

**İZMİR İLİ, KIRAZ İLÇESİ,
ARKACILAR MAHALLESİ, 616, 617,
618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 ve
626 PARSELLER (ESKİ 1 PARSEL)
İLE BİR KISIM KADASTRAL
BOŞLUĞA YÖNELİK**

**NAZIM İMAR PLANI
(1/25000)**

AÇIKLAMA RAPORU

2021

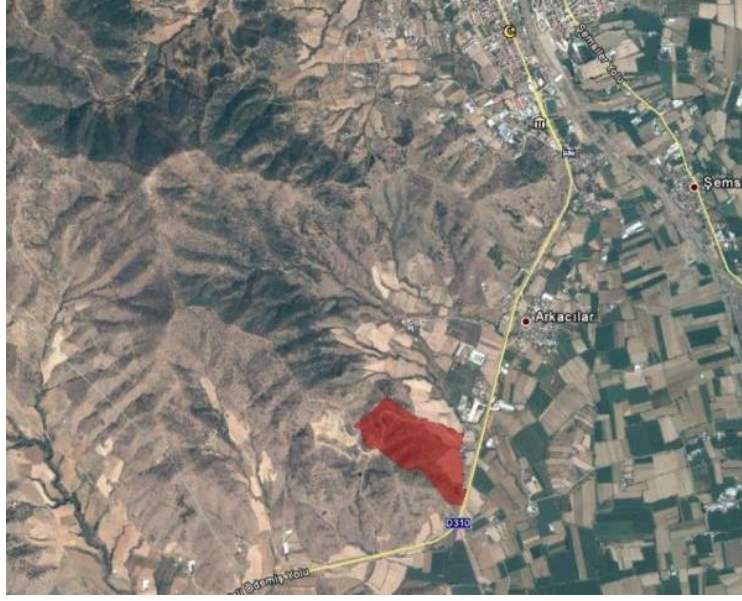
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

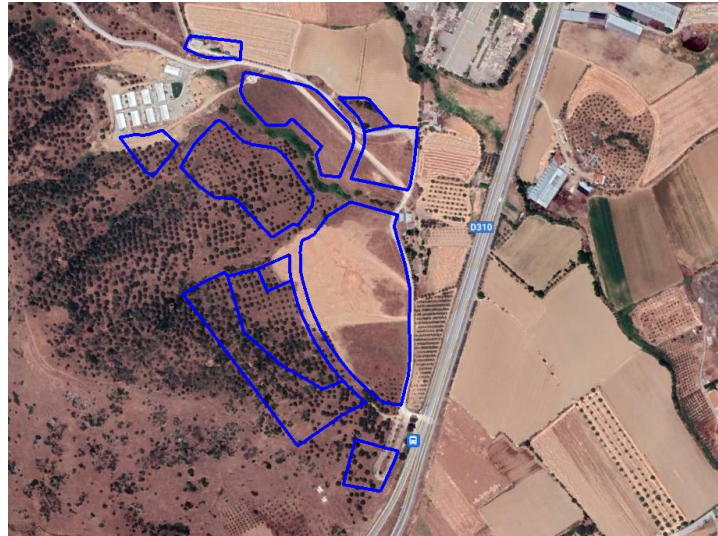
Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, İzmir ili, Kiraz ilçesi, Arkacılar Mahallesiinde bulunan Eski 1 numaralı taşınmaz parselin bir kısmıdır. Alana ait iptal olan planlar doğrultusunda yapılan uygulama neticesinde alanda **616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 ve 626 parseller oluşmuştur**. Kiraz ilçesinin güney kısmında, Denizli-Ödemiş yolundan mahreç almaktadır. Alan mevcut durumda fiili olarak boş olmakla birlikte yüksek eğimli kesimlerinde ağaçlandırma faaliyetleri yürütüldüğü görülmektedir.



Şekil: Eski Kiraz /1 parselin şehir içindeki konumu

Planlama alanına ulaşım Kiraz merkezde yerleşimlerin bittiği alandan itibaren Denizli-Ödemiş yolunun yaklaşık 25. kilometresine denk gelmektedir. Alanın çevresinde tarım alanları, sanayi yapıları ve bunlarla ilişkili bir takım evler bulunmaktadır.



Şekil: 616...-626 Parseller ve Yakın Çevresi

MÜLKİYET VE YÜZÖLÇÜMÜ

Planlama alanı Arkacılar Mahallesi Eski 1 numaralı parselin bir kısmıdır. Planlama alanına dahil olan 616,...626 numaralı parsellerin mülkiyeti Kiraz Belediyesine aittir. Planlama faaliyetlerinin yürütülmesi için TOKİ'ne talepte bulunulmuş ve ekteki yazı ile muvafakat verilmiştir.



T.C. KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 80747147- 1311
Konu: Arkacılar 1 parsel plan yapımı hk.

21.03.2018

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
İSTANBUL HİZMET BİNASI
(İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)

İlgi:12.06.2017 tarih ve 80747147-2318 sayılı yazımız.

İlgi yazımızda özetle; İlçemiz sınırları içerisinde mülkiyeti belediyemize ait Arkacılar mahallesinde bulunan 1/200 (04C/09B) pafta 1 parselde Sağlık Bakanlığınca 75 yataklı Kiraz Devlet hastanesi ve idarenince toplu konut yapılması planlandığı, Mülkiyeti belediyemize ait alanı 289850m² ve niteliği tarla olan taşınmaz üzerine ilçemizin ihtiyacına cevap verecek nitelikte; Eğitim tesis alanı, Sağlık tesisi alanı, Sosyal tesis alanı, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Toplu Konut Alanı olarak mevzi imar planı yapılması düşünüldüğü, planlama ile ilgili kurum görüşleri yazımız ekinde sunulduğundan bahsedilmiş olup, gerekli mevzii imar planı yapımında kurumunuzca gerekli desteğin sağlanması hususu bilgilerinize arz edilmiştir.

Bahse konu bu alanda, Eğitim tesis alanı, Sağlık tesisi alanı, Sosyal tesis alanı, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Toplu Konut Alanı olarak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli mevzii imar planının kurumunuzca yapılması konusunda muvafak ederiz. Konu üzerinde gerekli hassasiyetin sağlanması hususunda gereğini arz ederim.


Safiye ÖZÇINAR
Belediye Başkanı

Şekil: Eski 1 parsel ve muvafakat yazısı

JEOLOJİK YAPISI

Alanın jeolojik yapısına ilişkin olarak; "İzmir İli, Kiraz İlçesi, Arkacılar Mahallesi, 1 nolu parselin imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla çalışma alanında arazi çalışmaları kapsamında; jeolojik harita alımı, jeoteknik sondajlar, yerinde deneyler ve jeofizik ölçümler yapılmıştır. Çalışma alanı 288,405.00 m²'dir. Söz konusu jeolojik etütler 16.03.2018 tarihinde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Izmir İli Kiraz İlçesi Arkacılar Mahallesi 1/1000 Ölçekli L20-D-04-C-3-C, L20-D-04-C-3-D, L20-D-09-B-2-B Paftaları ile 1/5000 ölçekli L-20-D-04-C, L20-D-09-B Paftalarında Kalan 289.850 m² Yüzölçüsündeki 1 Nolu Parsel'in Nazım Ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

İLİ	İZMİR
İLÇE	KIRAZ
BELDE	
KÖY / MAH.	ARKACILAR MAHALLESİ
MEVKİİ	
PAFTA	1/1000 ÖLÇEKLİ L20-D-04-C-3-C, L20-D-04-C-3-D, L20-D-09-B-2-B PAFTALARI İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ L-20-D-04-C, L20-D-09-B PAFTALARI
ADA	0
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, Jeofizik çalışmalar, Laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYON


Tuba OTHAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


Ferhat KACAR
Jeofizik Mühendisi


Zühre ÇAM
İmar ve Planlama
Şube Md.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Ahmet Murat TENDAK

ONAY

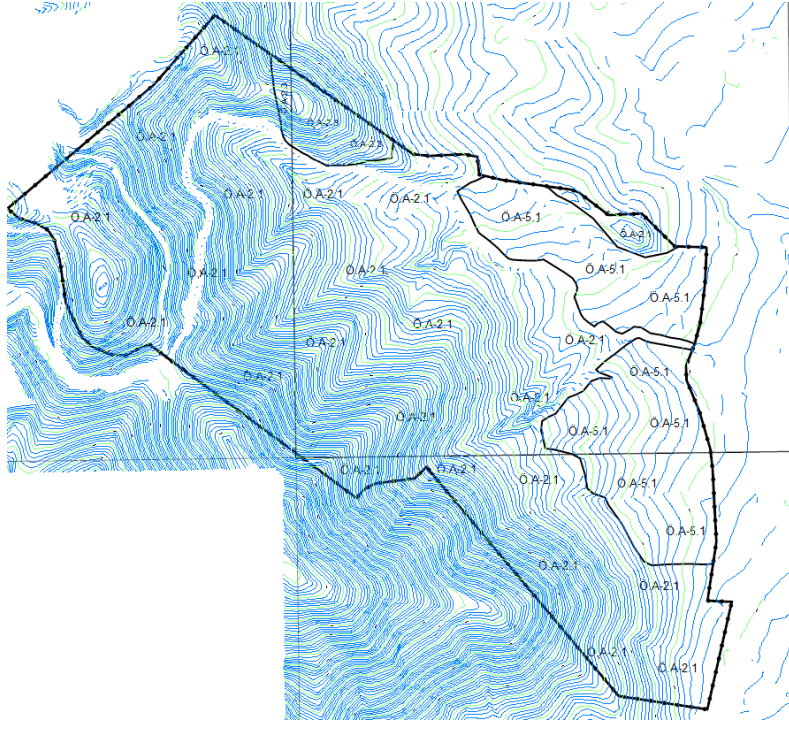
16.10.2018

Müdür a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdür Yrd.

BARAN Jeolojik Jeoteknik Lab.Mad.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
PeyasMah.Diclekent Villaları 250.Sok.No:7 Kayapınar/DİYARBAKIR
Tel: (0412) 228 36 24 – Fax: (0412) 257 55 11 E-
mail: seymusrain@gmail.com Web: www.baranlaboratuvar.com.tr

Şekil: Jeolojik Etüd Onay Sayfası



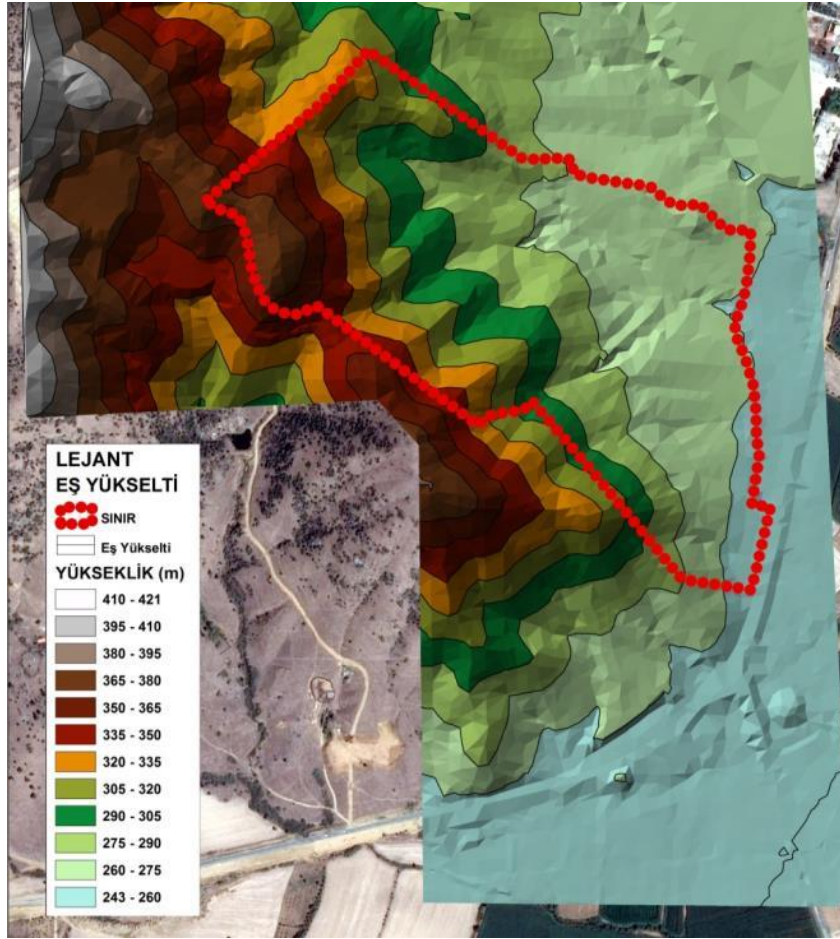
Şekil: Eski 1 parsel yerleşime uygunluk haritası

ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanı ve yakın çevresi, imar planı çalışmaları kapsamında arazi yüksekliği, arazi eğimi ve arazi yönelişleri başlıkları altında ele alınmıştır. Bu amaçla planlama alanının bulunduğu alana ilişkin onaylı halihazır harita verileri üzerinden arazi modeli yapılmış, bu arazi modeline göre analiz çalışmaları tamamlanmıştır.

Eşyüksekti Analizi

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; alanın güneydoğusu boyunca bir vadi uzanmakta ve alan bu vadiye bakan yamaçta bulunmaktadır. Parsel alanı içerisinde en düşük nokta 256 m., en yüksek nokta ise 379 m.'dir. Alan içerisinde imar planı yapılması düşünülen alan ise yaklaşık olarak 256m ile 292 m arasındadır.

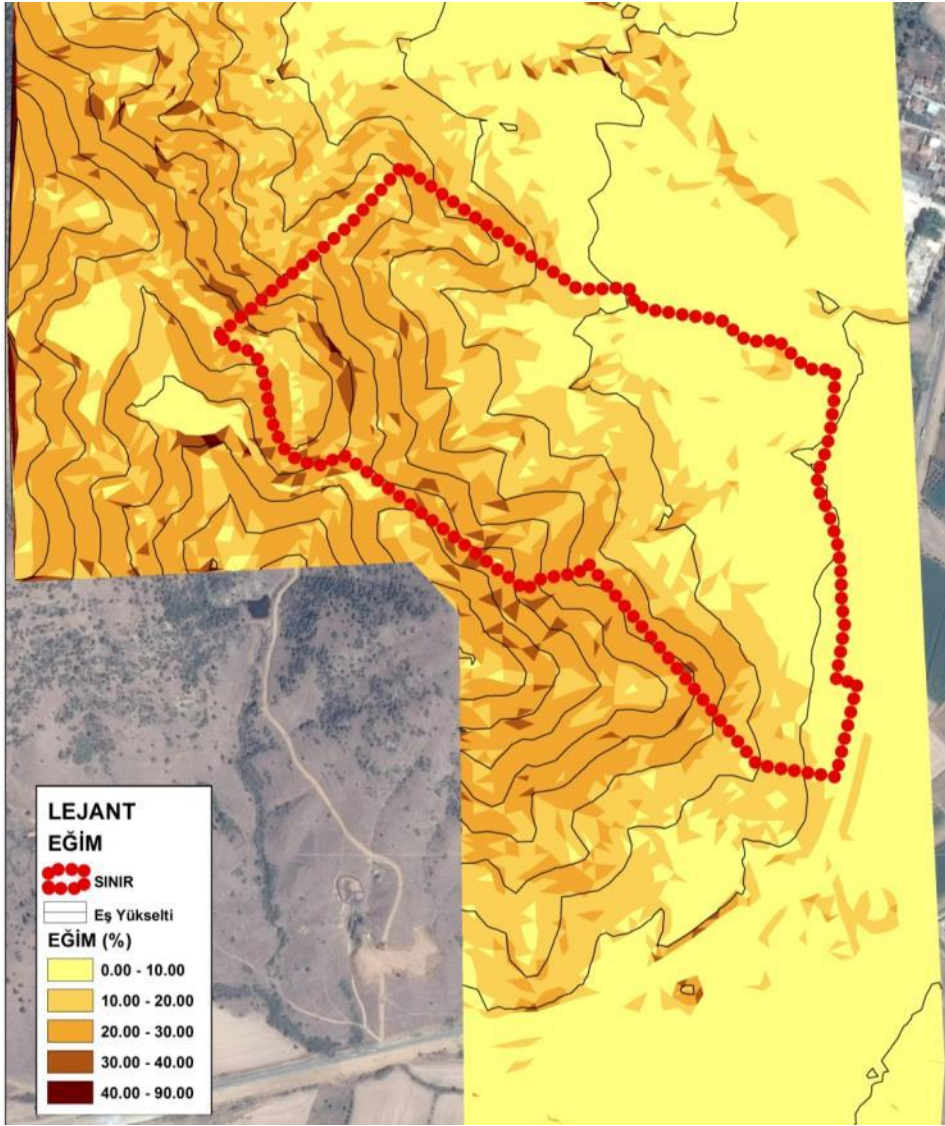


Şekil: Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı yapılaşmamış boş arazi niteliğinde olan alanda ağaçlandırma yapılmış bazı alanlar dışında belirgin bir bitki örtüsü de bulunmamakta yer yer çalı olarak nitelendirilebilecek bitki türleri görülmektedir.

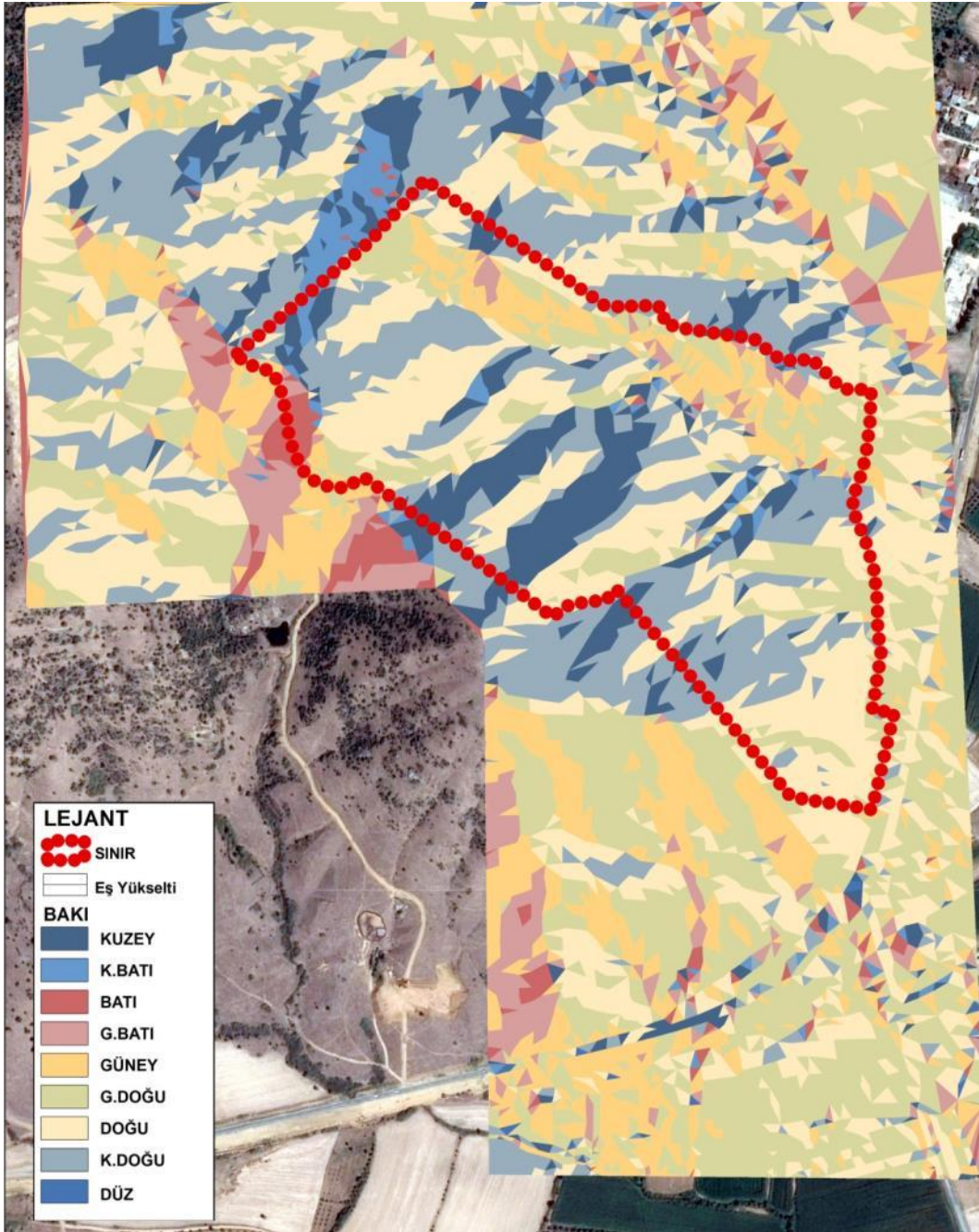
Eğim Analizi

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; hareketli bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir. Alan genel olarak % 0-20 eğim aralığında olsa da planlama alanında eğim seviyeleri %15'i geçmemektedir.



Şekil: Eğim Analizi

Yöneliş Analizi



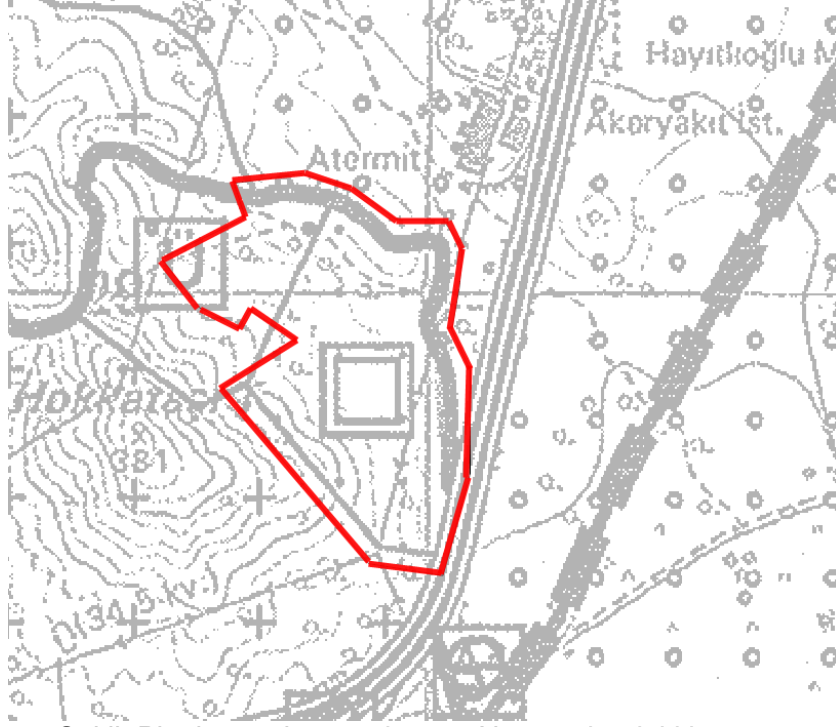
Şekil: Yöneliş Analizi

Alanın hareketli topoğrafyaya sahip olmakla birlikte alanda konut olarak önerilen kısımlarda yönelme doğu – güneydoğu – kuzey doğu şeklinde gerçekleşmektedir.

ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanının 1/5000 Nazım imar planı bulunmamakla birlikte 1/25.000 İzmir doğu bölgesi nazım planı ve İzmir Manisa planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına girmektedir.

- 25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Üniversite ve Sağlık alanında kalmaktadır.
- İzmir – Manisa planlama bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında tarım alanında kalmaktadır.



Şekil: Planlama alanının 25.000 Nazım plandaki konumu



Şekil: Planlama alanının 100.000 plandaki konumu

İPTAL KARARI ve GEREKÇELERİ

Kiraz İlçesi, Arkacılar mahallesi 1 parsele ilişkin 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.08.2019 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir. Planlara ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2019/899 esas numaralı kararınca yürütmeyi durdurma verilmiştir. 2020/1292 karar numarası ile de planlar iptal edilmiştir. Karar içeriğinde sayılan iptal gerekçeleri şu şekildedir:

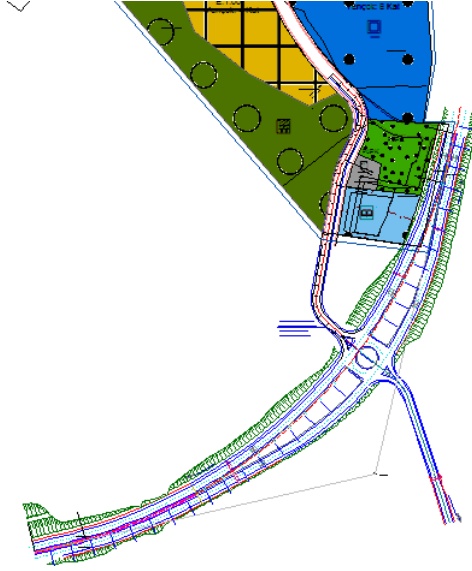
- Alanın “İzmir-Manisa 100.000 Çevre Düzeni Planı”ndaki “Tarım Alanları” lejantı ile uyumlu olmadığı
- TİCK alanlarında Konut Kullanım oranının belirtilmemesi
- Donatı alanlarında yapılaşma koşullarının yazılmamış olması
- Hastane alanında yapılaşma koşulunun Avan proje olarak belirtilmesinin imar mevzuatına aykırı olması
- Teknik Altyapı alanının lejantta gösterilmemesi
- İZSU’nun düşük kotta yer talebinin karşılanmamış olması
- Karayolları görüşüne uyulmaması
- 1/25.000 Ölçekli meri plandaki Katı atık alanına yakın konumda konut alanlarının öngörülmesinin ve Yüksek Öğrenim alanının küçültülmesi
- Ağaçalandırılacak alanda toprak yapısının ve fiziki durumun dikkate alınmaması

İPTAL KARARI SONRASI YAPILAN DÜZELTMELER

- 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planlara ek olarak 1/100.000 Plan üretilmiştir.
- TİCK alanlarında “tamamı konut olmamak üzere en fazla ticaret kullanım oranı %30” oranı belirlenmiştir.
- Donatı alanlarında; yapılaşma koşulları belirlenmiştir.
- Plana ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğünden tekrar görüş alınmıştır.
- İZSU itirazında belirtilen Alt kotlarda 25*25 T.A.(terfi istasyonu) eklenmiştir.
- İptal sebebi olarak ifade edilen plan tekniklerine ilişkin maddi hatalar giderilmiştir.

Karayolları Görüşü

İptal gerekçesi olarak gösterilen Karayolları görüşüne uyulmamasına ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğünden tekrar alınan 12.07.2021/498689 sayılı görüş eki ile mevcut karayolu projesi ve alana giriş önerisi temin edilmiş ve planlara işlenmiştir.



Hastane Alanı

Plan kararlarına ilişkin kamu yararı düşünülmeden ve gerekli analiz çalışmaları yapılmadan karar verildiği iddia edilmiştir ancak Sağlık Bakanlığı'nın 08.02.2017 tarih ve 769 sayılı yazı ile söz konusu alanda hastane talebinde bulunulmuştur. İlgili yazıda Sağlık Bakanlığı açısından uygun görülen alan; hastane alanının ulaşım bağlantılarına yakın olmasından kaynaklı erişilebilirliği uygun bir konumda yer almaktadır. Ayrıca planlama alanın Kamusal mülkiyette olması kamulaştırma işlemine konu olmaksızın yatırımın hızlı ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesine zemin oluşturmaktadır.



Alanın Tarım Görüşü

İptal olan planların yapım sürecinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden görüş istenmiş ve 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazı ile alanın; **28,985 hektar Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımın uygun görüldüğü** bildirilmiştir.

Katı Atık Tesisi, Ağaçlandırılacak Alan ve Yüksek Öğretim Alanın Azaltılması

Plan iptal gerekçesi olarak zikredilen katı atık tesisinin planlama alanına yakın olması durumunun olumsuzluk teşkil etmeyeceği değerlendirilmektedir. 1/25.000 ölçekli meri planda katı atık tesisi, Yüksek Öğretim Alanı ve Hastane alanı ile bitişik durumdadır. Meri plandaki fonksiyonlara ek olarak hastane ile ilintili olarak konut alanı eklenmiştir.

Ayrıca alanın birçok yerinde fiili olarak ağaçlandırma sahası şeklinde kullanıldığı görülen yerlerin plan sınırlarına denk gelen kısımları planda ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir. Konut alanlarının etrafının da park alanı ile çevrilmesi çevresel kalitenin yükselmesine katkı sağlayacaktır. Bu gerekçeler ve Katı Atık Tesisi ile Planlama alanı arasındaki uzaklık ve kot farkları göz önüne alındığında plan fonksiyon alanlarında olumsuz bir çevresel etki ile karşılaşılmayacağı öngörülmektedir.

Yüksek Öğretim Alanının azalması konusunda ise meri planda Üniversite alanı olup planlama alanına giren kısımların çoğunluğunun dere, park ve BHA alanı olduğu görülebilmektedir. Planların zaruri bir hastane yatırımının ve çevresel ihtiyaçlarının planlanması amacıyla yapıldığı da göz önünde bulundurulduğunda alan azalmasının gerekçelerinin makul olduğu görülecektir.

Planlama alanına denk gelen fonksiyonlar, meri planda;

Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren tesislerin yer alabileceği alandır.

Yüksek Öğretim Alanı: Bilimsel özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip, yüksek düzeyde eğitim, öğretim, bilimsel araştırma ve yayın yapan fakülte, enstitü, yüksekokul vb. kuruluş ve birimlerden oluşan öğretim kurumları ile birlikte teknoparkların yer alabileceği alandır, şeklinde tanımlanmaktadır.

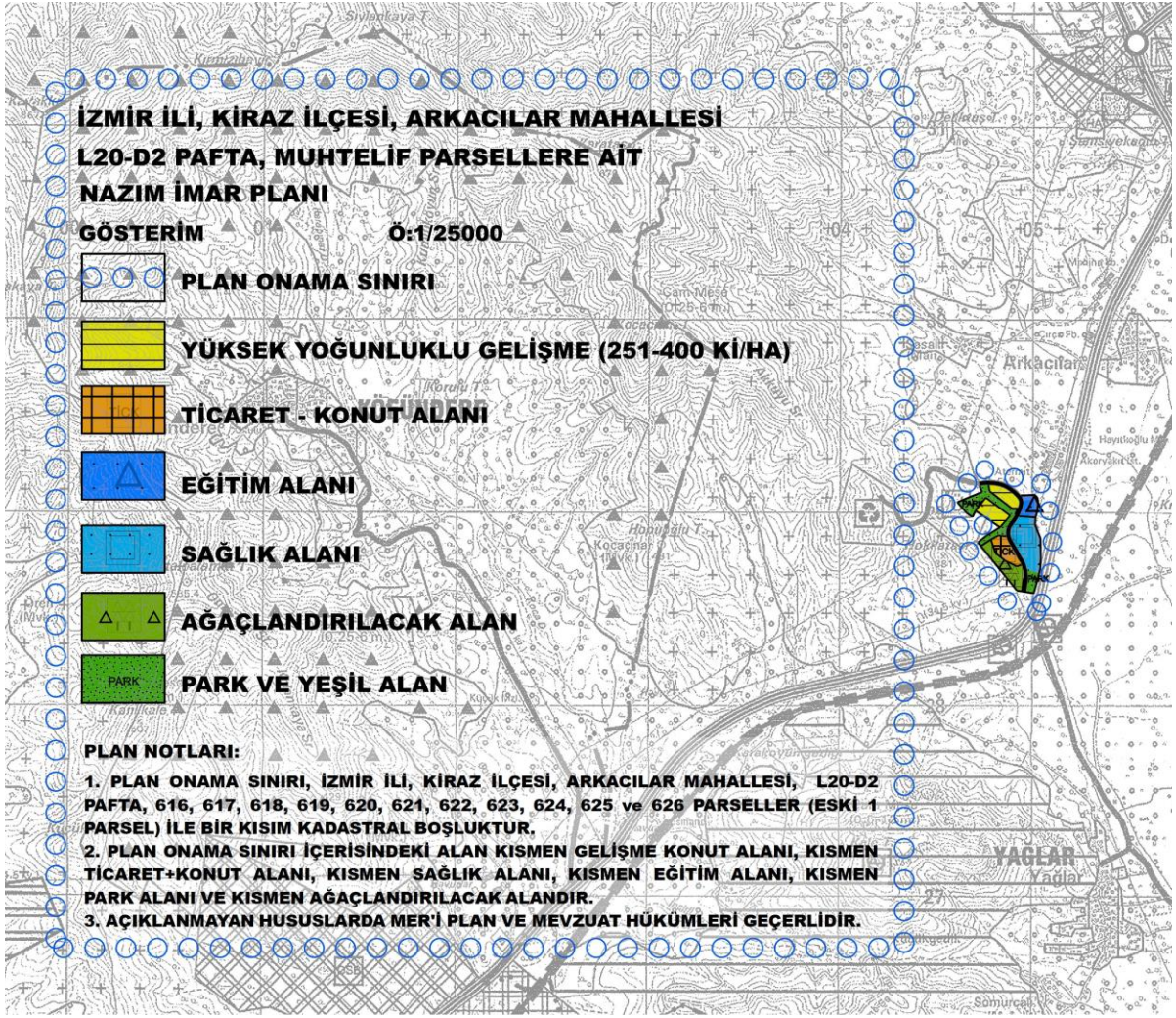
Değişiklik teklifi ile Hastane alanı olarak tanımlanan alanın hayata geçmesi ile ihtiyaç duyulacak konut alanları, ticari alanlar, sosyal altyapı alanları gibi fonksiyonları barındıran yüksek yoğun gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu fonksiyon da şu şekilde tanımlanmaktadır;

Gelişme Konut Alanı: Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

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

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

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



Harita: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı