

**1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

**İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ 5879, 969
PARSELLER**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. PLANLAMA ALANI	3
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU	3
2. KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK VE PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER	5
2.1. KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK ANALİZLER	5
2.1.1. KENT GENELİNDE YAPILAŞMA DURUMU VE EĞİMLERİNE AİT ANALİZ.....	5
2.1.2. MEVCUT YAPI ANALİZİ.....	6
2.1.3. KONUT STOKU	6
2.1.4. RİSK TAŞIYAN BÖLGELER.....	9
3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER.....	13
3.1. MÜLKİYET DURUMU.....	13
3.2. MEVCUT KULLANIMLAR VE ARAZİ KULLANIMI	13
3.3. EĞİM DURUMU.....	14
3.4. YERLEŞİME UYGUNLUK	19
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	20
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
5. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ.....	22
5.1. MAHKEME KARARI VE İPTAL GEREKÇELERİ	23
5.2. MAHKEME KARARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	24
6. SENTEZ.....	30
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	30

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 10.05.2024 tarih ve 50831 sayılı kararı ile rezerv yapı alanı ilan edilen K18D3 numaralı 1/25000 ölçekli paftada yer alan İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi, eski 5681 parselin ifrazından oluşan 5879 parsel ve 969 parselleri kapsayan alandır.

Planlama alanının yer aldığı Çiğli ilçesinin yüzölçümü 139 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Menemen, doğusunda Karşıyaka ilçeleri, güneyinde ve batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Çiğli ilçesi İzmir merkeze 17 km, Menemen ilçesine 18 km, Karşıyaka ilçesine 7 km uzaklıktadır. Çiğli ilçesi sıradağ yükseltileri ile İzmir Körfezi arasındaki eski Gediz Nehri yatağının oluşturduğu ovada kurulmuştur. İlçe, geniş bir kıyı ovasına sahiptir.

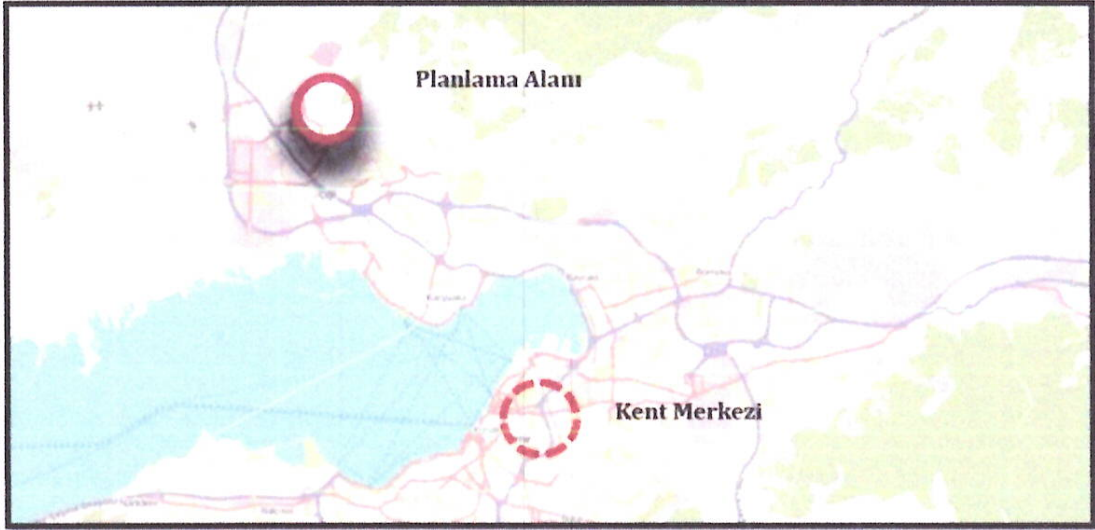


Harita 1: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

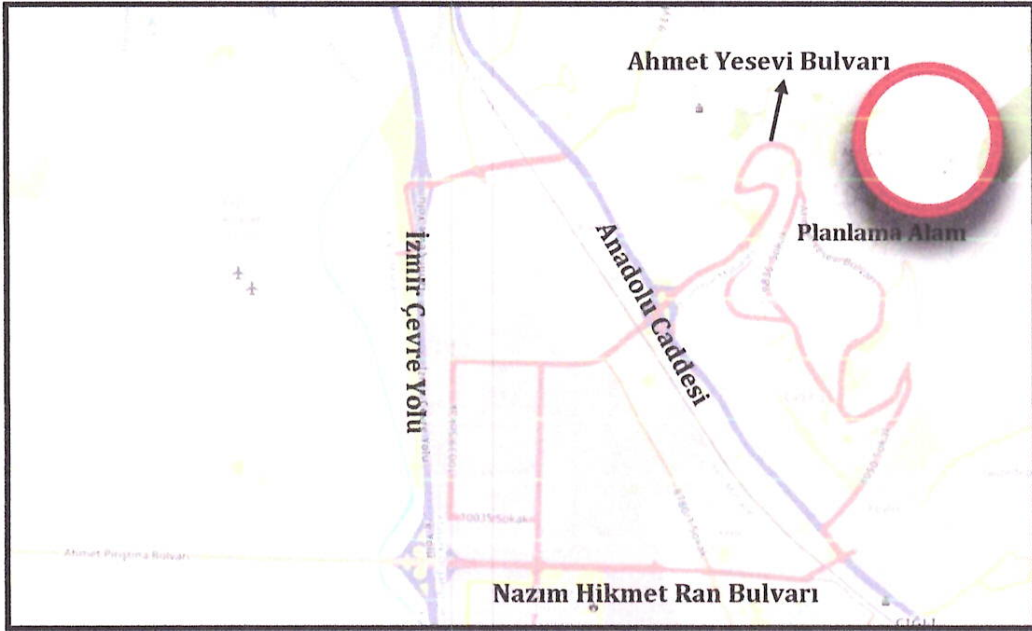
İzmir iline bağlı Çiğli ilçesi konum olarak 38.493620 enlem, 27.060160 boylamda yer almaktadır. Coğrafi koordinatları ise 38°29'37"N 27°03'36,6"E 'dir.

İzmir kent merkezinin kuzeybatısında bulunan Çiğli ilçesindeki planlama alanının yer aldığı Balatçık Mahallesi, ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Planlama alanı Çiğli ilçe merkezinin 4.4 km kuzeyinde, İzmir il merkezinin yaklaşık 22.8 km kuzeybatısında yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Planlama alanı; İzmir iline ve çevresine ulaşımında önemli olan bağlantılardan İzmir Çevre Yolu'nun doğusunda konumlanmaktadır. Kent merkezinin çevresinde konumlanan alandan merkeze ulaşım ise Anadolu Caddesi bağlantısıyla sağlanmaktadır. Anadolu Caddesi kentin ana ulaşım akslarından biridir.



Harita 3: Planlama Alanı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Planlama alanı, kuzey-güney aksındaki İzmir İzban Metro güzergahının doğusunda yer almakta olup; hem araç hem de toplu ulaşım türünde bağlantılara sahip bir alandır. Alanın mevcut toplu taşıma araç ve duraklarına erişilebilirliği bulunmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2. KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK VE PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER

2.1. KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK ANALİZLER

2.1.1. KENT GENELİNDE YAPILAŞMA DURUMU VE EĞİLİMLERİNE AİT ANALİZ

İzmir merkez kent bölgesinin yapılaşması ve mevcut durumuna bakıldığında, yapılaşmanın 1957lerde başladığı kent merkezindeki ilk imar planlarının 1960lı yıllardan sonra olduğu, 1980li yıllarda merkez bölgesindeki planların tamamlandığı ve yapılaşmanın bu yıllarda yoğun olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yapılaşmalar bu yıllarda gerçekleştiği için kentin eskidiği, yapılaşmanın fiziksel olarak kötü durumda olduğu gözlenmektedir. Bu durumun çözümü olarak merkez bölgesinde yenilenmenin zorlanması için, kentte üst ölçek planlarda yeni gelişme alanları açılmamıştır. Zaman içinde kendi kendine yenilenme beklenirken, tüm zorlamalar mülkiyet sorunları, imar planının kendi içindeki sorunlar, yeniden uygulama yapılmasının gerekmesi, yeniden terk verilmesi gibi mülkiyet sahiplerinin kendi dinamikleri ile teknik ve mevzuata dayalı sorunlar gibi birçok nedenle yenilenmeyi tetikleyememiştir. Son zamanda yaşanan deprem

felaketiyle bu gerçeğe yüzleşilmiş büyük can ve mal kaybı yaşanmıştır. Bu durumun sonucunda kent içerisinde var olan yapı stokunun eskidiği, yenilemeyi tetikleyecek faktörlerin yeterli olmadığı ya da gerçekleşmesine zemin hazırlayacak araçların etkin olmadığı ortaya çıkmış, kent çeperinde, sağlam zemin yapısına sahip alanlarda rezerv alanların oluşturulmasının önemi ortaya çıkmıştır. Mevcut yapı analizi ve konut stoku bölümünde kentin ve planlama alanının yer aldığı kuzey aksının doluluk oranı ve kent merkezindeki mevcut yapılaşma durumu aktarılacaktır.

2.1.2. MEVCUT YAPI ANALİZİ

30 Ekim 2020 tarihinde merkez üssü Ege Denizi açıklarında, AFAD verilerine göre $M_w=6.6$, Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü verilerine göre $M_w=6.9$ büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Deprem geniş bir alanda hissedilmiş ve özellikle İzmir'de can ve mal kayıplarına neden olmuştur. İzmir genelinde yapılan güncel yapı araştırmalarına göre, İzmir ilçelerinde hasarlı bina ve bağımsız bölüm sayısı incelendiğinde; kent merkezinde yer alan ilçelerde yıkık yapı, acil yıkılacak yapı, ağır hasarlı yapı ve orta hasarlı yapı sayısı merkez kent dışındaki ilçelere göre daha fazladır. Özellikle Bayraklı, Bornova ve Konak ilçeleri depremden en çok etkilenen, hasarlanan ilçelerdir. Depremin hemen ardından başlayan hasar tespit çalışmalarında yapılan tespitlere göre kent genelindeki ACİL+AĞIR+YIKIK toplam bina sayısı 730, bağımsız bölüm sayısı ise 5092 dir.

Ağustos 2024 tarihinde son yangınlardan hasar gören bina sayısı 43, bağımsız bölüm sayısı ise 45dir.

Depremlerin ve diğer afetlerin önceden belirlenmesi çağımızın teknolojisi ile mümkün değildir. Sadece deprem değil birçok doğal afetle karşı karşıya kalınmakta ve kentteki risk analizinin yapılması ve planlamanın buna uygun şekillenmesi önem kazanmaktadır.

Mekânsal planlama açısından afet risklerinin azaltılmasında alınması gereken en temel önlemler; doğal kaynakların korunması, meskun ve planlanan alanlarının bilinen tehlikelere göre gözden geçirilmesi, riskli olan ve risk yaratacak kararların alınmamasıdır.

Deprem sonrası kent merkezinde yoğunlaşan yıkım sonrasında yenileme çalışmaları başlamıştır. Mevcut durumda artan nüfus ve gelen göç ile birlikte var olan konut ihtiyacına deprem sonrası yıkılan ve hasar gören binaların da eklenmesiyle konut ihtiyacı daha da artmış, değişen tercihler kent çeperlerindeki düşük yoğunluklu az katlı konut yerleşimlerini tetiklemiştir. Bariz biçimde kent çeperlerinde, arazi yapısının sağlam olduğu yerlerde yeni konut alanlarına ihtiyaç vardır.

2.1.3. KONUT STOKU

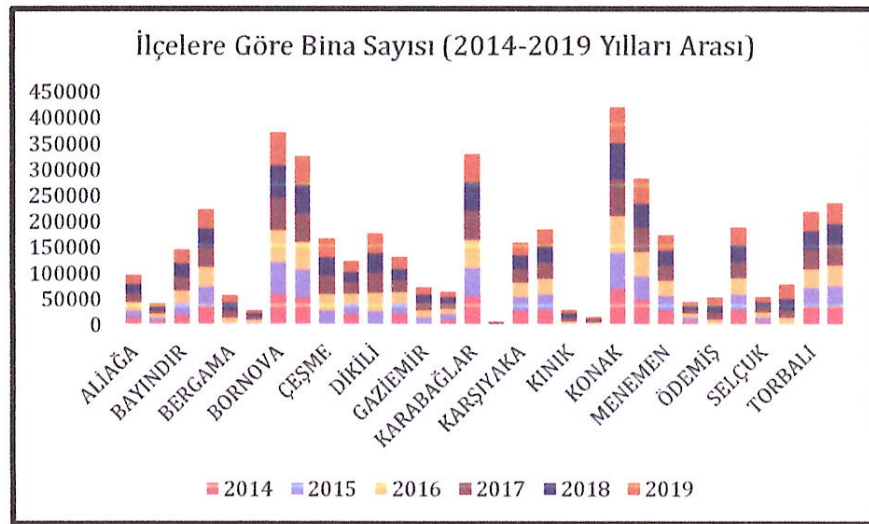
Ülkemiz genelindeki tespitlere göre elde edilen sonuçlarla oluşan TÜİK verilerinde;

- ✓ Yaklaşık 20 milyon yapının sadece 5 milyonun 1998 yılında yürürlüğe giren Türk Deprem Yönetmeliği ve 2001 yılında yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu sonrasında yapılmış olduğu,
- ✓ Kalan 15 milyon yapının ise mevzuatlardan önce yapılmış olduğu bu nedenle 15 milyon yapının riskli olarak değerlendirildiği,
- ✓ 15 milyon riskli yapının içindeki 6.7 milyonunun acil dönüştürülmesi gerektiği tespit edilmiştir.

İzmir özelinde ise:

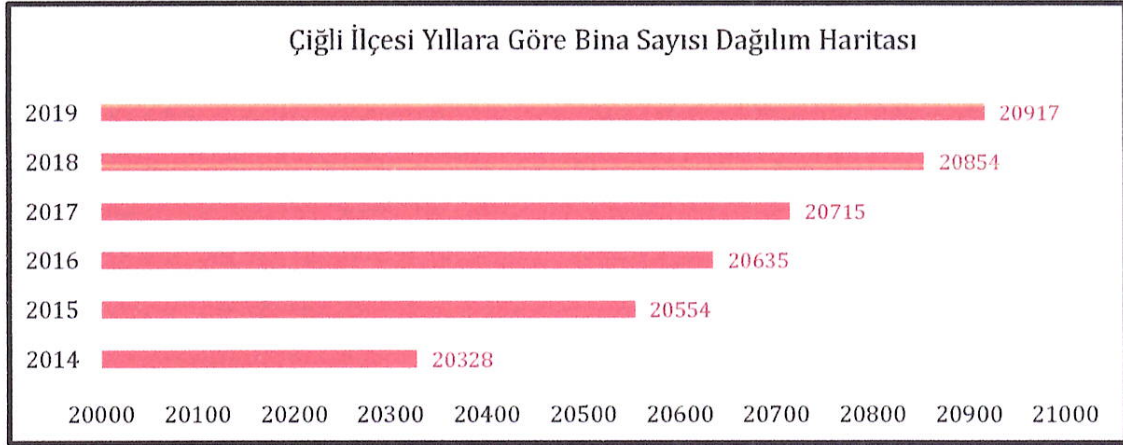
- ✓ Mevcut binaların yaş ortalaması 25 yıl ve üzeri olup,
- ✓ Kaçak yapılaşmanın Sayıştay raporlarında belirtilen verilere göre yaklaşık % 65 olarak tespit edilmiştir. (<https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/haberler/2018.05.24-valilik-kentsel-donusum-20180525135447.pdf>)

İzmir 1/25.000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı için yapılan analizler sonunda; sağlıklılaştırma ve yenileme alanlarının İzmir İli genelinde 4.371 hektar olduğu ve 313.000 adet Binanın kentsel yenileme kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görülmektedir. İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü verilerine göre; il genelinde 6306 sayılı Kanun kapsamında 918,16 hektar, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi kapsamında 305,47 hektar olmak üzere; toplam 1.223,63 hektarlık alan "Riskli Alan / Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Tek yapı ölçeğinde riskli yapı başvuru sayısı ise 9271 adettir. İzmir ili yıllara göre konut sayısı grafikleri incelendiğinde; 2014 yılından 2019 yılına kadar konut sayılarının arttığı görülmektedir. 2019 yılı konut sayılarına bakıldığında sırasıyla konut sayısı en çok artan ilçeler; merkez ilçeler olan Konak, Bornova, Buca, Karabağlar, Menderes, Urla, Dikili, Torbalı, Bayraklı ilçeleridir. Çiğli ilçesi 18. sırada yer almaktadır.



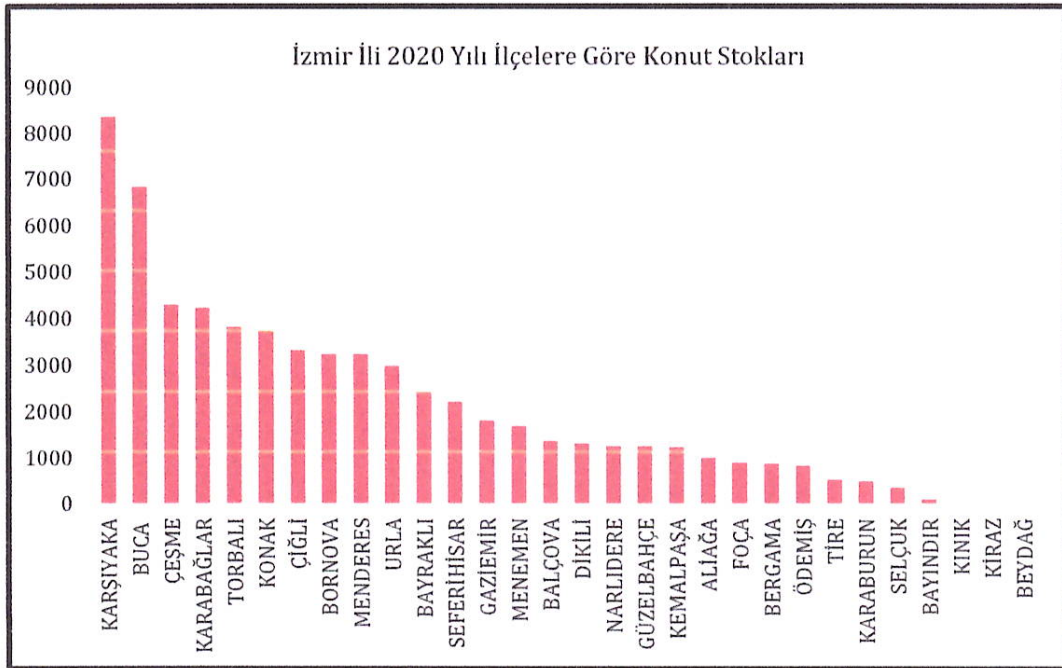
Tablo 1: İlçelere Göre Bina Sayısı Dağılım Tablosu (2014-2019 Yılları Arası)

Çiğli ilçesinde yıllara göre konut sayısına bakıldığında; 2014 yılında 20328, 2015 yılında 20554, 2016 yılında 20635, 2017 yılında 20715, 2018 yılında 20854 ve 2019 yılında 20917 konut olduğu görülmektedir. Buna göre konut sayısının her yıl arttığı söylenebilecektir.



Tablo 2: Çiğli İlçesi Yıllara Göre Bina Sayısı Dağılım Haritası

İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye genelinde en çok konut stokunun bulunduğu şehir durumunda olan İzmir'de 2020 yılında konut stoku 90 bin seviyesine yükselmiştir. Konut stokunun en yüksek olduğu ilçeler Karşıyaka ve Buca ilçeleridir. Planlama alanının yer aldığı Çiğli ilçesi 3311 konut stoku ile 7. sırada yer almaktadır. Ancak deprem sonrası yapılan tespitlerle yıkık, acil yıkılacak, ağır-orta ve az hasarlı konut sayısı olan 277 adet çıkarıldığında ilçede 3034 konut stoğu olduğu görülmektedir.



Tablo 3: İzmir İli 2020 Yılı İlçelere Göre Konut Stokları

2.1.4. RİSK TAŞIYAN BÖLGELER

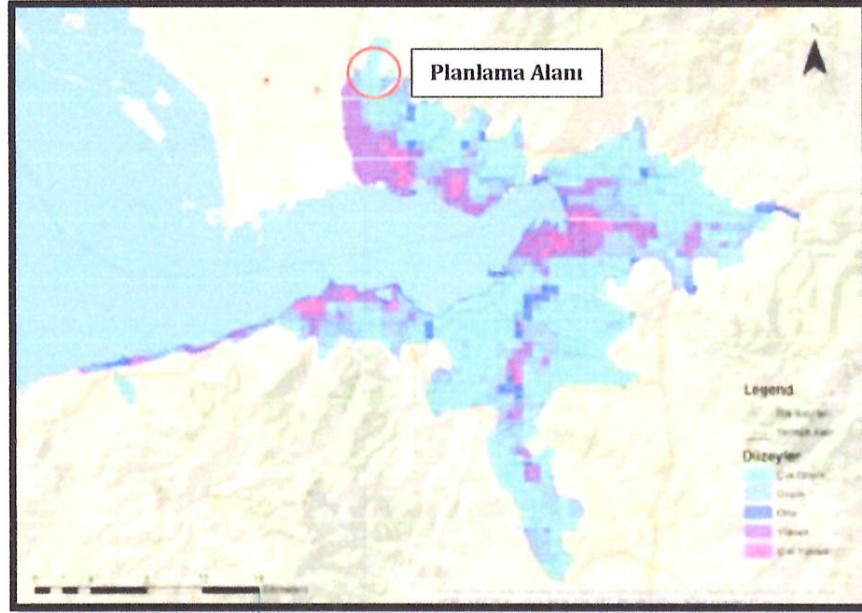
Kentleri bekleyen risk sadece deprem değildir değişen iklim koşulları sonucunda da bir çok tehlike ve afet kentlerimizi tehdit altına alabilecektir. Planlama pratiğinin salt korumacılık anlayışı yanında mevcut yapılaşmanın bulunduğu alanlardaki önlemleri alma konusunda da çalışma yapılması ve mevcut yapılaşmış dokunun yoğun olduğu kent merkezlerinde farklı yaklaşımların geliştirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Bu durum değişen yaşam koşullarının şekillendirdiği kent yaşamı yanında değişen iklim koşulları deprem ve taşkın riskleri nedeniyle planlamada yeniden ele alınması ve düzenleme yapılmasını zorunlu kılan bir durumdur. Geline nokta da 6306 sayılı yasanın kentsel dönüşümün daha etken olması ve teşvik edici kanunu düzenleme altına alınmasına sebep olmuştur. Türkiye, kıyı şeridiyle çevrili ve bu nedenle deniz seviyesindeki değişikliklerden önemli ölçüde etkilenen bir ülkedir. Son yıllarda iklim değişikliği, özellikle kıyı bölgelerinde yaşayanları ve bu bölgelerdeki ekonomik faaliyetleri ciddi şekilde tehdit etmektedir. Akdeniz, Ege ve Marmara Denizi çevresinde yapılan ölçümler, deniz seviyesinde yıllık ortalama 4-8 mm artış gösterdiğini ortaya koymaktadır. Bu durum, kıyı kentlerinde sel riskini artırırken, tarım ve balıkçılık gibi sektörlere de olumsuz etkiler yansıtılmaktadır. *(Sılaydın Aydın M, Erdin H, Kahraman E(2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması)*

İzmir, Ege Bölgesi'nde konumlanmış önemli bir kıyı kenti olup, iklim değişikliğinin yerel etkilerine daha fazla maruz kalacak konumdadır. İklim Değişikliğinin Yerel Etkileri Raporu'na göre, İzmir'de gelecekte kuraklık riski artacak, tarımsal verimlilik azalacak ve su kaynakları üzerindeki baskı artacaktır. Ayrıca, sel ve heyelan gibi meteorolojik afetlerin sıklığında ve şiddetinde artış beklenmektedir. Bu etkiler, özellikle kentin alçak rakımlı ve yoğun nüfuslu bölgelerinde önemli zararlara yol açabilecektir.

Özellikle İzmir'in kent merkezi, mevcut altyapı ve yapılaşma özellikleri nedeniyle sel ve taşkın felaketlerine karşı büyük ölçüde savunmasız durumdadır. Kentteki yoğun konut yapılaşmaları ve iş merkezlerinin alçak rakımlı bölgelerde yoğunlaşması, sel riskini ve deniz seviyesinin yükselmesiyle oluşabilecek su baskınlarına karşı büyük bir kırılganlık oluşturmaktadır. Şehrin yapılaşmasının çok eski yıllara dayanması altyapısının eskimiş olması can alıcı kazalara yol açabilecek boyuttadır. Alt yapının yenilenme maliyetlerinin giderek artması şehrin fiziksel olarak da yenilenmesini zorunlu hale getirmektedir. *(Sılaydın Aydın M, Erdin H, Kahraman E(2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması)*

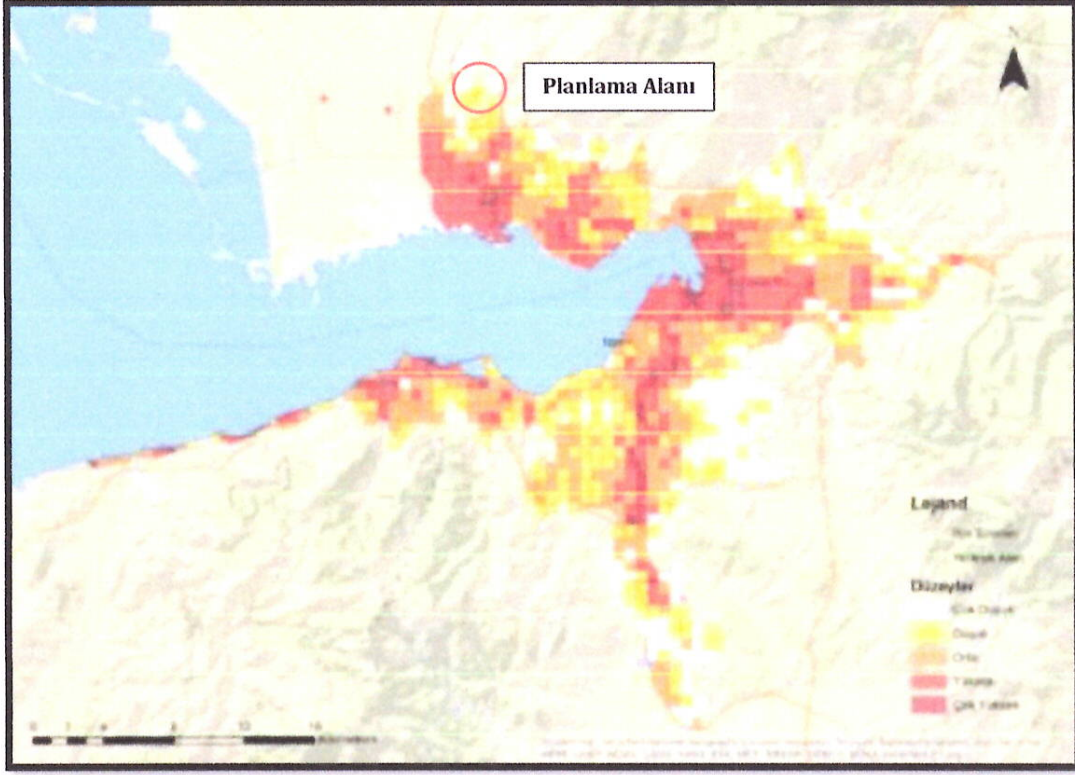
Bu bağlamda, İzmir'in "Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması" başlıklı yapılan araştırma sonuçlarına göre Çiğli İlçesi Fiziksel, Mekansal ve Yapılaşma Özellikleri açısından risk taşıyan bölgeler arasında çok düşük düzeyde kalmaktadır. Bu çalışma Dokuz Eylül Üniversitesi şehir ve bölge planlama bölümü öğretim üyeleri tarafından

2017 yılında yapılmıştır. Daha büyük deprem felaketi yaşanmadan önce ele alınmış çalışmada şehrin riskli alanların bu alanların taşınabileceği uygun bölgeler belirlenmiş ve yol gösterici olmuştur.



Harita 5:Fiziksel Özellikleri Açısından Risk Taşıyan Bölgeler Ve Risk Düzeyleri (Sılaydın Aydın M, Erdin H, Kahraman E(2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması, İzmir.,274-285'ten alınmıştır.)

Bu çalışmada; "Yapılmış alan içinde, öncelikle yer seçimi bağlamında belirlenen en riskli bölgelerde yer alan kentsel kullanımlara ilişkin, zaman içinde taşınması (konum değişikliği) ve açık-yeşil alana dönüştürülmesinin öngörüldüğü plan kararları üretmek mümkündür. Türkiye'de 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, geniş kentsel bölgelerin yeniden yapılandırılması için kullanılabilir, kaçırılmaması gereken bir fırsattır. Kentsel dönüşüm yasası Türkiye'de afete dayanıklı mekanlar üretmek için çıkarılmıştır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm, sadece bina bazında yapısal bozukluğu olan bölgeler (genellikle gecekondular) ya da doğrudan tekil yapılar için uygulanmaktadır. Mekansal örüntünün genel niteliği, dönüşüm alanlarının belirlenmesinde bir gerekçe olarak gözetilmemektedir. Oysa elde edilen sonuçlar, bina kalitelerinin iyi olduğu bilinen ve hatta yüksek gelir gruplarının ikamet ettiği, kentin prestij alanları olarak tanımlanan bölgelerin bile mekansal olarak yüksek risk düzeyinde olabildiğini göstermektedir. Kısaca çalışmanın sonuçları, kentsel dönüşüm bölgelerinin ve önceliklerinin saptanmasında önemli bir belirleyici olarak kullanılabilir." (SILAYDIN AYDIN M, Erdin H, kahraman E (2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması, İzmir. , 274 - 285.) şeklindeki belirlemelerle 6306 sayılı yasanın kentsel dönüşümünün hukuksal zeminini hazırladığı vurgulanmaktadır.

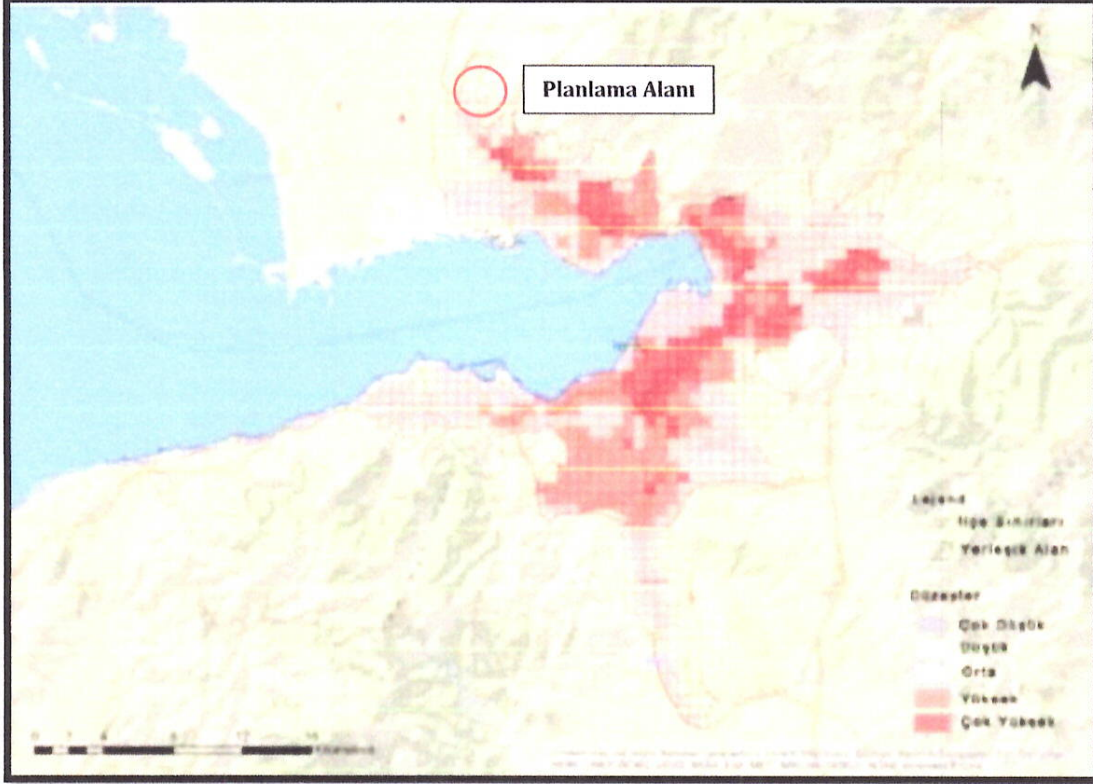


Harita 6: Mekansal Açısından Risk Taşıyan Bölgeler ve Düzeyleri (Sılaydın Aydın M, Erdin H, Kahraman E (2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması, İzmir, 274-285'ten alınmıştır.)

Kuşkusuz yapılaşmış alanlara müdahale etmek çok zordur. Mülkiyet sahipliğinden kaynaklı kullanım hakları, yapılaşmış alan içinde köklü değişiklik yapılmasının önündeki önemli engellerden biri olarak durmakta ya da daha iyi yaşam çevreleri oluşturmak için yapılan müdahaleler yerel yönetimleri yüksek kamulaştırma maliyetleri ile karşı karşıya bırakmaktadır. (SILAYDIN AYDIN M, Erdin H, kahraman E (2017). Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması, İzmir, 274 - 285.)

Yapılan araştırmaların ışığında edinilen bilgiler doğrultusunda yapılaşmasını tamamlamış olan şehir merkezi ve çevresinin mekânsal, fiziksel ve yapılaşma açısından risk taşıyan bölgelerden olması aynı zamanda bu alanlarda risk düzeyinin de çok yüksek olması sebebiyle söz konusu alanlarda yapılaşmış yapıların ve bu alanlarda yer alan kentsel kullanım alanlarının yenilenmesi gerekmektedir. 30 Ekim 2020 saat 14.51'de merkez üssü Ege Denizi açıklarında, Sisam Adası'nın yaklaşık 10 km kuzeyinde olan, AFAD verilerine göre Mw=6.6, Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü verilerine göre Mw=6.9 büyüklüğünde bir deprem meydana gelmiştir. Deprem geniş bir alanda hissedilmiş ve özellikle İzmir'de can ve mal kayıplarına neden olmuştur. Yaşanan benzer depremler ve bina ömrünün tamamlanmış olduğu durumlardan kaynaklanan yenilenmelerin yanı sıra risk altında olan yapıların dönüştürülmesi

amaçlı yapılacak çalışmalarda konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Bu sebeple söz konusu yenilenmelerin yapılması durumunda bahsi geçen analizler doğrultusunda Çiğli ilçesinin de yer aldığı, risk düzeylerinin çok düşük ve düşük kategorisinde kalan alanlarda yapılması daha sağlıklı olacaktır.



Harita 7:Yapılaşma Özellikleri Nedeniyle Risk Taşıyan Bölgeler ve Düzeyleri(Silaydın Aydın M, Erdin H, Kahraman E(2017). *Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması*, İzmir.,274-285'ten alınmıştır.)

Yapılaşma özelliklerine ilişkin risk düzeyleri, kentsel dirençliliği arttırmak için müdahale alanlarının ve tiplerinin belirlenmesinde önemlidir. Çok yüksek derecede risk taşıyan bölgelerde mekansal dirençliliği arttırmak için kentsel boşlukların artırılması, ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, sağlık hizmetlerinin mekansal olarak dengeli dağılımının sağlanması yine bu riskli bölgelerde kentsel altyapının güçlendirilmesi yerel yönetimlerin temel politikalarından biri olmalıdır. Elde edilen sonuçlar, iklim değişikliğine adaptasyon çerçevesinde, yapılaşmış bir kentsel alanın tamamına müdahale etmek yerine (başta zaman ve maliyet olmak üzere neredeyse aşırı zordur) kentin hangi bölgelerine nasıl müdahale edilmesi gerektiğine dair bir perspektif sağlamaktadır. Sonuçlar aynı zamanda, yerel yönetimlere kentsel dirençliliği artırma politikaları üretmek ve bunu uygulamaya koymak adına bir program ve etaplama fırsatı sağlamaktadır. (SILAYDIN AYDIN M, Erdin H, kahraman E (2017). *Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması*, İzmir. , 274 - 285.)

Planlamaya konu alanın rezerv alan ilan edilmesi sadece depreme dayalı değil, kentin risk analizlerine göre olası tüm afet riskleri göz önüne alınarak ele alınmış bir sonuçtur. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenen gelişme alanları bu kapsamda belirlenmiştir. Üst ölçek plan kararlarına uygun olarak rezerv alan belirlemesi yapılmıştır.

3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER

3.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi, 5879 ve 969 parsellerde yer almaktadır. Çalışma alanı toplam 244.035,04 m² yüzölçümündedir.

PLANLAMA ALANI	
PARSEL NO	ALAN (M2)
5879	230.265,04
969	13.770
TOPLAM ALAN	244.035,04

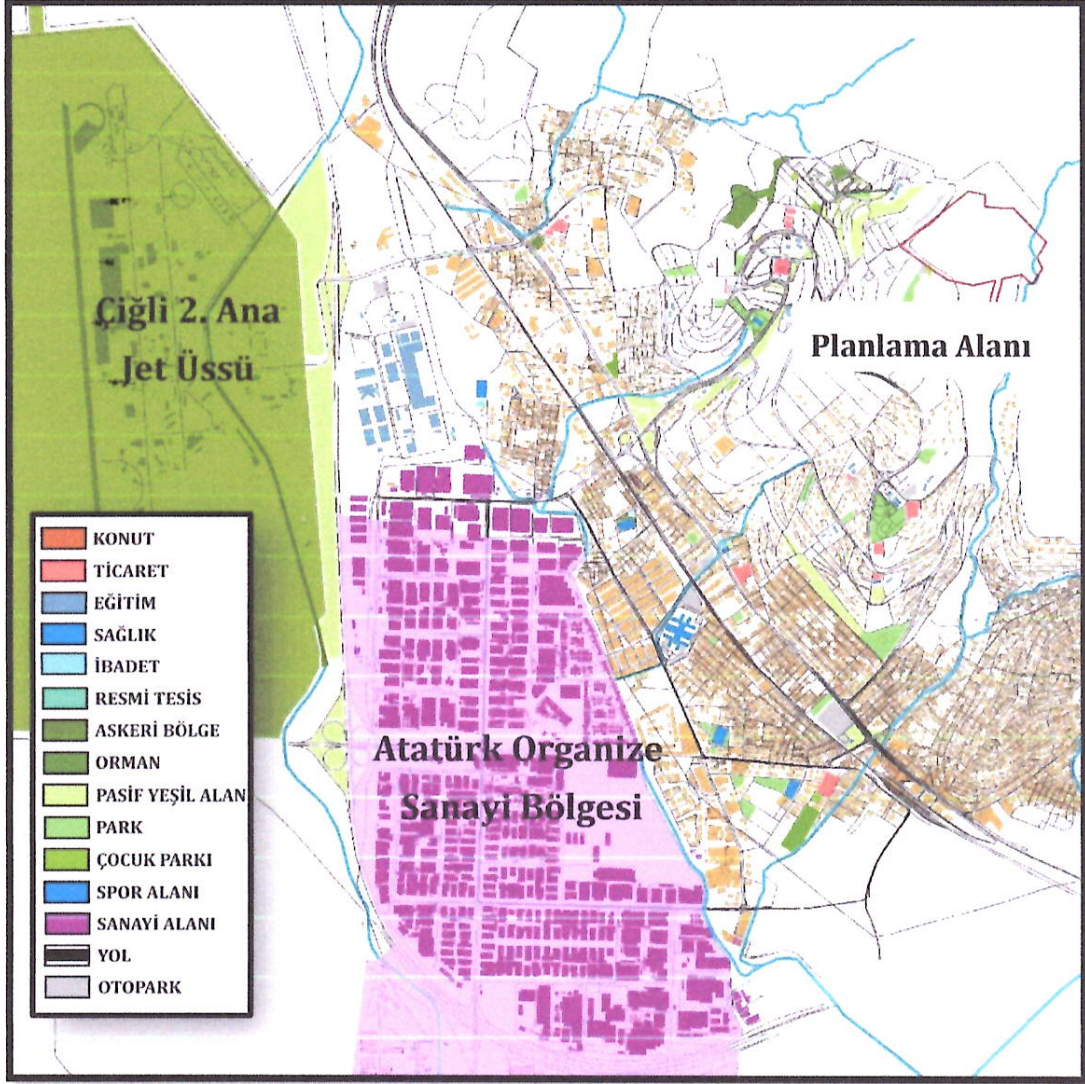
Tablo 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu alandaki taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastral parsellerdir. Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan Harmandalı Mahallesi 1182 parsel tapuya orman niteliğinde kayıtlıdır. Orman vasıflı 1182 parsel ile 5681 parselin bir kısmı çakışık durumda olduğundan, 5681 parselde ifraz dosyası hazırlanarak 8.744,96 m²lik kısmı ormana terk edilmiş, 230.265,04m² olarak tapuya tescil edilmiş ve 5879 parsel numarasını almıştır. 5880 parsel orman parseli olmuştur.

Alan rezerv alan olarak belirlenmiş olduğundan mülkiyet Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Kentsel Dönüşüm Başkanlığına aittir.

3.2. MEVCUT KULLANIMLAR VE ARAZİ KULLANIMI

Alan çevresindeki kullanımlara bakıldığında; planlama alanının yakın çevresinde toplu konut ve sosyal konut projeleriyle gerçekleşmiş konut alanlarının olduğu görülmektedir. Alanın güneybatısında Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve sanayi alanları yer almaktadır. Alanın batısında Çiğli 2. Jet Ana Üssü yer almaktadır.



Harita 8: Planlama Alanı Çevresindeki Arazi Kullanım Durumu

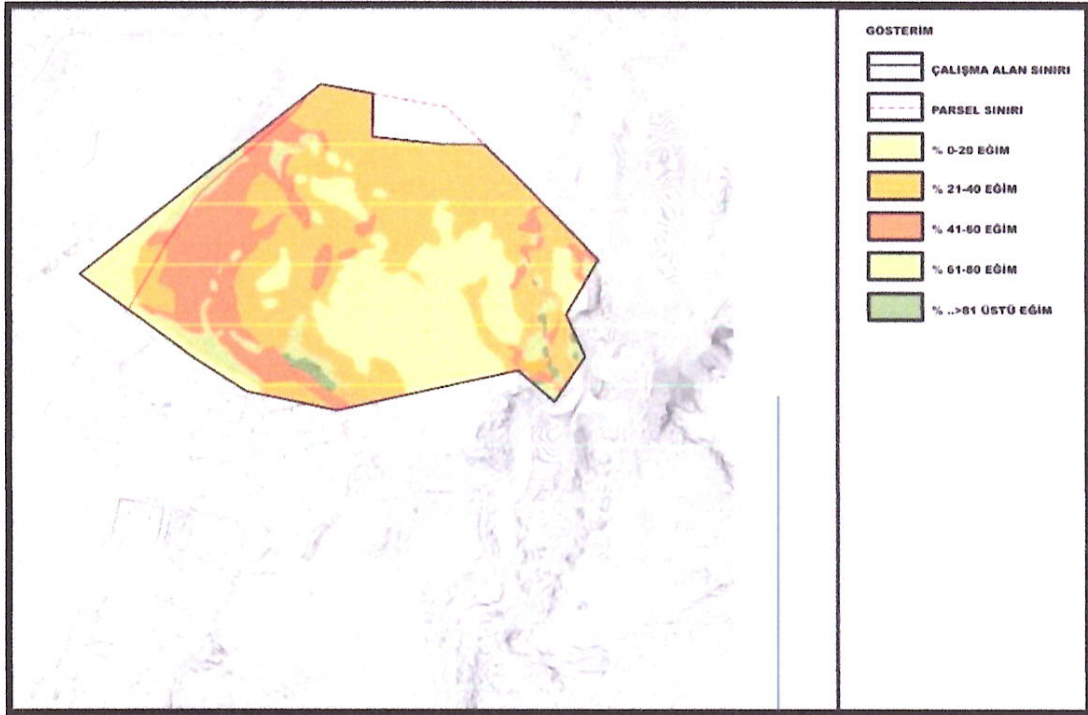
3.3. EĞİM DURUMU

Planlama alanının yer aldığı Çiğli ilçesi, İzmir merkezindeki diğer ilçelere göre daha eğimli bir konumda yer almaktadır. Planlama alanı deniz seviyesinden 150-290 m yükseklikte konumlanmaktadır. Alanın batısında eğim %40-55, kuzeyinde %20-40, güneyinde %0-20, olarak hesaplanmaktadır. Yani alanın doğusuna doğru eğim artmakta, güneyine doğru eğim azalmaktadır.

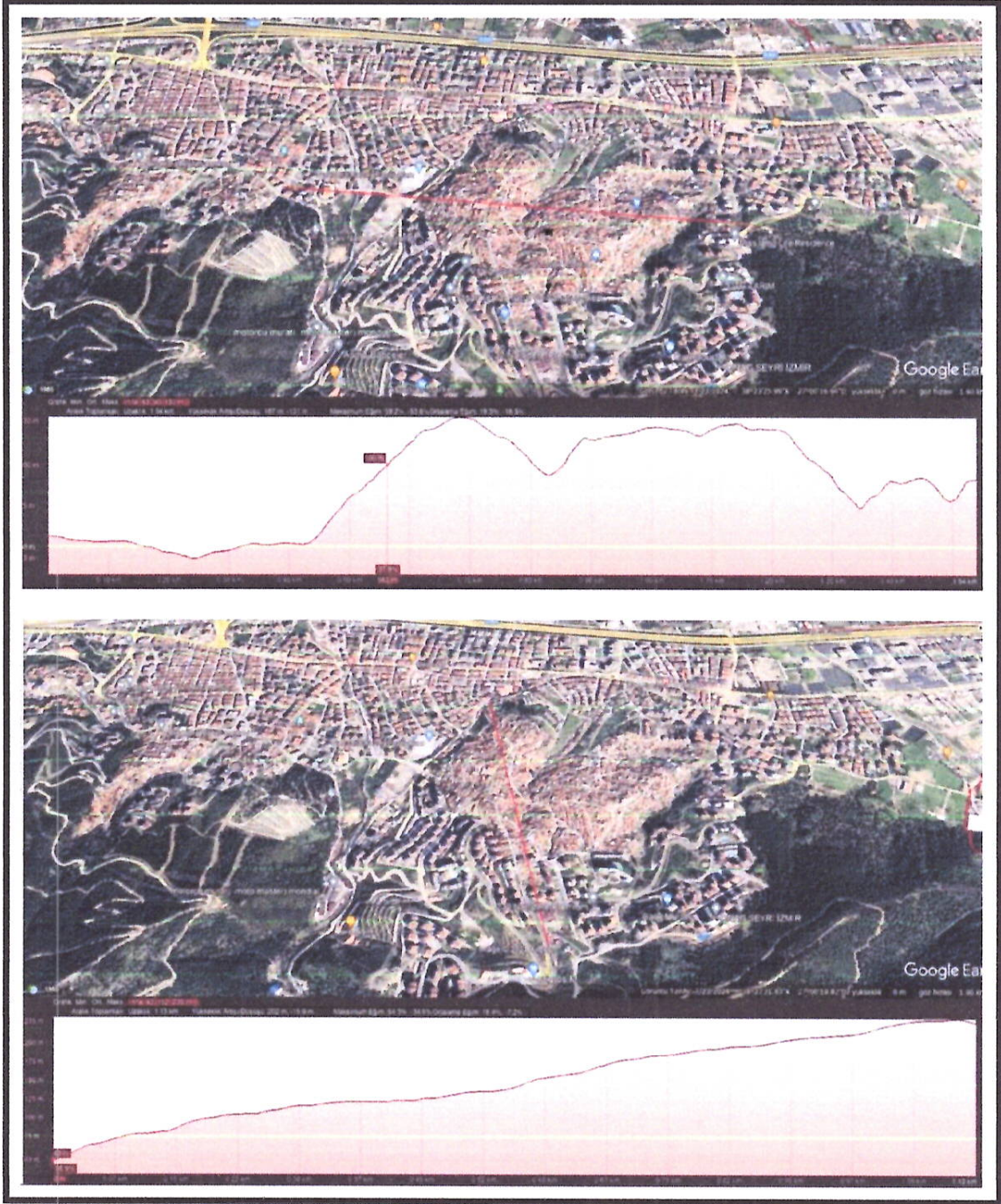


Harita 9: Planlama Alanı ve Çevresindeki Yükseklik Durumu (3D)

Planlama alanının eğimi içinde yer aldığı çevre ile benzer niteliktedir. Sosyal konut alanı olarak belirlenmiş bölgede ve yakın çevredeki alanlarda aynı eğim koşullarındadır. İzmir genelinde sosyal konut alanı olarak belirlenen yeni gelişme alanı olarak yapılaşması yeni tamamlanan birçok bölgede bu alan ve üstündeki eğimli arazide yapılaşmanın olduğu gözlenmektedir.

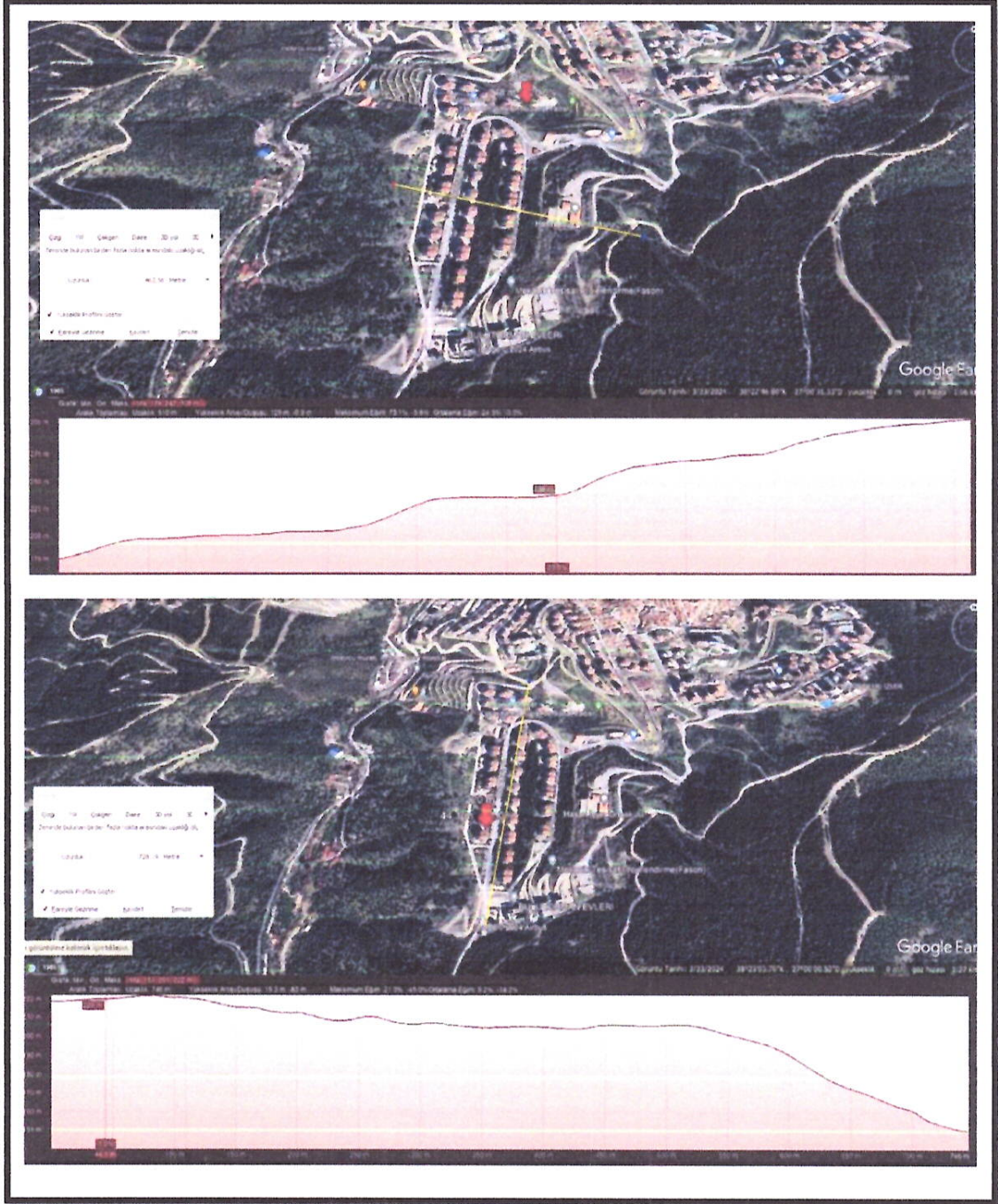


Harita 10: Planlama Alanı ve Çevresindeki Yükseklik Durumu (Yakın)



Harita 11:Narlıdere İlçesi, Atatürk Mahallesinde yer alan yapılaşma örneği

Narlıdere İlçesi, Atatürk Mahallesinde yer alan yapılaşma örneğine ait verilen uydu görüntüsü ve eğim profili de incelendiğinde yapılaşma alanına ait eğimin yatayda maksimum %59'lara kadar çıktığı, ortalama eğimin ise %19 olduğu, Düşeyde ise maksimum eğimin %54, ortalama eğimin %18 olduğu görülmektedir.



Harita 12:Narlıdere İlçesi, 2.İnönü Mahallesi'nde yer alan yapılaşma örneği

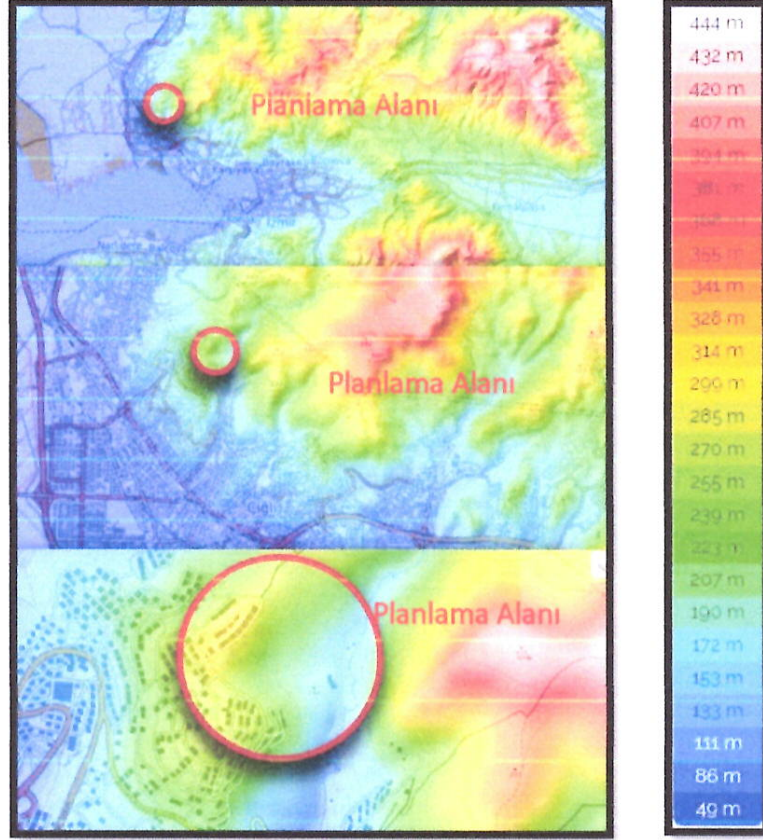
Narlıdere İlçesi, 2.İnönü Mahallesi'nde yer alan yapılaşma örneğine ait verilen uydu görüntüsü ve eğim profili de incelendiğinde yapılaşma alanına ait eğimin yatayda maksimum %73'lere kadar çıktığı, ortalama eğimin ise %24 olduğu, Düşeyde ise maksimum eğimin %21, ortalama eğimin %5 olduğu görülmektedir.



Harita 13:Narlıdere ve Bornova İlçelerinde yer alan yapılaşma örneği

Diğer yapılaşma örneklerinde ise Narlıdere İlçesinde yer alan yapılaşmaya ait verilen uydu görüntüsü ve eğim profili de incelendiğinde yapılaşma alanına ait eğimin düşeyde maksimum %63'lere kadar çıktığı, ortalama eğimin ise %27 olduğu, Bornova İlçesinde yer alan yapılaşmaya ait verilen uydu görüntüsü ve eğim profili de incelendiğinde ise yapılaşma alanına ait eğimin maksimum %32'lere kadar çıktığı, ortalama eğimin ise %12 olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenen birçok meskun ve gelişme alanında yukarıdaki örneklerde de görülen yüksek eğimli alanlarda da yapılaşmaların olduğu ve bu alanlarda altyapı, sosyal donatı alanları gibi alan ve kullanımların da sağlandığı görülmektedir.



Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresindeki Yükseklik Durumu (Uzak)

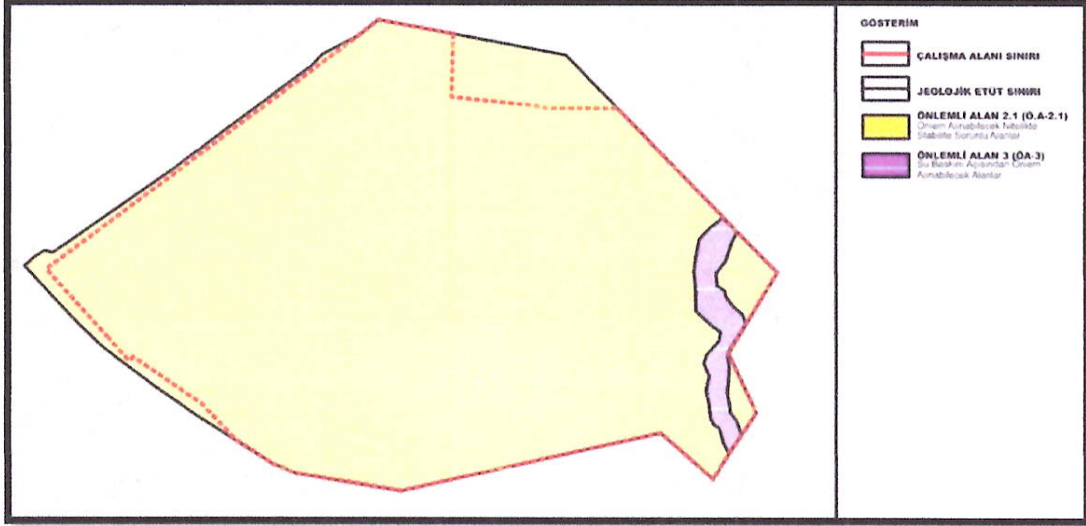
Planlama alanı ve çevresi de eğimli arazi yapısına sahip olmakla beraber çevresindeki meskun dokudan daha fazla bir eğime sahip değildir. Kent merkezinin çeperinde yer alan Çiğli, gelişme konut alanlarının yer aldığı, yeni rezerv alanların yoğunlaştığı bir ilçedir. Kent merkezindeki doluluğun artması, deprem sonrası kent merkezinden kaçış, yenilenme sürecinde kent merkezine en yakın ve toplu ulaşım olanakları açısından avantajlı durumdaki ilçenin tercih edilmesini arttırmıştır. Özellikle planlama alanının yer aldığı Balatçık Mahallesi'nde, son yıllarda toplu konut projeleri artmış ve artmaya da devam etmektedir.

3.4. YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanında yapılan jeolojik etüt yerleşime uygunluk durumu analizine bakıldığında alan;

- **Önlemlenilen Alan 2.1 (Ö.A-2.1) :** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- **Önlemlenilen Alan 3 (ÖA-3) :** Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

Şeklindeki uygunluk sınıfında olduğu görülmektedir. Alanın doğuda kalan kısmı Önlemler Alan 3 (ÖA-3), geri kalan kısmı ise Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1) sınıfında kalmaktadır. Alanın yapılaşmaya engel bir hususu bulunmamaktadır. Planlamaya konu alana ait jeolojik etüt raporu 17.08.2017 tarihinde İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

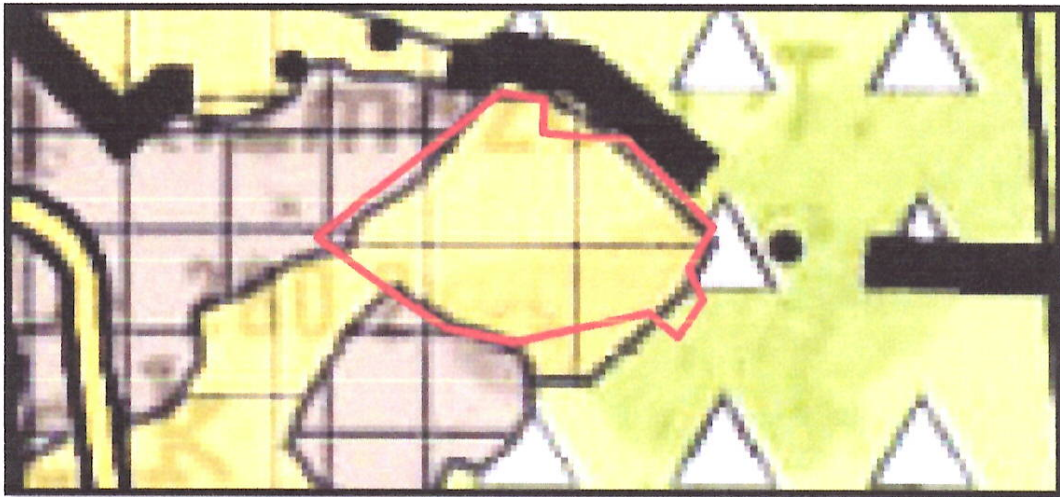


Harita 15: Yerleşime Uygunluk Analizi

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin K18 numaralı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu planda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmaktadır.



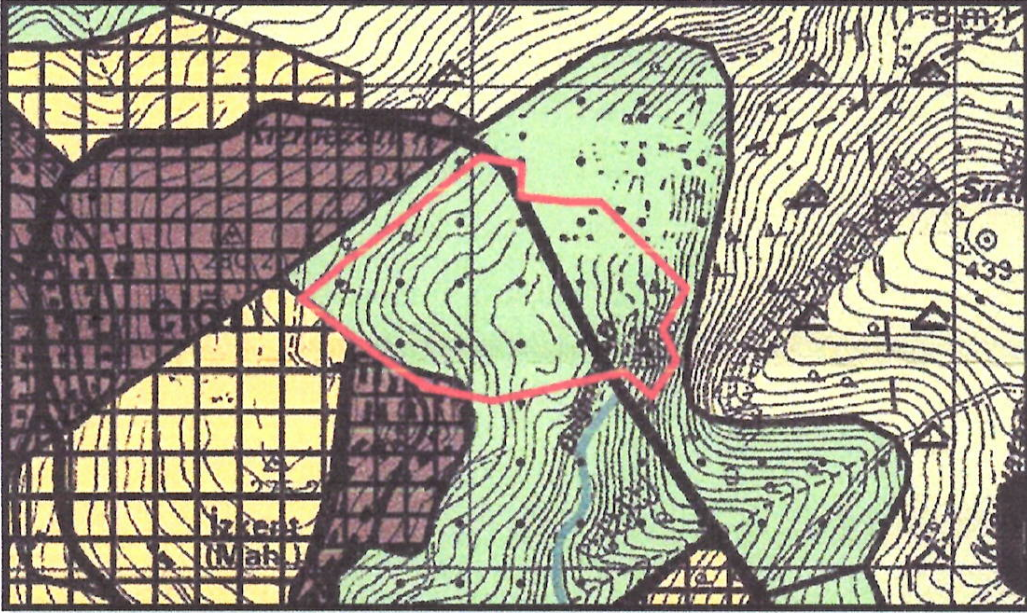
Harita 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında;

“4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.” Denilmektedir.

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen, farklı tarihlerde değişikliği olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda **K18D4** paftada, **“Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan”** kullanımında yer almaktadır.



Harita 11: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında;

4.10.1. BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANI: KENTLERİN İÇİNDE YA DA ÇEVRESİNDE, YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ, SPOR VE EĞLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN AKTİF YA DA PASİF NİTELİKLİ GENİŞ YEŞİL ALANLARDIR.

7.10. BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI

7.10.1. BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN: HALKIN AÇIK VE YEŞİL ALAN GEREKSİNİMLERİ BAŞTA OLMAK ÜZERE EĞLENCE, DİNLENME VE PİKNİK GEREKSİNİMLERİNİN KARŞILANACAĞI, AÇIK, KISMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TESİSLER, OYUN ALANLARI, AÇIK SPOR VE SU OYUN ALANLARI VB. İLE YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA ALAN BÜTÜNÜNDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

7.10.1.1. BU ALANLARDA SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİKLİ WC. VEYA SEYYAR WC., AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, AÇIK HAVA TİYATRO VE SİNEMASI, MİNİ GOLF ALANI, V.B AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR. BURADAKİ BİRİMLERİN YER VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA BELİRLENİR.

7.10.1.2. BU ALANLAR ALAN BÜTÜNÜNDE PROJELENDİRİLECEK OLUP, BU ALANLARDA GELİŞTİRİLEN PROJENİN AYRILMAZ PARÇASI NİTELİĞİNDE OLAN KAPALI YAPILARDA; EMSAL:0.03'Ü GEÇEMEZ, YAPI YÜKSEKLİĞİ ALANIN VE KULLANIM TÜRÜNÜN GEREKLERİNE GÖRE, İLGİLİ MEVZUAT DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

7.10.1.3. BU TÜR ALANLARIN DENİZ TARAFINA YAPILACAK TESİSLERİN KIYI İLE BİRLEŞTİRİLDİĞİ NOKTADA KIYININ DOĞAL YAPISINI BOZUCU RIHTIM, YOL, DUVAR, TAHKİMAT, DOLGU V.B YAPILAMAZ. KUMSALIN NİTELİĞİNİ DEĞİŞTİRİCİ KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ. KIYI KANUNU'NA UYULACAKTIR.” Denilmektedir.

5. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPIM GEREKÇESİ

İzmir'deki mevcut durumdaki konut açığı ile deprem ve diğer afetlerle daha da artan sağlam ve sağlıklı yapı ihtiyacının karşılanmasına yönelik alan arayışı gereği; kent bazında yapılmış bilimsel çalışmalar ve üst ölçek plan kararları dikkate alınmıştır. Üst ölçek planda gelişme alanı belirlenmiş olan planlama alanının yer aldığı Çiğli ilçesi bu bilimsel çalışmalarda Fiziksel, Mekansal ve Yapılaşma Özellikleri açısından risk taşıyan bölgeler arasında çok düşük düzeyde kalmaktadır. Bütün bu etkenler sonucunda üst ölçek plan kararlarında belirlenen gelişme alanlarında plan yapılmasını kaçınılmaz hale getirmiştir. Uzun dönemler yeni gelişme alanı açılmaması yeni yapılaşmaya hazır alan yaratılmaması eski yapıların kullanımına zorlama yaratırken mevcut talebe cevap veremez hale getirmiştir. Bu kapsamda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak belirlenen alanda üst ölçekli plan kararına uygun olarak alt ölçekli plan çalışması yapılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesi Genel planlama esaslarının c ve ç bentlerinde de belirtildiği üzere; *Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.* Bu kapsamda 1/100.000 ölçekli planda konulan hedef esas alınarak, çevre düzeni planının yönlendirmesine uygun olarak düzenleme yapılmıştır.

Mevzuat gereği de üst ölçek planlara uygun olarak alt ölçek planlarda revize yapılması gerekmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2. Bölüm genel ilkeler başlığının 5. Maddesi 2. Bendi: *“Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun*

hale getirir ve resen onaylar.” Hükümü ile üst ölçek plan kararları, plan hedefleri esas alınarak alt ölçek plan düzenlemesi yapılması için süre bile tanınmıştır. Bu hüküm uyarınca 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak belirlenen alanda yapılan analizlerle alınan kurum görüşleri uyarınca plan çalışması yapılmıştır.

İzmir ili, Çiğli ilçesi, Balatçık Mahallesi sınırlarında yer alan 969 ve 5681 parselin ifrazı sonucu oluşan 5879 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda yapılan ve Bakanlık makamınca 23.05.2023 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir 8. İdare Mahkemesinin 07/05/2024 tarihinde ESAS NO:2023/554 KARAR NO: 2024/498 sayılı kararıyla iptal olmuştur. Mahkeme kararında belirtilen hususlar yerine getirilerek yeniden çalışma yapılmıştır. 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı onay aşamasında yürürlükte iken 3194 sayılı imar kanununun geçici Geçici Madde 17- (Ek:29/11/2018-7153/17 md.)ile yapılan değişiklikle *“Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürülür. Bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamaz, yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.”* Hükümü gereği 25.000 ölçekli çevre düzeni planında değişiklik yapılamayacağından; plan çalışması çevre düzeni planı değişikliği olarak değil nazım plan değişikliği olarak hazırlanmıştır.

5.1. MAHKEME KARARI VE İPTAL GEREKÇELERİ

Mahkeme kararının iptal gerekçeleri dikkate alınarak yeniden plan çalışması hazırlanmıştır. Mahkeme kararının iptal gerekçeleri şu ana başlıklarda toplanmaktadır:

- Otoyolun 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında işlenmemiş olması: İzmir Kuzey Doğu Çevre Yolu olarak tanımlanan otoyol projesinin planlara işleniş biçiminin parçacı olması dolayısıyla plan değişikliği işlemlerinin planların bütünlüğüne, şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına, imar mevzuatına aykırı olması
- En üst kademedeki plan olan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında 40'ın üzerinde eğimli alanlar yapılaşma olanağı bulunmayan alanlar olarak kabul edilmiş olduğu halde dava konusu planlar aracılığıyla bu alanların yapılaşmaya açıldığı, bu durumun planlama sınırı içerisinde benzer eğim özellikleri gösteren alanların yapılaşmaya açılması açısından emsal teşkil edebileceği ve dolayısıyla planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmayan bir içerik yaratıldığı belirtilerek ÇDP plan açıklama raporunda YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER olarak Kabul edilen ve yapılaşma sınır getirilen alanların açıklaması yapılmıştır.
- Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih kurum görüşünde yer verilen hususların dikkate alınmadığı bu çerçevede mevzuata uygun

olmayan işlemlerin yapıldığı, orman olarak tescil edilmiş 1182 parsel ile olan mülkiyet çakışmasının ve bu yönde verilen olumsuz kurum görüşün dikkate alınmamış olması temelinde kamu yararına uygun olmadığı,

- Önerilen konut gelişme alanının yaratacağı yoğunluk ve nüfusun ulaşım sistemini nasıl etkileyeceğinin değerlendirilmediği, bu hususa plan açıklama raporunda sadece genel ifadelerle yer verildiği ve dolayısıyla plan açıklama raporlarının teknik ve nesnel açıklamaları içermediği,
- Rezerv Alan İptal Gerekçesi İle ilgili olarak; "Rezerv Yapı Alanı" kapsamında statü değişikliğine konu edilmesinin yeşil kuşak stratejisi üzerinden plan bütünlüğünü bozucu etki yaratacak olması şeklindedir.

5.2. MAHKEME KARARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Plan çalışması 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına öngörölmüş olan plana göre; afet riski altında olan ve çok yoğun göç alan İzmir'de ihtiyaç olan yeni yapı stoku ile kentsel yenileme aşamasında ihtiyaç olacak geçici konut kullanımı için alan oluşturulması hedefiyle hazırlanmıştır. İzmir de yeni konut bölgelerinin kısıtlanması konut ve arazi değerlerini arttırmakta artan konut değerleri ile birlikte tüm sektörleri etkileyen bir ekonomik domino etkisi oluşturmaktadır.

Plan açıklama raporunun konut stoku bölümünde de aktarıldığı üzere İzmir de mevcut yapılaşmanın %65'i kaçak statüsündedir. Bu oranda kaçak yapılaşma olan kentte yapıların risk taşımama ihtimali bulunmamaktadır. Yapılan plan çalışması ile sağlıklı bir konut dokusu oluşturulması bu oluşturulan alanda yapılan rezerv alan belirlemesi ile elde edilen konut bölgesinin bir kısmının kentsel dönüşüme hizmet sunması hedeflenmiştir. Bu hedef ile İzmir 1/25.000 Ölçekli Kentsel Bölge Çevre Düzeni Planı için yapılan analizlerde belirlenen sağlıklılaştırma ve yenileme alanlarında kullanılacak rezerv alan yaratılmış olacaktır. Planlama alanın kıyıda uzak ve yüksek bir alanda yer seçmiş olması afet riskleri açısından bir çok açıdan uygun koşulları sağlamaktadır.

1.derece deprem bölgesi üzerinde kurulu olan İzmir kent merkezindeki yapıların büyük bir çoğunluğunun 1975 yılı deprem yönetmeliği ve 1999 öncesi deprem yönetmeliğine göre yapılaşmış nitelikteki yapı stoğuna sahip olması; mevcutta 4.5 milyon nüfus için acil olarak önlem alınması ve dönüşüm çalışmalarının acilen yapılması zorunlu kılmaktadır. Bu bilimsel olarak da kabul edilmiş bir gerçektir. Bu gerçekte yüz yüze olunmasına karşın kent genelinde başlamış olan yenilenme hareketleri yetersiz ve başarısızdır. Son derece ciddi afet risklerine karşı özellikle merkez kent dokusunun hazır hale gelmesi için kent merkezi çeperinde planlamaya konu olan alan gibi alanların planlanarak yeni yapı stoğu için hazır hale getirilmesi gerekmektedir. Kent merkezinde oluşturulacak bu tür alanlarla mevcut altyapı ile bütünleşme sağlanacak ve sağlıklı

gelişmeye katkı sağlanacaktır. Söz konusu alan bu amaçla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında yapılaşmaya hazır alan oluşturmak için gelişme alanı olarak belirlenmiştir.

İzmir'de mevcut durumdaki konut açığı ve deprem ile daha da artan sağlam ve sağlıklı yapı ihtiyacı sonucunda üst ölçek plan kararlarında belirlenen gelişme alanlarında plan yapılması kaçınılmaz hale gelmiştir. Uzun dönemler yeni gelişme alanı açılmaması yeni yapılaşmaya hazır alan yaratılmaması eski yapıların kullanımına zorlama yaratırken mevcut talebe cevap veremez hale getirmiştir. Özellikle şehrin dış çeperlerinde giderek artan yeni yapılanma talepleri mevcut durumdaki kaçak yapılaşmayı daha da tetiklemekte hobi bahçesi, tiny house gibi üstü örtülü konut yapılaşmalarını ortaya çıkarmış gelinen durumda altyapısı olmayan doğaya ve çevreye daha zarar veren bir durum yaşanmaya başlanmıştır. Bu şekilde oluşan mekânsal durum sosyolojik olarak da var olan sosyal çöküntüye daha da katkı sağlamaktadır. Kaçak yapı anlamında oldukça yüksek bir yüzdeye sahip olan kentte kent çeperlerindeki bu düzensiz yapılaşma eğilimleri yeni gelişme alanlarının planlamasını baskılar düzeydedir. Bu çerçevede üst ölçek planlarda plan kararı bulunan alanda planlı yapılaşma ve aktarılan tüm hedeflerin gerçekleşmesi için rezerv yapı alanı belirlemesi ve plan çalışması yapılmıştır.

Mahkeme kararlarında belirtilen:

Otoyolun 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında işlenmemiş olması: İzmir Kuzey Doğu Çevre Yolu olarak tanımlanan otoyol projesinin planlara işleniş biçiminin parçacı olması dolayısıyla plan değişikliği işlemlerinin planların bütünlüğüne, şehircilik ilkeleri, Karayolları 2. Bölge müdürlüğü görüşü doğrultusunda plana aktarılan otoyol güzergahı ve iniş kolunun mahkeme kararında 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında yer almadığının konu edilmesi üzerine bu durum Karayolları 2. Bölge müdürlüğüne görüş olarak sorulmuştur. Karayolları 2. Bölge müdürlüğünün 30.07.2024 tarih 1585929 sayılı yazısı ile otoyol projelendirme sürecinin devam ettiği için kesinlik kazanmadığı bu nedenle halen proje aşamasında olduğundan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında güzergahın işlenmesi hususunda talep yapılmadığı belirtilerek; yapılacak plan çalışmasında söz konusu güzergahın dikkate alınması bildirilmiştir. Konuyla ilgili yapılan araştırmada otoyol güzergahının ÇED süreci devam ettiği için kesinlik kazanmadığı öğrenilmiştir. Mahkeme kararına konu plan çalışması aşamasında bu durum belirtilmeden otoyol inişinin plana işlenmesi bildirildiğinden planlama sahası içindeki otoyol ve iniş kavşağı plana aktarılmıştır. Mahkeme kararı uyarınca hazırlanan planda son Karayolları 2. Bölge müdürlüğü görüşü esas alınmış, otoyol güzergahı proje aşamasında olduğu ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında işli olmadığı için otoyol güzergahı ve iniş kolları işlenmemiş bu bölümde Pasif yeşil alan belirlemesi yapılmıştır.

- En üst kademedeki plan olan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında 40'm üzerinde eğimli

alanlar yapılaşma olanağı bulunmayan alanlar olarak kabul edilmiş olduğu halde dava konusu planlar aracılığıyla bu alanların yapılaşmaya açıldığı, bu durumun planlama sınırı içerisinde benzer eğim özellikleri gösteren alanların yapılaşmaya açılması açısından emsal teşkil edebileceği ve dolayısıyla planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmayan bir içerik yaratıldığı belirtilerek ÇDP plan açıklama raporunda YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER olarak Kabul edilen ve yapılaşma sınırı getirilen alanların açıklaması yapılmıştır.

Çevre düzeni planının plan açıklama raporundaki YASAL, DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER bölümünde:

Çevre Düzeni Planı kararlarının üretilmesi aşamasında, planlama kararlarını doğrudan etkileyecek olan eşiklere ilişkin çalışma, analiz aşamasında yapılmış, yasal ve doğal eşikler belirlenmiş, belirlenen yasal ve doğal eşiklerden yola çıkarak eşik sentezi çalışması yapılmıştır. PLAN KARARLARI AŞAMASINDAKİ SAPTAMALAR PLAN KARARI GELİŞME ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA ÜST ÖLÇEK TARTIŞILAMAZ.GEREK ÇİĞLİ DE PLANLAMA ALNININ HEMEN BİTİŞİĞİNDE GREKSE NARLIDERE DE BU EĞİM VE ÜZERİNDEN BİRÇOK ALAN GELİŞME ALANIDIR.

Analiz çalışmasında gerek doğal ve gerekse yasal eşikler üç gruba ayrılmış ve kullanım kararlarının verilmesinde yönlendirici olacak eşikler belirlenmiştir. Planlama Bölgesi içinde planlama kararlarını yönlendirecek doğal eşikler planlama kararlarını etkileme düzeylerine göre üç grup halinde ele alınmıştır. Bu kapsamda, birinci derece doğal eşik olarak; yapılaşma olanağı bulunmayan, %40'ın üzerinde eğimli alanlar kabul edilmiştir.

İkinci derece doğal eşikler olarak; yapılaşma maliyetinin diğer alanlara göre daha yüksek olduğu, altyapının zor gerçekleştiği %25-40 arasında eğime sahip alanlar ve deprem anında etkilenme oranı yüksek olacak, özel inşaat önlemleri gerektiren aktif fay hatlarının bulunduğu alanlar ve yine özel önlemler gerektiren taşkın alanları ile sazlık bataklık alanlar kabul edilmiştir.

Üçüncü derece doğal eşik olarak ise; yerleşme aşamasında, ikinci derece eşiklere oranla daha yerleşilebilir olsa da özel önlem ve düzenleme gerektiren alanlar olarak nitelendirebileceğimiz % 10-25 arası eğimli alanlar ve alüvyon zeminli alanlar belirlenmiştir.

Planlama kararları açısından yönlendirici olan yasal eşikler de üç farklı grup halinde ele alınarak gruplanmıştır. Birinci derece yasal eşik olarak kesinlikle yapılaşma öngörülme alanlar olarak nitelendirebileceğimiz; mutlak tarım alanları, sulama alanları, orman alanları, doğal koruma alanları (Milli Park, Tabiat Parkı vb.), 1. derece doğal sit alanları, 1. ve 2. Derece arkeolojik sit alanları, içme suyu baraj koruma kuşakları ve Ramsar Alanı sınırları ile birlikte ekolojik koridor niteliğindeki nehir veya nehir havzaları kabul edilmiştir.

İkinci derece yasal eşikler olarak, aslen korunması gereken alanlar olan, kontrollü kullanıma açılabilen ve kullanım kararlarının oluşturulması için farklı kurumsal kararlara gereksinim duyulan

alanlar belirlenmiş; mutlak tarım arazileri haricindeki tarım toprakları, mera alanları ve 2. ve 3. derece doğal sit alanları ve 3. derece arkeolojik sit alanları bu grupta toplanmıştır.

Üçüncü derece yasal eşik olarak; büyük bölümü orman alanları ile iç içe ve bitişik konumda yer alan makilik fundalık alanlar, Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak belirlenen ve Bölge ilan gerekçesine yönelik özel önlem gerektiren alanlar, planlanması aşamasında sahip olduğu yapılaşma özelliklerine uygun karar oluşturulması gereken alanlar ile planlama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait olan, planlama bütünlüğü ve ilan gerekçeleri gözetilerek planlanacak alanlar olarak nitelendirebileceğimiz turizm merkezleri ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri sınırları kabul edilmiştir.

Birinci bölüm; İzmir Merkez Kent olarak tanımladığımız Balçova, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Bayraklı, Karabağlar, Menderes ve Menemen ilçelerindeki yerleşmeleri kapsamaktadır.

Çevre düzeni planının hedef yılında İzmir Merkez Kent nüfusu 3.800.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Mevcut büyüme eğiliminin sürmesi durumunda, kentsel alan büyüklüğünün yaklaşık 30.000 hektarı geçeceği belirlenmiştir. Denilmektedir.

Planlama alanı bu bölümde belirtilen ikinci ve üçüncü derece yasal eşikler sınıfında yer almamaktadır. Eğitim açısından ise alan değerlendirmesi yapıldığında yapılaşmaya engel bir eğime sahip olmadığı plan açıklama raporunda yapılan tüm hususlara göre değerlendirme yapılarak belirlenmiş bir plan kararı olduğu için aykırı bir husus bulunmadığı görülmektedir. Nitekim şehrin başka akslarında bu eğimin üzerinde birçok alanda yapılaşmanın gerçekleşmiş olduğu görülmektedir. Raporun eğim ve yükseklik durumu başlığında bu örnekler aktarılmış ve eğim durumu açıklaması yapılmıştır.

4.4.1.2. Kentsel Gelişme Alanları bölümünde

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer alan kentsel gelişme kararları aşağıdaki bölümde illere ve yerleşmelere göre açıklanırken, önerilen gelişme alanlarının, yerleşmelerde var olan mevcut imar planları ile karşılaştırması yapılmış, imar planlarının yeterliliği de ayrıca değerlendirilmiştir.

2025 yılı için gereksinim duyulan kentsel gelişme alanı büyüklüklerinin belirlenmesinde, ilgili yerel idarelerce onaylanan imar planları, sektörel yatırım kararları, yerleşim birimlerinin teknik ve sosyal altyapı yeterlilikleri, bu çevre düzeni planında yerleşim birimleri için getirilen plan kararları dikkate alınarak 2025 yılına kadar gerekli olan kentsel gelişme alanı büyüklükleri saptanmıştır.

2025 yılı için gereksinim duyulan alanın 5.670 hektarlık bölümü İzmir Merkez kente bitişik boş, planlı/planlanabilir alanlardan karşılanabilirken, ilave alan gereksiniminin ise merkez kentin

dışındaki yeni sanayi alanları ile konut alanlarının bulunduğu saçaklanmış yerleşme merkezleri çevresinde düzenlenmiş kentsel gelişme alanlarında ve bu planda önerilen yatırım kararlarının çevresindeki yerleşim alanlarında karşılanması hedeflenmiştir.

Onaylı imar planlarının sınırları içinde, henüz yapılaşmaların başlamadığı konut alanlarının dağılımına bakıldığında kent merkezine yakın bölgelerde geniş boş alanların bulunmadığı, geniş boş alanlara kentin kuzey ve batı bölümlerinde rastlandığı görülmektedir.

Değerlendirme ve Kararlar: İzmir Merkez Kent için gerekli alan büyüklüğüne ve mevcut yerleşme çevresinde var olan eşiklere bakıldığında, İzmir merkez kent çevresinde belirlenen düzeyde bir alanın planlanarak gelişmeye açılmasının olanaklı olmadığı açıktır. Bu nedenle, bugün için İzmir merkez kent olarak bir bütün olarak tanımlanan yerleşik alan, plan dönemi sonunda saçaklanmalarla genişleyecek, nüfusun bir bölümü doğal eşiklerin ve tarım alanlarının da ötesinde, ulaşım olanakları güçlendirilmiş çeperdeki küçük kent bölümlerinde yaşar duruma gelecektir. İzmir çevresinde yeni yer seçen çalışma alanlarının, organize sanayi bölgelerinin ve toplu konut yatırımlarının dağılımı böylesi bir yönlenmeyi kolaylaştırırken, İzmir merkez kentte artan ulaşım süreleri ve maliyetleri de nüfusun merkez kent dışında, çalışma alanlarına yakın yerleşmesini özendirilmektedir. Çevre Düzeni Planı'nda İzmir'de özellikle kuzey aksında yeni gelişme alanları düzenlenmiş ve sanayi gelişimindeki kuzeye kaymaya koşut olarak konut gelişmesinin de kuzeye kayması hedeflenmiştir. Bu alanların ulaşım bağlantılarını güçlendirecek yatırımların, karayolu ve demiryolu bağlantılarının programlanmış olması da bu gelişmeyi desteklemektedir. Planlama alanının ulaşılabilirliği oldukça yüksek durumda olduğundan gelişme alanı belirlenmesi için en uygun yer seçimi olduğu ÇDP plan açıklama raporuna göre de kesindir.

Merkez Kent çevresindeki alanlardan, yapılaşma öngörülmeyen ve orman alanı olmayan bölümlerin ağaçlandırılması, rekreasyon alanları olarak düzenlenmesi ve kent çevresinde geniş bir yeşil kuşak oluşumu desteklenmiştir. Denilmektedir, Gelişme alanları belirlenen yerler bu kapsamda değildir. Aynı zamanda rapor ekinde sunulan ziraat raporundan da anlaşılacağı üzere alanda tarım yapılması ve alanın yeşil kuşağa hizmet edecek bitkilendirmeye konu bir alan olması fiziki yapısı açısından mümkün değildir. Jeolojik etüt verilerine göre alanda yapılaşmaya engel bir husus bulunmamaktadır. Orman niteliğinde de olmayan alanda bütün bu değerlere göre gelişme alanı belirlenmesinde bir sakınca bulunmamaktadır. İmar planına esas jeolojik etüt çalışması ve ziraat mühendisi raporu esas alınmıştır. Bu raporda alanda yapılaşmaya engel bir husus olmadığı ortaya konulmuştur.

- Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2022 tarih kurum görüşünde yer verilen hususların dikkate alınmadığı bu çerçevede mevzuata uygun olmayan işlemlerin yapıldığı, orman olarak tescil edilmiş 1182 parsel ile olan mülkiyet

çakışmasının ve bu yönde verilen olumsuz kurum görüşün dikkate alınmamış olması temelinde kamu yararına uygun olmadığı,

Taşınmazın orman kadastrounda kalan bölümünün terkin işlemi yapılmıştır. Orman ile çakışan bölümü kalmamıştır. İlk imar planında da orman niteliğinde olan bölüm plan çalışmasına konu edilmemiş olduğundan kurum görüşü yerine getirilmiştir. Ancak mahkeme kararında görüşün tamamen plan yapılmasını sakıncalı görme yaklaşımı nedeniyle yapılan terkin işlemiyle birlikte kurum görüşüne aykırı her türlü husus ve farklı yaklaşımlar ortadan kaldırılmıştır.

- Önerilen konut gelişme alanının yaratacağı yoğunluk ve nüfusun ulaşım sistemini nasıl etkileyeceğinin değerlendirilmediği, bu hususa plan açıklama raporunda sadece genel ifadelerle yer verildiği ve dolayısıyla plan açıklama raporlarının teknik ve nesnel açımları içermediği,

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı uyarınca 1/25000 ölçekli nazım planda gelişme alanı belirlemesi yapılan çalışmada 1/5000 ölçekli nazım imar plan açıklama raporlarında nüfus hesabına ilişkin tablo ve verilerle açıklanmıştır. Önerilen yapı yoğunluğu ve yapı yüksekliği çevre yapılanma koşulları ile benzer hatta çevre yapılaşma koşullarının altındadır. Ulaşım ile ilgili Katip Çelebi üniversitesince ulaşım analizi yapılmış bu raporlara ek olarak sunulmuş, nazım plan açıklama raporunda ulaşım raporunun verilerine yer verilmiştir. Ulaşım analizinde de alanın gelişme alanı belirlenmesi halinde yeni bir yük getirmediği mevcut yol sisteminin yeterli olduğu, toplu taşıma olanaklarından yararlandığı ifade edilmektedir.

- Rezerv Alan İptal Gerekçesi İle ilgili olarak; "Rezerv Yapı Alanı" kapsamında statü değişikliğine konu edilmesinin yeşil kuşak stratejisi üzerinden plan bütünlüğünü bozucu etki yaratacak olması şeklindedir.

Rezerv alan olarak belirlenen 5879 ve 969 parsellerin arazi kullanım durumu, toprak özellikleri arazi kullanım yetenek sınıfları ve 5403 sayılı yasa kapsamında ziraat mühendisi tarafından incelendiğinde parsellerin tarımsal ve bitkisel üretimde kullanımı ile park ve rekreasyon alanı kullanımını engelleyici özellikler içerdiği belirtilmiştir.

Belirlenen alan mevcut yapılaşma ile içiçe olan ve bu mevcut dokunun bütünleştiği bir alandır. Alanda herhangi bir bitki örtüsünün yetişmesi mümkün olmadığından yeşil kuşak niteliği taşıyacak bir alan değildir. Mevcut durumda da alanda bir yeşil doku ya da bir bitki örtüsü bulunmamaktadır. Aynı zamanda alan çevresinde de yeşil kuşak oluşumunu sağlayan ve devamlılığı olan bir yeşil bitki örtüsü yer almamaktadır.6306 sayılı yasanın ana amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Kanunda öngörülen

amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilmekte ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir. Rezerv yapı alanı bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, İdarece belirlenebilmektedir.

6. SENTEZ

Planlama alanına ilişkin kentsel ölçekte ve alan özelinde yapılan detaylı analizler, farklı meslek grupları tarafından hazırlanan çalışmalar, yetkili kurumlar tarafından verilen kurum görüşleri incelenerek plan çalışmasına altlık oluşturacak sentez elde edilmiştir. Planlama alanı İzmir'in mevcut konut stoğu ve zemin yapısı açısından kentin en az risk içeren, toprak sınıfı olarak tarımsal amaçla yada bitkisel üretime elverişli olmayan, yeşil kuşağa katkı sağlayamayacak nitelikte, ulaşım açısından erişilebilir bir bölgede yer alan, konut alanları ile bütünleşik ve kentin yerleşik bir çok alanı ile alan çeperindeki konut alanlarının eğiminden daha az eğimli olan üst ölçekli plan kararlarında gelişme alanı olarak belirlenmiş bir alan olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Analizler bölümünde aktarılan bilgiler, üst ölçek plan kararları ile mahkeme kararı uyarınca bir sentez yapılarak plan kararları oluşturulmuştur.

Alt yapı kurumlarının görüşlerine göre otoyol iniş kolu Pasif Yeşil alan olarak bırakılarak ileriye dönük kesinleşebilecek güzergaha altlık bırakılmıştır.

Mahkeme kararı hem hukuksal niteliği hem de karara esas teknik değerlendirme açısından en belirleyici etken olduğu için analiz verisi olarak kabul edilmiş ve bu doğrultuda plan çalışması hazırlanmıştır.

Eğim ve yerleşime uygunluk kararları alt ölçek planlardaki mekânsal düzenlemede etken olmuştur.

7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararı olan Kentsel Gelişme Alanı hükümlerine uygun olarak; analiz ve sentez çalışması, mahkeme kararı ve hazırlanan ziraat raporu ile ulaşım raporuna göre plan kararları üretilmiştir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin tanımlar bölümünde "Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları ile bu alanlarla bütünleşen diğer kentsel kullanım alanlarıdır." "Kentsel Gelişme Alanları: Bu planın hedef yıla

ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının plan açıklama raporunda; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda önerilen gelişme alanlarının, yerleşmelerde var olan mevcut imar planları ile karşılaştırması yapılarak, imar planlarının yeterliliğine göre değerlendirildiği belirtilmektedir. 2025 yılı için gereksinim duyulan kentsel gelişme alanı büyüklüklerinin belirlenmesinde, ilgili yerel idarelerce onaylanan imar planları, sektörel yatırım kararları, yerleşim birimlerinin teknik ve sosyal altyapı yeterlilikleri, bu çevre düzeni planında yerleşim birimleri için getirilen plan kararları dikkate alınarak 2025 yılına kadar gerekli olan kentsel gelişme alanı büyüklüklerinin saptandığı açıklanmaktadır. Bu raporda deprem gibi yeni yapılaşmayı tetikleyici doğal afetlerden söz edilmese de yaşanan son durumda planlama disiplini açısından yeni gelişme alanlarının üst ölçek planlara göre gerçekleşmesini gerekli kılmaktadır. Bu raporda; İzmir Merkez Kenti oluşturan bütünleşik alan içinde yer alan yerleşmelerin yerleşik alanlarının toplam büyüklüğü 21.200 hektar olduğu, planının hedef yılında İzmir Merkez Kent nüfusu 3.800.000 kişi olarak kabul edildiği, mevcut büyüme eğiliminin sürmesi durumunda, kentsel alan büyüklüğünün yaklaşık 30.000 hektarı geçeceğinin belirlendiği, İzmir Merkez Kenti oluşturan yerleşik alan çevresinde henüz yapılaşmamış kentsel gelişme alanı olarak planlanmış onaylı imar planlarının büyüklüğüne bakıldığında 5.670 hektar alanın var olduğunun görüldüğü, imar planlarının yeterliliğine ilişkin değerlendirme yapılırken, onaylı imar planları içinden tarım alanları, orman alanları, doğal karakteri korunacak alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar, büyük askeri alanlar ve sit alanları çıkarılarak yeterlilik hesaplamasında kullanılacak alan büyüklüğü belirlendiği, 2025 yılı için gereksinim duyulan alanın 5.670 hektarlık bölümü İzmir Merkez kente bitişik boş, planlı/planlanabilir alanlardan karşılanabilirken, ilave alan gereksiniminin ise merkez kentin dışındaki yeni sanayi alanları ile konut alanlarının bulunduğu saçaklanmış yerleşme merkezleri çevresinde düzenlenmiş kentsel gelişme alanlarında ve bu planda önerilen yatırım kararlarının çevresindeki yerleşim alanlarında karşılanmasının hedeflendiği belirtilmektedir.

Çevre Düzeni Planı'nda İzmir'de özellikle kuzey aksında yeni gelişme alanlarının düzenlendiği ve sanayi gelişimindeki kuzeye kaymaya koşturarak konut gelişmesinin de kuzeye kaymasının hedeflendiği görülmektedir. 1973 yılından bu yana İzmir için yapılan tüm üst ölçek planlarda özellikle konut yerleşimi için tercih edilen kuzey aksında yapılan gelişme alanı belirleme meri çevre düzeni planında da benimsenmiştir. Bu alanların ulaşım bağlantılarını güçlendirecek yatırımların, karayolu ve demiryolu bağlantılarının programlanmış olması da bu gelişmeyi desteklemektedir.

2017 yılında bilimsel çalışma olarak hazırlanmış olan İzmir'in "Mekansal Yapı Özellikleri Açısından İklim Değişikliğine Karşı Risk Taşıyan Bölgelerin Saptanması" çalışmasında da kuzey

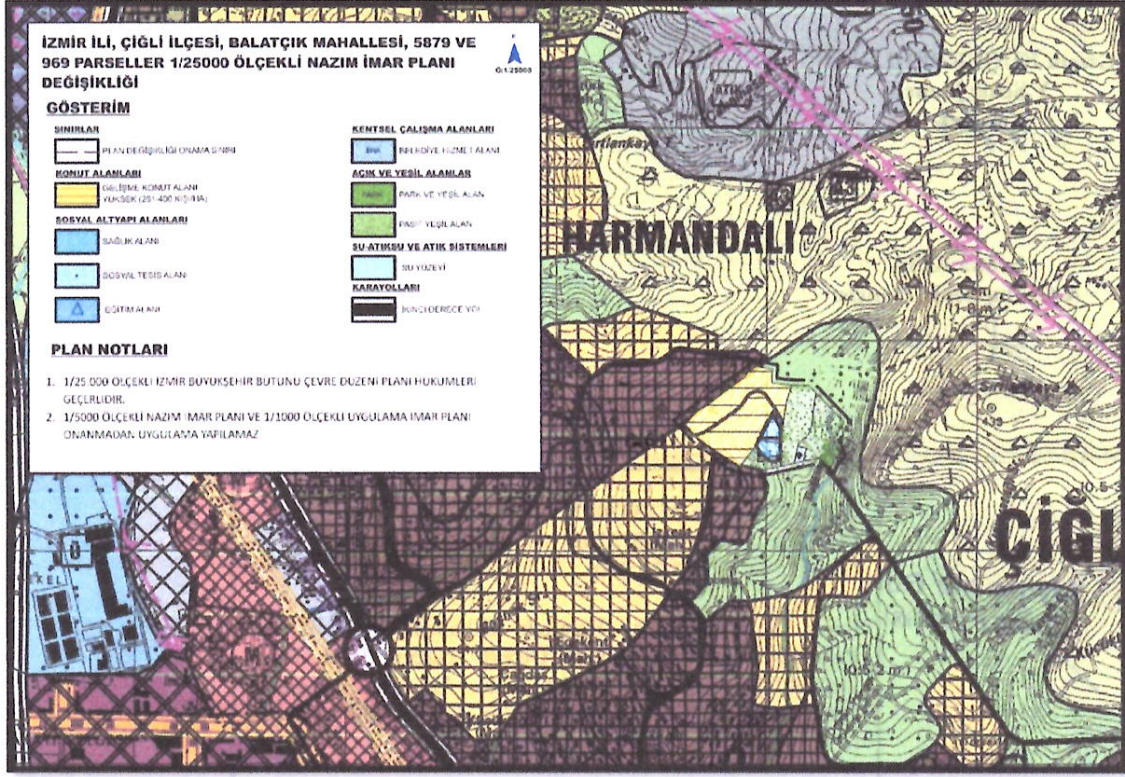
aksı özellikle planlamaya konu alanın en düşük düzeyde risk taşıdığı ve gelişme alanı olarak belirlenmesi yeni yapılaşmanın bu alana kaydırılması vurgulanmaktadır.

Benimsenen bu hedeflere ve desteklenen bilimsel raporlara göre plan çalışması hazırlanmış, gelişme konut alanı belirlenmesi yapılmıştır.

Önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere kentin afet geçmişi, mevcut konut stokunun fiziksel durumu ve gün geçtikçe eskiyor oluşu, bu stokun kendini yenilemesinin uzun bir zaman alması ve bu yenileme için uygun zeminin oluşmamış olması, bir yandan yaşanabilecek afetler ve kent direncini düşürme niteliği olan olaylar nedeniyle İzmir kentinde önemli ölçüde konut alanına ihtiyaç bulunmaktadır. Konut alanı için rezerv alan ihtiyacı yaşanmaktadır.

Yeni belirlenecek konut alanları yalnızca kentteki afet riski açısından değil kentsel dönüşüm açısından da bir ihtiyaçtır. Kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda yerinde dönüşüm yapılmak istense dahi var olan nüfusun geçici konut ihtiyacının karşılanması açısından bu tür alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. İzmir yapı stokunun eskimesi, sağlıksız olması nedeniyle önümüzdeki yıllarda kentsel dönüşümün yoğun şekilde yaşanacağı kentler arasındadır. Bu yaklaşımla alanın kendisinin konut rezervi için yeni yapılanma alanı ya da kent içi yeni yapılanma aşamasında geçici konut kullanımı alanı olarak kullanılması mümkün olacaktır.

Bütün bunlar gözetilerek yapılan planlama çalışması ile alanda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılarak alan Gelişme Konut Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Belediye Hizmet alanı, Park ve Yeşil alan, Pasif Yeşil Alan, Su Yüzeyi olarak belirlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2. Bölüm 5. Maddesi 2. Bendi uyarınca yapılan değişiklik çalışmasında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının genel hedefleri, gelişme eğilimleri analizleri esas alınmış, güncel durumdaki sağlıklı konut açığı göz önüne alınarak düzenleme yapılmıştır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararı esas alınarak yapılan çalışmada 1/25.000 ölçekli planda belirlenmiş olan bölge parkı kararının bir kısmı değiştirilerek üst ölçek plan kararı ile uyumlu hale getirilmiştir. Bunun yanında; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan afet konutlarına ait planda da bölge nüfusunun ihtiyacının çok üzerinde tüm kente hizmet sunacak nitelikte belirlenmiş yeşil alan bulunmaktadır. Böylelikle kent genelindeki büyük kentsel yeşil dengesi gözetilmiştir.



Harita 13: Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y. Şehir Plancısı

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y.Şehir Plancısı

Gizem

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı

Selma

Dosya No : 351332002
Plan No : 351073282
Ölçek : 1/25.000

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi 5879 ve 969 Parsellere İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil 33 sayfadır.-

.../.../2024

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.