

İZMİR İLİ BORNOVA İLÇESİ ERZENE MAHALLESİ



KORUMA AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI
ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU

KAPSAM

Bu rapor; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 29.01.2025 tarihli ve 11625068 sayılı Oluru ile onaylanan "*İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (KNİP-351081768) ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (KUİP-351081768)*", plan açıklama raporlarına ek olarak hazırlanmıştır.

İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (KNİP-351081768) ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (KUİP-351081768) ve ekleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 30 (otuz) gün süreyle ilan edilerek askıya çıkarılmıştır.

Askı sürecinde şahıs ve kurumlar tarafından koruma amaçlı imar planına yönelik olarak itirazlar iletilmiştir. Bu itirazların her biri; koruma ilkeleri, ilgili mevzuat, plan bütünlüğü çerçevesinde değerlendirilmiş ve uygun bulunanlara ilişkin olarak koruma amaçlı imar planlarının bazı bölümlerinde değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu itirazlara ilişkin değişiklikler şunlardır;

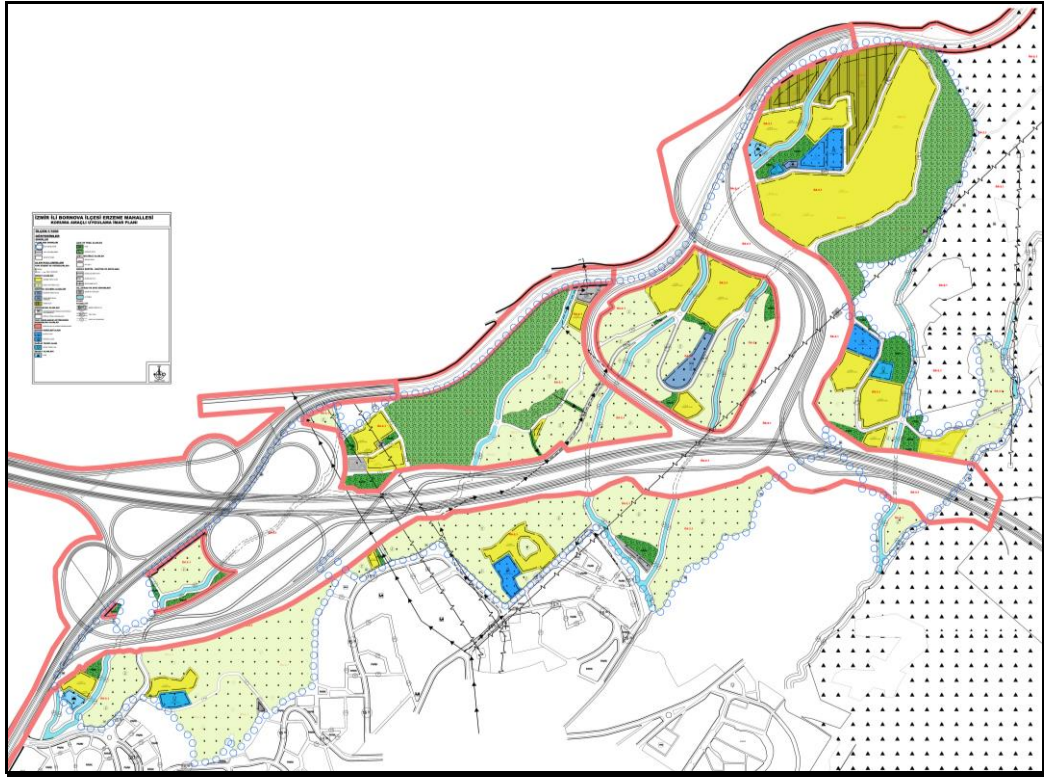
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ DEĞERLENDİRMELERİ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 05.03.2025 tarih ve 1760854 sayılı yazısı;

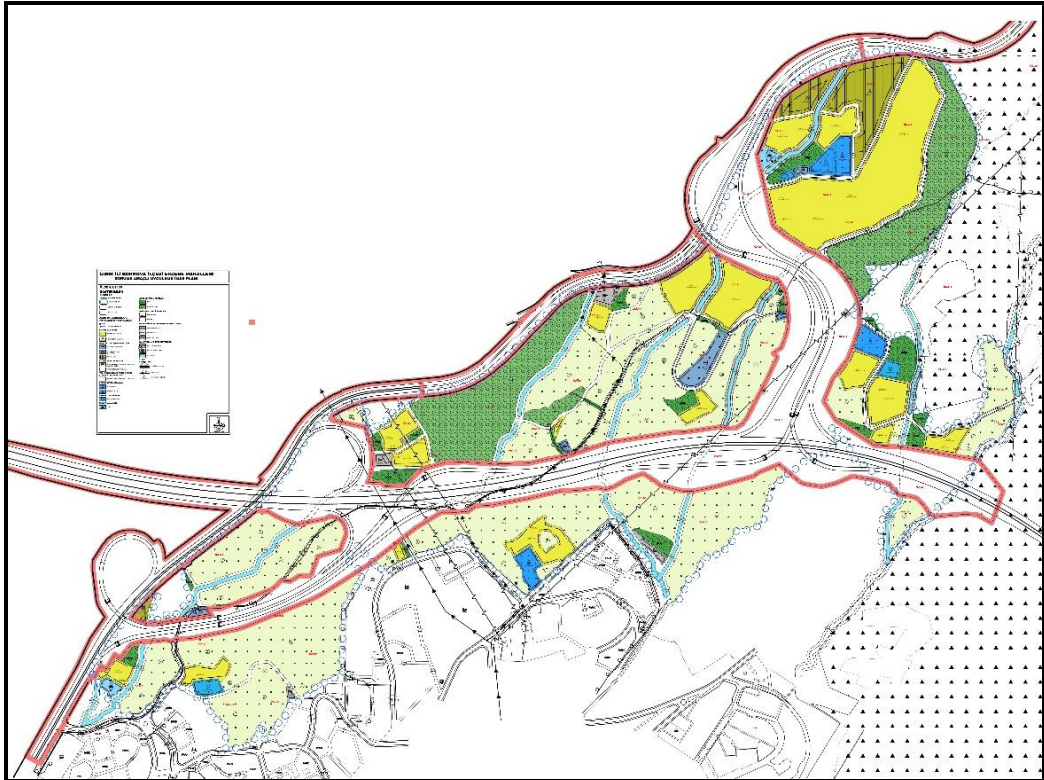
İlgi yazıda; *...İmar planına konu alan İzmir Kuzeydoğu Çevre Otoyolu K-8 Manisa Kavşağına cepheli konumda olup söz konusu proje onay aşamasındadır. İdareimizce yapılan incelemede, askıya çıkmış olan Koruma Amaçlı İmar Planlarının K-8 Manisa Kavşağı projesi ile uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. İmar planlarının yazımız ekinde sayısal olarak gönderilen kavşak projesi ve kamulaştırma sınırına göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.*" hususlarına yer verilmiştir.

İlgi yazı eki olan yeni kamulaştırma sınırları ile eski kamulaştırma sınırları arasında iki bölgede esaslı değişikliklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Bunun yanında yol güzergâhı boyunca bazı bölgelerde bazı noktalarda kamulaştırma sınırlarında değişiklikler bulunmaktadır.

Bu doğrultuda yeni kamulaştırma sınırları koruma amaçlı imar planları üzerine işlenmiş ve karayolu kamulaştırma sınırları daraltılan bölgeler, ilgili kurum görüşleri ve plan bütünlüğü dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.



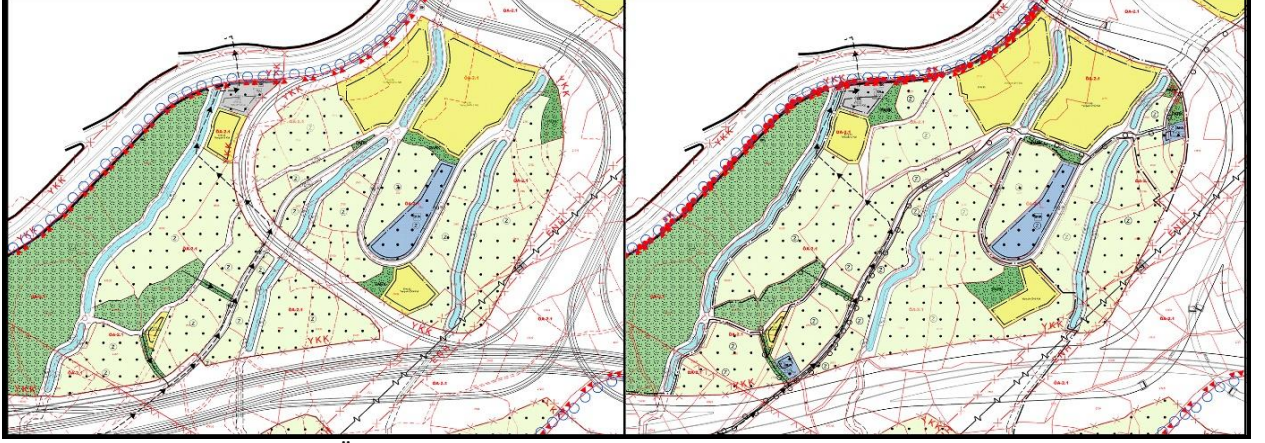
T.C Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü 03.09.2024 tarih ve 1612439 sayılı görüşünde iletilen Kamulaştırma Sınırı



T.C Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 05.03.2025 tarih ve 1760854 sayılı görüşünde iletilen Kamulaştırma Sınırı

İki görüş arasında birçok bölgede kamulaştırma sınırlarında yeniden düzenlenmeye gidilmiştir. Kamulaştırma sınırları güzergah boyunca bazı noktalarda 2-10 metre arasında değişiklik göstermektedir. Bu bölgelerdeki değişen kamulaştırma sınırları imar planlarına işlenmiştir. Sınır değişikliklerine ek olarak üç ayrı bölgede önemli ölçüde kamulaştırma sınırı değişikliği yapılmıştır.

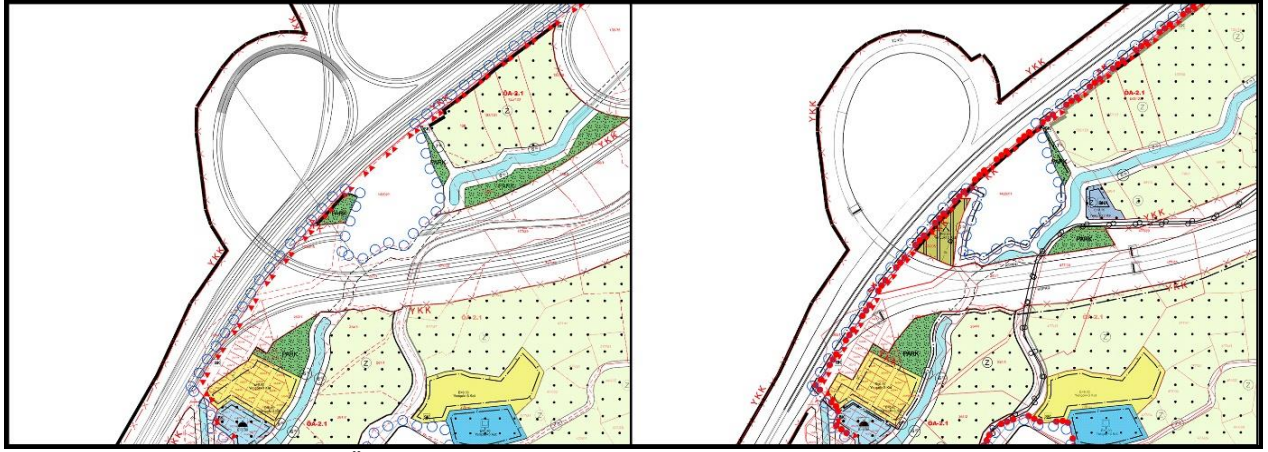
Bu değişiklikler, daha çok kavşak alanlarının daraltılması veya bağlantı yollarının iptal edilmesi şeklindedir. Bu tür esaslı değişikliklerin yapıldığı bölgeler ise şunlardır;



05.03.2025 tarihinde iletilen kamulaştırma sınırlarında İzmir-Manisa karayolundan Çevre yoluna bağlantı sağlanan bağlantı yolunun bir bölümü iptal edilmiştir. İptal edilen bağlantı yoluna isabet eden bölümler diğer kurum görüşleri de göz önünde bulundurularak; konut alanı, park alanı, zeytinlik alan, kanal ve kent içi yollar olarak yeniden düzenlenmiştir.



05.03.2025 tarihinde iletilen kamulaştırma sınırına göre planlama alanının güneyindeki kavşak noktaları yeniden düzenlenmiş ve bazı bölümlerde ise kamulaştırma sınırları daraltılmıştır. Daraltılan bu alanlar ilgili diğer kurum görüşleri doğrultusunda, zeytinlik alan, kanal ve yol olarak yeniden düzenlenmiştir.



Askıya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği

Ayrıca; 05.03.2025 tarihinde iletilen kamulaştırma sınırı doğrultusunda daraltılan alanlar Askeri Alan ve park alanı olarak planlanmıştır.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 21.02.2025 tarih ve 4518221 sayılı dilekçesi;

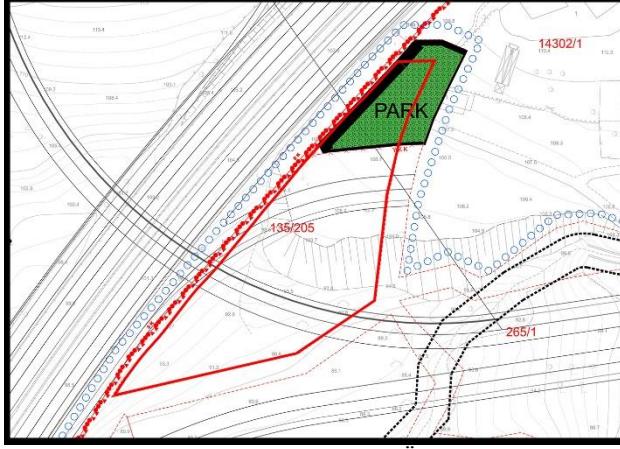
“... askı ilanındaki imar planında 205 parsel numaralı taşınmazın plansız bırakıldığı, 135 ada 208 parsel numaralı taşınmaz için yapılaşma koşulunun $E=0,90$ Yençok=3 kat olacak şekilde belirlendiği tespit edilmiştir, ancak 208 parsel numaralı taşınmaza fonksiyon tanımlanmaması ve 208 parsel için getirilen yapılaşma kriterlerinin uygun olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda; 205 ve 208 parsel numaralı taşınmazların hazırlanan imar planlarında "Askeri Alan" fonksiyonuna ayrılmasını ve her iki taşınmaz için yapılaşma koşulunun çevre parsellerdeki yapılaşma koşulları baz alınarak $E=0,90$ $Y_{ençok}=Z+5$ olacak şekilde belirlenmesi talep edilmektedir.”

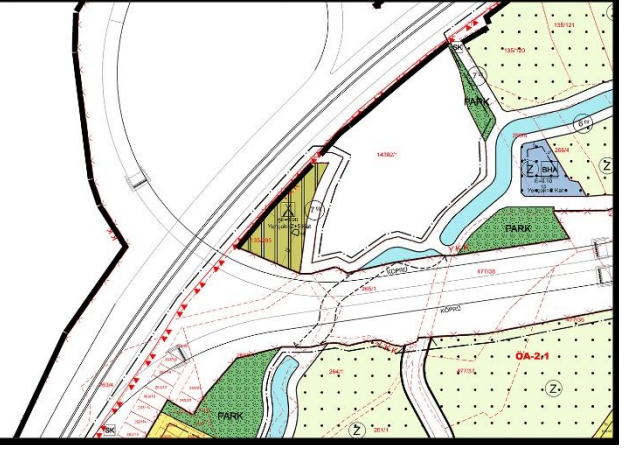
İtiraza yönelik yapılan değerlendirmelerde;

205 nolu parsel açısından: Karayolları Genel Müdürlüğü; 2. Bölge Müdürlüğünün; 03.09.2024 tarih ve E.16803100- 754 / 1612439 sayılı yazısı ile karayolu/çevreyolu güzergâhlarını ve kamulaştırma sınırlarını ileterek imar planları üzerine işlenmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda ilgili parsel kamulaştırma sınırları içerisinde kaldığından yol alanı olarak düzenlenmiş kalan bölümü ise çok küçük olduğundan park alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak planların askı sürecinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü karayolu kamulaştırma sınırlarında bazı bölümlerde değişiklik olduğunu bildirmiş ve bu kapsamda imar planları üzerinde tekrar düzenleme yapılmıştır. Yapılan yeni düzenleme ile birlikte parselin karayolu kamulaştırma sınırları içinde kalan kısmı karayolu, diğer bölümleri ise askeri alan olarak düzenlenmiştir.

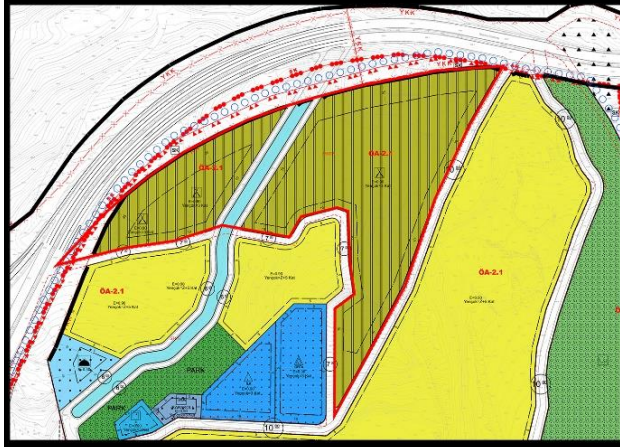
135/ 205 ve 135/208 numaralı parsellerde yapılaşma koşulları $E=0,90$ $Y_{en\check{c}ok}=Z+5$ olarak yeniden düzenlenmiştir.



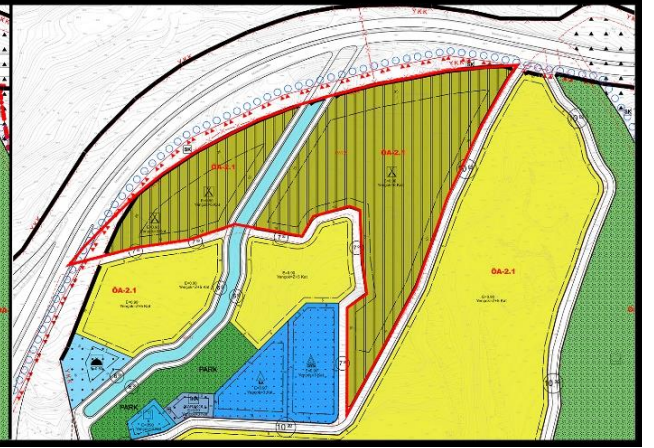
Askiya Çıkarılan Plan Örneği



Plan Değişikliği



Askiya Çıkarılan Plan Örneği



Plan Değişikliği

T.C. Bornova Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü, 05.03.2025 tarih ve 437352 sayılı dilekçesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.02.2025 tarih ve 2459837 sayılı dilekçesi;

“...Konut (Zeytinlik Alanı)” olarak belirlenen alanlarda imar uygulamalarının ne şekilde yapılacağı ve hangi yöntemle iş ve işlemlerin yürütüleceği konusunda plan ve plan hükümlerinde yeterli açıklamalara yer verilmediği, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile "Konut (Zeytinlik Alan)" olarak belirlenen alanların kat yüksekliğinin ($Y_{en\check{c}ok}=...m.$ bina yüksekliği) belirlenmediği” belirtilmiştir.

Bu alanlarda uygulamalar; 3573 sayılı Zeytinciliği Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında yapılacaktır. İtiraz doğrultusunda plan notlarında zeytinlik alanlarda yapı yüksekliğinin $Y_{en\check{c}ok}=6.50$ metre olacağına ilişkin hüküm getirilmiştir.

Yine bir diğer husus, alanda DOP açısından eşit bir dağılımın sağlanmadığı ve zeytinlik alanlarda uygulamaların nasıl yapılacağına dair herhangi bir hükme yer verilmediğidir.

Planlama alanında, imar planını etkileyen ve yönlendiren birçok belirleyici unsur bulunmaktadır. Bu unsurların başında çevreyolu güzergahına ilişkin kamulaştırma sınırları yer almaktadır. Bir diğer husus ise, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşleridir. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alandaki birçok parsel zeytinlik alan olarak düzenlenmiştir.

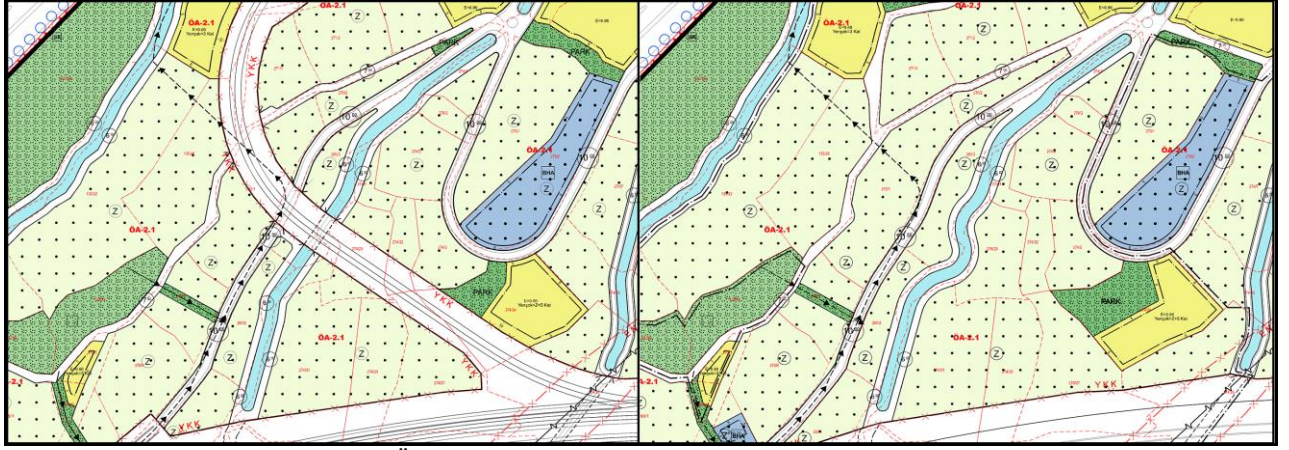
Ayrıca, İZSU alan içerisinden geçen derelere ilişkin kanal güzergahlarını belirtmiş ve bu kanalların her iki tarafında servis yolları önerisinde bulunmuştur. Bu kanallar ve servis yolları imar planlarına işlenmiştir. Ancak bu kanal ve servis yolları nedeniyle zorunlu olarak zeytinlik kanununda belirtilen oranın üzerinde Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi yapılmıştır. Bu durumun, özellikle zeytinlik kanununa tabi bölgelerde uygulama sorunlarına yol açacağı belirtilerek itirazda bulunulmuştur. Bu nedenle plan hükümlerinin 34. Maddesi revize edilmiştir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü 25.03.2025 tarih ve 1413879 sayılı yazısı;

“...Planlama alanının batısında bulunan Kızıl Toprak Deresinin imar planında ilgi yazı ekinde iletilen mevcut dere güzergâhının değiştirilerek işlendiği, imar planında derenin güney tarafında yer alan yeşil alan kullanımı da dikkate alındığında dere yatağının mevcut dere güzergâhında işlenmesi” istenilmiştir.

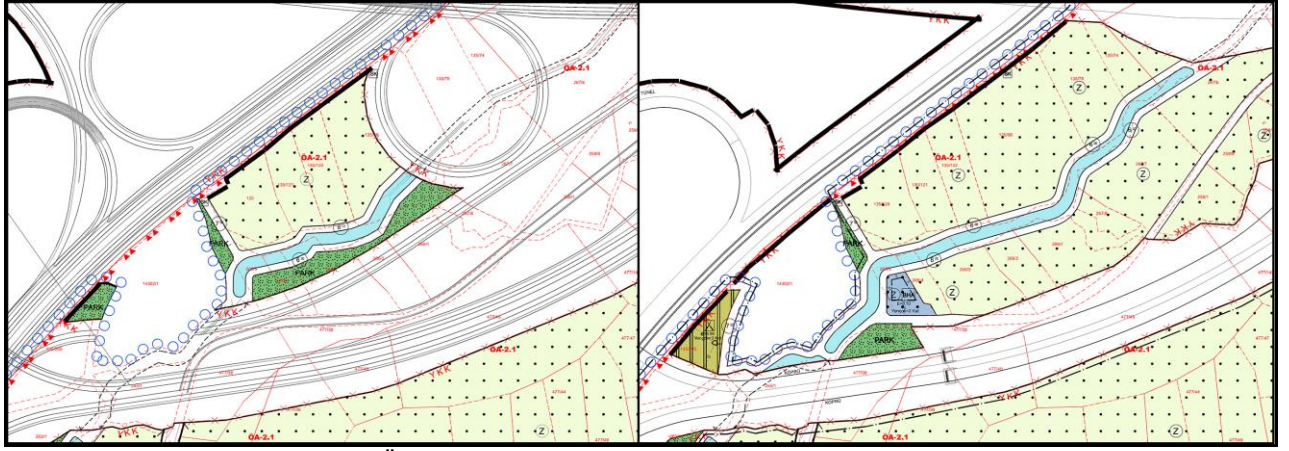
Askıya çıkan imar planlarında yapılan bu düzenlemeler karayolu projelerine ilişkin iletilen görüşten kapsamında yapılmıştır. Proje kapsamında iletilen kurum görüşü ekinde; kamulaştırma sınırlarıyla birlikte menfez, tünel gibi sanat yapıları da sunulmuştur. Ancak; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün bildirdiği dere güzergâhı ile karayollarının sunduğu menfez projesi birbirini teknik olarak karşılamamaktadır. Askıya çıkarılan imar planlarında, her iki kurumun görüşü dikkate alınarak karşılıklı uyum sağlanmıştır. Söz konusu uyumsuzluk, bu teknik farklılıklardan kaynaklanmaktadır.

Ancak; bu bölgede kamulaştırma sınırlarında yapılan değişikliklerle birlikte uyumsuzluk giderilmiştir. Yeni yapılan düzenleme ile dere yatağı; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün önerdiği güzergaha uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.



Askiya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği



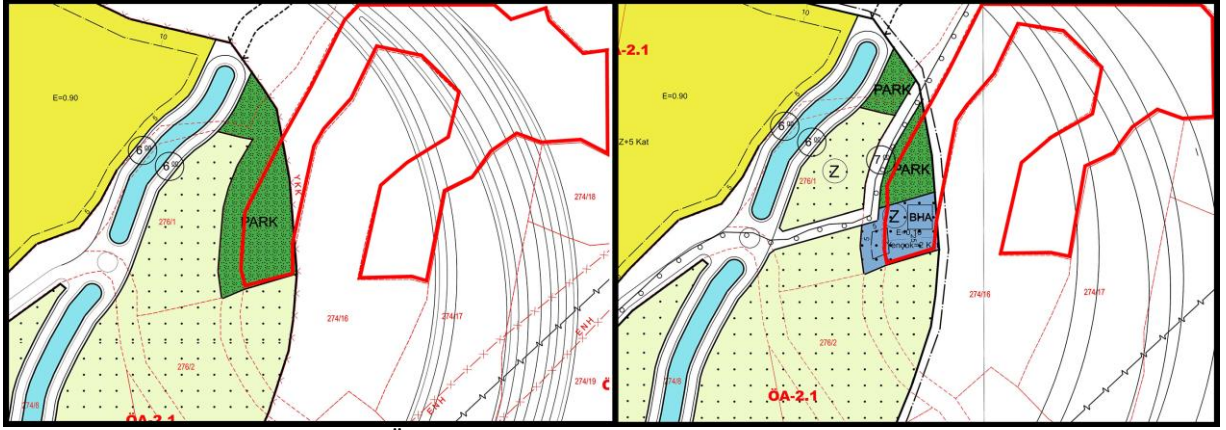
Askiya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği

“...İçme/kullanma suyu temin ve dağıtımının yapılabilmesi amacıyla; 72 metre kotlarında bulunan P3 Pompa İstasyonu ile T7 Su Deposundan plan kararı oluşturulan 290 metre kotlarına kadar her 50 metre kot aralığında minimum $40 \times 25 = 1000 \text{m}^2$ büyüklüğünde olmak üzere "Su Deposu" ve "Pompa İstasyonu" alanı belirlenerek imar planında “BHA (İZSU)” alanı olarak belirtilmesi ve bu alanların İZSU adına tescil edilmesine ilişkin imar planı notunun eklenmesi” istenilmiştir.

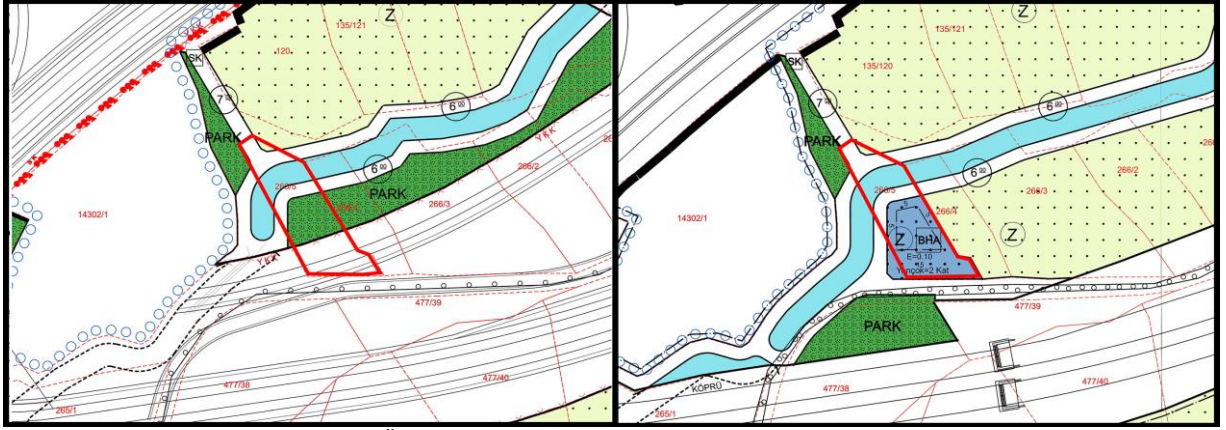
Buna yönelik;

Bu görüş doğrultusunda, imar planlarında üç farklı bölge Belediye Hizmet Alanı (İZSU) olarak düzenlenmiştir.



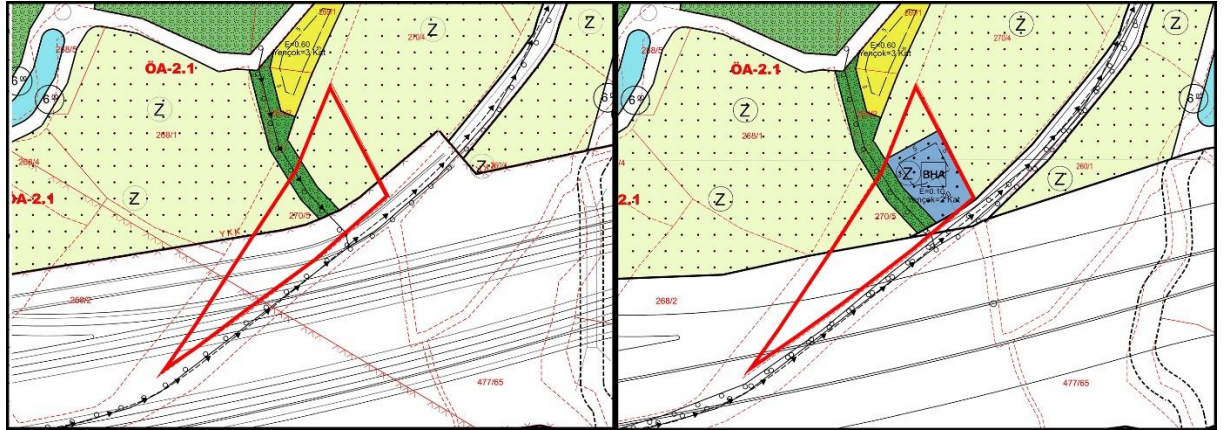
Askiya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği



Askiya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği



Askiya Çıkarılan Plan Örneği

Plan Değişikliği

Bu değişikliklere ek olarak; plan hükümlerinin bazı maddelerinde de gerekli revizyonlar yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler şunlardır:

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
3. PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE AYRICA KONUNUN İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.	3. PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE AYRICA KONUNUN İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Plan notunun 3. maddesinde yapılan değişiklik

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
33. ZEYTİNLİK ALANLARDA; TOPLAM İNŞAAT ALANININ 150'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYI KADAR YAPI YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 150M ² 'DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE İSE TEK YAPI YAPILABİLİR.	33. ZEYTİNLİK ALANLARDA; TOPLAM İNŞAAT ALANININ 150'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYI KADAR YAPI YAPILABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI 150M ² 'DEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE İSE TEK YAPI YAPILABİLİR. ZEYTİNLİK ALANLARDA Y _{ENÇOK} = 6,50 M.'DİR

Plan notunun 33. maddesinde yapılan değişiklik

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
34. BU ALANLARDA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.	34. BU ALANLARDA İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ZEYTİNLİK ALANLARDA; TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI-DEVLET SU İSLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ-TAŞKIN KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN E-18935581-120-4846400 SAYILI YAZISI VE EKLERİNDE BELİRTİLEN; DERE YATAKLARI VE DERELERİN HER İKİ SAHİLİNDE AYRILAN YOLLAR; İZMİR VALİLİĞİ- İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.11.2024 TARİH VE E-67970180-230.04.02-16731114 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN; ZEYTİNCİLİK SAHALARI DARALTILAMAZ VE BU ALANLARDA ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANIN %10'UNU GEÇEMEZ HÜKMÜNDE BELİRTİLEN ORANDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA %10'U AŞAN BÖLÜM İLGİLİ İDARESİNCE KAMULAŞTIRILACAKTIR. BU TÜR ALANLARDA BU YOLLARDAN MAHREÇ VERİLEBİLİR

Plan notunun 34. maddesinde yapılan değişiklik

DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ	DEĞİŞİKLİK SONRASI
38. ASKERİ ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,90$ VE $Y_{ENÇOK}=3$ KATTIR.	38. ASKERİ ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,90$ VE $Y_{ENÇOK}=Z+5$ KATTIR.

Plan notunun 38. maddesinde yapılan değişiklik