul kararı ile söz konusu bölge “1., 2. Ve 3. Derece Doğal Sit Alanları” olarak kademelendirilmiştir. İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.02.2007 tarih ve 2084 sayılı Kurul kararı ile de 1. Derece Doğal Sit Alanı sınırı, sahil kesiminde Yenikale Askeri Alanı'na kadar genişletilmiştir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.7.TURİZM ALANLARI

İzmir ili, İnciraltı ilçesi için ilk Turizm Merkezi ilanı, 30.08.1989 tarih ve 89/14499 sayılı kararı ile İnciraltı Dalyanı ve çevresi İzmir-İnciraltı Turizm Merkezi” olarak ilan edilmiş , 13.08.1991 tarih ve 91/2137 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen alanı da kapsayacak şekilde İzmir-İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii kararı verilmiş ve 04.06.2007 tarih ve 2007/12286 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm merkezinin sınırları yeniden genişletilerek, son hali “İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi” alanı olarak 30.06.2007 tarih ve 26568 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 2020 yılında yeniden sınırlar güncellenmiştir.

1.8.MEVcut ARAZİ DURUMU

Mevcut arazi durumu tespit çalışması planlama alanı sınırları haricinde Haydar Aliyev Bulvarı'nın kuzeyinde kalan kıyı kesimi ve İzmir Çeşme Otoyolu güneyinde kalan bir kısım planlama alanı sınırları dışını da kapsamaktadır. Dolayısıyla mevcut arazi kullanım dağılımı 2 ayrı tablo halinde incelenmiştir.

Planlama alanı sınırları dahilinde yapılan mevcut arazi durumu tespit çalışmasında, ağırlıklı kullanım dikili ve ekili tarım alanları ve sera alanlarına aittir. Planlama alanı sınırları dahilinde incelenen toplam alan 498.72 ha'dır. Bu alanın yaklaşık %20.16'lık kısmını 100.54 ha alan ile dikili tarım alanları, %13.74'lük kısmını 68.54 ha alan ile ekili tarım alanları, %11.15'lik kısmını ise 55.62 ha alan ile sera alanları kapsamaktadır. Konut alanları toplam alanın yaklaşık %8.44'lük kısmını kapsamaktadır. Ticaret alanları ise yine toplam alanın %5.78'lik kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanı sınırları dışında kalan alan kullanımlarına baktığımızda ticaret alanları, sağlık kampüsü ve yeşil alanların ağırlıkta olduğu bir dağılım gözlenmiştir. Planlama alanı sınırları dışında kalan arazi kullanım dağılımı tespiti yapılan alan 247,95 ha'dır. Bu alanın yaklaşık %33.15'lik kısmını 82.19 ha ile alanın kuzeyinde kıyı kesiminde kalan İnciraltı Kent Ormanı (Yeşil Alan), %10.65'lik kısmını 26.40 ha ile İzmir Çeşme Otoyolunun güneyinde bulunan Dokuz Eylül Üniversitesi Sağlık Kampüsü Alanı ve %8.57'lik kısmını 21.25 ha ile hem alanın kıyı kesiminde bulunan ticaret alanları hem de İzmir Çeşme Otoyolu güneyinde kalan ticaret alanları kapsamaktadır.

Planlama alanı sınırları dahilinde kalan ve planlama sınırları dışında kalan mevcut arazi kullanım dağılım tabloları aşağıda verilmiştir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 3. Planlama Alanı Sınırı Dahilinde Kalan Arazi Kullanım Dağılım Tablosu

PLANLAMA ALANI SINIRI DAHİLİNDE KALAN ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	ALAN (M²)	ALAN (HA)
KONUT ALANI	421167.27	42.12
TİCARET ALANI	288109.63	28.81
KONUT-TİCARET ALANI	2655.07	0.27
RESMİ KURUM ALANI (MUHTARLIK)	56	0.01
ANAOKULU	23222.45	2.32
CAMI	260.74	0.03
OTEL ALANI	15433.02	1.54
YURT	38455.56	3.85
KÜLTÜREL TESİS	1970.79	0.20
SPOR TESİSİ	54915.63	5.49
TEKNİK ALTYAPI ALANI (TRAFO ALANI)	808.04	0.08
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	848.79	0.08
TAMİR BAKIM ATÖLYESİ	8767.09	0.88
TEKNE BAKIM-ONARIM ATÖLYESİ	5917.85	0.59
DİKİLİ TARIM ALANI	1005391.05	100.54
EKİLİ TARIM ALANI	685446.38	68.54
SERA ALANI	556150.22	55.62
BOŞ ALAN	413963	41.40
BOŞ TARLA	687649.64	68.76
AĞAÇLIK ALAN	88864.66	8.89
FİDANLIK	12383.5	1.24
GÖSTERİ MERKEZİ	15782.79	1.58
HOBİ BAHÇESİ	21059.07	2.11
KERESTE İMALAT	1904.88	0.19
SERA + SATIŞ YERİ (TİCARET)	28660.28	2.87
AT ÇİFTLİĞİ	189.87	0.02
BACA KALINTISI	14.36	0.001
ŞANTİYE ALANI	8440.84	0.84
ŞEHİTLİK	398.18	0.02
BESİCİLİK	2055.34	0.21
ELEKTRİK SANTRALİ	1970.13	0.20
SU DEPOSU	3.04	0.0003
DERE-SU YÜZEYİ	39613.05	3.96
PARK ALANI	39231.8	3.92
PASİF YEŞİL ALAN	8882.26	0.89
REFÜJ	53529.07	5.35
OTOPARK	35734.26	3.57
YOL	417276.4	41.73
TOPLAM	4987182	498.72

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 4. Planlama Sınırı Dışında Kalan Arazi Kullanım Dağılım Tablosu

PLANLAMA ALANI SINIRI DIŞINDA KALAN ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)
KONUT ALANI	254.61	0.03
TİCARET ALANI	212525.51	21.25
RESMİ KURUM ALANI	5013.32	0.50
ÜNİVERSİTE	38907.22	3.89
SPOR TESİSİ	113.93	0.01
SAĞLIK KAMPÜSÜ	263989.35	26.40
BELEDİYE MAKİNA PARKI	34248.64	3.42
ŞANTİYE ALANI	85485.67	8.55
DİKİLİ TARIM ALANI	23950.47	2.40
BOŞ ALAN	139210.49	13.92
BOŞ TARLA	7632.38	0.76
AĞAÇLIK ALAN	6026.37	0.60
FERİBOT İSKELESİ	22731.52	2.27
MARİNA/YAT LİMANI	27531.17	2.75
DERE-SU YÜZEYİ	753.29	0.08
PARK ALANI	128108.74	12.81
YEŞİL ALAN	821864.83	82.19
PASİF YEŞİL ALAN	55283.9	5.53
REFÜJ	120610.85	12.06
OTOPARK ALANI	50303.24	5.03
YOL	434921.47	43.49
TOPLAM	2479466.97	247.95

1.9. JEOLJİK DURUM

Planlama alanına yönelik imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 15.12.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu etüt raporuna göre; inceleme alanda yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanının jeolojisini Alüvyon (Qa) oluşturmaktadır. İnceleme alanında açılan SK10-11-12-16-17-20-29-34-37 ve SK45 nolu sondajlarda kalınlığı 0.50-5.50 m derinliğinde kontrolsüz yapay dolgular geçilmiştir. Ayrıca İnceleme alanında lokal olarak gözlenen ve kalınlığı ortalama 1-3m olan kontrolsüz dolgular gözlenmiştir. İnceleme alanı düz bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri % 0-10 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında alüvyon birimlerde açılan sondaj kuyularından 3.00-8.00 m derinliğinde yeraltı suyu gözlenmiştir. Alüvyon birimin killi kum seviyeleri, sert-çok sert kıvamlı, düşük-orta-yüksek sıkışabilir ve orta-yüksek plastisiteli özelliğindedir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SK-8-10-25-41 ve SK-45 den alınan UD numunesi üzerinde yapılan konsolidasyon deneyinde şişme yüzdesi 0.75-1.43 aralığında bulunmuş olup şişme derecesi “düşük-orta”, şişme basıncı 0.1573-0.2593 aralığında bulunmuş olup şişme derecesi “düşük” olarak belirlenmiştir. Alüvyona ait birimin şişme derecesi, ince tane oranına göre “düşük-orta-yüksek”, LL değerine göre “orta-yüksek” ve PI değerine göre ise “düşük-orta-yüksek” olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında alüvyon biriminde SPT deneyleri yapılmıştır. Buna göre açılan kuyularda SPT(N30) değerleri 5-45 Aralığında kaldığından sıklık değerleri; “gevşek-orta sıkı-sıkı” olarak tespit edilmiştir.

İnceleme alanındaki birimlerin ortalama SPT değeri 9.36-31.08 bulunmuştur. İnceleme alanında yaklaşık oturma miktarı 0.67-2.22 cm olarak bulunmuştur. Ancak alüvyonlar yatay ve düşey yönde değişiklik gösterebileceğinden farklı oturmalar olabileceği düşünülmektedir.

Sıvılaşma analizi, JMO tarafından hazırlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği(2018) İle Uyumlu Basitleştirilmiş Zemin Sıvılaşma Potansiyeli Analiz” programı kullanılarak Iwasaki vd. (1982) göre sıvılaşma potansiyeli değeri “çok düşük-düşük-yüksek-çok yüksek”; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre sıvılaşma değeri ise “çok düşük-düşük-orta-yüksek” olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında kaya düşmesi, heyelan, akma vb. kütle hareketi tehlikesi bulunmamaktadır. Ayrıca MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri bulunmamaktadır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanında alüvyon birimde sıvılaşma riski çok düşük-düşük-yüksek-çok yüksek olarak belirlenmiş olup alanın tamamı yerleşime uygunluk açısından **Sıvılaşma Riski Açısından Önemli Alan** olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, inceleme alanında taşıma gücü ve farklı oturma problemi beklenebilecektir. Bu alanlar rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında “ÖA-1.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Bu alanda açılan sondaj kuyularında sıvılaşma analizleri yapılmış ve çok düşük-düşük-yüksek-çok yüksek sıvılaşma riski belirlenmiştir. Sıvılaşma ve sıvılaşmaya bağlı gelişebilecek zemin deformasyonlarına ilişkin gerekli mühendislik değerlendirmeleri yapılarak yapı zemin etkileşiminin gerektirdiği önlem projeleri uygulanmalıdır.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

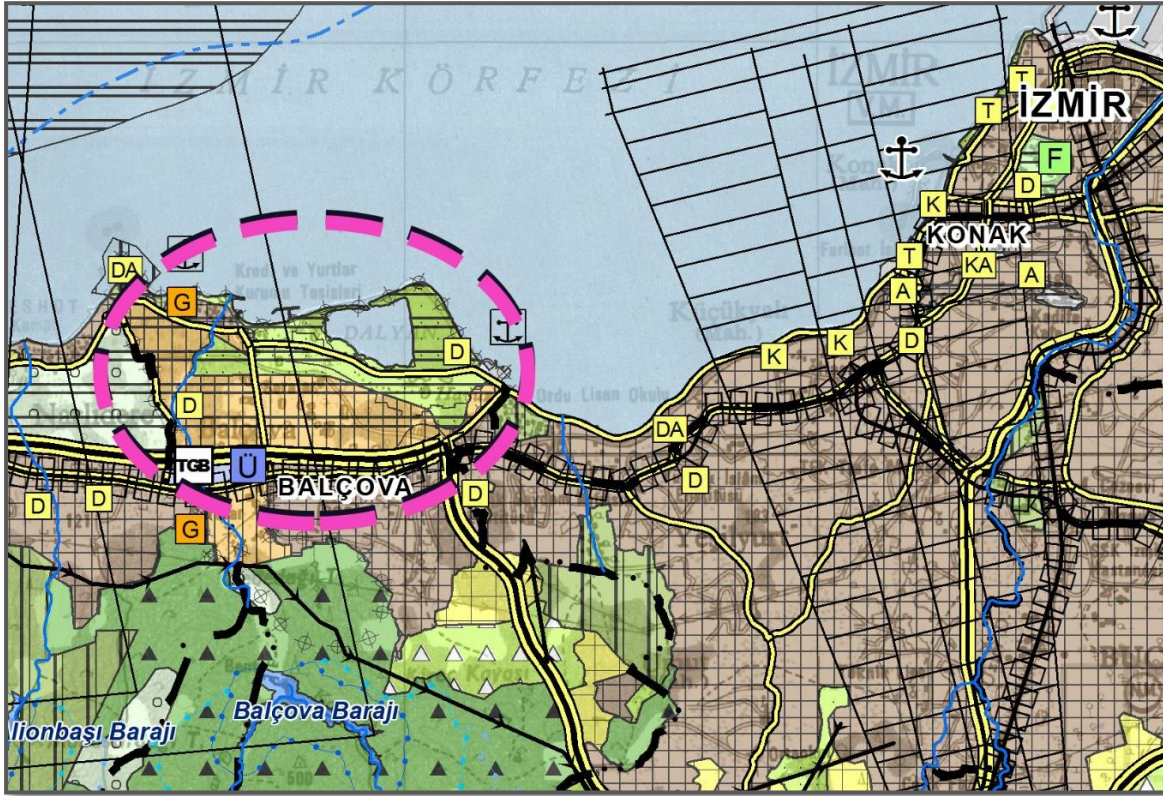
- ✓ Parsel bazlı zemin etütlerinde sınılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli doğacak problemlere göre zemin iyileştirme yapılmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı sınırına yakın kesimlerde deniz girişimi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazı güvenliği gerekse yapı temellerinin güvenliği açısından yer altı suyu koşullarının irdelenmesini gerekli kılmaktadır. Dolayısıyla inceleme alanında yapılaşma öncesi, temel altı ve evre drenajı ve izolasyon sistemleri yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri yer yer gözlenen kontrolsüz olarak dökülen dolgu birim üzerine oturtulmamalı ve taşıttırılmamalıdır.
- ✓ Parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. İnceleme alanında 0-5.50 metre kalınlığındaki dolgu birim kaldırılmalıdır.
- ✓ Yapı temellerinin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
- ✓ Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler bulunması halinde yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Yapılaşma öncesi yapılacak zemin ve temel etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü, vb.) irdelenmelidir. ıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenip uygulandıktan sonra inşaa aşamasına geçilmelidir.
- ✓ İnşaa aşamasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ Bu alanlarda bulunan tüm derelerle ilgili **taşkın riskine karşı güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**
- ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**” ve “**Türkiye Bina Deprem Yönetmelik**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2. MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanı içerisinde daha önce yapılan üst ölçekli planlar incelendiğinde; Onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında planlama alanı “Turizm Tesis Alanı” ve “Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak tanımlanmıştır. Kırsal yerleşme alanlarının plan hükümlerinde kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsadığı ifade edilmiştir.

Şekil 5. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan 1/25000 ölçekli İzmir İnciraltı Turizm Merkezi (İnciraltı Kesimi) Çevre Düzeni Planı, İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 23.03.2009 tarih ve 75/5 sayılı kararı doğrultusunda 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca 03.04.2009 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasından askı döneminde gelen itirazların değerlendirilmesiyle ve sonrasında da yeterliliği haiz plan müellifi tarafından hazırlanmadığı gerekçesiyle plan yürütmesinin durdurulması kararları alınmıştır. Daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından gerekli yeterlilik belgesine haiz Şehir Plancıları tarafından hazırlanarak imzalanan 1/25000 ölçekli İzmir İnciraltı Turizm Merkezi (İnciraltı Kesimi) Çevre Düzeni Planı Revizyonu 21.04.2011 tarihinde yeniden onaylanmıştır. Ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesiyle Bakanlık Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 16.06.2011 tarih ve

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

111/2 sayılı kararı doğrultusunda, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca 17.08.2011 tarihinde yeniden onaylanmış ve son halini almıştır. Ancak 21.04.2011 ve 17.08.2011 tarihli, onaylı planlara ilişkin açılan davalarda planların onay aşamasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınmadan onay işleminin gerçekleştiği gerekçesiyle bahse konu planın yürütmesinin durdurulmasına 14.11.2012 tarihinde karar verilmiştir.

Planlamaya konu alanının içinde bulunduğu bölgede, daha önce yapılan alt ölçekli planlar incelendiğinde en son 06.08.2013 tarih ve 7968 sayılı olurlarıyla onaylanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin E.2014/68 esasına kayden açılan dava neticesinde 10.12.2014 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş sonrasında İzmir 4. İdare Mahkemesinin E.2013/1171-K2015/830 sayılı kararı ile 06.05.2015 tarihinde iptal edilmiştir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Balçova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 26.04.2019 tarih ve 2956 sayılı yazısında; "İlçemiz sınırları içinde bulunan ve kentimiz için özel ve önemli bir alan olan İnciraltı'nda yürütülecek planlama çalışmalarını kapsayan tüm iş ve işlemler ile ilgili Belediyemiz olarak yetkimiz dâhilinde her türlü sorumluluğa hazır olduğumuz bu noktada, Bakanlığınızca görevlendirilecek bir heyeti, söz konusu alanın kentsel ve yerel ölçeklerde çevresiyle bağlantıları, çevrede bulunan her türlü fonksiyonlarla ilişkileri, koruma/kullanma dengesini etkileyen mekânsal, sosyal, kültürel, ekonomik etkilerle birlikte değerlendirilmesi için sorunları yerinde görmek, incelemek ve bütüncül ve uygulamaya dönük yürütülecek planlama çalışmalarını hızlandırabilmek amacıyla Belediyemize davet ediyoruz." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 24.01.2019 tarih ve 4528 sayılı yazısında; "söz konusu alanda Kuruluşumuz uhdesinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü 14.02.2019 tarih ve 36690 sayılı yazısında; "Söz konusu planlama alanında; Planlamanın uygulamasından dolayı oluşacak olan atık suların alıcı ortama deşarj edilmesi halinde, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri, kanalizasyon veya kollektör hattına bağlanması durumunda, 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun (İSKİ Kanunu) gereğince, İzmir Büyükşehir Belediyesi Su ve

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce (IZSU) Bakanlığımız uygun görüşü ile çıkartılan "Kanalizasyon Bağlantı Deşarj Yönetmeliği çerçevesinde işlem yapılması,

- Planlama ile çevresel altyapı yatırımlarının eş zamanlı olarak gerçekleştirilmesi,
- Söz konusu alanda herhangi bir Düzenli Depolama Tesisi bulunmamakta olup, belediye atıklarının yönetimi konusunda ilgili belediye ile irtibata geçilmesi,
- Planlama bölgesinin deniz ve kıyı içeren kısımlarında, planlama aşamasında; her türlü geminin yanaşabileceği kıyı tesisi mevcut ya da yapılması planlanıyorsa, Gemilerden Atık alınması ve Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve gemi atıklarının yönetimini düzenleyen mer'î mevzuat kapsamında gemilerden kaynaklanan atıkların alınabilmesi için Atık Alım Tesisi yapılabilecek 500 – 1000 m² arası alan ayrılmasının uygun olacağı, plan kararlarına ve nüfusa uygun arıtma tesislerinin yerlerinin belirlenmesi, akıntı hız ve yönüne göre deşarj noktalarının belirlenmesi ve yapılacak olan deşarjların planlama alanında yüzme ve rekreasyon amaçlı kullanılacak kıyı alanlarının bulunması durumunda deşarjların Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği dikkate alınarak deşarjın, kıyı koruma bandı (500m) dışında yapılmasının sağlanmasına yönelik plan notunun oluşturulması gerekmektedir.

Ayrıca: yapılacak her türlü planlama çalışmalarında, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan mevzuata uyulması gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü 08.05.2019 tarih ve 105797 sayılı yazısında; “Söz konusu koruma amaçlı imar planlarına ilişkin iş ve işlemlerin, ÇDP'nin 7.17.1 uygulama hükmü uyarınca 6324 sayılı İzmir Expo Alanı Hakkındaki Kanunda belirtilen esaslar ve ilgili koruma mevzuatı doğrultusunda Genel Müdürlüğümüzce yürütülebileceği ” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Teknik Hizmetler Dairesi Başkanlığı 04.03.2019 tarih ve 48932 sayılı yazısında; “ Konu hakkında İzmir Valiliğinden alınan yazıda özetle; planlama sahası içerisinde bulunan Hazine taşınmazları ve tahsisli olduğu idareler belirtilerek taşınmazların tasarruf amacına uygun şekilde planlanmasının uygun olacağı bildirilmiştir. Buna göre: söz konusu taşınmazlara ilişkin bilgileri içeren yazı ve ekleri gönderilmiş uygun görülmesi halinde planlama sahasında bulunan taşınmazların tasarruf amacına uygun olarak planlanmasının sağlanması” şeklinde görüş bildirilmiştir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü 12.06.2020 tarih ve 120019 sayılı yazısında; “Bakanlığımızca alandaki mevzuata aykırı ve plansız yapılaşmanın önüne geçilmesi ve doğal sit niteliklerinin korunması amacıyla yapılacak söz konusu imar planı çalışmalarına tüm kurum görüşlerinin alınması sonrasında başlanabilecek olup, alana ilişkin toprak niteliği ve arazi kullanımının ivedilikle tarafımıza iletilmesi” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü 15.01.2019 tarih ve 22669 sayılı yazısında “ Koruma amaçlı imar planı yapılacak Balçova İlçesinde Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz ve demiryolu hattı bulunmamaktadır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 18.03.2019 tarih ve 185707 sayılı yazısında; “Plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yataklarının tespiti, ıslahlı derelerin kanal genişlikleri ve diğer proje bilgileri ıslahı yapılmayan dereler için de bırakılması gerekli şerit genişlikleri ve uygulama kesitleri ile ilgili olarak İZSU'dan görüş alınmalıdır. Söz konusu alan içerisinden geçen derelerin akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması inşaat ve hafriyat atıklarının dere yataklarına dökülmemesi gerekmektedir. Ayrıca 09.06.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulması sağlanmalıdır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 22.02.2019 tarih ve 410598 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda 2 adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular arama ruhsat sahasının, 1 adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular işletme ruhsat sahasının çakışmalı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanın onaylanması durumunda, Genel Müdürlüğümüz kayıtlarına işlenebilmesi için ilgili karar eki ve 1/25000 ölçekli paftaya uyumlu UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas saat ibresi yönünde kesin koordinatların bildirilmesi gerekmektedir. Ayrıca inceleme yapılan alan üzerinde bulunan jeotermal kaynaklar ve mineralli sular işletme ve arama ruhsat sahasları için ilgili Valilikten görüş alınması uygun olacaktır” görüşü bildirilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü 12.02.2019 tarih ve 9268 sayılı yazısında; “Bahse konu alan içerisinde, Enerji Nakil Hatları, bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayan trafolar, bu trafoları ve aboneleri besleyen AG + OG müşterek şebekeler ve yeraltı kabloları

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

bulunmaktadır. Bu hatların korunması, Kuvvetli Akını Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve imara yeni açılacak, ileride enerji ihtiyacı duyulacak halen yapılaşmanın bulunmadığı kısımlar için, oluşturulacak yeşil alanlar içerisinde 300 metre ara ile yola cepheli (5mx8m) 40 m²'lik Trafo yeri ayrılması gerekmektedir. Alan içerisinde bulunan Yeraltı ve Yerüstü şebekeleri ITRF 96-3 koordinat sisteminde, DWG formatında hazırlanan CD yazımız ekindedir” görüşü bildirilmiştir.

İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı 11.02.2019 tarih ve 602176 sayılı yazısında; “Söz konusu alan içerisinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz ve ileriye yönelik plan/proje bulunmadığı” görüşü bildirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 04.02.2019 tarih ve 26297 sayılı yazısında; “Söz konusu alana ilişkin Bakanlığınızca yürütülecek planlama çalışmalarında, ilgi (b) yazımız ekinde iletilen taslak plan önerisi ve ilgili bilgi/belgeleri de içeren plan raporu doğrultusunda değerlendirme yapılması, ayrıca planlama çalışmalarının belirli aşamalarında Belediye Başkanlığımıza bilgi verilmesi ve imar planları onaylanmadan önce plana esas ilgili kurum görüşleri ile birlikte plan ve plan raporunun bir bütün olarak nihai görüşümüz alınmak üzere Belediye Başkanlığımıza iletilmesi ” görüşü bildirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı tesisleri Şube Müdürlüğü yazısında;

“Konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli haritada ve uydu görüntülerinde yapılan incelemede planlama alanının içerisinde Balçova Barajının mansabında bulunan ılıca deresi ile Mollakuyu Deresinin geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda;

1. ılıca Deresinin doğal güzergâhı esas alınarak yaklaşık olarak dere akış güzergâhı (dere ekseni) yazımız ekindeki uydu görüntüsünde işaretlenmiş olup hattın her iki tarafında 14'er metre olmak üzere toplam 28 metre genişliğinde şeritvari bir alanın dere güzergâhı olarak imar planlarına işlenmesi; ayrıca derenin her iki tarafında temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması,

2. Mollakuyu Deresinin ise suyun akışının sağlıklı bir şekilde sağlanması için yaklaşık olarak dere akış güzergâhı (dere ekseni) yazımız ekindeki uydu görüntüsünde işaretlenmiş olup hattın her iki tarafında 3'er metre olmak üzere, toplam 6 metre genişliğinde şeritvari bir alanın dere güzergâhı olarak imar planlarına işlenmesi; ayrıca derenin her iki tarafında temizli, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması,

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3. Derelere bitişik konumda ayrılacak imar yollarının kamuya terklerinin sağlanması.

4. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında:

- Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyetlere konu derenin derhal temizlenmesi,
- Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazinin eğim yapısı nedeniyle meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı her türlü tedbirin alınması.

5. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile son olarak 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 Sulan Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

6. Görüşümüze esas onaylanan imar planına uygun dere ıslahları yapılmaya kadar derelerde can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin İlgili Belediyesince ve/veya mülk sahiplerince alınması ve bu konuda İdaremizin herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığının kabul edilmesi,

7. Konuya ilişkin DSİ 2. Bölge Müdürlüğü' nün de görüşünün alınması,

8. Planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılmasının sağlanması,

9. Söz konusu alanda İdaremizce atıksuların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup, planlama çalışmaları sırasında yazımız ekinde gönderilen mevcut hatlarımızın göz önünde bulundurulması,

10. Söz konusu alanda İdaremizce içme suyuna yönelik çalışması devanı eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmadığının bilinmesi,

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

11. Söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan İdaremiz personeli ile irtibata geçilmesi gerekmektedir." Şeklinde görüş bildirilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş 06.02.2019 tarih ve 2681 sayılı yazısında; "Belirtilen alana ilişkin şirketimize ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi Ek' te yer almaktadır. Bölgede bulunan münferit tesislerin doğalgaz talep yoğunluğu yüksektir. Bu talep yoğunluğuna ivedilikle cevap verebilmek adına ekteki projemiz de işaretli bulunan alana "Bölge Regülatörü" imalatımızın gerekliliği bulunmaktadır. Yapılacak olan Koruma Amaçlı İmar Planlarında bu durumun değerlendirilerek imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Belirtilen alan içerisinde yapılacak imar planı değişikliklerinin bildirilmesi" görüşü bildirilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 22.01.2020 tarih ve 7179 sayılı yazısında; "Bakanlığımızca İlimiz Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesiinde yapılacak olan imar plan çalışmasına konu alanda bulunan Hazineye ait taşınmazların Coğrafi Bilgi Sistemi koordinatları ve pafta üzerine işaretlenmiş krokilerinin birer örneği yazımız ekinde gönderilmekte olup bahse konu alanda yapılacak olan imar planı çalışmalarında Hazineye ait taşınmazların dikkate alınması" görüşü bildirilmiştir.

İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü 15.02.2019 tarih ve 50492 sayılı yazısında; "Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "bataklıkta dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir. Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarınının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir. Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi gerektiği" şeklinde görüş bildirmiştir.

İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 21.01.2019 tarih ve 0799 sayılı yazısında; "Bahsi geçen alanda Müdürlüğümüz adına tahsis edilen ve yatırımda olan herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır. Planlama aşamasında; 2872 sayılı Çevre Kanımı ile 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun ilgili hükümleri ve bu kanunlara istinaden çıkartılan yönetmeliklere ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli her türlü tedbir alınması kaydıyla, söz konusu faaliyetin belirtilen alanda yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir" görüşü bildirilmiştir.

İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 07697 sayılı yazısında; "İl Toprak Koruma Kurulu'nun 23.09.2020 tarihli toplantısında, planlama çalışması yapılmak istenen 711,01 hektarlık alanın yaklaşık 240 hektarlık kısmının marjinal, 471,01 hektarlık kısmının ise dikili ve mutlak tarım arazilerinden oluştuğu, marjinal tarım arazisi vasfında olan kısımların koruma amaçlı imar planı çalışmasına dahil edilmesinde bir sakınca olmadığı ancak, 471,01 hektarlık dikili ve mutlak tarım arazisi vasfında olan kısmın kamu yararı kararı alınması şartıyla planlama çalışmasına dahil edilmesine oy çokluğu ile karar verildiği" bildirilmiştir.

İzmir Valiliği Kadastro Müdürlüğü 02.05.2019 tarih ve 82211 sayılı yazısında, Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesiindeki mevcut parsellerin CD'ye kaydedilerek yazı ekinde gönderildiğini bildirmektedir.

İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 05.04.2019 tarih ve 20239 sayılı yazısında; "*Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün yazısında belirtilen E.R.3250565 nolu Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı iptal edilmiş olup 5686 sayılı Kanununun 17. maddesi uyarınca ihale edilecektir. Söz konusu ruhsata ilişkin işlemler 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve bağlı olduğu Uygulama Yönetmeliğinin 17. maddesi "Herhangi bir sebeple hükümden düşmüş, terk edilmiş veya taksir edilmiş, arama ve işletme ruhsatları, İdare tarafından en geç altı ay içinde ihale yoluyla arama ve işletmeye açılır. İdare tarafından gerçekleştirilecek ihalelere ilişkin ilanlar Resmi Gazete' de yayınlanır. İhale ilan süresi içerisinde*

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ihaleye müracaat olmaması halinde arama ve işletme ruhsat alanları başka bir işleme gerek kalmaksızın aramalara açık hale gelir. Bu durum MİGEM' e on beş gün içerisinde bildirilir." hükmü kapsamında gerçekleştirilecektir. Söz konusu ruhsata bahsi geçen hüküm kapsamında ihale yoluyla alıcı çıkması durumunda E.R: 3278389 nolu sahaya jeotermal kaynak arama ruhsatı düzenlenecek olup işletme ruhsatı dönemine geçildiği takdirde, ruhsat sahiplerince yapılacak faaliyetlerde, 5686 sayılı Kanuna bağlı Uygulama Yönetmeliğinin 23 üncü maddesindeki kaynak rezervuarının korunmasına ilişkin hükümlere göre ayrıca değerlendirme yapılması gerekeceği düşünülmektedir.

Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı olduğu belirtilen E.R.3295628 nolu ruhsat Başkanlığımız kayıtlarına göre ÖZDİLEK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE TEKSTİL SANAYİ A.Ş.'ye ait Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatıdır. 5686 sayılı Kanuna bağlı Uygulama Yönetmeliğinin 23 üncü maddesindeki kaynak rezervuarının korunmasına ilişkin hükümlere göre hazırlanan koruma alanı etüt raporunun onaylanmasının ardından koruma alanı etüt raporunda belirtilecek kısıtlama ve koşullara uygun hareket edilmesi gerekeceği düşünülmektedir.

E.R. 3178884 nolu ruhsat Başkanlığımıza ait Jeotermal Kaynak İşletme Ruhsatıdır. 5686 sayılı Kanuna bağlı Uygulama Yönetmeliğinin 23 üncü maddesindeki kaynak rezervuarının korunmasına ilişkin hükümlere göre hazırlanan koruma alanı etüt raporu dikkate alınarak rapordaki kısıtlama ve koşullara uygun olarak hareket edilmesi gerektiği" bildirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı 24.01.2019 tarih ve 76310 sayılı yazısında; "Konunun 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne 18.01.2013 gün ve 12610 sayılı Makam Olur'u ile yürürlüğe giren Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Çalışmalarına ilişkin Yönerge'nin 4. Maddesinin (m) fıkrası uyarınca süresi içinde ilgili kuruma iletilmesi ve sonucundan Bakanlığımız Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi" görüşünü bildirmişlerdir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 51270 sayılı yazısında; "İnciraltı kesiminde yürütülecek planlama kararlarının Balçova kesiminde Bakanlığımızca onaylı planlarda belirlenen sağlık ve termal turizm amaçlı kullanımları ile bütünlük sağlayacak şekilde kür merkezi, termal turizme yönelik konaklama tesisleri, günübirlik kullanımlar, açık yeşil alanlar ve kamusal kullanımları içerecek şekilde oluşturulmasında yarar görülmektedir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ayrıca 6324 sayılı EXPO Alanı Hakkında Kanun kapsamında belirlenen planlama ve uygulamaya ilişkin esasların da, söz konusu mevzuatın geçerliliğine yönelik değerlendirme Bakanlığınızca yapılarak, İnciraltı kesiminin gelecek dönemlerde de EXPO adaylığı için önerilebileceği hususu da göz önünde bulundurulmak suretiyle planlama sürecinde dikkate alınması gerekmektedir. Bu süreçte Bakanlığımız ile gerekli koordinasyon sağlanması ve plan çalışmalarını nihai aşamaya geldiğinde Bakanlığımız görüşüne sunulması” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
19.03.2019 tarihli ve 832 sayılı yazısında;

- Koordinat değerleri ve haritası gönderilen alanın imar planlarına Askeri Alan olarak işaretlenmesini,
- Plan notlarına ‘Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir’ ifadesinin plan notu olarak eklenmesini,
- Planların onanmasını müteakip lejant ve plan notları ile beraber onaylı birer suretinin Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğüne ve Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına Gönderilmesini arz ve rica ederim” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü 19.02.2019 tarih ve 5286 sayılı yazısında “Yapılan incelemede; İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Turizm Merkezi 1/5.000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planına konu alanın; 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan, Orman Kadastro çalışmasına göre kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alanda Turizm Merkezi 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” görüşünü bildirmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü yazılan 7764 sayılı yazısında “Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir” görüşünü bildirmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü 04.02.2019 tarih ve 46212 sayılı yazısında

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

“Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde ilgi yazı konusu planlama alanında mevcut veya planlanan herhangi bir tesisimizin bulunmadığı” görüşünü bildirmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü 14.02.2019 tarih ve 2139 sayılı yazısında “ Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu alanın bölgedeki sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiş olup, yapılacak planların; İlgi (c) Genelge hükümlerine riayet edilmesi, Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (b) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması, İlgi (a) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması, şartlarıyla hazırlanması Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” görüşü bildirilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü yazılan E.38867 sayılı yazısında “İlgi (b) yazı ile bahse konu planlama alanı incelendiği, çoğunlukla kara alanını kapsayan teklif planın mevcut yatırımlarımız açısından sakınca teşkil etmediği değerlendirildiği” görüşü bildirilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı 27.03.2019 tarih ve 2771 sayılı yazısında “Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanununun 'Erişme Kontrolü uygulanan Karayollarına bağlantı, şehir geçişleri ve yerleşim' başlıklı 17.Madde hükümlerine uyulmalıdır. Bu doğrultuda, "Erişme Kontrollü Karayoluna (Otoyol) bağlantılar, giriş-çıkışlar ve ulaşım toplayıcı yollar ya da bağlantı noktasına ulaşan diğer yollar vasıtasıyla sağlanmalıdır. Bu bağlantılar Karayolları Genel Müdürlüğün uygun gördüğü yerlerde ve şekillerde yapılmalıdır. Erişme Kontrolü uygulanan karayollarına bitişik taşınmaz sahipleri ile kiracıları veya kullananların arazilerinden erişme kontrolü uygulanan karayoluna doğrudan giriş ve çıkış hakları yoktur..." denilmektedir. Dolayısıyla yol projesinde yer alan kavşak alanları ve bağlantı yolları dışında imar yollarından karayoluna bağlantı yapılmaması, otoyol ağıımıza cephe parsel üretilmemesi ve otoyol kenarlarında bulunan yapıların yol gürültüsünden etkilenmemesi için yol kenarlarının yeşillendirilmesi, koridor şeklinde yeşil tampon alan bırakılması uygun olacaktır.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlgili Kanununun 18. maddesine göre; Erişme kontrolü uygulanan karayolu sınırları içinde Genel Müdürlüğün izniyle kurulacak tesis veya yapılacak faaliyetler dışında tesis kurulması veya faaliyette bulunulması yasaktır. Erişme kontrolü uygulanan karayolu (otoyol) sınırları içinde ve sınırlarında, Genel Müdürlükten izin alınmaksızın herhangi bir toprak hareketi, inşaat ve tesisat yapılması yasaktır. Karayolları sınır çizgileri dâhilinde çevre kirliliğine neden olan ve/veya trafik güvenliğini tehlikeye sokan her türlü atık madde ile moloz, inşaat, evsel, kimyasal ve benzeri atıkların bırakılması yasaktır. Erişme kontrolü uygulanan karayolları dışında kalan diğer karayollarının kenarında yapılacak tesislerin yola uzaklığı, yola giriş ve çıkış bağlantıları 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin hükümlerine göre Genel Müdürlüğün uygun görüşü ile belirlenir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa bağlı olarak çıkarılan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. maddesine göre Yapı Yaklaşma Mesafesi bırakılması ve 37. Maddesi Kavşak Mesafesine uygun planlama yapılması gerekmektedir.” görüşü bildirilmiştir.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında; kurum görüşleri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler göz önünde bulundurularak imar planlama kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanında en son olarak plan askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin yapılan değerlendirme sonucunda düzeltilen şekliyle Bakanlık Makamının 06.08.2013 tarihinde onaylanmıştır. Ancak İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin E.2014/68 esasına istinaden açılan dava neticesinde 10.12.201 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiş, sonrasında İzmir 4. İdare Mahkemesinin E.2013/1171-K2015/830 sayılı kararı ile 06.05.2015 tarihinde planların iptaline karar verilmiştir.

Bu sebeple yeniden bir plan hazırlanma gereksinimi ortaya çıkmış, sağlıklı ve uygulanabilir bir plan için; kurum görüşleri dikkate alınarak sit statüleri, doğal çevre varlıkları, çevresindeki mevcut onaylı plan ve yatırım kararları bir bütün içinde değerlendirilmiş ve yeniden bir plan hazırlanmıştır.

Söz konusu planlama alanı Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan Balçova İlçesi doğusunda Konak, batısında ve güneyinde Narlıdere, kuzeyinde ise İzmir Körfezi ile komşudur. İlçenin yüz ölçümü yaklaşık 29.000 dekadır (29 km²). Çalışma alanı ise kuzeyden Haydar Aliyev Bulvarı'na, güneyden ise İzmir-Çeşme Otoyolu'na cepheli olup toplam büyüklüğü yaklaşık 513.28 hektardır.

Hazırlanan planda ağırlıklı kullanımı Ticaret Turizm Konut Alanı, Ticaret Turizm Alanı ve Ticaret Alanı (T1) oluşturmaktadır. Toplam 513.28 hektar büyüklüğü sahip planlama alanının %41.73'ü Ticaret Turizm Konut Alanı, % 6.12'si Ticaret Turizm Alanı, %4.20'si Ticaret Alanı (T1) ve %8.36'sı Park Alanına aittir. Ayrıca kıyıya yakın bölgede 13.69 hektar büyüklüğündeki alan Rekreatif Alan olarak ayrılmıştır.

Bölgenin potansiyel kaynakları ve doğal güzellikleri göz önünde bulundurulmuş, bu doğrultuda planlama alanının büyük bir kısmı Ticaret Turizm Konut Alanı ve Ticaret Turizm alanı olarak ayrılmıştır. Kıyı kesiminde ise bu alanları destekleyecek şekilde Günübürlük Tesis Alanlarına da yer verilmiştir. Toplam alan içerisinde 214.18 hektar büyüklüğünde Ticaret Turizm Konut Alanı, 31.39 hektar Ticaret Turizm Alanı ve 15.41 hektar büyüklüğündeki alan ise Günübürlük Tesis

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Alanı olarak önerilmiştir. Bu alanlarda (ticaret turizm konut alanları) alanın turizm merkezi olması, kent içindeki konumu ile diğer bölgesel avantajları göz önünde bulundurularak ağırlıklı turizm ve ticaret alanlarının gelişimini yönlendirmek amacıyla önerilmiştir.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kararları ve mekânsal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Mekânsal Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	2141757.95	214.18	41.73
TİCARET TURİZM ALANI	313926.71	31.39	6.12
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	154064.99	15.41	3.00
TİCARET T1	215625.36	21.56	4.20
İLKOKUL ALANI	25421.66	2.54	0.50
ORTAOKUL ALANI	22036.97	2.20	0.43
LİSE ALANI	17322.28	1.73	0.34
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	18501.33	1.85	0.36
KREŞ - BAKİMEVİ	6713.15	0.67	0.13
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	40729.51	4.07	0.79
YURT ALANI	21944.84	2.19	0.43
SAĞLIK TESİSİ ALANI	22136.62	2.21	0.43
CAMI	19389.59	1.94	0.38
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	21799.5	2.18	0.42
PARK	429159.7	42.92	8.36
REKREAKTİF ALAN	136908.64	13.69	2.67
PASİF YEŞİL	254229.72	25.42	4.95
REGÜLATÖR ALANI	15.99	0.00	0.00
ARA İSTASYON	5670.02	0.57	0.11
SU YÜZEYİ	57119.7	5.71	1.11
YOLLAR	1208307.812	120.83	23.54
TOPLAM	5132782.042	513.28	100

Söz konusu bu alanlar için yapılaşma koşulları ise;

Ticaret-Turizm Konut Alanı;

(Ticaret Alanı)

- Emsal (E)= 0.60
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 3 Kat

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Minimum İfraz= 5000 m²

(Turizm Alanı)

- Emsal(E)= 0.80
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 3 Kat
- Minimum İfraz= 5000 m²

(Konut Alanı)

- Emsal(E)= 0.60
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 2 Kat
- Minimum İfraz= 2000 m²

Ticaret – Turizm Alanı

(Ticaret Alanı)

- Emsal (E)= 0.60
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 3 Kat
- Minimum İfraz= 5000 m²

(Turizm Alanı)

- Emsal(E)= 0.80
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 3 Kat
- Minimum İfraz= 5000 m²

Ticaret Alanı (T1)

- Emsal(E)= 0.60
- Yapı Yüksekliği (Yençok)=3 Kat

Günübürlük Tesis Alanı

- Emsal(E)= 0.20
- Yapı Yüksekliği (Yençok)= 4.50m.
- Minimum İfraz= 2000 m²

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Asma kat yapılması halinde Yençok=5.50m. (1Kat) ve asma kat emsale dahildir.

olarak belirlenmiştir.

Bu alanlardan sonra en büyük alan kullanımı park alanlarına aittir. Planda herkesin kullanımına açık 42.92 hektar park alanı önerilmiştir. Bu da toplam alanın %8.36'sına karşılık gelmektedir.

Planlama alanındaki ticaret-turizm ve konut alanı ile ticaret-turizm alanı olarak ayrılan alanda planlama alanının turizm merkezi olması da göz önünde bulundurularak turizmin geliştirilmesi ve desteklenmesi yönünde plan kararları oluşturulmuştur. Buna göre ticaret-turizm ve konut alanı (TİCK) alanlarında alanın %30'unun konut kullanımına ayrılacağı, konut kullanımının dışında kalan bölümde ise alanın %50'sinin turizm olması önerilmiştir. Bu kapsamda turizm alanı olarak yapılaşacak alanda toplam inşaat alanı $E = 0.80$ yapılaşma koşulu ile toplam inşaat alanı hesaplanmış, bu toplam inşaat alanı %95 toplam yatak net kullanım alanı olduğu ve yatak başına 25 m² hesabından turizm-ticaret ve konut alanlarındaki toplam yatak kapasitesi bulunmuştur.

Turizm-ticaret alanlarında da alanın %50'sinin turizm olarak yapılaşacağı, bu alanda toplam inşaat alanı $E = 0.80$ yapılaşma koşulu ile toplam inşaat alanı hesaplanmış, bu toplam inşaat alanı %95 toplam yatak net kullanım alanı olduğu ve yatak başına 25 m² hesabından turizm-ticaret ve konut alanlarındaki toplam yatak kapasitesi bulunmuştur.

Bu çerçevede turizm-ticaret ve konut alanında toplam 18740 yatak, turizm-ticaret alanında 3985 yatak ve planlama alanı toplamında 22725 yatak olacağı hesaplanmıştır. Alanın turizm merkezi olması ve TİCK ve TİCT olarak ayrılan alanlarda aynı ada içinde turizm kullanımına ayrılan alanın oranının artırılması halinde yatak kapasitesinin de aynı oranda arttırılabileceği plan hükümlerine eklenmiştir.

Bunlara ek olarak İzmir-Çeşme otoyolu olarak da bilinen (0-30) ve D-300 karayolları ilçe içerisinde geçmektedir. Bu yollar hem bölgesel ve kentsel hem de Balçova ilçesi ile planlama alanı özelindeki en önemli ana ulaşım arterleridir. Daha sonra Karayolları Genel Müdürlüğü projesi olan karayolu en önemli ulaşım arteridir. Bu projede raylı sistem de önerilmiş olup planlama alanına trafik akışını ve ulaşımı kolaylaştırmak için raylı sistem hattı aynı şekilde planda da önerilmiştir.

Daha sonra 40 metre, 30 ve 25 metrelik yollarla taşıt bağlantıları oluşturulmuş, alan içinde de 15 metre, 12 metre, 10 metre ve 7 metre genişliğindeki yollar ile planlama alanı içindeki tüm kullanımlara servis sağlanmıştır.

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanının turizm potansiyeli göz önünde bulundurularak planlama alanının turizm potansiyeli devam ettirilmiş, doğal niteliklerine uygun planlama anlayışı benimsenmiştir. Planlama alanının doğusunda yer alan ve deniz ve kara ulaşımının kavşak noktasını oluşturan bölgede özellikle "Ticaret ve Günübürlük Tesis Alanı" olarak kullanım kararı getirilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği gibi planlama alanı içerisinde (Turizm – Ticaret – Konut) konut alanının oranı %30 olarak önerilmiş, buna göre hanehalkı büyüklüğü 2,90, konut büyüklüğü 150 m² ve konut toplam inşaat alanı E=0.60 alınarak toplam planlama alanı bütününde yaklaşık 7500 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Tüm bu hesaplamalar doğrultusunda alanda yaşayacak 7500 kişinin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı alanları da olmasu gereken asgari büyüklüklerin oldukça üzerinde ayrılmış olup aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 6. Planda Önerilen Sosyal Teknik Altyapı alanları Büyüklükleri

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	M ² /Kişi	NÜFUS	ASGARİ BİRİM ALANI M ²	PLANDA AYRILAN ALAN M ²
KREŞ-ANAOKULU	0.5	7500	3750	6713.15
İLKOKUL ALANI	2	7500	15000	25421.66
ORTAOKUL ALANI	2	7500	15000	22036.97
LİSE	2	7500	15000	17322.28
PARK	10	7500	75000	429159.7
SAĞLIK	1.5	7500	11250	22136.62
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	7500	5625	40729.51
İBADET ALANI	1	7500	7500	19389.59

BALÇOVA (İZMİR) İNCİRALTI KESİMİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

