



**İZMİR, NARLIDERE İLÇESİ, HUZUR MAHALLESİ,
137 ADA 32, 34, 37, 1935 PARSELLER İLE
156 ADA 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 PARSELLERE İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI'NA İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ	2
2.1. Planlama Alanının Konumu	2
2.2. Fiziki Yapı Özellikleri.....	4
2.3. Tapu ve Mülkiyet Durumu	5
2.4. Meri Plan Kararları	6
2.4.1 Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.4.2 Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
2.4.3 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
2.4.4 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
2.5. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	9
2.6. Planlama Kararına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler.....	11
3. PLAN KARARLARI	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Narlıdere İlçesi, 137 ada 32, 34, 37, 1935 parseller ile 156 ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 parselleri kapsayan, toplam yaklaşık 24 ha yüzölçümüne sahip olup Bakanlık Makamı'nın 24.06.2024 tarih, 67789 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı"nı ilan edilen alana ilişkin hazırlanan "1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" ile üst ölçekli plan kararlarının alt ölçekli planlara aktarılacak alanın; kentin nitelikli ve dirençli konut üretimine elverişli alanlara ve yeni yeşil alanlar ile kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına duyduğu ihtiyaca cevap verecek biçimde planlanması sağlanmıştır.

- İşbu parselleri kapsayan alan için 2023 yılında hazırlanan ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi"nin 97. maddesi ile "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun"un 6. maddesi uyarınca 05.06.2023 tarihinde re'sen onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı; açılan dava neticesinde İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 26.06.2024 tarih, E.2023/1401, K.2024/725 sayılı kararı ile iptal edilmiş, dolayısıyla alan plansız duruma düşmüştür.
- Bu sebeple; kentin merkezi bir bölgesinde plansız duruma düşen alan için yeniden planlama çalışmalarının yürütülmesi gerekliliği doğmuştur.
- Planlama alanı; 16.11.2015 tarihinde (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 10.10.2018 tarihinde yapılan değişiklikler ile son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" lekesinde kalmakta olup, yeniden yürütülen planlama çalışması ile planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca işbu üst ölçekli plan kararı alt ölçekli planlara aktarılmıştır.
- Hazırlanan planlar ile bilhassa 30 Ekim 2020 tarihinde meydana gelen Ege Denizi Depremi sonrasında kentin ihtiyaç duyduğu nitelikli ve dirençli konut stoğunun oluşumuna; modern, çağdaş ve çevre kalitesi yüksek, doğaya uyumlu, topoğrafyayı dikkate alan bir yerleşim alanı çerçevesinde katkı sağlanması amaçlanmıştır.
- Planlama çalışması kapsamında; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2023 tarih, 358219 sayılı ve 09.01.2025 tarih, 750850 sayılı yazılarında belirtilen taleplerine uygun biçimde plan kararları üretilmiştir.
- Hazırlanan planlar T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 11.02.2025 tarihli, 11721888 sayılı yazısı ile onaylanarak 21.02.2025-07.03.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Yasal askı sürecinde askıya çıkarılan plan paftasında tespit edilen konumsal sapmaya ilişkin hususun giderilmesi adına çizimin yeniden koordinatlandırılarak atlık haritaya oturtulması adına, onaylı plan



kararları birebir korunarak ve belirlenen plan değışikliği onama sınırı haricinde başka bir alan için plan kararı üretilmeksizin işbu rapor konusu “1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değışikliği” hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama çalışmasına konu alan İzmir İli, Narlıdere İlçe hudutları içerisinde, ilçenin nüfus bakımından en kalabalık mahallesi olan Huzur Mahallesi’nde konumlanmaktadır.

İlçe, komşu ilçelerinden Balçova’ya yaklaşık 10 km., Güzelbahçe’ye yaklaşık 14 km., İzmir Kent Merkezine ise yaklaşık 19,8 km. uzaklıktadır. İlçeye erişim için kullanılan ana taşıt yolu güzergahından birisi İzmir-Çeşme Otoyoludur. Planlama çalışmasına konu saha, ilçenin güneyinde ve Huzur Mahallesi hudutları içinde konumlanmakta olup, ilçe merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta yer almaktadır.

Narlıdere İlçe Merkezi’ne 1,4 km., İzmir Kent Merkezi’ne ise 16 km. mesafede bulunan alan, batısından İstihkam Okulu ve Eğitim Merkezi Komutanlığı Kışlası, kuzey ve kuzeydoğusundan Narlıdere Huzurevi ile meskûn konut alanları ile sınırlandırılmaktadır.

Toplu ve bireysel ulaşım bakımından erişim imkanları geniş olan alan; İzmir’in başlıca arterlerinden olan Mithatpaşa Caddesi’ne 1 km., İzmir-Çeşme Otoyolu Narlıdere Kavşağı’na 1,6 km., Narlıdere-Bornova Metrosu Kaymakamlık İstasyonu’na 500 metre mesafededir.



-Narlıdere İlçesinin İzmir İlindeki Konumu-

(Handwritten signature)



-Plan Sahası'nın Narlıdere İlçesindeki Konumu-



-Plan Sahası'nın Bölge İçerisindeki Konumu-



-Plan Sahası'nın Yöre İçerisindeki Konumu-

2.2. Fiziki Yapı Özellikleri

Planlama çalışmasına konu alan, Huzur Mahallesi'nin güneydoğu sınırında, mevcut yerleşim alanlarının bittiği noktanın güney komşuluğunda yer almaktadır. Halihazırda kullanılmayan boş arazi durumunda olan sahanın kuzey ve kuzey doğusunda genellikle site düzeni yapılaşmış, yüksek katlı konut kullanımları yer almaktadır. Alanın batısı askeri alan, güneyi ise orman alanları ile çevrelenmektedir. Alan, hafif engebeli bir arazi yapısına sahiptir ve yükseklik kuzeyden güneye doğru artmaktadır.

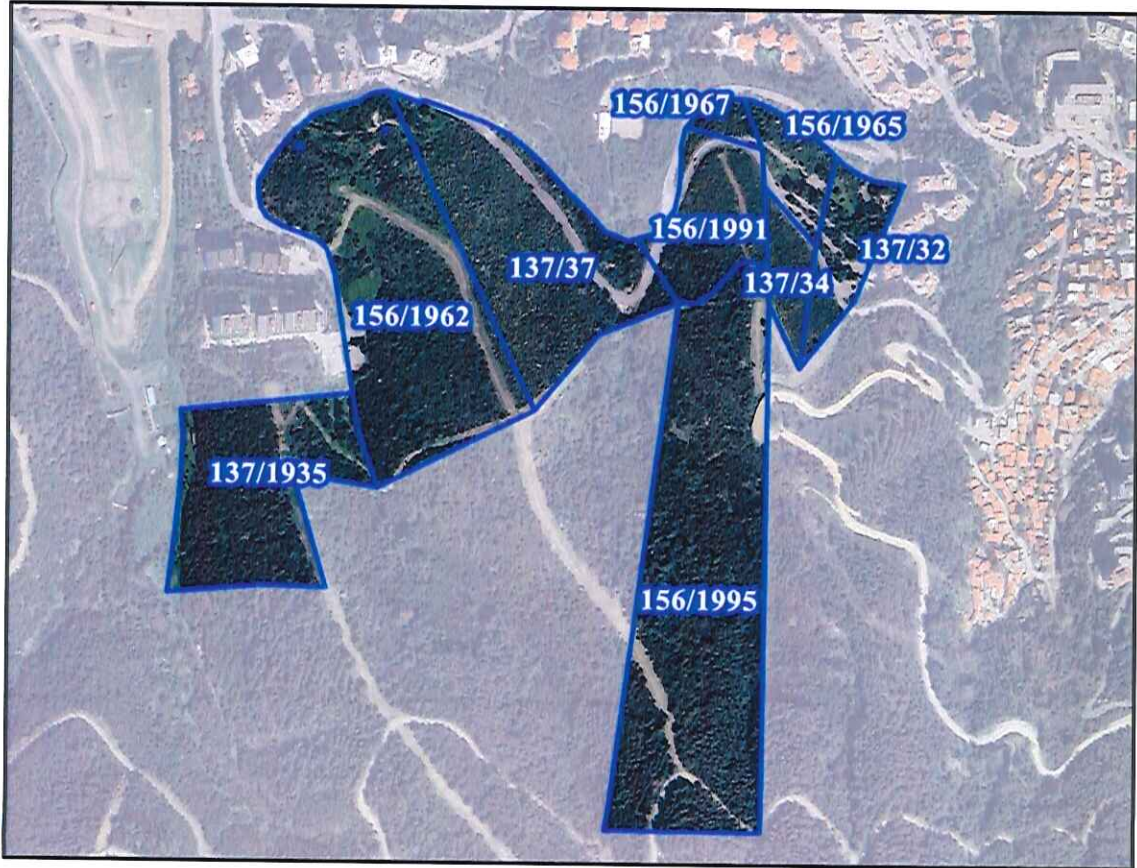
Plan sahası, Narlıdere İlçesi kentsel yerleşik alanını oluşturan lekenin en batısında, 1980'li ve 1990'lı yıllarda kooperatif eli inşa edilmiş olan toplu konut alanlarına komşudur. Sahanın işbu konut alanlarına cepheli kısımları halihazırda yapılaşmamış olup çalılıklardan oluşmaktadır. Plan onama sınırının en kuzeydoğusunda ise ağaçlık doku oluşmaya başlamaktadır. Plan tasarımı kurgulanırken, ağaçlık dokunun başladığı bu alan yeşil alan olarak bırakılmış olup, kuzey-güney doğrultusunda uzanan dere etrafında kurgulanan yeşil alanların bu bölgeye bağlanması sağlanarak meskûn konut dokusundan başlayıp ağaçlık alana doğru devam eden bir yeşil koridor oluşturulmuştur.

2.3. Tapu ve Mülkiyet Durumu

Planlama sahasında 9 adet parsel yer almakta olup bu parsellerin toplam yüzölçümü 237,252 m²'ye tekabül etmektedir. Parsellerin 8 adedi Maliye Hazinesi adına kayıtlıken 1 adedi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlıdır. İmar uygulaması görmemiş olan taşınmazlara ait tapu ve mülkiyet bilgisi aşağıdaki gibidir;

İl / İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Nitelik	Malik
İzmir/Narlıdere	Huzur	137/32	9,899 m ²	Tarla	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	137/34	5,625 m ²	Tarla	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	137/37	38,841 m ²	Çalılık	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	137/1935	30,528 m ²	Tarla	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	156/1962	56,535 m ²	Tarla	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İzmir/Narlıdere	Huzur	156/1965	6,953 m ²	Tarla	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	156/1967	2,218 m ²	Çalılık	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	156/1991	15,067 m ²	Çalılık	Maliye Hazinesi
İzmir/Narlıdere	Huzur	156/1995	71,586 m ²	Çalılık	Maliye Hazinesi
TOPLAM			237,252 m ²		

-Mülkiyet Tablosu-

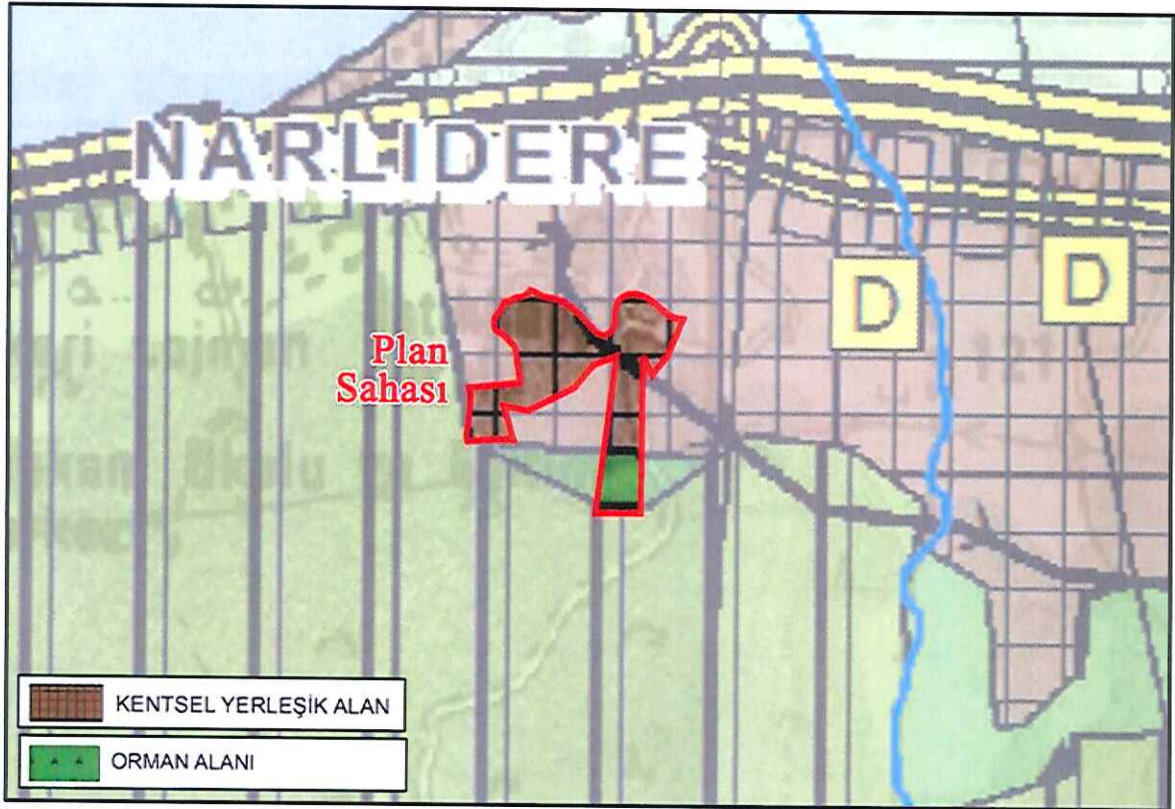


-Mülkiyet Bilgisi-

2.4. Meri Plan Kararları

2.4.1 Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan sahası; 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 04.06.2024 tarihinde yapılan değişikliklerle son şeklini alan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda, L17 no’lu paftada konumlanmaktadır. Plan sahasında yer alan parsellerden 137 ada 32, 34, 37, 1935 parseller ve 156 ada 1965, 1962, 1967, 1991 parsellerin tamamı ile 156 ada 1995 parselin büyük bir kısmı; “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında, 1995 parselin geri kalan kısmı ise “Orman Alanı” kullanımında kalmaktadır.



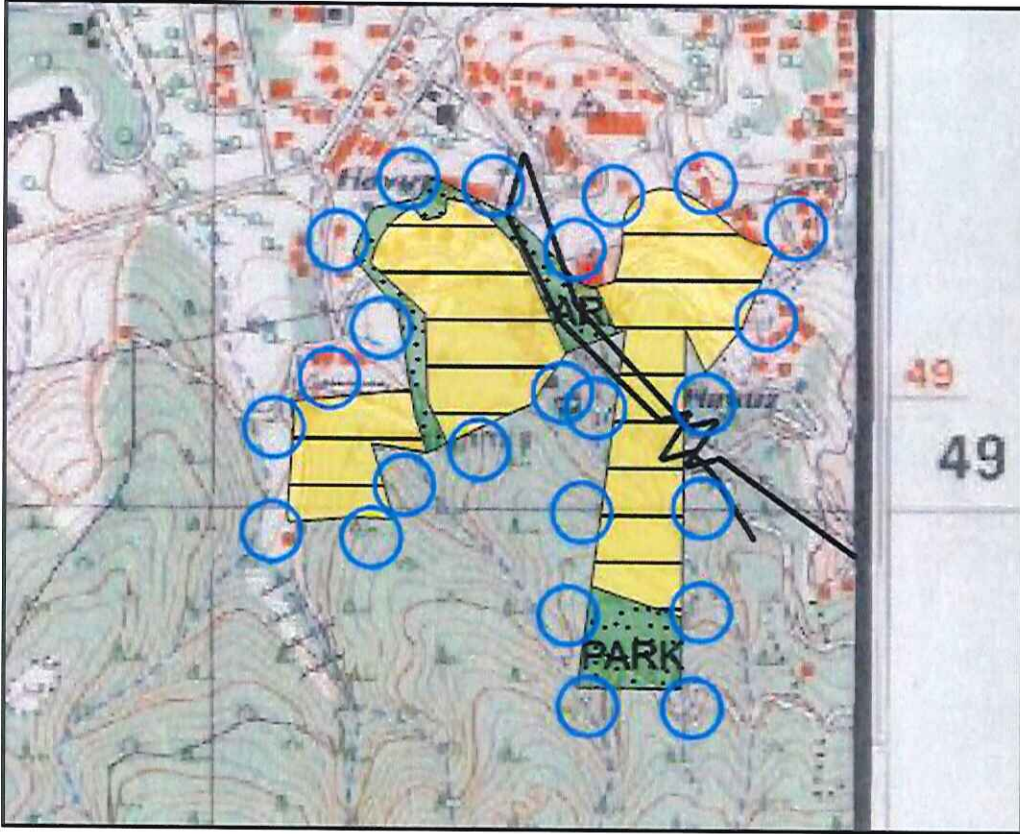
-Plan Sahası'nın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.4.2 Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan sahası; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamı'na 08.10.2012 tarihinde onanmış olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı L17-B2 no'lu paftada kalmakta olup, alana ilişkin plan kararlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun “Geçici 17. Maddesi”nce ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Geçici 2. Maddesi”nce uyarınca kadük durumda olması sebebi ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış ve "Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi"nin 97. maddesi ve "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun"un 6. maddesi uyarınca 05.06.2023 tarihinde re'sen onaylanmış, ancak açılan dava

neticesinde İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 26.06.2024 tarih, E.2023/1401, K.2024/725 sayılı kararı ile işbu plan iptal edilmiş ve alan plansız duruma düşmüştür.

Plansız duruma düşen alan için üç ölçekte imar planları yeniden hazırlanmış olup "İzmir, Narlıdere İlçesi, Huzur Mahallesi, 137 Ada 32, 34, 37, 1935 Parseller ile 156 Ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 Parsellere İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 11.02.2025 tarihli, 11721888 sayılı yazısı ile onaylanarak 21.02.2025-07.03.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

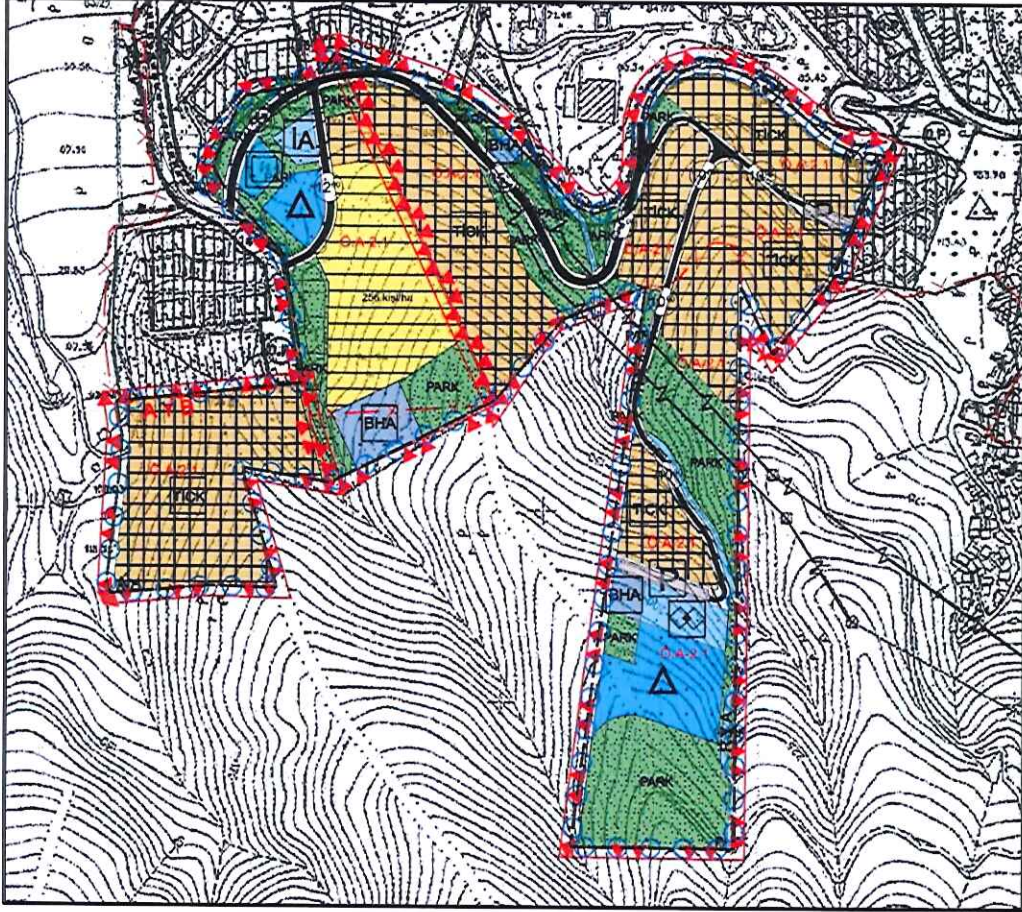


-Plan Sahası'nın Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı-

2.4.3 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan sahası dahilinde bulunan 137 ada, 1935, 32, 34 parseller ile 156 ada 1991, 1995, 1962, 1967 parselleri kapsayan alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.03.1997 tarih, 05.96 sayılı kararı ile onaylanmış olan planda "Gelişme Konut Alanı", "Temel Eğitim Alanı", "Dispanser", "Kültürel Tesis", "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Parklar" kullanımlarına yer verilmiş olup, bu plan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarih, 05.520 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Takip eden yıllarda 1997 tarihli planın ve mevcut üst ölçekli plan kararları ışığında tekrar hazırlanan planlar yargıya taşınmış ve alan plansız duruma düşmüştür.

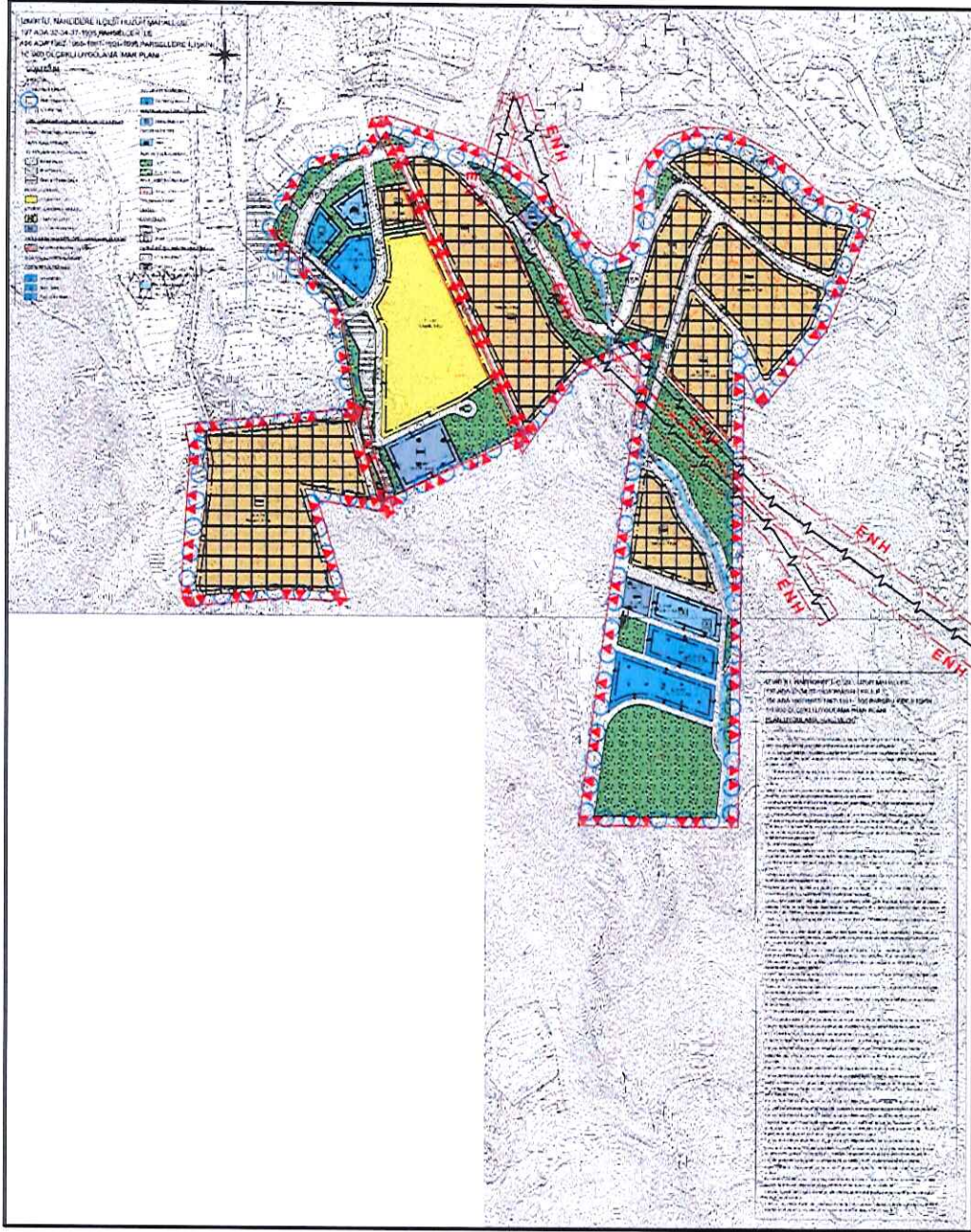
Plansız duruma düşen alan için üç ölçekte imar planları yeniden hazırlanmış olup “İzmir, Narlıdere İlçesi, Huzur Mahallesi, 137 Ada 32, 34, 37, 1935 Parseller ile 156 Ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 11.02.2025 tarihli, 11721888 sayılı yazısı ile onaylanarak 21.02.2025-07.03.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.



-Plan Sahası'nın Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı-

2.4.4 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir 7. İdare Mahkemesi’nin 26.06.2024 tarih, E.2023/1401, K.2024/725 sayılı iptal kararı neticesinde plansız duruma düşen alan için üç ölçekte yeniden yürütülen planlama çalışmaları kapsamında hazırlanan “İzmir, Narlıdere İlçesi, Huzur Mahallesi, 137 Ada 32, 34, 37, 1935 Parseller ile 156 Ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 11.02.2025 tarihli, 11721888 sayılı yazısı ile onaylanarak 21.02.2025-07.03.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.



-Plan Sahası'nın Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı-

2.5. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanını kapsayan alan için iki ayrı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmış olup bunlardan 156 ada 1962 parseli kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.01.2013 tarihinde, diğer parselleri kapsayan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.02.2020 tarihinde onaylanmıştır.

- **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:**
İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte formasyonlarda jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; topografik eğimin %10'dan fazla olduğu, genel eğimin fazla olması ve Bornova Karmaşığı kolay ayrışarak zeminleşen birim olması nedeniyle stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;
 - Yüksek eğimli alanların eğiminin hafriyatla düşürülmesi,
 - Yapılacak hafriyatlar sırasında kazı şevlerinde meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmesi,
 - Yamaç boyunca yağışlarla oluşabilecek yüzey suyu ve ayrıca yeraltı suyuna karşı uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltı suyunun ortamdaki uzaklaştırılması,
 - Zemin-temel etüt aşamasında yamaç boyunca oluşturulacak parsel ve bina yükleri dikkate alınarak stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılarak olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemlerinin belirlenmesi ve bina temellerinin stabil (kayma yüzeyi altındaki seviyeler) seviyelere taşıtılması,
 - Yamaçlar eğimli olduğundan her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılması, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmaması,
 - Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemlerine karşı gerekli önlemlerin alınması,
 - Zemin-temel etütlerinde; temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca inceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanı ile ilgili olarak daha önce yapılmış imar planına esas jeolojik ya da jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. İnceleme alanı ile ilgili Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet Yasasına

göre alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararları da bulunmamaktadır.

2.6. Planlama Kararına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler

Kurum Görüşleri

Narlidere İlçesi, 137 ada 32-34-37-1935 parseller ile 156 ada 1965-1967-1991-1995 parsellere ilişkin yürütülen imar planı çalışmaları kapsamında yeni kurum görüşleri alınmamış olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesi k fıkrasında yer alan “Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.” hükmü doğrultusunda Bakanlık tarafından ilgili alanda 05.06.2023 tarihinde re’sen onaylanan ve İzmir 7. İdare Mahkemesi’nin 26.06.2024 tarih, E.2023/1401, K.2024/725 sayılı kararı ile iptal edilen imar planlarına esas Kurum görüşleri yeniden değerlendirilmeye alınarak imar planı çalışmaları bu kapsamda hazırlanmıştır.

1. T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün,

14.02.2019 tarih, 58802856-305.99-E.17783 sayılı görüşü,

2. T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü’nün,

19.02.2019 tarih, 29167681-045.01/13792 sayılı görüşü,

3. T.C. İzmirgaz Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi’nin,

24.01.2019 tarih, 2019GDN1514 sayılı görüşü,

4. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü’nün,

18.01.2019 tarih, 16803100 – 754 / E. 17959 sayılı görüşü.

5. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü’nün,

19.02.2019 tarih, 54495999-754-121658 sayılı görüşü,

01.08.2019 tarih, 54495999-754-494268 sayılı görüşü,

6. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün,

11.02.2019 tarih, 76086698-754-E.293348 sayılı görüşü.



7. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,
13.12.2019 tarih, 67970180-230.04.02-E.3738415 sayılı görüşü,
8. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün,
24.05.2023 tarih, E-58125898-230.04.02-9940953 sayılı görüşü.
9. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3.Bölge Müdürlüğü'nün,
21.01.2019 tarih, 49752846-754-E.29563 sayılı görüşü,
10. Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin,
31.01.2019 tarih, 6634 sayılı görüşü,
11. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,
27.09.2019 tarih, 66017023-165.99-E.795238 sayılı görüşü.
12. T.C. Hava Kuvvetleri Komutanlığı, 2'nci Ana Jet Üs Komutanlığı'nın,
18.10.2019 tarih, 87750016-340-292/23665 sayılı görüşü.
13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın,
06.03.2019 tarih, 34703502-000-E.120320-689 sayılı görüşü.
14. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Dairesi Başkanlığı'nın,
19.01.2023 tarih, 358219 sayılı görüşü,
09.01.2025 tarih, 750850 sayılı görüşü.
15. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Mekansal Stratejiler ve Çevre Düzeni Planları Dairesi Başkanlığı'nın,
26.05.2023 tarih, 6518070 sayılı görüşü.
16. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın,
13.01.2025 tarih, 175019 sayılı görüşü.
17. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın,
Bila tarih, E-87022314-310.01.04-1213741 sayılı görüşü.

3. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Narlıdere İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve Bakanlık Makamı'nın 24.06.2024 tarih, 67789 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı"nı ilan edilen, 137 ada 32, 34, 37 ve 1935 parseller ile 156 ada 1965, 1967, 1991 ve 1995 parselin tamamını kapsayan alana ilişkin, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenmiş "Kentsel Yerleşik Alan" lekesine uygun olarak, bilhassa 2020 tarihli Ege Denizi Depremi sonrası önemi daha da artan, doğal afetlere karşı dirençli ve nitelikli konut stoku üretimine elverişli alanlar oluşturulmasına katkı sunmak üzere plan kararları üretilmiştir.

Plan sahası; yürürlükteki 2015 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiş olmasına rağmen üst ölçekli plan kararının alt ölçekli planlara aktarılmaması sebebi ile İzmir ilinin güncel ihtiyaçlarına cevap vermek üzere nitelikli bir yaşam alanı olarak kente kazandırılabilen senelerdir atıl durumda bulunmaktadır.

Oysaki "Rezerv Yapı Alanı" statüsündeki bu alan, başta 500 metre doğusunda bulunan "Narlı-Çatalkaya Mahalleleri Riskli Alan" ve 1.8 km doğusundaki "Atatürk-II. İnönü Mahalleleri Riskli Alan" olmak üzere kentsel dönüşüm süreçlerine katkı sunmak üzere büyük bir potansiyele sahiptir. Nitekim İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yüzölçümünün büyük bir bölümü "Askeri Alan" ve "Orman" olan Narlıdere İlçesinde, işbu planda "Kentsel Yerleşik Alan" lekesinde kalan ve halihazırda bu karara istinaden yapılaşma sürecini tamamlamamış alanlar çok sınırlıdır. Üstelik "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş alan; İzmir'in başlıca arterlerinden olan Mithatpaşa Caddesi'ne 1 km., İzmir-Çeşme Otoyolu - Narlıdere Kavşağı'na 1,6 km., Narlıdere-Bornova Metrosu Kaymakamlık İstasyonu'na 500 metre mesafede konumlu olup, alanın kentin mevcut ulaşım sistemine kolaylıkla entegre olmasını sağlayacaktır.

Çevresi 1980'li yıllarda yapılaşmaya başlamış olan, "Meri Plan Kararları"nda bahsedildiği üzere 1997 yılında onaylanan ancak 2005 yılında iptal edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile "Gelişme Konut Alanı" belirlenmiş olan, 2015 yılında onaylanan ve yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" lekesinde kalan alanın uzun yıllar boyunca kente kazandırılmamış atıl bir alan olarak kalmıştır.

Dolayısıyla; kentin böylesi merkezi bir noktasında uzun yıllardır atıl durumda olan alanın ihtiyaçlar doğrultusunda kente kazandırılması, İzmir gibi konut stoku büyük ölçüde eski ve dirençsiz bir kentin gereksinimi olan; doğal afetlere karşı dirençli ve nitelikli yerleşim alanlarının oluşturulmasına katkı sağlanması adına, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan gelen "Kentsel Yerleşik Alan" kararına uygun olarak alt ölçekli planların hazırlanması elzem hale gelmiştir.

İmar planlarının hazırlık sürecinde gözetilen coğrafi ve kurumsal eşikler şu şekildedir:



-T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarih, 76086698-754-E.293348 sayılı görüşünde alan orman kadastroına göre kesinleşmiş orman sınırında kalmamaktadır. Bununla birlikte alanın en kuzeydoğusunda ağaçlık dokuya sahip olan kısmı yeşil alan olarak korunmuştur.

-T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün ve T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün görüşlerine uygun olarak alandan geçen dere, servis yolları ile birlikte planlara işlenmiş ve derenin etrafı yeşil koridor olarak kurgulanmıştır.

-T.C. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 06.03.2019 tarih, 34703502-000-E.120320-689 sayılı görüşünde planlama alanının bir bölümünün "Askeri Güvenlik Bölge Sınırı" içinde kaldığı, ancak *"Bu bölgeye tekabül eden parsellerin yabancı uyruklu kişilere satılmaması / kiralanmaması, alanda yanıcı ve patlayıcı madde satış, depolama faaliyetlerinin yapılmaması"* koşuluyla bu hususun plan yapımına engel teşkil etmediğini bildirmiştir ve planlama çalışmaları bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

-Mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan 156 ada 1962 parsel numaralı taşınmaz, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2023 tarih, 358219 sayılı: *"...İdareimiz mülkiyetinde bulunan taşınmazın satış koşulları (Yaklaşık 20.219 m² Gelişme Konut Alanı – Yaklaşık 2.681 m² Özel Eğitim Alanı – Yaklaşık 2.049 m² Konut + Ticaret Alanı ile Sosyal Donatı Alanları - Park ve Yol) göz önünde bulundurularak planlanması..."* ve 09.01.2025 tarih, 750850 sayılı: *"156 ada 1962 parsel numaralı taşınmaz hali hazırda İdareimiz mülkiyetinde bulunmakta olup, taşınmaz 09-10 Haziran 2021 tarihli Arsa Satış Müzayedesinde Gelişme Konut Alanı (E:1.50 ve Yençok: 5 Kat), Ticaret+Konut Alanı (E:1.00 ve Yençok: 5 Kat), Özel Eğitim Alanı (E:1.00 ve Yençok: 4 Kat), Sosyal Donatı Alanları, Park ve Yol imar durumları ve yapılaşma koşulları ile Vadeli olarak satılmıştır. Belirtilen Satış Koşulları ve açıklamalar göz önünde bulundurulması"* görüşündeki taleplerine uygun olarak planlanmıştır.

-Hazırlanan planlar ile ilgili olarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 13.01.2025 tarih, 175019 sayılı görüşünde; *"Bakanlığımızın 24.06.2024 tarih, 67789 sayılı Makam Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen İzmir İli, Narlıdere İlçesi, 137 ada 32, 34, 37, 1935 parseller ile 156 ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 parsellerin yer aldığı toplam 237,252 m² yüzölçümüne sahip alana ilişkin plan yapılmasının uygun olduğu anlaşılmış olup, ilgili planın Genel Müdürlüğünüz tarafından değerlendirilmesi kaydıyla Başkanlığımızca söz konusu alanda plan yapılmasına ilişkin herhangi bir sakınca yoktur."* denilmektedir.

Hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak yaklaşık 19 ha'lık alan "Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", 5 ha'lık alan ise "Park ve Yeşil Alan" belirlenmiştir. Bu plan ile belirlenen park ve yeşil alanlarda ise yapılacak alt ölçekli imar planlarında ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulabilecektir.



Planda önerilen “Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanımına yönelik olarak;

“Konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile konut+ticaret kullanımları yer alabilir. Ancak büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları, parlayıcı ve patlayıcı madde depolamaya yönelik kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz.” hükmü uyarınca plan kararları geliştirilecektir.

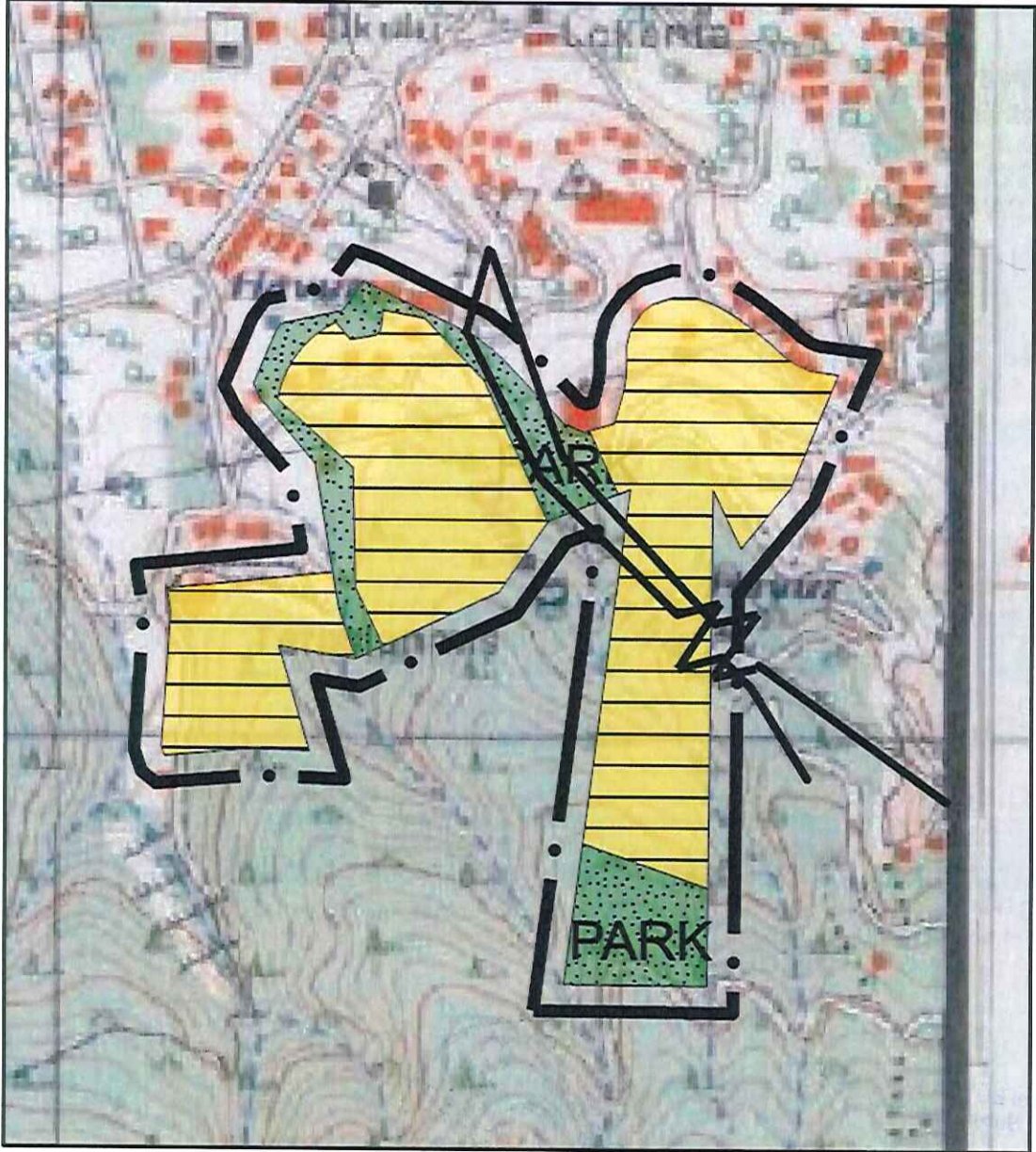
Söz konusu gerekçeler doğrultusunda plan kararlarının üretildiği “İzmir, Narlıdere İlçesi, Huzur Mahallesi, 137 Ada 32, 34, 37, 1935 Parseller ile 156 Ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 Parsellere İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 11.02.2025 tarihli, 11721888 sayılı yazısı ile onaylanarak 21.02.2025-07.03.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Planlama çalışmasına ait kullanım karakter tablosu şu şekildedir:

Narlıdere İlçesi, Huzur Mahallesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı	
Alan Kullanımı	Alan (ha)
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	19 ha
Park ve Yeşil Alan	5 ha
Plan Sahası	24 ha

-Arazi Kullanımı Tablosu-

Askı sürecinde plan sahasının altlık harita üzerindeki konumunda koordinatlandırmaya ilişkin sapma tespit edilmiş olup, söz konusu hususun giderilmesi adına onaylı plan kararları birebir korunarak ve belirlenen plan değişikliği onama sınırı haricinde başka bir alan için plan kararı üretilmeksizin çizimin yeniden koordinatlandırılarak altlık haritaya oturtulması amacı ile “1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” hazırlanmıştır.



-1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği-

0

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0533 057 0937 Karşıyaka / İZMİR
Balçova Y.D. 1500561147 GSM: 0537-5618807



www.batiplan.com.tr

Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Mürselapaşa Cad:172/4, Mahall Bamoniti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1500561147 Telefon: 0232-4455696 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN Şehir Plancısı-DEÜ, D.No: 1221

Yusuf TEKEL
Şehir Plancısı
Teknik Uzman

Hilal BÜYÜK KOKSAL
Şube Müdürü Y.4.

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir, Narlıdere İlçesi,
Huzur Mahallesi, 137 Ada 32, 34, 37, 1935 Parseller ile
156 Ada 1962, 1965, 1967, 1991, 1995 Parsellere İlişkin
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na İlişkin 1/25.000
Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 17 sayfadır-