

**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**

**UYGULAMA İMAR PLANI  
(1/1000)**

**AÇIKLAMA RAPORU**

2021

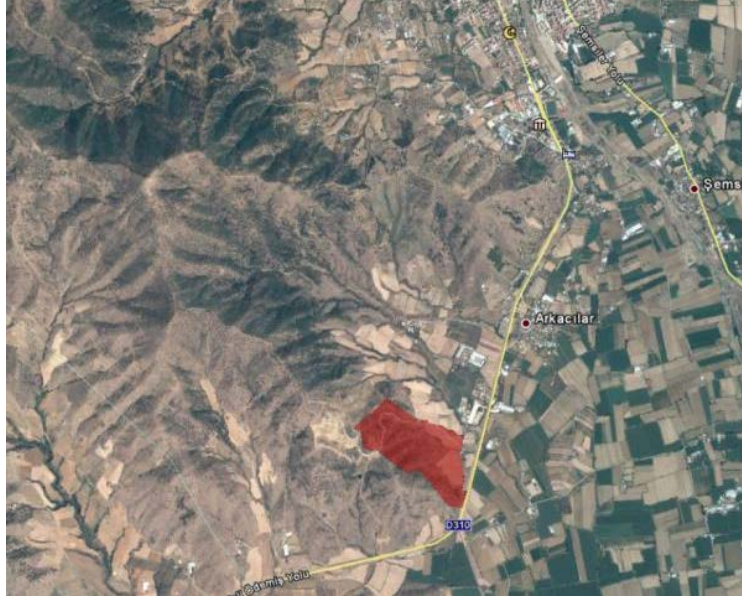
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
**TOKİ**  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



# PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

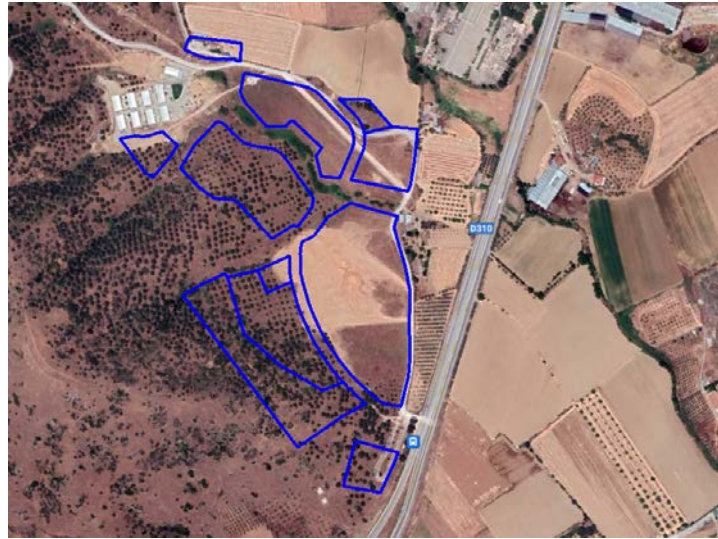
## Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, İzmir ili, Kiraz ilçesi, Arkacılar Mahallesi'nde 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 Yenilene Dairesi Başkanlığı)

İlgi:12.06.2017 tarih ve 80747147-2318 sayılı yazımız.

İlgi yazımızda özetle; İlçemiz sınırları içerisinde mülkiyeti belediyemize ait Arkacılar mahallesinde bulunan L20D\_04C\_09B pafta 1 parselde Sağlık Bakanlığınca 75 yataklı Kiraz Devlet Hastanesi ve idaresince toplu konut yapılması planlandığı, Mülkiyeti belediyemize ait alanı 289850m<sup>2</sup> 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 mevzu imar planı yapılması düşünüldüğü, planlama ile ilgili kurum görüşleri yazımız ekinde sunulduğundan bahsedilmiş olup, gerekli mevzuî 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 mevzuî 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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

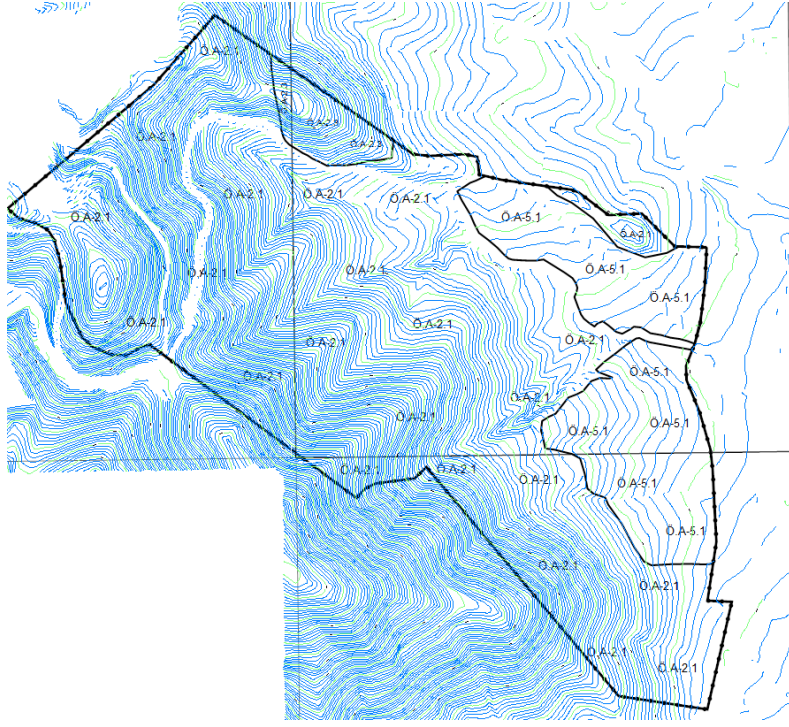
Müdür a.

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





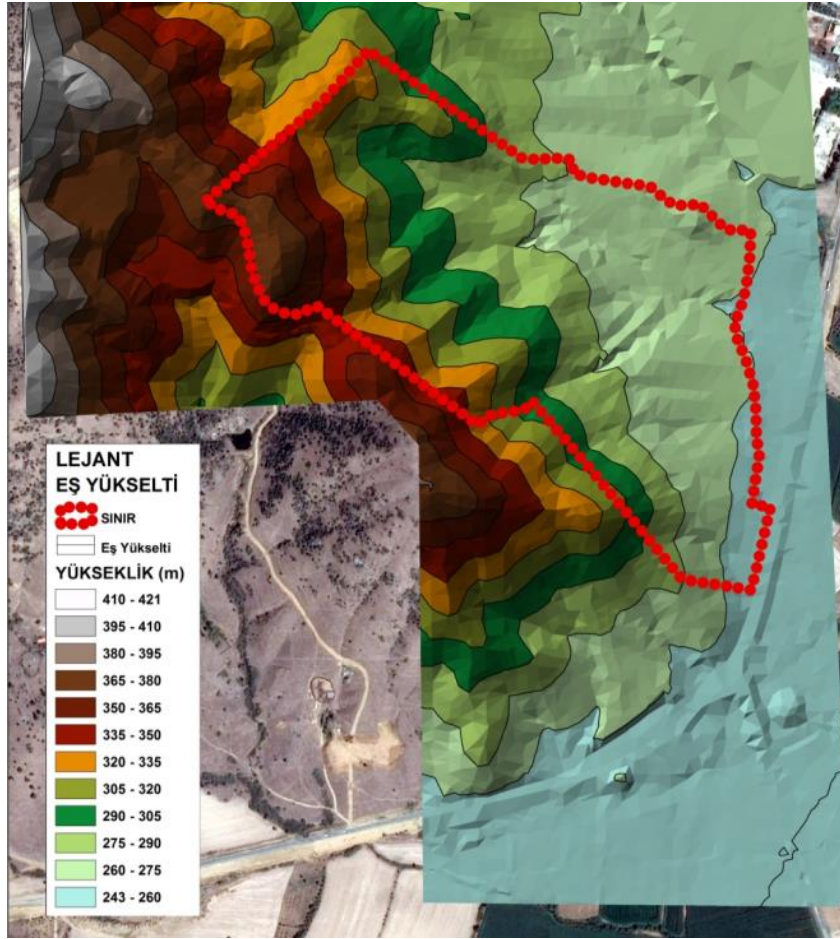
Şekil: Eski 1 parsel yerleşime uygunluk haritası

## 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.

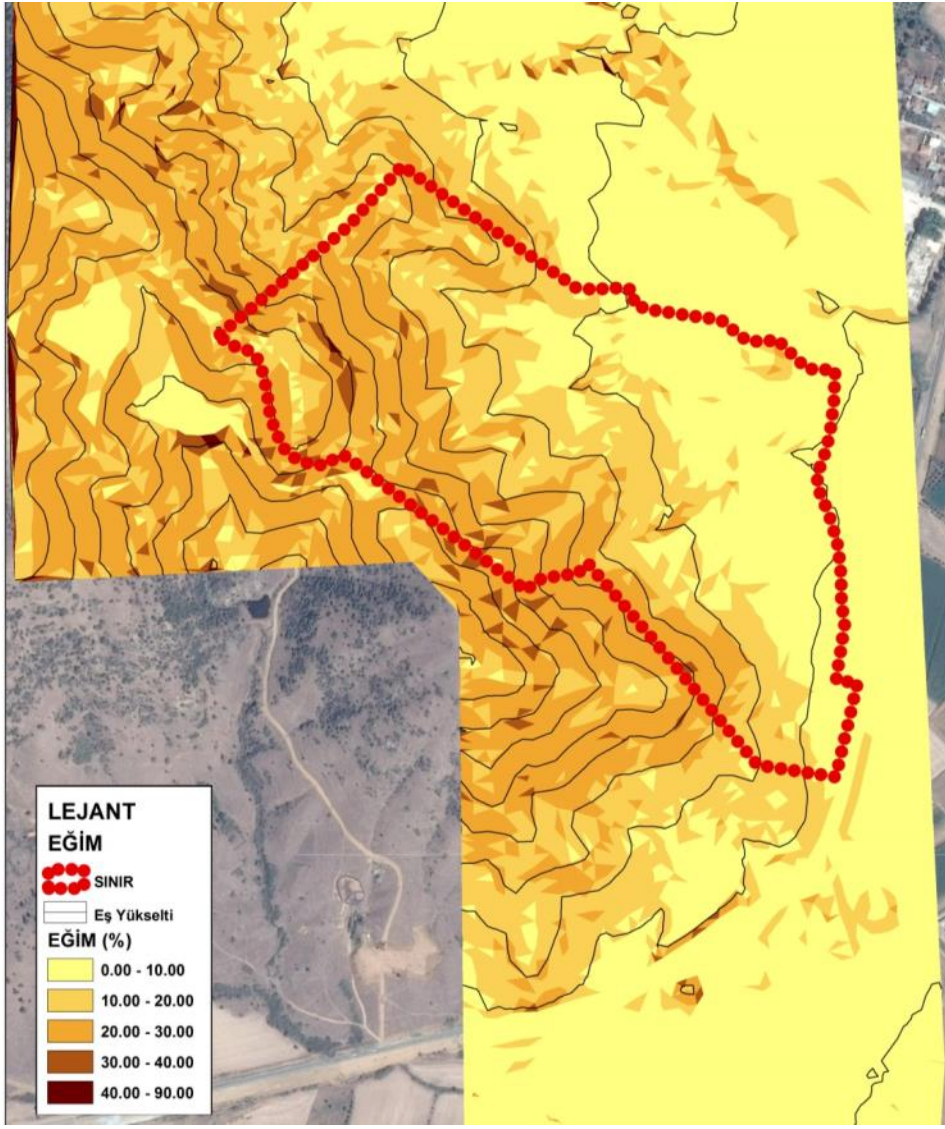


Şekil: Eşyüksekti Analizi

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

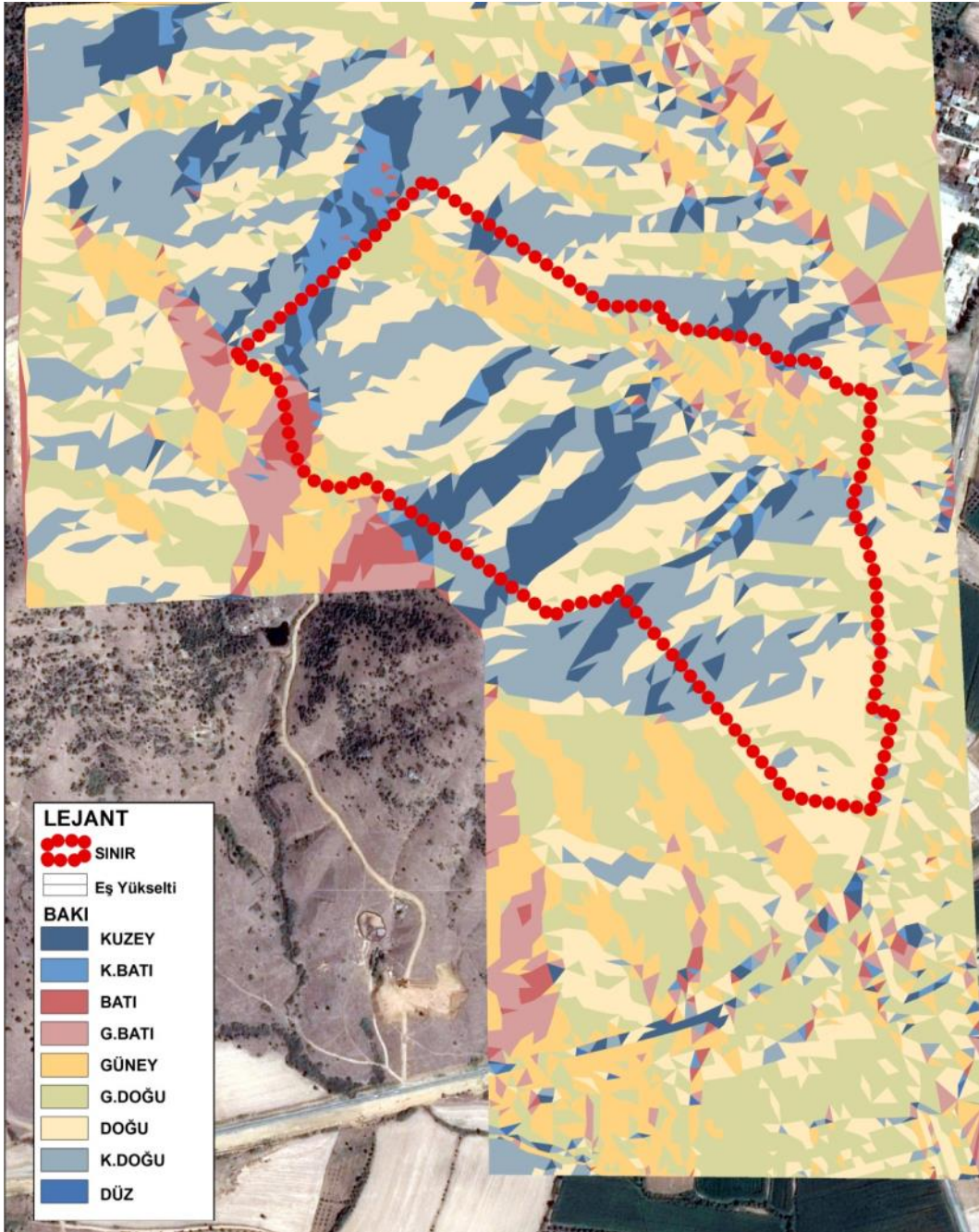
Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; hareketli bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir. Alan genel olarak % 0-20 eğim aralığında olsa da planlama alanında eğim seviyeleri %15'i geçmemektedir.



Şekil: Eğim Analizi



## Yöneliş Analizi



Şekil: Yöneliş Analizi

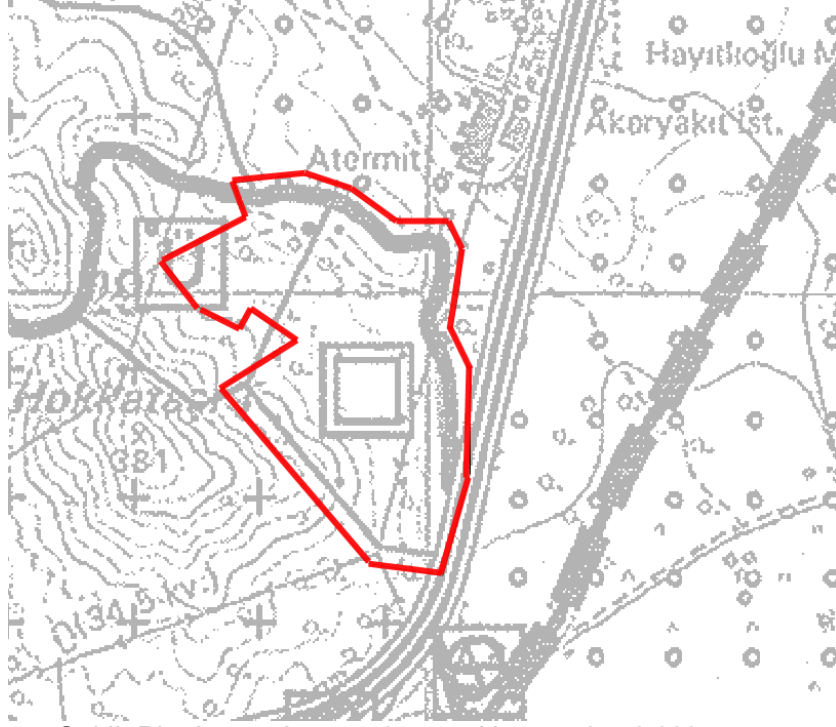
Alanın hareketli topoğrafyaya sahip olmakla birlikte alanda konut olarak önerilen kısımlarda yönelme doğu – güneydoğu – kuzey doğu şeklinde gerçekleşmektedir.



## 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:

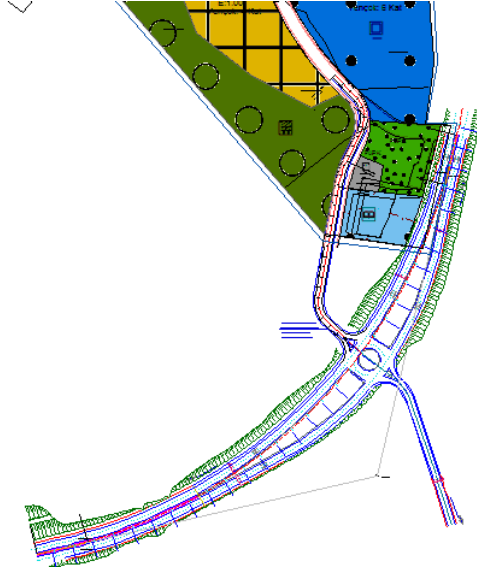
- Alanın “İzmir-Manisa 100.000 Çevre Düzeni Planı”ndaki “Tarım Alanları” lejantı ile uyumlu olmadığı
- TİCK alanlarında Konut Kullanım oranının belirtilmemesi
- Donatı alanlarında yapılaşma koşullarının yazılmamış olması
- Hastane alanında yapılaşma koşulunun Avan proje olarak belirtilmesinin imar mevzuatına 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.

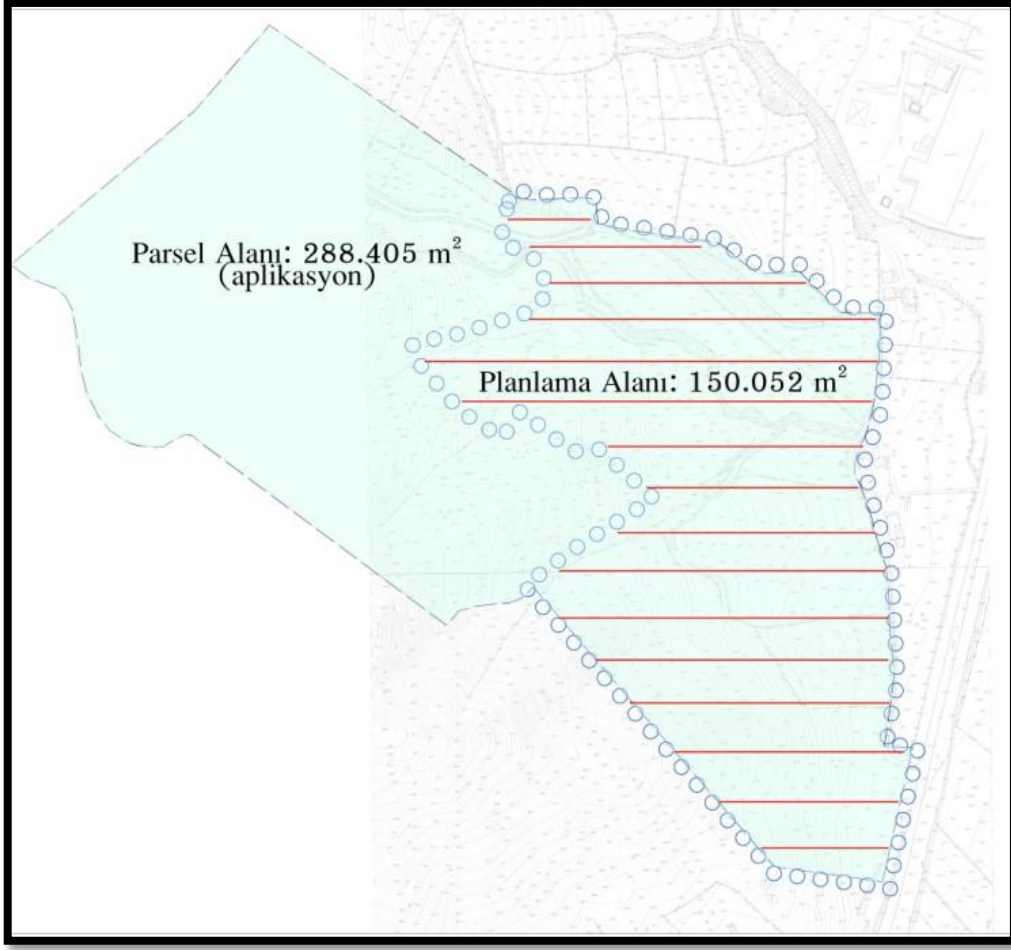
## PLANLAMA KARARLARI

### Genel Kararlar

Yapılan ön çalışmalar neticesinde arazinin yerleşime en uygun alanlarında bölgenin ve yapılacak yeni hastane ile birlikte oluşacak çekimin konut ve ticari birim ihtiyacını karşılayacak alanlar belirlenmiştir. Bu tespite bağlı olarak bölgenin ihtiyacına yönelik büyüklükte konut alanı açılmasına ve bu alanlarla ilişkili ticaret ve sosyal donatı alanları oluşturulması amaçlanmıştır.

**Planlama alanı** 616...-626 parseller ve bir kısım kadastral boşluğu kapsamakta olup **150.052 m<sup>2</sup>** dir. Vaziyet planında belirlenen konut alanları ve konut adedine göre imar planında nüfus yoğunluğu değerleri hesaplanmıştır. Planlama alanı için belirlenen toplam nüfus yaklaşık 1050 kişi olarak öngörülmüştür. Nüfus büyüklüğüne göre Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen asgari standartlar dikkate alınarak, planlama alanı içerisinde 1 adet İlkokul Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı, 1 adet Spor alanı, 2 adet BHA alanı, 1 adet Teknik Altyapı alanı

ve 1 adette Cami alanı planlanmıştır. Öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak oranda Park alanı planlanmıştır.

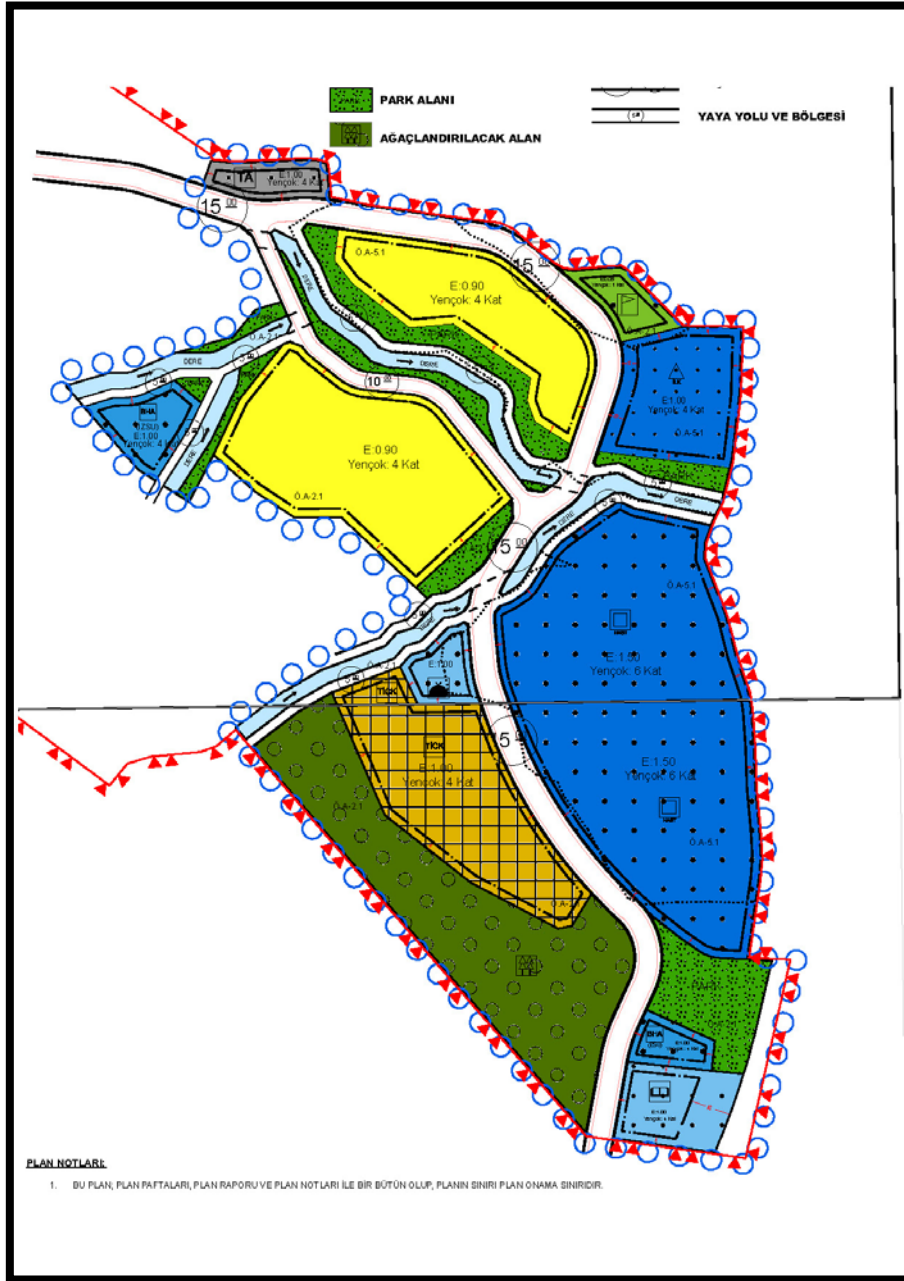


Şekil: Planlama alanlarını gösterir kroki

### Ulaşım Kararları

Planlama alanına ana bağlantı, Denizli – Ödemiş yolundan sağlanacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca Karayolları görüşü doğrultusunda kamulaştırma sınırı dikkate alınmıştır. Ana yolun genişliği 15 m olarak belirlenmiştir.

İmar planında belirlenen yerleşim ve donatı alanlarını birbirine bağlayacak 2. Derece Ulaşım Aksı planlanmış, yolların genel kısmı arazi üzerinde bulunan mevcut toprak yol güzergâhı korunarak belirlenmiştir. 2. Derece yolun genişliği ise 10 m olarak belirlenmiştir.



Şekil: Öneri i 1/1000 Uygulama İmar Planı

## Arazi Kullanım Kararları

### Konut Alanları

Konut alanlarının tamamı Ö.A.2.1 sınırları içinde kalmakla birlikte genel olarak yüzde 10-20 arası eğime sahiptir. Batı aksına kayan alanlarda eğim oranı nispeten daha fazladır. Konut alanlarında E:0.90 Yançok: 4 kat'tır.



## **Ticaret + Konut Alanı**

Planlama alanında hastane karşısında ticari ihtiyaçların karşılanması öngörüsüyle Ticaret+Konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda Emsal=1.00 Yençok 4 kat olup cadde boyu apartman altı dükkânlar şeklinde yapılaşma öngörülmektedir. TİCK Ticaret kullanım oranı en fazla %30'dur.

## **Sosyal ve Teknik Altyapı (Donatı) Alanları**

Planlama sınırı içerisinde "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosu uyarınca, planlama alanı nüfusuna yeterli olacak şekilde ve standartlar ve asgari alan büyüklükleri ile hizmet eki alanları da göz önünde bulundurularak, uygun konum ve yeterli sayı ve büyüklükte Eğitim, İbadet (Cami), BHA, Kültürel ve Park-Yeşil Alanlar oluşturulmuştur.

## **Planlama Alanı Nüfusu ve Plan Kararları ile Oluşan Arazi Kullanım Büyüklükleri**

TUİK 2020 yılı verileri kapsamında İzmir İli için ortalama hane halkı büyüklüğü 3.00 kişidir. Planlama alanında mülkiyeti Kiraz belediyesine ait taşınmazlarda sosyal konut geliştirileceği ve ortalama 90 m<sup>2</sup> konut büyüklüğü kabulü üzerinden hesaplandığında planlama alanında kişi başı 30 m<sup>2</sup> alan kullanımı öngörülmüştür.

**Konut** alanları için  $0.90 \text{ emsal} = 22.626 \text{ m}^2 \times 0.9 = 20.363 \text{ m}^2$ ,

**Ticaret+Konut** alanları  $1.00 \text{ emsal} = 11.033 \text{ m}^2 \times 1.00 = 11.033 \text{ m}^2$

Planlama alanında Konut ve Konut + Ticaret (TİCK) alanlarında belirlenen emsal değeri üzerinden yapılan hesaplamada toplam 31.396 m<sup>2</sup> emsal inşaat alanı bulunmaktadır. **30 m<sup>2</sup>** kişi başı alan kullanımı üzerinden yapılan hesaplamada alanda en fazla( 31.396 / 30) **1050 kişinin** yaşaması öngörülmüştür. Ticaret + Konut alanlarına ilişkin 6 numaralı plan notu (*TİCK ALANLARINDA TAMAMI KONUT OLMAMAK ÜZERE EN FAZLA TİCARET KULLANIM ORANI %30'DUR.*) eklenmiş olup bu kapsamda ticaret oranının en fazla %30 olacağı öngörüldüğünden uygulama aşamasında maksimum konut kullanımı hesap edildiğinde dahi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları açısından belirlen nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanları karşılanmıştır.

<b>ALAN DAĞILIMI</b>			
<b>PLAN NÜFUSU</b>		1050	
<b>KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI</b>		30	
<b>Alan Adı</b>	<b>Adet</b>	<b>Durum (m2)</b>	<b>Kişi Başı Alan (m2)</b>
AĞAÇLANDIRILACAK	1	16692.81	15.82
CAMİ	1	1640.07	1.55
ILKOKUL	1	5933.14	5.62
KONUT	2	22626.54	21.45
KÜLTÜREL	1	3260.99	3.09
PARK	9	11649.94	11.04
BHA	2	3555.12	3.37
SAĞLIK	1	30047	28.48
SPOR	1	1619.7	1.54
TEKNİKALTYAPI	1	1640.2	1.55
TICK	1	11033.4	10.46
SUYÜZEYİ	5	8083.09	7.66

Tablo: Arazi Kullanım Tablosu