



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ

1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER.....	1
2.1. AMAÇ	1
2.2. KAPSAM.....	1
2.3. HEDEFLER	2
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	2
3.1. GENEL YAKLAŞIM	2
3.1.1. Nüfus Yapısı ve Gelişimi.....	2
3.1.2. Planlama Bölgesi Nüfus Tahminleri	3
3.2. MEVCUT KENTSEL YERLEŞİMLER	4
3.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Yerleşimler	5
3.2.1.1. İzmir Merkez Kent	6
3.2.1.2. Merkez Kent Dışındaki Diğer Kentsel Yerleşimler	7
3.2.1.3. Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri	8
3.2.2. Manisa İli'nde Kentsel Yerleşimler	12
3.2.2.1. Manisa Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri	12
3.3. KIRSAL YERLEŞİMLER	14
3.4. YERLEŞİM MERKEZLERİ DIŞINDAKİ KENTSEL GELİŞMELER.....	15
3.4.1. Bireysel Konut Gelişmeleri	15
3.4.2. Turizm Gelişmeleri	16
3.4.3. Endüstriyel Gelişmeler	17
3.5. DİĞER KULLANIM ALANLARI	18
4. PLANLAMA KARARLARI	20
4.1. PLAN SEÇENEKLERİ	20
4.1.1. BİRİNCİ SEÇENEK; “Mevcut gelişme eğilimleri sürecektir.”	21
4.1.2. İKİNCİ SEÇENEK; “Yeni yatırım kararları ile gelişme desteklenecektir.”	22
4.1.3. Seçeneklerin Tartışılması ve Değerlendirme	24
4.2. YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER.....	24
4.3. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	25
4.3.1. Çevre Düzeni Planları	25
4.3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları	26
4.3.2.1. İzmir İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar	26
4.3.2.2. Manisa İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar	27
4.3.3. Mevzii İmar Planları	28
4.3.4. Diğer Planlama Kararları	28
4.4. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI	29
4.4.1. Kentsel Yerleşimler	29
4.4.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar	29
4.4.1.2. Kentsel Gelişme Alanları	29
4.4.1.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Gelişme Alanları	30
4.4.1.2.2. Manisa İli'nde Kentsel Gelişme Alanları	40

4.4.2. Kırsal Yerleşmeler	48
4.4.3. Merkezi İş Alanları	48
4.4.4. Sanayi Alanları	48
4.4.4.1. Organize Sanayi Bölgeleri	49
4.4.4.1.1. İzmir İli Organize Sanayi Bölgeleri	49
4.4.4.1.2. Manisa İli Organize Sanayi Bölgeleri	50
4.4.4.2. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Teknoparklar	51
4.4.4.3. Diğer Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları	51
4.4.4.3.1. İzmir İlinde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları	52
4.4.4.3.2. Manisa İlinde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları	54
4.4.4.4. Kentsel Servis Alanları	56
4.4.4.5. Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanı	56
4.4.5. Turizm Alanları	56
4.4.6. Tercihli Kullanım Alanları	57
4.4.7. Liman, Tersane Alanları ve Liman Geri Sahaları	57
4.4.8. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler	58
4.4.9. Tarım Arazileri	58
4.4.9.1. Su Ürünleri Üretim Alanları	58
4.4.10. Teknolojik Seracılık Bölgeleri	58
4.4.11. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları	59
4.4.12. Orman Alanları	59
4.4.13. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	59
4.4.13.1. Mera Alanları	59
4.4.13.2. Sazlık ve Bataklık Alanlar	60
4.4.13.3. Kayalık Taşlık Alanlar	60
4.4.14. Maden Çıkarım Alanları	60
4.4.15. Enerji Üretim Alanları	60
4.4.16. Bölgesel ve Kentsel Yeşil Spor Alanları	60
4.5. ULAŞIM	61
4.5.1. Karayolu Ulaşımı	61
4.5.1.1. Erişme Kontrollü Yol/Otoyol	61
4.5.1.2. Karayolları	62
4.5.1.3. Kent Geçişleri ve Çevre Yolları	62
4.5.1.4. Kent İçi Ana Ulaşım Aksları	62
4.5.2. Demiryolu Ulaşımı	62
4.5.2.1. Şehirlerarası Demiryolları	63
4.5.2.2. Hızlı Tren Hattı	63
4.5.2.3. Kent İçi Raylı Sistemler	63
4.5.3. Denizyolu Ulaşımı	63
4.5.3.1. Ticari Limanlar	63
4.5.3.2. Yolcu Limanları ve İskeleler	64
4.5.4. Havayolu Ulaşımı	64
4.6. DOĞAL-KÜLTÜREL DEĞERLERE İLİŞKİN KARARLAR	64
4.6.1. Sit Alanlarına Yönelik Koruma Kararları	64
4.6.1.1. Arkeolojik Sit Alanları	65
4.6.1.2. Kentsel Sit Alanları	65
4.6.1.3. Doğal Sit Alanları	65
4.6.2. Diğer Doğal Koruma Alanları	66
4.6.2.1. Sulak Alanlar	66
4.6.2.2. Milli Park Alanları	67
4.6.2.3. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları	67
4.6.2.4. Özel Çevre Koruma Bölgesi; “Akdeniz Foku Doğal Yaşam Alanları”	67
4.7. ÇEVRE SORUNLARINA İLİŞKİN KARARLAR	68
4.7.1. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesi	69
4.7.1.5. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesine İlişkin Genel Kararlar	73
4.7.2. Katı Atık Kirliliğinin Önlenmesi	73
4.7.2.1. İzmir İlinde Atık Bertaraf Tesisleri	73
4.7.2.2. Manisa İlinde Katı Atık Bertaraf Tesisleri	74
4.7.3. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Kullanımı	76

4.7.3.1. Rüzgâr Enerjisi Kullanımı	76
4.7.3.2. Jeotermal Enerji Kullanımı	77

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: İzmir Merkez Kent Nüfus Tahmini	6
Tablo 2: İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri	9
Tablo 3: Manisa İli İlçe Nüfus Kabulleri.....	13
Tablo 4: İzmir Merkez Kent Gelişme Alanı Tablosu	30
Tablo 5: İzmir Merkez Kent Dışında Kalan İlçelerin Gelişme Alanları Tablosu	33
Tablo 6: Manisa İlinde Kentsel Gelişme Alanları Gereksinimi.....	41
Tablo 7: İzmir İlinde 2017 Yılı Belediyelere Ait Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu	70
Tablo 8: İzmir İlinde 2017 Yılı Osb’lerde Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu	71
Tablo 9: Manisa İlinde 2017 Yılı Kentsel Atıksu Arıtma Tesisleri	72
Tablo 10: Manisa İlinde 2017 Yılı Osb’lerde Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu	72
Tablo 11: Manisa İlinde Yer Alan Katı Atık Transfer İstasyonları	75
Tablo 12: Manisa İlinde Yer Alan Katı Atık Düzensiz Depolama Alanları	76

1. GİRİŞ

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalan alanların bir bölümü, ülke ölçeğinde önemli kentsel gelişmelerin yaşandığı yerleşmeler olmalarının yanı sıra verimli tarım alanlarının korunması ile kentsel ve endüstriyel gelişme çelişkisinin somut olarak gözlendiği yerlerdendir. Planlama Bölgesi içinde kalan her iki il sınırları içindeki alanlar, gerek İzmir merkezli ekonomik ilişki ağı nedeniyle ve gerekse Gediz ve Bakırçay gibi birden fazla il sınırı içinden geçen akarsu havzalarında konumlanmadan kaynaklanan, sorunlarda ve üretilecek çözümlerde ortaklaşma nedeniyle, yönetsel sınırlardan bağımsız mekânsal bir bütün oluşturmaktadır.

Planlama Bölgesi içindeki yerleşmeler, içinde konumlandıkları verimli havzaların doğal ve ekonomik değerlerinin sahibi olmalarının yanı sıra, tarihten günümüze aynı bölgede yaşamış halkların bıraktığı kültürel zenginliğin de mirasçısı durumundadır.

19.07.2007 tarihinde onaylanan Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na muhtelif tarihlerde açılan davalar sonucunda Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 2010/786 esasına kayden Bakanlığımız aleyhine açılan davada; 26.12.2012 tarih ve K:2012/8225 ile planın tümünün iptaline karar verilmiştir. Söz konusu iptal kararındaki gerekçeler dikkate alınarak ve mülga Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı için yapılan araştırmalar esas alınarak İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır.

Çevre düzeni planının amacı, kapsamı ve hedeflerinin yanı sıra, planlama yaklaşımının ve planda üretilen kararların aktarıldığı bu rapor, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "Plan Uygulama Hükümleri" ile birlikte ayrılmaz bir parçasıdır.

2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

2.1. AMAÇ

İzmir-Manisa illerinden oluşan planlama bölgesini kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında temel amaç; yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması, gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin engellenmesi, 2025 yılına kadar kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesidir.

Planlama Bölgesi içindeki alanlarda saptanan, günümüzde var olan arazi kullanım desenine, geliştirilmiş olan parçalı ve sektörel planlama kararlarına bir bütün olarak bakıldığında, belirlenen temel amaca uygun olarak gerçekleştirilecek bir üst ölçekli planlama çalışmasının önemi daha net olarak algılanmaktadır.

Bu nedenle, geçmişte gerçekleşmiş/engellenememiş uygulamaların, olumsuz sonuçlarının ortadan kaldırılması, olumsuz sonuçlara yol açma olasılığı belirlenen planlama ve yer seçim kararlarına yönelik önlemlerin geliştirilmesi de çevre düzeni planı çalışmasının amaçları arasında yer almaktadır.

2.2. KAPSAM

Bu çevre düzeni planı; İzmir-Manisa illeri bütününden oluşan Planlama Bölgesi içinde, planın amacına yönelik mekânsal kararlar, politikalar ve stratejileri kapsamaktadır.

2.3. HEDEFLER

Belirlenen amaç doğrultusunda;

- Planlama Bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini gözetmek,
 - Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerini korumak ve geliştirmek,
 - Bölge bütününde gelişme olanakları ve iç dinamikler doğrultusunda, yerleşme düzeni ve kademelenmesini oluşturmak,
 - Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörel olanakların değerlendirilmesini ve geliştirilmesini sağlamak,
 - Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararları geliştirmek,
- çevre düzeni planının temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. GENEL YAKLAŞIM

Çevre düzeni planı çalışmasının yapıldığı, İzmir ve Manisa illerini oluşturan topraklar, gerek sahip oldukları iklim özelliklerinin de etkisiyle ortaya çıkan tarımsal verimlilikleriyle, gerek sahip olunan doğal bitki örtüsü çeşitliliği ile ve gerekse kültürel zenginlikleriyle, önemli koruma kararlarına konu olan yerlerdendir.

Bunun yanında Bölge, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü olan İzmir ve çevresindeki gelişmeler başta olmak üzere, önemli kentsel gelişmelerin de yaşandığı alanlardandır. Bu nedenle, mevcut durumun doğal alanlara ilişkin verilerinin ve kentsel ve kırsal gelişmelere ilişkin verilerinin, oluşturulan plan kararlarının kolay kavranması ve anlaşılabilir/uygulanabilir kılınması açısından detaylı olarak ortaya konulması gerekmektedir.

Planlama çalışmasında üretilen kararlar ile plan dönemi içerisinde İzmir ve Manisa İllerinde koruma-kullanma dengesinin sağlanması, doğal ve kültürel değerlerin korunması, alt ölçekli planların yönlendirilerek planların kademeli birlikteliği ilkesinin hayata geçirilmesi, stratejik yatırım kararlarının mekansal kararlara dönüştürülmesi ve bölgesel kalkınmanın sağlanması amaçlanmaktadır.

3.1.1. Nüfus Yapısı ve Gelişimi

Planlama Bölgesini oluşturan İzmir ve Manisa illerinin 2000 yılı ve öncesinde yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre elde edilen kentsel kırsal nüfus büyüklüklerine ve oranlarına bakıldığında, nüfus dengesinin hızlı biçimde kentsel nüfus lehine değiştiği, kırsal nüfusun oransal olarak giderek azaldığı, planlama bölgesi sınırları içinde hızlı bir kentleşme sürecinin var olduğu görülmektedir. 1980-2000 yılları arasında kentsel nüfustaki bu hızlı artışın yanı sıra kırsal nüfusta reel olarak bir atışın var olduğu, ancak verilen göçler nedeniyle dengenin hızla değişmekte olduğu görülmektedir.

2000 yılında gerçekleştirilen nüfus sayımının sonuçlarına göre Planlama Bölgesi içinde yaşayan toplam nüfus 4.631.035 kişidir. Bu nüfusun 3.978.944 kişisi kentsel, 652.091

kişisi ise kırsal nüfustur. Planlama Bölgesinde 2000 yılı sayım sonuçlarına göre kentsel/kırsal nüfus oranlarına bakıldığında; nüfusun %86'sının kentsel, %14'ünün kırsal nüfusun oluşturduğu görülmektedir.

İzmir: İzmir ilinin 1980-2000 yılları arasında nüfus gelişimi incelendiğinde; ilin toplam nüfusunun 1980 yılında 1.982.529 kişi iken, 2000 yılına gelindiğinde bu nüfusun 3.370.866 kişiye ulaştığı görülmektedir.

İzmir'de 1980 yılında 291.003 kişi olan kırsal nüfus, toplam nüfus içinde yaklaşık %15'lik bölümü oluştururken, 1.691.526 kişi olan kentsel nüfus da geriye kalan %85'lik bölümü oluşturmaktadır. 2000 yılına gelindiğinde ise toplam il nüfusu 3.370.866 kişiye ulaşmış, kentsel nüfus da 3.061.365 kişi olarak toplam nüfusun yaklaşık %91'ini oluşturur duruma gelmiştir. 1980 yılında toplam nüfusun %15'lik bölümünü oluşturan kırsal nüfus, 20 yıllık süreç içerisinde 18.498 kişi artmış ve 309.501 kişiye ulaşmış, ancak toplam il nüfusu içerisindeki payı %9 dolaylarına gerilemiştir.

Manisa: Manisa ilinin 1980-2000 yılları arasındaki nüfus gelişimine bakıldığında; İlin toplam nüfusunun, 1980 yılında 941.822 kişi iken 2000 yılında 1.260.169 kişiye ulaştığı görülmektedir.

1980 yılında 361.656 kişi olan kırsal nüfus, bu dönemde toplam nüfusun yaklaşık %38'lik bölümüne karşılık gelirken, 580.166 kişi olan kentsel nüfus da, kalan %62'lik bölümü oluşturmaktadır. 2000 yılına gelindiğinde ise toplam il nüfusu 1.260.169 kişiye ulaşırken, kentsel nüfus da toplam içindeki oranını yükselterek, 917.579 kişi ile toplam nüfusun yaklaşık %73'ünü oluşturmuştur. 1980 yılında toplam nüfusun %38'lik kısmını oluşturan kırsal nüfus ise 20 yıllık süreç içerisinde reel olarak da azalmış 342.590 kişiye gerilemiş, toplam il nüfusu içerisindeki payı da %27 dolaylarına gerilemiştir.

3.1.2. Planlama Bölgesi Nüfus Tahminleri

2000 yılında yapılmış olan Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 4.631.035 kişinin yaşadığı belirlenen Planlama Bölgesi içinde mevcut nüfusun illere göre gelişimine yönelik tahminler, planın hedef yılı olan 2025 yılında ortaya çıkması olası nüfus büyüklükleri, araştırma çalışmalarında hesaplanmıştır.

İzmir: Yapılan değerlendirmeler sonucunda; İzmir il genelinde 2000 yılı sayım sonuçlarına göre 3.370.866 kişi olan nüfus büyüklüğünün 2005 yılına gelindiğinde yaklaşık olarak 3.717.900 kişiye, 2017 yılında 4.279.677 kişiye ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise yaklaşık olarak **5.545.000** kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Araştırma çalışmalarında yapılan değerlendirmelerde 2025 yılında ulaşılabileceği belirlenen bu nüfusun %96'sının kentsel, %4'ünün ise kırsal nitelikte olacağı tahmin edilmektedir. İzmir il genelinde kırsal nüfusta reel olarak artışın süreceği, ancak toplam içindeki oranının gerileyeceği görülmektedir.

Manisa: 2000 yılı sayım sonuçlarına göre 1.260.169 kişi olan Manisa il nüfusunun, 2005 yılına gelindiğinde 1.336.000 kişiye, 2017 yılında 1.413.041 kişiye ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise yaklaşık olarak **1.879.000** kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Manisa il genelinde ise 2025 yılında ortaya çıkacak nüfusun yaklaşık olarak %80'lik bölümünün kentsel nüfus olması, kırsal nüfusun toplam içindeki oranının %20 dolayında olması beklenmektedir. Manisa il genelinde kırsal nüfusta reel ve oransal olarak gerilemenin süreceği görülmektedir.

Planlama Bölgesi Bütünü: Yapılan hesaplamalara bütün olarak bakıldığında Planlama Bölgesi bütününde 2000 yılında yaşamakta olan 4.631.035 kişilik nüfusun, 2005 yılına gelindiğinde yaklaşık olarak 5.053.900 kişiye, 2017 yılında 5.692.718 kişiye ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise yaklaşık olarak 7.424.000 kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Elde edilen araştırma sonuçlarından yola çıkarak bakıldığında; Planlama Bölgesi bütününde 2000 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre %84 kentsel, %16 kırsal nitelikte olan nüfusun, 2025 yılına gelindiğinde %92'sinin kentsel, %8'inin ise kırsal nitelikli nüfusa dönüşmesi beklenmektedir.

Planlama Bölgesi sınırları içindeki tüm yerleşmelere yönelik değerlendirmeler yapılırken ilçe bazında nüfus tahminleri de yapılmış ve sonuçları aşağıdaki bölümlerde verilmiştir.

3.2. MEVCUT KENTSEL YERLEŞİMLER

Çevre düzeni planı çalışmasının en önemli sorun alanlarını kentsel yerleşimler ve bu yerleşimlerin çevresinde yaşanan gelişmeler oluşturmaktadır. Planlama Bölgesi içinde yer alan Ülkemizin üçüncü büyük kenti İzmir'in ilişkilerinden ve sahip olduğu potansiyelden kaynaklanan gelişmeler, bir yandan da doğal alanlarda önemli sorunlara kaynaklık etmektedir.

30 Mart 2014 Öncesi Dönem:

Planlama bölgesini oluşturan iki il sınırları içinde kalan alanlara yönetsel açıdan bütün olarak bakıldığında; 29 Mart 2009 tarihli yerel seçimler öncesinde ilçe sayısının 42, belediye sayısının, biri büyükşehir belediyesi, birisi il belediyesi, 44'ü ilçe belediyesi olmak üzere 173, köy sayısının ise 1410 olduğu tespit edilmiştir. 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 29 Mart 2009 tarihli yerel seçimlerde uygulanması sonucunda İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan, ilk kademe belediye niteliğindeki 37 belde belediyesinin kapanarak mahalleye dönüşmesi sonucunda toplam belediye sayısı 136'ya düşmüş, Aynı Yasa uyarınca kurulan iki yeni ilçede, “Karabağlar” ve “Bayraklı” ilçelerinde belediyelerin oluşturulmuş olması ile de toplam belediye sayısı 215'e yükselmiştir. Planlama Bölgesi sınırları içindeki belediyelerin dağılımına bakıldığında; 138 belediyeden 54'ünün İzmir, 84'ünün Manisa sınırları içinde bulunduğu tespit edilmiştir.

30 Mart 2014 Sonrası Dönem:

“On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında planlama sınırları içerisinde yer alan İzmir ve Manisa il idari sınırlarının tamamı Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine dahil olmuştur.

Bu kapsamda İzmir ve Manisa illerine bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle, belediyeler ise mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Yine bu kapsamda illerin bucakları ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Ayrıca; Manisa Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, bazı köyler ve belediyelerden oluşan Şehzadeler ilçesi ve aynı adla belediye, yine mülga Manisa Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, bazı köyler ve belediyelerden oluşan Yunusemre ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur. Bazı köyler ve belediyeler ise Köprübaşı ilçesine bağlanmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmasında, kentsel yerleşmeler ve çevresindeki alanlarda yaşanan bu olumsuzluğun ortadan kaldırılması, kısıtlı büyüklükteki tarımsal açıdan verimli toprakların korunmasını sağlayacak planlama kararlarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda; araştırma aşamasında tüm kentsel yerleşmeler için elde edilmiş olan nüfus tahminlerinden ve yerleşmenin sahip olduğu mevcut yoğunluktan yola çıkarak, hedef yıl 2025 yılında gereksinim duyulacak alanların hesaplaması yapılmış, sonrasında elde edilen değerler var olan onaylı imar planı büyüklükleri ile karşılaştırılmış ve onaylı imar planlarının 2025 yılında ortaya çıkması olası gelişmeleri karşılama düzeyleri değerlendirilmiştir.

Elde edilen değerlendirme sonuçları, pek çok kentsel yerleşim merkezinin hedef yıla kadar gereksinim duyacağı gelişme alanı büyüklüğünü aşan planlı alana sahip olduğu gerçeğini bir kez daha ortaya koymuştur. Koruma-kullanma dengesini gözeterek gelişmenin hedeflendiği çalışmada, kentsel yerleşmelerde hedef yıl için gereksinim duyulan alanlardan daha fazla alanın planlanarak yapılaşmaya açılmasının engellenmesi, yerleşmelerin sahip oldukları özgün yerleşim karakteri ve yoğunluğunda, yerleşmede eksikliği hissedilen kentsel sosyal ve teknik donatı alanlarının tamamlanarak gelişmesini sürdürmesi, temel yaklaşım olarak benimsenmiştir.

Bu temel yaklaşım doğrultusunda, Planlama Bölgesi sınırları içinde yer alan kentsel yerleşmelere ilişkin ayrıntılı değerlendirmelere aşağıdaki bölümlerde yer verilmiştir. Kentsel yerleşimi oluşturan kullanım kararlarından, sanayi, depolama, organize sanayi, planlı üniversite yerleşkeleri gibi ölçeğin elverdiği büyüklükte kullanım alanına sahip olan arazi kullanım türleri hesaplama dışında bırakılarak karşılaştırmalar yapılmış, ayrıştırılan kullanım kararlarına yönelik değerlendirmeler ayrıca yapılmıştır.

3.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Yerleşimler

İzmir, gerek demografik gelişmeler, gerek sosyo-ekonomik gelişmeler, gerek mekânsal gelişmeler açısından Planlama Bölgesi içindeki en önemli merkez niteliğindedir. Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir çevresinde ortaya çıkan gelişmeler ve saçaklanmalar, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı çalışmasının önemli sorun alanlarının başında gelmektedir.

İzmir kenti ve çevresinde yaşanan kentsel gelişmeler ve değişimler, planlama bölgesi içindeki pek çok yerleşmeyi de etkilemiştir. Çevre düzeni planı ile alınacak İzmir'e yönelik koruma ve geliştirme kararları da geçmişte olduğu gibi gelecek yıllarda planlama bölgesi içinde yer alan diğer pek çok yerleşmeyi etkileyecektir.

İzmir kenti çevresindeki kentsel gelişmelere bir bütün olarak bakıldığında, oldukça geniş bir alanı kapsayan İzmir merkez kent yerleşmesi dışındaki alanların bir bölümünde ve İzmir il sınırları dışında, komşu il ve ilçe merkezlerinde de İzmir'in saçaklanması olarak nitelendirilebileceğimiz gelişmeler göze çarpmaktadır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesinin, 5216 sayılı Yasa sonrasında genişleyen sınırları; kuzeyde Aliağa, güneyde Selçuk ilçe merkezlerini içine alacak biçimde, Valilik merkez alınarak 50 kilometre yarıçaplı daire içinde büyütülmüştür. 5216 sayılı yasa öncesinde, İzmir'in etkisiyle oluşan kentsel gelişmenin boyutundan daha küçük olan İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları, yapılan yeni düzenleme sonrasında, bu gelişme alanlarının yanı sıra oldukça geniş bir kırsal alanı da içine alacak biçimde genişletilmiştir. 2012 yılında yayımlanan ve 30 Mart 2014 tarihinde yürürlüğe giren "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile birlikte İzmir İli idari sınırlarının tamamı İzmir

Büyükşehir Belediyesi olarak belirlenmiştir. Büyükşehir belediye sınırları her ne kadar genişletilmiş de olsa, İzmir kentinin etkilerinin salt yönetsel sınırlarla tanımlanması olanaklı değildir. Kentsel gelişmelerin çevresel kaynaklar, gelişme eğilimleri ve altyapı olanaklarına bağlı olarak yönetsel sınırlardan bağımsız gelişme gösterdiği gözlenmektedir. Ancak, üretilen planlama kararlarının günümüzde geçerli olan mevzuat doğrultusunda kolay uygulanabilirliğini sağlamanın yolu, kentsel gelişmelerin yönetsel sınırlarla bağlantılı olarak tanımlanmasından geçmektedir.

Yapılan yasal düzenlemeler sonrasında, İzmir kenti çevresindeki alanlarda gözlenmekte olan yönetsel karmaşa da dikkate alındığında, kentsel gelişmelerin yönetsel yapı ile ilişkilendirilerek tanımlanması algıyı kolaylaştırıcı olacaktır. Bu kapsamda; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki; asıl kent merkezini oluşturan alanlar “İzmir Merkez Kent” merkez kent dışında kalan alanlar ise “Merkez Kent Dışındaki Yerleşimler” olarak iki ayrı bölüm halinde ele alınmıştır.

3.2.1.1. İzmir Merkez Kent

Günümüzde İzmir kent merkezi çevresindeki bütünleşmiş kentsel alana bakıldığında; kentin merkezini oluşturan 13 ilçe belediyesinin (Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes, Menemen) bütünleşik İzmir Merkez Kenti oluşturduğu görülmektedir.

İzmir Merkez Kent, Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes, Menemen İlçe sınırlarını kapsamaktadır.

İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız bölge içinde yer alan ve kendi gelişme dinamiklerine bağlı olarak gelişme göstermiş olan yerleşmelerin son yıllarda doğrudan İzmir kentinin etkisi altında geliştiği, gerçekleşen yapılaşmaların büyük bölümünün İzmir’in etkisiyle oluştuğu, nüfuslarında yaşanan önemli artışın İzmir kentinin dinamiklerinden kaynaklandığı açıktır. Mekânsal olarak da bütünleştiği gözlenen bu yerleşmeler, çalışmada “İzmir Merkez Kent” bütünü içinde değerlendirilmiştir.

İzmir Merkez Kentinin etkisiyle oluşan gelişmeler, kentin kuzeyinde, güneyinde, doğusunda ve batısında bütünleşik bu alan dışında, tarım alanları ya da orman alanları gibi eşiklerle merkezdeki bütünleşik kentsel yerleşik alandan kopan diğer yerleşmelerin yakınlarında da önemli etkilere, saçaklanmalara neden olmuştur. Bu yerleşmelerde, geçmişten günümüze oluşan etkiler, alınmış olan önemli kararlar ve gelecekte ortaya çıkması olası gelişmeler aşağıda ayrıca değerlendirilmiştir.

İzmir Merkez Kenti oluşturan bütünde yer alan yerleşmelerin 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfus büyüklüğü, 2.375.387 kişi olarak belirlenmiştir. İzmir Merkez Kenti oluşturduğunu kabul ettiğimiz yerleşmeler ile bu yerleşmelerin 2017 yılı için belirlenen yaklaşık nüfus büyüklüğü ve hedef yıl 2025 için bütün alan üzerinden hesaplanan tahmini nüfus değerleri Tablo-1’de verilmiştir.

Tablo 1: İzmir Merkez Kent Nüfus Tahmini

	2017	2025
İzmir Merkez Kent (Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes, Menemen)	3.166.984	3.800.000

Elde edilen nüfus değerlerinin planlama aşamasında yönlendirici veri olarak kullanılabilmesi amacıyla, İzmir Merkez Kenti oluşturan ilçeler içerisindeki kentsel kullanım alanlarının toplam büyüklüğü kullanılarak, İzmir Merkez Kentin kentsel yerleşik alanını oluşturan lekenin brüt yoğunluğu hesaplanmıştır.¹

İzmir Merkez Kent olarak tanımlanan kentsel yerleşik alanın 2005 yılı verilerine göre büyüklüğü 21.200 hektar olarak belirlenmiştir. Mevcut gelişme eğiliminin gelecekte de sürmesi durumunda, 2025 yılında İzmir Merkez Kentin erişeceği nüfus 3.800.000 olarak belirlenmiştir.

Ancak, İzmir Merkez Kentin konumu, onaylı imar planlarının gerçekleşme oranları ve kentin çevresinde planlama açısından varlığı bilinen doğal ve yasal eşikler dikkate alındığında, kentin gelişimine ilişkin yoğunlukların mevcut yoğunluk değerlerinin üstüne çıkması da zorunlu görülmektedir.

İzmir Merkez Kent ve çevresinde var olan eşikler ve sanayi gelişmelerinde son yıllarda daha da artan, merkezden uzaklaşma eğilimi dikkate alındığında, kentin saçaklanma alanlarına ve merkezden uzaklaşan sanayi alanları çevresindeki yerleşim alanlarına sığraması da kaçınılmaz görülmektedir.

Bu nedenle; planlama kararlarının oluşturulması aşamasında, merkez kentten kaynaklanan nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan, yerleşik alan içinde ve çevresindeki henüz yapılaşmamış alanlarda eritilmesi, bu alanların yeterli olmaması durumunda, eşik sınırlarına dayanmış merkez kenti zorlayacak yeni gelişme alanları önermek yerine, merkez kente yakın konumlanmış çevre yerleşmelerde, bu yerleşmelerin kendi gereksinmelerinin üzerinde planlanmış olan alanlardan, koruma kararlarıyla çelişmeyen bölümlerin kullanılması ilkesel olarak benimsenmiştir.

3.2.1.2. Merkez Kent Dışındaki Diğer Kentsel Yerleşimler

İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız yerleşmeler bütünü dışında, Merkez Kent çevresindeki yerleşimlerin bir bölümünün, mekansal olarak kopuk da olsa doğrudan Merkez Kentten kaynaklanan saçaklanmalarla geliştiği görülmektedir. Bunun yanında, yerleşmelerden bir bölümü ise mekansal açıdan İzmir'den kopuk ve kendi dinamikleri ile gelişmelerini sürdüren yerleşmelerdir.

Bu çerçevede ilçe merkezlerinin konumları değerlendirildiğinde; kentin kuzeyinde Aliağa'nın, doğusunda Kemalpaşa'nın ve güneyinde Torbalı'nın İzmir Merkez Kentten kopuk, ancak sahip olduğu işlevlerle ve sınırları içinde yaşanan endüstriyel gelişmelerle, İzmir kentinden önemli oranlarda etkilenen, kentleşen yerleşmelere dönüştükleri gözlenmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine katılan ve 29 Mart 2009 tarihinde gerçekleşen yerel seçimlerde mahalleye dönüştürülen ilk kademe belediyelerinden bir bölümü de ilçe merkezlerinde olduğu gibi İzmir Merkez Kentten kaynaklanan endüstriyel gelişmelerden etkilenecek gelişmiştir. Bunlar içinde Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde konumlanan Ulucak, İzmir-Torbalı aksında yer alan Ayrancılar, Yazıbaşı ve Pancar yerleşmelerinde endüstriyel gelişmeler ve bu endüstriyel gelişmelere koşut ortaya çıkan önemli büyüklüklerde konut gelişmeleri izlenmektedir.

¹ Alan büyüklüğü saptanırken, İzmir Merkez Kent lekesini oluşturan bütün içindeki tarım alanı, sit alanı, hava alanı, büyük askeri alanlar, organize sanayi bölgesi gibi alanlar hesaplama dışında tutulmuş, diğer tüm kentsel kullanımlar kentsel yerleşik alan içinde kabul edilmiştir.

Endüstriyel gelişmelerin giderek İzmir Merkez Kentten daha uzak noktalara sıçraması, önlem alınmaması durumunda saçaklanma boyunun uzamasına, kentsel kullanımların kırsal alan içindeki saçaklanmasının verimli tarım alanlarına verdiği zararın artmasına neden olmaktadır. Kemalpaşa aksında süren endüstriyel saçaklanma, Manisa'nın Turgutlu ilçe merkeziyle birleşme eğilimine dönüşmüştür.

İzmir Merkez Kentin etkisiyle, Torbalı aksında verimli tarım alanlarını da harcayarak artan saçaklanma eğilimi de Torbalı merkezi aşarak, Çaybaşı-Subaşı hattında karayolu çevresinde yapılaşmaların artmasına neden olmaktadır.

İlçe merkezlerinden, kuzeybatıda Foça, güneybatıda Seferihisar ve batıda Urla'nın da benzer biçimde İzmir Merkez Kentten kopuk da olsa, üstlendikleri ikinci konut işlevleriyle İzmir kentinin önemli birer parçasına dönüştükleri görülmektedir. Bu yerleşmelerde yoğunlaşan ikinci konut kullanımı, merkez kent ile bu ilçe merkezleri arasında kalan bölgelerde de yapılaşma eğilimlerinin artmasına, gelecekte ortaya çıkması olası mekansal bütünleşmenin işaretlerinin oluşmasına neden olmuştur.

Bu yapılaşma eğilimleri doğrultusunda, İzmir-Foça aksında Bağarası ve Gerenköy çevresinde tarım alanlarını etkileyecek biçimde yapılaşma talepleri yoğunlaşmıştır. İzmir-Seferihisar aksında ise Yelki sınırlarından başlayarak, Çamlı ve Bademler mahallelerinin çevresinde yoğun yapılaşma talebi gözlenmektedir.

İzmir Merkez Kentin etkisiyle oluşan ikinci konut saçaklanmalarının yoğun olarak gözlemlendiği bir başka bölge ise Doğanbey-Ürkmez-Gümüldür-Özdere aksıdır. Doğal eşiklerle İzmir Merkez Kent'ten kopan söz konusu bölge, sahil boyunca uzanan karayolu bağlantısının da etkisiyle gelişmiştir.

İzmir Merkez Kent dışında bulunan ilçe merkezlerinden Bayındır ve Selçuk yerleşmeleri ise, her ne kadar ekonomik ilişkiler açısından İzmir'in etki alanında bulunsalar da, gerek mekansal ve gerekse sahip oldukları gelişme dinamikleri açısından, İzmir Merkez Kent ile bağımlılık ilişkisi sınırlı yerleşim merkezleridir.

Benzer biçimde, tümüyle kırsal yerleşim özelliği gösteren ve İzmir Merkez Kent kaynaklı saçaklanmadan henüz etkilenmemiş olan Bayındır ilçe sınırları içindeki Canlı ve Çırpı mahallelerinin çevresinde de İzmir Merkez Kent ile doğrudan bağımlılık ilişkisinin göstergesi olarak nitelendirilebilecek kentsel yapılaşma eğilimi henüz gözlenmemektedir.

3.2.1.3. Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri

İzmir Merkez Kent bütünü dışında var olan yerleşim birimlerinin 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre saptanan nüfusları, 2005 yılı için belirlenen yaklaşık nüfus büyüklüğü ve hedef yıl 2025 için nüfus tahminleri ve planlama kabulleri aşağıda Tablo-2'de verilmiştir.

Nüfus kabulleri yapılırken, İzmir Merkez Kent kaynaklı saçaklanmalar, bu saçaklanmalardan kaynaklanan nüfus artışı olasılıkları, yerleşmelerin bulundukları bölge içinde sahip olduğu olanaklar ve gelişme eğilimleri dikkate alınmış, yapılmış olan nüfus projeksiyonu değerleri bu eğilimler doğrultusunda ve 200817 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri dikkate alınarak planlama kararlarının üretilmesinde esneklik sağlayacak bir kabule dönüştürülmüştür.

2000 yılı sayım sonuçlarına göre 689.683 kişinin yaşadığı alanda, 2005 yılına gelindiğinde nüfusun yaklaşık olarak 776.734 kişiye, 2017 yılında 856.431 kişiye yükseldiği, 2025 yılında ise 1.745.000 kişiye yükselebileceği hesaplanmıştır. Tablo-2'de Merkez Kent dışındaki ilçelerin 2017 yılı nüfusları ile 2025 yılı kabul nüfusları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. İzmir Merkez Kent için yapılan 3.800.000 kişilik nüfus kabulü ile birlikte İzmir il sınırları içinde 2025 yılında oluşacak nüfus yaklaşık 5.545.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 2: İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri

YERLEŞME	2017 NÜFUS	2025 NÜFUS
ALİAĞA	94.070	160.000
BAYINDIR	40.258	65.000
BERGAMA	102.961	142.000
BEYDAĞ	12.391	22.000
ÇEŞME	41.278	70.000
DİKİLİ	41.697	78.000
FOÇA	31.061	57.000
KARABURUN	9.812	27.000
KEMALPAŞA	105.506	174.000
KINIK	28.271	49.000
KİRAZ	43.859	60.000
ÖDEMİŞ	132.241	177.000
SEFERİHİSAR	40.785	88.000
SELÇUK	35.991	50.000
TİRE	83.829	134.000
TORBALI	172.359	280.000
URLA	64.895	112.000
TOPLAM	1.081.264	1.745.000

Aliğa: 2000 yılı sayımlarına göre 46.320 kişinin yaşadığı belirlenmiş olan Aliğa'nın, 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusunun 53.750'ye ulaştığı, yapılan projeksiyon sonuçlarına oldukça yakın bir gerçekleşmenin ortaya çıktığı görülmektedir. 2000 yılı öncesinden gelen artış eğilimini yeni sanayi tesislerinin kurulması ve istihdam olanaklarının artmasına koşut olarak sürdüreceği görülmektedir. Aliğa'da mevcut sanayi tesislerinin yanı sıra, yeni kurulma aşamasında olan Organize Sanayi Bölgesi'nin, Yat-Tekne Üretim Alanı ve Kuzey Ege Limanı'nın olası etkileri de düşünülerek 160.000 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır. İzmir-Aliğa ulaşım aksında, metro standartlarına yükseltme çalışmaları süren demiryolu aksı üzerinde yer alan ve 5747 sayılı Yasa ile Aliğa'nın mahallesi durumuna gelen Helvacı ve ilçenin kuzeyinde yer alan Yenışakran yerleşimleri plan döneminde gelişimlerini sürdürecektir.

Bayındır: Bayındır ilçe merkezi ve 5747 sayılı Yasa ile Bayındır'ın mahallesi durumuna gelen Canlı ve Çırpı yerleşmelerinde, geçmişten günümüze uzanan kırsal nitelikli olağan gelişme çizgisinin planlama döneminde de süreceği tahmin edilmektedir. Bayındır İlçesi için 2025 yılı için 65.000 kişi nüfus kabulü yapılmıştır.

Foça: Büyük bölümü arkeolojik sit ve doğal sit alanı olan Foça ilçe merkezinde, söz konusu doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak projeksiyonlar sonucu ortaya çıkan nüfusun bağlı mahallere dağıtılması planlanmıştır. Gerenköy, Bağarası ve Yenifoça Mahalleleri de dahil olmak üzere önemli oranda yazlık, ikinci konut gelişiminin gözlemlendiği ve buna bağlı bir nüfus artışının gözlemlendiği Foça ilçesinde için hedef yıl için 57.000 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır.

Kemalpaşa: Endüstriyel gelişmelerin nüfus artışını desteklediği bir diğer ilçe merkezi olan Kemalpaşa'da bireysel olarak yapılaşmış sanayi tesislerinin bulunduğu geniş alanların, sanayi tesislerinden kaynaklanan kirliliğin kontrol edilebilmesi, altyapı yatırımlarının bütüncül olarak yapılabilmesi ve sanayinin düzenli gelişmesinin sağlanması gibi nedenlerle bu ilçede organize sanayi bölgesi yer seçimi yapılmış olması, bu alanda sanayi tesislerinin

sayıca artışını desteklemektedir. Bu durum gerek Kemalpaşa ilçe merkezinde ve gerekse yakın çevresinde yer alan diğer yerleşmelerde, yerleşmenin kendi dinamiklerinden kaynaklanan artışın üstünde bir nüfus artışının ortaya çıkmasına neden olabilecek gibi görülmektedir. Bu nedenle Kemalpaşa İlçesinde 2025 hedef yılı için 174.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Seferihisar: Seferihisar ilçe sınırları içinde gerek ilçe merkezinde ve gerekse Doğanbey ve Ürkmez bölümlerinde genel olarak gözlemlenen gelişme ikinci konut niteliğindedir. Yazlık nüfus değerlerinin hesaplanan değerlerin oldukça üstünde olduğu bu yerleşmelerde, projeksiyon sonuçları da Türkiye ortalamalarının oldukça üstünde bir artış oranına karşılık gelmektedir. Bunun nedeninin, sayım dönemlerinin bir bölümünde yazlık nüfusun da sayıma katılmış olmasıdır. Bölgede gelecekte turizm açısından önemli gelişmelerin yaşanması olasılığı da dikkate alınarak Seferihisar İlçesinde 2025 hedef yılı için 88.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Selçuk: Genel olarak tarım ve turizm sektörlerinin geliştiği ilçe merkezi için yapılan projeksiyon sonucunda elde edilen değerlerin üstünde bir değer, Pamucak Turizm Merkezi'nin bu dönem içinde yapılaşacağı, artan turizm etkinliği nedeniyle doğal artışın üzerinde bir nüfus artışının gerçekleşme olasılığı dikkate alınarak kabul edilmiştir. Ancak, ilçe merkezinin çevresindeki alanların verimli tarım alanları ve arkeolojik, doğal sit alanları olması yerleşmenin gelişimini etkilemektedir. Bu çerçevede Selçuk İlçesinde 2025 hedef yılı için 50.000 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır.

Torbalı: Torbalı ve çevresindeki alanlarda da yoğun bir sanayi gelişmesi gözlenmektedir. Bu gelişmeler yakın çevrede organize sanayi bölgeleri için yer belirlemelerinin yapılması ile de desteklenmiştir. Bu durum, aynı aksta konut alanlarında genişlemeyi de beraberinde getirmiştir. 2000 yılı nüfus sayımı öncesinden başlayan bu gelişmelerin bir bölümü, yapılan nüfus projeksiyonlarına da yansımıştır.

İzmir merkez kentin saçaklanmasıyla çevrelerinde son yıllarda önemli endüstriyel gelişmeler yaşanan Ayrancılar ve Yazıbaşı gibi bölümlerde nüfusta artış ivmesinin sürmesi kaçınılmaz görünmektedir. Çoğunluğu, saçaklanmış İzmir Merkez kentin uzantısı olan ve İzmir'in etkisinde olan bu yerleşmelerin bir bölümü, zaman içinde İzmir'den kaynaklanan artan nüfusun yerleşeceği, çalışacağı alanlardır. Bu nedenle, planlama kararları üretilirken kentsel gelişme alanı büyüklükleri İzmir'in etkileri de dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu çerçevede Torbalı İlçesi için 2025 hedef yılında 280.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Urla: Urla'da son yıllarda artan ulaşım olanaklarına bağlı olarak ikinci konuttan günlük konut kullanımına dönüşümün artması, İzmir merkezli düşük yoğunluklu konut talebinin bu ilçe sınırları içinde yoğunlaşması, Urla nüfusunda gözlemlenen artış ivmesinin gelecekte daha da yükseleceğini göstermektedir. Bunun yanında, İzmir merkezden kaynaklanan yerleşme eğiliminin planlama kararları aşamasında dikkate alınması, elde edilen nüfus projeksiyonu değerinin üstünde bir nüfusun Urla sınırları içinde yerleşme talebinde bulunacağını dikkate alınması gerekmektedir. Bu çerçevede Urla İlçesi için 2025 hedef yılında 112.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Bergama: Bergama kentinin 2000 yılı nüfusu ile 2005 yılı projeksiyon değerlerine bakıldığında, nüfus artışının süreceği görülmektedir. Plan döneminde ilçede turizm, tarımsal sanayi ve hayvancılığa bağlı olarak gelişimin süreceği beklenmektedir. Bu çerçevede Bergama İlçesi için 2025 hedef yılında 142.000 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır.

Beydağ: Genel olarak kırsal bir nitelikte olan Beydağ ilçe merkezi için nüfus projeksiyonlarında, artışın oldukça düşük seviyelerde kaldığı görülmektedir. Bu çerçevede Beydağ İlçesi için 2025 hedef yılında 22.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Çeşme: Çeşme ilçe sınırları içinde yer alan iki belediye sınırları içinde de düzenli bir artış eğilimi gözlenmektedir. Ancak gerek Çeşme ve gerekse Alaçatı sınırları içinde var olan ikinci konut ve turizm tesisleri nedeniyle bu nüfusun yaz aylarında oldukça yüksek değerlere ulaştığı bilinmektedir. İkinci konut alanları, yapılaşmalar ve yazlık nüfus büyüklüğü ayrıca değerlendirilmelidir. Bu çerçevede Çeşme İlçesi için 2025 hedef yılında 70.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Dikili: Bir başka kıyı yerleşmesi olan Dikili sınırları içinde yer alan Çandarlı'da da 2025 yılına kadar düzenli nüfus artışının gerçekleşeceği görülmektedir. Çeşme ve Alaçatı'da olduğu gibi yazlık nüfus ve mevcut ikinci konut yapılaşmaları ayrıca değerlendirilmelidir. Bu çerçevede Dikili İlçesi için 2025 hedef yılında 78.000 kişilik nüfus kabulü belirlenmiştir.

Karaburun: Yaz aylarında mevsime bağlı nüfus artışının gözlemlendiği yerleşmelerden olan Karaburun'da da 2025 yılına kadar düzenli bir nüfus artışı gözlenmektedir. Diğer kıyı yerleşmelerinde olduğu gibi var olan ikinci konutlar ve yazlık nüfusa ilişkin planlama kararları ayrıca geliştirilecektir. Karaburun ilçe sınırları içindeki bir diğer yerleşme olan Mordoğan, son yıllarda ikinci konut yapılaşmalarının yoğun gözlemlendiği mahallelerdendir. Bu çerçevede Karaburun İlçesi için 2025 hedef yılında 27.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Kınık: Genel olarak kırsal bir nüfus yapısına sahip olan Kınık ilçe merkezinde nüfus artışı oldukça düşüktür. Yerleşmenin gelecekte de geçmişte olduğu gibi göç vereceği varsayımına dayanan bu sonuç, Kınık Organize Sanayi Bölgesi'nin faal duruma geçmesi ve kentten dışarı göçün durması olasılığı dikkate alınarak Kınık İlçesi için 2025 hedef yılında 49.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Kiraz: Kiraz ilçe merkezinde düzenli bir nüfus artışı dikkat çekmektedir. Ödemiş Organize Sanayi Bölgesi ve Beydağ Barajı'nın olumlu etkilerinin gelecekte yerleşme dışına yoğun göç oluşumunu önleyeceği varsayımıyla Kiraz İlçesi için 2025 hedef yılında 60.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Ödemiş: İlçe merkezinde düzenli bir nüfus artışının gelecekte de süreceği görülmektedir. Ödemiş, genel olarak kendi mahallelerinden nüfus almaktadır. Nüfus kabulü, yapılan projeksiyon sonucuna planlamada esneklik sağlayacak bir artışla yapılmıştır. Yapılan projeksiyonlarda hedef yıla kadar nüfusta azalmanın en çok ortaya çıktığı bölge Ödemiş ilçe sınırları içindeki mahallelerdir. Nüfusun azalmakta olduğu mahallelerde, Beydağ Barajı sulama projesinin etkileri sonrasında göçün azalacağı, mevcut nüfus büyüklüğünün korunacağı varsayımıyla hareket edilmiş ve bu çerçevede Ödemiş İlçesi için 2025 hedef yılında 177.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Tire: Tire ilçe merkezinde düzenli bir nüfus artışı görülmekle birlikte, geçmiş verilere dayalı olan projeksiyon sonucu, hızla gelişmekte olan ve kente göçü arttıran Tire Organize Sanayi Bölgesi'nin etkisi düşünülerek nüfus kabule dönüştürülürken arttırılmıştır. Tire'de giderek gelişen organize sanayi bölgesi kaynaklı nüfus artışının da geçmiş eğilimlerden bağımsız olarak, planlama dönemi içinde ortaya çıkacağı, nüfusun hesaplanan değer oldukça üstünde bir değere ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede Tire İlçesi için 2025 hedef yılında 134.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

3.2.2. Manisa İli'nde Kentsel Yerleşimler

Manisa il sınırları içinde yer alan yerleşmelerin büyük bir bölümü, gerek içinde yer aldıkları verimli havzanın etkisiyle ve gerekse yakın konumlandıkları bölgesel merkez niteliğindeki İzmir ile var olan güçlü bağları nedeniyle hızlı gelişme gösteren yerleşmelerdir. İl içinde yer alan yerleşmelerin bulundukları coğrafi konum, ulaşım olanakları, tarımsal verimlilik gibi unsurlar gelişme ve büyümeyi doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Manisa il merkezi, il sınırları içinde İzmir'e en yakın konumlanmış yerleşme olma niteliğini de taşımaktadır. Gelişmiş sanayisiyle dikkat çeken Manisa kenti, il dışından İzmir ile günlük olarak iş-ev, okul-ev, ilişkisinin en çok yaşandığı yerleşme olma özelliğine de sahiptir. Başta Manisa Organize Sanayi Bölgesi içindeki tesisler olmak üzere birçok kurumda çalışanların önemli bir bölümü İzmir'den günlük olarak Manisa'ya gelip dönerken, oransal olarak oldukça düşük de olsa tersi bir ilişki, iş için İzmir'e gidip gelen ve Manisa'da yaşayan bir nüfusun varlığından da söz etmek olanaklıdır. Benzer bir durum Manisa'da yer alan Celal Bayar Üniversitesi ile İzmir'de yer alan Üniversiteler açısından da söz konusudur. Her iki kentten de günlük olarak üniversitelere gidiş ve dönüş söz konusudur.

Manisa'nın İzmir-Ankara karayolu ulaşım aksında yer alan başta Turgutlu olmak üzere, Ahmetli ve Salihli ilçelerinin de İzmir ile güçlü bağlantıları bulunmaktadır. Sahip olunan yakınlık ve olanakların bu yerleşmelerin hızla gelişmesinde önemli katkısı bulunmaktadır. Benzer biçimde İzmir-İstanbul bağlantısı üzerinde konumlanmış olmaları Saruhanlı ve Akhisar ilçelerinin de gelişmesinde etkili olmuştur.

Aşağıdaki, Manisa il sınırları içinde yer alan 17 ilçeye ilişkin nüfus projeksiyonlarının sonuçlarının yanı sıra, yerleşmelerin sahip olduğu özellikler, olanaklar ve planlama kararlarından kaynaklanan olası etkiler dikkate alınarak oluşturulan nüfus kabullerine yer verilmiştir. Bir sonraki bölümde ise yerleşmelerin mevcut kentsel yerleşik alanlarının büyüklüğü ve yoğunluğuna ilişkin belirlemelere ve bu belirlemelerden yola çıkarak, hedef yıla gelindiğinde ortaya çıkması olası kentsel yerleşik alan büyüklük tahminlerine yer verilmiştir. Manisa İl Merkezini oluşturan Yunusemre ve Şehzadeler İlçeleri Manisa Merkez Kent olarak tanımlanmıştır.

3.2.2.1. Manisa Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri

Manisa il sınırları içindeki, Manisa Merkez Kentin yanı sıra ilçelerin 2017 yılına ait nüfus büyüklükleri ve 2025 yılı nüfus tahminleri araştırma raporundan alınmış, yapılan değerlendirmeler doğrultusunda planlama aşamasında yerleşmeler için kabul edilen hedef yıl nüfus değerleri ile birlikte aşağıda Tablo-3'de verilmiştir.

Tablo-3 incelendiğinde, Manisa il sınırları içindeki ilçelerin büyük bölümünde plan dönemi içinde nüfus artışının süreceği öngörülmektedir.

Manisa il bütününe bakıldığında; 2000 yılı sayım sonuçlarına göre 919.718 kişinin yaşadığı belediye sınırları içindeki nüfusun 2005 yılına gelindiğinde yaklaşık olarak 1.038.684 kişiye, 2017 yılında ise 1.413.041 kişiye ulaştığı görülmektedir. 2025 yılı için yapılan değerlendirmeler doğrultusunda Manisa İlinde toplam nüfus 1.879.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 3: Manisa İli İlçe Nüfus Kabulleri

YERLEŞİM	2017	2025
MANİSA MERKEZ KENT (Şehzadeler, Yunusemre)	400.686	483.000
AHMETLİ	16.150	28.500
AKHİSAR	167.883	238.000
ALAŞEHİR	102.731	146.000
DEMİRCİ	41.129	80.000
GÖLMARMARA	15.243	24.500
GÖRDES	28.368	43.500
KIRKAĞAÇ	42.716	61.500
KÖPRÜBAŞI	13.285	13.000
KULA	44.403	68.000
SALİHLİ	160.810	217.000
SARIGÖL	36.023	43.000
SARUHANLI	54.259	65.000
SELENDİ	20.334	42.000
SOMA	108.838	134.000
TURGUTLU	160.183	192.00
MANİSA İL TOPLAMI	1.413.041	1.879.000

Manisa Merkez Kent: Manisa Merkez Kentte son yıllarda yükselen bir ivmeyle büyüyen sanayi sektörü, kentte nüfus artışını hızlandırmış, kentin göç almasına neden olmuştur. Alınmış yeni yatırım kararları ve plan dönemi içinde gerçekleşecek yeni yatırımlarla bu çizginin süreceği anlaşılmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişmesine koşut olarak kent göç almayı sürdürecektir. Yapılan değerlendirmelerde, kentin yeni açılan OSB'lere bağlı olarak gelişmesi, Kuzey Ege Çandarlı Limanına yakınlığı ve değişen büyükşehir statüsü ile Yunusemre ve Şehzadeler İlçelerine bağlanan mahalleler de dikkate alınarak 483.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Ahmetli: Ahmetli ilçe merkezinde planlama dönemi içerisinde nüfus artış eğiliminin süreceği görülmektedir. Bu çerçevede Ahmetli İlçesi için 2025 hedef yılında 28.500 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Akhisar: Akhisar ilçe merkezi için yapılan nüfus projeksiyonları, 2025 yılına gelindiğinde ilçe nüfusunun bağlı mahallelerle birlikte 200.000'i geçeceğini göstermektedir. İlçe çevresinde son yıllarda artan tarımsal üretim ve Akhisar Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişimi dikkate alınarak Akhisar İlçesi için 2025 hedef yılında 238.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Alaşehir: Nüfus kabulü, ilçe sınırları içinde son yıllarda artan sanayi tesisleri ve kentsel servis alanları dikkate alınarak gerçekleştirilmiş, Alaşehir İlçesi için 2025 hedef yılında 146.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Demirci: Manisa'nın yüksek kesimlerinde yer alan Demirci ilçe merkezinde nüfus artış eğiliminin kısıtlı da olsa sürdüğü görülmektedir. Bu çerçevede Demirci İlçesi için 2025 hedef yılında 80.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Gölmarmara: Gölmarmara ilçe merkezinde de düzenli bir nüfus artışı gözlenmektedir. Mevcut eğilime uygun bir nüfus kabulüne gidilmiş, Gölmarmara İlçesi için 2025 hedef yılında 24.500 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Gördes: Manisa İlının yüksek kesimlerinde yer alan ilçe merkezlerinden bir diğeri olan Gördes ilçe merkezinde düşük oranda bir nüfus artış eğilimi görülmektedir. Bu çerçevede Gördes İlçesi için 2025 hedef yılında 43.500 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Kırkağaç: Kırkağaç ilçe sınırları içindeki yerleşmelerden, Kırkağaç Merkez ve Bakır yerleşmelerinde dikkat çekici nüfus artışı beklenmektedir. Bu çerçevede Kırkağaç İlçesi için 2025 hedef yılında 61.500 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Köprübaşı: Manisa'nın kırsal nüfus ağırlıklı ilçe merkezlerinden olan Köprübaşı'nda 13.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Kula: Kula ilçe merkezinde düzenli nüfus artışının süreceği görülmektedir. Bu çerçevede Kula İlçesi için 2025 hedef yılında 60.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Salihli: Salihli İlçe sınırları içinde, plan dönemi içinde nüfusun bağlı mahallelerle birlikte 200.000'i aşması beklenmektedir. Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni gelişmeye başlamasının da etkisiyle, beklenen büyüklüğün üstünde bir nüfusa ulaşılması da olasılık dahilinde görülmektedir. Bu çerçevede Salihli İlçesi için 2025 hedef yılında 217.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Sarıgöl: Sarıgöl ilçe merkezinde nüfus artışının plan dönemi içinde de süreceği görülmektedir. Sanayi gelişmesinin gözlendiği ilçe merkezlerine oranla daha düşük seyreden nüfus artışı, kırsal yerleşmelere oranla yüksek sayılabilecek bir değerdedir. Bu çerçevede Sarıgöl İlçesi için 2025 hedef yılında 43.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Saruhanlı: Manisa il merkezine en yakın ilçe merkezi olan Saruhanlı'da düzenli bir nüfus artışının süreceği öngörülmektedir. İlçe sınırları içindeki, genel olarak kırsal yapıdaki mahallelerde de, kısıtlı da olsa bir nüfus artış eğiliminin var olduğu gözlenmektedir. Bu çerçevede Saruhanlı İlçesi için 2025 hedef yılında 60.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Selendi: Sayım sonuçlarından yola çıkarak yapılan projeksiyonlarda, Selendi ilçe merkezinde, benzer yerleşmelerden daha yüksek bir artış oranı ortaya çıkmıştır. İlçe merkezi için projeksiyon sonucunda çıkan nüfus büyüklüğü, ilçe merkezi çevresindeki gelişme olanaklarının sınırlılığı da dikkate alınarak 42.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Soma: Yapılan projeksiyonların ortalamaları, Soma ilçe merkezinin hedef yıla gelindiğinde 100.000 kişiyi geçeceğini göstermektedir. Projeksiyon sonuçlarında düzenli bir artış eğilimi ortaya çıkmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, bağlı mahallelerle birlikte 134.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Turgutlu: Turgutlu ilçe merkezi Manisa il sınırları içinde en yüksek oranda nüfus artışının görüldüğü yerleşmelerdendir. Turgutlu nüfusunun, organize sanayi bölgesinin gelişmesine koşut olarak plan dönemi içinde artışını sürdüreceği görülmektedir. Hedef yıl için 192.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

3.3. KIRSAL YERLEŞİMLER

Planlama bölgesindeki kırsal yerleşimlerin tamamı Mart 2014 Seçimleri sonrası 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında mahalleye dönüşmüştür. Mahalleye dönüşen bu yerleşimler için nüfus kabulleri bağlı bulundukları ilçe nüfusu kapsamında ilgili idarelerce değerlendirilecektir.

Kırsal yerleşme birimlerinin büyük bölümünün tek noktada kurulu olduğu, mezra türü dağınık yerleşimlerin az olduğu görülmektedir. Ancak özellikle önemli karayolu aksları üzerinde kırsal yerleşmelerden kopuk küçük yerleşimlerin olduğu görülmektedir.

Planlama Bölgesi içindeki kırsal yerleşmelerin nüfus gelişimlerine ve planlama dönemi içindeki projeksiyonlarına bakıldığında, yerleşmelerin içinde bulundukları bölgenin özelliklerine bağlı olarak farklılıklar görülmektedir. Ancak, Türkiye genelinde var olan kentsel/kırsal nüfus oranı çizgisine yakın bir gelişme Planlama Bölgesi genelinde de gözlenmektedir.

İl sınırları içinde planlama dönemi içinde gerçekleşecek yatırımlar ve planın uygulanması sonrasında, kırsal nüfusta belirli bölgelerde bu eğilimin değişmesi de olası görülmektedir. Özellikle Bakırçay ve Küçükmenderes Havzalarında gerçekleşecek sulama yatırımları ile göç hızının azalacağı değerlendirilmektedir.

2000 yılında yapılan nüfus sayımlarında köy niteliğinde olan bazı kırsal yerleşmeler, sayımdan günümüze kadar geçen süre içinde belediye sınırları içine katılarak mahalle haline dönüştürülmüştür. Özellikle büyük kentsel yerleşmelere yakın konumda yer alan ve geçmişte köy olan ve günümüzde mahalleye dönüşmüş olan çok sayıda yerleşme, planlama aşamasında kentsel yerleşik alan olarak değerlendirilmiştir. Bu yerleşmelerde, sınırları içine alındığı yerleşmeden etkilenme düzeyleri ve gelişme olasılıkları değerlendirilerek kentsel gelişme alanları önerilmiştir.

3.4. YERLEŞİM MERKEZLERİ DIŞINDAKİ KENTSEL GELİŞMELER

3.4.1. Bireysel Konut Gelişmeleri

Planlama Bölgesi içinde yerleşim merkezlerinden bağımsız olarak gerçekleşmiş olan yerleşim amaçlı, mevzi konut gelişmelerinin, genel olarak kıyı kesimlerinde ve İzmir Merkez Kent'in yakın çevresinde belirli konum özellikleriyle öne çıkan yerleşmelerin çevresinde ortaya çıktığı görülmektedir. İkinci konut niteliğindeki bu gelişmelerin büyük bir bölümü kıyılarda var olan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına dayanarak hazırlanan alt ölçekli planlarla ve mevzii imar planı kararlarıyla, bir bölümü ise yasal dayanaktan yoksun olarak oluşmuştur. Geçmiş yıllarda mevzii olarak yapılaşmış alanlardan bir bölümü zaman içinde bütünleşerek yerleşim merkezlerine, mahallelere dönüşmüştür.

İkinci konut amaçlı kıyı gelişmelerinin yanı sıra, özellikle son yıllarda İzmir çevresinde kıyı kesimlerinde uzakta, ikinci ve hatta üçüncü konut niteliğinde bireysel ve gruplaşmış yeni yapılaşmalar da gözlenmektedir. Güzelbahçe-Seferihisar aksında, Urla çevresinde ve Kemalpaşa çevresinde gözlenen bu tür mevzi gelişmeler de dikkat çekici büyüklüklere ve sayıya ulaşmıştır.

Bu tür yapılaşmalar, tarımsal açıdan verimli toprakların, tarımla uğraşan aileleri geçindiremeyecek düzeyde küçülmesi, verimliliğin azalması, kentsel altyapının yaklaşması, ulaşımın kolaylaşması, ulaşılabilirliğin artması gibi etkenler nedeniyle tarım topraklarında el değiştirmenin kolaylaşmasından kaynaklanmaktadır.

Özellikle büyük kentlerin çevresinde, kentte yaşayanların rekreatif gereksinimlerini karşılayacak yeterli alan bulunmayışı, belirli kesimleri bu gereksinimlerini gidermek amacıyla yatırım yapmaya yönlendirmektedir. Kentsel yaşam içinde özlemi duyulan açık ve yeşil alan, kişisel konut bahçesi gibi alanların oluşturulması amacıyla, büyük kent merkezlerine yakın alanlarda var olan parseller tarımla geçinen ailelerin elinden çıkarak kentte yaşayanların hafta sonu kullanımına geçmektedir.

Planlama Bölgesi sınırları içindeki alanlara bütün olarak bakıldığında, Manisa il sınırları içinde, yerleşme merkezleri dışındaki alanlarda, yerleşmelerden kopuk yerleşim amaçlı mevzi konut gelişmeleri İzmir'le karşılaştırıldığında oldukça sınırlıdır. Bu tür

yapılaşmalara, Manisa il merkezinde Spil Dağı çevresinde, merkeze yakın mahallelerin çevresinde, Salihli'de Bozdağ Yolu üzerinde ve büyük ilçe merkezlerinin çevresindeki doğal güzelliği öne çıkan alanlarda da rastlanmaktadır. Genel olarak bağ evi niteliğindeki bu yapılaşmalar, altyapı olanaklarının uygun olduğu bölgelerde, yerleşmelerin çeperlerinde, orman alanlarına yakın konumlanmaktadır.

Planlama aşamasında ilkesel olarak, yerleşim merkezlerinden kopuk, denetimsiz, altyapı sorunlarının yoğunlaştığı bu oluşumların engellenmesi benimsenmiştir. Planlama öncesinde oluşmuş bu tür konut alanlarından, belirli büyüklüğe erişmiş ve ortak altyapı çözümünün geliştirilebileceği alanlar, çevresel özellikleri dikkate alınarak korunacaktır. Bu tür alanların kentin sürekli kullanılan bir parçası durumuna dönüştürülmesine yönelik plan kararları geliştirilecektir.

3.4.2. Turizm Gelişmeleri

Turizm açısından sahip olduğu olanakları yeterince değerlendirememiş olan Planlama Bölgesi içinde, turizm gelişmeleri genel olarak kıyı alanları ile sınırlı kalmış, kıyı alanları dışında turizm amaçlı gelişme olanağına sahip olan doğal güzelliklere sahip alanlarda, jeotermal kaynakların bulunduğu alanlarda, kültürel ve tarihsel değerlerin olduğu bölgelerde turizm gelişmeleri sınırlı düzeyde ve nitelik açısından düşük kalmıştır.

Kıyı kesimlerinde turizm gelişmesi için uygun olan alanlarda ortaya çıkan ikinci konut yapılaşmaları bütünlüklü bir turizm gelişmesini engellemiştir. Turizm tesisleri, ikinci konut gelişmeleri ile bir arada, parçalı halde ortaya çıkmıştır. İzmir il sınırları içinde turizm yapılaşmalarının en yoğun bulunduğu alan Çeşme-Alaçatı bölgesi ile Selçuk-Pamucak kıyı kesimidir.

Çeşme-Alaçatı bölgesindeki gelişmeler, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile ortaya çıkmıştır. Plan kararlarının tercihli turizm ve ikinci konut alanı olarak düzenlenmiş olması, tercihin arazi sahiplerine bırakılmış olması, bu alanların genel olarak ikinci konut yapılaşmaları ile dolmasına neden olmuştur. İzmir'in diğer kıyı alanlarından; Özdere, Gümüldür, Ürkmez, Doğanbey, Seferihisar aksında, yerleşim merkezlerinin dışında var olan turizm tesislerinin sayısı da oldukça azdır.

Kuzeyde Foça-Yenifoça aksında ve Çandarlı-Dikili sahil kesiminde de turizm tesislerinin sayısı oldukça düşüktür. Bu alanlarda da kıyıdaki gelişmeler ikinci konut ağırlıklı olarak sürmektedir. Turizm tesisleri ikinci konut alanları ile iç içe konumlanmış durumdadır. Selçuk'un Pamucak kıyı kesiminde ise az sayıda ikinci konut yapılaşması bulunurken, bölgenin turizm merkezi ilan edilmesiyle, turizm gelişmeleri artmış, bütünlüklü bir turizm alanının oluşması olanaklı hale gelmiştir.

İzmir'in sahil kesimlerinde geçmişte hazırlanmış ve onaylanmış olan çevre düzeni planlarında turizm gelişmesi olanaklı bölgelerin seçenekli olarak planlanmış olması, ikinci konut ve turizm tercihinin yapımcıya, arazi sahibine bırakılmış olması nedeniyle turizm tesislerinin kurulabileceği önemli alanlar konut yapılaşması ile yitirilmiştir. Bu nedenle, turizm gelişmesine uygun alanların doğrudan turizm alanı olarak planlanması, planda yeni ikinci konut önerilerinin geliştirilmemesi benimsenmiştir.

Planlama Bölgesi içindeki, Manisa il sınırları içinde, yerleşim merkezlerinden bağımsız olarak gelişmiş önemli turizm gelişmelerinden söz etmek olanaklı değildir. Turizm amaçlı tesisler, genel olarak jeotermal kaynakların bulunduğu bölgelerde, kaplıca niteliğinde ve düşük niteliklidir. Planlama kararları üretilirken, jeotermal kaynakların turizm açısından kullanımı olanaklı olanların bulunduğu bölgelerde, daha geniş kapsamlı termal turizm alanlarının oluşturulması, tesis niteliğinin artırılması amaçlanmıştır.

3.4.3. Endüstriyel Gelişmeler

Planlama Bölgesi içinde yerleşim merkezlerinden kopuk endüstriyel gelişmeler genel olarak önemli ulaşım aksları üzerinde yer seçmiştir. Yapılaşmalar genel olarak tek tesis ölçeğinde mevzii olarak gerçekleşmiş, belirli bölgelerde zamanla bir araya gelerek yoğunlaşmalar yaşanmıştır. Bir bölümünün yasal dayanakları tartışmalı olan bu yapılaşmaların, bulundukları alanlarda dondurulması, altyapı sorunlarının giderilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması ve benzer biçimde tekil yeni sanayi tesislerinin yapılmasının önlenmesi gerekmektedir.

Endüstriyel amaçlı mevzii gelişmelerin büyük bölümü İzmir Merkez Kentin çevresinde gerçekleşmiştir. Özellikle kentin çevre ile ana ulaşım bağlantıları olan Aliağa, Kemalpaşa ve Torbalı akslarındaki gelişmeler dikkat çekici boyutlara ulaşmış, bu gelişmeler yerel yönetimler tarafından plan kararları ile desteklenerek genişlemiştir. İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu bağlantısını sağlayan İzmir-Ankara Karayolu üzerinde tekil olarak yapılaşmış tesislerin büyük bölümü geçmişin verimli tarım topraklarının ortadan kaldırılmasına neden olmuştur.

Benzer biçimde, İzmir-Torbalı aksında Torbalı belediye sınırları içinde yapılmış olan tesisler önemli tarımsal alanların ortadan kaldırılmasına neden olmuştur. Aynı bölgede, Ayrancılar-Pancar aksında yerel yönetimler tarafından onaylanan imar planlarıyla endüstriyel gelişmelerin önü açılmış, bölgede yer seçimi yapılmış organize sanayi bölgeleri boş kalırken, altyapısız, arıtmasız planlanmış alanlarda hızla yeni yapılaşmalar gerçekleşmiştir.

Ulucak-Kemalpaşa bölgesinde tekil yapılaşmış tesislerin bulunduğu bölgenin organize sanayi bölgesine dönüştürülmesi, Yazıbaşı-Torbalı bölgesinde var olan tesislerin çevresindeki alanlar için sanayi amaçlı planların hazırlanması ve uygulamalarının gerçekleştirilmiş olması, geniş tarımsal alanların yitirilmesine neden olmuştur. İzmir-Aliağa aksında, Türkelli ve Helvacı bölgesinde endüstriyel gelişmelerin bulunduğu alanlarda imar planlarının hazırlanması, bu alanlarda endüstriyel gelişmeyi özendirmiştir.

Manisa il sınırları içinde ise başta il merkezine yakın alanlarda, Saruhanlı, Akhisar, Turgutlu, Salihli ve Alaşehir ilçe merkezlerinin çevresinde tekil endüstriyel yapılaşma eğilimi dikkat çekmektedir. Manisa il sınırları içindeki tekil yapılaşmaların önemli bir bölümünün verimli tarım alanları içinde, tarımsal depo ruhsatı ile yapılmış yapılar olması dikkat çekicidir.

Manisa il sınırları içinde artan tarımsal üretime koşut olarak farklı bölgelerde, üretim türlerine bağlı olarak endüstriyel yapılaşma talebi oluşmaktadır. Manisa il sınırları içinde Merkezde, Turgutlu, Salihli, Akhisar ve Soma'da kuruluşu gerçekleştirilmiş organize sanayi bölgeleri var olmasına rağmen, geçmişte üst ölçekli plan kararlarının bulunmaması ve yeterli denetimin gerçekleştirilememiş olması nedeniyle yapılaşma talepleri organize sanayi bölgeleri dışında karşılanmıştır.

Planlama Bölgesi genelinde, tekil yapılaşma isteklerinin altında tarımsal üretimden kaynaklanan “tarımsal sanayi” alanı gereksinimi yatmaktadır. Bu nedenle, planlama çalışmasında tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik alan gereksinimi giderilmesine ilişkin kararlar geliştirilmesi benimsenmiştir. Diğer endüstriyel gelişmelerin tekil yapılaşmasının engellenmesi, organize nitelikte olmayan sanayi alanlarının organize duruma getirilmesi, yeni sanayi gelişiminin ihtisaslaşmış ve organize nitelikte gerçekleşmesi için gerekli kararların üretilmesi planlama aşamasında benimsenen ilkelerdendir.

3.5. DİĞER KULLANIM ALANLARI

Planlama Bölgesi içinde kalan alanlarda, yukarıdaki bölümlerde açıklanan kentsel ve kırsal yerleşime konu olan alanların dışında kalan ve planda yer verilen arazi kullanım türlerine ilişkin genel planlama yaklaşımı kısa başlıklar halinde aşağıda verilmiştir. Bu alanların bir bölümü mevcut kullanım kararlarından oluşurken, bir bölümü de hazırlanan Çevre Düzeni Planı kararlarıyla geliştirilmiş olan kullanım kararlarıdır.

Diğer Kentsel Arazi Kullanım Türleri: Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşmeler, içerdiği hemen tüm kullanım kararları bütünleşik olarak içerecek biçimde “kentsel yerleşik alanlar” ve “kentsel gelişme alanları” olarak gösterilirken, bu alanlara bitişik ya da bağımsız, diğer bazı büyük kentsel alan kullanımları da ayrıştırılarak çevre düzeni planında düzenlenmiştir.

Çevre Düzeni planında, ilgili mevzuat doğrultusunda yer seçimi yapılmış organize sanayi bölgeleri, öneri ve mevcut onaylı imar planları bulunan büyük sanayi alanları ve bu alanların bitişğinde önerilen gelişme alanları, mevcut serbest bölge alanları, sanayi ve ticari depolama alanları, teknopark alanları, enerji üretim alanları, mevcut ve mevcut olmasa da onaylı imar planları bulunan üniversite yerleşke alanları, mevcut ve öneri fuar alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, rekreasyon alanları, büyük spor alanları, büyük kamu tesis alanları, turizm alanları, kentsel yerleşim alanlarından ayrıışan ve her ölçekte onaylı planları bulunan turizm-konut tercihlili kullanım alanları, büyük günübirlik tesis alanları, askeri alanlar, havaalanları, teknik altyapı alanları, liman ve tersane alanları, liman gerisi lojistik kullanım alanları, atık bertaraf tesisi alanları ve arıtma tesisi alanlarına arazi kullanım türü olarak 1/100.000 ölçekli planda yer verilmiştir.

Bu alanların büyük bölümü kentsel yerleşik alanlara bitişik konumda yer alırken, bir bölümü doğal alanlar içinde, kentsel ve kırsal yerleşik alanlarından ayrıışık olarak konumlanmış durumdadır.

Tarım Arazileri: Planlama Bölgesi içinde var olan tarım alanları, çevre düzeni planı çalışmasında yapılan tespit çalışmalarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında değerlendirilmiş ve “tarım arazisi” gösterimi altında toplanmıştır. Anılan kanun uyarınca tanımlanan mutlak, marjinal, dikili ve özel ürün tarım arazilerinde gerçekleştirilecek uygulamalarda uyulacak koşullar ve esaslar plan hükümlerinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte “tarımsal sit alanı” yaklaşımı esas alınarak Bakanlar Kurulu Kararları ile ilan edilen Altınova, Bakırçay, Menemen, Ödemiş, Akhisar, Kırkağaç ve Manisa Büyük Ovaları çevre düzeni planında gösterilmemekle birlikte plan veritabanına aktarılmıştır.

Bölgesel iklim ve toprak özellikleri nedeniyle öne çıkan tarım alanlarına (Bağ Alanları, Zeytinlik Alanlar ve Narenciye Bahçelerine) yönelik, özel koruma ve geliştirme kararlarının alınması amaçlanmış, toprak niteliği ne olursa olsun, yöreye özgü zeytin tarımının gerçekleştirildiği alanların korunmasını sağlayacak kararlara plan kararları arasında yer verilmiştir.

Yukarıda verilen ve mutlak korunması hedeflenen tarım alanlarının yanı sıra, planlama alanı içinde kalan diğer marjinal tarım alanları da tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak ele alınmıştır. Hazırlanan çevre düzeni planı veri tabanında üç farklı gruba ayrılmış olan tarım alanları tek bir gösterimle tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak gösterilmiştir.

Teknolojik Seracılık Alanları: Başta jeotermal kaynakların bulunduğu bölgeler olmak üzere, seracılık konusunda gelişme eğilimi gözlenen alanlarda teknolojik seracılığın gelişmesini sağlayacak kararların geliştirilmesi, bu amaçla alan düzenlemelerinin diğer tarım

alanlarından ayrıştırılarak gösterilmesi benimsenmiştir. Bunların yanı sıra, yer seçimi kararı alınmış Sera OSB alanı ile İzmir Bayındır'da Organize Çiçekçilik Bölgesi için arazi kullanım kararlarına planda yer verilmiş ve seracılığın gelişimini destekleyecek kararlar üretilmiştir.

Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları: Planlama Bölgesi içinde, büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliğinin ve tarımın yaygın olduğu, tarım ve hayvancılığın gelişme eğiliminin gözlemlendiği bölgelerde ve plan kararıyla tarımın ve hayvancılığın geliştirilmesi amaçlanan alanlarda, bu gelişimi desteklemek amacıyla tarım ve hayvancılık geliştirme alanları önerilmiştir. Bu alanlarda tarımsal ürünlerin katma değerlerini artırmaya yönelik araştırma, geliştirme ve üretim birimleri ile ürün toplama, depolama, saklama alanları; tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal amaçlı entegre tesisler toplu olarak (organize şekilde) yer alabilir.

Maden Çıkarım Alanları: Çevre Düzeni Planı'nda büyük alanları kaplayan mevcut açık linyit ocakları ile iki büyük boraks madeni çıkarım alanları dışında, maden çıkarım alanlarına arazi kullanım türü olarak yer verilmemiştir. Diğer maden sahalarına ve madencilik tesislerine ilişkin kararların, plan hükümleri arasında düzenlenmesi benimsenmiştir.

Orman Alanları: Planlama Bölgesi içindeki orman alanları yasal eşik olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda, orman alanları içinde ormanın bütünlüğünü bozan, yangın vb. olası tehlikelerin oluşumu olasılığını arttıran bozulmaların giderilmesine yönelik kararların geliştirilmesi, orman alanlarını bütünlük alanların ağaçlandırılacak alanlar olarak düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Planlama aşamasında belirleyici olan ve Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen Orman Amenajman Planı verilerine dayanan orman sayılan yerlerin sınırları planda orman alanları olarak tanımlanırken, bu belirleme içinde yer almayan ve günümüzde ağaçlık karakteri korunacak alan olduğu belirlenen alanların da orman alanlarını bütünlük alanların doğal karakteri korunacak alanlar olarak korunması benimsenmiştir.

Ağaçlandırılacak Alanlar: Özellikle yoğun yapılaşmış kentsel yerleşmelerin çevresinde, yeşil kuşak oluşumlarının gerçekleştirilmesinin amaçlandığı alanlarda, orman alanlarına komşu ve boş alanların ağaçlandırılarak orman ile bütünlük sağlanmasının amaçlandığı alanlarda ve erozyon olasılığı yüksek alanlarda erozyonun önlenmesi amacıyla planda ağaçlandırılacak alan düzenlemelerinin yapılması benimsenmiştir.

Kayalık Taşlık Alanlar: Planlama Bölgesi içinde farklı bölgelerde gözlenen doğal yapısı kayalık ve taşlık olan alanlar da Çevre Düzeni Planında diğer alanlardan ayrıştırılarak doğal karakteri korunacak alanlar arasında gösterilmiştir. Manisa'da Kula ilçesi çevresinde var olan ve jeolojik özellikleriyle öne çıkan yanardağ ve lav alanları da bu kapsamda planda ayrıştırılmış ve bu tür alanlara ilişkin koruma kararları geliştirilmiştir.

Sazlık Bataklık Alanlar: Genel olarak sulak alanlar ile bir arada bulunan, sulak alan niteliği taşımasa da doğal yapısı sazlık ve bataklık niteliğinde olan alanlar, Çevre Düzeni Planı'nda ayrıştırılarak gösterilmiş ve bu alanların da doğal karakteri korunacak alanlar arasında yer alması amaçlanmıştır.

Sulak Alanlar: Planlama Bölgesi içinde bulunan mevcut sulak alanların sahip oldukları özellikleri ile korunması, sulak alanlarda kirlenmeye, bozulmaya ya da kurumaya neden olacak gelişmelerin engellenmesi, mevcut ve olası tehlikelere karşı önlemlerin geliştirilmesi, çevre düzeni planının vazgeçilmez koruma kararlarından biri olarak kabul edilmiştir.

Göl, Gölet ve Baraj Alanları: Planlama Bölgesi içinde var olan doğal göller ile gerek mevcut ve gerekse projelendirilmiş, ancak henüz yapımı tamamlanmamış içme suyu ve sulama barajları ile sulama ve hayvancılık amaçlı göletlere de çevre düzeni planının kararları arasında yer verilmiştir.

Sit Alanları: Yürürlükteki mevzuat uyarınca yasal koruma statüsü kazanmış, doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanlarının plan üzerinde gösterilmesi, sahip oldukları sit özelliklerinde bozulmaya neden olacak gelişme kararlarının engellenmesi, bu alanlarda koruma kararlarının sürdürülebilir kılınması, sit alanlarının Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve ilgili koruma bölge kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ve ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonu tarafından, ilke kararları doğrultusunda korunması ve kullanılmasının sağlanması esas kabul edilmiştir. Planda gösterilemeyen veya bu planın onayı sonrasında ilan edilen sit alanlarının Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'nun ilke kararları doğrultusunda korunması ve kullanılmasının sağlanması gerekmektedir.

Diğer Koruma Alanları: Çevre Düzeni Planı'nda yasal koruma kararı geliştirilmiş diğer korunması gereken (Milli Park, Tabiat Parkı, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları, sulak alanlar vb.) alanlara yönelik kararlara, çevre düzeni planı kararları arasında yer verilmiştir.

4. PLANLAMA KARARLARI

4.1. PLAN SEÇENEKLERİ

Çevre Düzeni Planı çalışmasında, araştırma çalışmalarının tamamlanması, analiz ve sentez sonuçlarının ortaya konulması sonrasında, taslak plan kararlarının üretilmesi öncesinde, araştırmada elde edilen verilerin değerlendirmesinin yanı sıra, gelişmeye ilişkin farklı senaryoların tartışması yapılmış, bu farklı senaryolar uyarınca geliştirilen planlama kararları doğrultusunda, biri diğerinden farklılaşan iki plan seçeneği elde edilmiştir.

Farklılaşan seçeneklerin oluşumunda genel belirleyici olarak önemli yatırım kararları alınmış ve yatırımların olası sonuçları değerlendirilerek seçenekler tartışılmıştır. Bazı yatırım kararlarının farklı yönetsel karar süreçlerine bağlı olmasının yanı sıra, gerçekleştirmelerine ilişkin zamanlamanın politik tercihlere bağlı olması, seçeneklerin ortaya çıkmasını kolaylaştırmıştır. Yatırımların gerçekleştirilebilirlikleri ya da plan dönemi içinde gerçekleşmeme olasılıkları iki farklı seçenekte temel belirleyiciler arasındadır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda, İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı için üretilen iki seçenekten ilkinin “Mevcut gelişme eğilimlerinin süreceği, planlama ile gelişmeye etkinin en alt düzeyde gerçekleştirileceği” varsayımına dayandırılması benimsenirken, ikinci seçeneğin ise “Yatırım kararları ile gelişmenin desteklenmesini öngören müdahaleci bir seçenek” olması benimsenmiştir. İkinci seçenekte müdahale yalnızca yatırım kararları ve projelerle sınırlı tutulmamış, koruma kararları açısından da planın alana müdahale etmesi gerektiği kabul edilmiştir. Bu kabuller doğrultusunda ortaya çıkan seçeneklerde Planlama Bölgesi'ne yönelik genel beklentiler ve kabuller aşağıda iki başlık altında gruplanmıştır.

Seçenekler üretilirken, biri diğerinden farklı kabullerin yanı sıra, bazı konularda iki seçenekte de ortaklaşan kabuller yer almıştır. Her iki seçeneğin ortak doğrusuna dönüşen bu kabullerin bir bölümü mevzuattan kaynaklanan zorunluluk, bir bölümü ise alınmış ve

vazgeçilmez hale gelmiş kurumsal kararlar ve bu kararların olası sonuçları, bir bölümü ise vazgeçilmez koruma kararlarıdır.

4.1.1. BİRİNCİ SEÇENEK; “Mevcut gelişme eğilimleri sürecektir.”

- Planlama Bölgesi içinde var olan kentsel yerleşmeler, var olan yoğunlukları ile gelecekte de gelişmelerini sürdürecektir.
- Onaylı imar planlarında var olan gelişme alanları birçok yerleşmede gereğinden fazla planlanmış durumdadır. Bu nedenle, yeni gelişme alanlarının açılmasına gerek yoktur. Gereksinimden fazla planlandığı belirlenen yerleşmelerde koruma-kullanma dengesi gözetilerek planlı alanlar projeksiyonlara bağlı olarak sınırlandırılmalıdır.
- Büyük yerleşmelere yakın konumda, yerleşmeler tarafından bozulmaya uğramış, kente komşu konumda, kaçak yapılaşma olasılığı bulunan parçalanmış makilik-fundalık, kayalık-taşlık ve mera niteliğindeki kamu arazileri ağaçlandırılarak, yeşil kuşaklar oluşturulmalıdır.
- Planlama Bölgesi içinde, mevcut ve ilgili kurumlar tarafından projelendirilmiş karayolu ve demiryolu hatları dışında, önemli yeni bağlantılara gereksinim duyulmayacaktır.
- İzmir Limanı gelecekte de sahip olduğu önemi koruyacaktır. Çandarlı'da planlanan Kuzey Ege Çandarlı Limanı plan dönemi içinde gerçekleştirilemeyecek, İzmir Limanı'nın kullanımı sürdürülecektir.
- Kuzey Ege Çandarlı Limanı'nın plan dönemi içinde gerçekleşemeyecek olması, Aliğa ve Bergama Organize Sanayi Bölgelerinde yapılaşmayı yavaşlatacak. Bu organize sanayi bölgelerinde yeni gelişme alanına gereksinim oluşmayacaktır.
- İzmir'de var olan planlı sanayi alanları gereksinimi karşılayacak düzeydedir. Sanayi gelişmesi planlı ve boş organize sanayi bölgelerinde sürecektir. Sanayi alanlarından, tarım alanları üzerinde gelişme eğilimi olanlar sınırlandırılmalıdır.
- Bu kapsamda; Ayrancılar-Torbalı arasında tarım alanları üzerinde mevzuata aykırı olarak planlanmış olan sanayi alanları için hazırlanmış olan imar planlarının tümüyle ortadan kaldırılması, yapılaşmamış bölümlerde yeni yapılaşmaların oluşmasının engellenmesi sağlanmalı, gelişme kısıtlanmalıdır.
- Mevzii gelişmiş sanayi tesislerinin yanı sıra, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi için belirlenen ilave alanın henüz yapılaşmayan, verimli tarım alanları üzerinde bulunan güney bölümlerinde yapılaşma ve genişleme engellenmelidir.
- İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün çevresi, sahip olduğu doğal sit özellikleri de dikkate alınarak doğal yapısıyla korunmalı, üniversitenin daha fazla yayılması engellenmelidir.
- Çeşme-Alaçatı çevresinde çok büyük bölümü doğal sit alanı olan bölgede, turizm yatırımı amacıyla seçilen alanlarda, su yetersizliği vb. nedenlerle hedeflenen golf sahaları ve bunlara bağlı olarak tasarlanan turizm gelişmeleri gerçekleşmeyecektir.
- Selçuk-Pamucak Turizm Merkezi'nde turizm gelişmeleri sürecektir, ancak gelişme çok hızlı gerçekleşmeyecek, yavaş gerçekleşen turizm gelişmesi çevrede önemli bir değişim yaratmayacaktır.
- Manisa il merkezinde sanayi gelişimi yavaşlayacak, sanayi açısından belirli bir doygunluğa ulaşan kentte yakın dönemde yeni sanayi alanlarına gereksinim duyulmayacaktır.

- Manisa kentinin gelişimi, sanayideki yavaşlamaya bağlı olarak yavaşlayacak, artan ulaşım olanakları nedeniyle sanayide çalışanların önemli bir bölümü İzmir’de yaşamlarını sürdürecektir.
- Manisa Organize Sanayi Bölgesi kuzeyinde Muradiye yerleşimi çevresinde planlanmış olan ve tarım alanları üzerinde yer alan sanayi alanlarından yapılaşmanın başlamadığı bölümlerde yapılaşma engellenmelidir.
- Manisa’da Celal Bayar Üniversitesi Muradiye Yerleşkesi bulunduğu bölgede genişleyecektir.
- Manisa il sınırları içinde turizm gelişmeleri geçmişte olduğu gibi sınırlı seviyede sürecek, turizm potansiyeline sahip alanlarda, yüksek kapasiteli gelişme beklenmemektedir.

4.1.2. İKİNCİ SEÇENEK; “Yeni yatırım kararları ile gelişme desteklenecektir.”

- Gelişmenin ve korumanın sürdürülebilirliği ve koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi esastır. Kentsel yerleşmelerde, kurgulanan yapılaşma karakterine uygun biçimde ve kentin gereksinim duyduğu yeni kullanım türleri de düşünülerek belirlenecek yoğunlukta gelişme yönlendirilmelidir.
- Yetki, sınır vb. nedenlerle planlı alanları yetersiz olan yerleşmelerde, belirlenen yeni yatırım kararları doğrultusunda yeni sanayi, depolama ve kentsel gelişme alanlarına gereksinim duyulacaktır.
- Büyük yerleşmelere yakın konumda, yerleşmeler tarafından bozulmaya uğramış, kaçak yapılaşma olasılığı bulunan parçalı makilik alanlar ağaçlandırılarak, yeşil kuşaklar oluşturulmalıdır.
- Mevcut ya da gelecekte ortaya çıkması olası endüstriyel su, toprak ve hava kirliliğinin önlenmesi için sanayi gelişiminin kontrol altına alınması zorunludur. Planlı ya da plansız oluşmuş sanayi tesislerinin, mutlak tarım alanları üzerinde bulunan bölümleri sınırlandırılmalıdır.
- İhracata yönelik tarımsal üretimde artış yaşanacaktır. Bu artışa koşut olarak ürünlerin, üretildiği bölgede satışa hazır hale getirilmesi, işlenmesi, depolanması ve paketlenmesi amacıyla küçük ölçekli tarımsal sanayi alanlarına gereksinim artacaktır.
- Mevcut ve projelendirilmiş karayolu ve demiryolu hatlarının dışında, diğer yatırım kararları ile de ilişkilendirilerek yeni ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi gereklidir.
- Ayrancılar-Torbalı arasında tarım alanları üzerinde mevzuata aykırı olarak planlanmış olan sanayi alanlarının, yapılaşmamış bölümlerinde planların iptal edilmesi sağlanmalıdır.
- Mevzii gelişmiş sanayi tesislerinin yanı sıra, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi için belirlenen ilave alanın henüz yapılaşmayan, verimli tarım alanları üzerinde bulunan bölümlerinde yapılaşmaya gidilmesi istemi gözden geçirilmeli, bu alanın kullanımı alt ölçekli planlama çalışmalarında irdelenmelidir.
- Çandarlı’da Kuzey Ege Çandarlı Limanı ve Tersane yatırımı gerçekleşecek, çevredeki yerleşmeler bu gelişme ile şekillenecektir. Aliağa ve Bergama Organize Sanayi Bölgelerinin önemi artacak, gelişmesi hızlanacaktır.
- Kuzey Ege Çandarlı Limanı ile İzmir merkezin bağlantısını sağlamak amacıyla ve Liman ile Soma üzerinden Ege'nin iç ve kuzey kesimleri ile erişimi kolaylaştıracak yeni karayolu ve demiryolu bağlantılarına gereksinim duyulacaktır.

- Aliağa'da Yat ve Tekne İmalatı için yapılmış olan yer seçimi kabul edilecek, çevrede bu gelişmeye uygun düzenleme yapılacaktır.
- Aliağa'nın kuzeyinde gerçekleşecek yatırımlar (liman, tersane, organize sanayi vb.) sonrasında, yakın alanlarda yeni konut gelişmeleri beklenmelidir.
- Aliağa'nın kuzeyinde ortaya çıkan yeni gelişmeler, güçlü ulaşım bağlantılarını zorunlu kılacaktır.
- Dikili çevresinde var olan termal kaynakların kullanılması sonucunda; bölgede turizm gelişmesi artacak, mevcut durumda düzensiz olarak var olan seracılık alanları teknolojiyi de kullanarak genişleyecektir.
- Urla'nın batısında Gülbahçe'de İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün bulunduğu alan çevresinde genişlemesi desteklenecektir.
- EXPO vb. organizasyonlar için İzmir İleri Teknoloji Enstitüsü'nün (İYTE) genişleme alanının kullanılacağı kabulüyle, Urla ilçesinde ve çevrede yeni kentsel gelişme alanları düzenlenecektir.
- Çeşme-Alaçatı çevresinde planlanmış olan turizm yatırımlarının bir bölümü plan dönemi içinde gerçekleşecektir. Bu durum, yakın çevrede turizme koşut yeni gelişmeleri tetikleyecektir.
- Selçuk-Pamucak Turizm Merkezi'nde turizm gelişmeleri hızlanacak, turizm ve golf yatırımları gerçekleşecek, bu gelişmelere bağlı olarak kent merkezinde ve turizm merkezi içinde ticari yaşam hareketlenecek, yerleşme yeni nüfus çekecektir.
- Tahtalı Havzası ve diğer su koruma havzalarında, kirlenmenin önlenmesi zorunludur. Bu kapsamda; mevzuata uygun olarak gerçekleşmiş olan yapılaşma ve plan kararları dışında yeni yapılaşmalar engellenecektir.
- İzmir'de eğitim alanlarına gereksinim artacaktır. Bu kapsamda; kuzeyde ve batıda yeni üniversite yerleşkeleri için alan gereksinimi oluşacaktır. Planda üniversitelerin kuruluşunu kolaylaştıracak önlemler alınmalı, kararlar geliştirilmelidir.
- Menderes-Aliaga demiryolu hattının metro standardına getirilmesi, bu hat üzerinde yerleşmeyi özendirecektir. Hattın güneyde Torbalı ve Selçuk'a kadar, kuzeyde Bergama'ya kadar uzatılması, sonrasında ortaya çıkacak havaalanı ile konforlu ulaşım bağlantısı, Selçuk'ta ve Bergama'da turizm gelişmesinin ivmesini arttıracaktır.
- Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişmesi sürecektir, OSB nedeniyle çevrede yan sanayi ve ara ürün üreten işletme sayısı artacaktır. Bu durum yakın çevrede orta ölçekli ve küçük sanayi işletmeleri için yeni alanlara gereksinimi arttıracaktır.
- Manisa'da Organize Sanayi Bölgesi ile Celal Bayar Üniversitesi arasında işbirliği ve iletişimi güçlendirecek, destekleyecek teknopark vb. yatırımlara gereksinim artacaktır.
- Manisa'da sanayi gelişmesi var olan hızını koruyacak, bu durum kente göçün sürmesine neden olacaktır. İl merkezinde nüfus artışının mevcut gelişme eğiliminin üstüne çıkacağı kabul edilerek gelişme alanı düzenlemesi yapılmalıdır.
- Manisa Organize Sanayi Bölgesi ile Muradiye yerleşimi arasında bulunan planlanmış sanayi alanları ve konut alanları gereksinimler doğrultusunda korunacaktır.
- Manisa'da Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nde gelişme hızlanacak, tarım alanı niteliği olmayan alanın çevresinde sanayi gelişmesi desteklenecektir. Yakın çevrede tarım alanları üzerinde gelişme eğilimi bulunan sanayi tesisleri Salihli OSB'ne yönlendirilecektir.

- Manisa Turgutlu’da var olan Organize Sanayi Bölgesi’nin zaman içinde yetersiz kalması olasıdır. Planda bu alanın genişlemesine olanak sağlayacak düzenlemeler yapılmalıdır.
- Manisa’da Akhisar çevresindeki alanlarda artan zeytin dikimi ve üretimine koşut olarak zeytincilik amaçlı uzmanlaşmış sanayi alanlarına gereksinim de artacaktır.
- Manisa’da Celal Bayar Üniversitesi Muradiye Kampus alanı bulunduğu bölgede genişleyecek, artan kapasite çevre yerleşmelerde yeni gelişme alanı gereksinimi doğuracaktır.
- Manisa Büyükşehir sınırları içinde turizm potansiyeline sahip alanlarda, kamusal destekler de yeni ve önemli gelişmeler beklenmelidir. Özellikle termal turizm konusunda, termal kaynakların yakınlarındaki alanlarda turizm alanlarının geliştirilmesi zorunludur.
- Manisa genelinde, özellikle Spil Dağı ve çevresinde doğa turizmini canlandıracak günübirlik ve konaklamalı turizm hareketlenmesi beklenmektedir.

4.1.3. Seçeneklerin Tartışılması ve Değerlendirme

Çevre Düzeni Planı çalışmasının ikinci aşamasında üretilmiş olan seçeneklerin tartışılması ve değerlendirilmesi sonrasında, yukarıda farklılıkları kısaca özetlenen iki seçenektен yola çıkarak, tek bir çevre düzeni planı taslağı oluşturulmuş, taslak üzerinde yürütölen tartışmalar sonrasında kesin plan aşamasına geçilmiştir.

Seçeneklerin üretilmesi sonrasında yapılan tartışmalar ve değerlendirmeler sonucunda, hazırlanacak olan çevre düzeni planında ikinci seçeneğın temel alınması kararlaştırılmış, planlama kararlarının oluşturulmasında “yeni yatırım kararları ile gelişmenin desteklenmesi” seçeneğı ilkesel olarak benimsenmiştir.

Seçeneğın plan kararına dönüştürölmesi aşamasında, koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi ilkesinden hareketle, koruma kararları da etkin biçimde öne çıkarılmıştır. Bu çerçevede, plan kararları ile gelişme desteklenirken, diğер yandan “koruma kararlarının güçlendirilmesi” de yapılan planın hedefleri arasında yerini almıştır.

Planlama aşamasında, yeni yatırım kararları ile gelişmenin desteklenmesi ilkesi yaşama geçirilirken, yerleşim merkezlerinin sahip olduğı olanaklar ve yaşanan sorunlar tartışılmış, başta enerji kaynaklarının çevreyi tahrip etmeden en iyi teknolojileri kullanarak geliştirilmesi ve kullanılması olmak üzere, gelişmenin ve korumanın sürdürülebilirliğı gözetilmiştir. Seçeneğın teke indirilmesi sonrasında, planda önerilen gelişme kararları, analiz ve sentez çalışmaları sonucunda yasal, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak oluşturulmuştur.

4.2. YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER

Çevre Düzeni Planı kararlarının üretilmesi aşamasında, planlama kararlarını doğrudan etkileyecek olan eşiklere ilişkin çalışma, analiz aşamasında yapılmış, yasal ve doğal eşikler belirlenmiş, belirlenen yasal ve doğal eşiklerden yola çıkarak eşik sentezi çalışması yapılmıştır. Analiz çalışmasında, gerek doğal ve gerekse yasal eşikler üç gruba ayrılmış ve kullanım kararlarının verilmesinde yönlendirici olacak eşikler belirlenmiştir.

Planlama Bölgesi içinde planlama kararlarını yönlendirecek doğal eşikler planlama kararlarını etkileme düzeylerine göre üç grup halinde ele alınmıştır. Bu kapsamda, birinci derece doğal eşik olarak; yapılaşma olanağı bulunmayan, % 40’ın üzerinde eğimli alanlar kabul edilmiştir.

İkinci derece doğal eşikler olarak; yapılaşma maliyetinin diğer alanlara göre daha yüksek olduğu, altyapının zor gerçekleştiği % 25-40 arasında eğime sahip alanlar ve deprem anında etkilenme oranı yüksek olacak, özel inşaat önlemleri gerektiren aktif fay hatlarının bulunduğu alanlar ve yine özel önlemler gerektiren taşkın alanları ile sazlık bataklık alanlar kabul edilmiştir.

Üçüncü derece doğal eşik olarak ise; yerleşme aşamasında, ikinci derece eşiklere oranla daha yerleşilebilir olsa da özel önlem ve düzenleme gerektiren alanlar olarak nitelendirilebileceğimiz % 10-25 arası eğimli alanlar ve alüvyon zeminli alanlar belirlenmiştir.

Planlama kararları açısından yönlendirici olan yasal eşikler de üç farklı grup halinde ele alınarak gruplanmıştır. Birinci derece yasal eşik olarak kesinlikle yapılaşma öngörülme alanlar olarak nitelendirilebileceğimiz; mutlak tarım alanları, sulama alanları, orman alanları, doğal koruma alanları (Milli Park, Tabiat Parkı vb.), 1. derece doğal sit alanları, 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları, içme suyu baraj koruma kuşakları ve Ramsar Alanı sınırları ile birlikte ekolojik koridor niteliğindeki nehir veya nehir havzaları kabul edilmiştir.

İkinci derece yasal eşikler olarak, aslen korunması gereken alanlar olan, kontrollü kullanıma açılabilen ve kullanım kararlarının oluşturulması için farklı kurumsal kararlara gereksinim duyulan alanlar belirlenmiş; mutlak tarım arazileri haricindeki tarım toprakları, mera alanları ve 2. ve 3. derece doğal sit alanları ve 3. derece arkeolojik sit alanları bu grupta toplanmıştır.

Üçüncü derece yasal eşik olarak; büyük bölümü orman alanları ile iç içe ve bitişik konumda yer alan makilik fundalık alanlar, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak belirlenen ve Bölge ilan gerekçesine yönelik özel önlem gerektiren alanlar, planlanması aşamasında sahip olduğu yapılaşma özelliklerine uygun karar oluşturulması gereken alanlar ile planlama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait olan, planlama bütünlüğü ve ilan gerekçeleri gözetilerek planlanacak alanlar olarak nitelendirilebileceğimiz turizm merkezleri ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri sınırları kabul edilmiştir.

Planlama çalışması öncesinde belirlenmiş olan doğal ve yasal eşiklerin yanı sıra, planlama aşamasında mekânsal düzenlemeler ve yer seçimleri yapılırken, yerleşim alanlarında kullanım kararlarının mekânsal bütünleşmesini engelleyecek eşikler de yapay eşikler olarak kabul edilmiştir. Yerleşme alanlarına bitişik karayolu, demiryolu, sanayi bölgeleri gibi yerleşmeler açısından yapay eşik oluşturan etmenler, yerel olarak her yerleşme özelinde ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

4.3. MEVCUT PLAN KARARLARI

4.3.1. Çevre Düzeni Planları

Planlama Bölgesi sınırları içinde onaylı çevre düzeni planları yalnızca İzmir ilinin bir kısmında bulunmaktadır. Bu planlara genel olarak bakıldığında; planların yoğun ikinci konut yapılaşma talebi görülen kıyı kesimlerinde kuzeyde Dikili-Çandarlı çevresinde, Urla Yarımadası'nda Çeşme, Alaçatı, Karaburun, Özbek çevresinde, Foça-Yenifoça çevresinde ve Seferihisar - Selçuk arasındaki kıyı kesiminde yer aldığı görülmektedir. İzmir'de kıyı kesimini içermeyen tek çevre düzeni planının Tahtalı Barajı Havzası için hazırlanmış olan çevre düzeni planı olduğu görülür.

İzmir ilinin bir kısmında var olan onaylı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının incelemesi, bu planlar ile mevcut yerleşmelerin gelişiminin, mevcut arazi kullanım durumunun ve onaylanmış, yürürlükteki imar planlarının karşılaştırılması

sonucunda, Çevre Düzeni Planı kararlarının bazı bölgelerde yeniden ele alınmasının zorunlu olduğu görülmektedir. Var olan çevre düzeni planında saptanan genel sorunlar ve bu sorunlara ilişkin örnek alanlar, aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- Çevre düzeni planları ile yasa gereği bu planlara uygun yapılması gereken nazım ve uygulama imar planı kararları arasında pek çok bölgede uyumsuzlukların, çelişkilerin olduğu görülmektedir. Bu çelişkilerin bir bölümü çevre düzeni planlarının yapımı aşamasında yapılan hatalardan kaynaklanırken, bir bölümü ise çevre düzeni planına rağmen yerel yönetimlerce onaylanmış planlardan kaynaklanmaktadır. Çevre Düzeni Planı ile çelişen nazım ve uygulama imar planı bulunan alanların bazı bölümlerinde plan uygulamaları, altyapı çalışmaları ve yapılaşmalar gerçekleşmiş, bazı bölümlerde ise henüz herhangi bir uygulama gerçekleşmemiştir.
- Çevre düzeni planında yer alan yerleşim alanı ve gelişme alanı gibi yapılaşma alanlarının dışında kalan alanlarda var olan arazi kullanım kararlarında, yeterli tespit çalışmasının yapılmamış olmasından kaynaklı sorunlar bulunmaktadır.
- Çevre düzeni planında var olan sit kararlarının derecelerinde ve sınırlarında onay sonrasında oluşan değişiklikler, çevre düzeni planının bazı bölümlerindeki kararları geçersiz kılarken, bazı bölümlerde çevre düzeni planları hatalı uygulamalara neden olabilmektedir.
- Çevre düzeni planı içinde yer alan yerleşmeler ve çevresinde, yoğun ikinci konut yapılaşma talebi olan bazı alanlarda yapılaşma alanı önerileri getirilirken, yerleşmelerin doğal gelişimleri için gereksinim duydukları alanların bulunmadığı dile getirilen sorunlardandır. Bu durum, geçmişte hazırlanan çevre düzeni planı öncesinde nüfusa ilişkin doğru projeksiyon ve tahminlerin yapılmamış olmasından kaynaklanmaktadır.

Yapılan belirlemeler doğrultusunda, İzmir il sınırları içinde var olan alt kademe planların elde edilen güncel veriler doğrultusunda revize edilmesi zorunluluğu görülmektedir. Ancak, bu planların tamamına yakını kıyı alanlarında, yoğun yapılaşma baskısının olduğu alanlarda bulunmaktadır. Aynı zamanda, korunması gerekli tarım alanları ve doğal alanların bulunduğu bu bölgelerde, yeni gelişme alanlarının koruma-kullanma dengesi gözetilerek, minimum sınırdan tutulması amaçlanmıştır.

4.3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları

4.3.2.1. İzmir İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar

Plan döneminde İzmir Merkez Kenti oluşturan alanda 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı sınırlarının dışında kalan 3 bölgeyi kapsayan 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının onaylanması ile birlikte İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarının planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda alt ölçekli planlara aktarılması, planlı ve dengeli gelişmenin sağlanması hedeflenmektedir. Böylelikle İzmir il sınırları içerisinde bugüne kadar yaşanan kentleşme, yapılaşma ve altyapı problemlerinin bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak çözümlenmesi sağlanabilecektir.

İzmir il sınırları içinde bulunan yerleşmelerden, kıyı kesiminde yer almayanlar, günümüze kadar planlama açısından çevre düzeni planı gibi bir üst ölçekli plana sahip olmadığından, planlama kararları diğer ilgili mevzuat gereğince hazırlanarak yürürlüğe sokulmuştur. Onaylanmış olan ve yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli

uygulama imar planlarında genel olarak saptanan sorunlara aşağıda başlıklar halinde yer verilmiştir.

- Her ne kadar yapım ve onay aşamasında, çevrenin özellikleri, gereksinimleri ile kamu yararı doğrultusunda; yasal, yönetsel ve doğal sınırlayıcılar dikkate alınarak hazırlanması zorunlu da olsa, pek çok yerleşmede onaylı 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının ilgili kurum görüşleri alınmadan ya da alınan kurum görüşlerine aykırı olarak hazırlandığı ve uygulandığı görülmektedir.
Örnek; Torbalı Ovası ve Kemalpaşa Ovası içinde bulunan sanayi tesisleri için verimli tarım toprakları üzerinde yapılmış olan imar planları ve bu planlar sonucunda ortaya çıkan yapılaşmaların bulunduğu alanlar.
- Pek çok yerleşmede onaylanmış olan imar planları ile yerleşmenin projeksiyon nüfusları için gerekli olan alanların çok üstünde alanın, farklı gerekçelerle yapılaşmaya açıldığı görülmektedir. Bu durum, bir yandan kısıtlı olan tarım topraklarının kullanım dışına kalmasına, bozulmasına ve yok olmasına neden olurken, diğer yandan yerel yönetimlerin altyapı yükünü arttırmaktadır.
- 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının bütüncül bir üst ölçekli planının bulunmaması nedeniyle birbirine yakın, bitişik konumlanmış bazı yerleşmelerde yer seçim kararlarında uyumsuzluklar görülmektedir.

4.3.2.2. Manisa İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar

Manisa il sınırları içinde nazım ve uygulama imar planlarına bakıldığında, İzmir il sınırları içinde yaşanan sorunların benzerlerinin Manisa il sınırları içinde de yaşandığı görülmektedir. Ancak, İl sınırları içinde çevre düzeni planı bulunmadığından, üst ölçekli planlarla nazım ve uygulama imar planları arasında İzmir’de yaşanan sorunlar Manisa için söz konusu değildir. Manisa il genelinde planlı alanlarda var olan sorunlar aşağıda genel başlıklar altında ele alınmıştır.

- Manisa il merkezinde imar planları açısından var olan en önemli sorun, kente bitişik konumda bulunan organize sanayi bölgesine ilişkin gelişme kararlarının, kentten ayrışık olarak verilmesi ve planlanmasıdır. Yapılmış olan yer seçimlerinin kentin gelişme yönü, alan gereksinimi dikkate alınmadan verilmiş olması, kentin olası gelişme alanlarının organize sanayi bölgesi alanına dönüşmesi, kentin dar bir alanda sıkışmasına neden olmuştur.
- Manisa Organize Sanayi Bölgesi’nin her geçen gün daha da büyümesi, tesis sayısının artması, kente yeni göçlerin oluşmasına neden olmaktadır. Bu durum kent açısından yeni gelişme alanlarına gereksinim duyulmasına neden olacaktır. Kentin sahip olduğu doğal sınırlayıcılar ve hedef yılına ulaşmış nazım imar planı içindeki planlı boş alanların yetersizliği, çevrede kaçak yapılaşma olasılığı yarattığından il merkezinde planlama açısından var olan en önemli sorundur.
- Doğal sınırlayıcılar olarak tanımladığımız alanlardan tarım alanları Manisa genelinde çok sayıda yerleşmede planlama açısından sorun alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. Alternatif gelişme alanı sıkıntısının yaşandığı kentlerde imar planları verimli tarım alanları içinde genişlemiş ve bu alanların yapılaşmasına neden olmuştur. Bu kapsamda; Manisa merkez, Turgutlu, Salihli, Akhisar, Saruhanlı, Alaşehir gibi önemli merkezler ile benzer alanlarda konumlanmış yerleşmelerin imar planları

açısından en önemli sorunu, plan kararlarıyla tarım alanlarının yapılaşmaya açılıyor olmasıdır.

4.3.3. Mevzii İmar Planları

Planlama Bölgesi içindeki alanlara bakıldığında, yerleşme bütünlerinden kopuk, mevzii yapılaşma taleplerinin genel olarak İzmir çevresinde; Manisa'da merkez, Akhisar, Turgutlu ve Salihli çevresinde; yoğunlaştığı görülmektedir. Mevzii olarak yapılaşmanın gerçekleştiği bölgelerden bir bölümü zaman içinde gerek çevre düzeni planları ile gerek nazım ve uygulama imar planları ile bütünleşik planlı alanlar içinde kalmıştır.

Mevzii imar planına dönüşen yapılaşma talepleri incelendiğinde, bunların büyük bölümünün kıyı ve ormanlık alanların çevrelerinde ikinci konut amaçlı yapılaşmalar ve tarımsal üretimin yoğunlaştığı bölgelerde tarımsal sanayi amaçlı yapılaşma taleplerinden kaynaklandığı görülmektedir. Kıyıların büyük bölümünde onaylı çevre düzeni planı kararlarının bulunması, bu alanların bir üst ölçekli plana bağlanmasını sağlamıştır. Ancak, özellikle il merkezlerinin yakın çevresinde, doğal alanlarda, orman içlerinde, bazı mahallelerin yakınlarında yoğunlaşan site türünde yapılaşma talepleri, bir üst ölçekli plan kararından ve altyapı olanaklarından yoksun biçimde sürmektedir.

Çevre Düzeni Planı kararları oluşturulurken, kıyı kesimleri dışında çok sayıda mevzii yapılaşma taleplerine neden olan, tarımsal sanayi kullanımları için üretimin yoğunlaştığı bölgelerde belirli noktalarda düzenlemelerin yapılması öngörülmüş, mevzii yapılaşma taleplerinin bu alanlara yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Benzer biçimde maden işlemeye yönelik tesislerin kurulmasına yönelik mevzii yapılaşma istemlerinin de zorunlu ve istisna olarak nitelendirilebilecek durumlar dışında, öncelikle planda önerilmiş sanayi alanları içine yönlendirilmesi, sanayi tesislerinin bir arada ve ortak altyapı olanaklarına sahip biçimde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Plan hükümlerinde mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzii imar planlarının geçerli olmasını sağlayacak plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır.

4.3.4. Diğer Planlama Kararları

Planlama Bölgesi içinde, çevre düzeni planları ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları dışında var olan planlama kararlarına bakıldığında; Manisa'da Spil Dağı Milli Parkı'nda revize edilmesine ilişkin bir karar alınmış olan onaylı uzun devreli gelişme planının var olduğu belirlenmiştir. Bu çerçevede planlama bölgesi içerisinde 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca ilan edilen ve ilan edilecek milli parklarda Tarım ve Orman Bakanlığınca onaylanan ve onaylanacak uzun devreli gelişme planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

Planlama Bölgesi sınırları içinde bulunan Foça Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde ve doğal sit alanlarında Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak bu planın onayı öncesinde hazırlanarak onaylanmış planlar ve gelecekte hazırlanacak planlar uygulanacaktır.

Planlama Bölgesi içinde Çeşme, Selçuk ve Dikili ilçelerinde Kıyı alanlarını da içeren Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri bulunurken, bu alanların dışında jeotermal kaynakların bulunduğu alanlarda termal turizm merkezleri bulunmaktadır. Bu alanlarda, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bu planın onayı öncesinde hazırlanarak onaylanmış planlar ile gelecekte hazırlanacak planlar uygulanacaktır.

4.4. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

4.4.1. Kentsel Yerleşimler

Planlama Bölgesi içinde kentsel yerleşim alanları iki farklı tanımlamayla yer almıştır. Mevcut durumda planlı ya da plansız olarak var olan yerleşik alanlar güncel uydu görüntüleri kullanılarak, ölçeğin gerektirdiği detayda yerleşik alan olarak tanımlanmış ve kentsel yerleşik alanlar olarak planda yer almıştır. Kentsel yerleşimlere ilişkin planlarda yer alan bir diğer tanımlama ise kentsel gelişme alanlarıdır. Kentsel gelişme alanlarına ilişkin genel yaklaşım, mevcut imar planı bulunan alanların öncelikli olarak korunmasıdır.

Kentsel yerleşmeleri oluşturan, tamamlayan ya da kentsel alanlar çevresinde ayrışık olarak yer seçen kullanım türlerinden; “Organize Sanayi Bölgeleri”, içinde konut kullanımlarının yer almadığı, geniş alan kaplayan sanayi alanları, depolama alanları, serbest bölge, teknopark, mevcut üniversite yerleşkeleri ile onaylı imar planı bulunan üniversite yerleşke alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, turizm alanları, planlarda turizm ve ikinci konut alanı olarak planlanmış ve bu planlara göre yapılaşmış tercihli kullanım alanları, askeri alanlar gibi bazı büyük alan gerektiren kullanımların mevcut ve öneri alanları, kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında bırakılarak ayrıca düzenlenmiştir.

4.4.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar

Kentsel yerleşik alanlar, Planlama Bölgesi’ni oluşturan illerin sınırları içinde var olan yerleşmelerden kentsel yerleşme özelliği gösteren mahalleler, ilçe ve il merkezleridir. Bu yerleşmeler ile bunlardan kopuk konumlanmış mahalleler de kentsel yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

Kentsel yerleşik alan olarak tanımlanan alanların içine, yukarıdaki bölümde kentsel alandan ayrıştırılarak gösterildiği belirtilen kullanımlar dışında kalan her tür kentsel kullanım dahil edilmiş, kullanımlar arasında kalan kentsel boşluklar da kentsel yerleşik alan lekeleri olarak belirlenen alan içine katılmıştır. Kentsel yerleşik alanların sınırları, güncel uydu görüntüleri ve yürürlükteki imar planları kullanılarak belirlenmiştir. Belirlenen bu kentsel alan lekeleri dışında kalan yerleşmeler ise kırsal yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

Onaylı imar planı bulunmayan ve plan dışı olarak yapılaştığı anlaşılan kentsel yerleşik alanların ise, aynı yerleşme için verilmiş olan kentsel gelişme alanı yoğunluklarına uygun olarak alt ölçekli planlarda planlanması öngörülmüştür. Kentsel yerleşmelerde, bu planın kararları doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planların uygulanmasına ilişkin detaylı açıklamalara, değerlendirmelere ve önermelere aşağıda kentsel gelişme alanlarına ilişkin bölümde yer verilmiştir.

4.4.1.2. Kentsel Gelişme Alanları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda yer alan kentsel gelişme kararları aşağıdaki bölümde illere ve yerleşmelere göre açıklanırken, önerilen gelişme alanlarının, yerleşmelerde var olan mevcut imar planları ile karşılaştırması yapılmış, imar planlarının yeterliliği de ayrıca değerlendirilmiştir.

2025 yılı için gereksinim duyulan kentsel gelişme alanı büyüklüklerinin belirlenmesinde, ilgili yerel idarelerce onaylanan imar planları, sektörel yatırım kararları, yerleşim birimlerinin teknik ve sosyal altyapı yeterlilikleri, bu çevre düzeni planında yerleşim birimleri için getirilen plan kararları dikkate alınarak 2025 yılına kadar gerekli olan kentsel gelişme alanı büyüklükleri saptanmıştır.

Bu alanlarda belirlenen kabul nüfusu aşılmamak kaydıyla yapılaşma koşulları ve yoğunluk dağılımı alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

4.4.1.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Gelişme Alanları

İzmir Büyükşehir Belediyesi bütününde; kentsel gelişme alanları iki ayrı bölüm olarak değerlendirilmiştir.

Birinci bölüm; İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Bayraklı, Karabağlar, Menderes ve Menemen ilçelerindeki yerleşmeleri kapsamaktadır.

İkinci bölüm ise; merkez kent olarak tanımlanan bölge dışında kalan ilçeler ile ilçe merkezlerinden mekânsal olarak ayrı olan ancak kentsel alan özelliği gösteren yerleşmelerdir.

İzmir Merkez Kent Gelişme Alanları:

İzmir Merkez Kenti oluşturan bütünleşik alan içinde yer alan yerleşmelerin yerleşik alanlarının toplam büyüklüğü 21.200 hektar olarak hesaplanmıştır.

Çevre düzeni planının hedef yılında İzmir Merkez Kent nüfusu 3.800.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Mevcut büyüme eğiliminin sürmesi durumunda, kentsel alan büyüklüğünün yaklaşık 30.000 hektarı geçeceği belirlenmiştir.

İzmir Merkez Kenti oluşturan yerleşik alan çevresinde henüz yapılaşmamış kentsel gelişme alanı olarak planlanmış onaylı imar planlarının büyüklüğüne bakıldığında 5.670 hektar alanın var olduğu görülmektedir. İzmir Merkez Kentin gelişme alanı gereksinimine ilişkin bilgiler aşağıda Tablo-6'da verilmiştir.

Tablo 4: İzmir Merkez Kent Gelişme Alanı Tablosu

YERLEŞME	NÜFUS 2025	İLAVE NÜFUS	GEREKLİ ALAN (Hektar)	PLANLI GELİŞME ALANI (Hektar)	FARK (Hektar)
İzmir Merkez Kent	3.800.000	1.153.000	7.686	5.670	2016

İmar planlarının yeterliliğine ilişkin değerlendirme yapılırken, onaylı imar planları içinden tarım alanları, orman alanları, doğal karakteri korunacak alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar, büyük askeri alanlar ve sit alanları çıkarılarak yeterlilik hesaplamasında kullanılacak alan büyüklüğü belirlenmiştir.

2025 yılı için gereksinim duyulan 7.686 hektar alanın 5.670 hektarlık bölümü İzmir Merkez kente bitişik boş, planlı/planlanabilir alanlardan karşılanabilirken, 2016 hektarlık alan gereksiniminin ise merkez kentin dışındaki yeni sanayi alanları ile konut alanlarının bulunduğu saçaklanmış yerleşme merkezleri çevresinde düzenlenmiş alanlarda ve bu planda önerilen yatırım kararlarının çevresindeki yerleşim alanlarında karşılanması hedeflenmiştir. Onaylı imar planı bulunan ancak mevcut durumda henüz yapılaşmamış bazı bölgeler planda kentsel yerleşik alan olarak gösterilmiştir.

İmar planı onaylanmış ve henüz yapılaşmamış alanlardan dikkat çekici büyüklüğe sahip olan alanların kent içindeki dağılımına bakıldığında; çalışma alanları olarak planlanmış olan alanların, kuzeyde Menemen ve Koyundere çevresinde, Koyundere'nin batı ve doğu kesimlerinde; Bornova'nın güney kesimlerinde; Harmandalı'nın batı kesiminde; Gaziemir'de Serbest Bölge'nin gelişme alanı olarak kuzeyinde planlanmış olan alanlar olduğu görülmektedir.

Konut alanı olarak planlaması yapılmış ancak günümüze kadar yapılaşmasını tamamlamamış alanların dağılımına bakıldığında ise önemli büyüklüğe sahip alanların kuzeyde Menemen çevresinde, Asarlık, Koyundere, Ulukent ve Harmandalı'nın doğu kesimlerinde, Sasalı'nın kuzey ve doğu kesimlerinde, Çiğli ve Karşıyaka'nın kuzey kesimlerinde henüz yapılaşmamış planlı alanların varlığı dikkat çekmektedir. Planlı, yapılaşmamış konut alanlarının yoğun olarak görüldüğü bir başka bölge ise batıda Yelki yerleşimi içinde bulunan alanlardır. Bu alanların yanı sıra İzmir kent merkezine yakın konumda Balçova ve Konak Belediyesi'nin sınırları içinde, Çevre Yolu çevresinde henüz yapılaşmamış planlı konut alanlarının varlığı gözlenmektedir.

Onaylı imar planlarının sınırları içinde, henüz yapılaşmaların başlamadığı konut alanlarının dağılımına bakıldığında kent merkezine yakın bölgelerde geniş boş alanların bulunmadığı, geniş boş alanlara kentin kuzey ve batı bölümlerinde rastlandığı görülmektedir. Bu alanlarda var olan yapılaşmalar incelendiğinde, batıdaki alanların ağırlıklı olarak ikinci konut niteliğinde, bahçeli dubleks konutlar olarak yapılaştığı, kuzey kesimlerin ise yakın bölgelerde var olan sanayi alanlarının da etkisiyle genel olarak toplu konutlar olarak yapılaştığı görülmektedir.

Değerlendirme ve Kararlar: İzmir Merkez Kent için gerekli olan alan büyüklüğüne ve mevcut yerleşme çevresinde var olan eşiklere bakıldığında, İzmir merkez kent çevresinde belirlenen düzeyde bir alanın planlanarak gelişmeye açılmasının olanaklı olmadığı açıktır. Bu nedenle, bugün için İzmir merkez kent olarak bir bütün olarak tanımlanan yerleşik alan, plan dönemi sonunda saçaklanmalarla genişleyecek, nüfusun bir bölümü doğal eşiklerin ve tarım alanlarının da ötesinde, ulaşım olanakları güçlendirilmiş çeperdeki küçük kent bölümlerinde yaşar duruma gelecektir. İzmir çevresinde yeni yer seçen çalışma alanlarının, organize sanayi bölgelerinin ve toplu konut yatırımlarının dağılımı böylesi bir yönelmeyi kolaylaştırırken, İzmir merkez kentte artan ulaşım süreleri ve maliyetleri de nüfusun merkez kent dışında, çalışma alanlarına yakın yerleşmesini özendirilmektedir.

Çevre Düzeni Planı'nda İzmir'de özellikle kuzey aksında yeni gelişme alanları düzenlenmiş ve sanayi gelişimindeki kuzeye kaymaya koşut olarak konut gelişmesinin de kuzeye kayması hedeflenmiştir. Bu alanların ulaşım bağlantılarını güçlendirecek yatırımların, karayolu ve demiryolu bağlantılarının programlanmış olması da bu gelişmeyi desteklemektedir.

İzmir Merkez Kent olarak tanımlanan alan içinde var olan organize sanayi bölgesi ve serbest bölge korunurken, kuzeyde Asarlık çevresinde ve Menemen çevresinde yeni küçük ölçekli sanayi alanları da düzenlenmiştir. Merkez Kent çevresindeki alanlardan, yapılaşma öngörülme ve orman alanı olmayan bölümlerin ağaçlandırılması, rekreasyon alanları olarak düzenlenmesi ve kent çevresinde geniş bir yeşil kuşak oluşumu desteklenmiştir.

Merkez Kentin güneyinde var olan Tahtalı Havzası içinde onaylı çevre düzeni planında öngörülenler dışında, yerleşmelerin gereksinimi olan alanlar dışında yeni gelişme alanı önerilmemesi benimsenmiştir.

Merkez Kentin kuzeyinde var olan planlı gelişme alanları korunurken, bu alanlara yeni karayolu bağlantısı dikkate alınarak yeni eklemeler yapılmış, gelişme alanları arttırılmıştır. Güneybatıda Yelki yerleşimi sınırları içinde planlanmış ve henüz yapılaşmamış olan konut alanları, İzmir Merkez Kentin gereksinimleri dikkate alınarak korunmuştur. Var olan gelişme alanlarının gelecekte yetersiz kalma olasılığı açıktır. Bu durum bir yandan Merkez Kent çevresinde yeni saçaklanmaları gündeme getirecek, diğer yandan ise Merkez Kent içinde yoğunluğu düşük konut bölgelerinde yenileme ve dönüşüm çalışmalarını zorunlu kılacaktır.

Çevre Düzeni Planı çalışmasında Merkez Kent nüfusunda, göçlerle desteklenmiş biçimde oluşacak nüfus artışının bir bölümünün Merkez Kent dışındaki yakın yerleşim merkezlerinde yerleşeceği varsayımıyla düzenlemeler yapılmıştır. Özellikle büyük çalışma alanlarının da bulunduğu Aliağa, Helvacı, Türkeli, Maltepe, Seyrek, Pancar, Oğlananası, Ayrancılar, Yazıbaşı, Kemalpaşa, Ulucak, Seferihisar çevrelerinde bu yerleşmelerin gereksinimlerine ek olarak kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir.

İzmir Merkez Kent Dışında Kalan Kentsel Yerleşmeler Gelişme Alanları:

İzmir Merkez Kent dışında kalan kentsel yerleşmelerde, güncel nüfus, kentsel yerleşik alan büyüklüğü ve yerleşik alan yoğunluğu belirlemesi sonrasında, 2025 yılı nüfus kabullerinden yola çıkarak, artan nüfus için gerekli olacak ilave gelişme alanlarının belirlenmesi yapılmıştır.

Bu amaçla, artan nüfus miktarı ve belirlenmiş olan öneri yoğunlukları kullanılarak 2025 yılı için gerekli olan minimum gelişme alanları belirlenmiş, bu alanlar planda önerilen alanlar ve yerleşmeye ilişkin var olan onaylı imar planları ile karşılaştırılmıştır. Karşılaştırmalarda kullanılan hesaplama sonuçları aşağıdaki tabloda toplu olarak verilmiştir. Bazı yerleşmelere ait imar planı büyüklükleri, kentsel yerleşik ve gelişme alanlarının yanı sıra ağaçlandırılacak alan, vb. pasif yeşil alanlar ile karşılaştırmada kullanılmayan sanayi alanı vb. alanları da içerdiğinden gereksinimin oldukça üstünde görülmektedir. Tablo sonrasında, izleyen bölümde, her yerleşmenin gereksinimi ve mevcut planlarına ilişkin değerlendirme ve kararlara yer verilmiştir.

Değerlendirme ve Gelişme Alanı Kararları: Tablo-7’de İzmir Merkez Kent ile bütünleşmeyen ilçe merkezleri Merkez Kent etkisi ve diğer yatırım kararları da dikkate alınarak plan önermeleri oluşturulmuş, sanayi gelişmeleri başta olmak üzere, diğer yatırım kararlarının verildiği alanlarda olası nüfus artışları ve işgücü gereksinimleri dikkate alınarak yeni gelişme alanlarının düzenlemesine gidilmiştir.

Tablo 5: İzmir Merkez Kent Dışında Kalan İlçelerin Gelişme Alanları Tablosu

YERLEŞMELER	NÜFUS 2025	PLANLANAN KENTSEL GELİŞME ALANI (Hektar)	KENTSEL YERLEŞİK ALAN (Hektar)	TOPLAM ALAN (Hektar)
ALİAĞA	160.000	880	749	1629
BAYINDIR	65.000	274	224	498
BERGAMA	142.000	1015	704	1455
BEYDAĞ	22.000	87	97	184
ÇEŞME	70.000	646	607	1253
FOÇA	57.000	625	392	1017
KARABURUN	27.000	700	591	1291
KEMALPAŞA	174.000	1255	810	2065
KINIK	49.000	444	385	829
KİRAZ	60.000	165	129	294
ÖDEMiŞ	177.000	1200	1090	2290
Bademli*				
Birgi*				
Bozdağ*				
Çaylı*				
Gölcük*				
Kayaköy*				
Kaymakçı*				
Konaklı*				
Ovakent*				
SEFERİHİSAR	88.000	890	638	1528
SELÇUK	50.000	203	279	482
TİRE	134.000	474	781	1255
TORBALI	90.000	1483	1653	3136
URLA	112.000	737	1945	2682

*6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında bulundukları ilçe belediyelerine mahalle olarak bağlanan ve kentsel yerleşim özelliği gösteren yerleşim birimlerinin nüfusları ve kentsel yerleşim alanı ihtiyaçları ilçe için öngörülen nüfus ve kentsel gelişme alanları kapsamında değerlendirilmiştir.

ALİAĞA: Aliağa ve çevresindeki alanlar, İzmir il sınırları içinde en büyük ölçekli sanayi gelişmelerinin yaşandığı alandır. Oldukça geniş bir alanda imar planlarına sahip olan Aliağa'da, planların büyük bölümü sanayi kullanımına aittir. Yapılan hesaplamalar sonucunda hedef yıl için öngörülen nüfus 160.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Aliağa Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni kurulmuş olması ve giderek tesis sayısının artması, diğer sanayi alanlarındaki gelişmeler, başta Kuzey Ege Çandarlı Limanı kararı olmak üzere yapımı süren diğer limanlar ile İzmir Aliağa arasında ulaşımı kolaylaştıracak yatırımların sürmesi nedeniyle, gelecek dönemde nüfus artışının beklenenin üzerinde gerçekleşmesi olası görüldüğünden, gereksinmenin üzerinde de olsa onaylı planların bulunduğu alanlar korunmuştur.

Mevcut veriler, plan kararları ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, arazi kullanım kararlarında, onaylı planlardan farklı düzenlemeler yapılmış, ilçe sınırları içinde mahalleye dönüşen eski köylerin çevresinde ve sanayi alanlarına yakın bölümlerde yeni gelişme alanları düzenlenmiştir. Kentsel gelişme alanları içinde konut kullanımı dışında kentsel çalışma alanları ve küçük sanayi sitelerinin de önemli yer tutması sebebiyle, büyük bölümünde onaylı imar planları bulunan alanlar, gelişme alanı olarak kabul edilmiştir.

Helvacı: Helvacı yerleşmesi plan dönemi içerisinde tarım ve tarımsal sanayiye bağlı olarak gelişimini sürdürecektir. Bu kapsamda yerleşimin çevresinde kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir.

Yenişakran: Yenişakran yerleşmesi, kıyı yerleşmesi olarak ikinci konut yapılaşma talebinin yoğunlaştığı yerlerdendir. Onaylı imar planlarının önemli bölümü yapılaşmış olan Yenişakran'da, sanayi alanlarına yakınlık, turizm potansiyelleri ve İzmir Aliğa Ceza İnfaz Kurumunun varlığı dikkate alınarak 2025 yılı için ilave gelişme alanları planlanmıştır.

BAYINDIR: Hedef yıl için nüfus 65.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bayındır kentinde mevcut imar planları 2025 yılı için yeterli değildir. Bu nedenle, Çevre Düzeni Planı ile yeni gelişme alanları önerilmiştir. Yerleşmenin kuzeydoğusunda jeotermal kaynaklara yakın bölümde önerilen turizm alanlarının yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlarda belirlenmesi öngörülmüştür.

Canlı: 5747 sayılı Yasa ile Bayındır'ın mahallesi durumuna gelen Canlı yerleşimi için mevcut imar planları 2025 yılı için yeterli değildir. Bu nedenle, Çevre Düzeni Planı ile yeni gelişme alanları önerilmiştir.

Çırpı: 5747 sayılı Yasa ile Bayındır'ın mahallesi durumuna gelen Çırpı yerleşmesinde, mevcut imar planları 2025 yılı için yeterli değildir. Bu nedenle, Çevre Düzeni Planı ile yeni gelişme alanları önerilmiştir.

Zeytinova: Zeytinova yerleşmesinde var olan onaylı imar planları 2025 yılı nüfusu için yeterli olduğundan ilave gelişme alanı düzenlenmemiştir.

BERGAMA: Hedef yıl için 142.000 kişilik nüfus kabul edilen Bergama kentinde, onaylı imar planlarının yetersiz olması nedeniyle, İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü aracılığıyla yeni imar planlarının elde edilmesi süreci tamamlanmış, ortaya çıkan sonuçlar da dikkate alınarak yeni gelişme alanları düzenlenmiştir. Kentsel gelişme alanlarının büyük kısmı, ilçe merkezinin batısında düzenlenmiş ve güney kesimdeki Bakırçay Büyük Ovası içerisinde kalan verimli tarım arazilerinin korunması amaçlanmıştır.

Yerleşme içinde kentsel ve arkeolojik sit alanlarının da yaygınlığı, yapılaşmanın bu alanların dışındaki bölümlere kaydırılması ve son yıllarda artan turizm etkinliğinin artacağı, kentte yerleşim alanı dışında turizm alanı için de gelişme alanlarına gereksinim duyulacağı düşünülmüş, gereksinimin üzerinde bir gelişme alanı belirlenmiştir.

Kentin kuzeybatısında turizm tesislerinin de planlanması için düzenlenen gelişme alanlarında yer alacak turizm alanlarının yapılaşma koşullarının alt ölçekli planda belirlenmesi, bu bölgede düzenlenecek turizm tesis alanları dışında kalan bölge için geçerli olması kararlaştırılmıştır.

Ayaskent: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Bölcek: Bölcek'te gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Göçbeyli: Göçbeyli'de gereksinimi olan gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Yenikent: Yenikent'te gereksinimi olan gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Zeytindağ: Zeytindağ'da gereksinimi olan gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

BEYDAĞ: Çevre düzeni planının hedef yılı olan 2025 için 22.000 nüfus büyüklüğü kabul edilen Beydağ ilçe merkezinde, günümüzde var olan imar planı bulunan alanlarda henüz yapılaşmamış boş alanlar gereksinimi karşılayacak düzeyde olduğundan plan sınırları içindeki alanlar korunmuş, bu alanlar dışında planda ilave kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

ÇEŞME: Ağırlıklı olarak yazlık nüfus ve bu nüfusa bağlı gelişmelerin gözlendiği Çeşme'de, belediye sınırları içindeki alanların önemli bir bölümü Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. İlçe merkezinde, Kale çevresindeki yerleşik alan ile ikinci konut bölgelerinde bir bölüm konutun sürekli yerleşim amaçlı kullanıldığı yerleşmede, konut kullanımları ile ticaret ve turizm kullanımları iç içe geçmiş durumdadır.

Onaylı, bütüncül 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının, parçalı nazım ve uygulama imar planlarının bulunduğu Çeşme'de, genel olarak onaylı 1/25.000 ölçekli planların korunması ilkesel olarak benimsenmiş, son yıllarda doğal ve arkeolojik sit sınırlarında yaşanan değişiklikler dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır.

Tüm yıl yerleşik insan sayısının her geçen yıl arttığı Çeşme'de 2025 yılında yazlık nüfus hariç olmak üzere 70.000 kişilik nüfus kabulü yapılmıştır. Kıyı bölgelerinde yer alan ve tamamına yakını ikinci konut niteliğinde yapılaşmış olan alanlar planda tercihli kullanım alanları olarak gösterilirken, merkezde ve iç kesimlerde yer alan, tüm yıl yerleşen sayısının daha fazla olduğu bölümlerdeki alanlar kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiştir.

Alaçatı: Alaçatı'da, onaylı planlarda bulunan kentsel gelişme alanları yeterlidir. Alaçatı'da, yerleşik alanların yanı sıra, turizm alanları ve tercihli kullanım alanlarında da alt ölçekli planlarda var olan yapılaşma koşullarının korunması kararlaştırılmıştır.

DİKİLİ: Onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde yer alan ilçe merkezlerinden olan Dikili'de, genel olarak bu planlardaki kararlar korunurken, yerleşmenin gereksinimi olan kentsel gelişme alanları merkeze bitişik konumda, yerleşmenin güneydoğusunda ve doğusunda planlanmıştır. İkinci konut nitelikli olan Dikili'de, hedef yıl için 70.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Tercihli kullanım alanları ve turizm tesis alanlarında, alt ölçekli planlarda var olan yapılaşma yoğunluklarının korunması, yeni eklenen turizm alanında yapılaşma koşullarının da hazırlanacak alt ölçekli planlarda verilmesi kararlaştırılmıştır.

Çandarlı: Yerleşim içindeki alanların önemli bir bölümü Kültür ve Turizm Gelişim Bölgesi ilan edilmiş olan Çandarlı da, onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı bulunan yerleşmelerdendir. Onaylı çevre düzeni planı üzerinden yapılan değerlendirmelerde, gereksinimin çok üstünde bir alanın ikinci konut amaçlı olarak planlandığı, korunacak sulak alan niteliğindeki Bakırçay Deltası içindeki bölümlerde olduğu gibi, yapılaşmaması gereken çok sayıda alanın yapılaşmaya açıldığı görülmektedir. Çandarlı'da kentsel gelişme alanları ve tercihli kullanım alanları, onaylı plan kararları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

FOÇA: Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan ve büyük bölümü arkeolojik ve kentsel sit niteliğinde olan Foça'da mevcut 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları korunmuştur.

Bağarası: 5747 sayılı Yasa ile Foça'nın mahallesi durumuna gelen Bağarası'da, yerleşmenin çevresinde var olan onaylı imar planları içinde gereksinim duyulan gelişme

alanları planlanmış durumdadır. Yerleşmeye bitişik konumda yer alan Yenibağarası mahallesinin gelişme alanı gereksinimi de düşünülerek, planlı alana eklemeler yapılmıştır. Bunun yanı sıra, Bağarası yerleşmesinin güneybatısında, ikinci konut ağırlıklı, planlı bir alan süren yapılaşmalar da dikkate alınarak korunmuştur. 113 hektar büyüklüğündeki bu alanla birlikte Bağarası çevresindeki gelişme alanları 217 hektara ulaşmaktadır.

Gerenköy: 5747 sayılı Yasa ile Foça'nın mahallesi durumuna gelen Gerenköy yerleşmesinde onaylı imar planları yeterlidir.

Yenifoça: 5747 sayılı Yasa ile Aliğa'nın mahallesi durumuna gelen, Yenifoça'da yeni kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir. Ancak, yerleşmenin çevresinde belirlenen alanlara ilave olarak oldukça büyük turizm ve ikinci konut alanları geçmiş yıllarda planlanmış ve bu alanlarda önemli oranda yapılaşmalar oluşmuştur.

KARABURUN:2025 yılı için 27.000 kişilik yerleşik nüfus kabulü yapılmıştır. Yerleşmenin kuzeybatısında, mücavir alan içinde yer alan Bozköy ve Tepeboz mahallelerinin sahil kesiminde doğal veriler dikkate alınarak kentsel gelişme alanı düzenlemeleri yenilenmiş, Tepeboz mahallesi batısında 1/25.000 ölçekli planlarda turizm ikinci konut alanı olarak yapılaşmaya açılmış, tarımsal nitelikli bölümdeki yapılaşma kararları kaldırılırken, Bozköy kuzeyinde, tarımsal niteliği olmayan bir alan kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmiştir.

Mordoğan: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı sınırları içinde kalan yerleşmelerden olan Mordoğan'da onaylı planlarda var olan gelişme alanları, gereksinim duyulan alan büyüklüğünün üstündedir. Bu nedenle, onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına yeni kentsel gelişme alanı eklemesi yapılmamıştır.

Mordoğan yerleşmesi ve çevresinde belirlenmiş olan gelişme alanları, bir yandan yerleşmenin kendi nüfus artışının gereksinimini karşılamak için kullanılırken, diğer yandan yerleşmeye yönelik var olan ikinci konut talebinin de karşılandığı yerlerdir. Yerleşmenin kuzeyinde kıyıda çevre düzeni planlarında var olan tercihli kullanım alanı korunurken, güneyde var olan turizm tesis alanları, mahalleye dönüşmüş eski yerleşmelerin olduğu bölümlerde de kentsel gelişme alanları korunmuştur.

Mordoğan'ın güneyinde yer alan doğal sit alanlarında yapılaşmanın en az düzeye indirgenmesi, geçmişte çevre düzeni planıyla getirilmiş yapılaşma kararlarının azaltılması, Mordoğan kıyılarının Akdeniz Foku'nun doğal yaşam alanları arasında yer aldığı dikkate alınarak, kıyı kesimlerinin doğal bitki örtüsü korunarak rekreasyon alanları ve günübirlik tesis amacıyla kullanılması, gelişme alanlarının büyüklüğü de dikkate alınarak, yeni gelişme alanı düzenlenmemesi benimsenmiştir.

KEMALPAŞA: Hedef yıl için 174.000 kişilik nüfus kabul edilmiştir. Hedef yıl için gerekli olan alanlardan daha büyük alanın planlı olduğu Kemalpaşa'da, Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişmesine koşut olarak yeni nüfusun gelmesi olasılığı dikkate alınarak planlı alanlar korunmuştur.

Mevcut planlarda yer alan tarım alanları ve orman alanları dışında kalan alanlar korunurken, 5216 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen yerleşme alanları çevresinde, Kemalpaşa planlarına ek olarak gelişme alanları önerilmiş, Akalan ve Çambel mahalleleri arasında bulunan toplu konut alanına da planda ilave gelişme alanı olarak yer verilmiştir.

Armutlu: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen Armutlu'da, hedef yıl için gerekli alanlar planlı olarak var olduğundan, yeni gelişme alanları düzenlenmemiş, onaylı imar planları korunmuştur.

Bağyurdu: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen Bağyurdu'nda gerekli alanların üstünde bir alan planlanmış olduğundan mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

Ören: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için Ören'de gerekli alanların üstünde bir alanın planlanmış olduğu Ören'de mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

Ulucak: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen Ulucak'ta, hedef yıl için gerekli alanın oldukça üstünde bir alanın planlanmış olup sanayiden kaynaklı gelişme potansiyeli dikkate alınarak planlı gelişme alanları korunmuştur.

Yukarıkızılca: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen Yukarıkızılca'da, hedef yıl için gerekli alanlara yakın bir alanın planlanmış olduğundan mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

KINIK: Planın hedef yılı olan 2025 için 49.000 nüfus büyüklüğü kabul edilen Kınık ilçe merkezinde, günümüzde var olan imar planlarına ilave olarak kentin kuzeyinde bulunan stadyum çevresinde yeni kentsel gelişme alanları oluşturulmuştur.

Poyracık: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle imar planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içindeki henüz yapılaşmamış alanlar dışında kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Yayakent: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

KIRAZ: Planın hedef yılı olan 2025 için 60.000 kişilik nüfus büyüklüğü kabul edilen Kiraz ilçe merkezinde günümüzde var olan imar planı bulunan alanlarda henüz yapılaşmamış boş alanlar gereksinimi karşılayacak düzeyde olduğundan plan sınırları içindeki alanlar korunmuş, bu alanlar dışında ilave kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

ÖDEMiŞ: Planın hedef yılı olan 2025 yılı için nüfus büyüklüğü kabul edilen Ödemiş ilçe merkezinde var olan onaylı planların, plan dönemi içinde ortaya çıkacak gereksinimi karşıladığı, yeni kentsel gelişme alanı açılmasına gerek olmadığı düşünülmekle mevcut imar planları içinde henüz yapılaşmamış alanlar kentsel gelişme alanları olarak düzenlenmiştir.

Bademli: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde bulunması nedeniyle, imar planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içindeki henüz yapılaşmamış planlı alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Birgi: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Bozdağ: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Çaylı: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Gölcük: Yaz aylarında, göl kıyısında var olan yayla bölümüne taşınan, kış aylarında ise ova kesiminde yaşamın sürdüğü Gölcük yerleşmesinin her iki bölümünde var olan yerleşik alanlar ve gelişme alanları bir arada değerlendirilmiştir. Yaz aylarında kullanılan ikinci

konutların da yoğun olarak yer aldığı Göl kıyısında yer alan planlardaki gelişme alanlarından geçersiz hale gelen doğal sit içindeki bölümler tarım alanına dönüştürülürken, bu bölümdeki yerleşik alan planda gösterilmiştir.

Göl kıyısındaki bölümde hazırlanacak alt ölçekli, koruma amaçlı planlarda, yeni gelişme alanlarının önerilmemesi, bu alanda yaz aylarında artan nüfusu sınırlandıracak önlemlerin geliştirilmesi, göl çevresinin rekreatif amaçlı kullanımına yönelik plan kararlarının geliştirilmesi gerekmektedir.

Kayaköy: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan, henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Kaymakçı: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Konaklı: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

Ovakent: Gelişme alanlarının planlı alanlar içinde var olması nedeniyle, planı bulunan alanlar korunmuş, bu sınırların içinde var olan henüz yapılaşmamış alanlar dışında yeni kentsel gelişme alanı oluşturulmamıştır.

SEFERİHİSAR: Seferihisar ilçe merkezinde 2025 yılı nüfusu 88.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu nüfusa, büyük alan kaplayan ikinci konutlarda yaşayan yazlık nüfus dahil edilmemiştir. İkinci konutların yer aldığı tercihli kullanım alanları, onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları doğrultusunda düzenlenmiş, sit alanı sınırlarındaki değişimler doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır.

İzmir yolu üzerinde ortaya çıkan yapılaşma talepleri dikkate alınmış, mevzii imar planları ile yapılaşmış alanlar ile Seferihisar ilçe merkezini bütünleştirecek, karayolu çevresinde yola yönelik tesisler ile kentin kuzeybatısında yoğun olarak bölgesel gereksinim duyulan sosyal donatı alanlarının da yer alacağı gelişme alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Yerleşmenin güneyinde, jeotermal kaynaklara en yakın bölümde, turizm alanı gereksiniminin tarım alanlarına olumsuz etkisini engelleyecek biçimde, tarım alanı niteliği olmayan bir bölgede, askeri alan sınırındaki alanlarda turizm alanı düzenlemesi yapılmış, jeotermal kaynakların da kullanıldığı farklı turizm türlerinin alt ölçekte bir arada planlanacağı alan düzenlenmesi amaçlanmıştır. Turizm alanlarında yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Ürkmez: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı sınırları içinde yer alan yerleşmelerden olan ve 5747 sayılı Yasa ile Seferihisar'ın mahallesi durumuna gelen Ürkmez'de ilave gelişme alanları planda düzenlenmiştir.

Doğanbey: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı sınırları içinde yer alan yerleşmelerden olan ve 5747 sayılı Yasa ile Seferihisar'ın mahallesi durumuna gelen yerleşimde ilave gelişme alanları planda düzenlenmiştir.

SELÇUK: Selçuk'ta, turizm gelişmelerinin de etkisi dikkate alınarak, hedef yıl nüfusu 50.000 kişi kabul edilmiştir. Selçuk İlçe Merkezi'nde topografik ve yasal eşikler dikkate alınarak 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir.

Belevi: Belevi yerleşmesinde onaylı imar planlarının gereksinimi karşılayacak düzeyde olduğu belirlenmiş, ilave gelişme alanı önerilmemiştir.

TİRE: Çevre düzeni planının hedef yılı olan 2025 yılında Tire nüfusunun 134.000'e ulaşacağı kabul edilmiştir. Tire kentinde var olan imar planlarının yeterli olmadığı, hedef yılda erişilecek büyüklüğün gereksinim duyacağı kentsel gelişme alanları için planlı alan içinde yeterli alan olmadığı görülmektedir. Plan bütünlüğünün sağlanması, Tire OSB'nin etkisiyle kentin büyüme eğiliminde olması ve kent açısından gereksinim duyulan yeni kullanımlar nedeniyle ilave kentsel gelişme alanları planlanmıştır.

Gökçen: Gökçen mahallesinde, onaylı imar planlarının 2025 yılı nüfusunun gereksinim duyduğu alanı içerdiği, ilave alan düzenlenmesine gerek olmadığı belirlenmiş, onaylı plan kararlarına uygun düzenleme yapılmıştır.

TORBALI: Planın hedef yılına gelindiğinde 280.000 kişinin yaşayacağı kabul edilmiş, ilçenin sanayiye dayalı gelişimine bağlı olarak yeni kentsel gelişme alanlarına ihtiyaç duyulacağı değerlendirilmiştir. Onaylı imar planları ile birlikte, İzmir Merkez kentte ihtiyaç duyulan kentsel gelişme alanlarının bir kısmı Torbalı'da planlanmıştır.

Ayrancılar: İzmir Merkez Kent'ten kaynaklanan nüfus artışının Ayrancılar yerleşimi çevresinde karşılanması planlanmaktadır. Bu nedenle Ayrancılar yerleşiminde onaylı imar planları dışında yeni kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir.

Çaybaşı: 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Çaybaşı yerleşmesinde mevcut imar planlarının Çaybaşı yerleşmesinin merkez kesiminde ve Torbalı ilçe merkezine bitişik olarak bulunduğu ve yeterli olduğu görülmektedir. Planı bulunmayan ve bu planda gelişme alanı önerilmeyen mahallelerde belirlenen yerleşik alanların çevresinde bu yerleşmenin gereksinim duyduğu gelişme alanlarının çevre düzeni planında kırsal yerleşmelerin planlanmasına ilişkin koşullara göre planlanması hedeflenmiştir.

Çaybaşı'nda imar planları içinde bulunan sanayi alanlarından, karayoluna cepheli, büyük bölümü yapılaşmış alanlar korunurken, karayoluna cepheli olmayan, tarım alanı niteliğindeki bölümler iptal edilmiş ve bu alanlar tarım alanına dönüştürülmüştür.

Karakuyu: Çevresinde son yıllarda başta mermer sanayi olmak üzere sanayi tesisleri gelişmeye başlayan ve 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Karakuyu'da mevcut imar planları gerekli olan gelişme alanları açısından yeterlidir.

Pancar: Organize sanayi bölgesi ve bu bölge çevresinde yer alan ve 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Pancar'da yeni mevcut kentsel yerleşme alanları yeterli olduğundan yeni kentsel gelişme alanı düzenlenmemiştir.

Subaşı: 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Subaşı yerleşmesinde, onaylı imar planlarında var olan gelişme alanları yeterlidir. Çaybaşı, belediye sınırları içine 5216 sayılı Yasa ile katılarak mahalleye dönüşen köylerin yerleşik alanları çevresindeki planların ise bu planda kırsal yerleşmeler için öngörülen planlama kurallarına uyularak planlanması öngörülmüştür.

Subaşı sınırları içinde, mutlak tarım alanları üzerinde ilgili kurum görüşleri alınmadan planlanmış olan sanayi alanlarının ise yoğun yapılaşmış bir bölümü korunurken, İzmir-Aydın karayoluna cepheli bölümlerinde ise planlar iptal edilerek bu alanlar tarımsal niteliği korunacak alanlara dönüştürülmüştür.

Yazıbaşı: İzmir Merkez Kent'ten kaynaklanan nüfus artışı için Kent çevresinde gereksinim duyulan gelişme alanlarının bir bölümünün yer alması öngörülen bir diğer yerleşme olan ve 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Yazıbaşı'nda,

plan dönemi içinde İzmir Merkez Kent kaynaklı nüfusun bir kısmının gelmesi planlanmaktadır.

Yazıbaşı çevresinde bir bölümü sanayi, bir bölümü konut alanı olan, planlama öncesi alınması gerekli kurum görüşlerinin bir bölümü eksik olan, mevzuat açısından tartışmalı, gereksinimin üstündeki imar planlarının, mutlak tarım alanları üzerinde olan ve henüz yapılaşmamış bölümlerinde imar planları iptal edilmiş ve bu alanlar ilgili mevzuat doğrultusunda tarım alanına dönüştürülmüştür.

URLA: Urla ilçe merkezi, 5216 sayılı Yasa öncesinde Merkez, Zeytinalan, İskele, İçmeler ve Çeşmealtı gibi bölümlerden oluşan parçalı bir yapı sergilerken, yapılan düzenlemeler sonucunda belediye sınırları içine katılan ve mahalleye dönüşen köyler ile birlikte daha parçalı bir görünüm kazanmıştır. Urla belediye sınırları içinde var olan yerleşme bölümleri, farklı tarihlerde farklı kurumların yetki alanında, farklı plan kararlarıyla geliştiğinden, yapılaşma yoğunlukları ve ifraz koşulları başta olmak üzere önemli farklılaşmalar göze çarpmaktadır.

Hedef yıl için 112.000 kişilik nüfus kabul edilen Urla İlçesi sınırları içindeki alanlarda, yerleşme bölümlerinin, yeterli gelişme alanına sahip olmayan bölümlerinde (Merkez, Zeytinalan vb.) yapılan ilave gelişme alanı düzenlemeleri dışında, 5216 sayılı yasa öncesinde var olan Nazım İmar Planı kararlarının (yoğunluk, ifraz, arazi kullanım vb.) korunması hedeflenmiştir.

Urla belediye sınırları içinde kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiş olan alanların büyük bölümü ikinci konut niteliğinde olduğundan, bu alanlar yukarıda verilen hesaplamalara katılmamış, onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre uygulamanın sürmesi, Çevre Düzeni Planı ile önerilen yeni gelişme alanlarının belirlenen yoğunluğa uygun olarak alt ölçekli planlarının hazırlanması amaçlanmıştır.

5216 sayılı Yasa öncesinde Urla Belediyesi sınırları içinde olmayan, Belediye sınırları içine 5216 sayılı Yasa ile katılan, tamamı planlı olmayan ve önemli oranda ikinci konut gelişmesi gözlenen bölgelerde, (Gülbağçe, Özbek, Balıklıova, Bademler vb.) ilkesel olarak varsa onaylı imar planı kararlarının (yoğunluk, ifraz vb.) korunması, benimsenmiştir.

Urla ilçe sınırları içinde yer alan ve mahalleye dönüşmüş kırsal niteliğini koruyan yerleşik alanlar çevresinde, kentsel gelişme alanı önerilmemiş olan bölümlerde, alt ölçekli planların bu planda kırsal yerleşmeler için önerilmiş olan kurallara uygun olarak hazırlanması gerekecektir.

4.4.1.2.2. Manisa İli'nde Kentsel Gelişme Alanları

Manisa il sınırları içindeki kentsel yerleşmelerde de, 2025 yılı nüfus tahminleri, güncel kentsel yerleşik alan büyüklüğü, hedef yıl için gereksinim duyulan gelişme alanı büyüklüğü ve planlanan gelişme alanı büyüklükleri ile kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanının toplam büyüklüğü ve bu alanın onaylı imar planları ile karşılaştırması yapılmış ve ortaya çıkan sonuçlar aşağıda Tablo-8'de bir araya getirilmiş ve izleyen bölümde değerlendirilmiştir.

Tablo 6: Manisa İlinde Kentsel Gelişme Alanları Gereksinimi

BELEDİYE	NÜFUS 2025	PLANLANAN KENTSEL GELİŞME ALANI (Hektar)	KENTSEL YERLEŞİK ALAN (Hektar)	TOPLAM ALAN (Hektar)
MANİSA MERKEZ	483.000	2429	2870	5299
AHMETLİ	28.000	227	205	432
AKHİSAR	238.000	1111	1868	2979
ALAŞEHİR	146.000	744	1042	1786
DEMİRCİ	80.000	369	551	920
GÖLMARMARA	24.500	269	208	477
GÖRDES	43.500	272	356	628
KIRKAĞAÇ	61.500	547	644	1191
KÖPRÜBAŞI	13.000	193	154	347
KULA	68.000	594	576	829
SALİHLİ	217.000	2023	1580	3603
SARIGÖL	43.000	139	426	565
SARUHANLI	65.000	860	1124	1984
SELENDİ	42.000	145	152	297
SOMA	134.000	634	827	1461
TURGUTLU	192.000	987	1021	2008

Değerlendirme ve Gelişme Alanı Kararları: Yukarıda sonuçları toplu halde verilen hesaplamalar ve karşılaştırmalar sonucunda, Manisa il sınırları içinde kalan yerleşmeler için ortaya çıkan veriler doğrultusunda plan önermeleri oluşturulmuş, sanayi gelişmeleri ve turizm başta olmak üzere, diğer yatırım kararlarının verildiği alanlarda olası nüfus artışları ve işgücü gereksinimleri dikkate alınarak, yeni gelişme alanlarının düzenlemesine gidilmiştir.

MANİSA MERKEZ: Manisa il merkezini oluşturan Yunusemre ve Şehzadeler Belediyeleri sınırları içinde, onaylı imar planları, hedef yıl için belirlenmiş olan 483.000 kişilik nüfusun gereksinim ihtiyaç duyacağı kentsel gelişme alanı ihtiyacı için yeterli görülmemektedir. Manisa Merkez Kentin plan döneminde sanayi ve sanayiye bağlı olarak hizmetler sektörünün gelişimi ile birlikte büyüyeceği öngörülmektedir. Bu nedenle ihtiyaç duyulan kentsel gelişme alanları çevreyolunun güney kesimi ile sınırlandırılmış ve Manisa Büyük Ovasının bulunduğu bölgede yapılaşma baskısı azaltılmıştır. Yeni kentsel gelişme alanları OSB'nin çevresinde ve Akgedik, Muradiye ve Yağcılar Mahallelerinde planlanmıştır.

Bir yandan verimli tarım alanları, diğer yandan orman alanları ile kısıtlanan kentin, çevre yolu ile yerleşim arasında kalan ve kısmen yapılaşmaların başladığı ova alanı ile organize sanayi bölgesinin batısında, sağlam zeminli, tarımsal niteliği olmayan sırtlar dışında gelişme alanı bulunmamaktadır. Kuzeyde Gediz ve verimli tarım alanlarının sınırladığı kentin, gelecekte lineer formda batı yönünde gelişmesi dışında seçeneği bulunmamaktadır. Bu tercih organize sanayi bölgesinin aşılması gibi bir olumsuzluğu barındırsa da, sanayi tesislerine ve Üniversite Yerleşkesine yakın yerleşme alanı oluşturma avantajını da içinde barındırmaktadır.

Manisa kentinin, sanayi alanında yaşanan hızlı gelişmeye koşut olarak büyümeyi sürdürmesi beklenmektedir. Sınırları yetersiz gelen kentin bitişiğinde yer alan mahallelerin içine katarak bütünleşmesi kaçınılmaz görünmektedir. Bu kapsamda, sınırları içinde Manisa'nın etkisiyle benzer biçimde hızlı sanayi gelişmeleri gözlenen Muradiye yerleşmesi ve çevrede yer alan mahalleler ile kent kısa süre içinde bütünleşecektir. Üniversite yerleşkesine komşu yer alan Yağcılar mahallesinin de plan dönemi içinde Manisa kentinin gelişme alanları içinde kalması kaçınılmaz görünmektedir.

Muradiye: Manisa kenti ile plan kararları açısından bütünleşmiş olan Muradiye Mahallesinin plan dönemi içerisinde Manisa Merkez kent ile tamamen bütünleşeceği öngörülmektedir. Bu nedenle Manisa Merkez Kente gelecek nüfusun bir kısmının Muradiye yerleşimine geleceği planlanmaktadır. Onaylı İmar planlarında büyük bölümü sanayi olarak planlanmış ve olan bazı alanların, Manisa kentinin bir parçası olarak alt ölçekli çalışmalarda yeniden değerlendirilmesi gereklidir.

Yağcılar: Yağcılar yerleşimin, plan dönemi içerisinde bitişiğinde bulunan Celal Bayar Üniversitesi kampüsüne bağlı olarak gelişimini sürdüreceği öngörülmektedir. Manisa Merkez Kente gelecek nüfusun bir kısmının Muradiye yerleşimine geleceği planlanmaktadır.

Üçpınar: Verimli tarım arazilerinin bulunduğu bir konumda bulunan Üçpınar yerleşiminde onaylı imar planları korunmuş olup yeni kentsel gelişme alanı önerilmemiştir.

Aşağıçobanisa: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Hacıhaliller: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde yeterince bulunmadığından, planlı alanlara ek olarak gelişme alanları düzenlenmiştir.

Hamzabeyli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Karaağaçlı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Selimşahlar: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Yeniköy: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Karaoğlanlı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Sancaklıbozköy: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Sancaklığdecik: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

AHMETLİ: Çevre düzeni planının hedef yılı için belirlenen 28.500 kişilik nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gökkaya: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

AKHİSAR: Çevre düzeni planının hedef yılı için belirlenen 238.000 kişilik nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanlarından oldukça büyük kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir. Organize Sanayi Bölgesi'ndeki gelişmeler ve zeytincilik amaçlı düzenlenen alan benzeri diğer sanayi alanlarında yaşanacak gelişmeler dikkate alınarak, kentsel gelişme alanları daraltılmamıştır. Kentsel yerleşik alanda mevcut imar planı kararlarının uygulanması öngörülmüştür.

Akselendi: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Beyoba: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Dağdere: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Kayalıoğlu: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Mecidiye: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Medar: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Süleymanlı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Zeytinliova: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Balıca: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

ALAŞEHİR: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 146.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Alaşehir ilçe merkezinde, arkeolojik sit alanı kısıtlaması nedeniyle onaylı imar planlarında öngörülen gelişme alanları yeterli olduğundan yeni kentsel gelişme alanı düzenlenmemiştir. Gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından, imar planlarına ilave kentsel gelişme alanları önerilmiştir. Gelişme alanlarının yanı sıra, onaylı imar planları bulunan sanayi alanları ve kentsel servis düzenlenmiştir. Sanayi ve kentsel servis alanlarında yapılaşma koşulları, alt ölçekli plan çalışmalarında belirlenecektir.

Kavaklıdere: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Kemaliye: Hedef yıl Kemaliye'de 51 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 18 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Killik: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Piyadeler: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Uluderbent: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Yeşilyurt: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, imar planına bitişik alanda önerilmiştir.

DEMİRCİ: Çevre düzeni planında hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 80.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Demirci ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olduğundan, imar planlarına ilave kentsel gelişme alanları önerilmemiştir.

Durhasan: Hedef yıl için Durhasan'da 25 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 25 hektarlık gelişme alanı düzenlenmiştir.

Mahmutlar: Hedef yıl için Mahmutlar'da 17 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 10 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Borlu: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

İcikler: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

GÖLMARMARA: Çevre düzeni planında hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 24.500 kişilik nüfusun kabul edildiği Gölarmara ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından, mevcut imar planlarına ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

GÖRDES: Çevre düzeni planında hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 43.500 kişilik nüfusun kabul edildiği Gördes ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara ilave 67 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Çiçekli: Hedef yıl için Çiçekli'de 21 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 13 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Güneşli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Kayacık: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

KIRKAĞAÇ: Çevre düzeni planında hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 61.500 kişilik nüfusun kabul edildiği Kırkağaç ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara 135 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

Bakır: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanlarının çok üstünde bir alan, mevcut imar planları içinde kentsel yerleşik alana ek olarak planlanmıştır. Yerleşmenin Kırkağaç ilçe merkezine yakınlığı dikkate alınarak, bu alanların büyük bölümü korunurken, planlı alanların mutlak tarım alanları üzerinde olan yaklaşık 18 hektarlık bölümü iptal edilmiştir.

İlyaslar: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Karakurt: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gelenbe: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

KÖPRÜBAŞI: Hedef yıl için 13.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Köprübaşı ilçe merkezinde bu nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

KULA: Hedef yıl için 68.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Kula ilçe merkezinde bu nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gökçeören: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Sandal: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

SALİHLİ: Çevre düzeni planının hedef yılı olan 2025 yılı için 217.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Salihli ilçe merkezinde, onaylı imar planları içinde bulunan kentsel gelişme alanları, mevcut nüfusa eklenecek nüfus için yeterli olup organize sanayi bölgesinin gelişmesine koşut olarak kentin aldığı göçün artması olasılığına bağlı olarak gelişme alanları korunmuştur.

Sart: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Taytan: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Yılmaz: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Adala: Hedef yıl için Adala'da 86 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 20 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Durasılı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gökeyüp: Planlı alanların dışında dağınık yerleşik alanların da bulunduğu Gökeyüp'te planlı kentsel gelişme alanları yeterli olmadığından, mevcut imar planlarına ilave kentsel gelişme alanı düzenlenmiştir.

Mersinli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Poyrazdamları: Hedef yıl için Poyrazdamları'nda 25 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 14 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

SARIGÖL: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için Sarıgöl ilçe merkezinde 43.000 kişilik nüfus kabul edilmiştir. Belirlenen nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

SARUHANLI: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 65.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Saruhanlı ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara 71 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

Dilek: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gökçe: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Gümülceli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Hacırahmanlı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

İshakçelebi: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Koldere: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Kumkuyucak: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Mütevelli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Nuriye: Planlı alanlarda, kentsel yerleşik alan çevresinde var olan gelişme alanları hedef yıl için yeterli olmadığından, mevcut imar planlarına ilave 18 hektarlık gelişme alanı düzenlenmiştir.

Paşaköy: Hedef yıl için belirlenen nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Halitpaşa: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Alibeyli: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Büyükbelen: Planlı alanlarda, kentsel yerleşik alan çevresinde var olan gelişme alanları hedef yıl için yeterli olmadığından, mevcut imar planlarına ilave 14 hektarlık gelişme alanı düzenlenmiştir.

SELENDİ: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 42.000 kişilik nüfusun kabul edildiği Selendi ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara ilave kentsel gelişme alanı düzenlenmiştir.

SOMA: Mevcut onaylı imar planlarından tarımsal niteliği korunacak alan, termik santral alanları gibi bölümler çıkarıldığında, kalan kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları değerlendirildiğinde, Soma imar planlarının Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı nüfusu olan 134.000 kişi için yeterli olmadığı belirlenmiştir. Bu nedenle mevcut planlara 194 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

Avdan: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Cenkleri: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Turgutalp: Turgutalp yerleşmesinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara 25 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

Yağcılı: Hedef yıl için belirlenen nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana bitişik konumda olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

TURGUTLU: Çevre düzeni planının hedef yılında 192.000 kişilik nüfus kabulü yapılan Turgutlu'da, onaylı imar planlarında var olan planlı yerleşik ve gelişme alanlarının, bu nüfusun yanı sıra, Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişmesine koşut olarak ortaya çıkacak yeni nüfus artışları için yeterli olmayacağı öngörüldüğünden, mevcut planlara ek gelişme alanları düzenlenmiştir.

Kentin kuzeyi verimli tarım alanları olduğundan, gelişme alanları güneyde önerilmiş, gelişme alanları belediye sınırlarının dışına taşarak, mücavir alan içinde yer alan mahallelere kadar uzatılmıştır.

Mevcut gelişme eğilimine koşut olarak, Irlamaz Çayı'nın batı kesimi sanayi alanları olarak korunurken, diğer kentsel alanlar, kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları doğu kesiminde düzenlenmiştir.

Derbent: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

Urganlı: Hedef yıl için belirlenen kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde bulunduğundan, planlı alanlar korunmuş, yeni gelişme alanı ilave edilmemiştir.

4.4.2. Kırsal Yerleşmeler

Planlama Bölgesi içinde yer alan, kırsal niteliğini koruyan mahalleler ile bu yerleşmelere bağlı mahalle ve mezralar kırsal yerleşmeler olarak tanımlanmış ve bu yerleşmeler, plan üzerinde "Kırsal Yerleşik Alan" olarak gösterilmiştir. Kırsal yerleşik alanların çevresinde, mahallelerin gereksinim duyduğu gelişme alanlarında yapılaşmaların ne şekilde gerçekleşeceği ise plan hükümleri ile düzenlenmiştir. Genel yaklaşım olarak tüm kırsal yerleşmelerin, sahip oldukları özgün dokuları korunarak gelişmesini sağlayacak alt ölçekli planlarının hazırlanması esas kabul edilmiş, alt ölçekli planlar hazırlanmaya dek uygulamanın ne şekilde süreceği de plan hükümlerinde düzenlenmiştir.

Bu tür kırsal yerleşmelerden, yakınında konumlandıkları kentsel yerleşmenin gelişme yönünde yer alanların çevresinde ise kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir. Bu alanlar, kentin gereksinimleri doğrultusunda planlanırken, mahallelerin sahip olduğu özgün dokuların korunması esas kabul edilmiştir.

4.4.3. Merkezi İş Alanları

Planlama Bölgesi içinde bulunan kentsel yerleşmelerden, başta il merkezleri olmak üzere, bir bölümü gerek sahip oldukları nüfus büyüklüğü, gerekse yüklendikleri işlevler ve diğer yerleşmelere kıyasla sahip oldukları sektörel çeşitlilik nedeniyle, diğer yerleşmelerden farklılaşmaktadır. Bu yerleşmelerin kent merkezleri ise yerleşme içindeki diğer yerleşik alanlardan işlevsel çeşitlilik açısından farklılaşmaktadır. Merkezi iş alanı olarak tanımlanan bu bölümlerde diğer yerleşik alanlardan farklılaşan planlama kararlarının oluşturulması, gerek işlevsel açıdan ve gerekse yoğunluklar açısından farklı bir değerlendirmenin yapılması zorunludur. Bu doğrultuda, yerleşmelerin merkezi iş alanları, yerleşmelerin ihtiyaçları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

4.4.4. Sanayi Alanları

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içinde sanayi kullanımları genel olarak ayrıştırılarak gösterilmişse de, kentsel yerleşik alanlar ve gelişme alanları içinde kalan, onaylı imar planlarına sahip, endüstriyel kirlilik sorunu yaratmayan alanlarda sanayi yapılaşmalarının planlarına uygun olarak sürmesi de kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede, küçük

ve orta ölçekli sanayi alanları olarak planlanmış çok sayıda alandan, yapılaşmasını tamamlamış olan alanlar, kentsel yerleşik alanlar içinde, yapılaşmasını tamamlamamış olan alanlar ise kentsel gelişme alanları içinde gösterilmiştir. Planlama bölgesi içerisinde sağlıklı bir çevrenin ve kentsel alanların oluşturulması amacıyla kentsel alanların içerisinde kalan sanayi tesislerinin çevre düzeni planında sanayi alanı olarak tanımlanan alanlara veya OSB'lere yönlendirilmesi çevre düzeni planında ilke olarak benimsemiş olup konuyla ilgili plan hükmü düzenlenmiştir.

Kentsel yerleşme alanları ile komşu ya da iç içe konumlanmış, yukarıda sayılan türden sanayi kullanımlarının dışında, büyük alan kullanan, yerleşim alanları ile iç içe konumlanmayan, planlı ya da planlı alanlara ilaveler de içeren sanayi alanları ise Çevre Düzeni Planı'nda sanayi alanı olarak ayrıca tanımlanmıştır.

Planlama kararları üretilirken, geniş alan kaplayan ve yerleşim alanları ile ilişkilenmeyen sanayi alanlarının genel olarak organize sanayi bölgesi niteliğinde düzenlenmesi, var olan sanayi tesislerinin ve yapılaşmış sanayi alanlarının da zaman içinde organize sanayi bölgesine dönüştürülmesi temel ilke olarak benimsenmiş ve mevcut sanayilerin kirliliğin önlenmesi amacıyla çevresel yatırım yapmaları önerilmiştir. Bu ilke doğrultusunda, sanayi tesislerinin tekil yapılaşmaları yerine, altyapı ve arıtma olanakları yaratılmış alanlarda, ihtisaslaşmış biçimde toplu biçimde yapılaşmalarının sağlanmasına yönelik düzenlemelere gidilmiştir. Çevre Düzeni Planı'nda sanayi alanları; “Organize Sanayi Bölgeleri”, “Serbest Bölgeler” ve diğer “Sanayi Alanları” olarak üç ana başlık altında ele alınmıştır.

4.4.4.1. Organize Sanayi Bölgeleri

Planlama Bölgesi içinde yer alan, yapılaşmış olsun ya da olmasın, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca yer seçimi yapılmış ve kuruluşu gerçekleşmiş tüm organize sanayi bölgelerine planda yer verilmiştir. Bu alanlarda arazi kullanım kararları, organize sanayi bölgesi kararı dikkate alınarak geliştirilmiştir. Planda yer verilen, kuruluşu gerçekleşmiş ve karma olarak gelişmekte olan organize sanayi bölgelerinin yanı sıra, henüz yapılaşmaya başlamamış organize sanayi bölgelerinin belirli konularda ihtisaslaşması için öneriler de geliştirilmiştir.

4.4.4.1.1. İzmir İli Organize Sanayi Bölgeleri

İzmir İl sınırları içindeki organize sanayi bölgelerinden Çiğli'deki Atatürk OSB, Kemalpaşa OSB, Kemalpaşa Bağyurdu OSB, Tire OSB, Aliağa OSB, Bergama OSB, Kınık OSB, Torbalı OSB, Tekeli OSB ve Pancar OSB (Torbalı-II) karma organize sanayi bölgeleri olarak kabul edilirken, Aşağıda aktarılan bazı organize sanayi bölgelerinin ise ihtisaslaşması öngörülmüştür.

- Küçükmenderes Havzası içinde yer seçimi yapılmış olan Bayındır Organize Sanayi Bölgesi'nin gıda sanayi ağırlıklı olarak düzenlenmesi, bölgede yer alan jeotermal kaynaklardan da faydalanarak, Organize Sanayi Bölgesi'nin Havza içinde yetişen ürünlerin değerlendirileceği ihtisaslaşmış bir Gıda Organize Sanayi Bölgesi'ne dönüştürülmesi önerilmiştir.
- Ödemiş Organize Sanayi Bölgesi'nin Ödemiş ve çevresinde uzun yıllardan bu yana süregelen birikime koşut olarak tarım makineleri konusunda ihtisaslaşmanın yanı sıra, Havza'da yetişen tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik sanayi alanı olarak da değerlendirilebileceği öngörülmüştür.
- Yer seçimi tamamlanmış olan Menemen Plastik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile Maltepe'de kurulmuş bulunan ve kuruluş sonrasında Menemen Deri Serbest

Bölgesi'ne dönüştürülmüş olan Deri Organize Sanayi Bölgesi'ne ve Buca'da var olan Tekstil Organize Sanayi Bölgesi'ne, planda yer verilmiştir.

Organize sanayi bölgelerinin yanı sıra, Planlama Bölgesi içinde yer alan Ege Serbest Bölgesi ve serbest bölgenin gelişme alanları plan kararına dönüştürülerek aktarılmıştır. Plan içinde yer alan ve yer seçimi yapılmış 15 organize sanayi bölgesinin toplam alansal büyüklüğü 5592 hektara ulaşmıştır.

4.4.4.1.2. Manisa İli Organize Sanayi Bölgeleri

Manisa, gerek içinde yer aldığı verimli tarımsal havzadan kaynaklanan ve gerekse ülkemizin önemli ihracat limanlarından olan İzmir Limanına yakın konum ve güçlü ulaşım bağlantılarının da katkısıyla sanayide önemli gelişmelerin görüldüğü illerden biri durumuna gelmiştir. Bu konum, il sınırları içinde organize sanayi bölgelerinin kurulması ve gelişmesinde etkili olmuştur. Manisa il sınırları içinde var olan, yer seçimi yapılmış ve kuruluşu gerçekleşmiş organize sanayi bölgelerinin tamamı karma nitelikli organize sanayi bölgeleridir.

Manisa il merkezinde kurulu bulunan Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin yapılaşmasını tamamlamış olan ilk üç bölümünün yanı sıra imar planları onaylanmış olan 4., 5. ve 6. bölümleri de çevre düzeni planına aktarılmıştır. Son yıllarda önemli bir gelişme hızı görülen Manisa Organize Sanayi Bölgesi alanına, yer seçimi tamamlanmış ve henüz yapılaşmamış olan iki bölümü dışında yeni ekleme yapılmamıştır. Kentin konumu ve koruma-kullanma dengesi açısından merkezdeki sanayi gelişmesinin planda önerilen sınırlarda korunması gerektiği ilkesel olarak benimsenmiştir.

Manisa il sınırları içinde, Manisa OSB'den sonra İzmir'e en yakın konumda yer alan diğer organize sanayi bölgesi, Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi'dir. Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi'nin ilk bölümünde yapılaşmalar sürerken, bu alana ilave olarak yer seçim süreci tamamlanma aşamasına gelmiş olan ikinci bölümüne de planda yer verilmiştir. Bölge, Turgutlu'da varlığını uzun zamandır sürdüren toprak sanayii tesisleri (tuğla, kiremit, seramik vb.) ile komşu ve bitişik konumdadır. Bu alanların da zaman içinde karma nitelikteki Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi ile bütünleştirilmesi, mevcut altyapı sorunlarının aşılması için gerekli çalışmaların yapılması zorunludur.

Turgutlu'da olduğu gibi, Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nde de yapılaşmaların başladığı ilk bölüm ile bu alana eklenen ikinci bölüm organize sanayi alanı, Çevre Düzeni planı kararları arasında düzenlenmiştir. Salihli Organize Sanayi Bölgesi de karma nitelikli organize sanayi bölgelerindendir. Bölgede, özellikle çevredeki tarımsal üretime bağlı olarak tarımsal sanayi türlerinin yoğun olarak yerleşeceği bir sanayi alanına dönüşme eğilimi gözlenmiş, bu eğilim plan kararlarıyla desteklenmiştir.

Manisa il sınırları içinde var olan organize sanayi bölgelerinden Akhisar'da yer seçimi ve planlaması tamamlanmış olan ve yapılaşmaların başlamış olduğu organize sanayi bölgesinin 1. ve 2. bölümlerinden oluşan alan, organize sanayi bölgesi olarak plan kararına dönüştürülmüştür. Akhisar çevresinde önemli bir büyüklüğe ulaşan zeytin üretimine yönelik ihtisaslaşmış bir sanayi alanının da plan kararlarıyla öneriliyor olması nedeniyle var olan organize sanayi bölgesi plan dönemi içinde olası gelişmeler açısından yeterli görülmüştür.

Manisa il sınırları içinde İzmir'e en uzak konumda olan organize sanayi bölgeleri ise Soma ve Kula organize sanayi bölgeleridir. Bu bölgelerden Kula Organize Sanayi Bölgesinin Deri konusunda ihtisaslaşmış bir organize sanayi bölgesi olarak geliştirilmesi, ilçede yaygın olan deri işletmelerinin yarattığı çevresel sorunların önlenmesi amaçlanmıştır.

Manisa il sınırları içindeki organize sanayi bölgelerinden İzmir Limanı'na en uzak konumda olanlardan bir diğeri de Soma Organize Sanayi Bölgesi'dir. Ancak, çevre düzeni planının kararları arasında yer alan Kuzey Ege Limanı'nın gerçekleşmesi durumunda, Bölge ile ihracat limanı arasındaki mesafe oldukça kısalmış olacaktır. Çevre düzeni planı kararları arasında, Soma ve Organize Sanayi Bölgesi ile Kuzey Ege Çandarlı Limanı arasında ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, Manisa-Balıkesir Demiryolu ile Liman arasında demiryolu bağlantısı kurulmasının yanı sıra, İzmir-İstanbul Otoyolu ile Liman ve Aliğa arasında otoyol bağlantısının sağlanmasına ilişkin önerilere plan kararları arasında yer verilmiştir.

Çevre düzeni planı ile Manisa il sınırları içinde düzenlenmiş olan organize sanayi bölgelerinin toplam büyüklüğü 2412 hektara ulaşmıştır.

4.4.4.2. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Teknoparklar

Planlama Bölgesi içindeki alanlarda son yıllarda artan endüstriyel gelişmeler doğrultusunda, bu tesislerin teknolojik gelişimini arttırmak, ar-ge çalışmalarını kolaylaştırmak amacıyla, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Yerleşkesi içinde kurulmuş olan İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesine ek olarak, Manisa il merkezlerinde teknopark alanının kurulması önerilmiş, bu amaçla planda alan düzenlemesi yapılmıştır.

İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Urla İlçesi'nde İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (İYTE) yerleşkesi içinde 20.03.2017 tarih ve 2017/10064 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi sembol olarak plana işlenmiştir.

Dokuz Eylül Sağlık İhtisas Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Türkiye'nin ilk ihtisas teknoloji geliştirme bölgesi olma özelliğini taşıyan ve 11.09.2017 tarih ve 2017/10809 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Dokuz Eylül Üniversitesi'nin İnciraltı Kampüsü içerisinde bulunan Dokuz Eylül Sağlık İhtisas Teknoloji Geliştirme Bölgesi sembol olarak plana işlenmiştir.

Manisa Teknopark Alanı: Manisa il merkezinde son yıllarda sanayide yaşanan gelişme ve Organize Sanayi'deki büyümeye koşut olarak, Manisa'da yaşanan endüstriyel gelişmenin teknolojik boyuta taşınması, Üniversite-Sanayi işbirliğinin geliştirilmesi amacıyla, plan dönemi içinde kuruluşu gerçekleşecek Teknopark için, Manisa Organize Sanayi Bölgesi kuzeyinde, Üniversite ile erişimi kolay; bir alanın düzenlemesi yapılmıştır.

4.4.4.3. Diğer Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları

Planlama Bölgesi içinde yer alan kentlere bitişik ya da yakın konumda yer alan diğer sanayi tesisleri ve organize olmasa da planlanmış olan sanayi ve depolama alanlarına yönelik iki farklı yaklaşım geliştirilmiştir. Kente bitişik ve tekil nitelikteki tesislerin bulunduğu alanlar genel olarak küçük sanayi sitelerinde oluğu gibi kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları içinde değerlendirilirken, tekil nitelikten uzaklaşmış, planlı olarak yapılaşmaya açılmış, geniş

yer kaplayan sanayi alanları ile sanayi ve depolama alanları ise kentsel yerleşik ve gelişme alanlarından ayrıştırılarak sanayi ve depolama alanları olarak plan kararına dönüştürülmüştür.

Planlama Bölgesi sınırları içinde yer alan ve tekil olarak yapılmış mevzii imar planlarıyla yapılaşmış olan sanayi tesisi alanları, ölçeğin elvermemesi nedeniyle çevre düzeni planında gösterilmemiştir. Bu tür yapılaşmış alanlar ile mevzii imar planlarına ilişkin uygulamanın ne şekilde gerçekleşeceği plan hükümleri arasında düzenlenmiştir.

Önemli bir bölümü kentsel alanlara komşu konumda, yerleşik alanlara yakın olarak ve önemli ulaşım aksları üzerinde yer alan sanayi alanları ile sanayi-depolama alanlarına ilişkin plan kararları, illere göre aşağıda verilmiştir. Sanayi-depolama alanları olarak tanımlanan alanlar ise orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile bu işletmeler ile ilintili açık ve kapalı depolama tesislerinin bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

4.4.4.3.1. İzmir İlinde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları

İzmir il sınırları içinde, özellikle İzmir Merkez Kent ve çevresinde sanayi alanı taleplerinin yoğun olması, bu taleplerin üst ölçekli plan kararlarıyla yönlendirilmemiş olması, çok sayıda mevzii sanayi alanı oluşumuna neden olmuştur. Büyük bölümüne çevre düzeni planında arazi kullanım kararı olarak yer verilemeyen bu tesislerin, hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında düzenlenmesi ve çevre düzeni planının “plan hükümleri” içinde açıklandığı biçimde tesislerin korunması, bu tesislere ilave alan planlamasının yapılmaması sanayi yoğunluklarının kontrol altında tutulması adına ilke olarak benimsenmiştir.

Tekil olarak yapılaşmış tesislerin yanı sıra, bazı yerleşmelerin yakınlarında yoğunlaşmış, planlı sanayi alanlarında yapılacak uygulamalar ise aşağıda yerleşmeler bazında ayrı ayrı açıklanmıştır. Aşağıda yer verilenler dışında, diğer yerleşmelerde var olan ve yerleşme ile iç içe geçmiş sanayi tesisleri, kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları içinde gösterilmiştir. Bu alanlarda, mevcut imar planlarına göre uygulama sürecektir, ancak büyük ve orta ölçekli sanayi tesisleri, ekonomik ömürlerini doldurduktan sonra, niteliklerine göre çevre düzeni planında öngörülen sanayi alanları ile OSB'lere taşınacaktır. Böylelikle kentsel alanlarda yaşam kalitesinin artırılması sağlanacak, kentsel yaşam alanları ile sanayi alanları birbirinden ayrılacaktır. Küçük sanayi siteleri ile konut dışı kentsel çalışma alanları dışında, kentsel gelişme alanları içinde yeni sanayi alanı planlaması yapılmayacaktır.

İzmir Merkez Kent: İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız alan içinde ve bu alana bitişik konumda yer alan sanayi alanlarından, geçmiş yıllarda yapılaşmış ve diğer kentsel gelişmelerle iç içe geçmiş olan sanayi alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanları ile küçük sanayi alanları kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları içine katılmış, bu alanların çevresel etkileri de dikkate alınarak kullanım kararının değişimi de dahil olmak üzere planlanmasına ilişkin kararlar, yapılaşma koşullarının düzenlenmesi, (yapılaşma yoğunluklarının arttırılmaması koşuluyla) alt ölçekli planlara bırakılmıştır.

Bu tür alanların dışında, İzmir Merkez Kent içinde güneyde Pancar'da Tahtalı Barajı Havzası sınırları dışında onaylı imar planları bulunan sanayi alanları, çevre düzeni planına aktarılırken, bu alanda mevcut imar planı kararlarına göre uygulama yapılması benimsenmiştir.

Kentin kuzeyinde, Koyundere sınırları içinde onaylı imar planları bulunan sanayi alanı ile Çiğli-Ulukent-Koyundere aksında karayoluna ve öneri çevre yoluna bitişik konumda büyük bölümü planlı alanlar, sanayi-depolama alanları olarak önerilmiştir. Sanayi-depolama alanı olarak önerilmiş olan alanlarda endüstriyel atıksu üretmeyen imalat türleri ile depolama tesisleri ve konut dışı kentsel çalışma alanları olarak nitelendirilebilecek kullanım türlerinin yer alması öngörülmüştür.

Türkelli-Helvaci: İzmir'in kuzey aksında, İzmir-İzmirli arasında, Türkelli ve Helvacı Mahallelerinin sınırları içinde, planlanmış sanayi alanlarından bir bölümü bölgesel tarımsal ürünlerin işlenmesi amacıyla, tarımsal sanayi tesislerinin yer alacağı bölge olarak planda korunmuştur. Henüz yapılaşmaların başlamadığı, verimli tarım alanları üzerindeki bir bölüm plan iptal edilerek söz konusu alanlar tarım alanına dönüştürülmüştür.

İzmirli: İzmir il sınırları içinde en önemli sanayi tesislerinin olduğu alanlardan biri olan İzmirli'de, Petkim bölgesinin yanı sıra, Çakmaklı ve Horozgediği mahallelerinin çevresinde bulunan, büyük bölümünde nazım ve uygulama imar planı bulunan, bir bölümünde imar uygulamaları tamamlanmış sanayi alanları çevre düzeni planında korunmuştur. Ayrıca mevcut sanayi bölgesinin yakınlarında cürufurur depolanması ve geri kazanılmasına ilişkin alanlar planlanmıştır. Sanayi alanları ve konut alanlarının bitişik olduğu bölümlerde, topoğrafya ve eşikler dikkate alınarak düzenlemelere gidilmiştir.

İzmirli: İzmir'in sanayi gelişiminin en az olduğu bölümü olan batı kesiminde, mevcut küçük sanayi siteleri dışında var olan tek sanayi alanı önerisi, İzmirli Belediyesi sınırları içinde, İzmirli kent merkezinin kuzeybatısında yer alan ve onaylı imar planları bulunan, mevcut iki hazır beton tesisini de barındıran sanayi ve depolama alanıdır. Bu alanda uygulamaların onaylı imar planları doğrultusunda sürdürülmesi önerilmiştir.

Kemalpaşa-Ulucak: Kemalpaşa ilçe sınırları içinde, organize sanayi bölgesine dönüştürülmeye çalışılan bölgede yer alan mevcut sanayi tesisleri geçmişte bireysel olarak onaylanmış ve zaman içinde birleştirilerek genişletilmiş imar planlarıyla kurulmuştur. Planlı bu alanların yanı sıra, bu alanlar çevresindeki plansız, boş alanlar da farklı tarihlerde genişletilen organize sanayi bölgesi sınırları içine katılmıştır. Yargı kararları ile yaşanan tüzel kişilik iptalleri sonrasında ilgili Bakanlık tarafından yeniden tüzel kişilik oluşturulmuş olması nedeniyle, geçmişte yer seçimi yapılmış alanların tamamı organize sanayi bölgesi olarak düzenlenmiştir.

Armutlu-Ören-Bağyurdu: Armutlu, Ören ve Bağyurdu Mahallelerinin sınırları içinde, onaylı imar planı bulunan sanayi alanları, bölgede üretilen tarımsal ürünlerin değerlendirilmesi amacıyla kurulacak sanayi tesislerinin kurulması amacıyla çevre düzeni planı içinde öneriye dönüştürülmüştür.

Menderes: Tümüyle Tahtalı Barajı Havzası içinde yer alan Menderes ilçe sınırları içinde yer alan tek sanayi alanları, Kısıkköy mahallesi bitişğinde yer alan ve aslen küçük sanayi sitesi niteliğinde olan Kısıkköy Ağaç İşleri Sanayi Sitesi ile Sarnıç Mahallesi'nin kuzeyinde yer alan sanayi alanıdır. Yürürlükteki mevzuata uygun tesislerin bulunması ve çalışması koşuluyla, içme suyu havzasında var olan ağaç işleri sanayi sitesi planda korunmuştur. Sarnıç Mahallesi'nin kuzeyinde yer alan ve tekstil ve mobilya başta olmak üzere çok sayıda tesisin bulunduğu sanayi alanı ise Tahtalı Havzası sınırları dışında yer almaktadır. Sanayi alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ve yenilemeye ilişkin kararların, alt ölçekli planlarda düzenlenmesi önerilmiştir.

Havza içinde kalan alanlarda, onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında depolama alanları olarak gösterilmiş olan alanlar, bu planda da korunmuş ve depolama alanları olarak gösterilmiştir. Depolama alanlarında, yapılaşma kararlarının mevcut plan kararları da dikkate alınarak alt ölçekte belirlenmesi önerilmiştir.

Ayrancılar-Pancar-Yazıbaşı: Bu bölgede mevcut durumda bütünleşik halde sanayi tesislerinin kurulduğu, tarımsal niteliğini yitirerek yapılaşmış bölümler planda sanayi alanı olarak düzenlenmiştir. Bu bölgelerdeki imar planlarının, planlama aşamasında gerekli olan tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin yeniden alınması sonrasında çevre düzeni planı kararları doğrultusunda revize edilmesinin gerekliliği de çevre düzeni planının kararlarındandır.

Pancar Mahallesi sınırları içinde, Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenmiş ve henüz yapılaşmanın başlamamış olduğu alan çevresindeki sanayi alanlarının organize sanayi bölgesi ile birleştirilmesi, var olan ve gelecekte daha da büyümesi kaçınılmaz olan çevresel sorunların önlenmesi için zorunludur. Bu alanın bütünleşik olarak organize sanayi bölgesine dönüştürülmesinin gerek çevresel açıdan gerekse altyapı açısından uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Torbalı-Karakuyu: Torbalı ilçe merkezinin kuzeyinde yer alan sanayi alanlarından, küçük sanayi sitesi niteliğindeki alanlar kentsel yerleşik alanlar olarak planda yer alırken, büyük bölümünde yapılaşmalar bulunan kentin kuzeyindeki planlı sanayi alanları da çevre düzeni planında sanayi alanı olarak düzenlenmiştir.

Torbalı'nın kuzey kesiminde, Torbalı-Kemalpaşa karayolunun doğusunda, bir bölümü Torbalı, bir bölümü de Karakuyu Mahallesi sınırları içinde yer alan ve bölgede yoğunlaşan mermer sanayi tesislerinden önemli bir bölümünün içinde yer aldığı alan, alt ölçekli planlarda gerekli tüm kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, ihtisaslaşmış mermer organize sanayi bölgesine dönüştürülmesi amacıyla önerilmiştir.

Torbalı ilçe sınırları içindeki planlı sanayi alanlarının bulunduğu alanların çevresinin verimli tarım alanları olduğu dikkate alınarak, bu alanların mevcut yapılaştıkları alanlar içinde sınırlandırılması, gelecekte sanayi alanlarının genişlemesine izin verilmemesi, yeni sanayi alanı taleplerinin organize sanayi bölgeleri içine yönlendirilmesinin tarım arazilerinin ve doğal çevrenin korunması adına uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Çaybaşı-Subaşı: Torbalı ilçe sınırları içinde yer alan Çaybaşı Mahallesi'nde, karayolu kenarında kısıtlı bir alanda, mevcut sanayi ve depolama tesislerinin bulunduğu alanda var olan onaylı imar planları korunmuştur. Bu alanda, ilave sanayi-depolama alanı düzenlemesine gidilmemiştir.

Subaşı sınırları içinde, İzmir-Aydın yolu ile Tire-Ödemiş yolunun birleştiği kavşak noktası ile yerleşme arasında onaylanmış sanayi-depolama amaçlı imar planlarının bulunduğu alanlar, yapılaşmaya açılmaması gereken mutlak tarım alanı niteliğinde olduğundan, imar planlarının yoğun yapılaşmış ve arazinin tarımsal niteliğini yitirmiş bölümü çevre düzeni planında sanayi-depolama alanı olarak korunmuştur.

4.4.4.3.2. Manisa İlinde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları

Manisa il sınırları içinde, özellikle tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik sanayi alanı taleplerinin üst ölçekli plan kararlarıyla yönlendirilememiş olması, çok sayıda mevzii sanayi alanı oluşumuna neden olmuştur. Büyük bölümüne çevre düzeni planında arazi kullanım kararı olarak yer verilemeyen bu tesislerin, hazırlanacak bütüncül nazım imar planlarında düzenlenmesi ve plan hükümlerinde açıklanan biçimde tesislerin korunması, bu tesislere ilave yeni alan planlamasının ise yapılmaması kararlaştırılmıştır.

Tekil olarak yapılaşmış tesislerin yanı sıra, bazı yerleşmelerin yakınlarında yoğunlaşmış ve planlı sanayi alanlarında yapılacak uygulamalar ise aşağıda yerleşmeler bazında ayrı ayrı açıklanmıştır. Aşağıda yer verilenler dışında, diğer yerleşmelerde var olan ve yerleşme ile iç içe geçmiş sanayi tesisleri, kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları içinde gösterilmiştir. Bu alanlarda, mevcut imar planlarına göre uygulama sürecektir, küçük sanayi siteleri ile konut dışı kentsel çalışma alanları dışında kentsel gelişme alanları içinde yeni sanayi alanı planlaması yapılmayacaktır.

Manisa Merkez Kent: Sanayi alanlarına bakıldığında, organize sanayi, orta ölçekli sanayi, küçük sanayi siteleri ve diğer sanayi alanlarının bulunduğu görülmektedir. Çevre düzeni planı çalışmasında, belediye sınırları içinde yer alan organize sanayi bölgeleri ve bu alana bitişik konumda yer alan orta ölçekli sanayi alanları ayrıştırılarak planda gösterilirken, küçük sanayi siteleri ve özellikle Manisa-Akhisar yolu çevresinde planlanmış ve kent ile bütünleşmiş biçimde konumlanan sanayi alanları, kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanları arasında gösterilmiştir.

Kentle bütünleşen ve kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları içinde kalan sanayi alanlarının ne şekilde kullanılacağına hazırlanacak alt ölçekli planlama çalışmalarında karar verilmesi, yapılaşma koşullarının onaylı imar planlarında verilen haklar dikkate alınarak belirlenmesi kararlaştırılmıştır. Bu tür alanlarda yer alan sanayi tesislerinin tasfiyesi, sanayi gelişmelerinin siteleşmiş ve organize edilmiş alanlara kaydırılması, sanayi tesislerinin çıktığı alanların kentin diğer kullanım gereksinimleri doğrultusunda kullanılması benimsenmiştir.

Organize sanayi bölgesine bitişik konumda yer alan orta ölçekli sanayi alanları ise, gelişen Manisa Organize Sanayi Bölgesi içindeki tesislere ara mal üretimi yapan, aslen küçük sanayi niteliğine sahip, endüstriyel atıksu üretmeyen tesislerin yer alacağı alanlar olarak planlanmış ve kullanılmaktadır. Bu alanlarda mevcut imar planı kararları doğrultusunda uygulamanın sürdürülmesi benimsenmiştir.

Bu alanların yanı sıra, geçmiş yıllarda mevzii olarak, Gediz Irmağı'na yakın konumda planlanmış ve yapılaşmış olan Dericiler Sanayi Sitesi de çevre düzeni planında korunmuştur.

Muradiye: Manisa Belediyesi ile bitişik konumda yer alan Muradiye yerleşimi içinde planlaması yapılmış sanayi alanlarından, Manisa Organize Sanayi Bölgesine bitişik konumda yer alan, imar uygulamaları tamamlanmış ve kısmen yapılaşmaların başladığı bölge sanayi alanı olarak korunmuştur.

Bu bölgede, sanayi yapılaşmalarının başladığı bölgenin zaman içinde Manisa Organize Sanayi Bölgesi ile entegrasyonunun sağlanması, bölgenin organize sanayi bölgesinin altyapı olanaklarından faydalanır duruma getirilmesi önerilmektedir.

Turgutlu: Organize Sanayi Bölgesi'nin bitişğinde sanayi alanı planlamalarının bulunduğu bir başka yerleşim merkezi Turgutlu'dur. Geçmişten günümüze başta tuğla ve kiremit sektörü olmak üzere, toprak sanayisinin yoğun geliştiği merkezlerden bir olan Turgutlu'da, kentin batı kesiminde karayolunun her iki yanında planlı sanayi alanları bulunmaktadır. Başlangıçta yalnızca toprak sanayisinin yer aldığı bu alanlarda son yıllarda çeşitlenmeler başlamış, başka sanayi türleri de bu alanda yerleşmeye başlamıştır.

Onaylı imar planı bulunan bu sanayi alanlarına da çevre düzeni planında yer verilmiş, bu alanların gelecekte Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi ile entegrasyonunun sağlanması amaçlanmıştır.

Salihli: Salihli ilçe merkezinde onaylı imar planlarında var olan sanayi kullanımlarından küçük sanayi niteliğinde olanlar ve kentin yerleşik alanları ile iç içe geçmiş konumda yer alan sanayi alanları, çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanı içinde bırakılmıştır. Bu alanların onaylı imar planı kararları doğrultusunda korunması, ya da kentin gereksinimleri doğrultusunda değiştirilerek farklı kullanımlara dönüştürülmesi kararı alt ölçekli planlama çalışmalarına bırakılmıştır.

Salihli kentinin batı kesiminde karayoluna cepheli alanlarda var olan, konut dışı kentsel çalışma alanı ile sanayi-depolama türü kullanımların yer aldığı aksta mevcut gelişmelere uygun bir düzenlemeye gidilmiş ve yolun her iki yanı, Sart mahallesine kadar sanayi-depolama alanı olarak düzenlenmiştir. Bölgede, tarımsal açıdan gereksinim duyulan ve

arıtma gerektirmeyen imalathaneler ile depolama tesisleri ve karayolu boyunca hizmet verecek tesislerin yer alması hedeflenmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma koşullarının belirlenmesi de alt ölçekli planlara bırakılmıştır.

Alaşehir: Alaşehir ilçe merkezinde onaylı imar planları bulunan sanayi alanları çevre düzeni planında korunmuştur. Bu alanlarda, gelecekte de bölgede üretilen tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik tesislerin yer alması ve bölgenin tarımsal sanayi alanı olarak hizmet vermesi amaçlanmıştır. Bu alanda, altyapının bütünleştirilmesi amacıyla yapılacak ilaveler dışında genişletilmemesi, gelişmenin verimli tarım alanlarına zarar vermemesinin sağlanması amaçlanmıştır. Yapılaşma koşullarının alt ölçekli plan çalışmalarında, mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak belirlenmesi kararlaştırılmıştır.

4.4.4.4. Kentsel Servis Alanları

Çevre düzeni planında iki farklı alanda kentsel servis alanı önerilmiştir. Bunlardan birincisi Tekeli yerleşiminin kuzeyinde ve Tekeli OSB'nin batısında bulunan ve Menderes İlçesinin tamamına hizmet etmesi amacıyla düzenlenmiştir. Diğer kentsel servis alanları ise Alaşehir İlçesinde mevcut durumda var olan tarımsal amaçlı depolar ve küçük imalathanelerin bulunduğu alanda bölgesel ölçekte planlanmıştır.

4.4.4.5. Cüruf Depolama ve Geri Kazanım Alanı

Aliağa ilçesi gerek bölgesel ölçekte gerekse ulusal ölçekte ülkemizdeki en önemli ağır sanayi bölgelerinden birisidir. Bölgedeki demir-çelik tesisleri, termik santral ve tersanelere bağlı olarak ortaya çıkan cürufaların depolanması ve geri kazanılması amacıyla mevcut durumda var olan Horozgediği Mahallesinin güneyinde yer alan cüruf depolama alanları çevre düzeni planında düzenlenmiştir.

4.4.5. Turizm Alanları

Planlama Bölgesi sınırları içinde turizm gelişmesinin görüldüğü yerler ağırlıklı olarak kıyı alanları ile termal kaynakların bulunduğu alanlardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi” ve “turizm merkezi” olarak belirlenmiş olan alanlarda, ilgili mevzuat gereği Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan planlar kabul edilerek plana aktarılmıştır. Bu alanlarda uygulama, alt ölçekte hazırlanarak ilgili kurumlar tarafından onaylanacak plan kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Planlama Bölgesi sınırları içinde özellikle kıyı bölgelerinde Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi dışında kalan alanlarda turizm tesis alanları ile günübirlik turizm alanlarının düzenlenmesi yapılmıştır. Kıyı alanları dışında düzenlenen turizm alanları ise genel olarak termal kaynakların bulunduğu bölgelerde yoğunlaşmıştır. Bu alanlarda da yapılaşma koşulları alt ölçekte yapılacak planlama çalışmalarıyla belirlenecektir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında turizm alanları olarak gösterilmiş olan alanlarda, varsa onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında belirlenmiş yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

4.4.6. Tercihli Kullanım Alanları

Planda “Tercihli Kullanım Alanları” olarak gösterilmiş olan alanlar genel olarak, onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı bulunan kıyı alanlarında yer almaktadır. 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında “turizm ve ikinci konut alanı” olarak planlanmış ve yapılaşma kuralları belirlenmiş olan bu alanların, çok büyük bölümü ikinci konut niteliğinde tamamlanmıştır.

Geçmiş yıllarda turizmin özendirilmesi amacıyla düzenlenmiş de olsa, kullanım tercihinin kullanıcılara bırakılmış olması nedeniyle bu alanlarda turizm yapılaşmaları oldukça sınırlı kalmıştır. Bu nedenle, söz konusu alanları içeren alt ölçekli plan çalışmalarında; Mevcut yapılaşmalar, alan içinde turizmin gelişme olanakları ve planlanacak alansal büyüklükler de değerlendirilerek, doğrudan turizm kullanımının yer alacağı alanların belirlenmesi yapılacaktır, boş alanların turizm amaçlı kullanımı desteklenecektir.

Tercihli kullanım alanları içinde var olan konut kullanımlarının gereksinim duyduğu, sosyal ve teknik altyapı düzenlemeleri, bu alanların gelecekte sürekli yerleşim alanlarına dönüşeceği dikkate alınarak belirlenecek, nazım ve uygulama imar planlarında buna göre düzenleme yapılacaktır. Tercihli kullanım alanı olarak gösterilen alanlarda mevcut 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında belirlenmiş olan yapılaşma yoğunlukları korunacaktır.

4.4.7. Liman, Tersane Alanları ve Liman Geri Sahaları

İzmir’in sahil kesimlerinde var olan mevcut ve proje halindeki limanlar ile tersaneler planlama kararı olarak çevre düzeni planına aktarılmıştır. Çandarlı’da yapılması planlanan Kuzey Ege Çandarlı Limanı kararına da planda yer verilmiştir. Bu limanın yanı sıra Aliğa Çaltıldere’de Yat ve Tekne İmalatçıları için planlanan tersane alanı ve Nemrut Körfezi’nde yer alan Nemrut Limanı da plan kararı haline getirilmiştir. Ayrıca, İzmir’in sahil kesiminde var olan ya da ilgili yatırımcı kuruluşlarca planlanmış olan yat limanları ve balıkçı barınakları da plan kararına dönüştürülmüştür.

Çevre düzeni planında, geniş alan kapsayan limanlar planda alansal olarak tanımlanırken, kentlerin yerleşik alanları ile birleşen ve küçük ölçekli olanlar sembol ile gösterilmiştir. Bunun yanında, özellikle ticari ve endüstriyel amaçla kullanılan liman alanlarından yalnızca Kuzey Ege Limanı’nda liman geri sahası ayrıştırılarak gösterilmiş, diğer liman alanlarında liman geri sahalarının ne şekilde düzenlenebileceği plan hükümleri ile tanımlanmıştır. Bu tür kıyı yapılarının, kıyı kanunu kapsamında diğer kurum ve kuruluşlar ile koordinasyon yapılarak bir kıyıda çok fonksiyonlu geri sahasıyla entegre planlanması benimsenmiştir.

Bu doğrultuda kıyıların çarpık gelişmesine, aynı fonksiyonlu birden çok limanın aynı kıyıda yoğunlaşmasına dolayısı ile seyrüsefer kontrolünün, deniz ve kıyı kirliliğinin vb. denetimlerin yapılmasını zorlaştıran gereğinden fazla liman planlamak yerine, ekolojik dengenin korunması, seyrüseferin düzenlenmesi, kontrolün sağlıklı bir şekilde sağlanması ve kıyı ile bütünleşik çok fonksiyonlu limanların gerçekleştirilebilmesi için ilgili kurumlar tarafından bölgenin ihtiyaçları ve kapasitesi belirlenerek, bölgedeki tüm faaliyetlere hizmet edebilmesi için gereken liman ve geri sahasının 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve diğer ilgili mevzuat doğrultusunda bu çevre düzeni planında hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın alt ölçekli planları kurum ve kuruluş görüşleri alınarak hazırlanacak/onaylanacak ve yapılaşma koşulları belirlenecektir.

4.4.8. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler

Çevre düzeni planı içinde tanımlanmış bir başka arazi kullanım türü Askeri Alanlardır. Planlama Bölgesi içinde bulunan askeri alanların sınırları ve askeri yasak bölgelerin sınırları planlara değiştirilmeden aktarılmış ve korunmuştur. Askeri yasak bölgelerdeki yapılaşmalara ilişkin uygulamalar ve askeri alanların zaman içinde boşaltılması ile kentsel alanda ortaya çıkacak boşlukların kamu yararı amacıyla değerlendirilmesine ilişkin kurallar planın hükümleri arasında düzenlenmiştir.

4.4.9. Tarım Arazileri

Çevre düzeni planı sınırları içinde kalan tarım arazileri mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak veri tabanına dört farklı tanım içinde aktarılmış, planda ise tümü “tarım arazileri” şeklinde gösterilmiştir. Başta ifraz koşulları olmak üzere, bu alanlardaki uygulamanın 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ile bu Kanun uyarınca çıkarılan yönetmelikler uyarınca yapılması kurala bağlanmıştır.

Tarım arazilerinde, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılacak belirlemeler temel alınarak geçerli olacak koruma ve kullanım koşulları plan hükümlerinde düzenlenmiştir. Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılaşmalar ve çiftçinin barınmasına yönelik yapılaşma istemlerine ilişkin kurallar ayrı ayrı belirlenmiştir.

4.4.9.1. Su Ürünleri Üretim Alanları

Deniz, kıyı alanları ve karasal alanların sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla ve sektörün belirli bir disiplin içinde faaliyetlerini sürdürebilmesi için su ürünleri üretim alanlarının gelişigüzel yer seçimlerini engellemek ve denetimsiz işletilerek çevreye olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için yapılacak teknik çalışmalar, Tarım ve Orman Bakanlığı ile diğer ilgili kurumların katılımıyla oluşturulan komisyonlarca yapılacaktır.

4.4.10. Teknolojik Seracılık Bölgeleri

Jeotermal kaynakların bulunduğu bölgelerde, mevcut durumda organize nitelikte olmayan seracılık faaliyetlerini organize hale getirmek, ortak altyapı ve tesis düzenlemeleri ile yapım maliyetlerini düşürmek ve özendirmek amacıyla planda belirli bölgelerde Teknolojik Seracılık Bölgeleri oluşturulmuştur. Belirlenen alanlar içinde yapılacak yapı ve tesislere ilişkin kararlar ile yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlara bırakıldığı bu alanlar, İzmir'de Dikili ve Bayındır'da, Manisa'da Turgutlu, Salihli ve Alaşehir'de jeotermal kaynaklara yakın konumda düzenlenmiştir.

Jeotermal enerji kaynaklarının bulunduğu bölgelerde, jeotermal enerjinin daha yaygın kullanımını özendirmek, jeotermal enerji kullanılarak teknolojik seracılığı geliştirmek amacıyla yapılan düzenlemelerden, İzmir Bayındır'da düzenlenen bölgenin organize çiçekçilik bölgesi olarak yaşama geçirilmesi amaçlanırken, diğer bölgelerde bölgenin özelliğine uygun sera tarımının yapılması öngörülmüştür.

Dikili-Kaynarca Teknolojik Seracılık Bölgesi: Dikili'de Kaynarca bölgesinde var olan jeotermal kaynakların seracılıkta organize biçimde kullanılabilmesini ve teknolojik olanaklardan faydalanılarak üretimin gerçekleştirilebilmesi amacıyla İzmir-Çanakkale yolu üzerinde onaylı plan kararları doğrultusunda teknolojik sera bölgesi olarak planlanmıştır.

Bayındır Organize Çiçekçilik Bölgesi: Bayındır ilçe merkezi ve çevresinde yaygın bir üretim türüne dönüşmüş olan bahçe bitkileri ve çiçekçilik için, jeotermal kaynak olanaklarının da kullanılacağı organize çiçek seralarının bulunacağı bir bölgenin düzenlemesi yapılmıştır.

Turgutlu-Urganlı Teknolojik Seracılık Bölgesi: Urganlı Jeotermal kaynaklarının bulunduğu bölgenin batısında, DSİ'nin sulama projesi dışında, Akköy ile sulama kanalı arasında kalan bölgede jeotermal kaynakların kullanılacağı teknolojik seracılık bölgesi önerilmiştir.

Salihli-Caferbey Teknolojik Seracılık Bölgesi: Salihli'de Caferbey Jeotermal kaynaklarına yaklaşık 3 km. uzaklıkta, Gediz Irmağı'na yakın, tarımsal açıdan verim alınamayan bir bölge seçilerek, jeotermal kaynakların kullanılacağı teknolojik seracılık bölgesi olarak önerilmiştir.

Alaşehir-Kavaklıdere Teknolojik Seracılık Bölgesi: Kavaklıdere bölgesinde varlığı belirlenmiş olan Göbekli, Kurudere ve Horzumsazdere jeotermal kaynaklarının kullanılabileceği, Salihli-Alaşehir karayoluna bitişik konumda, üzüm yetiştiriciliği için kullanılmayan bir bölge teknolojik seracılık bölgesi olarak önerilmiştir.

4.4.11. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları

Bu alanlar tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüleceği ve tarımsal ürünlerin katma değerlerini artırmaya yönelik araştırma, geliştirme ve üretim birimleri ile ürün toplama, depolama, saklama alanları; tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal amaçlı entegre tesislerin toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır. Planlama bölgesi içerisinde tarım ve hayvancılığın gelişme potansiyellerinin bulunduğu alanlarda, tarım ve hayvancılık geliştirme alanları planlanmıştır. Bununla birlikte planlama bölgesi içerisinde tarımsal ve hayvansal üretimin katma değerinin artırılması amacıyla minimum 20 hektar olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, İl Toprak Koruma Kurulu kararı ile yeni tarım ve hayvancılık geliştirme alanlarının yer seçimlerinin yapılabilmesi ile ilgili plan hükmü düzenlenmiştir. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanlarının yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlarda belirlenmesi öngörülmüştür.

4.4.12. Orman Alanları

Çevre düzeni planı sınırları içindeki alanlarda, Orman Amenajman Planları doğrultusunda orman olduğu belirlenen alanlar orman alanları olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda ve planda gösterilemeyen büyüklükteki diğer orman alanlarında 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacağı, orman sınırlarına ilişkin ortaya çıkacak tereddütlerde orman kadastro sınırlarının esas alınacağına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Bunun yanında, planda orman alanı olarak gösterilen ancak orman alanı olmadığı, özel mülkiyet olduğu kesinleşmiş alanlarda yapılacak uygulamalara ilişkin hükümlere de plan hükümleri arasında yer verilmiştir.

4.4.13. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

4.4.13.1. Mera Alanları

Planlama Bölgesi içindeki alanlarda, hukuki niteliği ne olursa olsun analiz aşamasında mera-çayır niteliği gösterdiği belirlenmiş olan alanların doğal karakterleri ile korunmasına ilişkin kararlara plan hükümleri arasında yer verilmiş, bu tür alanların, bozulmadan hayvancılık amacıyla kullanılmasını sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır. Mera niteliğindeki alanlarda her tür yapılaşmanın ve bozulmaya neden olabilecek müdahalelerin engellenmesine yönelik kararlara plan hükümleri arasında yer verilmiştir.

4.4.13.2. Sazlık ve Bataklık Alanlar

Genel olarak sulak alanlar ile bir arada bulunan, sulak alan niteliği taşımasa da doğal yapısı sazlık ve bataklık niteliğinde olan alanlar, çevre düzeni planında ayrıştırılarak gösterilmiş ve bu alanların da doğal karakteri korunacak alanlar arasında yer alması amaçlanmıştır.

4.4.13.3. Kayalık Taşlık Alanlar

Planlama Bölgesinde doğal yapısı kayalık ve taşlık olan alanlar da çevre düzeni planında diğer alanlardan ayrıştırılarak doğal karakteri korunacak alanlar arasında gösterilmiştir. Manisa'da Kula ilçesi çevresinde var olan ve jeolojik özellikleriyle öne çıkan yanardağ ve lav alanları ile peri bacası oluşumlarının bulunduğu bölgeler bu kapsamda planda ayrıştırılmış ve bu tür alanlara ilişkin koruma kararları geliştirilmiştir. Kayalık ve taşlık alan olarak gösterilmiş olan alanların doğal karakterlerinin korunmasının esas olduğuna, bu alanlarda, jeolojik oluşumların bozulmasına neden olacak müdahalelerde bulunulamayacağına ve bu alanlarda yapılaşmaya gidilemeyeceğine plan hükümleri arasında yer verilmiştir.

4.4.14. Maden Çıkarım Alanları

Ekonomik açıdan yerleşmelerin bir bölümünde önemli katkısı bulunan maden çıkarım alanlarına ilişkin uygulamalar plan hükümleri ile belirlenirken, bu alanların büyük bölümü planlar üzerinde gösterilmemiştir. Soma, santraline kömür çıkarımı yapılan geniş alanlar planda maden çıkarım alanları olarak yer almıştır.

4.4.15. Enerji Üretim Alanları

Çevre düzeni planı içinde özellikle yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı ile enerji üretilmesine yönelik tesislerin yapımını kolaylaştıracak kararlar geliştirilmiş, bu açıdan potansiyeli bulunan alanlarda, ilgili tesislerin yapımına yönelik kararlar geliştirilmiş ve öncelik bu kaynaklara verilmiştir. Bunun dışında enerji santraline ihtiyaç duyulduğunda alt ölçekli planlama çalışmaları ile birlikte söz konusu talepler çevresel etki değerlendirmesi sürecinde değerlendirilerek karar verilebilecektir.

Yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanan enerji üretim alanlarının yanı sıra, Manisa Demirköprü'de hidroelektrik santrali bulunmaktadır. Bunların dışında, planlama bölgesi içinde sahip olunan önemli linyit ocaklarının kullanıldığı termik santraller bulunmaktadır. Manisa'da Soma ilçe merkezinde yer alan termik santraller ve bu santrallere linyit sağlanan ocakların bulunduğu alanlar da çevre düzeni planında gösterilmiştir. Tüm enerji üretim alanlarına ve tesislerine ilişkin yapılaşma kararlarının alt ölçekli planlarda verilmesi kararlaştırılmıştır.

4.4.16. Bölgesel ve Kentsel Yeşil Spor Alanları

Menderes İlçesi, Tekeli Mahallesi'nde Göztepe Spor Kulübü'nün antreman ve altyapı tesislerinin yapılması amacıyla yaklaşık 14 hektarlık alan "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" olarak planlanmıştır.

4.5. ULAŞIM

4.5.1. Karayolu Ulaşımı

Planlama Bölgesi içindeki alanların tamamında karayolu ile erişim ulaşım açısından ilk seçenek olarak kullanılmaktadır. Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir'den kaynaklanan yoğun karayolu trafiği, zaman içinde bölgede karayolu ağının önemli oranda gelişmesini, yaygınlaşmasını ve çeşitlenmesini sağlamıştır. Bu kapsamda; Planlama Bölgesi içinde artan karayolu trafiğine bağlı olarak farklı standartlarda karayolu düzenlemelerinin yanı sıra otoyol düzenlemeleri ve kent geçişi düzenlemeleri yapılmış durumdadır.

Çevre düzeni planı çalışmasında, mevcut karayolu olanaklarının değerlendirilmesinin yanı sıra, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş ve henüz gerçekleşmemiş karayolu önerilerine de yer verilmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş olanların yanı sıra, çevre düzeni planı ile getirilen işlevlere, gelişme önerilerine bağlı olarak karayolu önermeleri de geliştirilmiştir. Çevre düzeni planında gösterimi yapılan karayollarının kesin güzergâhlarının ilgili kurumun yatırım programına alınması ve alt ölçekli planlarda belirlenmesine ilişkin plan hükmü düzenlenmiştir.

4.5.1.1. Erişme Kontrollü Yol/Otoyol

Planlama Bölgesi içinde mevcut otoyol düzenlemeleri iki farklı aksta İzmir il sınırları içinde yer almaktadır. Bunlardan ilki İzmir'i Aydın'a bağlayan İzmir-Aydın Otoyolu, diğeri ise İzmir-Çeşme arasında düzenlenmiş olan otoyoldur. Bu iki otoyol bağlantısı, İzmir kentinin çevre yolu ile birleşerek bağlantı vermektedir.

İzmir-İstanbul Otoyolu: İzmir-İstanbul Otoyol Projesi, kurumsal üst veri olarak kabul edilmiş ve planda önerilmiştir. Bornova'dan başlayarak, Kemalpaşa ilçe sınırlarından geçerek İzmir'i doğudan terk eden Otoyol, Kemalpaşa-Turgutlu sınırından kuzeye yönelerek, Saruhanlı ilçe merkezinin doğusuna ulaşmaktadır. İshakçelebi ile Nuriye mahallesinin arasında İzmir-İstanbul Karayolu ile kesişen Otoyol, Akhisar ilçe merkezinin batısından, kuzeye devam etmekte ve Kırkağaç ve Soma'yı geçerek Manisa il sınırlarından çıkmaktadır. Otoyolun Balıkesir-Bursa-Yalova üzerinden, İzmit Osmangazi Köprüsü ile birlikte İstanbul'a ulaşması planlanmıştır.

İzmir-Ankara Otoyolu: Turgutlu ilçe merkezinin kuzeyinde İzmir-İstanbul Otoyolu ile bağlantı sağlayan öneri otoyol, Marmara Gölü'nün kuzeyinden, Demirköprü Barajı'nın güneyinden geçerek Gediz Irmağı ve Selendi Çayı Vadisini kullanarak Uşak il sınırlarına ulaşmaktadır. Uşak il sınırlarından geçerek Dumlupınar güneyinde Kütahya il sınırlarına giren otoyol, buradan kuzeye yönelerek Afyon il sınırlarına erişmektedir.

İzmir-İzmir-Çandarlı-Soma Bağlantısı: İzmir-İstanbul Otoyolu projesinin gerçekleşmesi, bölgesel ticaret limanı olarak işlev gören İzmir Limanı'na karayolu ile Kuzey Ege'den erişimi kolaylaştıracak, karayolu trafiğini arttıracaktır. İzmir Limanı'na alternatif olarak Çandarlı'da projelendirilmiş olan Kuzey Ege Çandarlı Limanı'nın devreye girmesiyle, liman nedeniyle oluşan trafiğin bir bölümü Çandarlı'ya ulaşan tali yollara yönelirken, önemli bir bölümü de İzmir Çevre Yolu'nu geçerek kuzeye ulaşacaktır. Bu durum, Aliğa'da bulunan rafineri başta olmak üzere diğer sanayi tesisleri nedeniyle bu yönde var olan ağır taşıt trafiğinin daha da artmasına neden olacaktır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Kuzey Ege yönünden, Balıkesir, Bursa, İstanbul çevresinden gelerek gerek Kuzey Ege Çandarlı Limanı'na ve gerekse Aliğa'ya ulaşmak isteyen karayolu kullanıcılarının güvenli ve hızlı erişimini sağlamak amacıyla Soma-Aliğa arasında otoyol standartlarında yeni bir yol düzenlemesinin yapılması ve bu yolun İzmir Çevre Yolu'ndan başlayarak kuzeye Aliğa'ya erişimi sağlayan yolla bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Liman ve sanayi tesisleri nedeniyle oluşacak ağır taşıt trafiğinin, kentsel bağlantı yoluna dönüşmüş olan İzmir-Aliğa-Bergama-Kınık karayolu bağlantılarından ayrıştırılması amaçlanmış ve İzmir'in özellikle kuzey kesimlerinden İstanbul yönüne alternatif bir bağlantı sağlanması, İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu otoyol aksında oluşacak yoğunluğun bir bölümünün azaltılması da amaçlanmıştır.

4.5.1.2. Karayolları

Planlama Bölgesi içindeki illerde var olan, şehirlerarası bağlantı sağlayan karayolları ve il içi yollar planda 1. derece yollar ve 2. derece yollar olarak gösterilmiş, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından önerilen yol bağlantıları ve yeni güzergahlar ve güzergah değişiklikleri de plan kararına dönüştürülmüştür. Karayollarına ilişkin sınıflama yapılırken, geçmişte karayolu niteliğine sahip olan ve zaman içinde kent içi yola dönüşen ya da ilçe merkezi ile bazı mahalleler arasında erişimi sağlayan ve alternatifi de bulunan yollar, 3. derece yollar olarak değerlendirilmiştir. Bunların yanı sıra kırsal yerleşmelere erişimi sağlayan yollar da 3. derece yollar olarak değerlendirilmiştir.

4.5.1.3. Kent Geçişleri ve Çevre Yolları

Karayolu kenarında yer alan yerleşmelerde, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilen, imar planı kararlarına dönüşmüş olan ve uygulanmış olan kent geçişleri ve çevre yolları plan kararına dönüştürülerek gösterilmiştir. İzmir il merkezinde uygulamasının büyük bölümü tamamlanmış olan çevre yolu planda otoyol bağlantılı biçimde gösterilirken, Manisa il merkezinde yapımı tamamlanan çevre yolu plan kararına dönüştürülmüştür. Karayolu güzergahında değişiklik yaparak yerleşme dışından geçişi sağlayan yolların işlendiği yerleşmelerde, kent içinden geçen eski yollar, yerleşme özelinde, yolun niteliğine ve onaylı imar planı kararlarına bağlı olarak 2. derece ya da 3. derece yol olarak tanımlanmıştır.

4.5.1.4. Kent İçi Ana Ulaşım Aksları

Başta İzmir, Manisa il merkezi olmak üzere, plan kararlarıyla oluşturulan ya da korunan ana ulaşım aksları çevre düzeni planı kararına dönüştürülerek planda gösterilmiştir. Onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı bulunan bölgelerde, bu plan ile önerilmiş ve imar planı kararlarına dönüşmüş ya da uygulama görmüş yollar da ana ulaşım aksları olarak planda gösterilmiştir.

4.5.2. Demiryolu Ulaşımı

Karayolu ile erişim düzeyinde olmasa da, Planlama Bölgesi içindeki alanların büyük bölümüne demiryolu ile ulaşılabilir. İzmir'den başlayan demiryolu hatları, güneyde il içinde Ödemiş'e ve Tire'ye ulaşırken, Selçuk ilçe merkezi üzerinden il dışında Aydın-Denizli yönünde bağlantı vermektedir. İzmir merkezden başlayarak kuzeyden Manisa'ya ulaşan demiryolu bağlantısı burada iki hatta ayrılarak Balıkesir yönüne ve Uşak yönüne bağlantı vermektedir. Arada, il içinde kısa bağlantıların bulunduğu şehirlerarası erişimi sağlayan demiryolları planda gösterilirken, bunlara ek olarak İzmir'de mevcut ve projelendirilmiş durumdaki raylı sistem önerileri de plana aktarılmıştır.

4.5.2.1. Şehirlerarası Demiryolları

Planda, İzmir-Aydın, İzmir-Manisa-Balıkesir, İzmir-Manisa-Uşak demiryolu bağlantılarının yanı sıra, İzmir- Aliğa, İzmir-Bayındır-Ödemiş, İzmir-Bayındır-Tire arasında erişimi sağlayan demiryolu bağlantıları ile proje aşamasında olan İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu demiryolu bağlantısı da planda gösterilmiştir.

Plan kararlarıyla, İzmir-Aliğa arasında mevcut olan ve metro standartlarına yükseltilmesi amacıyla çalışmaların sürdüğü hattın, kuzeyde Kuzey Çandarlı Ege Limanı'na bağlanması, buradan aynı hattın Bergama üzerinden Soma'ya ulaştırılması ve İzmir-İstanbul arasında demiryolu erişimini sağlayan hatta bağlantının sağlanması amaçlanmıştır ve buna uygun düzenleme yapılmıştır. Yapılan demiryolu önerisi ile bir yandan Adnan Menderes Havaalanı ile yoğun turist çeken Bergama arasında doğrudan bir bağlantı sağlanırken, diğer yandan Kuzey Ege Limanı'na ülkenin değişik bölümlerinden demiryolu ile erişimin kolaylaştırılması amaçlanmıştır.

4.5.2.2. Hızlı Tren Hattı

Ankara-İzmir arasında yapılması düşünülen hızlı tren için planlama bölgesi sınırları içinde genel olarak mevcut demiryolu güzergahlarının kullanıldığı belirlenmiştir. Proje halindeki hızlı tren hattı Alaşehir'in kuzeyinden Salihli-Turgutlu-Manisa aksını izlemekte ve Menemen'de son bulmaktadır. Bu çerçevede hızlı tren hattı, konvansiyonel demiryolu hattının dışında hızlı tren gösterimi ile plana aktarılmıştır.

4.5.2.3. Kent İçi Raylı Sistemler

İzmir kentinde mevcut hizmet verir durumda olan metro hattının yanı sıra, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanmış olan hafif raylı sistem ve metro önerilerine de planda yer verilmiştir. Bu kapsamda; Bornova-Hatay arasında mevcut olan raylı sistem hattı, Üçkuyular-Balçova-Güzelbahçe-Urla üzerinden batıda İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'ne kadar uzatılmıştır. Bunun yanı sıra, Üçyol-Buca arasında bağlantı sağlayacak raylı sistem kolu da planda gösterilmiştir. Bugün için Bornova'da Üniversite Hastanesi önünde sonlanan raylı sistemin Ege Üniversitesi Yerleşkesi üzerinden Bornova merkezine kadar uzatılacak olan hattına da planda yer verilmiştir.

Menderes-Aliğa arasında var olan demiryolunun hafif raylı sisteme dönüştürüleceği de dikkate alındığında, planda önerilmiş olan raylı sistemin tamamlanmasıyla, İzmir'in kuzey, güney, doğu ve batı yönlerinde var olan önemli konut alanları ile kent merkezi ve çalışma alanları arasında raylı sistem bağlantısı sağlanmış olacaktır.

4.5.3. Denizyolu Ulaşımı

4.5.3.1. Ticari Limanlar

Ülkemizin önemli ticari limanlarından biri olan İzmir Limanı'nın giderek yetersiz duruma gelmesi, kent içindeki konumu nedeniyle ulaşım bağlantılarında yaşanan sorunlar bölgede yeni bir liman arayışına neden olmuş, yapılan çalışmalar neticesinde Çandarlı'da Çandarlı Kuzey Ege Limanı için yer seçimi yapılmıştır. Çevre düzeni planında da Kuzey Ege Çandarlı Limanı kabul edilerek gösterilmişse de, İzmir Limanı'nın ticari liman işlevini sürdüreceği kabul edilmiştir. Planlama Bölgesi içinde İzmir ve Kuzey Ege Limanlarının yanı sıra, Aliğa'da Nemrut Körfezi'nde sanayi amaçlı kullanılan limanlar da planın önerileri arasında yer almıştır. Bunların yanı sıra, Dikili ve Çeşme ilçelerinde var olan limanlarda planın ticari limanları arasında yer almıştır.

4.5.3.2. Yolcu Limanları ve İskeleler

Planlama Bölgesi içinde yolcu limanı olarak hizmet veren İzmir, Çeşme ve Dikili limanlarının sahip oldukları bu işlevleri sürdürmesi benimsenmiş, planın kıyı kesiminde alt ölçeklerde planlaması, yer seçimi ve yapımı gerçekleştirilmiş yat limanlarının gösterimleri yapılmıştır. Plan dönemi içinde mevcut yolcu limanlarının kapasite açısından geliştirilmesi, Dikili ve İzmir’de ticari liman işlevinden kaynaklanan yüklerin azaltılması, bu limanların yolcu limanı işlevinin güçlendirilmesi plan kararı olarak benimsenmiştir.

4.5.4. Havayolu Ulaşımı

Planlama Bölgesi içinde yolcu taşımacılığında kullanılan tek hava limanı Adnan Menderes Hava Limanı’dır. Planlama kararları üretilirken, Bölge içinde ikinci bir hava limanına gereksinim olup olmadığı değerlendirilmiş, mevcut yolcu kapasitesi ve plan dönemi içinde oluşacak yolcu kapasitesi değerlendirilmiş, İzmir ve Manisa illerinin yanı sıra Aydın iline de hizmet veren Adnan Menderes Havalimanının plan dönemi için yeterli olacağı, ancak ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Bununla birlikte özellikle son dönemde ülkemizin en önemli turizm odaklarından birisi haline gelen Çeşme’de yapılması planlanan Alaçatı Havaalanı, plan kararı olarak düzenlenmiştir.

Güneyde, özellikle yaz aylarında yoğun olarak havayolunu kullanan yolcu talebine neden olan Selçuk-Efes ve Aydın il sınırları içinde yer alan Kuşadası’na erişimi kolaylaştırmak amacıyla, Menderes-Selçuk arasındaki demiryolu standartlarının arttırılması plan kararı olarak benimsenmiştir. Bunun yanında, özellikle havaalanına uzak konumda bulunan İzmir’in kuzey kesimlerinin gerek demiryolu ve gerekse karayolundan hava limanına erişimlerinin güçlendirilmesi Bergama, Dikili ve Aliğa’dan havaalanına konforlu ve hızlı erişimin sağlanması da plan kararları arasında benimsenmiş ve buna uygun demiryolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Gelişen sanayisi nedeniyle her geçen gün havayolunu kullanan sayısının arttığı Manisa il merkezi ile Adnan Menderes Hava Limanı arasında erişimi kolaylaştıracak, Menderes-Aliğa raylı sistemine entegre edilecek, Manisa-Menemen arası yüksek standartlı demiryolu bağlantısının kurulması da planda benimsenen ulaşım kararlarından biridir.

4.6. DOĞAL-KÜLTÜREL DEĞERLERE İLİŞKİN KARARLAR

4.6.1. Sit Alanlarına Yönelik Koruma Kararları

Planlama Bölgesi içinde yer alan, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından tescil edilmiş olan sit alanları için geliştirilen planlama kararları, aşağıda türlerine göre genel olarak verilmiştir. İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından arkeolojik ve kentsel, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından ise doğal sit alanı olarak belirlenmiş olan bölgelerde plan kararlarının uygulamaya geçirilebilmesi ancak bu alanlara ilişkin koruma amaçlı imar planı çalışmalarının Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından onaylanmasına bağlıdır.

Çevre düzeni planı, sit alanları açısından, mevcut arazi kullanım durumu ve doğal özelliklerden yola çıkarak hazırlanan, bütüncül arazi kullanım kararlarının belirlendiği alt

ölçeklerde hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarını yönlendirecek üst ölçekli plan kararı olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda; çevre düzeni planında gösterilen mevcut sit alanları ve gelecekte ilan edilecek sit alanlarında, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanırken, çevre düzeni planında önerilen arazi kullanım kararları dikkate alınarak planların hazırlanması, her tür yapılaşma koşullarının ise ilke kararları gereğince ilgili Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından belirlenmesine yönelik plan hükümleri düzenlenmiştir.

Bununla birlikte sit alanlarında yapılacak bilimsel araştırmalar neticesinde sit statüsünün değişmesi, kaldırılması veya yeni sit statüsü belirlenmesi durumunda uygulamaların ne şekilde gerçekleştirileceği plan hükümlerinde düzenlenmiştir.

4.6.1.1. Arkeolojik Sit Alanları

Planlama Bölgesi içinde yer alan arkeolojik sit alanlarından 1/100.000 ölçekte algılanabilir olanlar alansal olarak plan üzerine aktarılırken, daha küçük olan arkeolojik sit alanlarına ise sembol olarak plan üzerinde yer verilmiştir. Arkeolojik sit alanı olarak tanımlanan alanlarda uygulamalar, sit dereceleri dikkate alınarak ilke kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Çok sayıda arkeolojik sit alanının bulunduğu planlama bölgesi içinde yerleşim merkezlerinin gelişmesi açısından bakıldığında, İzmir’de Bergama, Foça, Urla ve Selçuk ilçeleri, Manisa’da Akhisar, Alaşehir ilçeleri ile Sart mahallesi arkeolojik sit alanları ile iç içe ya da bitişik konumlanışları nedeniyle tescil kararlarından doğrudan etkilenen yerleşmeler olarak öne çıkmaktadır.

4.6.1.2. Kentsel Sit Alanları

Planlama bölgesi içinde var olan kentsel sit alanları, kentsel ve kırsal yerleşik alanlar içinde değerlendirilmiş ve korunmuştur. Kentsel sit alanı bulunan yerleşmelerde, bu alanların çevresinde belirlenecek etkileme geçiş alanlarında, kentsel sit özellikleri ile uyumlu, diğer yapılaşma alanları ile kentsel sit arasında uyumlu geçişi sağlayacak biçimde belirlenmesi gereklidir.

Kentsel sit alanı bulunan yerleşmelerde, alt ölçekli planlama çalışmaları yapılırken, kentsel sit alanları ve çevresi için ayrıntılı değerlendirmelerin yapılması, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel yapılaşma özelliklerine plan kararları arasında yer verilmesi zorunludur. Kentsel sit alanları içindeki kullanım ve yapılaşma kararları ise tümüyle ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülerek onaylanacak koruma amaçlı imar planı kararlarına göre verilecektir.

4.6.1.3. Doğal Sit Alanları

Planlama Bölgesi içinde bulunan doğal sit alanlarından, arkeolojik sit alanlarında olduğu gibi 1/100.000 ölçekte algılanabilir olanlar plan üzerine alan sınırları belirlenerek aktarılırken, daha küçük olan doğal sit alanları da sembol gösterimi ile çevre düzeni planında yer almıştır. Tüm doğal sit alanlarında plan kararları Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun ilke kararları doğrultusunda geliştirilmiştir.

Planlama Bölgesi içindeki doğal sit alanlarından en geniş alanları kapsayanlar, İzmir il sınırları içinde, Urla, Seferihisar, Çeşme, Karaburun, Selçuk, Foça, Dikili gibi kıyısı bulunan ilçelerde bulunmaktadır. Bu alanlardan Çeşme Alaçatı çevresinde geniş bir bölüm Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi sınırları içinde, Selçuk Pamucak çevresindeki bir bölüm ise Turizm Merkezi sınırları içinde yer almaktadır. Benzer şekilde Foça çevresinde

bulunan doğal sit alanlarından bir bölümü Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır.

Kıyılar dışında geniş doğal sit alanı kararının bulunduğu bölgelerden biri olan Ödemiş Gölcük bölgesinde var olan imar planı kararları, yerleşik alanlar dışında alınmış olan sit kararı doğrultusunda iptal edilmiş, mevcut kullanım kararları planlama kararına dönüştürülmüştür.

4.6.2. Diğer Doğal Koruma Alanları

4.6.2.1. Sulak Alanlar

Planlama bölgesi içinde bulunan tüm sulak alanların korunmasını öngören kararlar, çevre düzeni planının ilkeleri ve kararları arasında yer almaktadır. Çevre düzeni planı sınırları içindeki sulak alanların bir bölümü birden fazla koruma statüsü ile koruma altına alınmışken, bir bölümüne yönelik koruma kararı ise bulunmamaktadır. Planlama bölgesi içinde bulunan sulak alanlardan bazıları Türkiye'nin uluslararası öneme sahip sulak alanları arasında yer almaktadır. Bu beş sulak alandan, Gediz Deltası Ramsar Sözleşmesi listesinde yer almaktadır. Gediz Deltası dışında hiçbir alanda sulak alan koruma bölgeleri henüz belirlenmemiştir. Sulak alan koruma bölgelerine ilişkin düzenlemelere plan hükümleri arasında yer verilmiştir. Uluslararası öneme sahip sulak alanların yanı sıra, planlama bölgesi içinde sulak alan niteliği gösterdiği belirlenen diğer alanlara yönelik kararlara da aşağıdaki bölümlerde yer verilmiştir.

Gediz Deltası: Planlama bölgesi sınırları içindeki en önemli sulak alan, Uluslararası öneme sahip, Ramsar Alanı olan ve İzmir Kuş Cenneti olarak da bilinen Gediz Deltası'dır. Bu alanda bozulmaya neden olabilecek türden gelişme kararlarının, özellikle İzmir merkez kentin bölgeye yönelen gelişmesinin durdurulması, delta üzerinde baskı oluşturacak kararların alınmaması temel ilke olarak kabul edilmiştir. Söz konusu alana ilişkin koruma ve kullanma kararlarının, bu alan için hazırlanmış olan sulak alan yönetim planı çerçevesinde belirlenmesi öngörülmüştür.

Sulak alanın bulunduğu bölge aynı zamanda doğal sit alanı olarak ve yaban hayatı geliştirme bölgesi olarak koruma altındadır.

Alaçatı Kıyı Ekosistemi (Haliç): Türkiye'nin uluslararası öneme sahip sulak alanlarından olan Alaçatı Kıyı Ekosistemi, son yıllarda başlatılan turizm projeleri ile bozulmaya uğramıştır. Alan ve çevresi kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Aynı zamanda doğal sit alanı olarak koruma altına alınmış olan alanda bozulmaya neden olacak uygulamalarının durdurulması, sulak alanın koruma altına alınması çevre düzeni planının kararlarındandır.

Küçükmenderes Deltası: Uluslararası öneme sahip sulak alanlardan bir başkası olan Küçükmenderes Deltası, bir yandan Küçükmenderes Irmağında yaşanan kirlilik nedeniyle bozulma yaşarken, diğer yandan Küçükmenderes Irmağını besleyen dereler üzerinde başlatılan baraj çalışmaları nedeniyle risk altındadır. Diğer sulak alanlarda olduğu gibi, doğal sit olarak koruma altına alınmış olan sulak alanın bir bölümü Pamucak Turizm Merkezi sınırları içinde kalmaktadır. Turizm merkezi içinde geliştirilen kararların ve diğer etmenlerin yarattığı tehlikelerin giderilmesine ilişkin önlem önerileri çevre düzeni planı kararları arasında yer almıştır.

Ödemiş-Gölcük Gölü: Planlama bölgesi içindeki bir başka uluslararası öneme sahip sulak alan Ödemiş ilçe sınırları içinde bulunan ve bir krater gölü olan Gölcük Gölü'dür. Aynı zamanda doğal sit alanı olarak koruma altına alınmış olan Gölcük Gölü, bitişik alanda var olan Gölcük yerleşmesinden kaynaklanan kirlenme ve tarımsal amaçlı su kullanımından

kaynaklanan kuruma tehlikesini yaşamaktadır. Bölgenin doğal sit ilan edilmesinden önce hazırlanmış ve gölün her iki yakasında yapılaşma öngören imar planlarının henüz yapılaşma bulunmayan bölümleri iptal edilmiştir.

Marmara Gölü: Planlama bölgesi içinde yer alan ülkemizin sahip olduğu uluslararası öneme sahip bir başka sulak alan Manisa'da, Gölarmarmara'da bulunan Marmara Gölüdür. Gölün güney sınırında yer alan Bıntepeler bölgesi arkeolojik sit alanı olarak koruma altına alınmışsa da, Marmara Gölü'ne yönelik herhangi bir doğal sit kararı bulunmamaktadır. Sulak alan niteliği dışında, koruma kararı bulunmayan Gölarmarmara Gölü'nün koruma altına alınmasına ilişkin kararlar da çevre düzeni planı kararları arasında yer almıştır.

Selçuk-Belevi Gölü: Belevi mahallesinin kuzeydoğusunda, bulunan ve geçmişte mevsimsel olarak sulak alana dönüşen alan, otoyol yapımı sonrasında sulak alan özelliklerini korur duruma gelmiştir. Göl, önemli kuş alanlarından biri durumuna gelmektedir.

Aliağa-Güzelhisar Çayı Deltası: Güzelhisar Çayı'nın denize döküldüğü bölgede oluşan delta ve bitişik alanda var olan tuzlu ve tatlı su ortamlarının bir arada bulunduğu bölge su kuşları açısından önemlidir.

Bakırçay Deltası: Planlama bölgesi içindeki önemli delta alanlarından biri olan Bakırçay Deltası da sulak alan olarak önemli alanlardandır.

4.6.2.2. Milli Park Alanları

Planlama bölgesi içinde bulunan milli park alanında, Manisa il sınırları içinde yer alan Spil Dağı Milli Parkı alanında 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca onaylı uzun devreli gelişme planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

4.6.2.3. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları

Planlama bölgesi içinde sınırları belirlenmiş dört ayrı yaban hayatı geliştirme sahası bulunmaktadır. Bu alanların tamamı İzmir il sınırları içinde yer almaktadır. İzmir il sınırları içinde yer alan “Bayındır Ovacık ve Arpadağ Ormanları Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” karaca için, “Gediz Deltası, Homa Dalyanı Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” ile “Selçuk-Gebekirse Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” Su Kuşları için, “Karaada Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” ise Ada Martısı için belirlenmiş sahalardır.

Planlama bölgesi içinde var olan yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarının sınırları plan kararına dönüştürülürken, bu alanların içinde ve çevresinde, yaban hayatını etkileyecek gelişmelerin engellenmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir. yaban hayatı geliştirme sahalarında yapılacak her tür müdahale ve alt ölçeklerde hazırlanacak plarlarda, ilgili mevzuat doğrultusunda Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması zorunludur.

4.6.2.4. Özel Çevre Koruma Bölgesi; “Akdeniz Foku Doğal Yaşam Alanları”

Planlama bölgesi içinde var olan tek “özel çevre koruma bölgesi”, Foça İlçe Merkezi ile bu alanda yer alan adaları içine alan, kıyı ve deniz alanlarını kapsayan bölgedir. Bölge, Akdeniz Foku'nun doğal yaşam alanı olduğundan özel çevre koruma bölgesi ilan edilmiştir. Özel çevre koruma bölgesi sınırları plana aktarılmış, alan içinde var olan kullanım ve koruma kararlarına da planda yer verilmiştir. Özel çevre koruma bölgesi sınırları içinde alt ölçekli plan kararlarının ve bu planlara göre uygulama kurallarının Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından belirleneceğine dair karar da plan hükümleri arasında yer almıştır.

4.7. ÇEVRE SORUNLARINA İLİŞKİN KARARLAR

Planlama bölgesi içinde yaşanan çevresel sorunlar değerlendirildiğinde, sorunların genel olarak aşağıda verilen başlıklar altında toplanabileceği görülmektedir.

- Tarım Topraklarında Kontrolsüz (Planlı ve Plansız) Yapılaşma,
- Altyapı Yetersizliği ve Yatırımdan Kaçınma
- Su ve Toprak'ta Kirlenme,
- Ormanlara Yönelen Tehditler,
- Korunacak Alanlara Yönelen Tehditler,
- Kıyılarda Yapılaşma Baskısı,
- Kullanımdan Kaynaklı Bozulmalar ve Görsel Kirlilik.

Belirlenen bu sorunlara yönelik çevre düzeni planı ölçeğinden başlayarak uygulama aşamasına kadar sürdürülecek kararlara, plan üzerinde ve uygulama hükümleri arasında yer verilmiştir.

Bu kapsamda; tarım topraklarında kontrolsüz yapılaşmanın genel olarak tekil, mevzii yapılaşmış endüstriyel tesislerden kaynaklandığı, kıyı kesimlerine yakın alanlarda ikinci konut yapılaşma baskısının da tarım alanlarını etkilediği belirlenmiştir. Çevre düzeni planı ile korunması gerekli mutlak tarım alanlarının koruma altına alınması, mevzii endüstriyel yapılaşmanın engellenmesi, gereksinim duyulan alanların uygun alanlarda tümleşik olarak çözülmesi hedeflenmiştir.

Özellikle kontrol dışı, kişisel tercihlerle gerçekleşmiş yapılaşmaların görüldüğü bölgelerde, doğal olarak ortaya çıkan altyapı yetersizliği ve kontrolsüz yapılaşmış tesislerin altyapı yatırımlarından kaçınması, bu türden bölgelerde ve çevrelerinde çevresel sorunların, (baca gazı, endüstriyel ve kimyasal atıksu vb) artmasına neden olmuştur. Bu tür tesislerin, verilecek belirli süre sonrasında gerekli önlemleri almasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir.

Başta endüstriyel ve kimyasal atık üreten, arıtma olanağı bulunmayan sanayi tesisleri olmak üzere, Planlama Bölgesi içindeki yerleşimlerin çok büyük bölümünde oluşan evsel atıksuların arıtılmadan alıcı ortama bırakılması sonrasında suyu ve sonuçta ulaştığı kıyıyı kirlettiği, yaz aylarında atıksuların ya doğrudan toprağa karışarak kaybolduğu, ya da tarımsal sulama amacıyla kullanılan akarsulara karışarak, sulama yoluyla toprağı kirlettiği görülmektedir. Gerek tüm yerleşmelerde ve gerekse endüstriyel tesislerde, arıtma tesislerinin kurulmasını zorunlu hale getiren düzenlemeler, planın temel kararları arasında yerini almıştır.

Orman alanları, bir yandan yangınla yok olma tehlikesini yaşarken, diğer yandan tarımsal amaçlı bozulmalarla, tarla açmalarla karşı karşıya kalmaktadır. Orman kadastrounun birçok bölgede henüz gerçekleştirilmemiş olması, ormanlarda bozulmayı arttırmaktadır. Orman alanlarının içinde açılmış olan alanların yeniden ağaçlandırılması, orman alanlarında ve makilik alanlarda bütünlüğün korunması planın önemli kararlarındanıdır.

Ülkemizde geçerli olan koruma kararlarının uygulama sorunları gerekli koruma önlemlerinin alınamayışı, kimi zaman korumanın kağıt üstünde kalmasına yol açmaktadır. Bazen de dayanağını bir yasadan alan bir koruma kararı bir başka yasanın düzenlemesi ile devre dışı da kalabilmektedir. Korunması gereken alanların (herhangi bir koruma statüsüne

sahip olsun ya da olmasın) bütüncül olarak korunması, yapılaşmalarla bozulmasının engellenmesi çevre düzeni planı çalışmasının kararlarındandır.

İzmir çevresindeki kıyılarda, gereksinim dışı ikici konut yapılaşmalarının yarattığı baskılar günümüzde de sürmektedir. Oluşan bu baskıların sonuç ürünü olarak ortada duran yanlış yapılaşma örneklerinin büyük bölümünün, mevzii de olsa bir plan kararına da dayandırıldığı bilinmektedir. Bu nedenle, yapılan yeni düzenlemelerde, kıyı kesimlerinde ilave yapılaşmalardan, mevcut yapılaşmalar ile onaylı plan kararlarında yoğunlaşmalara yol açacak düzenlemelerden kaçınılmıştır.

Özellikle taş ocağı, toprak ve kum ocaklarının açıldığı alanlarda, doğaya verilen ve giderilmesi olanaksız zararlar giderek önemli bir çevresel sorun haline gelmektedir. Toprağa verilen zarar ve bazı canlı türlerinin yaşam alanlarının ortadan kaldırılmasının yanı sıra, görsel açıdan perdelenmesi olanaksız bir kirlilik yaratılmaktadır. Bu nedenle özellikle yerleşim merkezlerine ve korunması gereken alanlara yakın yerlerde bu tür müdahalelerin engellenmesi planın kararlarındandır.

Yaşanan tüm çevre sorunları bir arada değerlendirildiğinde, ülkemizde çevresel duyarlılığı arttırılmış, üst ölçekli bir arazi kullanım planının eksikliğinin önemli sorunlara yol açtığı görülmektedir. Var olan çevre sorunları ve nedenleri konusunda genel tanımlamaların yanı sıra, geliştirilmesi gereken koruma ve rehabilitasyon önermelerinin planlama aşamasının önemli konularından olduğu görülmektedir.

4.7.1. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesi

Planlama bölgesi içinde kalan alanlar bir yandan ülkemizin önemli, verimli tarımsal havzaları olduğu gibi, diğer yönden önemli oranda kentleşme ve sanayileşme eğiliminin ve buna bağlı önemli oranda çevresel kirlenmenin görüldüğü alanlardır. Yaşanan kirlenmenin etkileri planlama bölgesi içinde yer alan başta Gediz, Bakırçay, Küçükmenderes ve Nif olmak üzere akarsularda açık biçimde gözlenmektedir.

Çevre düzeni planı kararları arasında mevcut ve planlı arıtma tesislerine yer verilirken, arıtma tesislerine ilişkin hazırlanacak alt ölçekli planların çevre düzeni planında değişiklik yapılmadan gerçekleştirilebilmesi için düzenleme yapılmıştır.

Planlama bölgesinde yaşanan kirlenme yalnızca İzmir ve Manisa illerinden kaynaklanmamakta aynı zamanda Kütahya ve Uşak ilinde bulunan özellikle endüstriyel tesislerin de etkisi önemli ölçüde hissedilmektedir. Bu doğrultuda Manisa ve İzmir illerinde atıksudan kaynaklanan çevre sorunlarının giderilmesi amacıyla son yıllarda yoğun bir altyapı yatırımı gerçekleşmiş ve yerleşmelerin tamamına yakını için atıksu arıtma tesisleri işler hale getirilmiştir.

Yerleşim merkezlerinin yanı sıra, planlama bölgesi genelinde yer seçimi yapılmış olan Organize Sanayi Bölgelerinde ve diğer endüstriyel tesislerde arıtma tesislerinin de tamamlanarak çalıştırılması ile birlikte havza genelinde atıksudan kaynaklanan kirliliğin büyük ölçüde ortadan kaldırılması mümkün olabilecektir.

İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde kalan alanlara bakıldığında; il genelinde yerleşmeler ve sanayi bölgeleri açısından atıksu arıtma tesisi altyapına dair mevcut durum aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 7: İzmir ilinde 2017 Yılı Belediyelere ait Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu

Belediye Atıksu Arıtma Tesis (AAT)	AAT Türü	AAT Kapasitesi (m³/gün)	Bertaraf Yöntemi
Çiğli	İleri Biyolojik	605.000	Depolama
Güneybatı	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Havza	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Bağarası	Aktif Çamur	2.100	Depolama
Halilbeyli	Aktif Çamur	1.000	Depolama
Kozbeyli	Aktif Çamur	500	Depolama
Aliğa	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Balıkhova	Doğal Arıtma	1.000	Depolama
Foça	İleri Biyolojik	9.763	Depolama
Gümüldür	Aktif Çamur	960	Depolama
Hacıömerli	Biyodisk	250	Depolama
İYTE	Aktif Çamur	2.250	Depolama
Selçuk	Doğal Arıtma	10.200	Depolama
Urla	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Bayındır	İleri Biyolojik	6.912	Depolama
Ayrancılar-Yazıbaşı	İleri Biyolojik	6.912	Depolama
Torbalı	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Menemen	İleri Biyolojik	21.600	Depolama
Bergama	İleri Biyolojik	14.304	Depolama
Seferihisar	İleri Biyolojik	10.800	Depolama
Kemalpaşa	İleri Biyolojik	12.960	Depolama
Çeşme	İleri Biyolojik	21.900	Depolama
Ödemiş	İleri Biyolojik	15.765	Depolama
Doğanbey	Biyolojik	25.000	Depolama
Özdere	Biyolojik	25.000	Depolama
Gümüldür	Biyolojik	1.800	Depolama
Kiraz	Biyolojik	2.000	Depolama

Kaynak: 2017 Yılı İzmir İl Çevre Durum Raporu

Tablo 8: İzmir ilinde 2017 Yılı OSB’lerde Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu

OSB ADI	Mevcut Durum	Kapasite ton/gün	AAT Türü	Deşarj Ortamı
İZBAŞ	Var	9.000	Biyolojik	DSİ Sulama Kanalı
Atatürk OSB	Var	21.000	Fiziksel + Kimyasal+ Biyolojik	Denize
İTOB	Var	8.000	İleri	DSİ Kurutma Kanalı
Kemalpaşa OSB	Var	20.000	Fiziksel + Kimyasal+ Biyolojik	Nif Çayı
ALOSBİ	Var	630	Paket Arıtma	Kunduz Deresi
Tire OSB	Var	1.000	Fiziksel+Biyolojik	Yuvalı Deresi vasıtasıyla Küçük Menderes
İzmir Buca (Ege Giyim) OSB	Kanalizasyon			
Ödemiş OSB	Kanalizasyon			
Bergama OSB	Foseptik			
İzmir Pancar OSB	Foseptik			
Kınık OSB	Yok			
Menemen Plastik İhtisas OSB	Yok			
Torbalı OSB	Yok			
Bağyurdu OSB	Foseptik			
ESBAŞ – Ege Serbest Bölge	Kanalizasyon			

Kaynak: 2017 Yılı Manisa İl Çevre Durum Raporu

Tablo 9: Manisa ilinde 2017 Yılı Kentsel Atıksu Arıtma Tesisleri

Yerleşim	Belediye Atıksu Arıtma Tesisleri			Belediye Atıksu Arıtma Tesisi Türü			Hizmet verdiği Nüfus
	Var	İnşa/ Plan Aşamasında	Yok	Fiziksel	Biyolojik	İleri	
İl Merkezi		X			Yok		384321
Ahmetli	X			Fiziksel	Biyolojik		10000
Akhisar	X			Fiziksel	Biyolojik	-	119000
Alaşehir	X			Fiziksel	Biyolojik	Yok	80000
Durasıllı	X			Fiziksel	Biyolojik	Yok	5983
Gelenbe	X			Fiziksel	Biyolojik	Yok	1688
Gölmarmara	X			Fiziksel	Biyolojik	Yok	10000
Gördes	X			Fiziksel	Biyolojik		12500
Karakurt	X			Fiziksel	Biyolojik		1864
Karaoğlanlı	X			Fiziksel	Biyolojik		1902
Keçiliköy	X			Fiziksel	Biyolojik		1608
Kırkağaç	X			Fiziksel	Biyolojik		45900
Kula	X			Fiziksel	Biyolojik		24000
Salihli	X			Fiziksel	Biyolojik		120000
Saruhanlı	X			Fiziksel	Biyolojik		25000
Soma	X			Fiziksel	Biyolojik		76700
Turgutlu	X			Fiziksel	Biyolojik		130000

Kaynak: 2017 Yılı Manisa İl Çevre Durum Raporu

Tablo 10: Manisa ilinde 2017 Yılı OSB'lerde Atıksu Arıtma Tesislerinin Durumu

OSB Adı	Mevcut Durum	Kapasitesi (ton/gün)	AAT Türü	Deşarj Ortamı
Manisa OSB	Faal	21.500	Klasik Aktif Çamur	Dere (Karaçay/ Gediz)
Muradiye Sanayi Böl.	AAT Yok			
Salihli OSB	Faal	8.000	Fiziksel + Kimyasal + Biyolojik	Hayıtlı Deresi
Akhisar OSB	Faal	2.000	Uzun Havalandırmalı Aktif Çamur	Yağmur suyu kanalı
Turgutlu OSB	AAT Yok			Gediz Nehri
Manisa Dericiler	Çalışmıyor	3.000	Fiziksel + Kimyasal + Biyolojik	Gediz Nehri
Kula Dericiler	İşletmede		Fiziksel + Kimyasal + Biyolojik	
Salihli Dericiler	İşletmede		Fiziksel + Kimyasal + Biyolojik	Alaşehir Çayı
Demirci Halıcular	İşletmede	100	Fiziksel + Kimyasal +	

Kaynak: 2017 Yılı Manisa İl Çevre Durum Raporu

4.7.1.5. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesine İlişkin Genel Kararlar

Planlama Bölgesi içinde kalan alanlarda gerek yerleşim birimlerinin ve gerekse endüstriyel atıksu üreten tesislerin yarattığı kirliliğin önlenmesi, akarsu havzalarında oluşan kirliliğin önlenmesine ilişkin yapılması gereken işler ve alınması gereken önlemler plan kararına dönüştürülmüştür. Bu kapsamda, Planlama Bölgesi içinde oluşan en önemli atıksu kirliliğini oluşturan sanayi tesislerinin kuruluşunun gerçekleştiği alanlarda ve var olan sanayi tesislerinde geçerli olmak üzere aşağıda sayılan genel önlemler geliştirilmiştir.

- Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanların, altyapısı tamamlanmış, arıtma tesisleri faal, organize sanayi bölgesi statüsünde düzenlenmesi ve organize sanayi bölgesi niteliğinde olmayanların ilgili mevzuat doğrultusunda Organize Sanayi Bölgesi'ne dönüştürülmeleri esas kabul edilmiştir.
- Çevre düzeni planı öncesinde onaylı imar planı bulunan ve kısmen yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgesine dönüştürülemeyen sanayi alanlarında yer alan ya da alacak olan sanayi tesislerinde ilgili mevzuatta öngörülen süre içinde atıksu arıtma tesisi oluşturmaya zorunluluk getirilmiştir.
- Planlanmış sanayi alanlarında, taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesine yönelik düzenlemelere gidilmiştir.
- Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte İçme Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve ilgili mevzuatta belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilmeyeceği plan kararı haline getirilmiştir.
- Bununla birlikte planlama bölgesi içerisinde yer alan Gediz, Bakırçay, Küçük menderes Havzalarında su kaynaklarının korunması, sürdürülebilirliğinin sağlanması ve havza su kaynaklarında kirlenmenin önlenmesi amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığı koordinasyonunda ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile hazırlanan ve hazırlanacak olan Havza Yönetim Planlarında yer alan hususlar dikkate alınacaktır.

4.7.2. Katı Atık Kirliliğinin Önlenmesi

4.7.2.1. İzmir İlinde Atık Bertaraf Tesisleri

İzmir Merkez Kent yerleşmesi içerisindeki alanlarda Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulan katı atık sistemine entegre edilecek yerleşmelerin dışında İzmir il sınırları içinde, altyapı birlikleri oluşturularak bölgesel çözümlerin üretilmesi önerilmektedir. Çalışmalarına başlanmış olan düzenli depolama ya da atık bertaraf tesislerinin de kullanımının bölgesel olarak paylaşımı, alanların verimli kullanılması ve kirlenmenin önlenmesi çevre düzeni planında amaçlanmaktadır.

İzmir ilinde Harmandalı Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi ve Bergama Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi olmak üzere 2 adet II. Sınıf Düzenli Depolama Tesisi bulunmaktadır.

İzmir ilinde Çiğli İlçesi, Harmandalı mevkiinde 1992 yılında faaliyete başlayan 90 hektarlık alanda kurulu Harmandalı Katı Atık Depolama Tesisi Merkez Kente hizmet veren katı atık düzenli depolama alanıdır. Harmandalı düzenli atık depolama tesisi, büyükşehir sınırlarının değişmesi, nüfus artışı ve atık miktarının artışı gibi etkenlere bağlı olarak alternatif bir depolama ve bertaraf tesisinin gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle mevcut katı atık ve depolama tesisinin kuzeyinde bulunan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yer seçimi yapılan Kuzey Bölgesi Katı Atık Bertaraf Tesisi çevre düzeni planında

gösterilmiştir. Bergama ilçesi, Sindel Mahallesi'nde bulunan Bergama Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi ise 9,5 ha'lık alan üzerine kuruludur. Tesiste sadece Bergama ve Dikili ilçelerinden evsel nitelikli katı atıklar düzenli depolama yöntemi ile bertaraf edilmektedir. Düzenli depolama sahasına atık kabulüne 2011 yılında başlanmış olup, 2031 yılına kadar işletmeye devam edilmesi planlanmıştır.

Bunların dışında Kınık, Kiraz ve Tire ilçelerinde olmak üzere toplam 3 adet düzensiz depolama alanı bulunmaktadır. İzmir ili genelinde 6 adet transfer istasyonu ve 9 adet transfer rampası bulunmaktadır. Transfer istasyonları Urla, Menderes (Kısık, Gümüldür), Buca (Gediz), Konak (Halkapınar) ve Menemen (Türkelli) ilçelerinde, transfer rampaları ise Torbalı, Foça (yaz dönemi), Selçuk, Dikili, Çeşme, Karşıyaka, Kemalpaşa, Ödemiş ve Karaburun ilçelerinde yer almaktadır.

Küçükmenderes Havzası içinde yer alan yerleşmelerin tamamında katı atıklar düzensiz olarak dökülmektedir. Bu durum bir yandan önemli bir çevresel sorun da olsa, diğer yandan tüm yerleşmelere hizmet verebilecek bir ya da iki noktada kurulacak bir düzenli depolama ve bertaraf tesisi ile sorun çözülebilecektir. Bu kapsamda, Küçükmenderes Havzası içinde iki ayrı noktada düzenli depolama alanı oluşturulması planlanmış ve bu tesislerden ilkinin Tire yakınlarında, ikinci tesisin ise Ödemiş, Kiraz ve Beydağ ilçe merkezleri ile Ödemiş'in mahalleleri tarafından ortaklaşa kullanılabilecek yer seçmesi hedeflenmiştir. Bu amaçla Ödemiş Belediyesi tarafından seçilmiş ve çalışmaları başlatılmış olan alan planda Küçükmenderes Havzası doğu kesimi düzenli depolama alanı olarak belirlenmiştir.

Ödemiş'te yeri belirlenen düzenli depolama tesisinin yanı sıra, Tire ilçe merkezi, Tire ve Bayındır Organize Sanayi Bölgeleri ile Gökçen ve Zeytinova mahalleleri tarafından kullanılacak bir başka düzenli depolama alanı önerilmiştir. Bu amaçla seçilen alan mevcut durumda Tire Belediyesi tarafından çöp döküm alanı olarak kullanılan Akkoyunlu ve Karateke mahallelerinin güneyinde bulunan alandır.

4.7.2.2. Manisa İlinde Katı Atık Bertaraf Tesisleri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Entegre Bertaraf Tesisi" kurulmasına yönelik teşvikleri sonucunda 28 il ve 2 ilçede başlatılan çalışmalar arasında yer alan Manisa'da; il içerisinde oluşan katı atıklarının bertarafı konusunda ortak atık bertaraf tesislerinin planlanması, projelendirilmesi, uygulanması, yapılması ve işletilmesi konularında yürütülecek çalışmaların idari ve finansal açıdan yönetimi, kaynak sağlanması ve işletilmesi amacıyla kurulan "Manisa İli Çevre Hizmetleri Birliği (MAÇEB)" Manisa İlının büyük şehir olması ile birlikte yetkilerini büyükşehir belediyesine devretmiştir. Bu bağlamda Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Uzunburun Mahallesi, Sarıçam mevkiinde Katı Atık Bertaraf ve Düzenli Depolama Tesisi'nin yapımı 17 ilçeye hizmet verecek şekilde çevre mevzuatına uygun olarak tamamlanıp faaliyete başlamıştır. Bunun dışında il genelinde katı atık sorununun bertarafında kullanılmak amacıyla oluşturulan ve oluşturulması planlanan transfer istasyonlarına dair liste aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 11: Manisa İlinde Yer Alan Katı Atık Transfer İstasyonları

NO	Hizmet Verecek İlçe/İlçeler	Adres	Alan(m2)
1	Turgutlu	İrlamaz Mah, 0 ada, 91 parsel	8.894,80
2	Saruhanlı	Azimli Mahallesi, 228 nolu parsel	12.900
3	Gördes	Gördes İlçesi Kıran Mah. 46-47 Nolu Orman alanı	12.924,76
4	Soma ve Kırkağaç	Kırkağaç İlçesi Öveçler Mah.	25.701
5	Selendi	Yıldız Mahallesi, 183 ada, 26 parsel	10.757,75
6	Demirci	Çamlıca Mahallesi, 467 ada, 53 parsel	20.495,61
7	Sarıgöl ve Alaşehir	Sarıgöl İlçesi, Selimiye Mah. 105 Ada 1 Parsel	14.404,23
8	Akhisar ve Gölarmara	Akhisar İlçesi Harmandalı Mah 0 ada 249 parsel	16.480
9	Salihli	Salihli İlçesi Caferbey Mah, 3800 ada, 5 parsel	21.000
10	Merkez	Yunusemre İlçesi, Horozköy Mahallesi, 0 Ada 4350 Parsel	19.377
11	Kula	Zaferiye Mahallesi, 247 ada, 148 parsel	10.814

Manisa İlinde Yer Alan / Alacak Transfer İstasyonları (Kaynak: 2017 Yılı Manisa İli Çevre Durum Raporu)

Manisa il sınırları içinde oluşan katı atıkların Manisa merkezde gerçekleşen örnek benzeri kurulacak hizmet birlikleri ile çözülmesi hedeflenmiştir. Bu amaçla il sınırları içinde arazi yapısı, yerleşmelerin coğrafi dağılımları dikkate alınarak ve başlatılmış girişimler de değerlendirilerek yer seçim önerileri geliştirilmiştir.

Bu kapsamda, seçilen katı atık depolama ve bertaraf alanlarının, uygun uzaklıktaki tüm yerleşmeleri kapsayacak biçimde projelendirilmesi, yerleşmelerin ortaklaşa kullanacakları alanların çevre düzeni planında belirlenmesi amaçlanmıştır. Manisa merkezin yanı sıra, Gediz Havzası içindeki yerleşmelerden Salihli, Alaşehir, Sarıgöl ilçeleri ile Kula ve Selendi ilçeleri ile bu ilçelerin sınırları içindeki mahallelerin katı atıklarının bertarafı için de Alaşehir’de Türkmen mahallesi ile Kula’nın Konurca mahallesi arasında bir alan önerilmiştir.

Çevre düzeni planı ile Manisa il sınırı içindeki yerleşmelerden Soma ve Kırkağaç ilçelerinde ve bu iki ilçe çevresindeki mahallelerde kurulacak bir hizmet birliği ile ortak bertaraf tesisi oluşturulması ve buna uygun olarak yer seçimi yapılması önerilmektedir. Manisa’nın dağlık bölümlerinde yer alan yerleşmelerden Gördes ilçe merkezi ile Güneşli Mahallesi ve Kayacık Mahallesi’nin ortak bertaraf tesisi oluşturulması önerilmektedir. Bunların yanı sıra, Köprübaşı ilçe merkezi, Borlu mahallesi ve Gökeyüp mahallesi’nin ortak kullanabileceği bir başka düzenli depolama tesisinin düzenlenmesi önerilmektedir.

Manisa ili genelinde yaygın olarak düzensiz depolama faaliyetlerinin yürütüldüğü Merkez ilçe dâhil 17 ilçede yaklaşık 75 adet düzensiz depolama sahası bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda yer alan düzensiz katı atık depolama alanlarının rehabilitasyon çalışmaları için tahsis/kamulaştırma işlemleri yürütülmektedir.

Tablo 12: Manisa İlinde Yer Alan Katı Atık Düzensiz Depolama Alanları

Adı	Düzensiz depolama sahası
Ahmetli	Merkez (Dereköy)
Akhisar	Balıca, Kayalıoğlu, Dağdere, Mecidiye, Beyoba, Medar, Süleymanlı, Zeytinliova
Alaşehir	Killik, Kavaklıdere, Kemaliye, Uluderbent, Piyadeler
Demirci	Merkez (Cumhuriyet)
Gölmarmara	Merkez
Gördes	Merkez (Atatürk), Güneşli, Çiçekli, Kayacık
Kırkağaç	Merkez (Karaali), Gelenbe1, Gelenbe2, İlyaslar, Karakurt
Köprübaşı	Merkez Mah.,
Kula	Merkez (Akgün), Gökçeören, Sandal
Salihli	Merkez (Çakallar), Adala, Durasıllı, Gökeyüp, Mersinli, Yılmaz, Poyrazdamları, Sart,
Sarıgöl	Merkez (Selimiye)
Saruhanlı	İshakçelebi, Halitpaşa, Gökçe1, Gökçe2, Gümülceli, Saruhanlı Arap Ormanı, Kumkuyucak, Lütfiye, Müteveli, Koldere, Saruhanlı Köy civarı, Dilek1, Dilek2, Alibeyli1, Alibeyli2, Paşaköy1, Paşaköy2, Hacıharmanlı, Büyükbelen
Selendi	Merkez (Yıldız), Hacıhalliler
Soma	Yağcılı, Cenkyeri, Merkez (Kurtuluş)
Yunusemre	Muradiye
Şehzadeler	Selimşahlar, Karaoğlanlı, Sancaklığdecik, Hacıhaliller, Kırtık, Hamzabeyli, Sancaklıbozköy, Aşağıçobanisa
Turgutlu	Merkez (İrlamaz), Derbent, Urganlı

Manisa İlinde Yer Alan Düzensiz Depolama Sahaları (Kaynak: 2017 Yılı Manisa İli Çevre Durum Raporu)

4.7.3. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Kullanımı

Geliştirilen planlama kararlarında, koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi ilkesi doğrultusunda, Planlama Bölgesi içinde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının artırılması, yaygınlaştırılması, özendirilmesi ve kaynakların sürdürülebilirliğine ilişkin gerekli önlemlerin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

4.7.3.1. Rüzgâr Enerjisi Kullanımı

Planlama Bölgesi içindeki alanlardan, İzmir'in Çeşme, Urla, Seferihisar, Karaburun, Foça, Aliğa ve Bergama ilçeleri ile Manisa'nın Kırkağaç ve Akhisar ilçeleri öne çıkmaktadır. Yatırım kararı alınmış çok sayıda alanda rüzgâr enerjisi kullanılarak elektrik enerjisi üretilmesi için çalışmalara başlanmış, bazı alanlarda santral kuruluşu tamamlanarak üretime başlanmış, çok sayıda alanda yapım aşamasına gelinmiştir.

Rüzgâr enerjisi potansiyeli açısından yüksek olan bölgelerden olan Urla-Karaburun-Çeşme üçgeninde kalan alanlar, genel olarak orman ve doğal sit niteliği nedeniyle koruma altında olan alanlardır. Bu alanların sahip olduğu niteliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde gelecekte de rüzgâr enerjisi santralleri için kullanılması amaçlanmıştır.

İzmir il sınırları içinde rüzgâr enerjisi açısından önemli bir potansiyele sahip diğer bir alan ise kuzeyde Dikili-Bademli-Çandarlı arasında kalan alanlardır. Bu alanların da sahip olduğu doğal nitelikleri bozulmadan korunması, bozulmaya yol açmayacak biçimde rüzgâr enerjisi santralleri için kullanılması amaçlanmıştır. İzmir il sınırları içinde önemli rüzgâr potansiyeline sahip bir diğer bölge ise Aliğa-Yunt Dağı bölgesidir. Bu alanların da gelecekte doğal niteliklerinde bozulma yaratmadan rüzgâr enerjisi santralleri kurulması için kullanılması amaçlanmaktadır.

Planlama bölgesi içerisinde yer alan rüzgar enerji santralleri, çevre düzeni planında gösterilmemekle birlikte ilgili mevzuat doğrultusunda imar planları onaylanan santrallere ilişkin veriler, ilgili kurumlarca iletilmesi durumdan çevre düzeni planı veri tabanına işlenmektedir.

Bunun yanı sıra rüzgâr potansiyeli yüksek olan bölgelerde planlama dönemi içinde gerçekleştirilecek olan yeni RES yatırımları için plan kararları üretilmiştir. Buna göre; EPDK kararıyla üretim lisansı almış kişi ya da kurumlarca, teklif edildiği bölgede, bölgenin doğal, kültürel, tarihsel ya da kentsel niteliklerini bozmayacak, çevre ve insan sağlığını etkilemeyecek koşullarda rüzgâr enerjisi santralleri kurulabilecektir.

4.7.3.2. Jeotermal Enerji Kullanımı

Planlama Bölgesi, ülkemizin önemli jeotermal kaynaklarına sahiptir. Bölgede yer alan jeotermal kaynaklar, kaplıca, termal turizm, sağlık turizminin yanı sıra sera ısıtması, kentsel ısınma alanlarında da kullanılmaktadır. Çevre düzeni planı ile Bölge içinde yer alan kaynaklardan, koruma kullanma dengesi gözetilerek en üst düzeyde faydalanılması, sürdürülebilir üretimin gerçekleştirilmesi ilkesel olarak benimsenmiş ve buna uygun olarak öneriler geliştirilmiştir. Bölgede yer alan jeotermal kaynakların birçoğunun birden fazla alanda kullanılması olanaklı görünmektedir. Jeotermal kaynak ve sondajların MTA Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen sıcaklık ve debilerine ilişkin verileri ile günümüzde var olan kullanımları değerlendirilerek aşağıda yer verilen önermeler plan kararına dönüştürülmüştür.

Jeotermal kaynaklar yüksek ısıdan düşük ısıya doğru, kaynak sıcaklığına bağlı olarak; elektrik üretiminde; endüstriyel buhar üretiminde; kereste kurutulmasında, balık vb. yiyeceklerin kurutulmasında; konservecilikte; şeker endüstrisinde ve tuz işleminde; kerestecilik ve çimento kurutmada; konut ve sera ısıtılmasında; kümes ve ahır ısıtılmasında; mantar yetiştirme ve balneolojik banyolarda; toprak ısıtılmasında; yüzme havuzlarında; fermantasyon ve damıtımda ve balık çiftliklerinde kullanılabilir.

a- Elektrik Üretimi;

MTA Genel Müdürlüğü ve Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) verilerine göre Planlama Bölgesi içinde var olan jeotermal kaynaklardan yedisi; İzmir’de Seferihisar (153 °C) , Balçova (136 °C) ve Dikili (130 °C) kaynakları; Manisa’da Salihli-Caferbey (150 °C), Salihli-Göbekli (182 °C) ve Alaşehir Kurudere (184 °C) kaynakları elektrik üretimi için uygun kaynaklar olarak nitelendirilmiştir.

b- Kentsel Isıtma;

Planlama Bölgesi içinde yer alan jeotermal kaynakların önemli bir bölümü kentsel ısıtma için kullanıma uygundur. Günümüzde kaynaklar İzmir’de Balçova, Narlıdere ve Bergama’da; Manisa’da Salihli’de kentsel ısıtma amacıyla kullanılmaktadır.

Jeotermal kaynaklara ilişkin günümüzde var olan bilgiler, kaynakların Planlama Bölgesi içinde İzmir’de Balçova, Narlıdere ve Bergama’ya ek olarak, Seferihisar, Dikili, Çeşme, Aliaga ve Bayındır’da; Manisa’da Salihli’ye ek olarak Turgutlu, Ahmetli, Gölarmara ve Alaşehir’de; ısıtmada kullanılmasının olanaklı olduğunu göstermektedir.

c- Seracılık;

Planlama Bölgesi içinde varlığı bilinen jeotermal kaynaklar, sera ısıtılmasında yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak bu kullanımın çok büyük bölümü organize olmadığı gibi teknoloji kullanımı da yaygın değildir. Planlama Bölgesi içinde yer alan ve sera ısıtması

amacıyla kullanılabilir kaynakların bulunduğu bölgelerde teknolojik seracılığın geliştirilmesi amacıyla düzenlemeler yapılmış, yer seçim önerileri geliştirilmiştir.

Çevre düzeni planında seracılığın gelişme eğilimi gösterdiği bölgelerde önerilen Teknolojik Seracılık Bölgelerine ilişkin bilgi, bu açıklama raporunda ilgili bölümde verilmiştir.

d- Endüstriyel Kullanım;

Planlama Bölgesi içinde var olan termal kaynaklar, başta gıda endüstrisi olmak üzere endüstriyel kullanım içinde değerlendirilebilecek nitelikte ve konumdadır. Endüstriyel alanda geniş kullanım olanağı bulunan jeotermal kaynakların, Bölge içindeki konumuna ve çevresinde gelişme olanağı olan endüstri türlerine bakıldığında endüstriyel tesislerde de geniş kullanım olanağı bulunacağı görülmektedir.

Endüstriyel kullanımda başlıca sektör olarak gıda sektörü gelmektedir. Jeotermal kaynak sularından; gıda ürünlerinin kısa sürede kurutulmasında, konserve üretiminde, balık kurutulmasında, yosun, et, sebze gibi organik maddelerin kurutulmasında, şeker endüstrisinde, tuz elde edilmesinde ve mantar yetiştiriciliğinde yaygın olarak kullanılabilir. Bunların yanı sıra jeotermal kaynakların bölge içinde temiz su eldesinde, tuzluluk oranının arttırılmasında, çimento kurutulmasında ve kereste kurutulmasında kullanılması da olanaklı görünmektedir. Bu kapsamda; İzmir Dikili Kaynarca kaynaklarından elde edilen termal suların, yaklaşık 5 km uzaklıkta bulunan planlanmış olan Bergama Organize Sanayi Bölgesi içinde kurulacak tesislerde kullanılması gerek üretim maliyetleri açısından ve gerekse bölgedeki tarımsal üretimin desteklenmesi açısından önemlidir.

Manisa'da Göbekli jeotermal kaynaklarına yaklaşık 8 km uzaklıkta yer seçimi ve planlaması yapılmış olan Salihli Organize Sanayi Bölgesi içinde kuruluşu gerçekleştirilecek tesislerde jeotermal kaynak sularından faydalanılması uygun olacaktır.

e- Turizm;

Planlama Bölgesi içinde varlığı belirlenmiş olan jeotermal kaynakların mevcut durumdaki en yaygın kullanımı kaplıca ve turizm amaçlı tesislerdir. Ancak mevcut durumda nitelikli tesis sayısı oldukça azdır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından başlatılmış olan Termal Turizm Kentleri oluşturulması düşüncesine koşut olarak, Bölge içinde var olan jeotermal kaynakların turizm amaçlı kullanımının yaygınlaştırılmasına ilişkin düzenlemeler de plan kararına dönüştürülmüştür.

Planlama Bölgesi içinde jeotermal kaynakların turizmde kullanımını kolaylaştırmak, geliştirmek ve yaygınlaştırmak amacıyla Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş olan Termal Turizm Bölgeleri ve Merkezleri ile bunların yanı sıra henüz turizm merkezi ilan edilmemiş de olsa, turizmde kullanılabilir nitelikte termal kaynakların bulunduğu; aşağıdaki bölgelerde turizm alanlarının düzenlemesi yapılmıştır.

İzmir Aliğa Samurlu Termal Turizm Alanı, İzmir Bayındır Ergenli Termal Turizm Alanı, Manisa Salihli Kurşunlu Termal Turizm Alanı, Manisa Alaşehir Kurudere Horzumsazdere Termal Turizm Alanı.