



**T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ

**1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. GİRİŞ	1
2. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER	2
2.1. AMAÇ	2
2.2. KAPSAM.....	2
2.3. HEDEFLER	2
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	3
3.1. GENEL YAKLAŞIM	3
3.1.1. Nüfus Yapısı ve Gelişimi.....	4
3.1.2. Planlama Bölgesi Nüfus Tahminleri	4
3.2. MEVCUT KENTSEL YERLEŞİMLER	5
3.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Yerleşimler	6
3.2.1.1. İzmir Merkez Kent	7
3.2.1.2. Merkez Kent Dışındaki Diğer Kentsel Yerleşimler	9
3.2.1.3. Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri	10
3.2.2. Manisa İli'nde Kentsel Yerleşimler	16
3.2.2.1. Manisa Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri	16
3.3. KIRSAL YERLEŞİMLER	21
3.4.1. Bireysel Konut Gelişmeleri	22
3.4.2. Turizm Gelişmeleri	23
3.4.3. Endüstriyel Gelişmeler	24
3.5. DİĞER KULLANIM ALANLARI	25
4. PLANLAMA KARARLARI	28
4.1. PLAN SEÇENEKLERİ	28
4.1.1. BİRİNCİ SEÇENEK; “Mevcut gelişme eğilimleri sürecektir.”	28
4.1.2. İKİNCİ SEÇENEK; “Yeni yatırım kararları ile gelişme desteklenecektir.”	29
4.1.3. Seçeneklerin Tartışılması ve Değerlendirme	32
4.2. YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER.....	32
4.3. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	33
4.3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları	34
4.3.2.1. İzmir İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar	34
4.3.2.2. Manisa İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar	35
4.3.3. Mevzii İmar Planları	36
4.3.4. Diğer Planlama Kararları	36
4.4. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI	37
4.4.1. Kentsel Yerleşimler	37
4.4.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar	37
4.4.1.2. Kentsel Gelişme Alanları	38
4.4.1.2.1. İzmir İli'nde Kentsel Gelişme Alanları	39
4.4.2. Kırsal Yerleşmeler	61
4.4.3. Merkezi İş Alanları	62
4.4.4. Sanayi Alanları	62
4.4.4.1. Organize Sanayi Bölgeleri	63
4.4.4.1.1. İzmir İli Organize Sanayi Bölgeleri	63
4.4.4.1.2. Manisa İli Organize Sanayi Bölgeleri	63
4.4.4.2. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Teknoparklar	65

4.4.4.3. Diğer Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları	65
4.4.4.3.2. Manisa İli'nde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları	68
4.4.5. Turizm Alanları	70
4.4.6. Tercihli Kullanım Alanları.....	70
4.4.7. Liman, Tersane Alanları ve Liman Geri Sahaları	70
4.4.8. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler.....	71
4.4.9. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar.....	71
4.4.9.1. Su Ürünleri Üretim Alanları	72
4.4.10. Teknolojik Seracılık Bölgeleri	72
4.4.11. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları.....	73
4.4.12. Orman Alanları	73
4.4.13. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	73
4.4.13.1. Mera Alanları	73
4.4.13.2. Sazlık ve Bataklık Alanlar	73
4.4.13.3. Kayalık Taşlık Alanlar	73
4.4.14. Maden Çıkarım Alanları	74
4.4.15. Enerji Üretim Alanları	74
4.5. ULAŞIM.....	74
4.5.1. Karayolu Ulaşımı.....	74
4.5.1.1. Erişme Kontrollü Otoyollar	74
4.5.1.2. Karayolları	75
4.5.1.3. Kent Geçişleri ve Çevre Yolları	76
4.5.1.4. Kent İçi Ana Ulaşım Aksları.....	76
4.5.2. Demiryolu Ulaşımı	76
4.5.2.1. Şehirlerarası Demiryolları.....	76
4.5.2.2. Hızlı Tren Hattı	76
4.5.2.3. Kent İçi Raylı Sistemler.....	77
4.5.3. Denizyolu Ulaşımı	77
4.5.3.1. Ticari Limanlar	77
4.5.3.2. Yolcu Limanları ve İskeleler.....	77
4.5.4. Havayolu Ulaşımı	77
4.6. DOĞAL-KÜLTÜREL DEĞERLERE İLİŞKİN KARARLAR	78
4.6.1. Sit Alanlarına Yönelik Koruma Kararları.....	78
4.6.1.1. Arkeolojik Sit Alanları	78
4.6.1.2. Kentsel Sit Alanları.....	78
4.6.1.3. Doğal Sit Alanları	79
4.6.2. Diğer Doğal Koruma Alanları	79
4.6.2.1. Sulak Alanlar	79
4.6.2.2. Milli Park Alanları	80
4.6.2.3. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları	81
4.6.2.4. Özel Çevre Koruma Bölgesi; “Akdeniz Foku Doğal Yaşam Alanları”	81
4.7. ÇEVRE SORUNLARINA İLİŞKİN KARARLAR	81
4.7.1. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesi	83
4.7.1.1. Gediz Havzası’nda Atıksu Kirliliği.....	83
4.7.1.2. Küçükmenderes Havzası’nda Atıksu Kirliliği	83
4.7.1.3. Bakırçay Havzası’nda Atıksu Kirliliği	84
4.7.1.4. Diğer Havzalardaki Atıksu Kirliliği.....	84
4.7.1.5. Atıksu Kirliliğinin Önlenmesine İlişkin Genel Kararlar	84
4.7.2. Katı Atık Kirliliğinin Önlenmesi	85
4.7.2.1. İzmir İlinde Atık Bertaraf Tesisleri	85
4.7.2.2. Manisa İlinde Atık Bertaraf Tesisleri.....	85
4.7.3. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Kullanımı	86
4.7.3.1. Rüzgar Enerjisi Kullanımı	86
4.7.3.2. Jeotermal Enerji Kullanımı	87

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 mekansal 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.

Planlama Bölgesi içindeki alanların bir bölümünde yaşanan gelişmeler, aynı havza içindeki bir başka alan için sorun kaynağına dönüşebilmekte, koruma-kullanma dengesini gözetken bütüncül planlama kararlarının eksikliği tüm bölge sınırları içinde hissedilmektedir. Ülkemizde, bölgesel ölçekte, bütüncül planlama çalışmalarının günümüze dek gerçekleştirilememiş olması ve planlamaya ilişkin yetki kullanımında, yerel yönetimlerin yanı sıra sektörel olarak yetkilendirilmiş (Organize Sanayi, Turizm, Özelleştirme gibi) kurumların çokluğu nedeniyle yaşanan parçalanma, sorunların ortadan kaldırılmasının aracı olması gereken planlamanın da sorun kaynağına dönüşmesine neden olmaktadır.

İzmir-Manisa illeri için hazırlanmış olan Çevre Düzeni Planı için yürütülen çalışmalar üç ana aşamada gerçekleştirilmiş, ilk bölümde gerçekleştirilen araştırma çalışmalarında; analiz ve sentez çalışmaları yapılmış, elde edilen sonuçlar doğrultusunda ikinci aşamaya geçilerek taslak plan çalışmalarına başlanmıştır. Taslak plan çalışmaları kendi içinde iki aşamada gerçekleştirilmiş, ilk aşamada iki plan seçeneği hazırlanarak tartışmaya açılmış, yapılan tartışmalar sonucunda seçenekler teke indirgenmiş ve taslak plan tamamlanmıştır.

Taslak plan çalışmaları sonrasında çalışmanın üçüncü aşamasını oluşturan bu bölümde; Planlama Bölgesi sınırları içindeki alanların farklı nitelikteki sorunlarının ve olanaklarının saptandığı, doğal ve yasal eşiklere yönelik analiz ve sentez çalışmalarının gerçekleştirildiği ilk bölüm çalışmaları ile taslak plan üzerinden yürütülen tartışmaların sonuçları değerlendirilmiş, elde edilen sosyal, ekonomik ve fiziksel veriler kullanılarak koruma ve gelişmeye yönelik politikaların, stratejik hedeflerin ve arazi kullanım kararlarının belirlendiği Çevre Düzeni Planı elde edilmiştir.

Çevre Düzeni Planı'nın amacı, kapsamı ve hedeflerinin yanı sıra, planlama yaklaşımının ve Planda üretilen kararların aktarıldığı bu rapor, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "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 Planı'nda 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 ve gecikmişliği 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 Planı'nın temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. GENEL YAKLAŞIM

Çevre düzeni planı çalışmasında, yerel araştırma ve belirlemelerin yanı sıra, kurumsal verilerin ve literatür bilgilerinin derlenmesi, analiz çalışmalarının sonuçlandırılması, sentezlerin üretilmesi, doğal, yasal ve yapay eşiklerin saptanması ve planlama bölgesi içindeki yerleşmelerde ve yerleşmelerin çevresinde yaşanan sorunların, sahip olunan yerel olanakların saptanması sonrasında, elde edilen bilgilerin planlama kararlarına dönüştürülmesiyle, koruma-kullanma dengesini gözeterek, alt ölçekteki planları yönlendirecek, uygulanabilir bir üst ölçekli planın üretilmesine çalışılmıştır.

Çevre düzeni planı kararlarına farklı düzeylerden kurumların, meslek odalarının ve sivil toplum örgütlerinin katılımının sağlanması, planın uygulanabilirliği ve kamusal sahiplenme açısından önemsenmiştir. Bu çerçevede; planlama bölgesi içinde yaşanan sorunlara çözüm önerilerinin geliştirilebilmesinin öncelikli yolunun katılımdan, katılımın üretilen kararlarda etkin olmasının yolunun ise çalışma sürecinde farklı seçeneklerin yerel unsurlarla tartışılabilmesinden ve yerel verilerin çalışmaya yansıtılabilmesinden geçtiği kabulünden hareket edilmiştir.

Çevre Düzeni Planı kararlarının üretilmesi sürecinde, araştırma çalışmalarının, analiz ve sentezlerin tamamlanması, sonuçların elde edilmesi, Planlama Bölgesi genelinde var olan sorunlar ve olanakların saptanması sonrasında;

- Dayanaklarını farklı kurumsal yatırım kararlarından ve bu kararların olası etkilerinden alan, bu kararların sonucunda ortaya çıkması olası gereksinimleri değerlendiren farklı gelişme senaryolarına sahip iki seçenek üretilmiş,
- Üretilen seçenekler üzerinde yürütülen tartışmalar sonrasında, çalışmanın belirlenen amacına en uygun ve doğrular üzerinde en geniş uzlaşmanın sağlandığı taslak plan üretilmiş,
- Taslak plan üzerinde, uygulamaya yönelik tartışmaların yanı sıra, yerel istek ve önerilerin değerlendirilmesinden hareketle kesin plan kararları oluşturulmuştur.

Hazırlanan Çevre Düzeni Planı kararlarının ve uygulama koşullarının belirlenmesi öncesinde, Planlama Bölgesi içinde var olan duruma ilişkin elde edilen önemli verilere değinilmesi, alanın bütüncül olarak kavranmasını sağlayacak bilgilerin irdelenmesi, planlama kararları öncesinde var olan durumun net olarak ortaya konulması yerinde olacaktır.

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.

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 ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise İzmir il genelinde nüfus büyüklüğünün yaklaşık olarak **5.106.000** kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Araştırma çalışmalarında yapılan değerlendirmelerde 2025 yılında ulaşılacağı belirlenen bu nüfusun %93'ü kentsel, % 7'sinin 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 kişinin yaşadığı bilinen Manisa il genelinde 2005 yılına gelindiğinde yaşayan nüfusun yaklaşık olarak 1.336.000 kişiye ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise Manisa il genelinde nüfus büyüklüğünün yaklaşık olarak **1.621.000** 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 olarak ve oransal olarak gerilemenin süreceği görülmektedir.

Planlama Bölgesi Bütünü: Yapılan hesaplamalara bütün olarak bakıldığında Planlama Bölgesi bütününde 2000 yılında yaşamakta olan 4.631.035 kişinin, 2005 yılına gelindiğinde yaklaşık olarak 5.053.900 kişiye ulaştığı, planın hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise Planlama Bölgesi nüfusunun yaklaşık olarak 6.727.000 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 % 89'unun kentsel, % 11'inin ise kırsal nitelikli nüfusa dönüşmesi beklenmektedir.

Planlama Bölgesi sınırları içindeki tüm yerleşmelere yönelik değerlendirmeler yapılırken, yerleşme 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 Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında

planlama sınırları içerisinde yer alan İzmir ve Manisa İl 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 olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları 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 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.

Ülkemiz planlama pratiğinde üst ölçekli plan kararlarının eksikliği, bu eksikliğin yarattığı boşluk ve mekansal parçalanmışlık geçmişten bugüne sıkça dile getirilen önemli sorunlardandır. Bu eksiklik, ülkemiz genelinde bir yandan parçacı ve sektörel planlamanın egemenliğine yol açarken, diğer yandan altyapı yetersizliğinin öne çıktığı pek çok yerleşmenin, gelecekte gereksinim duyacağı alandan çok daha geniş planlanmış alanlarda yaygınlaşmasının da önünü açmıştır.

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 mekansal 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 yarı çaplı 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 Kararnemelerde 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; 5216 sayılı Yasa öncesinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan 9 ilçe belediyesinin (Konak, Karşıyaka, Bornova, Buca, Balçova, Gazimur, Narlıdere, Güzelbahçe, Çiğli)¹ yanı sıra, kuzey aksında Menemen ilçe belediyesi, Sasalı, Harmandalı, Ulukent, Koyundere ve Asarlık yerleşmelerinin, güneydoğuda Kaynaklar yerleşmesinin, güneyde Menderes ilçe belediyesi ile Sarnıç ve Görece yerleşmelerinin, batıda Yelki yerleşmesinin bütünleşik İzmir Merkez Kenti oluşturduğu görülmektedir.

İzmir Merkez Kent, kuzeyde Menemen sonrasında var olan tarımsal alanlarla sonlanırken, doğuda Bornova ile Kemalpaşa arasında eşik oluşturan orman alanları ile sonlanmaktadır. Karşıyaka ve Bornova ilçelerinin kuzeyinde de eşik oluşturan orman alanları ile sonlanan Merkez Kent, güneyde Tahtalı Barajı ve Baraj havzası içindeki tarım alanları ile sonlanmaktadır. Batıda Güzelbahçe ile Urla arasında kıyı kesiminde yapılaşma açısından bir

¹ İzmir kent merkezini oluşturan 9 ilçe belediyesinden Karşıyaka ve Bornova ilçe sınırlarından bir bölüm ayrılarak Bayraklı İlçesi ve Belediyesi, Konak ilçe sınırları içinden ayrılarak da Karabağlar İlçesi ve Belediyesi oluşturulmuştur.

kopuş yaşanmasa da, bu bölgede yapılaşmaların genel olarak ikinci konut niteliğinde olması ve dar bir kıyı boyunca sürmesi, Urla ile İzmir Merkez Kentin birbirinden ayrılmasını sağlarken, Merkez Kent güneybatıda ise Yelki ile Seferihisar arasında var olan tarım alanları ve boş alanlar ile sonlanmaktadır.

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. Mekansal 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 Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde birbirinden yönetsel olarak ayrılan, ancak İzmir Merkez Kenti oluşturan bütün içinde konumlanan yerleşmeler arasındaki ilişkilere bakıldığında, bu yerleşmeler ve çevresindeki gelişmelerin birbirinden bağımsız değerlendirilmesinin olanaklı olmadığı, değerlendirmelerin ve geleceğe ilişkin tahminlerin bir bütün olarak yapılması gerektiği görülmektedir.

İzmir Merkez Kent'i oluşturan bütünde yer alan yerleşmelerin 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfus büyüklüğü, 2.375.387 kişi olarak belirlenmiştir. İzmir Merkez Kent'i oluşturduğunu kabul ettiğimiz yerleşmeler ile bu yerleşmelerin 2005 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

	2000	2005	2025
İzmir Merkez Kent (Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes, Menemen) (Asarlık, Görece, Harmandalı, Kaynaklar, Koyundere, Sarnıç, Sasalı, Ulukent, Yelki)	2.375.387	2.647.700	3.737.000

Kaynak: DİE 1980-2000 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarının yönetsel sınırlara göre güncellenmiş değerleri kullanılarak hesaplanmıştır.

Elde edilen nüfus değerlerinin planlama aşamasında yönlendirici veri olarak kullanılabilmesi amacıyla, İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız alan içinde yaşadığını tahmin ettiğimiz 2.647.700 kişilik nüfus temel alınarak ve aynı sınırlar içinde var olan kentsel kullanım alanlarının toplam büyüklüğü kullanılarak, İzmir Merkez Kentin kentsel yerleşik alanını oluşturan lekenin brüt yoğunluğu hesaplanmıştır.²

²Alan 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.

İzmir Merkez Kent olarak tanımlanan kentsel yerleşik alanın 2005 yılı verilerine göre büyüklüğü 21.200 hektar olarak belirlenirken, 2005 yılı nüfus büyüklüğüne göre bu alanda brüt yoğunluk 125 kişi/ha olarak hesaplanmıştır. Güncel yerleşik alan yoğunluğu ve benzer gelişme eğiliminin gelecekte de sürmesi durumunda, 2025 yılında İzmir Merkez Kentin erişeceği nüfus 3.737.000 olarak belirlenmiştir.

İzmir Merkez Kent'in yerleşik alanlarında var olan brüt yoğunluk değeri, kent içinde var olan sosyal donatı yetersizliği, konut alanlarında saptanan yoğun yapılaşma düzeyi de dikkate alındığında, daha fazla arttırılmaması gereken bir değer olarak nitelendirilmiştir. Bu nedenle, yapılan değerlendirmelerde, her ne kadar onaylı imar planı kararları ile daha fazla nüfus yerleşebilecek gibi görünse de İzmir Merkez Kenti oluşturan “kentsel yerleşik alan” lekesinin brüt nüfus yoğunluğunun 125 kişi/ha olan oranı aşmaması yerinde olacaktır.

Ancak, İzmir Merkez Kent'in 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. Bu çerçevede; metropol kentin ortak kullanım alanı olan ve yerleşik alan içinde hesaplanmış olan merkezi iş alanları vb. çalışma alanları dikkate alındığında, büyük bölümü konut yerleşim alanı olarak planlanacak olan kentsel gelişme alanlarında, brüt yoğunluğun 125 kişi/ha olan yerleşik alan yoğunluğunun üstüne çıkması kaçınılmazdır.

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 sızması da kaçınılmaz görünmektedir.

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 Aliğa'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 etkilenerek değişime uğramıştır. 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.

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 Kent'ten 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 Kent'in 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. Tabloda ilçe belediyelerinin yanı sıra, 5747 sayılı Yasa ile mahalleye dönüşen yerleşim birimleri de isimleriyle birlikte verilmiştir.

Nüfus kabulleri yapılırken, İzmir Merkez Kent kaynaklı saçaklanmalar, bu saçaklanmalardan kaynaklanan nüfus artışı olasılıkları, yerleşmelerin buldukları bölge içinde sahip olduğu olanaklar ve gelişme eğilimleri dikkate alınmış, yapılmış olan nüfus projeksiyonu değerleri bu eğilimler doğrultusunda ve 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri dikkate alınarak planlama kararlarının üretilmesinde esneklik sağlayacak bir kabule dönüştürülmüştür.

Tablo-2 incelendiğinde, 2000 yılı sayım sonuçlarına göre 689.683 kişinin yaşadığı alanda, 2005 yılına gelindiğinde nüfusun yaklaşık olarak 776.734 kişiye yükseldiği, 2025 yılında ise 1.050.690 kişiye yükselebileceği hesaplanmıştır. Yerleşmeler bazında aşağıda yer verilen değerlendirmeler sonucunda 2025 yılı toplam nüfusu ise 1.182.700 kişi olarak kabul edilmiştir. İzmir Merkez Kent için yapılan 3.737.000 kişilik nüfus kabulü ile birlikte İzmir Büyükşehir sınırları içinde 2025 yılında oluşacak kentsel nüfus yaklaşık 4.919.700 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 2: İzmir Merkez Kent Dışındaki Kentsel Yerleşimler Nüfus Tahminleri

İLÇE	YERLEŞME	2000	2005	2025 PROJEK.	2025 KABUL
ALİAĞA	ALİAĞA	38.225	45.000	72.095	110.000
	YENİŞAKRAN	3.998	4.473	6.374	10.000
	HELVACI MAH.	4.097	4.277	4.996	7.000
	ALİAĞA TOPLAM	46.320	53.750	83.465	127.000
BAYINDIR	BAYINDIR	15.870	16.728	20.158	25.000
	ZEYTİNOVA	2.085	2.075	2.033	3500
	CANLI MAH.	2.565	2.787	3.675	4.000
	ÇIRPI MAH.	5.466	5.595	6.111	6.500
	BAYINDIR TOPLAM	25.986	27.185	31.977	39.000
BERGAMA	BERGAMA	52.173	56.537	73.994	80.000
	AYASKENT	1.578	1.534	1.357	2.500
	BÖLCEK	1.920	2.036	3.279	3.500
	GÖÇBEYLİ	3.037	3.087	3.288	4.000
	YENİKENT	3.398	3.657	4.694	5.000
	ZEYTİNDAĞ	4.354	4.749	4.938	6.000
	BERGAMA TOPLAM	66.460	71.600	91.550	101.000
BEYDAĞ	BEYDAĞ	5.521	5.724	6.535	7500
ÇEŞME	ÇEŞME	25.257	29.621	47.077	47.000
	ALAÇATI	8.401	9.318	12.987	13.000
	ÇEŞME TOPLAM	33.658	38.939	60.064	60.000
DİKİLİ	DİKİLİ MERKEZ	12.552	13.781	18.696	20.000
	ÇANDARLI	5.032	5.763	8.686	9.000
	DİKİLİ TOPLAM	17.584	19.544	27.380	29.000
FOÇA	FOÇA	14.604	16.611	24.639	25.000
	BAĞARASI MAH.	3.031	3.380	4.775	5.000
	GERENKÖY MAH.	3.263	3.291	3.403	4.000
	YENİFOÇA MAH.	11.652	14.128	24.030	24.000
	FOÇA TOPLAM	32.550	37.410	56.847	58.000
KARABURUN	KARABURUN	2.932	3.301	4.777	5.000
	MORDOĞAN	5.986	6.957	10.841	10.000
	KARABURUN TOPLAM	8.918	10.258	15.618	15.000
KEMALPAŞA	KEMALPAŞA	30.043	34.820	53.927	60.000
	ARMUTLU MAH.	7.046	7.594	9.787	10.000
	BAĞYURDU MAH.	7.738	8.018	9.136	10.000
	ÖREN MAH.	3.826	4.016	4.776	6.000
	ULUCAK MAH.	4.646	5.197	7.402	10.000
	YUKARIKIZILCA MAH.	2.225	2.168	1.938	3.500
KEMALPAŞA TOPLAM	55.524	61.813	86.966	97.500	
KINIK	KINIK MERKEZ	13.136	13.412	14.514	16.000
	POYRACIK	7.001	7.466	9.324	9.500
	YAYAKENT	2.421	2.492	2.777	3.500
	KINIK TOPLAM	22.558	23.370	26.615	29.000
KİRAZ	KİRAZ	10.001	11.111	15.551	16.000

ÖDEMİŞ	ÖDEMİŞ	61.896	68.500	87.302	93.000
	BADEMLİ	3.435	3.156	2.263	4.000
	BİRGİ	2.838	2.496	1.522	3.500
	BOZDAĞ	2.455	2.762	8.908	3.000
	ÇAYLI	2.319	2.203	1.739	4.000
	GÖLCÜK	2.533	2.385	1.791	3.000
	KAYAKÖY	2.197	2.222	2.323	3.000
	KAYMAKÇI	4.888	5.081	5.695	7.000
	KONAKLI	2.616	2.577	2.419	3.000
	OVAKENT	4.054	3.879	3.180	4.500
	ÖDEMİŞ TOPLAM	89.231	95.261	117.142	128.000
MENDERES	MENDERES	İZMİR MERKEZ KENT İÇİNDE			
	DEĞİRMENDERE MAH.	2.076	2.255	2.969	2.700
	OĞLANANASI MAH.	2.334	2.555	3.438	4.000
	TEKELİ MAH.	5.453	5.893	7.652	8.000
	GÜMÜLDÜR MAH.	8.716	10.027	15.270	15.000
	ÖZDERE MAH.	13.031	15.344	24.595	24.500
	MENDERES TOPLAM	31.610	36.074	53.924	54.200
MENEMEN	MENEMEN	İZMİR MERKEZ KENT İÇİNDE			
	MALTEPE MAH.	2.649	2.790	3.352	5.000
	SEYREK MAH.	7.980	8.310	9.630	12.000
	TÜRKELLİ MAH.	2.653	2.839	3.582	4.000
	EMİRALEM MAH.	3.557	3.737	4.455	5.500
	MENEMEN TOPLAM	16.839	17.676	21.019	26.500
SEFERİHİSAR	SEFERİHİSAR	19.543	22.542	34.538	35.000
	ÜRKMEZ MAH.	5.073	6.078	10.098	8.000
	DOĞANBEY MAH.	6.161	7.476	12.734	8.000
	SEFERİHİSAR TOPLAM	30.777	36.096	57.370	51.000
SELÇUK	SELÇUK	25.414	28.574	41.213	43.000
	BELEVİ	3.424	3.698	4.792	4.500
	SELÇUK TOPLAM	28.838	32.272	46.005	47.500
TİRE	TİRE	42.988	46.972	56.359	67.000
	GÖKÇEN	3.052	3.085	3.215	3.500
	TİRE TOPLAM	46.040	50.057	59.574	70.500
TORBALI	TORBALI	42.549	56.500	72.778	90.000
	AYRANCILAR MAH.	7.719	14.052	14.098	25.000
	ÇAYBAŞI MAH.	9.223	9.723	11.721	12.000
	KARAKUYU MAH.	2.013	2.089	2.394	3.500
	PANCAR MAH.	6.043	6.414	7.897	9.500
	SUBAŞI MAH.	6.358	6.552	7.328	7.500
	YAZIBAŞI MAH.	6.179	6.858	9.575	10.000
	TORBALI TOPLAM	80.084	102.188	125.791	157.500
URLA	URLA	41.184	46.406	67.295	70.000
MERKEZ KENT DIŞI TOPLAM	689.683	776.734	1.050.690	1.182.700	

Kaynak: DİE 1980-2000 Genel Nüfus Sayımı sonuçları kullanılarak hesaplanmıştır.

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 plan nüfusu 127.000 kişi kabul edilmiştir. İzmir-Aliğa ulaşım aksında, metro standartlarına yükseltilme

çalışmaları süren demiryolu aksı üzerinde yer alan ve 5747 sayılı Yasa ile Aliğa'nın mahallesi durumuna gelen Helvacı yerleşmesinin nüfusu da planlı sanayi alanlarının da varlığı düşünülerek arttırılmıştır. Kuzeyde yer alan Yenişakran ise kıyı yerleşmesi niteliğindeki bir mahalledir ve yapılan projeksiyon düzenli bir artış eğilimindedir. Nüfus kabulü bu eğilim doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

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 süreceği tahmin edilmiş ve bu doğrultuda nüfus kabulleri yapılmıştır. Zeytinova mahallesi, kırsal yerleşme özelliğini korumaktadır. Yapılan projeksiyonlar sonucunda, hedef yıla gelindiğinde nüfusta bir azalmanın ortaya çıkması olasılığı görülmektedir. Ancak, yer seçimi yapılmış olan Bayındır Organize Sanayi Bölgesi'ne en yakın konumlu yerleşim merkezi olan Zeytinova'da hedef yıla gelindiğinde, nüfusta dışa göç eğiliminin durması ve düşük de olsa bir artış beklenebilir. Bu nedenle hedef yıl için nüfus kabulü arttırılarak yapılmıştır.

Foça: Büyük bölümü arkeolojik sit ve doğal sit alanı olan Foça ilçe merkezinde projeksiyonlar sonucu elde edilen nüfus büyüklüğünün yerleştirilmesinde önemli sorunlar yaşanacaktır. Önemli oranda yazlık, ikinci konut gelişiminin gözlemlendiği ve buna bağlı bir nüfus artışının gözlemlendiği Foça ilçe merkezi için elde edilen projeksiyon değerinin altında bir değer hedef yıl için nüfus büyüklüğü olarak kabul edilmiştir. Çevresi tarımsal alan olan ve İzmir merkeze yakınlığı nedeniyle gelişme eğilimi gözlenen 5747 sayılı Yasa ile Foça'nın mahallesi durumuna gelen Gerenköy ve Bağarası'nda ikinci konut nitelikli gelişmeleri özendirmeyecek bir nüfus büyüklüğü, projeksiyon sonucuna yakın değerlerde kabul edilmiştir. Foça ilçe sınırları içinde hızlı nüfus artış eğilimi gözlenen bir diğer yerleşme de Yeni Foça yerleşmesidir. Diğer ilk kademe belediyeleri gibi mahalleye dönüşmüş olan Yeni Foça'da yapılan hesaplamalar sonucunda ortaya çıkan değer, oldukça hızlı bir artış çizgisini işaret etmektedir. Yerleşme için yapılan projeksiyon sonucu, arttırılmadan kabul edilmiştir.

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 başta Kemalpaşa ve 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen Ulucak olmak üzere, ilçe sınırları içinde bulunan ve mahalleye dönüştürülmüş olan tüm yerleşme bölümlerinde projeksiyon değerinin üstünde bir nüfus hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Menderes: İlçe merkezinin İzmir Merkez Kent ile birleştiği Menderes İlçesi sınırları içinde ancak İzmir Merkez Kent dışında yer alan ve 5747 sayılı Yasa ile mahalleye dönüştürülmüş olan ve aslen ilçe merkezinden kopuk konumda bulunan yerleşmelerin çevresinde önemli kentsel gelişmeler gözlenmektedir. Endüstriyel gelişmelere komşu konumdaki Tekeli ve Oğlananası mahallelerinin nüfus kabulü bu doğrultuda projeksiyon değerinin üstünde tutulmuştur. Arkeolojik sit üzerinde konumlanmış, genişleme olanakları sınırlı olan Değirmendere Mahallesi'nin nüfusu, sınırlı tutulurken, İkinci konutların yoğun gelişme gösterdiği Gümüldür ve Özdere bölümlerinde de yerleşme çevresinde bulunan verimli tarım topraklarının yapılaşma baskısından korunması amacıyla projeksiyon değerleri arttırılmadan kabul edilmiştir.

Menemen: İlçe merkezinin İzmir Merkez Kent ile birleştiği bir başka ilçe olan Menemen ilçe sınırları içinde, İzmir Merkez Kent dışında yer alan yerleşme bölümlerinin tümüne İzmir Merkez Kentten yönelen talepler de dikkate alınarak, projeksiyon değerlerinin üstünde nüfus değerleri kabul edilmiştir. Bu yerleşme bölümlerinden Seyrek, çevresinde yer alan toplu konut yerleşmeleri ve bu alana komşu Deri Serbest Bölgesi'nin nüfus gelişimine olası etkisi dikkate alınarak, projeksiyon değerinin üstünde bir değer hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

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, nüfus projeksiyonu sonucu elde edilen değerler kabul edilmiştir.

Selçuk: Genel olarak tarım ve turizm sektörlerinin geliştiği ilçe merkezi için yapılan projeksiyon sonucunda elde edilen değer 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. Düzenli bir nüfus artışının gözlemlendiği Belevi yerleşmesinde var olan eğilim doğrultusunda nüfus kabulüne gidilmiştir. Ancak, yerleşmenin tüm çevresinin verimli tarım alanlarından oluşması, son yıllarda verimli tarım alanlarını tahrip edecek nitelikte gelişmelerin göze çarpması nedeniyle, planlama aşamasında koruma-kullanma dengesini gözetecek biçimde nüfusun yerleştirilmesi zorunludur.

Torbali: 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.

Bu çerçevede; Torbalı ilçe merkezinin yanı sıra, 5747 sayılı Yasa ile mahalleye dönüştürülmüş olan ve aslen ilçe merkezinden kopuk konumda bulunan Ayrancılar, Yazıbaşı ve Pancar yerleşme bölümlerinde geçmişte benzer niteliğe ve büyüklüğe sahip olan diğer yerleşmelere oranla önemli nüfus değerleri ortaya çıkmıştır. 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 kaynaklanarak artan nüfusun yerleşeceği, çalışacağı alanlardır. Bu nedenle, planlama kararları üretilirken kentsel gelişme alanı büyüklükleri İzmir'in etkileri de dikkate alınarak 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.

Bergama: Bergama kentinin 2000 yılı nüfusu ile 2005 yılı projeksiyon değerlerine bakıldığında, nüfus artışının süreceği görülmektedir. İlçe sınırları içindeki mahallelerden Ayaskent nüfusunda bir azalma eğilimi göze çarparken, diğer mahallelerde artış gözlenmektedir. Yenikent ve Zeytindağ yerleşmelerinin nüfus kabulleri, planda yer verilen Kuzey Ege Limanının etkileri düşünülerek projeksiyon değerleri üstüne çıkarılmış, Göçbeyli ve Bölcek yerleşmelerinde ise planlamada esneklik sağlayacak nüfus kabulleri yapılmıştır.

Beydağ: Genel olarak kırsal bir nitelikte olan Beydağ ilçe merkezi için nüfus projeksiyonlarında, artışın oldukça düşük seviyelerde kaldığı görülmektedir. Elde edilen sonuç, planlamada esneklik sağlayacak bir düzeye arttırılmıştır.

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. Planlama aşamasında var olan ikinci konut alanları, yapılaşmalar ve yazlık nüfus büyüklüğü ayrıca değerlendirilecektir.

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 planlama aşamasında ayrıca değerlendirilecektir.

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. Mordoğan'ın Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2008 yılı nüfusunun 3.507 olması, geçmiş nüfus sayım verilerinin bir bölüm yazlık nüfusu da kapsadığını göstermektedir. Bu durum projeksiyonların da yanıltıcı sonuç vermesine neden olmuştur. Mordoğan'ın 2025 yılına ilişkin nüfus kabulü bu durum dikkate alınarak projeksiyon değerinin altında tutulmuştur.

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 hedef yıl nüfusu arttırılarak kabul edilmiştir. İlçe sınırları içinde yer alan Poyracık ve Yayakent'te de planlamada esneklik sağlayacak bir artışla nüfus kabulleri yapılmıştır.

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, projeksiyon nüfusuna yakın bir değer hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

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 planlamada esneklik sağlayacak nüfus kabullerine gidilmiştir. Sayım sonuçları arasında büyük farklılık ve değişimlerin olması nedeniyle Bozdağ mahallesi için yapılan projeksiyon ortalamaları oldukça yüksek bir değere ulaşmıştır.

Bölgede genel olarak doğru sonuçları veren “Bileşik Faiz” yöntemi ile elde edilen değer, kısıtlı tarımsal olanaklara sahip olan ve yaz aylarında mevsimsel nüfus artışının gözlemlendiği Bozdağ için hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir. Kurulma çalışmaları süren Ödemiş Organize Sanayi Bölgesi'ne en yakın iki yerleşme olan Çaylı ve Kaymakçı mahallelerinde nüfus kabulleri, Organize Sanayinin olası etkileri düşünülerek arttırılarak yapılmıştır.

Tire: Tire ilçe merkezinde düzenli bir nüfus artışı görünmekle birlikte, geçmiş verilere dayalı olan projeksiyon sonucu, hızla gelişmekte olan ve kente göçü arttıran Tire Organize Sanayi Bölgesi'nin etkisi düşünülerek nüfus kabulüne dönüştürülürken arttırılmıştır. Tire’de giderek gelişen organize sanayi bölgesi kaynaklı nüfus artışının da geçmiş eğilimlerden bağımsız olarak, planlama dönemi içinde ortaya çıkacağı, nüfusun hesaplanan değerinde oldukça üstünde bir değere ulaşacağı tahmin edilmektedir. İlçe sınırları içindeki Gökçen mahallesinde artış sınırlı seyretmektedir. Nüfus kabulü bu doğrultuda, planlamada esneklik sağlayacak küçük bir artışla 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 buldukları 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 bir çok 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, belediye niteliğindeki 84 yerleşmeye 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.

3.2.2.1. Manisa Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri

Manisa il sınırları içindeki, Manisa merkez belediyesinin yanı sıra ilçe ve belde belediyelerinin 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusları, 2005 yılı için belirlenen yaklaşık nüfus büyüklüğü 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 yerleşim merkezlerinin büyük bölümünde plan dönemi içinde nüfus artışının süreceği, az sayıda yerleşimde ise nüfus artışının gerçekleşmeyeceği, bazı yerleşmelerde de artışın sınırlı olduğu, özellikle küçük kırsal yerleşmelerde artışta bir yavaşlamanın görüleceği, küçük yerleşmelerde göç verme eğiliminin süreceği görülmektedir.

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 ulaştığı tahmin edilmektedir. 2025 yılı için yapılan nüfus projeksiyonlarında bu alanlardaki nüfusun 1.374.542 kişiye ulaşacağı belirlenmiş, aşağıda açıklanan değerlendirmeler doğrultusunda toplam nüfus 1.456.500 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 3: Manisa İli Belediyeleri Nüfus Tahminleri

İLÇE	BELEDİYE	2000	2005	2025 PROJEK.	2025 KABUL
MANİSA	MANİSA	214.345	262.591	366.602	400.000
	AŞAĞIÇOBANİSA	4.025	4.055	4.653	5.000
	HACİHALİLLER	3.001	3.049	4.054	4.000
	HAMZABEYLİ	3.344	3.660	5.724	5.500
	KARAAĞAÇLI	2.832	2.989	3.724	3.800
	SELİMŞAHLAR	2.563	3.037	6.107	4.300
	YENİKÖY	2.534	3.103	6.612	4.700
	KARAOĞLANLI	2.573	2.571	2.558	3.000
	SANCAKLİBOZKÖY	2.674	2.881	3.732	3.800
	SANCAKLIĞDECİK	1.898	2.019	2.410	3.000
	MURADİYE	5.960	6.063	6.568	7.000
	YAĞCILAR	1.278	1.263	1.840	2.000
	ÜÇPINAR	1.967	2.031	2.260	3.000
AHMETLİ	AHMETLİ	11.011	11.678	14.083	14.500
	GÖKKAYA	2.129	2.278	2.768	3.000
AKHİSAR	AKHİSAR	81.510	92.140	101.737	120.000
	AKSELENDİ	4.079	5.171	8.647	8.000
	BEYObA	2.795	3.268	5.046	5.000
	DAĞDERE	3.369	4.193	7.125	7.000
	KAYALIOĞLU	2.581	3.460	5.725	6.000
	MECİDİYE	1.945	2.557	3.836	3.800
	MEDAR	2.016	2.374	4.141	4.500
	SÜLEYMANLI	2.545	2.509	2.367	3.000
	ZEYTİNLİOVA	4.472	4.818	6.507	6.500
ALASEHİR	BALLICA	1.984	1.977	1.897	3.000
	ALASEHİR	39.590	43.679	56.086	58.000
	KAVAKLIDERE	5.326	5.645	6.308	6.300
	KEMALİYE	2.139	2.264	3.014	3.000
	KİLLİK	2.925	2.816	2.458	3.500
	PIYADELER	2.069	2.059	2.063	3.000
	ULUDERBENT	3.096	3.215	3.619	4.000
YEŞİLYURT	3.938	4.030	4.302	4.500	
DEMİRCİ	DEMİRCİ	21.230	23.532	27.704	28.000
	DURHASAN	1.099	1.090	1.234	2.000
	MAHMUTLAR	1.446	1.428	1.555	2.000
	BORLU	4.546	3.170	7.526	5.000
	İCİKLER	1.873	1.922	2.036	2.400

GÖLMARMARA	GÖLMARMARA	11.205	12.131	17.493	17.500
GÖRDES	GÖRDES	10.809	11.139	12.430	14.000
	ÇİÇEKLİ	1.866	1.887	1.949	2.500
	GÜNEŞLİ	3.099	3.142	3.033	4.000
	KAYACIK	2.670	2.832	3.601	3.600
KIRKAĞAÇ	KIRKAĞAÇ	25.093	26.849	34.492	34.500
	BAKIR	3.671	4.418	6.435	6.500
	İLYASLAR	1.863	2.496	1.519	3.500
	KARAKURT	2.657	2.964	3.811	4.000
	GELENBE	2.312	2.442	2.926	3.000
KÖPRÜBAŞI	KÖPRÜBAŞI	5.049	5.139	5.176	7.000
KULA	KULA	24.217	26.912	40.005	40.000
	GÖKÇEÖREN	4752	5029	6135	6.200
	SANDAL	2.609	2.791	3.686	3.700
SALİHLİ	SALİHLİ	83.137	92.750	116.296	123.000
	SART	4.570	4.907	6.395	6.500
	TAYTAN	2.995	3.230	4.717	4.800
	YILMAZ	4.768	5.673	10.342	9.300
	ADALA	2.858	2.829	2.739	3.500
	DURASILLI	4.462	4.842	6.559	6.600
	GÖKEYÜP	2.555	2.795	4.084	4.000
	MERSİNLİ	1.620	1.796	2.155	2.500
	POYRAZDAMLARI	2.098	2.048	1.814	2.500
SARIGÖL	SARIGÖL	12.043	12.897	16.299	16.500
SARUHANLI	SARUHANLI	13.025	14.543	19.394	21.000
	DİLEK	2.411	2.490	2.718	3.000
	GÖKÇE	1.957	1.965	1.977	2.500
	GÜMÜLCELİ	1.897	2.134	2.973	3.000
	HACIRAHMANLI	3.554	3.627	3.904	4.500
	İSHAKÇELEBİ	1.802	1.787	1.780	2.500
	KOLDERE	6.090	6.162	7.156	7.500
	KUMKUYUCAK	2.055	2.549	3.350	3.500
	MÜTEVELLİ	4.560	4.842	6.043	6.100
	NURİYE	2.080	2.185	3.048	3.100
	PAŞAKÖY	2.884	2.929	3.422	3.500
	HALİTPAŞA	4.098	4.311	5.500	5.500
	ALİBEYLİ	1.837	1.854	1.971	2.500
	BÜYÜKBELEN	3.698	3.737	3.736	4.500
SELENDİ	SELENDİ	8.095	8.978	14.659	14.000
SOMA	SOMA	60.674	67.620	94.252	95.000
	AVDAN	2.276	2.600	3.941	4.000
	CENKYERİ	3.143	3.632	5.737	5.700
	TURGUTALP	7.437	8.627	13.803	13.800
	YAĞCILI	1.760	1.813	2.213	2.500
TURGUTLU	TURGUTLU	93.727	106.183	146.733	151.000
	DERBENT	2.279	2.397	3.019	3.000
	URGANLI	6.694	7.196	10.494	10.500
MANİSA BÜYÜKŞEHİR TOPLAMI		919.718	1.038.684	1.374.542	1.456.500

Kaynak: DİE 1980-2000 Genel Nüfus Sayımı sonuçları kullanılarak hesaplanmıştır.³

³ Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2007 yılı sonunda; nüfusu 281.890'a ulaşmış olan Manisa il merkezinin, nüfusu 96.393'e ulaşmış olan Akhisar ilçe merkezinin, nüfusu 2.529'a düşmüş olan Borlu mahallesinin, nüfusu 2.750'ye yükselmiş olan İlyaslar mahallesinin, nüfusu 3.088'e ulaşmış olan Karakurt mahallesinin, nüfusu 96.594'e ulaşmış olan Salihli ilçe merkezinin, nüfusu 15.151'e yükselmiş olan Saruhanlı ilçe merkezinin ve nüfusu 111.166'ya ulaşmış olan Turgutlu ilçe merkezinin 2005 ve 2025 yılına ilişkin nüfus kabulleri ve buna bağlı olarak toplam değerler değiştirilmiştir.

Manisa: Büyükşehir Belediyesinin merkezini oluşturan Manisa kentinde 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 nüfus projeksiyonlarında 2025 yılı nüfusunun 352.000 ile 384.000 arasında değiştiği görülmüştür. Araştırma aşamasında yapılan değerlendirmelerde, ortalama 366.600 kişi olan hedef yıl nüfus değeri yerine, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2007 yılında ulaşılan nüfus büyüklüğü de dikkate alınarak 400.000 kişinin hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmesi benimsenmiştir.

Manisa İlçe sınırları içinde yer alan yerleşmelerde genel olarak nüfus artış eğiliminin süreceği görülmektedir. Sayım sonuçları arasında var olan önemli değişimler nedeniyle, projeksiyon yöntemlerinden bir bölümünün yüksek değerlere ulaştığı Selimşahlar ve Yeniköy mahallelerinde, hedef yıl nüfus kabulleri ortalamadan çok ayrışan projeksiyon yöntemlerinin ortalama dışı bırakılması sonucunda elde edilen değerlere yakın belirlenmiştir.

Ahmetli: Ahmetli ilçe merkezi ve ilçe sınırları içinde yer alan Gökkaya mahallesinde nüfus artış eğiliminin süreceği görülmektedir. Nüfus kabulleri planlamada esneklik sağlayacak düzeyde artırılarak belirlenmiştir.

Akhisar: Akhisar ilçe merkezi için yapılan nüfus projeksiyonları, 2025 yılına gelindiğinde Akhisar nüfusunun 100.000'i geçeceğini göstermektedir. İlçe çevresinde son yıllarda artan tarımsal üretim ve Akhisar Organize Sanayi Bölgesi'nin gelişimi dikkate alınarak projeksiyon ortalamasının üstünde bir nüfus kabulü yapılmıştır. İlçe sınırları içinde yer alan mahallelerden Medar ve Kayalıoğlu'nda yerleşmelerin Akhisar merkeze yakın konumları ve yerleşmelerin yakın çevresindeki sanayi gelişmeleri dikkate alınarak projeksiyon ortalamalarının üzerinde bir nüfus kabulüne gidilmiştir. Diğer kentsek özellik gösteren mahallelerin nüfus kabulleri ise projeksiyon sonuçları ve yerleşmelerin plan içindeki konumları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

Alaşehir: Alaşehir ilçe merkezi için araştırma aşamasında yapılan nüfus projeksiyonu sonuçları yeniden değerlendirilmiş ve ortalama değer in oldukça altında bir sonuç veren yöntem ortalama dışı bırakılarak nüfus projeksiyonu ortalaması ve buna bağlı olarak nüfus kabulleri yenilenmiştir. Nüfus kabulü, ilçe sınırları içinde son yıllarda artan sanayi tesisleri dikkate alınarak gerçekleştirilmiş, planlamada esneklik sağlayacak bir nüfus kabulü yapılmıştır. Yapılan projeksiyonlarda nüfusun azalma eğilimi gösterdiği Killik ve Piyadeler mahallelerinde nüfus kabulleri, mevcut nüfusun üstünde, planlamada esneklik sağlayacak bir değer de kabul edilmiştir.

Demirci: Manisa'nın yüksek kesimlerinde yer alan Demirci ilçe merkezinde nüfus artış eğiliminin kısıtlı da olsa sürdüğü görülmektedir. Demirci'de elde edilen projeksiyon ortalamasına uygun nüfus kabulü gerçekleştirilmiştir. İlçe sınırları içinde yer alan mahallelerde de düşük düzeyde nüfus artış eğiliminin var olduğu görülmektedir. Nüfus kabulleri elde edilen ortalama değerlere uygun olarak belirlenmiştir.

Gölmarmara: Gölmarmara ilçe merkezinde de düzenli bir nüfus artışı gözlenmektedir. Mevcut eğilime uygun bir nüfus kabulüne gidilmiş, projeksiyon sonuçlarının ortalaması hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Gördes: Manisa ilinin yüksek kesimlerinde yer alan ilçe merkezlerinden bir diğeri olan Gördes ilçe merkezinde düşük oranda bir nüfus artış eğilimi görülmektedir. Hedef yıl

nüfusu olarak, planlamada esneklik sağlayacak bir büyüklük seçilmiştir. İlçe sınırları içindeki mahallelerde de nüfus artış hızının oldukça düşük seyrettiği görülmektedir. Gelecekte de bölgede önemli bir değişim beklenmediğinden projeksiyon ortalamalarına yakın değerler, hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Kırkağaç: Kırkağaç ilçe sınırları içindeki yerleşmelerden, Kırkağaç merkez ve Bakır yerleşmelerinde dikkat çekici nüfus artışı beklenirken, ilçe sınırları içindeki diğer mahallelerde artışın kısıtlı gerçekleşeceği görülmektedir. Nüfus kabulleri projeksiyon ortalamaları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Köprübaşı: Manisa'nın kırsal nüfus ağırlıklı ilçe merkezlerinden olan Köprübaşı'nda yapılan projeksiyonlarda oldukça sınırlı bir artış dikkat çekmektedir. Yerleşmenin göç vermeyi sürdüreceği anlaşılmaktadır. Nüfus kabulü, projeksiyon ortalamalarının üzerinde planlamada esneklik sağlayacak düzeyde gerçekleştirilmiştir.

Kula: Kula ilçe merkezinde ve ilçe sınırları içinde yer alan mahallelerde düzenli nüfus artışının süreceği görülmektedir. Nüfus kabulleri, elde edilen ortalamalara uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

Salihli: Manisa il sınırları içinde, plan dönemi içinde nüfusunun 100.000'i aşmasını beklediğimiz bir başka ilçe merkezi Salihli'dir. Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni gelişmeye başlamasının da etkisiyle, beklenen büyüklüğün üstünde bir nüfusa ulaşılması da olasılık dahilinde görülmektedir. Bu nedenle hedef yıl nüfusu olarak ortalamaların üzerinde bir değer kabul edilmiştir. İlçe sınırları içindeki mahallelerden Yılmaz, Taytan ve Durasıllı gibi Salihli merkez ile birleşme eğilimine girmiş mahallelerde de artış dikkat çekicidir.

Sarıgöl: Sarıgöl ilçe merkezinde nüfus artışının plan dönemi içinde de süreceği görülmektedir. Sanayi gelişmesinin gözlemlendiği ilçe merkezlerine oranla daha düşük seyreden nüfus artışı, kırsal yerleşmelere oranla yüksek sayılabilecek bir değerdedir. Nüfus kabulü, elde edilen projeksiyon sonuçlarına uygun gerçekleştirilmiştir.

Saruhanlı: Manisa il merkezine en yakın ilçe merkezi olan Saruhanlı'da düzenli bir nüfus artışının süreceği anlaşılmaktadır. İlçe sınırları içindeki, genel olarak kırsal yapıdaki mahallelerde de, kısıtlı da olsa bir nüfus artış eğiliminin var olduğu gözlenmektedir. Başta nüfusun azalma eğiliminde olduğu İshakçelebi mahallesi olmak üzere, mahallelerin büyük bölümü reel olarak nüfus artışı beklense de göç veren yerleşmeler niteliğindedir.

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, azaltılarak kabul edilmiştir.

Soma: Yapılan projeksiyonların ortalamaları, Soma ilçe merkezinin hedef yıla gelindiğinde 100.000 kişiye yakın bir büyüklüğe erişeceğini göstermektedir. Projeksiyon sonuçlarında düzenli bir artış eğilimi ortaya çıkmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, çıkan değer hedef yıl nüfusu olarak kabulü benimsenmiştir. İlçe merkezine bitişik konumda olan Turgutalp mahallesinin nüfusunun da düzenli olarak artacağı görülmektedir. İki yerleşmenin mekansal açıdan bütünleşmiş olması, plan dönemi sonunda Manisa'da il merkezi dışında nüfusu 100.000'in üstünde olan ilçe merkezi sayısının dörde yükselmesini sağlayacaktır. İlçede bulunan diğer tüm mahallelerde de nüfus artışının süreceği görülmektedir. İlçe merkezine yakın konumda yer alan Cenkyeri'nde diğer mahallelere oranla daha büyük bir artış ortaya çıkacaktır.

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. 2007 yılında yapılmış olan nüfus tespitleri de dikkate alınarak, hedef yıl nüfusu 151.000 kişi kabul edilmiştir. İlçe sınırları içindeki mahallelerden, termal olanakları sınırları içinde barındıran Urganlı mahallesinin büyümesi dikkat çekicidir. Termal olanakların gelecekte bu yerleşme nüfusunda azalmayı engelleyeceği, nüfusu tutacağı kabul edilmiş ve projeksiyon sonuçlarına uygun bir büyüklük hedef yıl nüfusu olarak kabul edilmiştir.

3.3. KIRSAL YERLEŞİMLER

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 buldukları bölgenin özelliklerine bağlı olarak farklılıklar görülmektedir. Ancak, Türkiye genelinde var olan kentsel/kırsal nüfus oranı çizgisine yakın bir gelişme Planlama Bölgesi genelinde de gözlenmektedir.

Kırsal alanlarda yaşayan nüfusun planlama dönemi içindeki değişimini belirlemek üzere ilçeler bazında kırsal nüfusların projeksiyonları yapılmış ve dönem içindeki olası değişimler tahmin edilmeye çalışılmıştır. 5216 sayılı Yasa ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine katılan köylerin büyük bir bölümü ilçe ve ilk kademe belediyelerinin mahallesi durumuna getirilirken, orman köyü niteliğindeki diğer köyler ise 6360 sayılı yasa ile mahalle statüsüne kavuşmuştur. Bu mahallelerin bütününe bakıldığında nüfus artışının süreceği görülmektedir. Büyük bir bölümü kentle bütünleşmiş bu yerleşmeler gelecekte de İzmir kenti ile bütünleşecektir.

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 göç hızının azalmasına neden olacak gibi görünmektedir.

Tablo 4: İzmir İlinde Kırsal Nüfus Projeksiyon Ortalamaları

İLÇE	2000	2005	2010	2015	2020	2025
BERGAMA	40076	40790	42270	44165	46554	49528
BEYDAĞ	8626	8530	8492	8459	8430	8407
ÇEŞME	3714	4091	4451	4843	5269	5728
DİKİLİ	12531	13284	14090	14923	15785	16677
KARABURUN	4528	5066	5736	6526	7470	8609
KINIK	9551	9327	9054	8787	8528	8274
KIRAZ	34909	36038	37138	38260	39403	40568
ÖDEMİŞ	39028	39051	39228	39442	39695	39989
TİRE	32618	33634	35260	37284	39787	42863
TOPLAM	185581	189811	195719	202689	210921	220643

Kaynak: DİE 1980-2000 arası Genel Nüfus Sayımı sonuçları kullanılarak hesaplanmıştır.

Manisa İli'nin ilçelerinde kırsal nüfusa ilişkin yapılan projeksiyonların sonuçları Tablo-5'te verilmiştir. Tablodan da izlenebileceği gibi, ilçelerin büyük bölümünde kırsal nüfus azalmaktadır. Verimli tarım topraklarına sahip olan yerleşmelerin/mahallelerin

bulunduğu ilçelerde kırsal nüfusta artışların görüldüğü, bir bölümünün ise mevcut düzeyini koruduğu görülmektedir.

İl sınırları içinde var olan kentsel yerleşmelerin önemli bir bölümü kırsal alandan göç almaktadır. İlde artan sanayi gelişmesi kırsal alandan kentsel alana göçü desteklemektedir. Kırsal alana yönelik yeni yatırım kararlarının geliştirilmesi, nüfusun kırsal alanda tutulmasına yönelik çaba harcanması gerekmektedir. Büyük bölümü verimli tarım alanları içinde bulunan kırsal yerleşmelerin var olan büyüklüklerinin korunması ve bu mahallelerin yok olmasının da önüne geçilmesi gerekmektedir.

Çevre Düzeni Planı çalışmasında kırsal yerleşmeler için gelişme alanı hesaplamaları yapılmamış, yerleşmelerin gelişme alanları planda düzenlenmemiştir. Var olan mahallelerin güncel yerleşim alanları belirlenmiş ve plana aktarılmıştır. Kırsal yerleşmelerin güncel yerleşik alan sınırlarının belirlenmesi ve gelecek dönemdeki gelişmelerin bu yerleşik alan çevresinde sürmesi hedeflenmiştir.

Tablo 5: Manisa İlinde Kırsal Nüfus Projeksiyon Ortalamaları

İLÇE	2000	2005	2010	2015	2020	2025
MERKEZ	29561	30113	30785	31500	32263	33076
AHMETLİ	5712	5733	5724	5716	5710	5705
AKHİSAR	45286	41976	39147	36360	33613	30906
ALAŞEHİR	36816	38177	39433	40707	41998	43308
DEMİRCİ	29120	28086	26888	25798	24804	23892
GÖLMARMARA	6626	6752	6766	6791	6826	6870
GÖRDES	19666	19638	19517	19400	19285	19173
KIRKAĞAÇ	12707	12022	11456	10897	10347	9804
KÖPRÜBAŞI	5802	5790	5734	5683	5637	5595
KULA	21408	20801	20112	19446	18803	18181
SALİHLİ	40088	41643	43971	46759	50095	54087
SARIGÖL	23578	24121	24626	25138	25657	26184
SARUHANLI	16186	15512	14714	13981	13305	12679
SELENDİ	17966	17824	17630	17441	17256	17076
SOMA	13748	13432	13269	13128	13009	12914
TURGUTLU	18320	18360	18339	18320	18303	18287

Kaynak: DİE 1980-2000 arası Genel Nüfus Sayımı sonuçları kullanılarak hesaplanmıştır.

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 DIŞINDA 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 mevzii 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 gereksinmelerini karşılayacak yeterli alanın bulunmayışı, belirli kesimleri bu gereksinmelerini 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 mevzii 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.

Bunun yanında, gelecekte bu türden parçacı konut yapılaşmalarının doğal alanlar içinde yaygınlaşmasının önlenmesi amacıyla, yerleşim merkezleri çevresinde her kesime hizmet verecek nitelikte rekreasyon alanlarının, bölge parklarının, büyük kentsel yeşil alanların düzenlenmesi Çevre Düzeni Planı'nın temel yaklaşımlarından biri olarak benimsenmiştir.

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 kıyıda 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, buldukları 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 kent merkezinin 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. Bu tür alanlar,

gelişmeler doğrultusunda yerel yönetimler tarafından mevzuat gereği alınması gereken görüşlerin bir bölümü alınmadan, mevzuata aykırı biçimde planlanarak desteklenmiştir. 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, üst ölçekli plan kararlarının bulunmaması ve yeterli denetimin gerçekleştirilememiş olması nedeniyle yapılaşma talepleri organize sanayi bölgeleri dışında karşılanmaktadır.

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 ilkelere dendir.

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 bütünlük 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 bitişiğinde önerilen gelişme alanları, mevcut serbest bölge alanları, sanayi ve ticari depolama alanları, teknopark alanları, enerji santral 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 ayrışan ve her ölçekte onaylı planları bulunan turizm-konut tercihli 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 ayrışık olarak konumlanmış durumdadır.

Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar: Planlama Bölgesi içinde var olan tarım alanları, çevre düzeni planı çalışmasında yapılan tespit çalışmalarında üç gruba ayrılarak değerlendirilmiş ve veri tabanına aktarılmıştır. Planda, ilgili mevzuatta mutlak tarım alanı olarak nitelendirilen tüm tarım alanlarının (Mülga Köyhizmetleri Genel Müdürlüğüne yapılan sınıflamaya göre 1. ve 2. sınıf tarım topraklarının bulunduğu alanlar ve sınıf ayrımı yapılmaksızın sulanabilen tüm tarım alanları ile dikili tarım alanları) korunması esas kabul edilmiştir.

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 gözleendiği 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 bütünleyen alanların ağaçlandırılacak alanlar olarak düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Planlama aşamasında belirleyici olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce 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 bütünleyen ağaçlık 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 Planı'nın 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 ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları doğrultusunda korunması ve kullanılmasının sağlanması esas kabul edilmiştir. Planda gösterilemeyen veya bu planın onayı sonrasında ilan edilen sit alanlarının da Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'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 seçenektan 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 bir çok 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 Limanı plan dönemi içinde gerçekleştirilemeyecek, İzmir Limanı'nın kullanımını sürdürülecektir.
- Kuzey Ege Limanı'nın plan dönemi içinde gerçekleşmeyecek 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 Belediyesi tarafından 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 sürecektir, 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 Limanı ve Tersane yatırımı gerçekleşecek, çevredeki yerleşmeler bu gelişme ile şekillenecektir. Aliğa ve Bergama Organize Sanayi Bölgelerinin önemi artacak, gelişmesi hızlanacaktır.
- Kuzey Ege 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.
- Aliğa'da Yat ve Tekne İmalatı için yapılmış olan yer seçimi kabul edilecek, çevrede bu gelişmeye uygun düzenleme yapılacaktır.
- Aliğa'nın kuzeyinde gerçekleşecek yatırımlar (liman, tersane, organize sanayi vb.) sonrasında, yakın alanlarda yeni konut gelişmeleri beklenmelidir.
- Aliğa'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-İliç demiryolu hattının metro standardına getirilmesi, bu hat üzerinde yerleşmeyi özendirilecektir. 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 Belediyesi 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; yalnızca yapılaşma olanağı bulunmayan, % 40’ın üzerinde eğimli alanlar kabul edilmiştir.

İkinci derece doğal eşikler olarak; yapılaşma maliyetinin diğер alanlara göre daha yüksek olduğı, altyapının zor gerçekleştiğı % 25-40 arasında eğime sahip alanlar ve deprem anında etkilenme oranı yüksek olacak, özel inşaat önlemleri gerektiren aktif fay hatlarının bulunduğı 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 öngörölme-yen 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; 3. ve 4. sınıf kuru 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 bölge ve merkezi 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 Çevre Düzeni Planı'nın 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, mevzuata aykırı 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.

Örnek; Doğanbey, Ürkmez, Gümüldür ve Özdere belediye sınırları içindeki alanlarda, onaylı çevre düzeni planı kararları ile çelişen plan kararları ve bu plan kararlarına göre uygulamalar göze çarpmaktadır.

- 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.

Örnek; Seferihisar-Dilek Yarımadası Çevre Düzeni Planı'nda Selçuk Belediye sınırları içindeki bazı alanlarda, sulu tarım alanları ve meyvelik alanların bir bölümü makilik fundalık alan olarak tanımlanırken, gerçek anlamda makilik olan alanların bir bölümü özel mahsul alanı olarak tanımlanmıştır.

- 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.

Örnek; Çeşme-Alaçatı çevresinde çevre düzeni planlarında gösterilen çok sayıda sit alanı sınırlarında ve derecelerinde değişiklikler olmuş, Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi ilan edilen alanlarda, çevre düzeni planları revize edilmiştir. Bu sınırların dışında kalan alanlarda ise çevre düzeni planı gerçek durumu yansıtmamaktadır.

- 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 Çevre Düzeni Planının 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 sınırdaki tutulması amaçlanmıştır.

4.3.2. Nazım ve Uygulama İmar Planları

4.3.2.1. İzmir İl Sınırları İçinde Onaylı Planlar

Planlama bölgesinin en büyük yerleşmesini oluşturan, Ülkemizin üçüncü büyük kenti İzmir'in geçerli bir üst ölçekli planının bulunmayışı, geçmişte hazırlanmış olan nazım imar planlarının zaman içinde geçersizleşmesi ve yerine yenisinin konulamayışı planlama bölgesi içindeki planlama açısından saptanan sorunların başında gelmektedir.

Günümüzde İzmir, üst ölçekli hiçbir planı olmayan, gelişmenin günlük, yerel ve bütünden kopuk kararlarla belirlendiği bir kenttir. Bugüne kadar İzmir kentine ilişkin bir nazım imar planının yürürlüğe sokulmamış olması, pek çok büyük kentimizde olduğu gibi plansızlığın, bir planlama politikası olarak tercih edildiğini göstermektedir. İzmir'de, geçerli bütüncül bir nazım imar planının bulunmayışı, bütüncül bir plan değerlendirmesinin yapılmasını da engellemektedir.

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 nazım ve 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 nazım ve 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.
- Nazım ve uygulama imar planlarının bütüncül bir üst ölçekli planının bulunmayışı, birbirine yakın, bitişik konumlanmış bazı yerleşmelerde yer seçim kararlarından çelişkiler yaşanmaktadır.

İzmir il sınırları içindeki yerleşmelerin sahip oldukları imar planları yapılan hesaplamalar ile yeterlilik açısından test edilmiş, 2025 yılı için yeterli ya da fazla olduğu belirlenen planlar genel olarak kabul edilip ve bu planlara ekleme yapılmazken, planı yetersiz olan yerleşmelerin imar planlarına, gereksinimler doğrultusunda eklemeler yapılmıştır.

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 sorun, plan kararlarıyla tarım alanlarının yapılaşmaya açılıyor olmasıdır.

Manisa il sınırları içindeki yerleşmelerin imar planları yapılan hesaplamalar ile yeterlilik açısından test edilmiş, 2025 yılı için yeterli ya da fazla olduğu belirlenen planlar genel olarak kabul edilir ve bu planlara ekleme yapılmazken, planı yetersiz olan yerleşmelerin imar planlarına, gereksinimler doğrultusunda eklemeler yapılmıştır.

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 altyapı olanaklarına sahip biçimde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Plan hükümleri düzenlenirken, imar uygulaması tamamlanmış mevzii imar planlarının geçerli olmasını sağlayacak düzenlemelerin yanı sıra, mevzuata uygun olarak onaylanmış, ancak henüz imar uygulaması gerçekleşmemiş mevzii imar planlarında ise, planlama öncesinde alınan kurum görüşlerinin ilgili kurum tarafından yeniden irdelenmesi koşuluyla uygulamaya geçilmesi doğrultusunda düzenleme yapılmıştır.

Planın onayı ile birlikte, yukarıda sayılan ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onayından önce mevzuata uygun olarak tamamlanmış mevzii imar planları dışında, gelecek yıllarda bu planın “Plan Hükümleri” içinde sayılan ve kamu yararı gereği yapılması gereken tesisler için hazırlanacak olanlar dışında, konut, sanayi vb. amaçlarla mevcut yerleşmelerden kopuk mevzii imar planları yapılması ve onaylanması durdurulmuş olacaktır.

4.3.4. Diğer Planlama Kararları

Planlama Bölgesi içinde, çevre düzeni planları ile nazım ve 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 Planı”nın var olduğu belirlenmiştir. Her iki alanda ve benzer biçimde Milli Parklar Kanunu uyarınca Uzun

Devreli Gelişme Planı yapılması gereken alanlarda, Uzun Devreli Gelişme Planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

Planlama Bölgesi sınırları içinde bulunan Foça Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde ise ilgili kurum tarafından onaylanmış 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, bu planın onayı öncesinde hazırlanarak onaylanmış planlar değerlendirilmiş ve bu planda herhangi bir koruma kararı ile mevzuat açısından çelişmeyen kararlara bu planda yer verilmiştir.

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. Bu alanlar, yukarıda Kentsel Gelişme Kararları bölümünde yer alan hesaplamalar doğrultusunda tasarlanarak oluşturulmuş olan alanlardır. Kentsel gelişme alanlarına ilişkin genel yaklaşım, mevcut imar planı bulunan alanların öncelikli olarak korunmasıdır.

Kentsel yerleşmeleri oluşturan, tamamlayan ya da kentsel alanlar çevresinde ayrışik 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.

Yapılan hesaplamalar doğrultusunda, planlı gelişme alanları hedef yıl için yeterli olmayan yerleşmelerde, gereksinim duyulan ilave alanlar nüfus hesaplamaları doğrultusunda düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra, onaylı planları gereksinim duyulan alanın oldukça üzerinde olan planlı gelişme alanı kararları gözden geçirilmiş ve diğer verilerle karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda; Çevre Düzeni Planı kararlarına göre korunması gereken alanlar üzerinde (orman, tarım, sit vb.) geliştirilmiş olan ve henüz yapılaşmasını tamamlamamış, gereksinim fazlası olduğu belirlenen planlarda küçültmeye gidilmiştir.

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 yerleşmelerin mevcut alansal büyüklükleri, nüfuslarına, 2025 yılına yönelik nüfus projeksiyonu sonuçlarına ve gelişme eğilimlerine ilişkin değerlendirmelere bu raporun (3.2. Mevcut Kentsel Yerleşmeler) bölümünde yer verilmiştir.

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 lekeli olarak belirlenen alan içine katılmıştır. Kentsel yerleşik alanların sınırları, güncel uydu görüntüleri kullanılarak belirlenmiştir. Belirlenen bu kentsel alan lekeleri dışında kalan yerleşmeler ise kırsal yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

Kentsel yerleşik alanlarının, onaylı imar planı bulunan bölümlerinin nazım ve uygulama imar planı kararlarına uygun olarak gelişmesi önerilirken, onaylı imar planlarına aykırı olarak gelişmiş alanların ise mevcut planlarda verilmiş olan yoğunluklara uygun olarak yenilenmesi, yapılaşması önerilmiştir. Ancak, kentsel yerleşik alanlar içinde var olan mevcut imar planlarında öngörülmüş toplam nüfusun, alan içindeki toplam yoğunluğun arttırılmasına yönelik değişiklik ve revizyonların yapılamayacağı, plan kararına dönüştürülmüştür.

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 ölçeklerde 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, analiz çalışmalarında ve bu raporda yer verilen kentsel yerleşik alan yoğunlukları temel alınarak belirlenen ve yerleşmenin genel karakterini yansıtan gelişme alanı yoğunlukları kullanılmıştır. Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı olarak kabul edilen 2025 yılı için kabul edilen nüfus büyüklüğü ve gelişme alanı yoğunluğu kullanılarak, her yerleşme için 2025 yılına kadar gerekli olan kentsel gelişme alanı büyüklükleri saptanmıştır.

Belirlenen kentsel gelişme alanı büyüklükleri, aşağıdaki bölümlerde mevcut imar planı büyüklükleri ile karşılaştırılmıştır. Karşılaştırmalar sonucunda; Mevcut imar planları 2025 yılı için gereksinim duyulan kentsel gelişme alanı için yeterli olmayan ve bu alandan küçük olan yerleşmelerde, mevcut imar planı alanlarına ek gelişme alanları düzenlenmiştir.

Mevcut imar planları, 2025 yılı için gereksinim duyulan kentsel gelişme alanından daha büyük olan yerleşmelerde genel olarak ilave kentsel gelişme alanı kararı üretilmezken, bu planlardan gereksinimlerin çok üstünde olanlar ile yasal dayanakları tartışmalı olan planların bulunduğu, yapılaşmamış alanlar gelişme alanı olarak düzenlenmemiş, bu alanlarda var olan imar planlarının iptal edilmesi gerektiğine ilişkin kararlar geliştirilmiştir.

Kentsel yerleşik alanlarda var olan imar planları kararlarının nüfus büyüklüğü ve yoğunluklar açısından gelecekte de korunması, planlarda mevcut yoğunlukları aşacak yeni plan kararlarının üretilmesi engellenirken, kentsel gelişme alanları olarak planlanan alanlarda ise var olan imar planlarının yenilenmesi, revize edilmesi gibi alt ölçekli planlama çalışmalarında, Çevre Düzeni Planı kararları ile belirlenen brüt yoğunluk değerlerine uygun düzenleme yapılması zorunlu kılınmıştır.

Geliştirilen kararlarla, kentlerin yerleşik alanlarında yoğunlukların imar planlarında öngörölmüş oranların üstüne çıkması önlenirken, gelişme alanlarının da yerleşmenin genel karakteri ile uyumlu oluşmasını sağlayacak düzenlemelere gidilmiştir.

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 ilçelerinin yanı sıra 5747 sayılı Yasa öncesinde ilk kademe belediyesi olan, 30 Mart seçimleri sonrasında mahalleye dönüştürülen Asarlık, Görece, Harmandalı, Kaynaklar, Koyundere, Sarnıç, Sasalı, Ulukent ve Yelki yerleşmelerini kapsayan bölgeler bütünüdür.

İkinci bölüm ise; merkez kent olarak tanımlanan bölge dışında kalan ilçe merkezleri 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. 2005 yılı nüfusu olarak hesaplanan 2.647.700 kişi dikkate alındığında kentsel yerleşik alanın brüt yoğunluğu 125 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılında İzmir Merkez Kent nüfusu 3.737.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Mevcut yoğunluğun sürmesi durumunda, kentsel leke büyüklüğünün yaklaşık 30.000 hektara ulaşabileceği 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 Kent'in gelişme alanı gereksinimine ilişkin bilgiler aşağıda Tablo-6'da verilmiştir.

Tablo 6: İzmir Merkez Kent Gelişme Alanı Gereksinimi

YERLEŞME	NÜFUS 2025	İLAVE NÜFUS	GEREKİLİ ALAN (Hektar)	PLANLI GELİŞME ALANI (Hektar)	FARK (Hektar)
İzmir Merkez Kent	3.737.000	1.089.300	7.565	5.670	1.895

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 7.565 hektar alanın 5.670 hektarlık bölümü İzmir Merkez kente bitişik boş, planlı/planlanabilir alanlardan karşılanabilirken, 1.895 hektarlık alan gereksiniminin ise merkez kentin dışındaki yeni sanayi alanları ile konut alanlarının bulunduğu saçaklanmış yerleşme merkezleri çevresinde düzenlenmiş alanlardan karşılanması hedeflenmiştir.

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 Belediyesi sınırları 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 yönlenmeyi 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 öngörülmemen 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. Menderes ilçe merkezinin güneyinde öngörülen gelişme alanlarının bir bölümü iptal edilirken, kuzeyde plan dışı kalmış mevcut yapılaşmaların bulunduğu bölüm gelişme alanı olarak düzenlenmiştir.

Merkez Kentin kuzeyinde var olan planlı gelişme alanları korunurken, bu alanlara yeni karayolu bağlantısı dikkate alınarak yeni eklemeler yapılmış, gelişme alanları arttırılmıştır. Güneybatıda Yelki Belediyesi 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, Oğlanası, Ayrancılar, Yazıbaşı, Kemalpaşa, Ulucak, Seferihisar çevrelerinde bu yerleşmelerin gereksinimlerine ek olarak kentsel gelişme alanları düzenlenmiştir.

Bu kapsamda yapılan düzenlemeler sonucunda, çevrede yer alan yerleşmelerin kendi alan gereksinimlerine ek olarak yaklaşık 2400 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir. Büyük bölümünde onaylı imar planları bulunan bu alanlar İzmir Merkez Kentin 1895 hektarlık gelişme alanı eksikliğinin giderilmesi amacıyla kullanılmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda, İzmir Merkez Kent'te 2025 yılı için öngörülen nüfusun 272.880 kişilik bölümünün bu alanlarda yerleşmesi sağlanmış olacaktır.

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 ile ilçe merkezlerinden mekânsal olarak ayrı olan ancak kentsel alan özelliği gösteren yerleşmelerin 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 düzenlenmesine gidilmiştir.

Tablo 7: İzmir Merkez Kent Dışında Kalan Kentsel Yerleşmelerin Gelişme Alanları Gereksinimi

YERLEŞMELER	NÜFUS 2025	TAHMİNİ GEREKİLİ ALAN (Hektar)	PLANLANAN ALAN (Hektar)	YERLEŞİK ALAN (Hektar)	TOPLAM ALAN (Hektar)	MEVCUT PLAN (Hektar)
ALİAĞA	110.000	800	750	749	1499	4426
HELVACI	7.000	68	76	118	194	198
BAYINDIR	25.000	57	97	224	321	252
CANLI	4.000	35	95	84	179	93
ÇIRPI	6.500	23	91	135	226	146
BERGAMA	80.000	294	751	704	1455	2160
AYASKENT	2.500	24	46	57	103	146
BÖLCEK	3.300	32	69	62	131	109
GÖÇBEYLİ	4.000	23	32	82	114	92
YENİKENT	5.000	22	46	33	79	79
ZEYTİNDAĞ	6.000	21	71	82	153	153
BEYDAĞ	7.500	30	87	97	184	184
ÇEŞME	47.000	290	322	260	582	1817
ALAÇATI	13.000	92	134	377	511	511
DİKİLİ	20.000	125	167	319	412	540
ÇANDARLI	9.000	64	64	225	289	-
FOÇA	25.000	59	59	211	270	345
BAĞARASI	5.000	27	104	47	151	203
GERENKÖY	4.000	13	89	59	148	157
YENİFOÇA	24.000	132	214	75	289	590
KARABURUN	5.000	42	137	150	287	287
MORDOĞAN	10.000	55	68	147	214	190
KEMALPAŞA	60.000	232	327	272	599	504
ARMUTLU	10.000	34	34	107	141	190
BAĞYURDU	10.000	40	147	175	277	277
ÖREN	6.000	33	62	73	135	117
ULUCAK	10.000	74	331	80	411	287
YUKARIKIZILCA	3.500	33	53	66	119	102
KINIK	16.000	39	63	214	277	277
POYRACIK	9.500	32	52	126	178	178
YAYAKENT	3.500	17	55	126	181	181
KIRAZ	16.000	70	171	131	302	302
ÖDEMİŞ	93.000	273	783	713	1496	1496
BADEMLİ	4.000	21	57	77	134	109
BİRGİ	3.500	25	46	88	134	108
BOZDAĞ	3.500	15	38	45	83	83
ÇAYLI	4.000	45	122	58	180	180
GÖLCÜK	3.000	15	45	73	118	218
KAYAKÖY	3.000	17	20	49	69	69
KAYMAKÇI	7.000	32	86	82	168	168
KONAKLI	3.000	11	31	72	103	103
OVAKENT	4.500	14	46	72	118	118
MENDERES	İZMİR MERKEZ KENT İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLMİŞTİR					
DEĞİRMENDERE	2.700	7	-	52	52	-
OĞLANANASI	4.000	36	103	88	191	154
TEKELİ	8.000	42	90	99	189	189
GÜMÜLDÜR	15.000	71	74	91	162	502
ÖZDERE	24.500	81	86	270	356	520
MENEMEN	İZMİR MERKEZ KENT İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLMİŞTİR					
MALTEPE	5.000	37	52	48	100	100
SEYREK	12.000	92	352	340	692	692
TÜRKELLİ	4.000	23	38	60	98	92
EMİRALEM	5.500	44	109	94	203	203

SEFERİHİSAR	35.000	249	672	420	1092	700
ÜRKMEZ	8.000	38	40	108	148	170
DOĞANBEY	8.000	57	78	149	227	325
SELÇUK	43.000	160	151	223	374	258
TİRE	67.000	223	504	444	948	867
GÖKÇEN	3.500	13	165	82	247	247
YENİŞAKRAN	10.000	51	60	110	170	318
ZEYTİNOVA	3.500	36	63	30	93	93
BELEVİ	4.500	16	52	49	101	145
TORBALI	90.000	372	390	734	1124	1655
AYRANCILAR	25.000	182	477	236	713	667
ÇAYBAŞI	12.000	41	91	186	277	269
KARAKUYU	3.500	26	88	38	126	126
PANCAR	9.500	51	384	111	495	544
SUBAŞI	7.500	19	68	167	235	235
YAZIBAŞI	10.000	52	224	171	395	872
URLA	70.000	472	473	1316	1789	6782

Kaynak: Araştırma aşamasında yapılan güncel arazi kullanım tespitleri ve onaylı imar planı bilgileri kullanılarak hazırlanmıştır

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 127.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Aliağa Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni kurulmuş olması ve giderek tesis sayısının artması, diğer sanayi alanlarındaki gelişmeler, başta Kuzey Ege 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, gereksinimin 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: 5747 sayılı Yasa ile Aliağa'nın mahallesi durumuna gelen Helvacı yerleşmesinde hedef yıl için kabul edilen nüfus 7.000 kişidir. Helvacı yerleşmesini İzmir-Aliaga karayoluna bağlayan yolun her iki yanında, planlanmış olan nazım imar planlarının tarımsal nitelikli alanlar üzerinde, gereksinimin oldukça üstünde konut ve sanayi alanı olarak planlanmış kuzey bölümleri iptal edilerek tarım alanına dönüştürülmüştür. Sanayi alanlarından, bir bölümünde uygulama imar planları bulunan, yapılaşmaların başladığı yerleşme ile karayolu arasında, yerleşmeyi karayoluna bağlayan yolun güneyinde kalan bölüm ise korunmuştur.

BAYINDIR: Hedef yıl için nüfus 25.000 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, hedef yıl için 4.000 nüfus kabul edilmiştir. 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, hedef yıl için 6.500 nüfusun kabul edildiği Çırpı yerleşmesinde, mevcut imar planları 2025 yılı için yeterli değildir. Bu nedenle, Çevre Düzeni Planı ile yeni gelişme alanları önerilmiştir.

BERGAMA: Hedef yıl için 80.000 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. İçinde tarım alanları, 1. derece arkeolojik sit alanlarının da önemli yer tuttuğu onaylı 2160 hektar imar planı bulunan Bergama'da, alan gereksinmelerinin belirlenmesinde, karşılaştırmalarda esas alınan aktif kentsel kullanım alanlarının büyüklüğü ise yaklaşık 900 hektardır.

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 düşünülerek, 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: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Bölcek: Bölcek'te hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Göçbeyli: Göçbeyli'de hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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 hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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 hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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 Planı'nın hedef yılı olan 2025 için 7.500 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 yerleşimde, 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 planları 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 47.000 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: Hedef yıl için 13.000 yerleşik nüfus kabul edilen 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 planlanmıştır. İkinci konut nitelikli olan Dikili'de, hedef yıl için 20.000 nüfus benimsenmiştir.

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: Belediye sınırları 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.

Hedef yıla yönelik belirlenen 9.000 nüfus için gereksinim duyulacak kentsel gelişme alanı planda düzenlenirken, gereksinimin üzerinde planlanmış alanlardan, dikili mutlak tarım alanı niteliği taşıyan bölümlerde 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları iptal edilmiştir.

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, hedef yıl için yapılan hesaplamalarda 5000 nüfus kabulü yapılan 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, hedef yılda 4000 nüfus büyüklüğü kabul edilen Gerenköy yerleşmesinde onaylı imar planları yeterlidir.

Yenifoça: 5747 sayılı Yasa ile Aliğa'nın mahallesi durumuna gelen, hedef yıl nüfusu olarak 24.000 kişinin kabul edildiği Yenifoça'da buna göre gelişme alanı belirlemeleri yapılmıştır. 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 5.000 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:Planın hedef yılı olarak belirlenmiş olan 2025 yılında 10.000 nüfusa ulaşmasını beklediğimiz 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 60.000 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, hedef yıl için öngörülen 10.000 nüfus 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, hedef yıl için öngörülen 10.000 nüfus için gerekli alanların üstünde bir alanın planlanmış olduğu Bağyurdu'nda mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

Ören: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 6.000 nüfus için gerekli alanların üstünde bir alanın planlanmış olduğu Ören'de mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

Ulucak: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 10.000 nüfus için gerekli alanın oldukça üstünde bir alanın planlanmış olduğu Ulucak'ta, sanayiden kaynaklı gelişme potansiyeli dikkate alınarak planlı gelişme alanları korunmuştur.

Yukarıkızılca: 5747 sayılı Yasa ile Kemalpaşa'nın mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 3.500 nüfus için gerekli alanlara yakın bir alanın planlanmış olduğu Yukarıkızılca'da mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

KINIK: Planın hedef yılı olan 2025 için 16.000 nüfus büyüklüğü kabul edilen Kınık 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.

Poyracık: Hedef yıla ilişkin kabul edilen nüfusun gereksinimi olan 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: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

KIRAZ: Planın hedef yılı olan 2025 için 16.000 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.

ÖDEMİŞ: Planın hedef yılı olan 2025 yılı için 93.000 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 düşünülerek mevcut imar planları içinde henüz yapılaşmamış alanlar kentsel gelişme alanları olarak düzenlenmiştir. Küçükmenderes Havzası içinde sulama projelerinin yaşama geçmesi sonrasında, nüfus artış hızında bir yükselmenin ortaya çıkması olasılığı da dikkate alınarak, planlı alanlarda azaltmaya gidilmemiştir.

Bademli: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun gereksinimi olan 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: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Bozdağ: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Çaylı: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

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: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Kaymakçı: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Konaklı: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

Ovakent: Hedef yıl için kabul edilen nüfusun 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.

MENDERES: İzmir Merkez Kent'e dahil edilen Menderes İlçesinde, her biri farklı birer yerleşme niteliğine sahip olan ancak 5747 sayılı Yasa ile mahalle haline getirilen ve İzmir Merkez Kent ile bütünleşmeyen yerleşmelere ilişkin plan kararları aşağıda verilmiştir.

Değirmendere: Tümüyle arkeolojik sit alanları ile çevrelenmiş ve gelişme olanağı kısıtlı olan, 5747 sayılı Yasa ile Menderes'in mahallesi durumuna gelen, Değirmendere'de alt ölçekli koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılması gerekmektedir. 2025 yılı için 2.700 nüfus öngörülmüştür.

Oğlananası: 5747 sayılı Yasa ile Menderes'in mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 4.000 nüfus için gerekli alanların üstünde bir alan planlanmış olan Oğlananası'nda mevcut imar planlı alanlar korunmuştur.

Tekeli: 5747 sayılı Yasa ile Menderes'in mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için 8.000 nüfusun öngörüldüğü Tekeli yerleşmesi için gerekli olan alan büyüklüğüne bakıldığında, yerleşmenin imar planlarında bulunan gelişme alanlarının yeterli olduğu görülmektedir. Gereksinimden daha büyük olan imar planları, yerleşmenin bitişiğinde kurulan organize sanayi bölgesi alanı dikkate alınarak daraltılmamıştır.

Gümüldür: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunan yerleşmelerden biri olan ve 5747 sayılı Yasa ile Menderes'in mahallesi durumuna gelen Gümüldür'de, onaylı imar planlarının önemli bir bölümü ikinci konut yapılaşmaları ile doyumluğa ulaşmış tercihli kullanım alanlarındandır. 2025 yılı için, yazlık nüfus hariç, 15.000 kişilik nüfusun kabul

edildiği yerleşmenin, gelişme alanları, mevcut yapılaşmalar ve eşikler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Geçmiş yıllarda onaylı çevre düzeni planına aykırı olarak planlanmış, alanlardan bir bölümü bu planlara göre yapılaşmalarını tamamlamıştır. Yoğun yapılaşmaların gerçekleştiği, tarımsal niteliği ortadan kalkmış alanlar planda kentsel yerleşik alan olarak gösterilmiştir. Bunun yanında kısmen yapılaşmış bazı alanlar da hedef yıl için kentin gereksinim duyduğu gelişme alanları olarak düzenlenmiştir.

Yerleşmenin güneydoğusunda, Özdere sınırında, kentsel yerleşik alan olarak belirlenen ve çevresinde yeni gelişme alanı önerilmeyen ve aslen ikinci konut niteliğinde sitelerin yapıldığı, kıyıdaki tek turizm alanının gerisinde kalan bölgede, geçmişte çevre düzeni planı kararlarına aykırı biçimde hazırlanmış, onaylanmış ve kısmen imar uygulaması görmüş alanda, plan kararı iptal edilerek bu alan tarım alanına dönüştürülmüştür.

Özdere: Onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunan yerleşmelerden bir başkası olan, turizm ve ikinci konut ağırlıklı olarak yapılaşmış olan ve 5747 sayılı Yasa ile Menderes'in mahallesi durumuna gelen Özdere'de hedef yıl için yazlık nüfus hariç, 24.500 nüfus öngörülmüş, gereksinimi karşılayacak gelişme alanları düzenlenmiştir.

MENEMEN: İzmir Merkez Kent'e dahil edilen Menemen İlçesinde, her biri farklı birer yerleşme niteliğine sahip olan ancak 5747 sayılı Yasa ile mahalle haline getirilen ve İzmir Merkez Kent ile bütünleşmeyen yerleşmelere ilişkin plan kararları aşağıda verilmiştir.

Maltepe: Hedef yıl için öngörülen 5.000 nüfus için gerekli olan alanlarına uygun büyüklükte alanların imar planlarının bulunduğu ve 5747 sayılı Yasa ile Menemen'in mahallesi durumuna gelen Maltepe'de, gelişmeler için yeni alanlar düzenlenmiştir.

Seyrek: Hedef yıl için yapılmış olan nüfus kabulleri açısından bakıldığında 12.000 kişilik nüfusun öngörüldüğü, 5747 sayılı Yasa ile Menemen'in mahallesi durumuna gelen Seyrek yerleşmesinde gereksinim duyulan alandan oldukça büyük bir alan planlanmış durumdadır. Bu alanların bir bölümü deri serbest bölgesi olarak yapılaşmışken, gelişme alanlarının önemli bir bölümü de İzmir kaynaklı, Seyrek'te yapımı gerçekleştirilmiş, toplu yapılaşmış ve aslen ikinci konut niteliğinde olan konut alanlarıdır.

Türkelli: 5747 sayılı Yasa ile Menemen'in mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 4.000 nüfus için gerekli alanlara yakın bir alanın planlanmış olduğu Türkelli'de mevcut imar planlı alanlar korunmuştur. Yerleşmenin İzmir-Aliğa Karayolu ile bağlantısının sağlandığı bölümde, mevzii sanayi yapılaşmalarının bulunduğu bölümde, sanayi alanları için yapılmış planlar ve arasında kalan alanlar, altyapı bütünlüğünün sağlanması amacıyla birleştirilerek korunmuştur.

Emiralem: 5747 sayılı Yasa ile Menemen'in mahallesi durumuna gelen, hedef yıl için öngörülen 5.500 nüfus için gerekli alanların üstünde bir gelişme alanının planlanmış olduğu Emiralem'de İzmir kaynaklı yerleşme eğilimleri dikkate alınarak, gelişme alanları korunmuştur.

SEFERİHİSAR: Seferihisar ilçe merkezinde 2025 yılı nüfusu 35.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu nüfusa, büyük alan kaplayan ikinci konutlarda yaşayan yazlık nüfus dahil edilmemiştir. İkinci konutların yer aldığı tercihlili 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 hedef yıl için 8.000 nüfus belirlenmiş ve 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, Doğanbey'de hedef yıl için 8.000 nüfus belirlenmiş, ilave gelişme alanları planda düzenlenmiştir.

SELÇUK: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları içinde yer alan Selçuk'ta, turizm gelişmelerinin de etkisi dikkate alınarak, hedef yıl nüfusu 43.000 kişi kabul edilmiştir. Mevcut imar planlarının hedef yıl için yeterli olmadığı Selçuk'ta, imar planına ek gelişme alanı düzenlemeleri yapılmıştır.

TİRE: Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı olan 2025 yılında Tire nüfusunun 67.000'e ulaşacağı kabul edilmiştir. Tire kentinde var olan imar planlarının genel olarak yeterli olduğu, hedef yılda erişilecek büyüklüğün gereksinim duyacağı kentsel gelişme alanları için planlı alan içinde yeterli alan olduğu görülmektedir. Plan bütünlüğünün sağlanması ve kent açısından gereksinim duyulan bazı kullanımlar için ilave alan düzenlemesine gidilmiştir. Mevcut imar planına yapılan ilavelerle birlikte, kentsel gelişme alanlarının büyüklüğü 504 hektara ulaşmıştır.

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.

Yenişakran: Yenişakran yerleşmesi, kıyı yerleşmesi olarak ikinci konut yapılaşma talebinin yoğunlaştığı yerlerdendir. Onaylı imar planlarının önemli bölümü yapılaşmış olan Yenişakran'da, 2025 yılı için ilave gelişme alanları planlanmıştır.

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

Belevi: Hedef yılda 4.500 nüfus öngörülen Belevi yerleşmesinde onaylı imar planlarının gereksinimi karşılayacak düzeyde olduğu belirlenmiş, ilave gelişme alanı önerilmemiştir.

TORBALI: Planın hedef yılına gelindiğinde 90.000 nüfusun yaşayacağı kabul edilmiş, ilçe merkezinde var olan onaylı imar planlarının büyüklüğüne bakıldığında, hedef yıl için gerekli alanın var olduğu görülmüştür. Bu nedenle yeni gelişme alanı eklemesinin yapılmadığı Torbalı'da 5216 sayılı Yasa ile köy tüzel kişiliğini yitirerek mahalleye dönüşen yerleşmelerde gelişme alanı önerilmemiş, bu yerleşmelerin, kırsal yerleşmeler için öngörülen kurallar doğrultusunda alt ölçeklerde planlanması önerilmiştir. Kentin batı sınırında, henüz yapılaşmaların başlamadığı ve mutlak tarım alanı niteliğinde olan bölümler tarım alanı olarak düzenlenmiştir.

Ayrancılar: İzmir Merkez Kent'ten kaynaklanan nüfus artışı için Kent çevresinde gereksinim duyulan gelişme alanlarının bir bölümünün yer alması öngörülen Ayrancılar'da, plan dönemi içinde yerleşmeye İzmir kaynaklı gelecek nüfus hariç, hedef yıl için 25.000 nüfus kabul edilmiştir. 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Ayrancılar'da onaylı imar planları bu nüfus için gerekli olanın oldukça üstündedir. Bu büyüklükten yola çıkıldığında, Ayrancılar çevresinde düzenlenen gelişme alanlarında, mevcut nüfusa ilave 29.000 kişi daha yaşayabilecek, toplam nüfus büyüklüğü 43.000 kişiyi aşacaktır.

Çaybaşı: Hedef yıl için 12.000 nüfusun öngörüldüğü, 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 Planı'nda 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 hedef yıl için 3.500 nüfus kabul edilmiştir. Mevcut imar planları gerekli olan gelişme alanları açısından yeterlidir.

Pancar: Organize Sanayi Bölgesi ve bu bölge çevresinde planlanmış sanayi alanları ile birlikte 1300 hektarı aşkın alanda nazım imar planı hazırlanmış ve onaylanmış olan, 5747 sayılı Yasa ile Torbalı'nın mahallesi durumuna gelen Pancar'da, organize sanayi ve diğer sanayi alanları dışarıda bırakıldığında imar planlarının büyüklüğü 544 hektara düşmektedir. 2025 yılı için 9.500 nüfus önerilen Pancar'da, bu nüfus için gerekli olan alanların oldukça üstünde bir gelişme alanı planlanmış durumdadır.

Planlı gelişme alanlarından bir bölümü Orman Amenajman Planları uyarınca orman alanında kaldığından iptal edilirken, sanayi alanlarının bir bölümü de ilgili kurum görüşleri alınmadan mutlak tarım alanları üzerinde planlanmış olduğundan iptal edilmiştir. Yapılan düzenlemeler sonucunda 384 hektar gelişme alanı planlanmıştır. Buna göre, 2005 yılında yaşadığını tahmin ettiğimiz yaklaşık 6.400 kişiye ek olarak, 23.000 kişilik daha gelişme alanı planlanmıştır. İzmir Merkez Kent'in gereksinim duyduğu gelişme alanlarının bir bölümünü karşılamasını öngördüğümüz yerleşmelerden olan Pancar'da kendi gereksinim duyduğu alana ek olarak yaklaşık 20.000 kişilik alan planlanmış durumdadır. Bu alanların Pancar Organize Sanayi Bölgesi ile çevresindeki sanayi alanlarının dolmasına koşul olarak kullanılacağı tahmin edilmektedir.

Subaşı: Hedef yıl için 7.500 nüfus öngörülen 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'da, plan dönemi içinde yerleşmeye İzmir kaynaklı gelecek nüfus hariç, hedef yıl için 10.000 nüfus kabul edilmiştir. Onaylı imar planları bu nüfus için gerekli olanın oldukça üstündedir. Bu büyüklükten yola çıkıldığında, Yazıbaşı çevresinde düzenlenen gelişme alanlarında, mevcut nüfusa ilave 13.500 kişi daha yaşayabilecek, toplam nüfus büyüklüğü 16.500 kişiyi bulacaktır. İzmir merkez kaynaklı, ilave 6.500 kişilik nüfusun Yazıbaşı'ya yerleşmesi öngörülmüştür.

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 70.000 nüfus kabul edilen Urla Belediyesi 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 8: Manisa İlinde Kentsel Yerleşmelerin Gelişme Alanları ve Planlı Alan Yeterliliği

BELEDİYE	NÜFUS 2025	TAHMİNİ GEREKLİ ALAN (Hektar)	PLANLANAN ALAN (Hektar)	YERLEŞİK ALAN (Hektar)	TOPLAM ALAN (Hektar)	MEVCUT PLAN (Hektar)
MANİSA MERKEZ	400.000	1380	1603	1722	3325	2624
AŞAĞIÇOBANİSA	5.000	16	52	43	95	95
HACIHALİLLER	4.000	17	25	24	49	40
HAMZABEYLİ	5500	31	40	29	69	69
KARAAĞAÇLI	3800	20	72	85	157	120
SELİMŞAHLAR	4300	23	37	52	89	89
YENİKÖY	4700	28	82	35	117	117
KARAOĞLANLI	3000	10	45	43	88	88
SANCAKLİBOZKÖY	3800	22	31	74	105	105
SANCAKLİĞDECİK	3000	20	36	36	72	72
MURADİYE	7000	59	391	140	531	873
YAĞCILAR	2000	15	138	53	191	135
ÜÇPINAR	3000	24	257	51	308	
AHMETLİ	14500	48	154	166	320	320
GÖKKAYA	3000	14	39	42	81	81
AKHİSAR	120.000	398	523	1345	1868	1852
AKSELENDİ	8000	41	35	54	89	68
BEYOBA	5000	39	42	96	138	138
DAĞDERE	7000	40	67	45	112	112
KAYALIOĞLU	6000	56	82	82	164	189
MECİDİYE	3800	31	76	74	150	150
MEDAR	4500	53	152	79	231	231
SÜLEYMANLI	3000	11	25	52	77	108
ZEYTİNLİOVA	6500	26	47	74	121	121
BALLICA	3000	26	35	56	91	91
ALAŞEHİR	58000	168	181	456	637	600
KAVAKLIDERE	6300	18	74	101	175	208
KEMALİYE	3000	16	18	51	69	
KİLLİK	3500	17	52	91	143	238
PİYADELER	3000	24	51	51	102	96
ULUDERBENT	4000	20	35	105	140	51
YEŞİLYURT	4500	12	44	134	178	228
DEMİRCİ	28000	118	118	377	495	432
DURHASAN	2000	20	25	25	50	
MAHMUTLAR	2000	10	10	17	27	
BORLU	5.000	41	147	71	218	218
İÇİKLER	2400	12	74	54	128	128
GÖLMARMARA	17500	89	115	210	325	228
GÖRDES	14000	57	79	227	306	239
ÇİÇEKLİ	2500	10	13	21	34	
GÜNEŞLİ	4000	25	140	98	238	238
KAYACIK	3600	13	23	18	41	21
KIRKAĞAÇ	34500	77	175	326	501	366
BAKIR	6500	35	102	48	150	168
İLYASLAR	3.500	17	39	28	67	67
KARAKURT	4.000	18	105	36	141	159
GELENBE	3000	14	83	38	121	131
KÖPRÜBAŞI	7000	37	193	154	347	347
KULA	40000	218	447	476	923	923
GÖKÇEÖREN	6200	20	77	58	135	200
SANDAL	3700	15	38	42	80	80
SALİHLİ	123.000	336	1217	942	2159	2424

SART	6400	23	126	70	196	196
TAYTAN	4800	30	61	84	145	165
YILMAZ	9300	52	75	63	138	138
ADALA	3500	17	20	86	106	
DURASILLI	6600	44	222	175	397	397
GÖKEYÜP	4000	31	36	80	116	72
MERSİNLİ	2500	18	95	34	129	129
POYRAZDAMLARI	2500	8	14	25	39	
SARIGÖL	16500	72	102	426	528	528
SARUHANLI	21.000	108	120	294	414	343
DİLEK	3000	13	42	89	131	131
GÖKÇE	2500	11	34	38	72	72
GÜMÜLCELİ	3000	22	22	71	93	93
HACİRAHMANLI	4500	15	151	63	214	214
İSHAKÇELEBİ	2500	14	23	39	62	62
KOLDERE	7500	22	130	90	220	220
KUMKUYUCAK	3500	16	78	37	115	115
MÜTEVELLİ	6100	35	70	90	160	160
NURİYE	3100	23	26	56	82	64
PAŞAKÖY	3500	11	46	67	113	290
HALİTPAŞA	5500	22	85	81	166	166
ALİBEYLİ	2500	13	39	38	77	77
BÜYÜKBELEN	4500	17	27	81	108	94
SELENDİ	14.000	84	112	172	284	214
SOMA	95000	274	274	621	895	701
AVDAN	4000	20	89	28	117	94
CENKYERİ (CİNGE)	5700	41	81	70	151	179
TURGUTALP	13800	75	124	110	234	209
YAĞCILI	2500	10	37	14	51	147
TURGUTLU	151.000	449	883	870	1753	1890
DERBENT	3000	14	87	45	132	132
URGANLI	10500	55	108	107	216	216

Kaynak: Araştırma aşamasında yapılan güncel arazi kullanım tespitleri ve onaylı imar planı bilgileri kullanılarak hazırlanmıştır

Değerlendirme ve Gelişme Alanı Kararları: Yukarıda sonuçları toplu halde verilen hesaplamalar ve karşılaştırmalar sonucunda, Manisa Büyükşehir Belediyesi 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 düzenlenmesine gidilmiştir.

MANİSA MERKEZ: Manisa il merkezini oluşturan Manisa Belediyesi sınırları içinde, onaylı imar planları, hedef yıl için belirlenmiş olan 400.000 kişilik nüfusun gereksinim duyacağı kentsel gelişme alanı gereksinimini karşılamaktan uzaktır. Manisa sınırları içinde onaylı imar planlarının büyüklüğü organize sanayi bölgesi ile birlikte 3586 hektara ulaşmaktadır. Organize sanayi bölgesi dışarıda bırakıldığında 2624 hektar planlı alanı bulunan Manisa kentinde, bugünkü durumuyla belediye sınırları içindeki alanlar, kentsel gelişme alanlarının düzenlenmesi için uygun ve yeterli değildir. Bu nedenle, kentin gereksinimi olan gelişme alanlarının büyük bölümü belediye sınırları dışında, mücavir alanlar içinde düzenlenmiştir.

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 sınırları içindeki onaylı imar planları hedef yıl için kabul edilen 7.000 nüfusun gereksiniminin oldukça üzerindedir. Ancak, büyük bölümü sanayi olarak planlanmış bu alanların, Manisa kentinin bir parçası olarak alt ölçekli çalışmalarda yeniden değerlendirilmesi gereklidir. Yapılan düzenleme ile planlı sanayi alanlarının bir bölümü kentsel gelişme alanına dönüştürülmüştür.

Yağcılar: Onaylı imar planı korunan, yerleşmelerden olan Yağcılar'da hedef yıl için gerekli olan gelişme alanı büyüklüğünün üzerinde bir alan, bitişikte yer alan Celal Bayar Üniversitesi Yerleşkesi düşünülerek korunmuştur.

Üçpınar: Plan dönemi içinde Manisa'nın kentsel gelişmesinden etkilenme olasılığı bulunan bir başka yerleşme olan Üçpınar yerleşmesinin çevresindeki alanlar da yerleşmenin gereksinmelerinden çok, Manisa kentinden kaynaklı gelişmeler düşünülerek oluşturulmuştur.

Aşağışobanisa: 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.

Hacıhaliller: Hedef yıl için belirlenen nüfusun gereksinim duyduğu 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 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.

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

Selimşahlar: 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.

Yeniköy: 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.

Karaoğlanlı: 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.

Sancaklıbozköy: 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.

Sancaklığdecik: 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.

AHMETLİ: Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı için belirlenen 15.000 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 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.

AKHİSAR: Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı için belirlenen 120.000 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 nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, kentsel yerleşik alana ek olarak onaylı imar planı sınırları içinde yeterince bulunmadığından, planlı alanlara ek olarak gelişme alanları düzenlenmiştir.

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

Dağdere: 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.

Kayalıoğlu: 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.

Mecidiye: 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.

Medar: 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.

Süleymanlı: 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.

Zeytinliova: 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.

Balhca: 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.

ALAŞEHİR: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 58.000 nüfusun kabul edildiği Alaşehir ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından, imar planlarına ilave kentsel gelişme alanları önerilmiştir. Gelişme alanlarının yanı sıra, onaylı imar planları bulunan sanayi alanları ile bu tesisler arasında kalan bazı boş alanlar da çevre düzeni planında düzenlenmiştir. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulları, alt ölçekli plan çalışmalarında belirlenecektir.

Kavaklıdere: 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.

Kemaliye: Hedef yıl için 3.000 nüfus kabul edilen Kemaliye'de 51 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 18 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Killik: 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.

Piyadeler: 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.

Uluderbent: 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.

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

DEMİRCİ: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 28.000 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 2.000 nüfus kabul edilen Durhasan'da 25 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 25 hektarlık gelişme alanı düzenlenmiştir.

Mahmutlar: Hedef yıl için 2.000 nüfus kabul edilen Mahmutlar'da 17 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 10 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Borlu: 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.

İcikler: 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.

GÖLMARMARA: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 17.500 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 Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 14.000 nüfusun kabul edildiği Gördes ilçe merkezinde, onaylı imar planları gereksinim duyulan gelişme alanı için yeterli olmadığından mevcut planlara 67 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

Çiçekli: Hedef yıl için 2.500 nüfus kabul edilen Çiçekli'de 21 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 13 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Güneşli: 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.

Kayacak: Hedef yıl için belirlenen nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanları, onaylı imar planlarında yeterince bulunmadığından, mevcut imar planlı alanlara ilave yeni kentsel gelişme alanı düzenlenmiştir.

KIRKAĞAÇ: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 34.500 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 nüfusun gereksinim duyduğu 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 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.

Karakurt: 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.

Gelenbe: 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.

KÖPRÜBAŞI: Hedef yıl için 7.000 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 40.000 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 nüfusun gereksinim duyduğu kentsel gelişme alanlarının çok üstünde bir alan, mevcut imar planları içinde kentsel yerleşik alana ek olarak planlanmıştır. Yerleşmeden kopuk olarak karayoluna yakın kesimde planlanmış bölümler iptal edilerek, kentsel yerleşik alana bitişik kentsel gelişme alanları korunmuştur.

Sandal: 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.

SALİHLİ: Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı olan 2025 yılı için 123.000 nüfusun kabul edildiği Salihli ilçe merkezinde, onaylı imar planları içinde bulunan kentsel gelişme alanları, mevcut nüfusa eklenecek nüfus için yeterlidir. Gereksinimin oldukça üstünde olan planlı alanlar, organize sanayi bölgesinin gelişmesine koşut olarak kentin aldığı göçün artması olasılığına bağlı olarak korunmuştur.

Sart: 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.

Taytan: 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. Gereksinimden fazla planlı alanların bulunduğu Taytan'da planlı konut alanlarından bir bölümü, yerleşme merkezinden kopuk ve sulama alanı içinde bulunduğundan iptal edilmiştir.

Yılmaz: 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.

Adala: Hedef yıl için 3.500 nüfus kabul edilen Adala'da 86 hektarlık kentsel yerleşik alana ilave 20 hektar gelişme alanı düzenlenmiştir.

Durasılı: 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.

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

Mersinli: 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.

Poyrazdamları: Hedef yıl için 2.500 nüfus kabul edilen 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 16.500 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 21.000 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 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.

Gökçe: 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.

Gümülceli: 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.

Hacırahmanlı: 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.

İshakçelebi: 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.

Koldere: 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.

Kumkuyucak: 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.

Mütevelli: 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.

Nuriye: Planlı alanlarda, kentsel yerleşik alan çevresinde var olan gelişme alanları hedef yıl nüfusu 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. Bunun yanında, yerleşme çevresinde mutlak tarım alanları üzerinde, mevzuata aykırı biçimde sanayi alanları olarak planlanmış alanlarda imar planları iptal edilerek, bu alanlar tarım alanına dönüştürülmüştür.

Halitpaşa: 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.

Alibeyli: 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.

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

SELENDİ: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 14.000 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 95.000 kişi için yeterli olmadığı belirlenmiştir. Hedef yılda gereksinim duyulacak gelişme alanları için yeterli olmadığından mevcut planlara 194 hektar ilave gelişme alanı düzenlenmiştir.

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

Cenkyeri: 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.

Turgutalp: Çevre Düzeni Planı'nda hedef yıl olarak belirlenen 2025 yılı için 13.800 nüfusun kabul edildiği 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. Gereksinimin çok üzerinde imar planı onaylanmış ve yapılaşmaya açılmış olan Yağcılı'da, yerleşim alanı merkezi ile karayolu arasında, orman amenajman planlarında orman alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile tarımsal niteliği korunması gereken alanlar üzerinde bulunan planlar iptal edilmiş, bu alanlar orman ve tarım alanı olarak gösterilmiştir.

TURGUTLU: Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılında nüfusunun 151.000'e ulaşmasını beklediğimiz 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 düşünüldüğünden, 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 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.

Urganlı: 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.

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 hükümleri arasında 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 için alt ölçekli planlama çalışmaları aşamasında, farklılaşan kararların üretilebilmesi için plan hükümlerinde düzenleme yapılmıştır. 2025 yılı nüfusu 100.000'i aşan kentlerde, nazım imar planlarında merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alanlar için diğer yerleşik alanlardan farklılaşan kullanım ve yoğunluk kararlarının verilebilmesi olanaklı kılınmıştır. Bu alanlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı üzerinde yerleşik alan içinde gösterilmiştir. Alan sınırları, alt ölçekli planlarla belirlenecektir.

Nüfusu 100.000'i aşan kent merkezlerinde, merkezi iş alanlarına yönelik kararlar geliştirilirken, yerleşik alan için verilmiş yoğunluk kararlarına bağlı kalmaksızın alt ölçekte planların hazırlanması karar haline getirilirken, diğer yandan kent merkezlerinin sahip olduğu geleneksel doku özelliklerinin korunması da kural haline getirilmiştir.

4.4.4. Sanayi Alanları

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içinde sanayi kullanımları genel olarak ayırtılarak 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.

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 ilişkilenemeyen 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 yapımları 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, 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, 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 14 organize sanayi bölgesinin toplam alansal büyüklüğü 4477 hektara ulaşmıştır. Bu alanların 926 hektarlık bölümü yapılaşmasını tamamlamış, 1060 hektarlık bölümünde kısmen yapılaşma başlamıştır. Planda yer verilen organize sanayi bölgelerinin 2491 hektarlık bölümü boş durumdadır. Bu nedenle, planda yeni organize sanayi bölgesi önerilerine yer verilmemiştir.⁴

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.

⁴ Yer seçim sürecinin tamamlandığı belirlenen, otomobil yan sanayisi konusunda ihtisaslaşacak, yaklaşık 150 hektar büyüklüğündeki Kobsan Organize Sanayi Bölgesi alanı, Kemalpaşa ilçe sınırlarının doğusunda, Turgutlu OSB alanının kuzeybatısında plana eklenmiştir.

ve 5. 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 bölgelerindedir. 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. Ancak, Kula Organize Sanayi Bölgesi için seçilen alan, doğal sit niteliğine sahip Kula Volkanlarından birinin lav akıntılarının bulunduğu bölgeye komşu seçilmiştir. Yer seçimi yapılmış olan alanın bir bölümü, uydu görüntüleri üzerinden yapılan tespitlerde lav akıntılarının üzerinde görünmektedir. Söz konusu bölge, gerek taşıdığı jeolojik önem ve gerekse doğal sit niteliğiyle koruma altına alınması gereken alanlardandır. Çevre Düzeni Planı'nda Kula Organize Sanayi Bölgesi yer seçimi irdelenecek organize sanayi bölgelerinden biri olarak gösterilmiş ve organize sanayi bölgesinin bu alan dışında bir bölüme taşınmaması, yer seçim kararının tümüyle iptal edilerek, yerin değiştirilememesi durumunda, sınırlarının yeniden ele alınması ve korunması gereken alanların organize sanayi bölgesi alanından çıkarılmasına, plan kararları arasında yer verilmiştir.

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 Planı'nın 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 Limanı arasında ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, Manisa-Balıkesir Demiryolu ile Liman arasında demiryolu bağlantısının 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 2772 hektara ulaşmıştır. Bu alanların yaklaşık 409 hektarlık bölümü tümüyle yapılaşmış, 549 hektarlık bölümü kısmen yapılaşmış, 1814 hektarlık bölümü ise tümüyle boş durumdadır. Bu nedenle, yeni organize sanayi bölgesi önerilerine çevre düzeni planında yer verilmemiştir.

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: Bölge, Urla İlçesi'nde İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (İYTE) yerleşkesi içinde 12 Kasım 2002 Tarih ve 24934 Sayılı Resmi Gazetede ilan edilerek kurulmuştur. Bölge, 3500 hektar büyüklüğündeki İYTE yerleşkesi içerisinde bulunan 218.4 hektarlık ana bölge ve 6.4 hektarlık ek bölgeden oluşmaktadır. 218.4 hektarlık ana bölgede herhangi bir alt yapı mevcut değildir. İYTE akademik birimlerine bitişik nizamda olan 6.4 hektarlık ek bölgenin alt yapısı mevcut olup üzerinde İYTE tarafından Bölgenin kullanımına verilen binalar yer almaktadır. Teknoloji Geliştirme Bölgesi için üniversite yerleşkesi içinde, yeterli büyüklükte alan ayrılmış olduğundan, planda ayrıca yeni bir alan düzenlemesi yapılmamıştır.

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 oluşu 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 Planı'nda 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 İli'nde Sanayi Alanları, Sanayi-Depolama ve 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 Planı'nda arazi kullanım kararı olarak yer verilemeyen bu tesislerin, hazırlanacak nazım imar planlarında düzenlenmesi ve Çevre Düzeni Planı'nın "Plan Hükümleri" içinde açıklandığı biçimde tesislerin korunması, bu tesislere ilave alan planlamasının yapılmaması Çevre Düzeni Planı'nın kararlarındanır.

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 sürece, küçük sanayi siteleri ile konut dışı kentsel çalışma alanları dışında, kentsel gelişme alanları içinde yeni sanayi alanı planlaması yapılmayacaktır. Yeni sanayi taleplerinin en yakın organize sanayi bölgesi içine yönlendirilmesi esastır.

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-Helvacı: İzmir'in kuzey aksında, İzmir-Aliğa 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.

Aliğa: İzmir il sınırları içinde en önemli sanayi tesislerinin olduğu alanlardan biri olan Aliğa'da, 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 curufların depolanması ve geri kazanılmasına ilişkin alanlar planlanmıştır. Sanayi alanları ve konut alanlarının bitişik olduğu bölümlerde, topografya ve eşikler dikkate alınarak düzenlemelere gidilmiştir.

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

Kemalpaşa-Ulucak: Kemalpaşa ilçe sınırları içinde, bugün için 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 Sanayi ve Ticaret Bakanlığı 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 koşuluyla Çevre Düzeni Planı içinde öneriye dönüştürülmüştür.

Menderes: Tümüyle Tahtalı Barajı Havzası içinde yer alan Menderes ilçe sınırları içinde yer alan tek sanayi alanı, Kısıkköy mahallesi bitişiğinde yer alan ve aslen küçük sanayi sitesi niteliğinde olan Kısıkköy Ağaç İşleri Sanayi Sitesi'dir. Yürürlükteki ilgili tüm mevzuata uygun tesislerin bulunması ve çalışması koşuluyla, içme suyu havzasında var olan site alanı planda korunmuştur. Alana 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: Onaylanarak uygulamaya geçilmiş imar planlarıyla mekansal olarak birleşmiş üç mahalle sınırları içinde, sanayi amaçlı hazırlanmış imar planlarının, mutlak tarım alanları üzerinde yer alan ve henüz yapılaşmamış bölümleri iptal edilerek, bu alanlar Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanına dönüştürülmüştür. Aslen tarımsal niteliği korunacak alan olması gerektiği halde, 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 dönüştürülmesi de Çevre Düzeni Planı'nın kararlarındandır.

Torbalı-Karakuyu: Torbalı ilçe merkezinin kuzeyinde belediye sınırları içinde var olan 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.

Torbali 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 yönlendirilmesi de Çevre Düzeni Planı'nın kararlarından biridir.

Çaybaşı-Subaşı: Torbali 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 tarımsal niteliğini yitirmiş bölümü çevre düzeni planında sanayi-depolama alanı olarak korunurken, az sayıda yapının bulunduğu diğer bölümler Çevre Düzeni Planında tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda, yeni sanayi ve depolama tesislerinin yapılmasının engellenmesi, onaylanmış olan ve mevzuata aykırılıklar içeren imar planlarının iptali, alt ölçekli planların Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda revize edilerek hazırlanması gerekecektir.

4.4.4.3.2. Manisa İli'nde Sanayi Alanları ve Sanayi-Depolama Alanları

Manisa il sınırları içinde, özellikle tarımsal ürünlerin değerlendirilmesine yönelik sanayi alanı taleplerinin son yıllarda artması ve bu taleplerin bir üst ölçekli plan kararlarıyla yönlendirilememiş olması, çok sayıda mevzii sanayi alanı oluşumuna neden olmuştur. Büyük bölümüne Çevre Düzeni Planı'nda 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 sürece, küçük sanayi siteleri ile konut dışı kentsel çalışma alanları dışında kentsel gelişme alanları içinde yeni sanayi alanı planlaması yapılmayacaktır. Yeni sanayi taleplerinin en yakın organize sanayi bölgesi içine yönlendirilmesi esastır.

Manisa Merkez: 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 Planı'nda korunmuştur. Arıtma tesisi tamamlanma aşamasına gelmiş olan Deri Sanayi Sitesi, bölgede büyük bir potansiyele sahip olan deri işletmelerinin yarattığı çevresel sorunların ortadan kaldırılması anlamında önemlidir.

Muradiye: Manisa Belediyesi ile bitişik konumda yer alan Muradiye belediye sınırları içinde planlaması yapılmış sanayi alanlarından, Manisa Organize Sanayi Bölgesine bitişik konumda yer alan, imar uygulamaları tamamlanmış ve kısmen yapılaşmaların başladığı bölge sanayi alanı olarak korunurken, altyapı olanaklarından yoksun, organize nitelikte olmayan geniş sanayi alanı oluşumlarının önlenmesi amacıyla, alanın kuzey bölümü kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmiştir.

Bu bölgede, sanayi yapılaşmalarının başladığı bölgenin zaman içinde Manisa Organize Sanayi Bölgesi ile entegrasyonunun sağlanması, bölgenin Organize Sanayi Bölgesinin altyapı olanaklarından faydalanır duruma getirilmesi esastır. Çevre Düzeni Planı ile kentsel gelişme alanına dönüştürülen bölümlerin ise Manisa kentinin gelecekte gereksinim duyacağı, sanayi dışındaki diğer alan gereksinimleri için kullanılmasına yönelik düzenlemenin alt ölçekli planlama çalışmalarında gerçekleştirilmesi sağlanacaktır. Bu amaçla imar planlarının Çevre Düzeni Planı ile çelişen bölümlerinde uygulamanın durdurulması v planların revize edilmesi zorunludur.

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 Planı'nda 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 Planı'nda 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 ve büyük bölümü yapılaşmış sanayi alanlarına da Çevre Düzeni Planı'nda yer verilmiştir. 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 verecek boyuta ulaşmamasının sağlanması amaçlanmıştır. Yapılaşma koşullarının alt ölçekli plan çalışmalarında, mevcut imar planı kararları da dikkate alınarak belirlenmesi kararlaştırılmıştır.

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. Bu alanların bazı bölümlerindeki yapılaşmalar zaman içinde ikinci konut niteliğinden çıkarak yerleşmelerin sürekli yerleşim alanlarına da dönüşmüştür.

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 yapılacak, 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 yoğunluklarını aşacak düzenlemelere gidilmesi engellenecektir.

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 Limanı kararına da planda yer verilmiştir. Bu limanın yanı sıra Aliğa Çaltılıdere’de Yat ve Tekne İmalatçıları için planlanan tersane alanı 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 Planı’nda, 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 olarak planlanması benimsenmiş bir temel ilkedir.

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 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. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalan tarımsal nitelikli alanlar, tarımsal niteliği korunacak alanlar, özel mahsul alanları ve bağ alanları olarak veri tabanına üç farklı tanım içinde aktarılmış, planda ise tümü tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak tanımlanmıştır. 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 alanlarında, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılacak belirlemeler temel alınarak geçerli olacak koruma ve kullanım koşulları plan hükümleri arasında düzenlenmiştir. Plan hükümlerinde yapılan düzenleme ile tarımsal niteliği korunacak alanlarda, tarımsal amaçlı yapılaşmalar ve çiftçinin barınmasına yönelik yapılaşma istemlerine ilişkin kurallar ayrı ayrı belirlenmiştir. Bunun yanında, Planlama Bölgesi sınırları içindeki alanlarda, 5403 sayılı Yasa öncesinde geçerli mevzuat uyarınca ilgili kurumlarca “tarım dışı kullanımı uygun bulunmuş” alanlarda, verilmiş bu görüşler doğrultusunda hazırlanmış nazım ve uygulama imar planlarından, arazi kullanım kararları Çevre Düzeni Planı’nın arazi kullanım kararlarıyla çelişmeyen bölümlerinde, yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarının yapılaşmaya ve ifraza ilişkin kararlarının geçerli olduğuna dair bir düzenlemeye de plan hükümleri arasında yer verilmiştir.

Yapılan bu düzenlemeyle, alınan kurumsal görüşlerde tarım alanı olarak korunması istenmediği halde, hazırlanan nazım imar planlarında tarım alanı, doğal karakteri korunacak alan vb. alanlar olarak gösterilmiş ve koruma altına alınmış, düşük yoğunluklu yapılaşma hakları ile ifraz koşulları belirlenmiş alanlar ile Çevre Düzeni Planı kararları arasında ortaya çıkması olası çelişkiler ortadan kaldırılmıştır. Ancak, mutlak tarım alanları olarak nitelendirdiğimiz ve alınan kurumsal görüşlerde tarım alanı olarak nitelendirilmiş alanlarda, bu planda yer alan karar ve hükümlere uygun düzenleme yapılması, alt ölçekli planlarda Çevre Düzeni Planı kararlarının uygulanmasını sağlayacak düzenlemelere gidilmesi zorunludur.

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 sınırlanması gerekmektedir. Su ürünleri üretim alanları için gelişigüzel yer seçimlerini engellemek ve denetimsiz işletilerek çevreye olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için yapılacak teknik çalışmalar, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile diğer ilgili kurumların katılımıyla oluşturulan komisyonlar aracılığıyla ve yerel kuruluşların görüşleri alınarak yapılacaktır. Koordinatlı olarak belirlenmiş/belirlenecek su ürünleri üretim alanlarında toplam çevresel etkinin belirlenmesi amacıyla topu olarak Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu hazırlanabilecek ve üretim alanına karar verilebilecektir.

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 alan 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-Ayvalık yolunun güneyinde bir bölge 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 düzenlenmesi 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 kullanılabilmesi için, Salihli-Alaşehir karayoluna bitişik konumda, üzüm yetiştiriciliği için kullanılmayan bir bölge teknolojik seracılık bölgesi olarak önerilmiştir.

4.4.11. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları

Hayvancılık konusunda, besicilik, sütçülük, yem üretimi ve ürün işleme tesislerinin gereğince bir arada düzenleneceği alanlar olarak düşünülen ve tarımsal alanlarda giderek yaygınlaşan hayvancılık, besicilik ve tarımsal tesislerinin organize hale getirilmesini ve kırsal kalkınmayı amaçlayan Hayvancılık konusunda ihtisaslaşmanın sağlanacağı alanlar 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 Planı'nda 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 katkı koyan maden çıkarım alanlarına ilişkin uygulamalar plan hükümleri ile belirlenirken, bu alanların büyük bölümü planlar üzerinde gösterilmemiştir. Büyük bölümü önemli çevresel sorunlara kaynaklık eden maden çıkarım alanları ve taş ocaklarından bir bölümü planlarda ağaçlandırılacak alanlar olarak düzenlenirken, özellikle Soma, santrale 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 santrale ihtiyaç duyulduğunda alt ölçekli planlama çalışmaları ile birlikte söz konusu talepler çevresel etki değerlendirmesi sürecinde değerlendirilerek karar verilebilecektir.

Sürdürülebilir 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 üç ayrı termik santral bulunmaktadır. Manisa'da Soma ilçe merkezinde yer alan termik santraller ve bu santrallere linyit sağlanan ocakların bulunduğu alanlar da Çevre Düzeni Planı'nda gösterilmiştir. Tüm enerji üretim alanlarına ve tesislerine ilişkin yapılaşma kararlarının alt ölçekli planlarda verilmesi kararlaştırılmıştır.

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 işlemlere, gelişme önerilerine bağlı olarak karayolu önermeleri de geliştirilmiştir.

4.5.1.1. Erişme Kontrollü Otoyollar

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: Mevcut otoyolların yanı sıra, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından projelendirilmiş olan 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 ilerleyerek Soma'yı geçerek Manisa il sınırlarından çıkmaktadır. Otoyolun Balıkesir-Bursa-Yalova üzerinden, Körfez geçişi ile birlikte İstanbul'a ulaşması planlanmıştır.

İzmir-Ankara Otoyolu: Karayolları Genel Müdürlüğü'nde henüz ön çalışma, taslak durumunda olan İzmir-Ankara Otoyolu için Kurum ile yapılan görüşme ve değerlendirmeler, belirlenen aksta var olan kullanımlar, korunması gereken doğal ve kültürel değerler ile diğer ulaşım bağlantıları ve kent bağlantıları düşünülerek Otoyol önerisi geliştirilmiştir. 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 Vadisi'ni kullanarak Uşak il sınırlarına ulaşmaktadır. Uşak il sınırlarından geçerek Dumlupınar güneyinde Kütahya il sınırlarına giren otoyol, buradan kuzeye yönelerek Afyon il sınırlarına erişmektedir.

İzmir-Aliğa-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 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 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 amaçlanmıştır. Yapılan düzenleme ile, 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 zaman içinde kent içi yola dönüşen ya da ilçe merkezi ile bazı mahalleler arasında erişimi sağlayan ve alternatifini 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 yapım aşamasında olan 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 şehirler arası 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 Ege Limanı'na bağlanması, buradan aynı hattın Bergama üzerinden Soma'ya ulaştırılması ve İzmir-İstanbul arasında demiryolu erişimini sağlayan hatta bağlantının sağlanması amaçlanmış 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. Mevcut güzergah ile hızlı tren hattının çakışmadığı, yeni güzergah planlanan alanlarda önerilen hat planda demiryolu hattı olarak ayrıca gösterilmiştir.

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 Kuzey Ege Limanı için yer seçimi yapılmıştır. Çevre Düzeni Planı'nda da Kuzey Ege 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 Hava Limanının plan dönemi için yeterli olacağı, ancak ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

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 kararlarındandır.

4.6. DOĞAL-KÜLTÜREL DEĞERLERE İLİŞKİN KARARLAR

4.6.1. Sit Alanlarına Yönelik Koruma Kararları

Planlama Bölgesi içinde yer alan, ilgili Koruma Kurulu tarafından tescil edilmiş olan sit alanları için geliştirilen planlama kararları, aşağıda türlerine göre genel olarak verilmiştir. İlgili Koruma Kurulu tarafından Arkeolojik, Kentsel ve Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiş olan bölgelerde plan kararlarının uygulamaya geçirilebilmesi ancak bu alanlara ilişkin koruma amaçlı imar planı çalışmalarının Koruma Bölge Kurulu 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 Planı'nda gösterilen mevcut sit alanları ve gelecekte ilan edilecek sit alanlarında, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanırken, Çevre Düzeni Planı'nda önerilen arazi kullanım kararları dikkate alınarak planların hazırlanması, her tür yapılaşma koşullarının ise ilke kararı gereğince ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenmesine yönelik plan hükümleri 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 alanlarından 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararı gereğince herhangi bir yeni yapılaşma olanağı bulunmadığından, bu alanlar plan üzerinde sit alanı olarak gösterilmiştir. Aynı ilke kararı gereğince 3. derece arkeolojik sit alanı olan bölgelerde var olan kullanım kararlarına uygun olarak plan kararı geliştirilmiştir.

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 İmar 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 Planı'nda yer almıştır. Tüm doğal sit alanlarında plan kararları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 659 sayılı İlke Kararı 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.

Kula çevresinde var olan volkanlar ve lav alanlarında belirlenmiş olan doğal sit kararları eksik ve sınırlarının hatalı olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından söz konusu alanlarda doğal sit alanı sınırlarının, doğal yapı, uydu görüntüleri ve Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda yeniden ele alınması ve irdelenmesi yerinde olacaktır.

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 Planı'nın 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 Planı'nın 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, Gölarmara'da bulunan Marmara Gölüdür. Gölün güney sınırında yer alan Bintepe 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 Gölarmara 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.

Aliğa-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 İl sınırları içinde yer alan Spil Dağı Milli Parkı alanında 2873 sayılı Milli Parklar Yasası gereğince 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 belirlenmiş, “Gediz Deltası, Homa Dalyanı Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” ile “Selçuk-Gebekirse Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” Su Kuşları için belirlenmiş, “Karaada Yaban Hayatı Geliştirme Sahası” ise Ada Martısı için belirlenmiş sahalardır.

Planlama Bölgesi içinde var olan Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları'nın sınırları plan kararına dönüştürülürken, bu alanların içinde ve çevresinde, yaban hayatını etkileyecek gelişmelerin engellenmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir. Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları'nda yapılacak her tür müdahale ve alt ölçeklerde hazırlanacak planlarda, ilgili mevzuat doğrultusunda Orman ve Su İşleri Bakanlığı 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 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 ile 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 Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu 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 olarak, 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 geliştirilmiş, arıtma önlemlerinin alınmaması durumunda tesislerin kapatılması düzenlenmiştir.

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 kadastrosunun bir çok bölgede henüz gerçekleştirilmemiş olması, ormanlarda bozulmayı arttırmaktadır. Orman alanlarının içinde açılmış olan alanların yeniden ağaçlandırılması, orman alanlarında ve makilik alanlarda bütünlüğün korunması planın önemli kararlarındanır.

Ülkemizde geçerli olan koruma kararlarının yetersizliği, 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 kararlarındanır.

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. Toprağı 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 kararlarındanır.

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 yenden önemli oranda kentleşme ve sanayileşme eğiliminin görüldüğü alanlardır. Planlama Bölgesi içinde yaşanan gelişmeler bir yandan da önemli oranda çevresel kirlenmenin görüldüğü alanlardır. Yaşanan kirlenme ve arıtma tesisi eksikliği, Planlama Bölgesi içinde yer alan başta Gediz, Bakırçay, Küçükmenderes ve Nif olmak üzere akarsularda açık biçimde gözlenmektedir.

Planlama Bölgesi içinde mevcut durumda İzmir Merkez, Selçuk, Manisa Merkez, Alaşehir dışında yerleşim merkezlerinin bütününe yönelik atıksu arıtma tesisi bulunmamaktadır. Planlama Bölgesi içinde yer alan çok sayıda sanayi tesisi ve yazlık sitede bireysel arıtma tesisleri kurulmuşsa da, mevzii olarak yapılaşmış olan çok sayıda tesisin arıtma tesisi bulunmamaktadır.

Çevre Düzeni Planı kararları arasında mevcut ve planlı arıtma tesislerine yer verilirken, arıtma tesislerine ilişkin hazırlanacak alt ölçekli planların Çevre Düzeni planı'nda değişiklik yapılmadan gerçekleştirilebilmesi için düzenleme yapılmıştır.

4.7.1.1. Gediz Havzası'nda Atıksu Kirliliği

Gediz Irmağı, Planlama Bölgesi içinde Kütahya il sınırlarında doğup, Uşak ve Manisa il sınırları içinden geçerek İzmir'de denize dökülmektedir. Oldukça geniş olan Havza içindeki yerleşmelerden, Gediz ilçe merkezi, Manisa merkez, Alaşehir ve Akhisar ilçe merkezlerinde evsel atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Havza içinde var olan Organize Sanayi Bölgelerinden de yalnızca Manisa Organize Sanayi Bölgesinde ve Menemen Deri Serbest Bölgesi'nde arıtma tesisi bulunmaktadır.

Havzada yaşanan kirlenme, Kütahya, Uşak, Manisa ve İzmir illerinden kaynaklanmakta, Gediz'e katılan kollar üzerinde de önemli kirlenmeler göze çarpmaktadır. Havzada var olan su kirliliğinin en önemli kaynakları Uşak Organize Sanayi Bölgesi, İzmir-Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi ile diğer organize sanayi bölgeleri, tekil olarak yapılmış olan sanayi tesisleri ve Salihli, Turgutlu, Ahmetli, Kula ve Menemen başta olmak üzere arıtma tesisi bulunmayan yerleşim merkezleridir.

Manisa merkezde önemli bir kirlilik kaynağı olan deri işletmelerinin organize duruma getirilmiş olması ve arıtma tesisinin tamamlanma aşamasına gelmiş olması da kirlenmenin azaltılması anlamında önemlidir.

4.7.1.2. Küçükmenderes Havzası'nda Atıksu Kirliliği

Küçükmenderes Havzası içinde bulunan yerleşmelere bir bütün olarak bakıldığında, Havzada tek evsel atıksu arıtma tesisinin Selçuk ilçe merkezinde olduğu görülmektedir. Havza içinde yer alan ilçe merkezlerinden, Torbalı ve Bayındır kentleri ile çevrelerinde var olan mahallelerin Küçükmenderes Irmağına akan atıksularının arıtılması için İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilen Küçükmenderes ortak arıtma tesisi projesinin kısa sürede yaşama geçirilmesi sonrası Havzada yaşanan kirlenmenin önemli bir bölümü ortadan kalkmış olacaktır.

Küçükmenderes Havzası içindeki önemli kentsel kirlilik kaynaklarından olan Ödemiş'te atıksu arıtma tesisinin kurulmasına ilişkin proje, Dünya Bankası kredisi kullanılarak İller Bankası tarafından başlatılmıştır.

Var olan ve projelendirilmiş olan atıksu arıtma tesislerinin dışında kalan yerleşmelere bakıldığında, Küçükmenderes'in kuzeyinde Kiraz, Birgi, Kaymakçı, Çaylı, Kayaköy ve Zeytinova mahallelerinde, güneyde ise Beydağ ilçe merkezi ile Tire ilçe merkezlerinin yanı

sıra Bademli, Ovakent, Konaklı ve Gökçen mahallelerinde ortaklaşan çözümlerin kısa sürede geliştirilmesi gerekmektedir.

Yerleşim merkezlerinin yanı sıra, Havza içinde yer seçimi yapılmış olan Tire, Bayındır ve Ödemiş Organize Sanayi Bölgelerinde arıtma tesislerinin tamamlanması, OSB alanları dışında sanayi tesislerinin kurulmasına izin verilmemesi gerekmektedir.

4.7.1.3. Bakırçay Havzası'nda Atıksu Kirliliği

Bakırçay Havzası içinde var olan yerleşmelerden önemli kirlilik kaynağı olan Bergama'da, atıksu arıtma tesisi projesi tamamlanmış ve yapım aşamasına gelinmiştir. Havza içinde yer alan ve kirlenmede etkisi olan yerleşmelerden, Kırkağaç, Soma, Kınık ve bu ilçe merkezlerinin çevresindeki diğer yerleşme birimlerinde ve Soma Termik Santrali'nde de kısa süre içinde çalışmaların tamamlanması ve atıksu arıtma tesislerinin kurulması zorunludur.

4.7.1.4. Diğer Havzalardaki Atıksu Kirliliği

İzmir Merkez

İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde kalan alanlara bakıldığında; İzmir merkezin dışında faal durumdaki tek arıtma tesisinin Selçuk ilçe merkezinde olduğu görülmektedir. İzmir merkezde Çiğli, Güzelbahçe ve Menderes'te Tahtalı Havza Arıtma Tesisi bulunmaktadır. Kuzey aksında yer alan Menemen ve bağlı mahallelerin atık sularının Çiğli Arıtma Tesisine getirilmesi projelendirilmiştir. Bunların yanı sıra doğuda Kemalpaşa'da ve batıda Mordoğan ve Balıklıova'da atıksu arıtma tesisi kurulmasına ilişkin çalışmalar yapılmaktadır.

İzmir il sınırları içinde var olan organize sanayi bölgelerinden Çiğli Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde, Tekeli Organize Sanayi Bölgesinde ve Menemen Deri Serbest Bölgesinde arıtma tesisi tamamlanmış ve faal olarak kullanılmaktadır. Bunların yanı sıra Tire Organize Sanayi Bölgesinde atıksu arıtma tesisi yapım aşamasındadır.

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 "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler

sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilmeyeceği plan kararı haline getirilmiştir.

- Tüm Havzalarda Havza Entegre Çevre Yönetimi projelerinin kısa süre içinde yaşama geçirilmesi zorunluluk olarak belirlenmiş ve plan kararları arasında yer alması sağlanmıştır.

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 açısından Çevre Düzeni Planının önermelerindedir.

İzmir Merkez Kent yerleşmesi haricinde henüz yapımı tamamlanmış herhangi bir katı atık bertaraf tesisinin bulunmadığı İzmir il genelinde, arazi yapısı ve yerleşmelerin coğrafi dağılımları dikkate alınarak ve başlatılmış girişimler de değerlendirilerek, katı atıklar için yer seçim önerileri geliştirilmiştir.

Aliağa bölgesinde kirlilik yaratan curfların bertaraf edilerek geri kazanılacağı depolama alanı belirlenmiştir. Diğer taraftan mevcutta yığılı bulunan curuf yığınlarının çevreye zarar vermeyecek şekilde depolanması çalışmaları alt detayda araştırılmalı ve yapılmalıdır.

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 kullanılacak 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 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; Manisa Belediyesi, Saruhanlı Belediyesi, Koldere Belediyesi, Mütevelli Belediyesi, Halitpaşa Belediyesi, Alibeyli Belediyesi sınırları 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 "Manisa İli Çevre Hizmetleri Birliği (MAÇEB)" adıyla birlik oluşumu tamamlanmıştır. Koldere ile Halitpaşa arasında Develi mahalleleri yakınlarında yer seçimi yapılmış olan Entegre Bertaraf Tesisi'nin imar planları hazırlanarak onaylanmıştır.

Planlama aşamasında, henüz yapımı tamamlanmış herhangi bir katı atık bertaraf tesisinin bulunmadığı 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 Planı'nda belirlenmesi amaçlanmıştır. Buna göre; Develi'de çalışmalarına başlanmış olan katı atık bertaraf tesisinin birliği oluşturan belediyelerin yanı sıra, kuzeyde Akhisar ve çevresindeki mahalleleri, Gölarmara ilçesini, Turgutlu ve Ahmetli ilçelerinde yer alan tüm yerleşmelere hizmet vermesi önerilmektedir. 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 mahallesinin ortak bertaraf tesisi oluşturulması önerilmektedir. Bunların yanı sıra, Köprübaşı ilçe merkezi, Borlu mahallesi ve Gökeyüp mahallesinin ortak kullanabileceği bir başka düzenli depolama tesisinin düzenlenmesi önerilmektedir.

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. Bu kapsamda, Planlama Bölgesi içindeki alanlarda iki temel yenilenebilir enerji kaynağı, ülkemizin diğer bölümlerine oranla öne çıkmaktadır. Bu kaynaklardan ilki rüzgar enerjisi, diğeri ise jeotermal enerjidir.

4.7.3.1. Rüzgar 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 rüzgar enerjisi kullanılarak elektrik enerjisi üretilmesi için çalışmalara başlanmış, bazı alanlarda santral kuruluşu tamamlanarak üretime başlanmış, çok sayıda alanda yapım aşamasına gelinmiştir.

Rüzgar 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 rüzgar enerjisi santralleri için kullanılması amaçlanmıştır.

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

Planlama Bölgesi içinde rüzgar enerjisi üretimi açısından önemli olan bir başka bölge ise Manisa il sınırları içinde, Kırkağaç ilçe merkezinin doğusundaki alanlardır. Bu alanlarda da gelecekte yeni rüzgar enerjisi santralleri kurulmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir. İzmir’de; Çeşme-Alaçatı çevresinde, Karaburun ve Mordoğan çevresinde, Urla’da Balıklıova, Barbaros, Özbek, Kuşçular, Ovacık, Demircili ve Yağcılar çevrelerinde, Foça Yeniköy çevresinde, Aliağa’da Bahçedere, Hacıömerli, Samurlu ve Çakmaklı çevresinde, Manisa’da; Kırkağaç ilçesi Karakurt mahallesi çevresinde, Akhisar’da Akkocalı çevresinde yer seçimi kesinleşmiş olan Rüzgar Enerjisi Santralleri plan kararına dönüştürülmüştür.

Bunun yanı sıra, rüzgar 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 rüzgar 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 bir çoğunun 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, Elektrik İşleri Etüd İdaresi (EİE), Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ)’ın 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.

Bu veriler ışığında; kentsel alan içinde kalan Balçova dışındaki kaynakların bulunduğu alanlarda, Seferihisar Doğanbey’de, Dikili Kaynarca bölgesinde, Salihli Caferbey’de ve Göbekli’de, Alaşehir’de Kurudere’de, Simav Eynal’da jeotermal kullanarak elektrik üretecek termal enerji santrallerinin kurulması için öneriler geliştirilmiştir.

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, Aliağa ve Bayındır'da; Manisa'da Salihli'ye ek olarak Turgutlu, Ahmetli, Göl marmara ve Alaşehir'de; ısıtmada kullanılmasının olanaklı olduğunu göstermektedir.

c- Seracılık;

Planlama Bölgesi içinde varlığı bilinen jeotermal kaynaklar, sera ısıtmasında 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 Planı'nda 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 eldesinde ve mantar yetiştiriciliğinde yaygın olarak kullanılabilir. Buların yanı sıra jeotermal kaynakların Bölge içinde temiz su eldesinde, tuzluluk oranının artırılmasında, 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 olanaklı görünmektedir.

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