

2022

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALLESİ,
573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



ARMA
PLANLAMA

MESRUTİYET MAH. ATATÜRK
BLV. BULVAR PALAS ÇARŞI
İŞ MERKEZİ NO: 141 İÇ KAPI
NO: 127 ÇANKAYA / ANKARA
+0555 359 70 07

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	4
3. PLANLAMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK YAPISI	4
3.1 Ekonomik Yapı.....	4
3.2 Demografik Yapı	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
5. İDARİ YAPI, SINIRLAR.....	10
6. MÜLKİYET DURUMU	12
7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	17
7.1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	17
7.2 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (08/02/2021)	20
8. PLANLAMA ALANI MER'İ PLAN BİLGİSİ	22
9. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	25
10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	25
10.1 Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu.....	25
11. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	32
12. PLAN KARARLARI.....	32

Haritalar

Harita 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	1
Harita 2 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü	2
Harita 3 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görüntüsü	3
Harita 4) Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita 5) Planlama Alanının İzmir İli Karayolu Haritasındaki Yeri.....	7
Harita 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Ulaşım Bağlantısı.....	9
Harita 7) İzmir İli İdari Yönetim Yapısı.....	11
Harita 8) Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mahalle Sınırları	12
Harita 9 Mülkiyet Durumu.....	16
Harita 10 Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	19
Harita 11 Planlama Alanının Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	21
Harita 12 Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Belediyesince 08/02/2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri....	23
Harita 13 Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Belediyesince 08/02/2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	24
Harita 14 1/1000 Ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı	25
Harita 15 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	31
Harita 16 İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi, 573 Nolu Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği	34

ŞEKİLLER

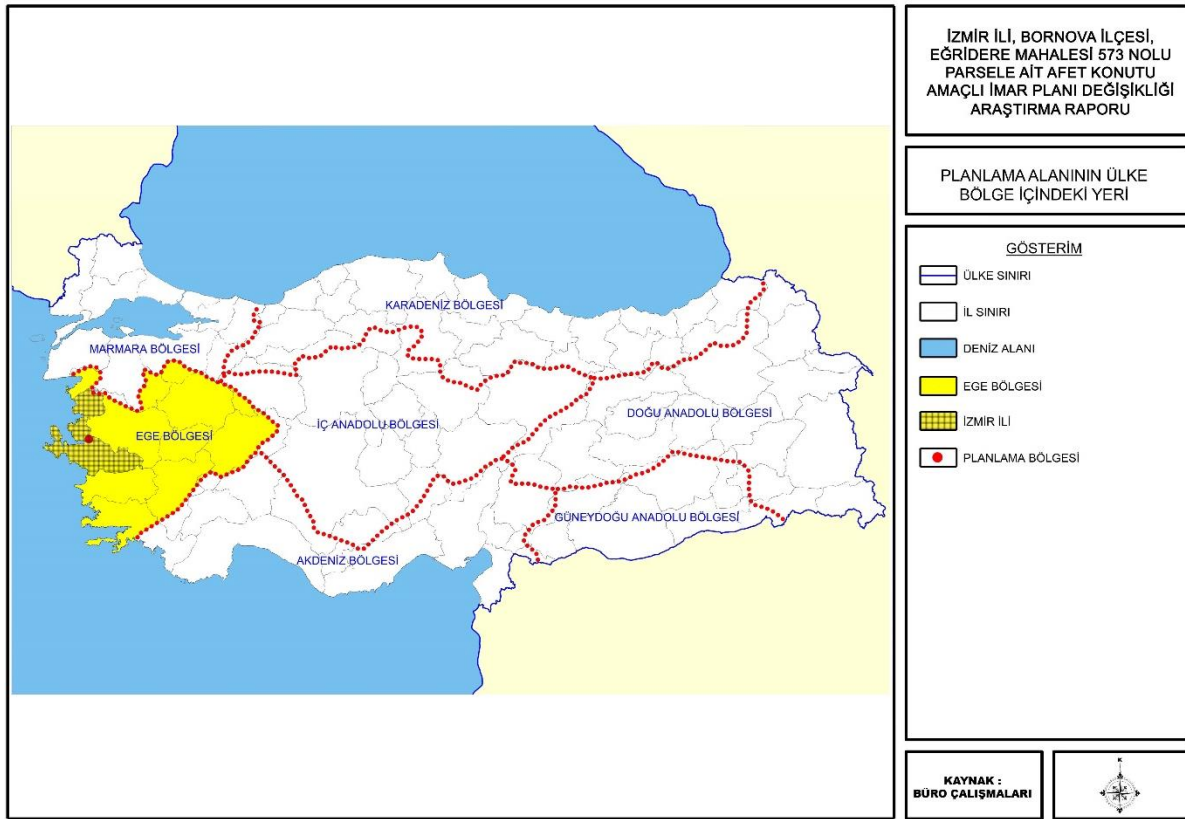
Şekil 1 Mera Komisyonu Kararı.....	14
Şekil 2 Tapu Tescil Belgesi	15
Şekil 3 Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu Onay Kısmı	30

TABLolar

Tablo 1 İzmir İli Satıh Cinslerine Göre Yol Ağı (km).....	8
Tablo 2 Mevcut Öneri Plan Karşılaştırması	33

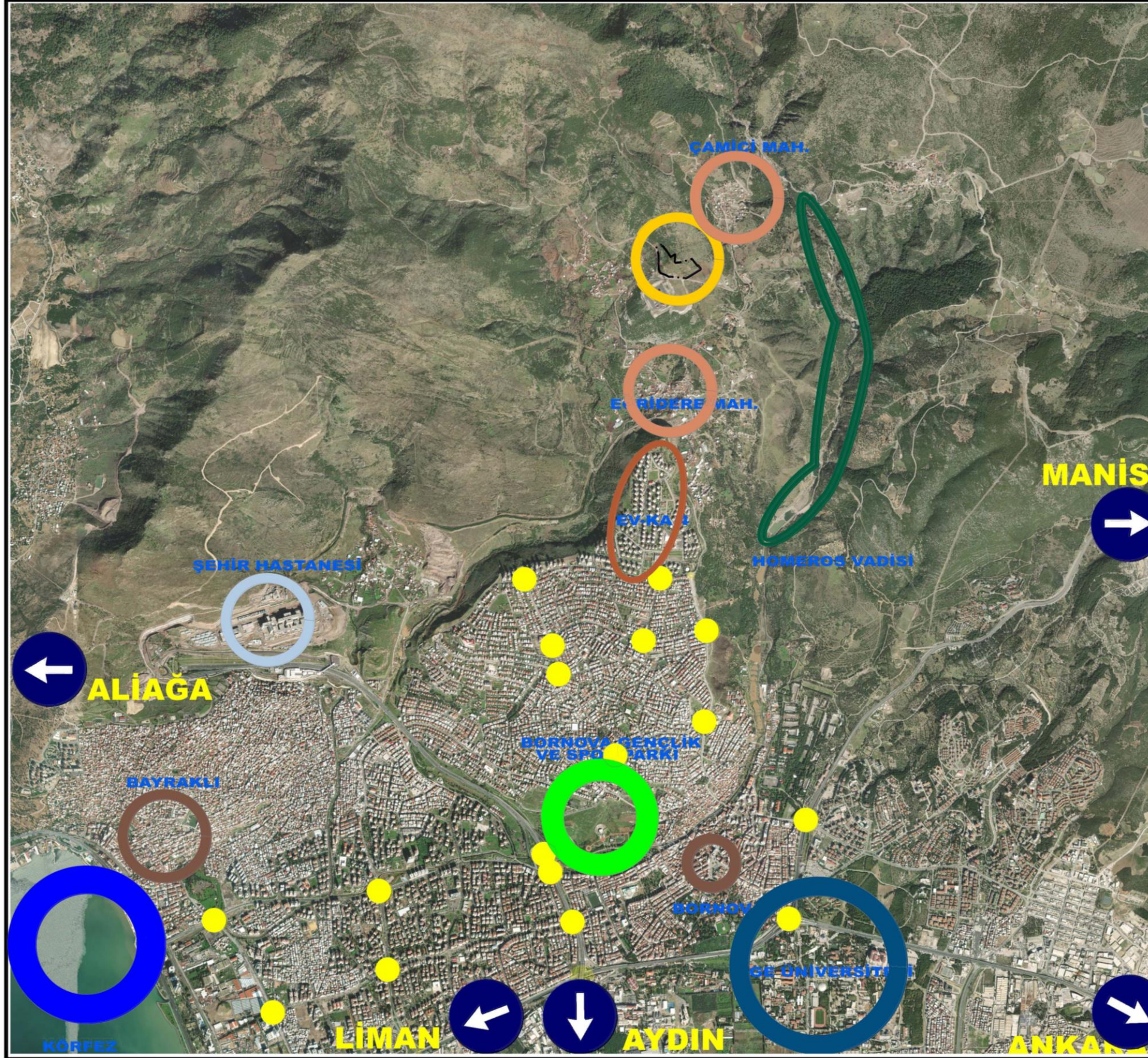
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

İzmir İl'inin yüzölçümü 12.012 km² olup, ülkemizin yaklaşık %1,56'sını kapsamaktadır. Bu alan büyüklüğü ile ülkemizde yüzölçümü bakımından orta büyüklükte bir kent konumunda yer almaktadır. İzmir İl'inin kuzeyinde Madra Dağları, güneyinde Kuşadası Körfezi, batısında Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğusunda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. (Harita 1).



Harita 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı; Bornova İlçesi, Eğridere köyünün kuş uçuşu yaklaşık 1000 m. kuzeyinde, Çamiçi köyünün yaklaşık 450 m. güneybatısında, Trafo Merkezinin hemen kuzeyinde, 573 nolu parselin güney-güneybatısın da yer almakta olup, yaklaşık 5.1 hektardır. (Harita 2, 3).



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ

GÖSTERİM

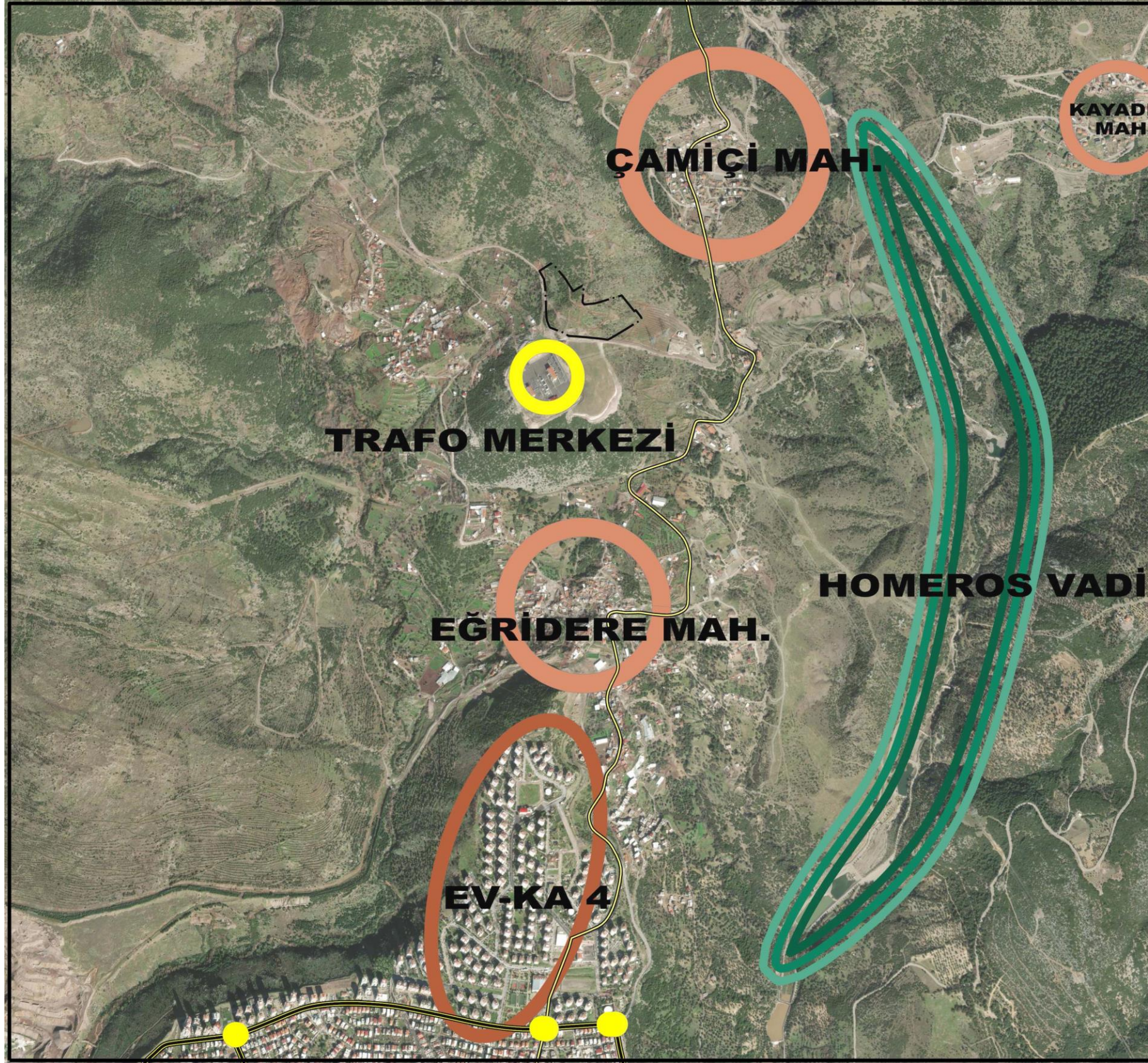


PLANLAMA ALANI

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 2 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 3 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

İzmir İli, Batı Anadolu'da 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleriyle, 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir İl'inin, kuzey – güney doğrultusundaki uzunluğu 200 km., doğu – batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir.

İzmir İli, jeomorfolojik birimler, yeryüzü şekilleri ve yükselti kuşaklarına göre; yaklaşık %60'ını dağlar, %22'sini ovalık alanlar ve %18'ini ise platolar – yaylalar kaplamaktadır. Dağlar arasındaki verimli ovalar ve vadiler ılımlı deniz ikliminin içerilere kadar etkili olmasını sağlamaktadır.

Planlama alanında, **'Akdeniz İklimi'** özellikleri görülmektedir. Bu iklim, Ege Bölgesi'nin büyük bir bölümü ile İç Anadolu Bölgesi'nin batı kesiminde ve Akdeniz Bölgesi'nde Torosların güneye bakan kesimlerinde etkili olmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

Akdeniz iklim kuşağı içinde yer alan İzmir'de yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İl bütününde yükseklik, bakı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları; sıcaklık, yağış ve güneşlenme açısından iklim farklılıklarına yol açmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK YAPISI

3.1 Ekonomik Yapı

İzmir İli, ülkemizin üçüncü gelişmiş ili ve Ege Bölgesi'nin hem çekim hem de yayılma merkezidir. İzmir ekonomisinin en önemli özelliği çok sektörlü bir yapıya sahip olmasıdır. Tarımın modernize olduğu, sanayinin çeşitlenerek geliştiği İzmir'de turizm sektörü de varlığını sürdürmektedir. Ayrıca; İzmir'in sahip olduğu doğal kaynaklar ile bilimsel altyapısı yeni ve ileri sektörlerin potansiyel varlığına işaret

etmektedir. İzmir İl'inde gelişmişlik düzeylerine göre; hizmetler, sanayi ve tarım sektörü sıralaması bulunmaktadır.

İlçeler bazında; İzmir kent merkezinin uzağında ve ilin çeperinde kalan ilçelerde tarım sektörünün yoğunlaştığı, kent merkezinin çeperinde kalan ilçelerde sanayi ve tarım sektörleri, kıyı ilçelerde ise tarım ve hizmetler sektörünün ön planda olduğu belirlenmiştir. Planlama alanının da bulunduğu Bornova ilçesinde sanayi ve tarım sektörlerinin ön plana çıkmaktadır.

İzmir ilinin diğer metropol ilçeleri ile karşılaştırıldığında Bornova'da tarım alanlarının önemli bir yer tuttuğunu söyleyebiliriz. Tarımda en fazla zeytincilik yapılmakta olup organik tarım faaliyeti yoktur. İlçede toplam tarım alanı 25.231 da'dır. İlçenin mevcut tarla alanlarında mısır, buğday, arpa, yulaf, börülce ve fasulye üretimi yapılmaktadır. Bu ürünlerden yalnızca arpa ve buğdayın üretimi diğer ürünlere göre yüksek kalmaktadır.

İzmir İl'inin de içinde bulunduğu Ege Bölgesi sanayi üretimi açısından bölgeler sıralamasında Marmara'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. İzmir İli; ülkemizin en önemli ihracat ve ithalat kapılarından birisi konumunda yer almaktadır. İzmir Limanı, bölgenin en önemli ticaret merkezi olması nedeniyle, bölgedeki sanayiye olumlu yönde etkilemiştir. Ege bölgesi; başta denizyolu olmak üzere ulaşım kolaylığı gibi coğrafi ve fiziki konumu sebebiyle önemli bir avantaja sahiptir. Bölgede mevcut bu altyapısı ile günümüzde ülkemizin önemli sanayi merkezlerinden birisidir.

Günümüzde, İzmir sanayisi ülkemiz sanayisinin %6,5'ini tek başına karşılamaktadır. İzmir'de Aliağa, Bornova, Çiğli, Kemalpaşa ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir. Sanayi kolları içerisinde; hazır giyim, gıda, içki, tütün, petrokimya, otomotiv, ayakkabı sektörleri önemli sanayi kolları arasında yer almaktadır. Alkollü içkiler ve tütün mamulleri sektörleri, tarıma dayalı sanayi içinde en yüksek katma değer üreten sektör ile ülkemizdeki toplam kimyasal üretimin %25'ini temsil eden petrokimya sektörü lokomotif konumda yer almaktadır.

3.2 Demografik Yapı

Demografi; nüfus olaylarını istatistik yöntemlerle inceleyen ve bu konuda genel kanunlara ulaşmaya çalışan bilim dalı olarak tanımlanmaktadır.

İzmir İl'inin 1927 yılında 531.579 kişi olan nüfusu, 1980 yılında 1.976.763 kişiye, 2021 yılında da 4.425.789 kişiye yükselmiştir. Bilindiği gibi, İzmir İli; ülkemizde İstanbul ve Ankara'dan sonra en önemli ve gelişmiş üçüncü il konumunda yer almaktadır.

İzmir ilçeleri açısından 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre; en çok nüfusun bulunduğu ilçeler merkezde yer alan Bayraklı, Bornova, Buca, Karabağlar, Karşıyaka ve Konak'tır. Bornova ilçesi; 2021 yılına göre; 224.889 erkek, 227.978 kadın olmak üzere toplam 452.867 nüfusa sahip bulunmaktadır. Bornova ilçesinde; İzmir İli içinde toplam nüfusun %10,23'ü yaşamaktadır. Planlama alanının yer aldığı Eğridere Mahallesi'nin nüfusu **1.609** kişidir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

İzmir İli; ülkemizin üçüncü, Ege Bölgesi'nin en büyük kenti olması sebebiyle yoğun bir yolcu ve yük trafiğine sahiptir. Ülkemizin en büyük ihracat limanını barındırdığı gibi kuzeyde Çanakkale, Edremit, Ayvalık, Bergama, Dikili ve Aliağa gibi yerleşim bölgeleri ile güneyde Aydın, Denizli ve Muğla gibi tarım, sanayi ve turizm bölgelerini birbirine bağlayan bir geçiş noktasında yer almaktadır.

İzmir İli, gelişmiş ve gelişmekte olan otoyol projeleri ile çevre yol ağlarına bağlanmaktadır. Kuzey hattı üzerinde iki temel karayolu bulunmaktadır.

Bunların birincisi; Manisa üzerinden Balıkesir, Bursa ve İstanbul ile bağlantıyı sağlarken; ikincisi Ege Denizi kıyılarını izleyerek Aliağa ve Bergama üzerinden Çanakkale'ye bağlanmaktadır. Doğu hattında ise; Uşak ve Afyon'dan geçerek Ankara'ya uzanmaktadır. Bu yol, Ege Bölgesi'nin iç kısımlarını ve İç Anadolu'yu Ege Denizi'ne bağlanmaktadır. Güney hattı üzerindeki ilk hat Ege Denizi kıyılarını Seferihisar ve Kuşadası'na; ikincisi ise İzmir - Aydın otoyoluna paralel olarak Aydın'a ulaşmaktadır. Ayrıca; İzmir - Çeşme ve İzmir - Aydın arasında otoyol bulunmaktadır. Otoyollar dışında İzmir'in çevre illeri ile bağlantısını sağlayan devlet karayolları genellikle bölünmüş yol şeklinde düzenlenmiştir.

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANI BÖLGE
ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ YERİ

GÖSTERİM

■ PLANLAMA ALANI

KAYNAK :
KARAYOLLARI GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ



Harita 4) Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ İZMİR İLİ
KARAYOLU HARİTASINDAKİ YERİ

GÖSTERİM

■ PLANLAMA ALANI

KAYNAK :
KARAYOLLARI GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ



Harita 5) Planlama Alanının İzmir İli Karayolu Haritasındaki Yeri

İzmir - Aliağa - Ayvalık - Çanakkale aksı; Menemen - Manisa - Turgutlu aksı; İzmir - Manisa - Akhisar - İstanbul aksı, İzmir - Turgutlu - Salihli - Uşak - Ankara aksı, Bergama - Akhisar - Salihli - Alaşehir - Denizli - Acıpayam - Antalya aksı, Torbalı - Bayındır - Ödemiş - Kiraz - Alaşehir aksı, Kemalpaşa - Torbalı aksı, Seferihisar - Kuşadası - Söke - Milas - Bodrum akslarında yapılacak iyileştirme ve genişleme çalışmaları ile İzmir ve Ege Bölgesi karayolu bağlantılarını güçlendirecektir.

<u>İZMİR</u>	<u>ASFALT YOLLAR</u>			<u>PARKE</u>	<u>DİĞER YOLLAR</u>	<u>ŞEBEKE UZUNLUĞU</u>
	<u>ASFALT BETONU</u>	<u>SATHİ KAPLAMA</u>	<u>TOPLAM</u>			
<u>OTOYOL</u>	247	-	247	-	-	247
<u>DEVLET YOLU</u>	343	170	513	8	-	521
<u>İL YOLU</u>	132	613	745	4	10	754
<u>TOPLAM</u>	722	783	1.505	12	10	1.522

Tablo 1 İzmir İli Satış Cinslerine Göre Yol Ağı (km)

İstanbul - Bursa - Balıkesir - İzmir Otoyolu, Aydın - Denizli Otoyolu ve Çiğli - Aliağa Otoyolu projelerini tamamlanması ile ulaşımda hız ve etkinlik sağlanmıştır. İzmir İli'nin toplam karayolları uzunluğu 1.522 km'dir. Bunun 247 km.'si otoyol, 754 km.'si il yollarına, 521 km.'si ise devlet karayollarına ait bulunmaktadır. İzmir İli'nin diğer illere mesafesi incelendiğinde, Adana'ya 898 km, Ankara'ya 591 km, Antalya'ya 460 km, Balıkesir'e 188 km, Bursa'ya 329 km, Çanakkale'ye 318 km, Diyarbakır'a 1.411 km, İstanbul'a 490 km, Tekirdağ'a 368 km, Trabzon'a ise 1.408 km. mesafede bulunmaktadır.

Planlama Alanına ulaşım; Eğride Caddesinin devamındaki Çamiçi Caddesinden ayrılan stabilize yol ile sağlanmaktadır. Bu yol Trafo Merkezi ile planlama alanına ulaştıktan sonra Yanıklar vericilerine doğru gitmektedir.



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE
ULAŞIM BAĞLANTILARI

GÖSTERİM

-  PLANLAMA ALANI
-  3. DERECE KENT İÇİ YOL
-  PARKE TAŞ KAPLAMA YOL
-  STABİLİZE YOL

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 6 Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Ulaşım Bağlantısı

5. İDARİ YAPI, SINIRLAR

İzmir İli, Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar en önemli yerleşim yerlerinden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. İzmir İli; cumhuriyet öncesinde; Bayındır, Bergama, Çeşme, Foça, Karaburun, Kemalpaşa, Menemen, Ödemiş, Seferihisar, Tire ve Urla olmak üzere 11 ilçeden oluşmaktadır.

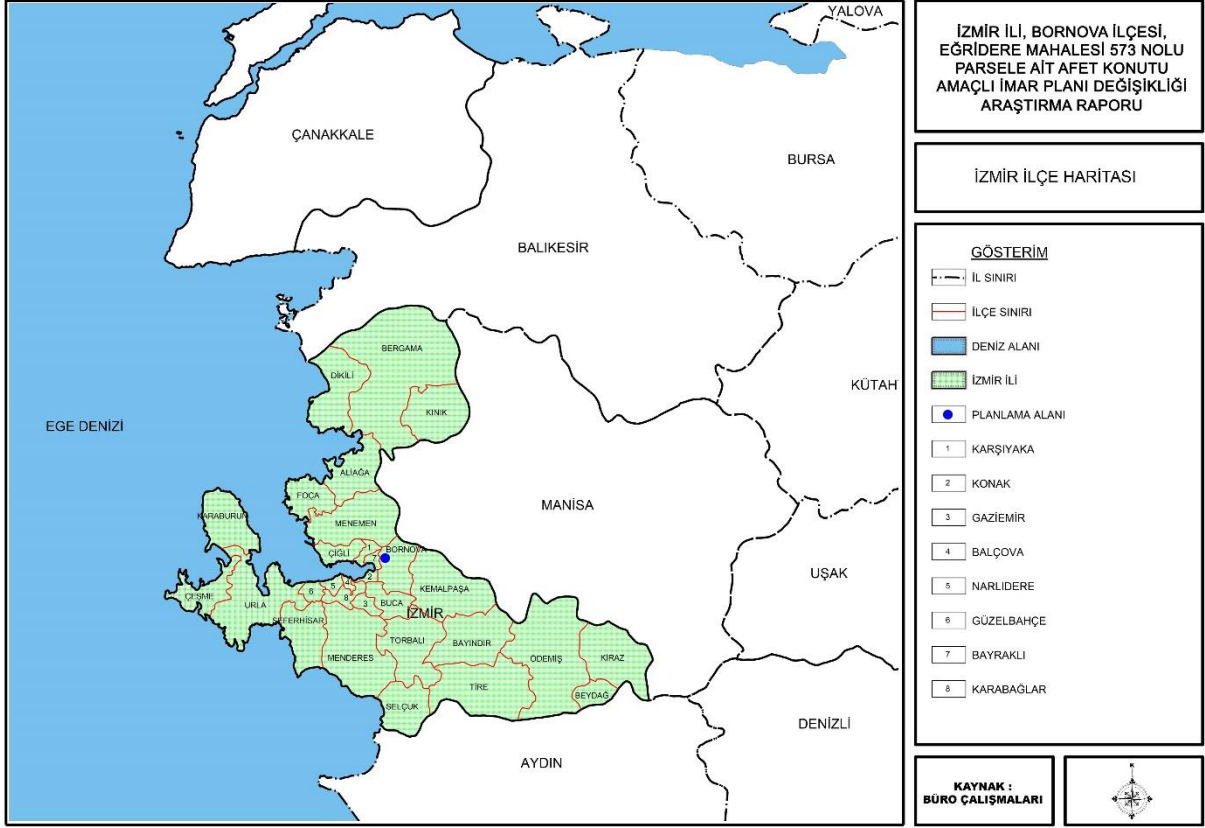
Cumhuriyet döneminden sonra; 26.06.1926 tarihinde Torbalı; 01.06.1928 tarihinde Dikili; 01.01.1948 tarihinde Kınık ve Kiraz; 01.06.1954 tarihinde Karşıyaka; 01.09.1957 tarihinde Selçuk; 01.04.1958 tarihinde Bornova; 21.01.1982 tarihinde Aliağa; 04.07.1987 tarihinde Beydağ, Buca, Konak ve Menderes; 03.06.1992 tarihinde Balçova, Çiğli, Gaziemir ve Narlıdere; 29.12.1993 tarihinde Güzelbahçe; 22.03.2008 tarihinde Bayraklı ve Karabağlar ilçeleri kurulmuştur.

Günümüzde İzmir İli yönetsel anlamda; 'Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla' olmak üzere 30 ilçeden oluşmaktadır.

İzmir İl'inin yönetim yapısındaki en son değişiklik; bilindiği üzere; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun' ile yapılmıştır. Bu kanun hükümlerine göre İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca; bu tarihe kadar köy statüsünde bulunan yerler bağlı buldukları ilçenin birer mahallesi olarak yasal statüsü yeniden belirlenmiştir. Buna göre; Bornova ilçesinde yer alan belde belediyeleri kapatılarak Bornova İlçesi'nin birer mahallesi olarak ilçe belediyesine bağlanmıştır.

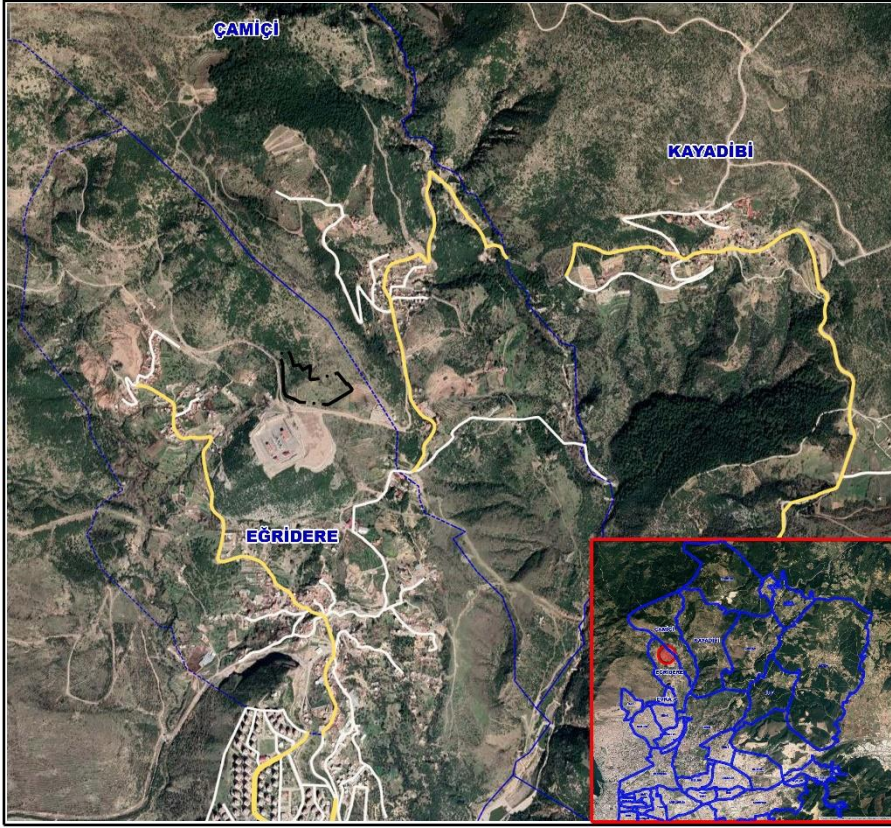
İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 7) İzmir İli İdari Yönetim Yapısı

Bununla birlikte Bornova İlçesi'nde; 'Atatürk, Barbaros, Beşyol, Birlik, Çamiçi, Çamkule, Çınar, Çiçekli, Doğanlar, Egemenlik, Eğridere, Ergene, Erzene, Evka 3, Evka 4, Gaziosman Paşa, Gökdere, Gürpınar, Işıklar, İnönü, Karacaoğlan, Karaçam, Kavaklıdere, Kayadibi, Kazımdirik, Kemalpaşa, Kızılay, Koşukavak, Kurudere, Laka, Meriç, Merkez, Mevlana, Naldöken, Rafet Paşa, Sarnıçköy, Serintepe, Tuna, Ümit, Yakaköy, Yeşilçam, Yeşilova, Yıldırım Beyazıt, Yunus Emre, Zafer' olmak üzere toplam 45 mahalle bulunmaktadır.

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

MAHALLE SINIRLARI

GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 8) Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mahalle Sınırları

Planlama alanının içinde bulunduğu Egridere Mahallesi, Bornova İlçe Merkezinin dışında yer almaktadır. Egridere Mahallesi'nin batısında Laka, doğusunda Kayadibi, güneyinde Evka-4, kuzeyinde Çamiçi Mahallesi bulunmaktadır.

6. MÜLKİYET DURUMU

İzmir İli Bornova İlçesi Egridere Mahallesinde 29.03.2019 tarihinde meydana gelen heyelan afeti nedeniyle 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olan 34 afetzedeye kalıcı konutlarının yapılmasını sağlamak amacıyla aynı mahallede yer alan 503 parsel numaralı mera vasıflı hazine taşınmazın 80.436,91 metrekarelik kısmı afetzede yerleşim alanı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alan İzmir İli mera komisyonunun 30.07.2019 tarihli ve 880 kararı ile tahsis amacı değiştirilerek mera vasfından çıkarılıp Hazine adına tescil edilmiş ve 503 parsel nolu mera vasıflı taşınmazın 80436,91 metrekarelik kısmının 27.11.2019

tarihinde "4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi (g) bendi kapsamında yapılan kullanım koşulu ile İçişleri Bakanlığına (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tahsislidir" şerhiyle 573 numaralı parsel olarak Hazine adına tescili edilmiştir. (Şekil 1-2)

Bu amaçla 7269 sayılı Kanununun 16. maddesi gereğince 2013/5 Yer Seçimi Genelge hüküm ve esaslarına uygun olarak yer seçimi protokolü hazırlanmış ve İçişleri Bakanlığı Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 11.02.2020 tarih ve 23244 sayılı Oluru ile onaylanmıştır.



T.C.
T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı :28254861-115.99[020]-E.2414674
Konu :Mera Kanunu Uygulaması (Bornova -
Eğridere)

07.08.2019

VALİLİK MAKAMINA

İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından İlimiz Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi sınırları içinde yer alan 503 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın 80.436,904 m²'lik kısmında afetzede evleri yapımı amacıyla 4342 sayılı Mera Kanunu 14. maddesi (g) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliği talep edilmiştir.

4342 sayılı Mera Kanunu, bağlı Mera Yönetmeliği ve Bakanlık Uygulama Talimatları gereği tahsis amacı değişikliğine konu edilen taşınmaz hakkında İl Mera Komisyonu'nun 30.07.2019 tarih ve 880 sayılı kararı ile uygun görülen Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından izin verilen, ilimiz Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi sınırları içinde yer alan 503 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın 80.436,904 m²'lik kısmının 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinin (g) bendi gereği tahsis amacının değiştirilmesini, Hazine adına tescil edilmesini;

Olurlarınıza arz ederim.

e-imzalıdır
Musa BAKAN
İl Müdürü V.

Uygun görüşle arz ederim.
08/08/2019

e-imzalıdır
Erol TÜRKMEN
Vali Yardımcısı

OLUR
08/08/2019

e-imzalıdır
Aydın MEMÜK
Vali V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34
35100 Bornova / İZMİR
Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93
E-Posta: izmir@tarim.gov.tr Kep: izmir@gthb.hs01.kep.tr

Bilgi için:H.GÖZÜKARA
Mühendis
Telefon No:(232) 435 10 02

Şekil 1 Mera Komisyonu Kararı

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)



Zemine Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 108227553
İl / İlçe : İZMİR/BORNOVA
Kurum Adı : Bornova TM
Mahalle / Köy Adı : EĞRİDERE Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 8 / 724
Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parsel : -573
Yüzölçümü : 80.436,91 m2
Ana Taş. Nitelik : İlim Toprak

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi (g) bendi kapsamında yapılan kullanım koşulları ile işleri Bakanlığına (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tahsislidir.		27/11/2019 - 31543	--

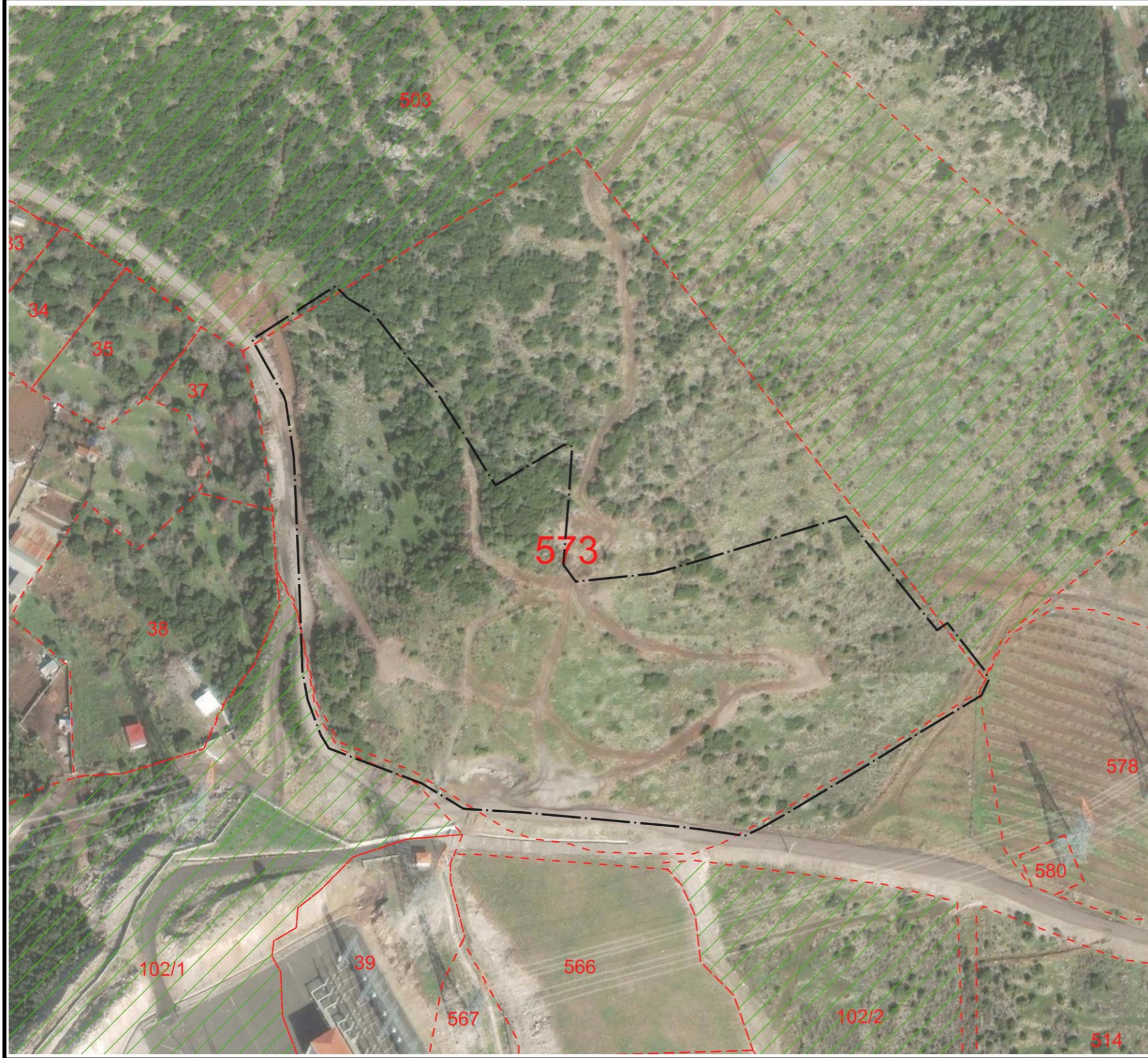
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
509504993	MALİYE HAZINESİ	TAM		80.436,91	İmar İşlemi (TSM) - 27/11/2019 - 31543-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporun No: 529
Deniz YÜCEL
Kaydedilmiştir.
28.11.2019





İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

MÜLKİYET DURUMU

GÖSTERİM

-  PLANLAMA ALANI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  MERA PARSELİ

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 9 Mülkiyet Durumu

7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı ve yakın çevresinde onaylanan üst ölçekli plan kararları kronolojik açıdan;

1) **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı (16.11.2015),**

2) **İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (08.02.2021),**

Olarak sıralanabilir. Aşağıda söz konusu planlar detaylı olarak tanımlanmıştır.

7.1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan, askı süreci içindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yeniden düzenlenen, İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda **K18** paftasında yer almaktadır.

Planlama alanı; 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda **“Ağaçlandırılacak Alan”** olarak tanımlanmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine göre;

8.12. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

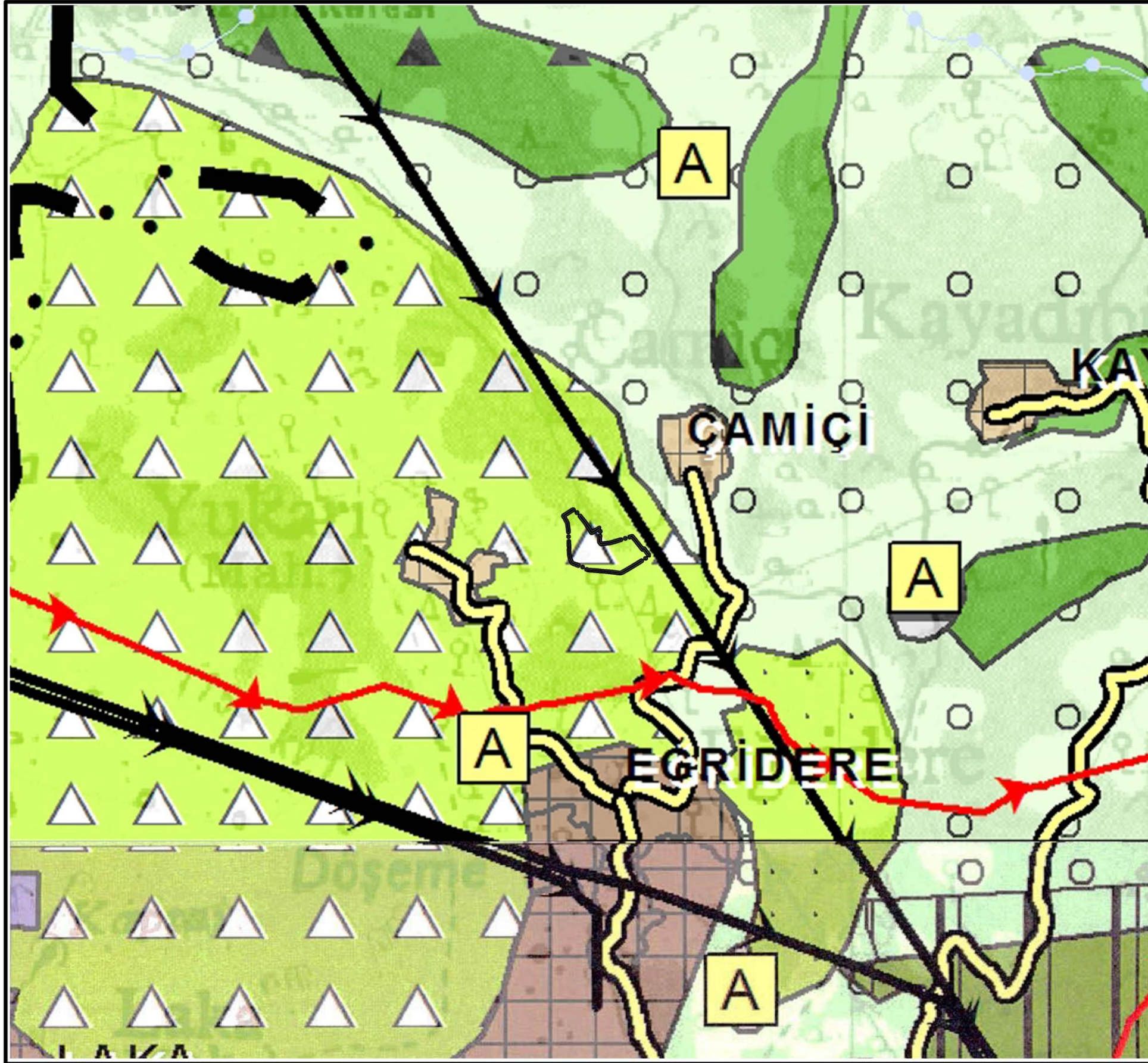
8.12.1. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.12.2. BU PLANDA, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARIN İLGİLİ İDARELERCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMEMESİ DURUMUNDA BU ALANLAR İÇİNDE YER ALAN ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, 8.7.21. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DÖRT TARAFI

ORMAN ALANI İLE ÇEVİRİLİ OLAN PARSELLERDE BU PLANIN 8.11.5
HÜKMÜ UYGULANIR.

Denilmektedir.

Ayrıca planlama çalışması afet konutu amaçlı olduğundan plan hükümlerinin 7.51. Maddesinde; **“..Bu plan kapsamındaki alanlarda, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca hak sahibi afetzede ailelere kalıcı konut yapılması amacıyla AFAD tarafından "Afetzede Yerleşim Alanı" olarak belirlenen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlar; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri, nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek, bu planda değişiklik yapılmaksızın onaylanabilir. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.”** denilmektedir.



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ ONAYLI
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ

GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI



AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

KAYNAK :
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



Harita 10 Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

7.2 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (08/02/2021)

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 08/02/2021 Gün, 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile onaylanan, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'ında **K18 - D3** paftasında yer almaktadır.

Planlama alanı; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde '**Kentsel Gelişme Alanı**' olarak tanımlı alanda yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 843 sayılı kararı ile onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'ı plan notlarında;

Kentsel Gelişme Alanları:

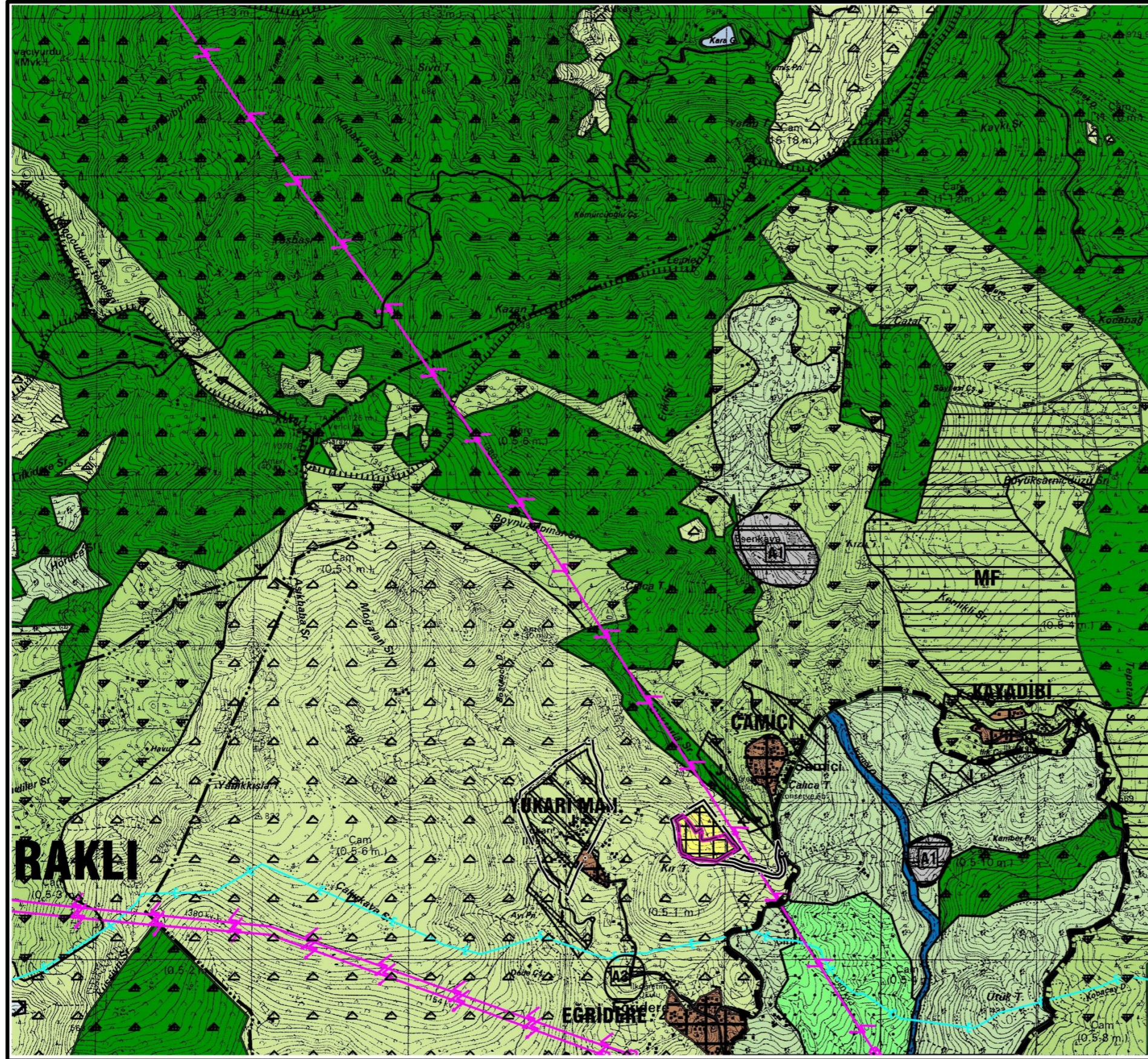
7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.6.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.

olarak tanımlanmaktadır.



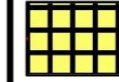
İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ ONAYLI
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ

GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI



KENTSEL GELİŞME ALANI

KAYNAK :
İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

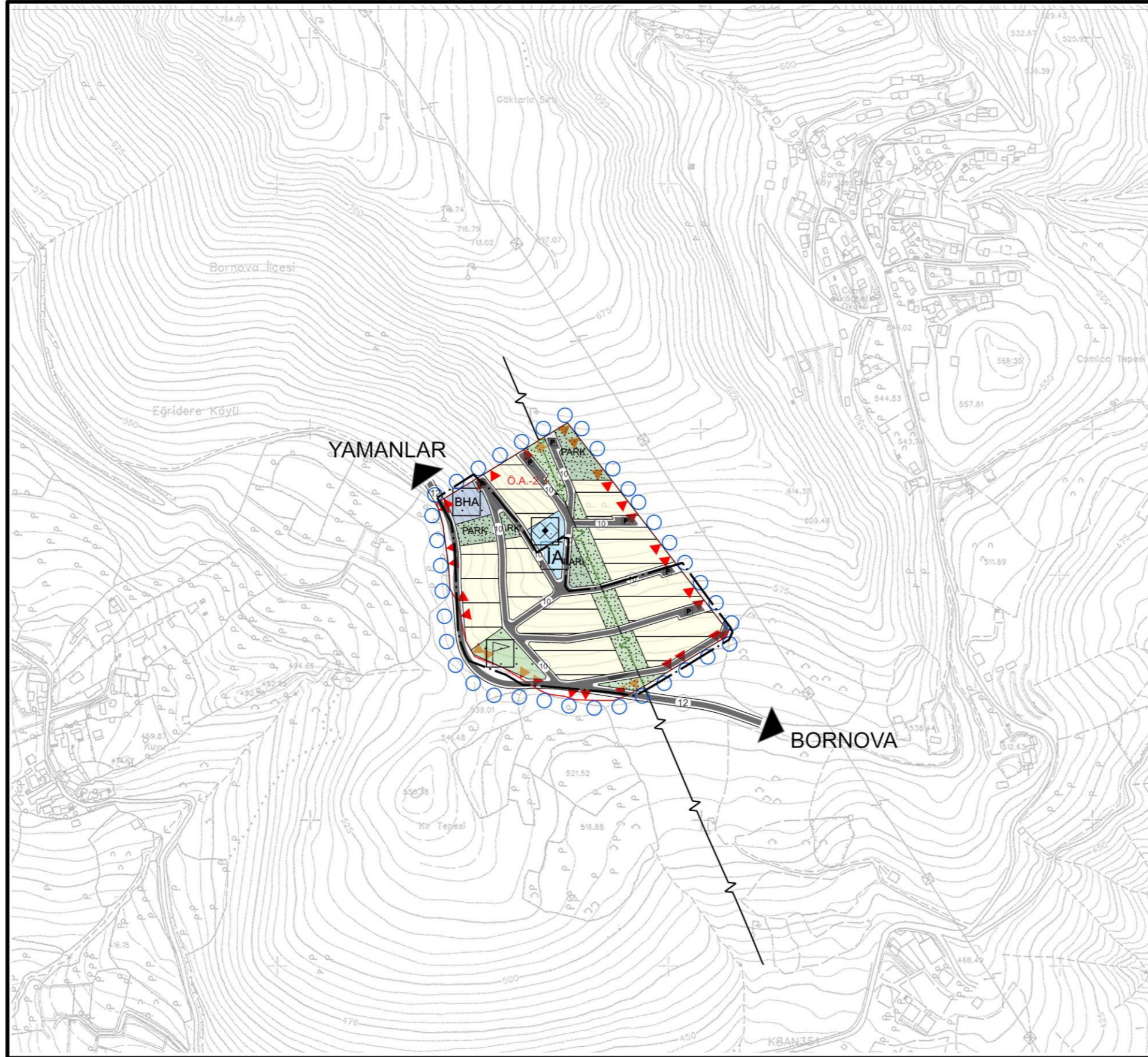


Harita 11 Planlama Alanının Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

8. PLANLAMA ALANI MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanına ait İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 gün, 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.














Söz konusu onaylı planlarda planlama alanı; Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Açık Spor Alanı, Cami, Park, Pasif Yeşil Alan, Taşıt yolu ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır.



**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ ONAYLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANINDAKİ YERİ**

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
-  İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE
08/02/2021 TARİHİNDE ONAYLANAN NAZIM İMAR PLANI SINIRI
-  GELİŞME KONUT ALANI (AFET KONUTU AMAÇLI)
SEYREK YOĞUNLUK (50 KİŞİ/HA ALTI)
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  SOSYAL TESİS ALANI
-  İBADET YERİ
-  SPOR ALANI
-  PARK ALANI
-  PASİF YEŞİL ALAN
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
-  ENERJİ NAKİL HATTI
-  TAŞIT YOLU
-  OTOPARK

**KAYNAK :
İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**



Harita 12 Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Belediyesince 08/02/2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ ONAYLI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANINDAKİ YERİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE 08/02/2021 TARİHİNDE ONAYLANAN PLAN SINIRI
	MÜLKİYET
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	GELİŞME KONUT ALANI (AFET KONUTLARI AMAÇLI)
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	SOSYAL TESİS ALANI
	CAMİ
	AÇIK SPOR ALANI
	PARK ALANI
	PASIF YEŞİL ALAN
	ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
	ENERJİ NAKİL HATTI
	TAŞIT YOLU
	YAYA YOLU
	OTOPARK

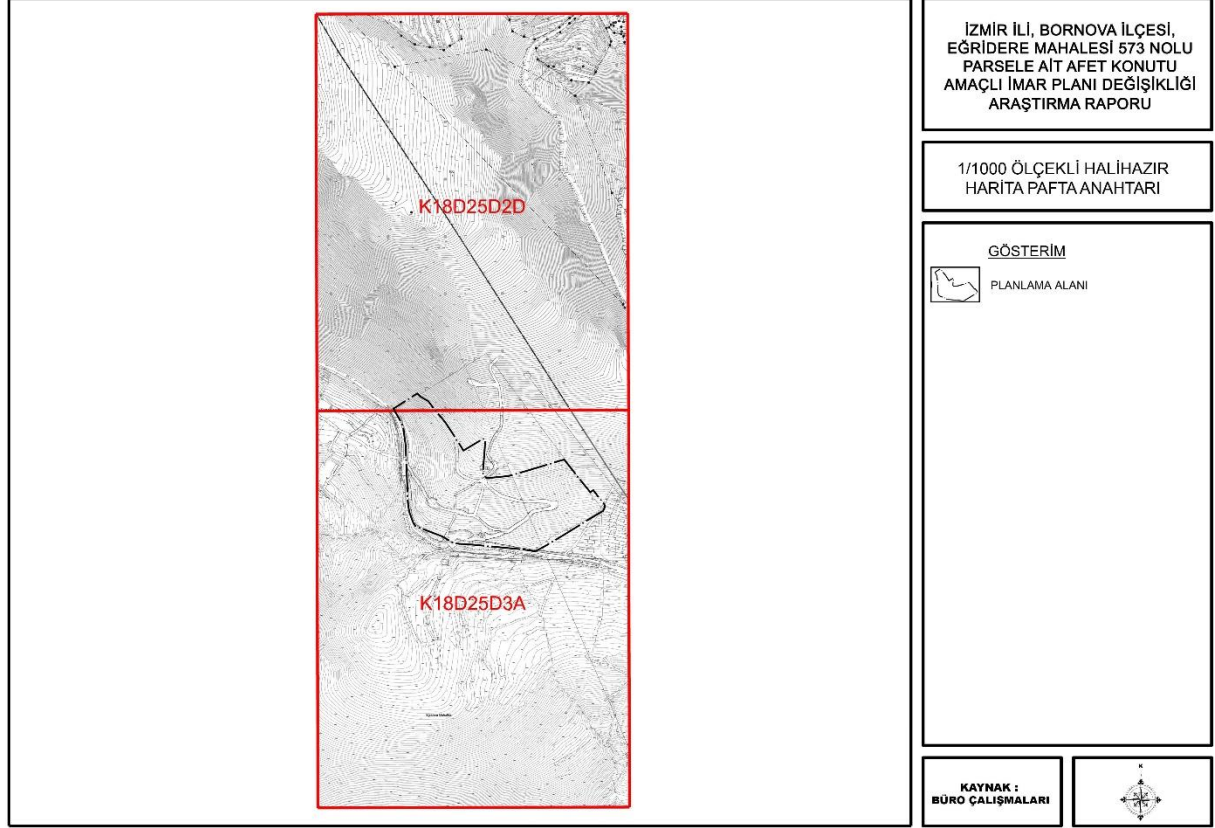
KAYNAK :
İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ



Harita 13 Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Belediyesince 08/02/2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

9. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli planda İzmir Büyükşehir Belediyesince 28/12/2010 tarihinde onaylanan K18-D-25-D no'lu paftada, 1/1.000 ölçekli planda İzmir Büyükşehir Belediyesince 06/06/2014 ve 29/06/2012 tarihinde onaylanan K18-D-25-D-3-A ve K18-D-25-D-2-D nolu 2 paftada yer almaktadır. (Harita 14)



Harita 14 1/1000 Ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı

10. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama Alanına ilişkin olarak imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

10.1 Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu

Planlama alanında; 23/09/2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır (Şekil 3).

- İzmir ili, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi yaklaşık 8.05 ha' lık 102 ada 1 parselin (eski 573 parsel) alanın Afet Konut Alanının planının yapılması amaçlı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 yılında yayınlanan 102732 sayılı genelgesinin yer alan etüt türleri ve uygulanacak format tablosundan

uygun format belirlenerek Format-3'e göre hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor **Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne** sunulacaktır. İnceleme alanında morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşıma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; (1) **Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.):Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olmak üzere 1 alan olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının jeolojisini (1) **Orta Miyosen- Üst Miyosen yaşlı Rahmanlar Aglomerası(m2m3TTİ-k) (Tmyur) aglomera- aglomera rezidüeli- andezit- andezit rezidüeli** olmak üzere 1 birim ayırt edilmiştir. Eğimin % 20-30, % 30-40, %40-50, %50-60, %60-70 arasında değiştiği alanda yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Bu nedenle bu alanlarda kazı yapılması halinde yamaç boyunca stabilite sorunları ile karşılaşılacağı hesap edilmelidir. İnceleme alanında birimler; 21 adet SPT numunesi olup, 21'i de ML simgeli az çakıllı kumlu killi düşük palstisiteli şilt birim olarak tanımlanmış Non Plastik (NP) özelliktedir. **Orta Miyosen- Üst Miyosen yaşlı Rahmanlar Aglomerası(m2m3TTİ-k) (Tmyur) aglomera- andezitbirimleri** çok kırıklı-çatlaklı bir yapıya sahip olup, **düşük dayanımlı, çok düşük dayanımlı** kaya sınıfından oluştuğu belirlenmiştir. İnceleme alanının üst kotlarında yer alan kırıklı-çatlaklı andezit biriminden atmosferik ve litolojik özelliklere bağlı olarak zaman zaman kaya bloklarının koparak inceleme alanına kadar geldiği görülmektedir. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, arazi ve laboratuvar deneylerinden elde edilen veriler ile jeolojik tehlikeler birlikte yorumlanarak yapılan jeoteknik değerlendirme sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından üç kategoride değerlendirilmiştir.

- **Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.):Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar:** Morfolojik açıdan eğimin %20-30, %30-40, % 40-50, % 50-60, % 60-70 arasında olduğu; jeolojik açıdan **Orta Miyosen- Üst Miyosen yaşlı Rahmanlar Aglomerası(m2m3TTİ-k) (Tmyur) aglomera- aglomera rezidüeli- andezit- andezit rezidüeli birimin** oluşturduğu alanlarda eğimli ve şev halinde olmasından dolayı kaya düşme riski ve heyelan sorunları beklenebilir. Bu nedenle bu alanlar **Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)** olarak belirlenmiştir. İnceleme alanının genelini oluşturan bu alanlar rapor eki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli uygunluk haritalarında (ÖA-2.3) sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. İnceleme alanında yağışların fazla olması yamaç stabilitesinin bozulmasına sebep olabilecektir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası yamaç duyarlılığının bozulmasına bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Ayrıca bu alanlar da üst kotlardan düşme - yuvarlanma şeklinde gelmiş iri kaya

bloklarının varlığı gözlenmiştir. Muhtemel stabilite sorunları ile düşme riskine sahip kaya bloklarının mühendislik yöntemleri ile ıslah edilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar", olarak değerlendirilerek, yerleşime uygunluk haritalarında "Ö.A.-2.3" simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda;
 - Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
 - Mevcut ve İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
 - İnceleme alanının ve komşu parsellerin ve yolun güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
 - Çevre ve yüzey sularının, atıksuların drenajı mutlaka yapılmalıdır.
 - Bu alanlarda stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, yeraltı atık sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
 - Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik (teraslama, kademelendirme v.b.) önlemler alınmalıdır.
 - İnceleme alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. Bu nedenle bu alanlarda, parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, karşılaşılabilecek oturma, taşıma gücü sorunu, oturma, şişme vb. problemlerinin detaylı olarak incelenmesi ve bu hususlara yönelik uygun önlemlerin (Kazık temel, Enjeksiyon, Jet-grout vb.) yapılaşma öncesi mutlaka yerine getirilmesi gerekmektedir. Parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmen ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Yerel zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi temel türünün seçileceği, hangi zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir. Yeni yapılacak yapılar deprem yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmen ve donatılı perde duvarlar kullanılmalıdır.

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreler[^] taşıma gücü vb.) ile stabilite analizleri (kinematik analiz, şev duyarlılığı analizi vb.) kaya düşmesi risklerine ait araştırmaların temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı yapılmalı, çıkacak sorunlara göre alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında planlanacak tün yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği " ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Temel altında kompaksiyon yapılması, belgeli hafif yapı malzemesi kullanılması, kalifiye eleman ve konusunda uzman personel çalıştırılması, inşa peryodunun uzun tutulması yapı taban ve çevresinde drenaj ağı ve şebekesi oluşturulması, beton ve fosseptik çukurlarında sızdırmazlığının sağlanmalıdır.
- Bu alanlarda, mevsimsel yağışlara bağlı olarak sulu hale gelebilecek zemin dokunakları boyunca sızıntı sularına ilişkin gerekli çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- Yapı temelleri homojen seviyelere oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri Rahmanlar formasyonuna ait kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yüzey suları drenajı ve ayak temellerinin suyu izolasyonlarının (Membran) yapılması,
- Kaya düşesi ve / veya çığ düşmesi ihtimaline göre gerekli görülmesi halinde Ayakların arkasına pruva (ters V) şekilli duvar projelendirilmesi,
- Derin kazılardan kaçınılması, dik şevlerin oluşturulmaması,
- Eğer oluşturulması gerekiyorsa, istenen tasarıma yönelik analizlerin tekrarlanması ve sonuçlara göre oluşturulacak şevlerin uygun istinat ve iksa yapılarıyla desteklenmesi,
- Yüzey suyu drenajı yapılarak, yüzey sularının alandan uzaklaştırılması,
- Proje öncesi mümkünse eğimin azaltılması ve üst kısımlardaki gevşek-yumuşak kısmın uzaklaştırılması,
- Parsel ve bina bazlı temel ve zemin etütlerinde inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca şev stabilite analizleri yapılarak, çıkabilecek sorunlara yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı sonrası çok dik yan duvarlar olur ise birimden kopabilecek duyarsız parçaların tehlike yaratmaması için çelik hasır da önerilebilir.
- Mevcut bulunan dik şevlerin çelik hazırlarla önlemlerinin alınması, temizlenecek kısımların temizlenmesi ve gerekli görülür ise teraslamalarla şev açılarının düzenlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanı içerisinde yer alan kaya bloklarının yerinde ıslah edilmesi, inceleme alanı dışından koparak-düşeme-yuvarlanma sonrası inceleme alanına kadar gelebilecek kaya bloklarının alana ulaşmasını engelleyecek önlemlerin (çit,

ağaçlandırma, enerji sönmeyici stabilize malzeme serilmesi vb.) projelendirilerek uygulanmasından ve kaya düşmesi riski ortada kaldırıldıktan sonra plan uygulanmasına izin verilmelidir.

- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
 - Kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu ıslah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.
 - Bu alanlardaki binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, bina temellerinin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise zemin temel etütlerinde farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İL	: İzmir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müjdat YAMAN Jeolojik Mühendisi Salih AKAKISA Jeolojik Mühendisi
İLÇE	: Bornova	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: Eğridere	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: 1/1000 Ölçekli K18-d-25-d-2-d,K18-d-25-d-3-a pafta 1/5000 Ölçekli K18-d-25-d	
ADA	: 102	
PARSEL	: 1 (Eski 573 parsel)	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Havva BELLİSİZ
Jeoloji Mühendisi

Erhan ÖZER
Jeofizik Mühendisi

İlknur OTLU
Jeoloji Mühendisi

Vildan İLDIRIM
Jeoloji Mühendisi

Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararname'sininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

23.09/2020

23.09/2020

Çahit KOÇAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

Hacı Abdulah UÇAN
Genel Müdür Yardımcısı

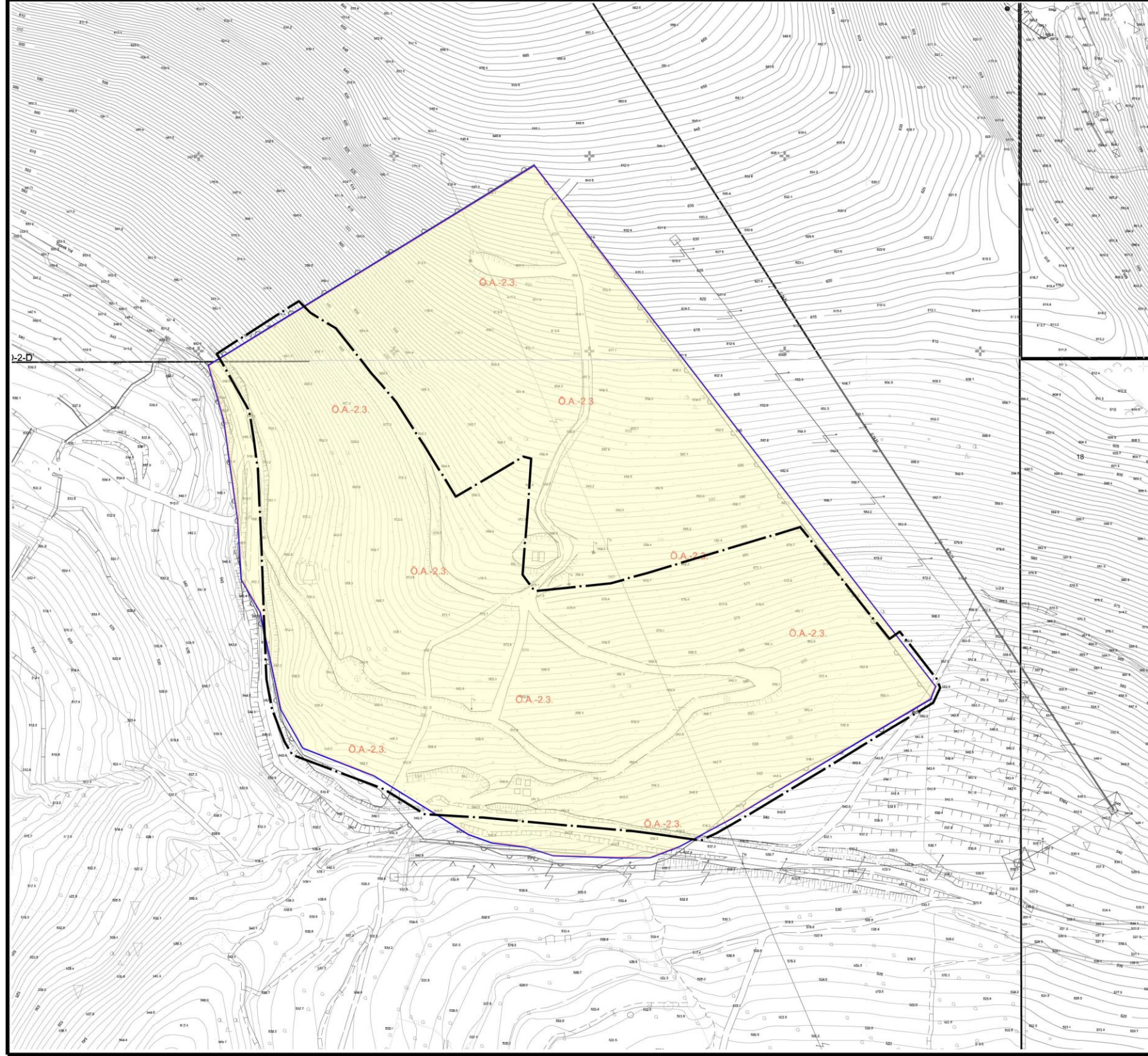
Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Şube Müdürü V.

ONAY

23.09/2020

Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 3 Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu Onay Kısmı



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA ALANI
YERLEŞİME UYGUNLUK
HARİTASI

GÖSTERİM



PLANLAMA ALANI



ÖA-2.3
ÖNLEMLİ ALAN-2.3

KAYNAK : JEOLJİK-
JEOTEKNİK
ETÜD RAPORU



Harita 15 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

11. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesinde 13.02.2019 tarihinde meydana gelen heyelan afetine müteakip yapılan çalışmalarda İzmir Valiliğince 01/04/2019 tarihli ve 49859 sayılı Genel Hayata Etkililik Olur'u alınmış, 29/06/2019 tarihli ve 1232 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca yapılan çalışmalarda 573 parsel 11/02/2020 tarih 23244 sayılı yer seçimi protokolü ile afetzedeler için yeni yerleşim alanı olarak seçilmiş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 gün, 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Plan onayından sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülen detaylı mühendislik çalışmaları sonucunda arazinin oldukça eğimli olması sebebiyle yapılacak olan altyapı ve üstyapıların ekonomik olarak yapılabilir olmadığı ortaya çıkmıştır.

Ayrıca Eğridere mahallesinde yaşayan halkın ana geçim kaynağı hayvancılık olup onaylı planlarda mevcutta da olduğu gibi konut alanlarının içinde ahırların yapılması ön görülmüş ancak hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde ahır alanlarının ayrı bir alanda olması talep edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda altyapı ve üstyapı maliyetlerini düşürmek ve hak sahiplerine ahır alanı oluşturmak için plan değişikliğine ihtiyaç bulunmaktadır.

12. PLAN KARARLARI

Bu planın amacı 08/02/2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan imar planının uygulanabilir olmasını sağlamak ve hak sahiplerince sonradan dile getirilen taleplerini karşılamaktır.

Planlama alanı 08/02/2021 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının batı-güneybatısını kapsamakta olup toplam 51.232 m² büyüklüğündedir. (Harita 16)

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanına ana ulaşım güneyinden geçen ve Çamiçi caddesinden ayrılıp Yukarı Eğridere ve Yamanlar Verici İstasyonlarına giden 12 metrelik taşıt yolundan sağlanmaktadır. Planlama alanının fiziki yapısı dikkate alınarak güneyden geçen 12 metrelik taşıt yoluna, 10 metrelik bir adet taşıt yolu bağlanarak planlama alanı ve kuzeyindeki imarlı alanların servis alması sağlanmıştır.

Yapılan detaylı mühendislik çalışmaları sonucunda afetzedelerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için 11.469 m² büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Bu alan onaylı plandaki gelişme konut alanları alan büyüklüğünde 15.405 m² daha azdır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylı plan kararları ile aynı olup Emsal 0.40, Yençok=6,50 m olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ilgili kurum tarafından onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.

Hak sahiplerinden gelen talep doğrultusunda ahır olarak kullanabilmek için 5.037 m² büyüklüğünde bir alan Tarımsal Nitelikli Alan olarak tanımlanmıştır. Tarımsal Nitelikli Alanlarda hak sahiplerine yönelik sadece hayvancılık amaçlı yapılar yapılacak olup barınma amaçlı herhangi bir yapı yapılamaz.

Afetzedelerin barınma ihtiyacını ekonomik olarak daha uygulanabilir yapmak adına İzmir Büyükşehir Belediyesinin 08/02/2021 tarihli onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanı, Açık Spor Alanı, Cami Alanı ve Park alanlarının yerleri değiştirilmiştir. Yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan alan kullanım büyüklükleri arttırılmıştır.

Alan Adı	MEVCUT (M ²)	ÖNERİ (M ²)	FARK
ACIK SPOR ALANI	2284	3678	1394
GELISME KONUT ALANI	26874	11469	-15405
PARK	900	9993	9093
TRAFİK ALANI	40	40	0
BHA	1950	2006	56
PASİFYEŞİL	2242	4654	2412
CAMI	795	1342	547
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	-	5037	5037
YOL	16147	13013	-2040

Tablo 2 Mevcut Öneri Plan Karşılaştırması



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
EĞRİDERE MAHALESİ 573 NOLU
PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA RAPORU

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	GELİŞME KONUT ALANI (AFET KONUTLARI AMAÇLI)
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	CAMİ
	AÇIK SPOR ALANI
	TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
	PARK ALANI
	PASİF YEŞİL ALAN
	ÖNEMLİ ALAN SINIRI
	ENERJİ NAKİL HATTI
	TAŞIT YOLU
	YAYA YOLU
	OTOPARK

KAYNAK :
BÜRO ÇALIŞMALARI



Harita 16 İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi, 573 Nolu Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Örneği

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 PARSELE AİT AFET KONUTU
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

<u>ADI - SOYADI</u>	<u>UNVAN</u>	<u>İMZA</u>
<u>AHMET TUNÇ AKYAZI</u>	<u>ŞEHİR PLANCISI</u>	
<u>RABİA GÜLSEREN ÇAKIROĞLU</u>	<u>MİMAR</u>	