



**İZMİR İLİ, BERGAMA İLÇESİ, ZAFER MAHALLESİ
227 ADA 10 VE 11 PARSELLER İLE ERTUĞRUL
MAHALLESİ 1626 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

**Nil Planlama**
Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.

Mar-25

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
2. MÜLKİYET DURUMU	2
3. JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	3
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	5
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	5
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
4.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
5. PLAN VE DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	9

Haritalar

Harita 1: Planlama Alanı.....	1
Harita 2: Planlama Alanı Çevresindeki Ana Ulaşım Bağlantıları.....	2
Harita 3: Jeolojik Etüt Durumu	3
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8

Şekiller

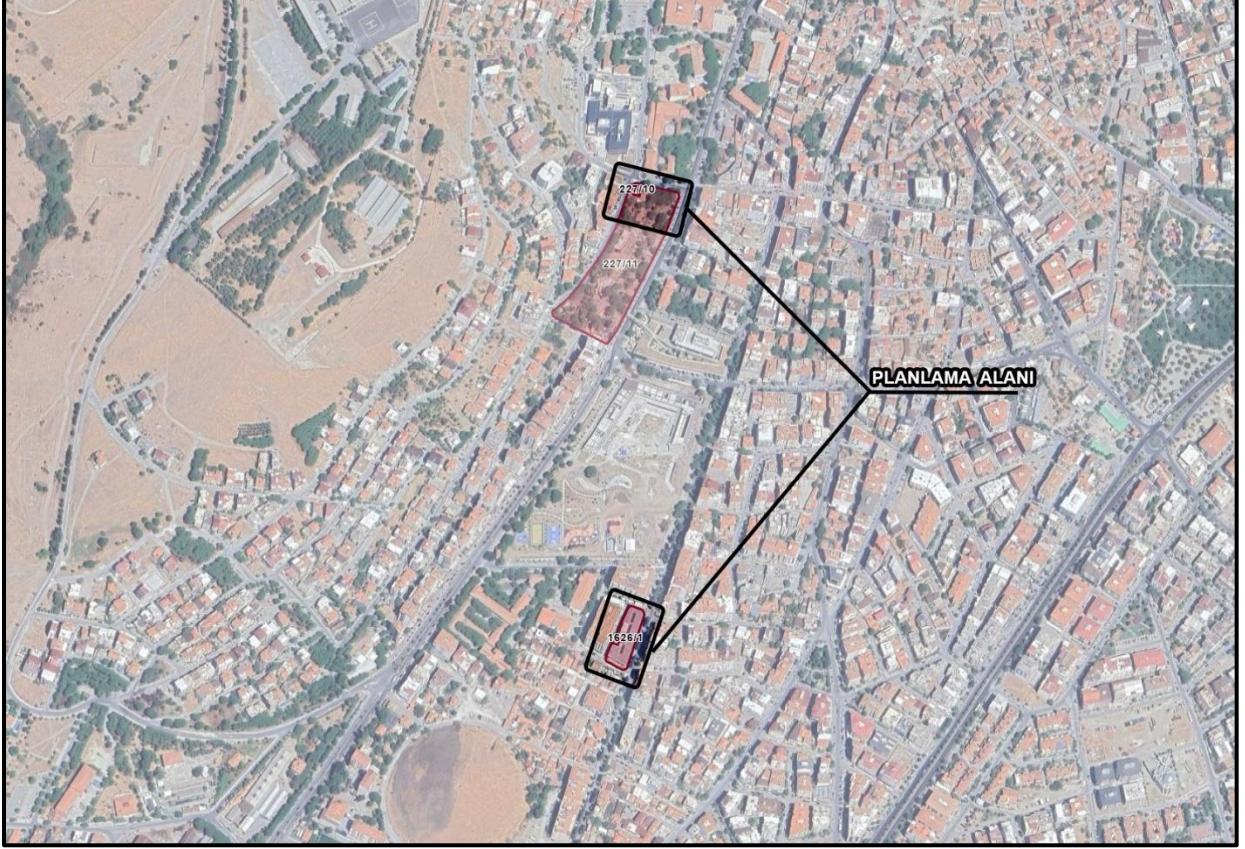
Şekil 1: Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	4
Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Bilgi Paftası	11

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri.....	2
---	---

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi 227 ada 10 ve 11 parselin bir kısmını ve Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parseli kapsamaktadır.

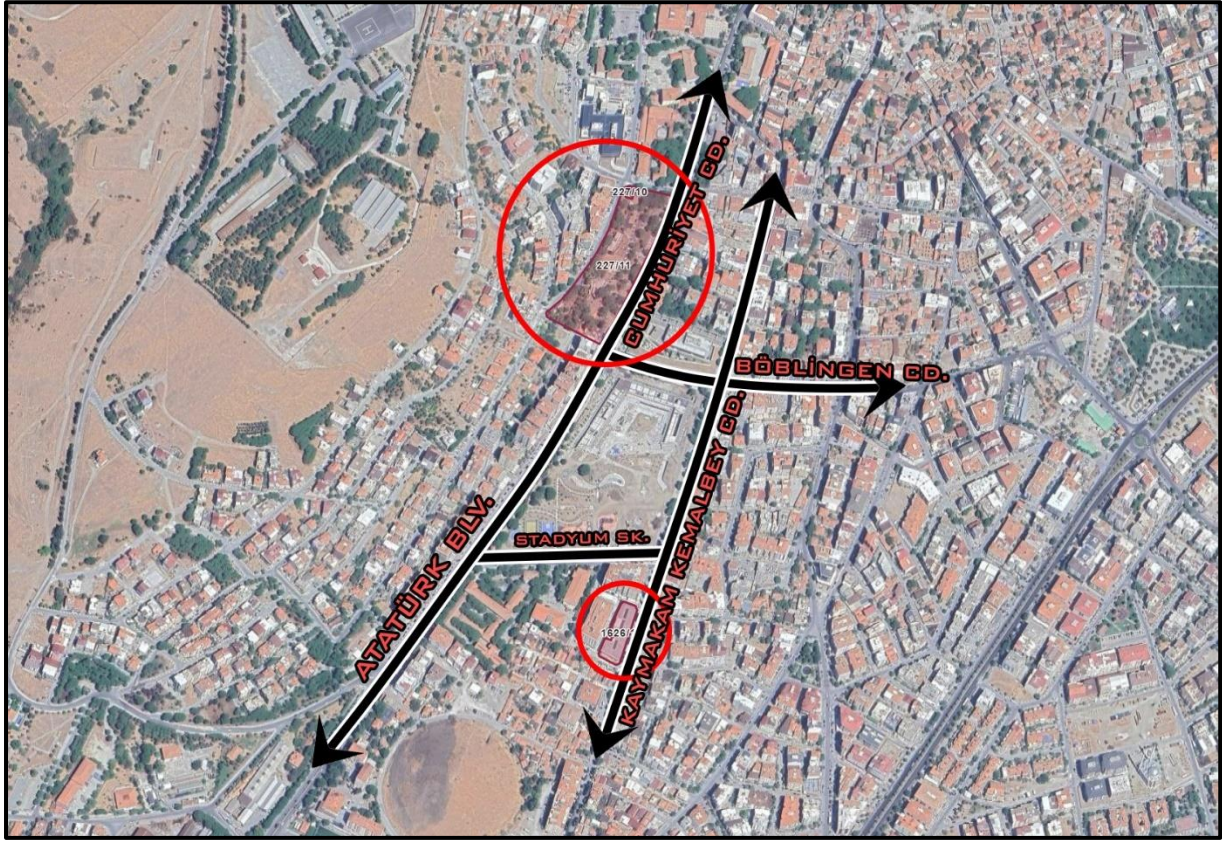


Harita 1: Planlama Alanı

Planlama alanı İzmir kent merkezinin kuzeyinde bulunan Bergama İlçesinde yer almaktadır. Bergama İlçesi, İzmir kent merkezinin yaklaşık 110 km kuzeyinde yer almaktadır. İl-ilçe arası ulaşım; İzmir-Çanakkale Yolu, Kuzey Ege Otoyolu, İzmir Çevre Yolu, Anadolu Caddesi ve Altınyol gibi bağlantılarla sağlanmaktadır.

Planlama alanının kuzeybatısı Zafer Mahallesi'nde, güneydoğusu Ertuğrul Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

Alanın çevresindeki önemli ulaşım bağlantılarından Atatürk Bulvarı, Bergama ilçesini İzmir-Çanakkale Yolu'na bağlamaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Çevresindeki Ana Ulaşım Bağlantıları

227 ada 10 ve 11 parseller Atatürk Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi'nden, 1626 ada 1 parsel ise Kaymakam Kemal Bey Caddesi'nde servis almaktadır.

2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi 227 ada 10 parsel, 227 ada 11 parselin bir kısmı ve Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parseli kapsamaktadır. Tüm parsellerin mülkiyeti Bergama Belediyesi'ne aittir.

Plan çalışmasına konu parsellerin toplam yüzölçümü 15.020,28 m²'dir.

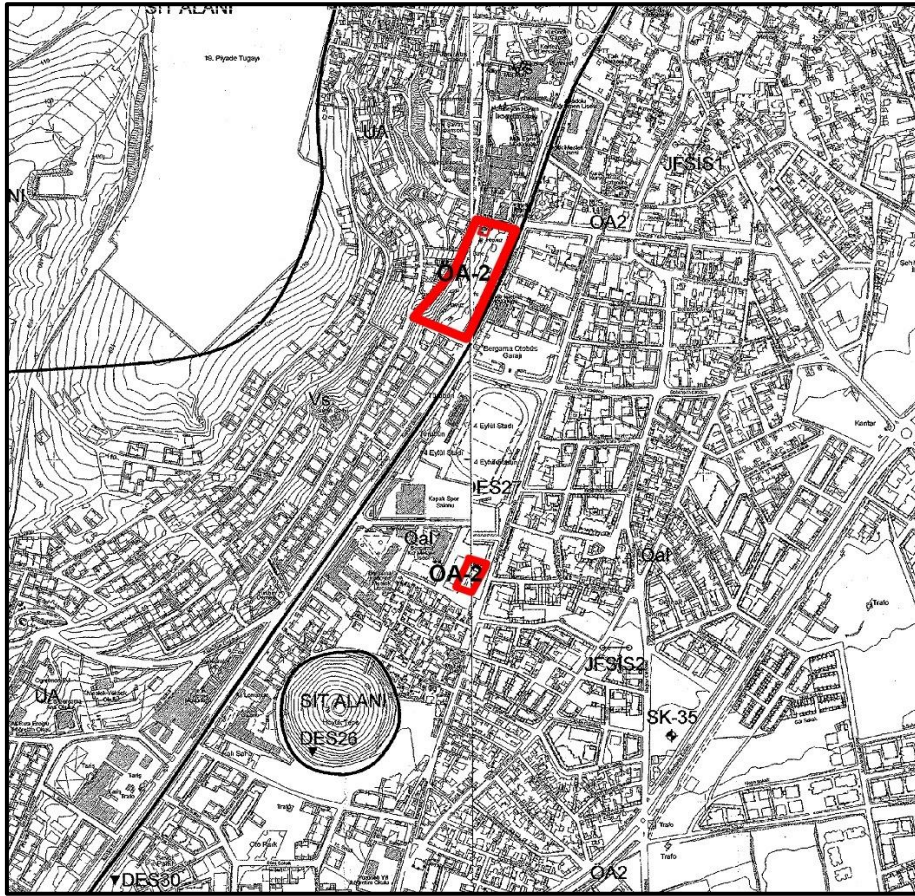
Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri

MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M ²)	MALİK
ZAFER	227	10	136,00	BERGAMA BELEDİYESİ
ZAFER	227	11	12.995,28	BERGAMA BELEDİYESİ
ERTUĞRUL	1626	1	1.889,00	BERGAMA BELEDİYESİ
TOPLAM			15.020,28	

3. JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı İzmir İli, Bergama İlçesi, Zafer Mahallesi 227 ada 10 parsel, 227 ada 11 parselin bir kısmı (1.760 m²'si), Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parseli kapsamaktadır.

Planlama alanında 19.12.2008 yılında İller Bankası İmar Planlama Dairesi Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından onaylanan "Bergama Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Bu rapor 227 ada 10-11 parsel ve 1626 ada 1 parseli de kapsamaktadır. Rapora göre planlama alanı Önlemler Alanları-2 sınıfında kalmaktadır.



Harita 3: Jeolojik Etüt Durumu

Önlemler Alanları 2:

Bu alanların tamamında alüvyon olarak adlandırılan birimler bulunmaktadır. Hazırlanan jeolojik/jeoteknik etütte bu tür alanlar önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar olarak değerlendirilmiştir.

-Bu alanlarda, heterojen zemin özellikleri göz önüne alındığında, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri gözlenebilir.

-Zeminin geçirimli bir yapıya sahip olmasından dolayı inşa edilecek yapıların yüzey sularından etkilenmemeleri için çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır.

-Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir. Gelişigüzel hafriyat alınmamalıdır. Gerekğinde zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Bu alanlarda inşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporları yapılmalı ve etütlerde mutlaka oturma analizleri yapılmalıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Bergama (İZMİR) Belediyesi
İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik
Etüt Raporu



İmar Planlama Dairesi Başkanlığı
Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü


AZM MÜHENDİSLİK
SAYITICANIN
İnönü Mah. 2711 Sk. No:8/3 Bağcılar /İST.
Tel: 034 85 73 - 74 Fax: 634 86 23
Kocasinan V.D.: 127 003 4827

	Sorumlu Jeoloji Mühendisinin Adı – Soyadı :Hamdi AZMAN Oda Sicil No :4106 T.C. Kimlik No :38479896510 Tarih : İmza : TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası
--	--


D. Ali KURAL
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7517


Osman KAYIKÇI
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 8427


Mehmet TEKEŞ
Jeofizik Y. Mühendisi
Oda Sicil No: 198


Mine KAYIKÇI
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No:2471


TMMOB
JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI
19 Aralık 2008


19 Aralık 2008
Oda'nın Üyesi olan, Oda'nın Serbest
Müşavirlik Müh. Halk Hizmetleri
Yönetmeliği gereğince Jeofizik Müh.
dizini alan ve Serbest Müh.
Müşavirlik yapmaya yetkilidir.
T. M. M. E. B.
JEOLOJİK MÜHENDİSLERİ ODASI
JFMO 1 2 3 4 4


JMO-06
Tehnik Sorumluluğu


İhan ESİM
Mali Büro Sorumlusu

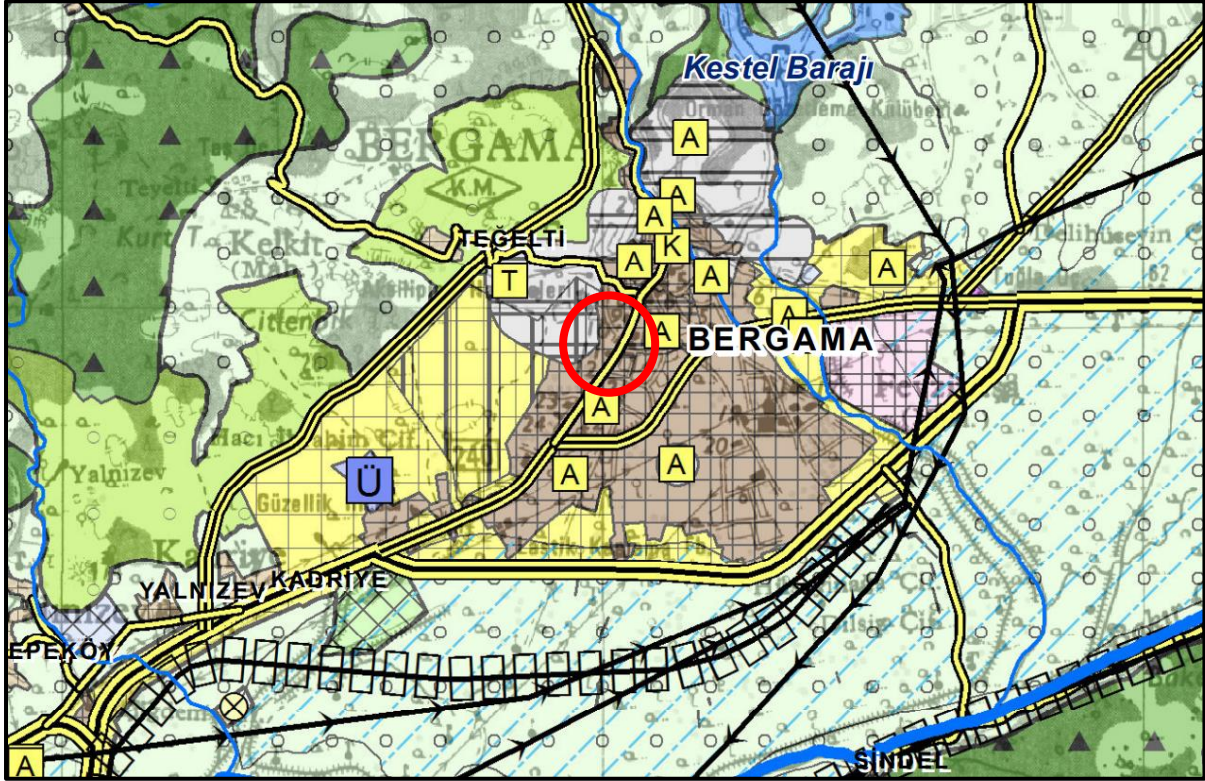
RAPOR SORUMLULUĞU
MÜELLİFİNE AİTTİR

Şekil 1: Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

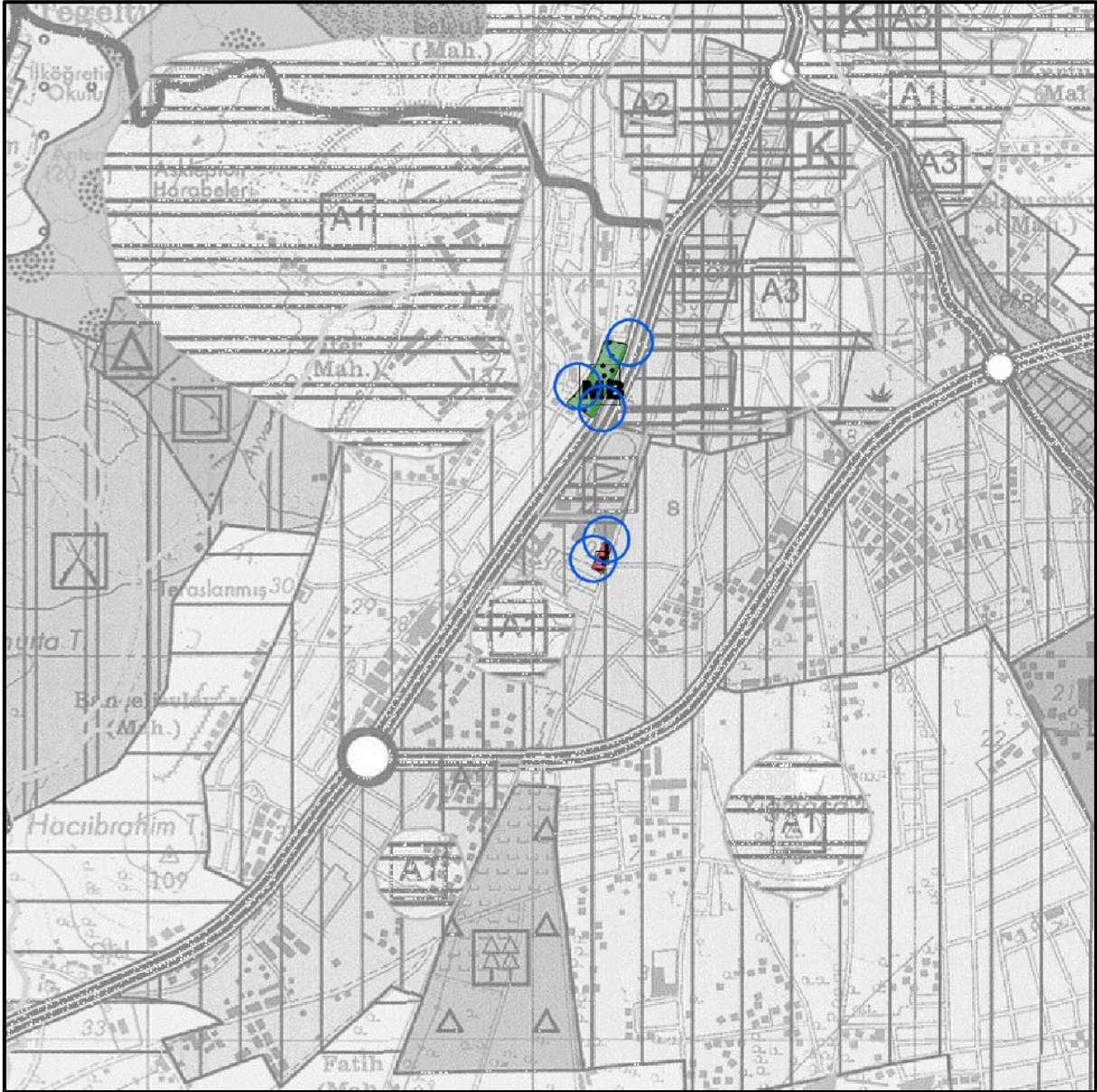
Planlama alanı; Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.



Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.08.2023 tarihli yazısında kesinleşen planda Zafer Mahallesi 227 ada 10 ve 11 parsel “Millet Bahçesi Alanı” ve Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı bölüm “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.



Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.08.2023 tarihli 7050030 sayılı yazısında kesinleşen planda Zafer Mahallesi 227 ada 10 ve 11 parsel “Millet Bahçesi Alanı” ve Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı bölüm “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2024 tarihli ve E.2023/1443-K.2024/1408 sayılı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliğinin 1626 ada 1 parseline ilişkin kısmı iptal edilirken; 227 ada 10 ve 11 parseller için olan kısmının yürürlükte kalmasına karar verilmiştir.

4.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 29.06.2021 tarihli 1197766 sayılı yazısında kesinleşen planda Zafer Mahallesi 227 ada 10 ve 11 parsel “Millet Bahçesi Alanı” ve Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı bölüm “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2024 tarihli ve E.2023/1443-K.2024/1408 sayılı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 1626 ada 1 parselle ilişkin kısmı iptal edilirken; 227 ada 10 ve 11 parseller için olan kısmının yürürlükte kalmasına karar verilmiştir.

5. PLAN VE DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Planlamaya konu Zafer Mahallesi 227 ada 10 ve 11 parsel ile Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parseli de kapsayan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.08.2023 tarihinde kesinleşen imar planlarına açılan dava sonucunda İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2024 tarihli ve E.2023/1443-K.2024/1408 sayılı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 1626 ada 1 parsel ile ilişkili kısmı iptal edilirken; 227 ada 10 ve 11 parseller için olan kısmının yürürlükte kalmasına karar verilmiştir.

Söz konusu İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2024 tarihli ve E.2023/1443-K.2024/1408 sayılı iptal kararının gerekçeleri;

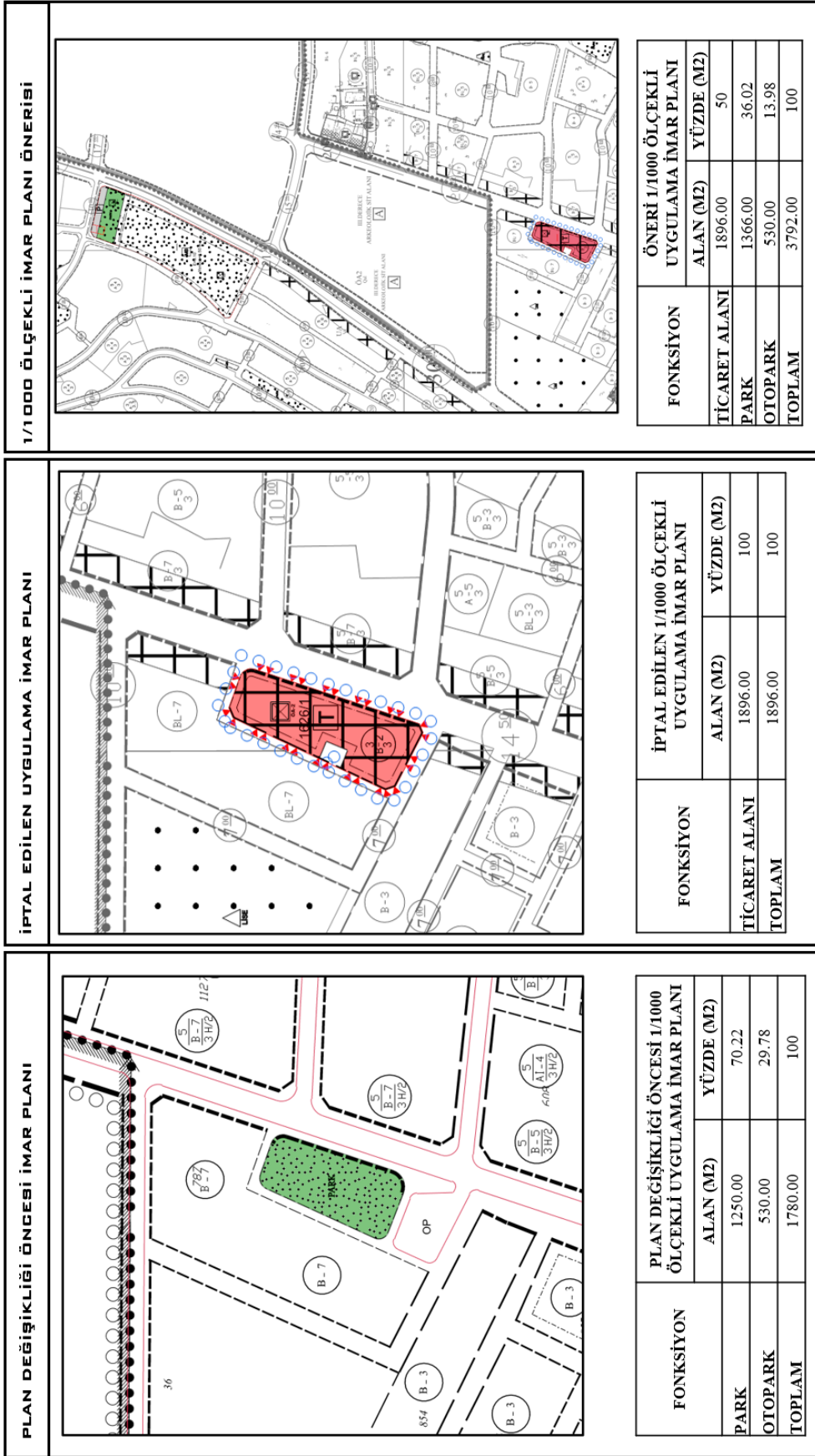
- Dava konusu planda 1626 ada 1 parsel mevcutta “Yeşil Alan” olarak planlanmış olup; alanın inşaat öncesinde Fuat Olugan Parkı olarak fiilen kullanıldığı ve kamusal kullanım olarak kazanılmış kentsel sosyal altyapı kullanımının “Bitişik Nizam 2 katlı (B-2) yapılaşma koşullu Ticaret Alanı” olarak öngörülmesinin plan bütünlüğü içerisindeki **yeşil alan hiyerarşisini bozucu olduğu ve kamusal kullanıma kazandırılmış alanların yeniden özel mülkiyete konu edilmesinin kamu yararı içermediği**,
- 1626 ada 1 parsel numarası almış olan alanın ise “Bitişik Nizam 2 katlı (B-2) yapılaşma koşullu Ticaret Alanı” olarak öngörülmesinin plan bütünlüğü içerisindeki **yeşil alan hiyerarşisini bozucu olduğu ve kamusal kullanıma kazandırılmış alanların yeniden özel mülkiyete konu edilmesinin kamu yararı içermediği**,
- 1626 ada 1 parsel numarası almış olan alandaki Otopark kullanımının yerine **alt ölçekte herhangi bir otopark alanı öngörülmemiş** olmasının planlama esas ve ilkeleri ile imar mevzuatına aykırı olduğudur.

Bu iddialara ilişkin olarak plan çalışmasının tekrar yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Hazırlanan plan çalışmasında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.08.2023 tarihli 7050030 sayılı yazısında kesinleşen plana ilişkin açılan davaya paralel olarak plan tekniği, plan bütünlüğü, plan esaslarına ve imar mevzuatına uygun şekilde plan çalışması hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan çalışmasında;

- Ertuğrul Mahallesi 1626 ada 1 parselde bulunan Ticaret Alanı'nda 04.08.2023 tarih onaylı plan değişikliği öncesi planda yer alan “Park” ve “Otopark” alanının 227 ada 10 parsel ve 227 ada 11 parselin bir kısmında belirlenmesi ile imar mevzuatına göre mahkeme süreci de dikkate alınarak eşdeğer alan ayrılması sağlanmış, 1626 ada 1 parselde önerilen toplam 1.896,84 m² ticaret alanının eşdeğer alanı olarak 1.366.00 m² “Park Alanı” ve 530.00 m² “Otopark Alanı” önerilmiştir.

-Planda kamusal alanın yeniden özel mülkiyete kazandırılması söz konusu değildir. 1626 ada 1 nolu parsel tapu ve kadaströ verileri incelendiğinde Bergama Belediyesi adına kayıtlı iken geçmişte yapılan uygulamalar ile DOP'a konu edilerek kamusal alan niteliği kazanmıştır ve tescil harici bırakılmıştır. Ancak bu alanın o tarihteki ilgili belediyenin hatalı bir uygulaması sonucu belediyenin bir kamu arazisi olması nedeniyle DOP alanının belediye mülkiyetindeki alandan karşılandığı, bu uygulamanın yanlış olması nedeniyle meri planda değişikliğe gidilmiştir. Bu alan tekrar kamuya kazandırılmak adına ticaret alanına dönüştürülmüş, 1626 ada 1 parsel "Ticaret Alanı" olarak "Blok nizam-2 Kat" olarak önerilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Bilgi Paftası