



T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERZENE MAHALLESİ, 8252 ADA 10 VE 11  
PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU



TEMA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK

DANIŞMANLIK TURİZM LTD. ŞTİ.

Mustafa Kemal Mh. 2125 Sokak No:6C/6 Çankaya, Ankara

+90 312 219 5671 ■ temaplanlama@gmail.com

2021

## İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ .....	4
AMAÇ KAPSAM.....	4
YASAL DAYANAK .....	5
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ .....	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	10
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	10
3.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ VE ARAZİ KULLANIMI .....	13
4. 1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	13
4. 2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR .....	19
5.1. JEOLJİK YAPI .....	19
5.1.1 DEPREM DURUMU .....	19
5.1.2. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ .....	21
5.1.3. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	21
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	24
6.1. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü Kurum Görüşü .....	24
6.2. İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü .....	25
6.3. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Kurum Görüşü .....	25
7.EŞİK ANALİZİ .....	26
8. PLAN KARARLARI .....	26

## HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görünümü.....	6
Harita 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri .....	7
Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Koruma Alanları .....	8
Harita 5:Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Deseni.....	9
Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Kat Yükseklikleri.....	10
Harita 7: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu.....	12
Harita 8: Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	13
Harita 9: Belediye Başkanlık Makamınca 08.10.1992 tarih, 403 değişiklik no ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	14

Harita 10: Yargı Kararı İle İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	15
Harita 11: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 13.06.2000 Tarih, 833 Değişik No İle Onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	16
Harita 12: Yargı Kararı İle İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	17
Harita 13: Planlama Alanı Yakın Çevresi Sosyal Donatı Erişilebilirliği.....	18
Harita 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.....	30

## ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki Yeri .....	19
Şekil 2: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası .....	20

# 1. GİRİŞ

## AMAÇ KAPSAM

Bu plan, İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, İstanbul Caddesinin doğusunda, Ankara Caddesinin kuzeyinde yer alan 13925.40 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, altı adet riskli yapı tespitinin yapıldığı 8252 Ada 11 nolu Parselde, ENH Direk Yerinin bulunduğu 734,43 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 8252 ada 10 nolu Parselde ve Park olarak kamuya bedelsiz terki sağlanan 712.17 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanması işidir.

Söz konusu 8252 ada 11 nolu parselde yer alan yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerine göre lisanslı kurum ve kuruluşça tespiti yapılarak "Riskli Yapı" kapsamına girmiştir.

İzmir ili, Bornova ilçesi, Erzene mahallesi, 8252 ada, 2 nolu parsel ile 10 nolu parseli kapsayan E:1.20 ve Yençok:(Açığa çıkan bodrum katlar dahil) 6 kat yapılaşma koşulunun geçerli olduğu Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı (121-250 kişi/ha) olarak ayrılan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi onaylanarak Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 07.04.2020 tarihli ve E.83912 sayılı yazısı ile ilan askı işlemlerinin yapılması için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmiş ve 06.05.2020-05.06.2020 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Kesinleşen planlar doğrultusunda, anılan alanda parselasyon planları onaylanmıştır. Söz konusu İmar Planları TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından yargıya taşınmış, T.C. İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2020/927 Esas Nolu ve 2021/281 Karar Nolu kararı ile iptal edilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı ilanı yapılan taşınmazlar üzerinde, can ve mal kaybının önlenmesi, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla kamu yararı gözetilerek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

8252 Ada 10 ve 11 numaralı Parsellere ve Kamuya bedelsiz terk edilen Park Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Plan Açıklama Raporunun hazırlanması çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

## **YASAL DAYANAK**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğine göre riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

Plan yapım sürecinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, planlama ile ilgili yürürlükteki diğer mevzuat hükümlerine uyulmuştur. Plan paftaları ve raporları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen tanımlar, esaslar, standartlara uygun olarak hazırlanmıştır.

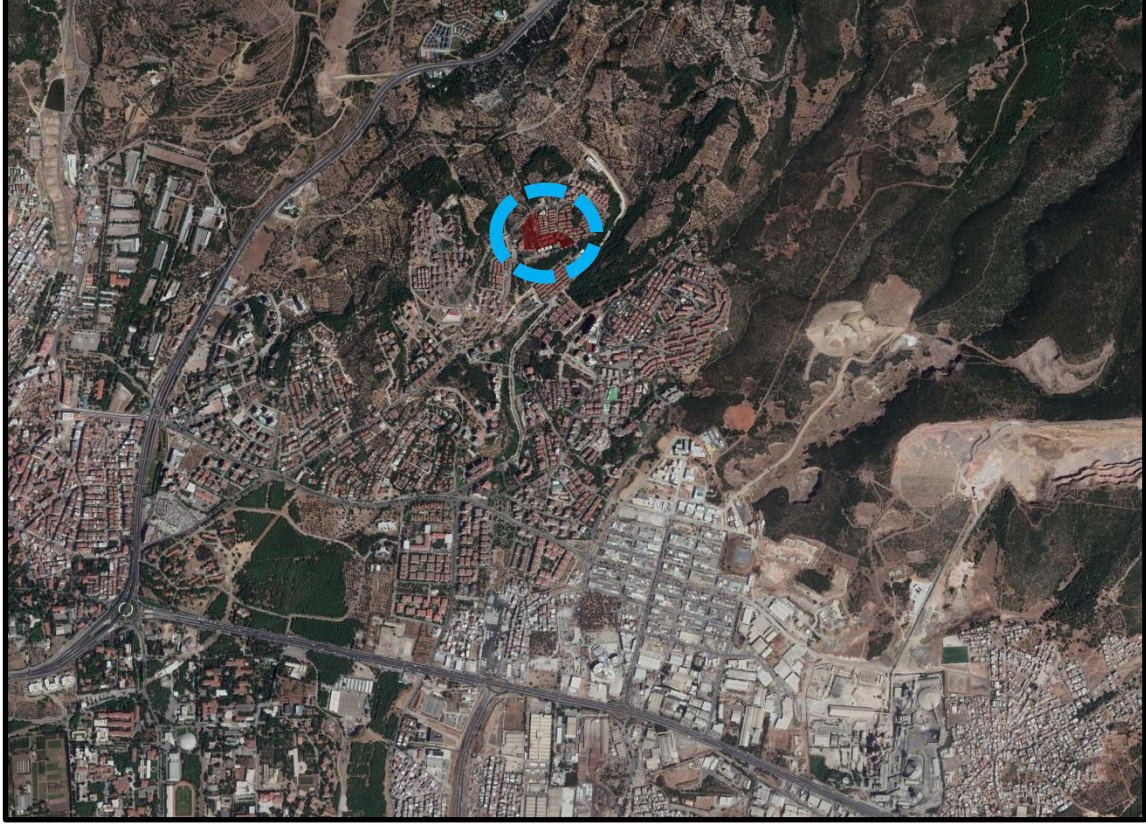
## **2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ**

Planlama alanı Ege Bölgesi; Ege Bölümü, İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. İzmir ilinin; kuzeyinde Balıkesir, güneyinde Aydın, doğusunda Manisa ili, batısında Ege Denizi yer almaktadır. Bornova ilçesi; kuzeyinde Menemen ilçesi ve Manisa ili, güneyinde Buca ilçesi, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka ilçesi ve Bayraklı ilçesi ile çevrilidir. Planlama alanı Bornova İlçesi Erzene Mahallesi sınırları içerisinde 8252 ada 10 ve 11 nolu parseller olup; kuzeyinde ve batısında İstanbul Caddesi(D565), güneyinde ise Ankara Caddesi (E96) yer almaktadır.

Bornova ilçesinde önemli iki karayolu ve bir demiryolu ana ulaşım aksı yer almaktadır. Bu akslardan biri D565 (İstanbul Caddesi), diğer önemli ulaşım aksı ise E96 (Ankara Caddesi) karayoludur. Planlama alanının söz konusu ulaşım akslarına yaklaşık kuşbakışı uzaklığı sırası ile 1 km ve 2 km'dir. İzmir'in önemli Raylı Sistem hatlarından olan İzmir Metro Hattı Bornova ilçesine de hizmet vermekte olup planlama alanına yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır.

Planlama alanına konu olan 8252 ada 10 ve 11 nolu parseller Bornova ilçesinin doğusunda, Ege Üniversitesi'nin kuzeyinde bulunan Erzene Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsellerin kuzeyinde 113/17 Sokak, güneyinde 113/15 Sokak, doğusunda konut alanları, güneybatısında ise park alanı bulunmaktadır.

**Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydur Görüntüsü**



**Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydur Görünümü**

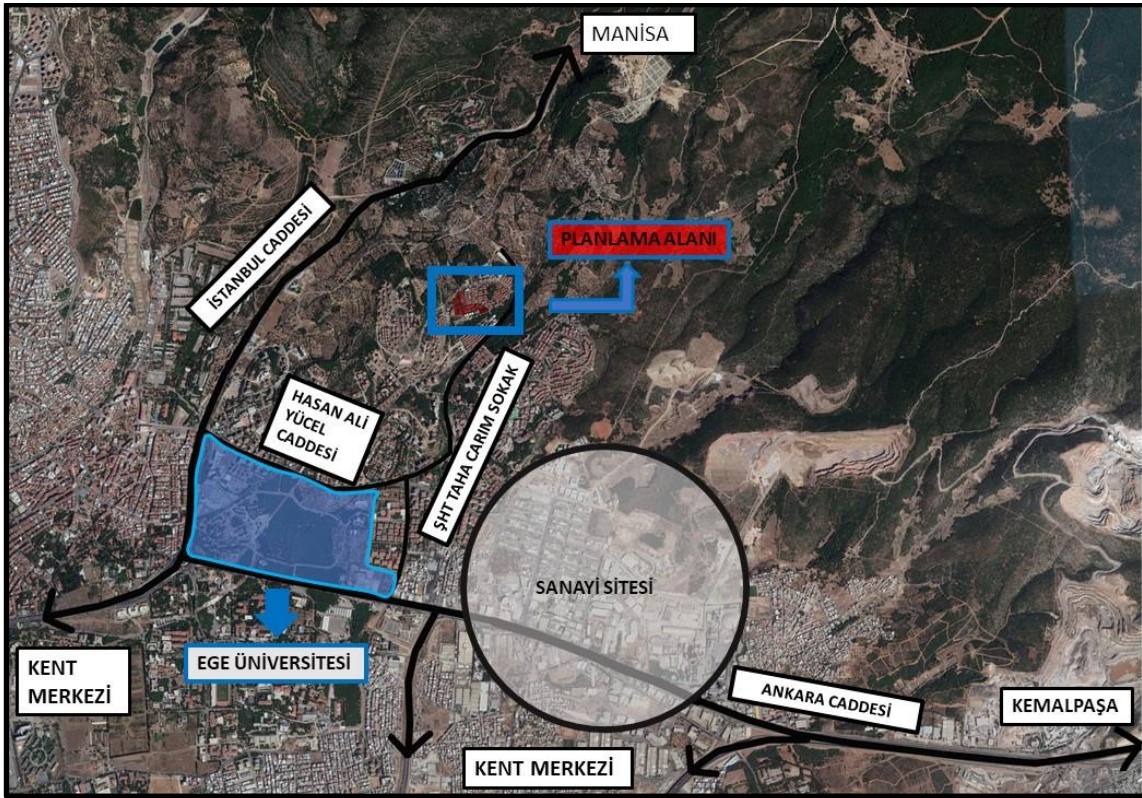


Planlama alanının deniz seviyesinden yüksekliği 140 ile 170 m arasında değişmektedir. Söz konusu alanın eğimi %0-10 eğim aralığındadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 2020 yılı TÜİK ADNKS verilerine göre 4.394.694 kişi, Bornova ilçesinde ise 446.927 kişi yaşamaktadır.

Bornova ilçesine ulaşım, ilçe sınırları içinden geçen İzmir Çevre Yolu(E87), Ankara Caddesi (E96), İstanbul Caddesi(D565) ve bu yollara bağlanan ara yollar ile sağlanmaktadır. İlçe geneline İzmir Metro Hattı ve diğer ilçelere minibüs, otobüs ve taksi gibi toplu taşıma araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Planlama alanına konu olan 8252 ada 10 ve 11 nolu parsellere ulaşım Hasan Ali Yücel Caddesinin devamı niteliğindeki Cengizhan Caddesine bağlanan Şehit Taha Carım Sokak ile sağlanmaktadır.

### Harita 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları

Ülkenin önemli hava limanlarından olan yurt içi ve yurt dışı uçuş hizmeti veren Adnan Menderes Havalimanı il sınırları içerisinde yer almaktadır. Bornova ilçesinin Adnan Menderes Havalimanına uzaklığı 30 km'dir.

Planlama alanı sınırları içerisinde özel kanunlara tabi orman alanı, sit alanı, milli park, sulak alan, özel çevre koruma bölgesi vb. bir alan bulunmamaktadır. Ancak İmar Planına konu parsellerin hemen kuzeyinde Doğal Sit Alanı (sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) bulunmaktadır. Söz konusu alan planlama alanını doğrudan ya da dolaylı olarak etkilememektedir.

#### Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Koruma Alanları

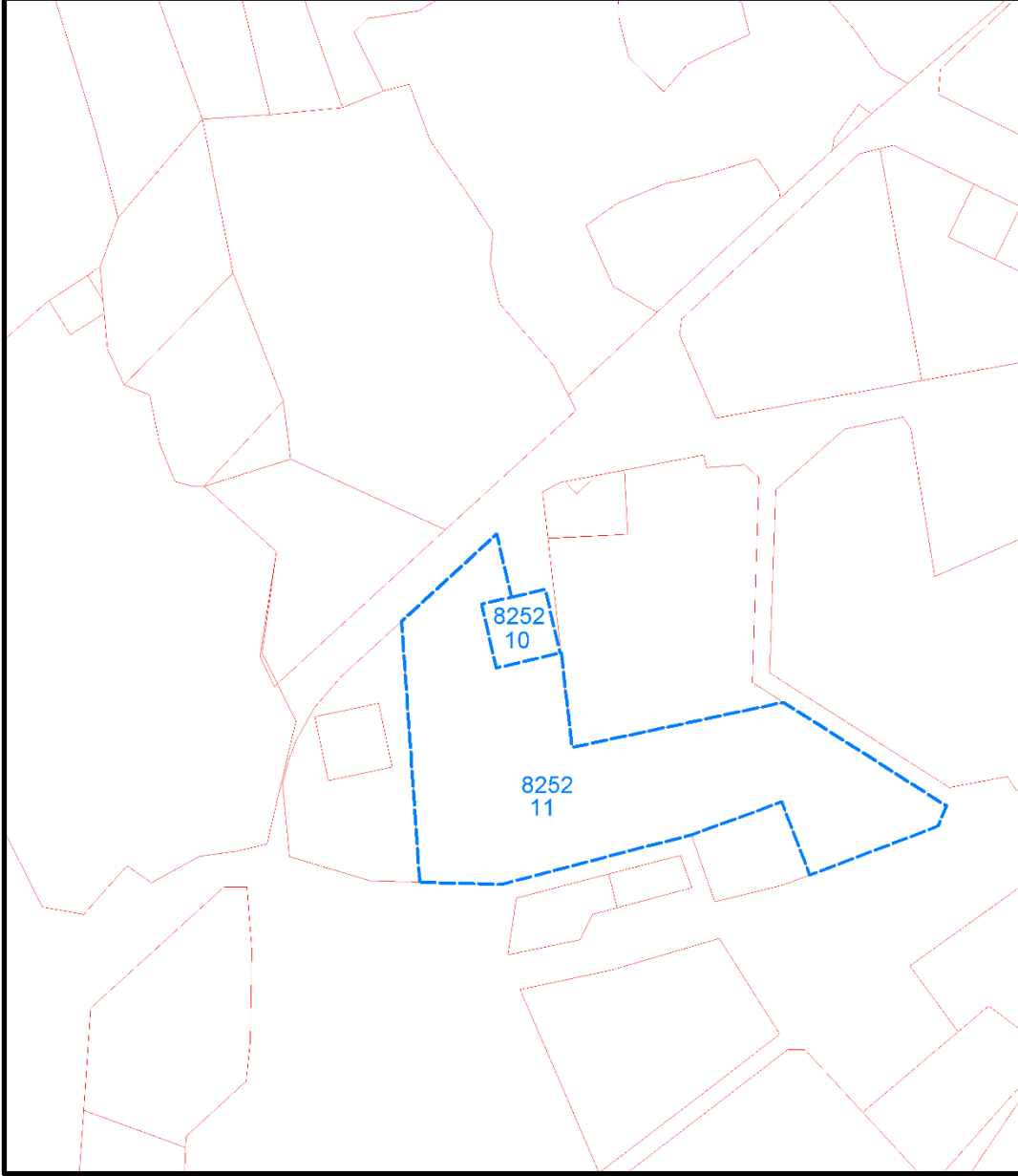


Kaynak: <http://www.says.gov.tr>

Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Eski 8252 ada 2 nolu parsel terk işlemi sonrası 8252 ada 11 nolu parsel olarak adlandırılmıştır. 8252 ada 11 nolu parsel özel mülkiyete konu bir parseldir. 8252 ada 10 nolu parsel ise TEİAŞ tarafından kamulaştırılmıştır.



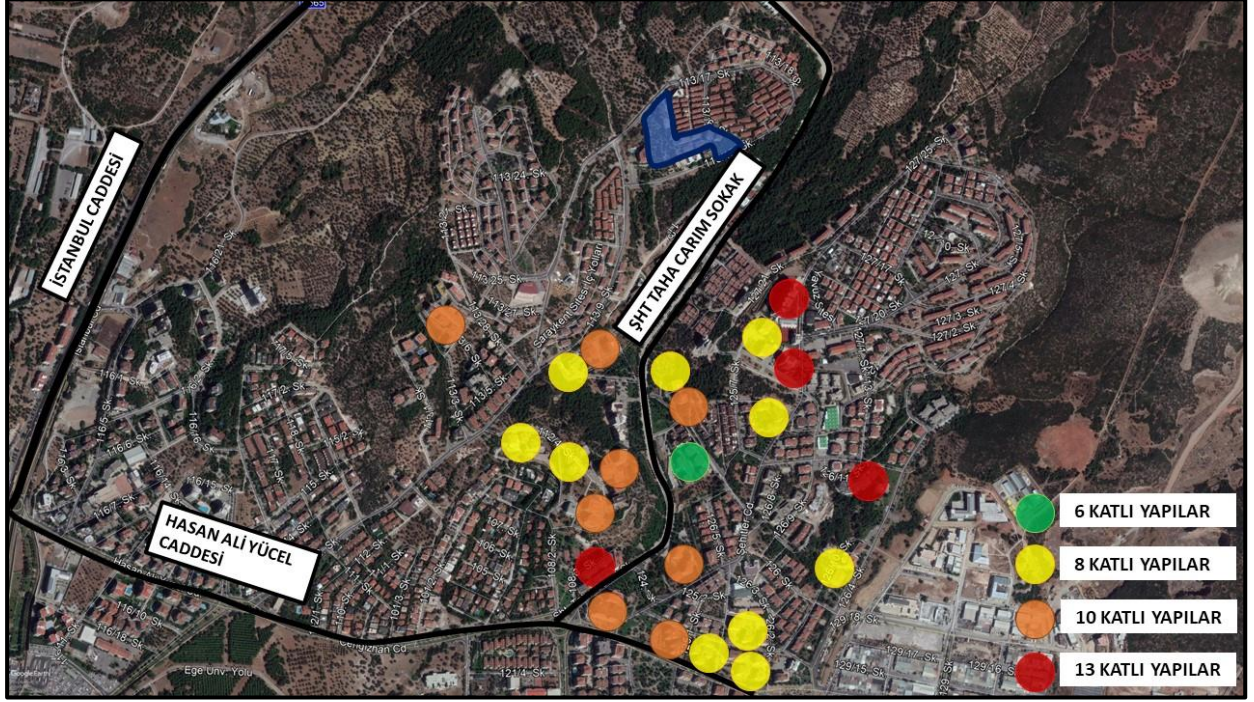
### Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi Mülkiyet Deseni



İmar Planına konu olan Bornova İlçesi Erzene Mahallesi 8252 ada 10 ve 11 nolu parsellerin yakın çevresinde İmar Uygulamaları tamamlanmış olup bu alanlar büyük ölçüde yapılaşmıştır. Çevre yapılaşmalar genellikle site tarzında yapılaşmalardan oluşmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde 113/17 Sokak, güneyinde ise 113/15 Sokak yer almaktadır. Çevrede farklı yoğunluklarda ve yükseklikte yapılaşmalar mevcuttur. Kat yükseklikleri 2 ile 13 kat arasında değişkenlik göstermektedir.

Alanda yer alan riskli yapılar 8252 ada 11 nolu parselin doğusunda konumlandırılmış olup, diğer alanlar açık alan olarak düzenlenmiştir. 8252 ada 10 nolu parselde ise Enerji Nakil Hattına ait direk bulunmaktadır.

**Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevresi Kat Yükseklikleri**



### 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

#### 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Söz konusu planın askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlar Makamı tarafından onaylanan planın askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "İzmir L18" paftasında " Kentsel Yerleşik Alan " sınırları kapsamında yer almaktadır.

Bu plana göre "Kentsel Yerleşik Alan" lejantı ile kullanımı belirlenen alanda kalan parsellerde İzmir-Manisa planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının plan uygulama hükümlerinin 4. maddesindeki tanımlar bölümünde;

**Kentsel Yerleşik Alanlar:** Büyükşehir ve ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

Ayrıca aynı planın genel hükümler başlıklı 7. maddesinde;

**7.4.** Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.

**7.23.** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planda kentsel yerleşik alan olarak gösterilen, fakat imar planı bulunmayan alanların imar planlarının, bu planın ilkeleri ve nüfus kabullerine uygun ve bütüncül olarak yapılması zorunludur ve uygulama hükümleri başlıklı 8. maddesinde;

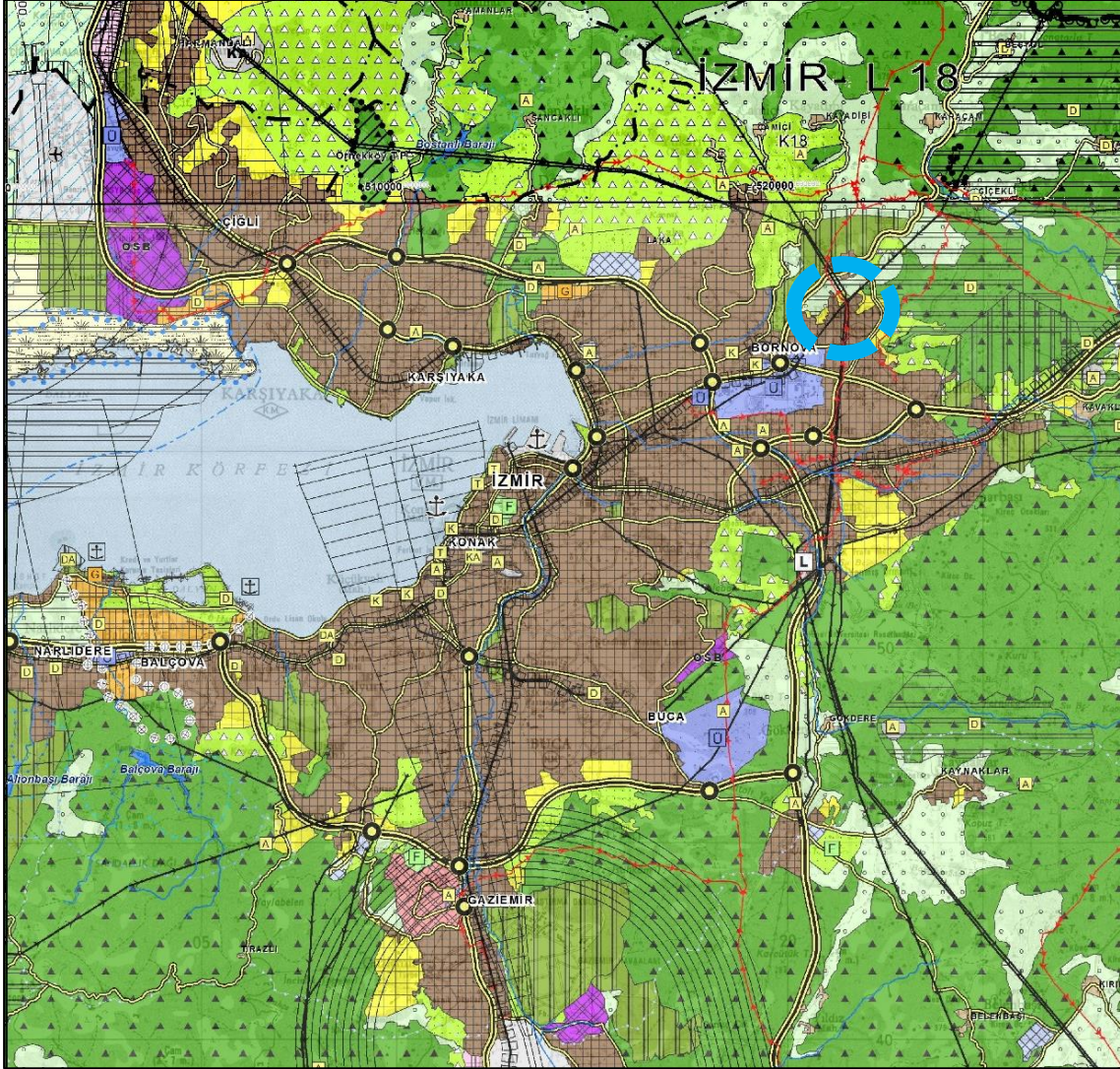
**8.1.1.1.** Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda alan büyüklüğü ve nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

#### **9.1. İzmir İli Kentsel Yerleşmeler Nüfus Kabulleri:**

**A-İzmir Merkez Kent:** (Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes Ve Menemen İlçe Merkezleri İle Bu İlçelerin Mahallelerine Dönüşmüş Olan Asarlık, Görece, Harmandalı, Kaynaklar, Koyundere, Sarnıç, Sasalı, Ulukent, Yelki Yerleşmelerinden Oluşan Bütünleşmiş Kentsel Alan.)

İzmir Merkez Kent Nüfusu (2025): 3.737.000

### Harita 7: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



### 3.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

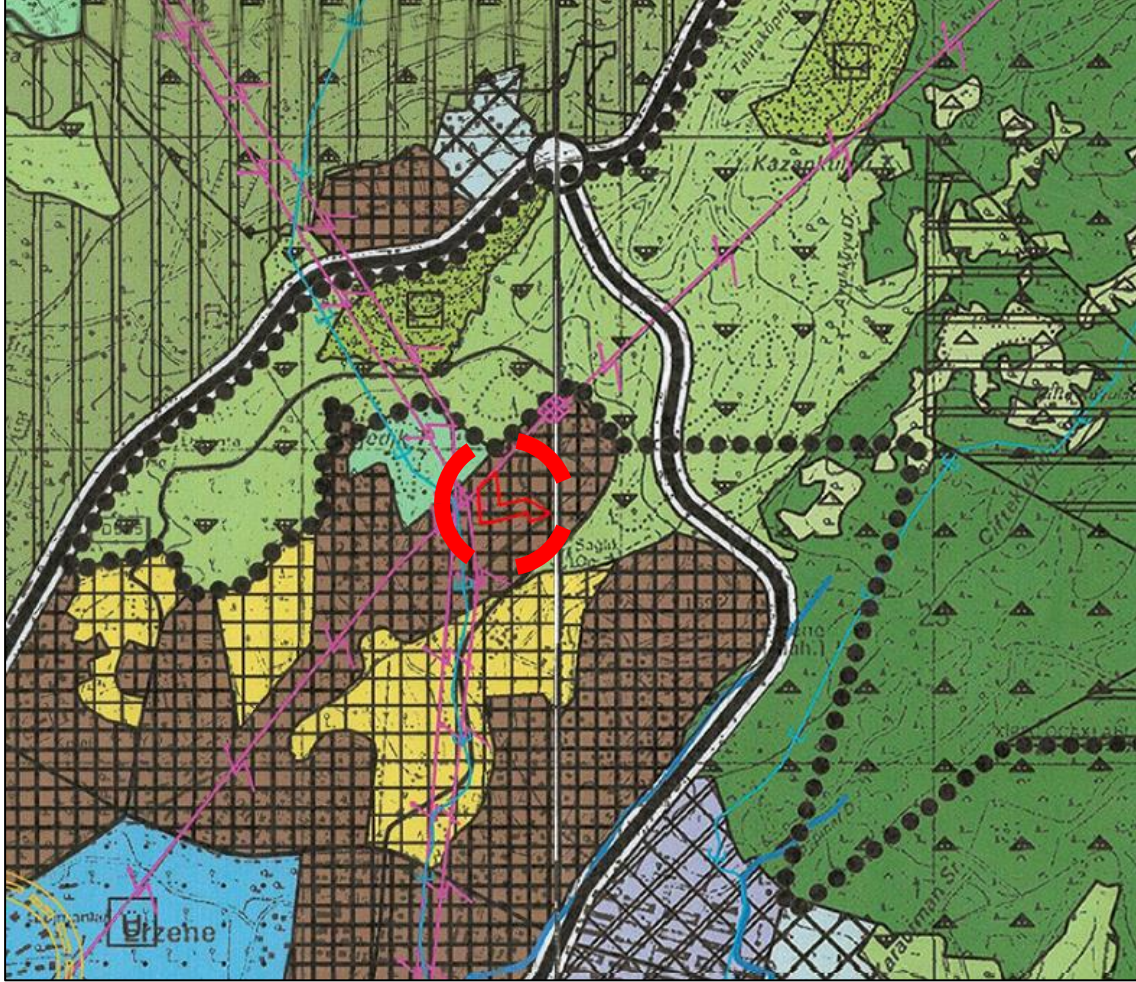
Bornova İlçesi Erzene Mahallesi 8252 ada 10 ve 11 nolu parseller İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.

**4.7. Kentsel Yerleşme Alanları:** Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskûn) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

**4.7.1. Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar:** Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar olarak ifade edilmiştir.

8252 ada 10 ve 11 nolu parsellerin kuzeyinde ve doğusunda 1. Derece Karayolu yer almaktadır. Planlama alanı ve çevresi ise Kentsel Yerleşik Alanlar olarak öngörülmektedir.

**Harita 8: Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu**



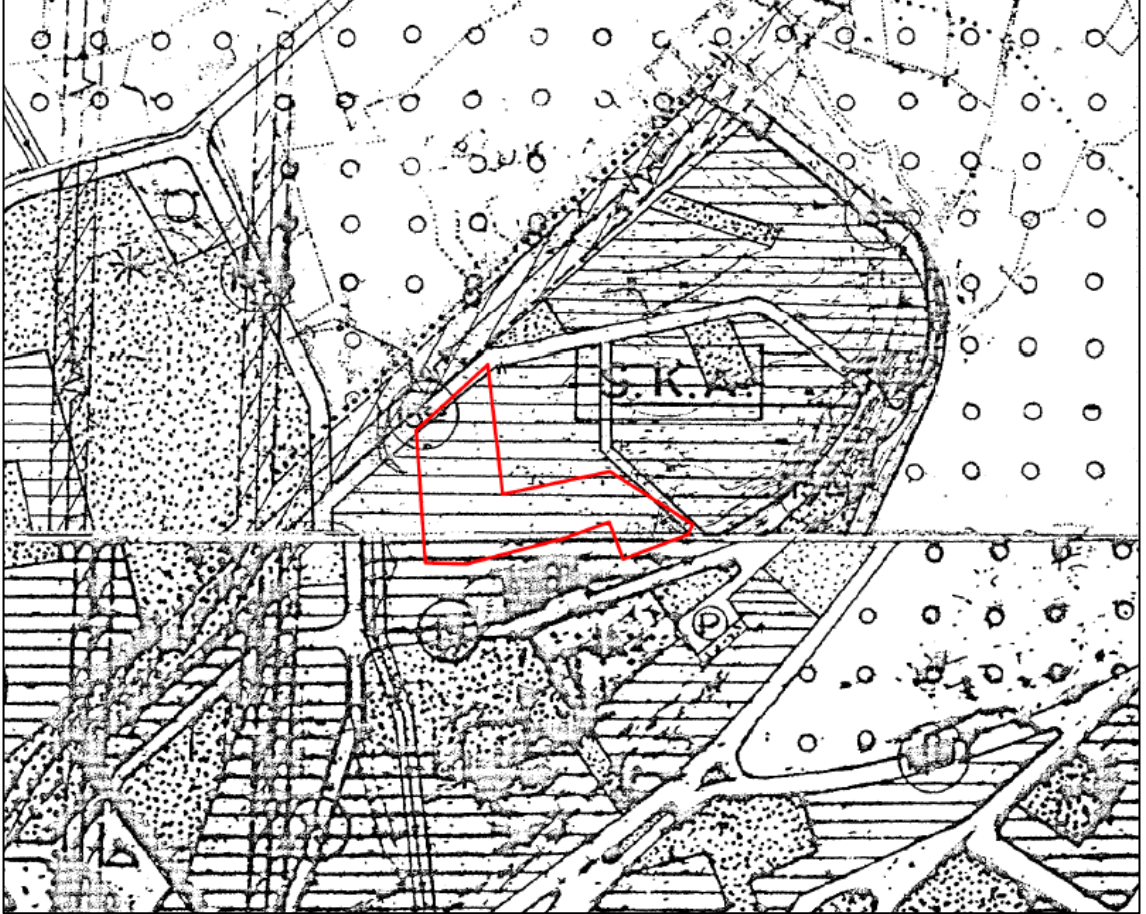
**4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ VE ARAZİ KULLANIMI**

**4. 1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Bornova İlçesi Erzene Mahallesi 8252 ada 10 ve 11 nolu parselleri kapsayan alan ile Park Alanı; İmar ve İskan Bakanlığınca 18.06.1979 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında; 250 ki/ha brüt nüfus yoğunluğu, 340 ki/ha net nüfus yoğunluğu, KAKS:0.80, min. TAKS:0.10, maxTAKS:0.40, min. parsel alanı:250 m<sup>2</sup>, min. kat sayısı:2, max. kat sayısı:8, min. parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> koşullarına sahip, Sosyal Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

Sonrasında; Belediye Meclisi'nin 29.09.1992 tarih, 05.211 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 08.10.1992 tarih, 403 değişiklik no ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunda Sosyal Konut Alanı sınırı içerisinde " Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

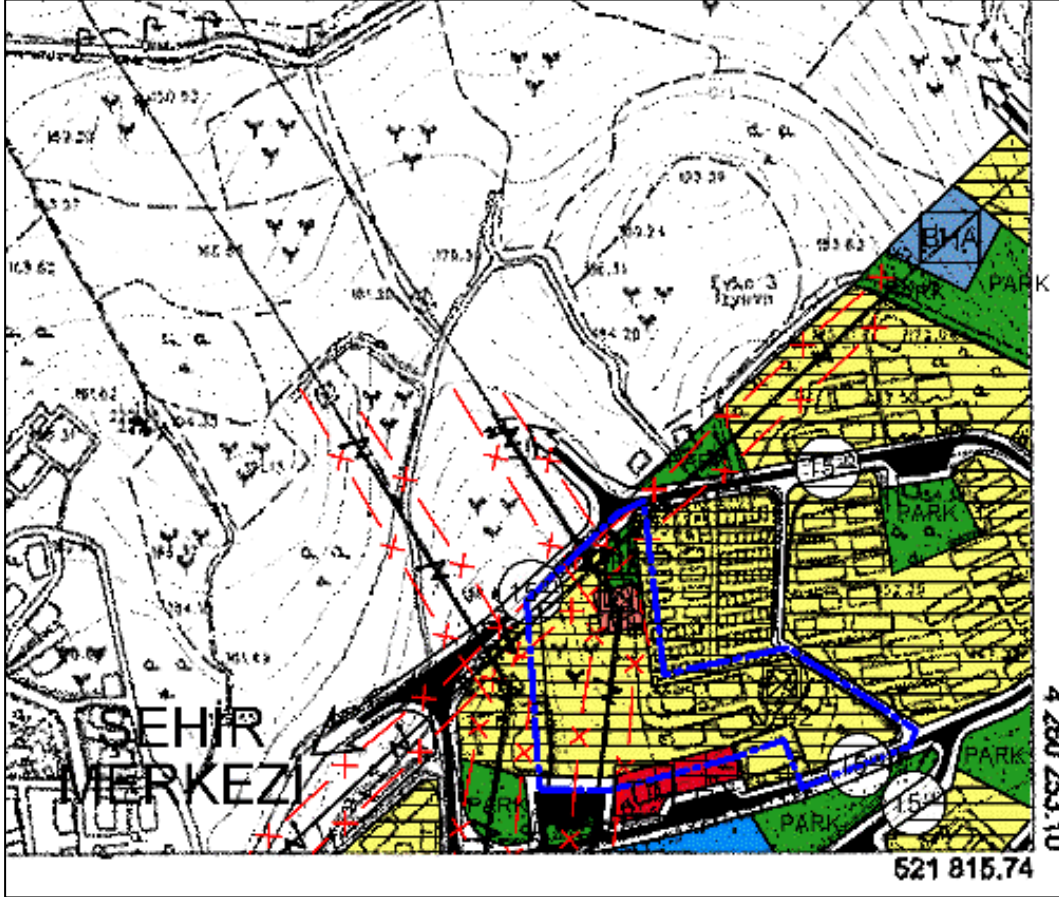
**Harita 9: Belediye Başkanlık Makamınca 08.10.1992 tarih, 403 değişiklik no ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu**



Planlama Alanında yer alan yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerine göre lisanslı kurum ve kuruluşça tespiti yapılarak "Riskli Yapı" kapsamına girmiştir. Daha sonra İzmir ili, Bornova ilçesi, Erzene mahallesi, 8252 ada, 2 nolu parsel ile 10 nolu parseli kapsayan E:1.20 ve Yençok:(Açığa çıkan bodrum katlar dahil) 6 kat yapılaşma koşulunun geçerli olduğu Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı (121-250 kişi/ha) olarak ayrılan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi onaylanarak Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 07.04.2020 tarihli ve E.83912 sayılı yazısı ile ilan askı işlemlerinin yapılması için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmiş ve 06.05.2020-

05.06.2020 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Kesinleşen planlar TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından yargıya taşınmış, T.C. İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2020/927 Esas Nolu ve 2021/281 Karar Nolu kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu İmar planları doğrultusunda, anılan alanda parselasyon planları onaylanarak Park Alanı kamuya bedelsiz terk edilmiştir.

#### Harita 10: Yargı Kararı ile İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

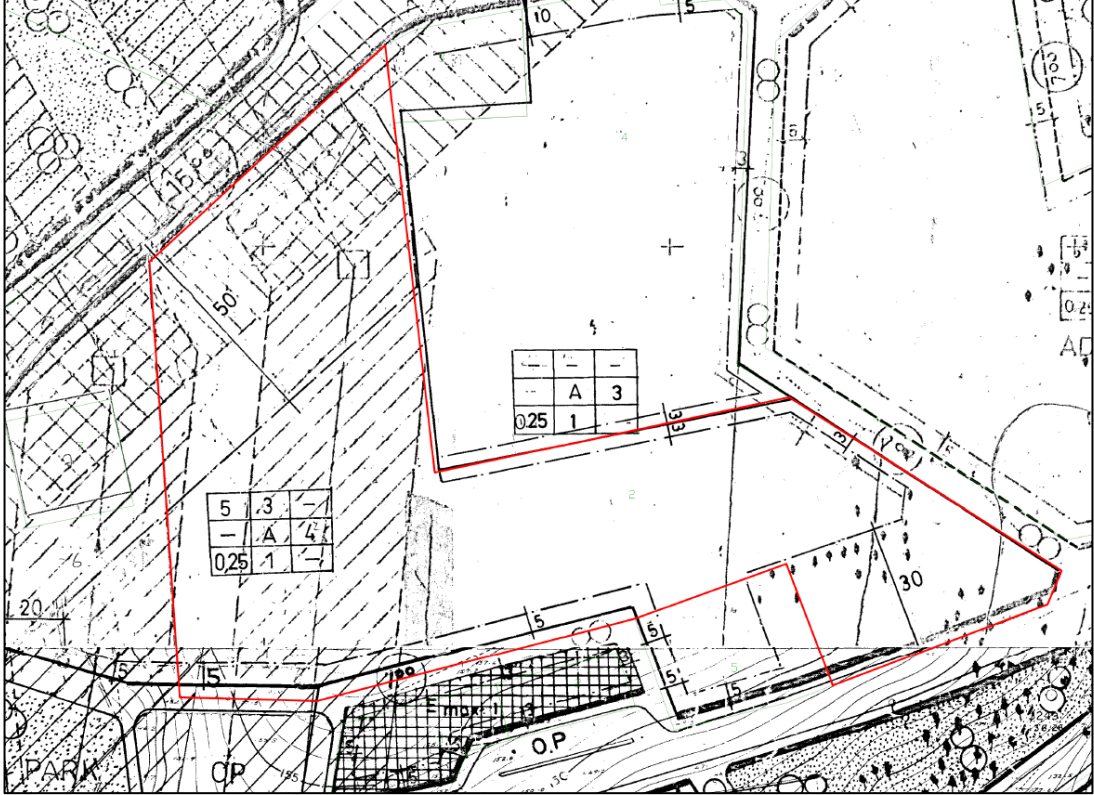


#### 4. 2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bornova Belediye Meclisi 14.02.1992 gün, 50 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 09.10.1992 tarih, 443 değişiklik no ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, Bornova İlçesi Erzene Mahallesi 8252 ada 10 ve 11 nolu parseller ile Kamuya bedelsiz terki yapılan Park Alanı için TAKS:0.25, KAKS:1.00, A-4 (Ayrık Nizam, 4 kat) yapılaşma koşullu, "Konut Alanı" kullanımında yer almakta olup, plan notlarında "Bornova Belediyesi Meclis kararı tarihi itibarıyla ağaç dokusu tespitlerine göre belirlenen ağaçlar korunacaktır." şeklinde mevcut ağaçların korunmasına yönelik plan notu bulunmaktadır.

Bornova Belediye Meclisi'nin 16.02.2000 tarih, 203 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 13.06.2000 tarih, 833 değişik no ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerçekleştirilmiştir. Söz konusu İmar planında Konut Alanı için ayrılmış nizam 4 kat, TAKS:0.25, KAKS: 1,00 yapılaşma koşulu tanımlanmıştır.

**Harita 11: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 13.06.2000 Tarih, 833 Değişik No İle Onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

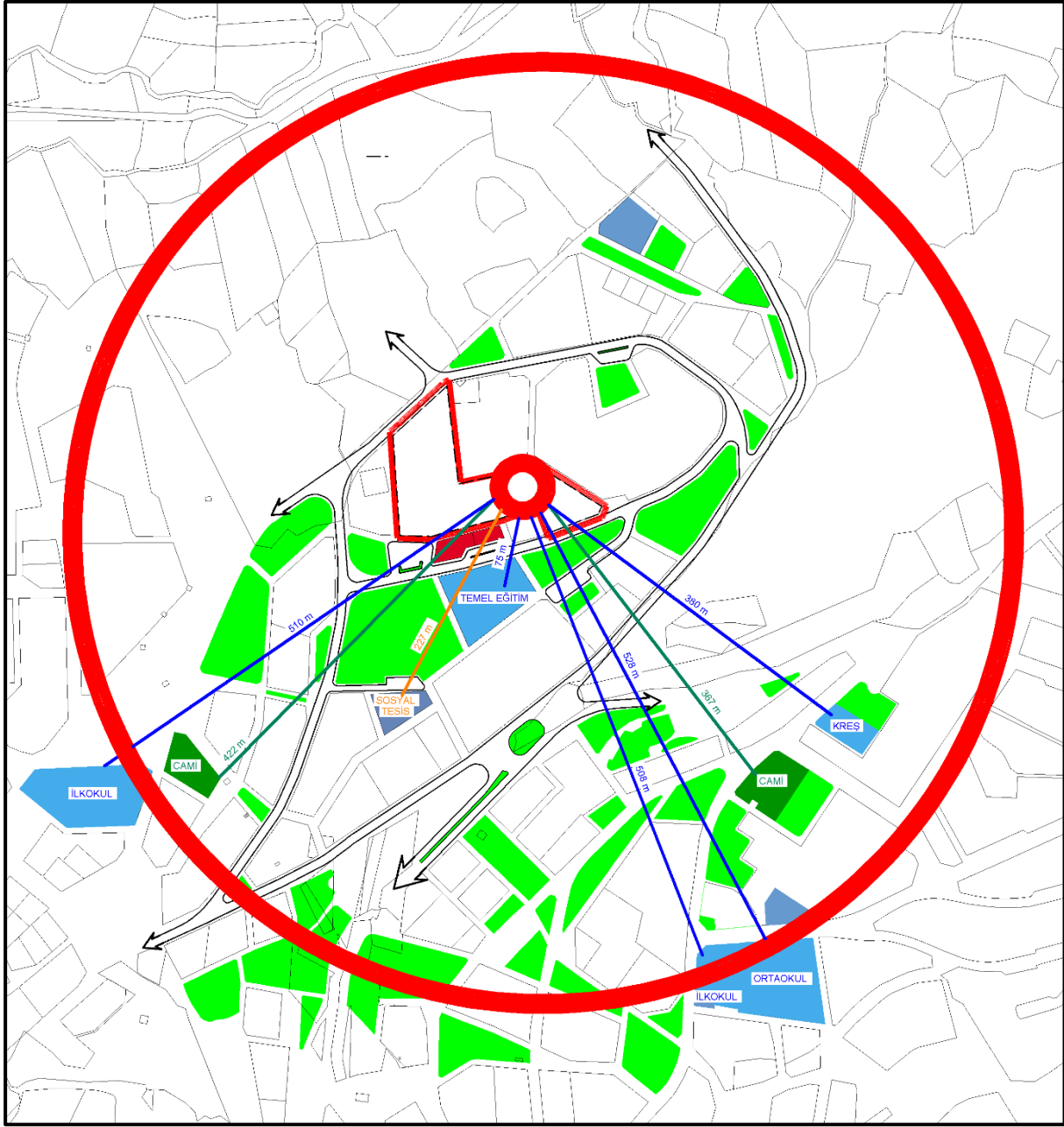


Planlama Alanında yer alan yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerine göre lisanslı kurum ve kuruluşça tespiti yapılarak "Riskli Yapı" kapsamına girmiştir. Daha sonra İzmir ili, Bornova ilçesi, Erzene mahallesi, 8252 ada, 2 nolu parsel ile 10 nolu parseli kapsayan E:1.20 ve Yençok:(Açığa çıkan bodrum katlar dahil) 6 kat yapılaşma koşulunun geçerli olduğu Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı (121-250 kişi/ha) olarak ayrılan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi onaylanarak Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 07.04.2020 tarihli ve E.83912 sayılı yazısı ile ilan askı işlemlerinin yapılması için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmiş ve 06.05.2020-05.06.2020 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Kesinleşen planlar TMMOB Şehir





**Harita 13: Planlama Alanı Yakın Çevresi Sosyal Donatı Erişilebilirliği**



Planlama alanı yakın çevresi sosyal donatı erişilebilirliği incelendiğinde 500 metre yarı çap içinde Kreş, Sosyal Tesis Alanı, Temel Eğitim Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Cami ve Açık Yeşil Alanların yer aldığı tespit edilmiştir.

## 5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR

### 5.1. JEOLJİK YAPI

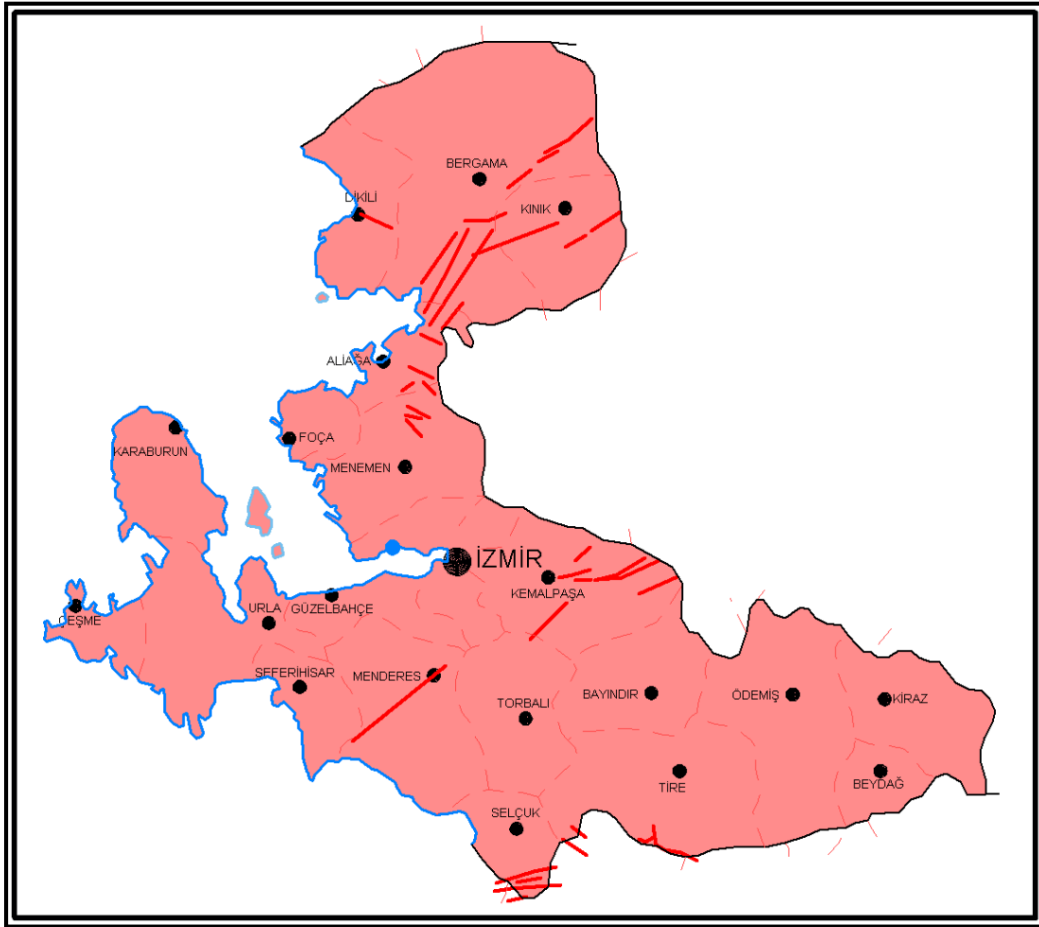
İmar Planına Esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu; İzmir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünce **27.12.2017** tarihinde 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.

Söz konusu alanın sınırları içerisinde 7269 sayılı yasa gereği, afete maruz bölge kararı ve yapılaşma yönünden alınmış herhangi bir yasaklı alan kararı bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu parselde taşkın saha yaratabilecek dereler, sit alanı, koruma bölgeleri bulunmamaktadır.


#### 5.1.1 DEPREM DURUMU

İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre **1.derece** deprem bölgesinde yer almaktadır.


**Şekil 1: Planlama Alanının Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki Yeri**



**Şekil 2: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası**



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



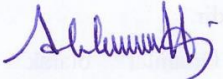
İzmir  
İlçelerinin Şehri

İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: BORNOVA
BELEDİYESİ	: BORNOVA
KÖYÜ/MAHALLESİ	: Erzene Mahallesi
MEVKİİ	: -----
PAFTA	: L18A-05B-3C (1/1000)
ADA	: 8252
PARSEL	: 2

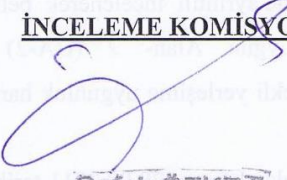
PLAN/PROJE TÜRÜ-ÖLÇEĞİ :1/1000 ölçekli Uygulama Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar analizi v.b. veri ve bilgileri teknik sorumluluğu müellif mühendise ait olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince ,büro ve arazi incelemesi uygun bulunmuştur.

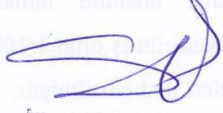


**Selahattin SOYLU**  
Jeoloji Mühendisi

**İNCELEME KOMİSYONU**

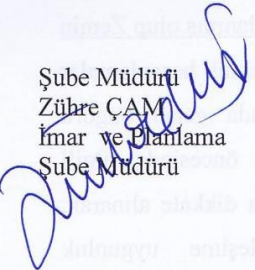


**Şafak ÖZKET**  
JEOFİZİK MÜH.



**Selma BALAMAN**  
Jeoloji Yük. Mühendisi

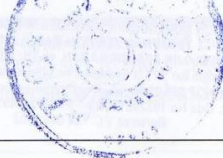
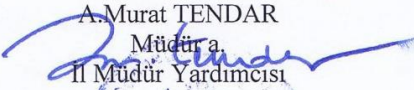
Şube Müdürü  
Zühre ÇAM  
İmar ve Planlama  
Şube Müdürü



28.09.2011 tarihi ve 102732 Genelge gereğince onaylanmıştır.

**ONAY**  
27/11/2017

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü  
A. Murat TENDAR  
Müdür a.  
İl Müdür Yardımcısı



### 5.1.2. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Etüt alanında yeraltı suyu gözlenmemektedir. İnceleme alanında, yapılan sondaj çalışmaları sonucunda litoloji bakımından kaya (Killi Kireçtaşı ve Kil Taşı) malzemeden oluşması, yeraltı suyu durumunun olmaması, sıvılaşma riski taşıyan düşük spt sayılı kum ve silt birimlerin yokluğu ve Mühendislik problemi açısından şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunların yer almaması ve eğimli alanın %0-10 arasında olması durumundan, **"Uygun Alan- 2 (UA-2) Kaya Ortamlar"** olarak değerlendirilmiştir. Düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü- emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

İnceleme alanının tamamı "Uygun Alan- 2 (UA-2) Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında uygun alan (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir.

### 5.1.3. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı; İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, toplam 15372.0 m<sup>2</sup> lik alanda 8252 ada, 2 nolu parsel alanında 1/1000 ölçekli L18A-05B-3C hali hazır paftasında uygulama revize imar planına esas konut yapılması düşünülen alanda, Abdullah Yazıcı adına Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' ne sunulmak üzere; İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik araştırmalarının yapılarak, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir. İnceleme alanının 1/5000 ölçekli jeolojik-jeoteknik etüt raporu 05211 sayısı ile 29.09.1992 tarihinde; 1/1000 ölçekli jeolojik-jeoteknik raporu da 03.11.1987 tarihinde onaylanmıştır.

2. İnceleme alanında, 08.11.2017- 09.11.2017 tarihleri arasında uygun görülen yerlerde 3 adet 10.00 'ar metre derinlikte olmak üzere sondaj çalışması yapılmıştır. İnceleme alanı neojen yaşlı kil taşı ve killi kireçtaşı birimden ibarettir. SK-1 kuyusunda 0,00-3,50 metrelere kadar killi kireçtaşı ve 3,5-10,00 metreler arası kil taşı birimleri gözlenir. Sk-2 kuyusunda genel olarak Kil Taşı birimleri gözlenmekte, SK-3 kuyusunda da Killi Kireçtaşı birimleri mevcut olup, yer yer ayrılmış parçalanmış, yer yer de bloklularak göze çarparlar.

**3.** Kaya Karot birimi, B grubu zemin ile temsil edilebildiği görülmektedir. Proje sahasında zemin sınıfı olarak Z2 bu proje sahası için genel öngörüm amaçlı olup mühendislik yapısının statik projesine esas parsel bazlı çalışmalarda ayrıca hesaplanmalıdır.

Birim	Kil taşı	Killi Kireçtaşı
Taşıma Gücü aralığı	5.04-7.44 kg/cm <sup>2</sup>	22.44-30,24 kg/cm <sup>2</sup>
Zemin grubu	B	B
Yerel zemin sınıfı	Z2	Z2
Etkin yer ivme katsayısı A (0)	0,40	0,40
Spektrum karakteristik periyotları	Ta= 0.15 ve TB =0.40	Ta= 0.15 ve TB =0.40

**4.** İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb. doğal afet riski bulunmamaktadır. İzmir İli ve geneli 1.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından olası deprem riski unutulmamalı ve planlama sonrası yapılacak olan projelerde "Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. Spektrum karakteristik periyotları Ta= 0.15 ve Tb =0.40 ve Etkin yer ivme katsayısı A (0) =0,40 olarak alınmalıdır.

**5.** İnceleme alanında 3 serim MAS W, 3 serim sismik kırılma ve 3 noktada mikrotremör ölçümleri yapılmıştır (Jeofizik Ek.I). Elde edilen arazi ham verileri bilgisayar yardımıyla değerlendirilip ortamın sismik hızlar, kalınlık ve derinlikler tanımlanmıştır. Daha sonrada bu değerler kullanılarak ortamın dinamik zemin parametreleri hesaplanmıştır. Sismik Kırılma ve MASW profillerinin serim uzunlukları 72m, jeofonaralıkları3m olup doğrultuları ekte verilmiştir.

- Yapılan Sismik kırılma çalışmaları sonucunda; Vp hız değerlerine göre 3 katman ayırımı yapılmıştır.

1.Tabaka için kalınlıklar 6m-8m arasında olup Vp Hız değerleri 890 m/s-1023 m/s arasındadır. 2.tabaka için kalınlıklar 13m-16m olup Vp Hız değerleri 1214 m/s-1284 m/s ve 3.tabaka için ise Vp Hız değerleri 1514 m/s-1631 m/s arasında değişmektedir.

- Yapılan MAS W çalışması ile baş orta ve son atış verilerinin ortak kullanımı sonucu elde edilen X-Z, Vs hız değişim grafiklerinde araştırma derinliği 30 m olacak şekilde Vs hız değerlerine göre 3 adet Vs hız seviye ayrımı yapılmıştır. Bu seviyelerin tanımı ile deprem yönetmeliğine göre zemin açıklamaları aşağıda verilmiştir.

- 1.Tabaka için kalınlıklar 8m-16m arasında olup Vs Hız değerleri 405 m/s-577 m/s arasındadır. 2.tabaka için kalınlıklar 9m-12m olup Vs Hız değerleri 582 m/s-648 m/s ve 3.tabaka için ise Vs Hız değerleri 790 m/s-843 m/s arasında değişmektedir. Yapılan sismik çalışmalar neticesinde zemin büyütme değerleri serim 1 için  $A=1,40$ , serim 2 için  $A=1,52$  ve serim 3 için  $A=1,35$  olarak hesaplanmıştır.

Mikrotremor verilerinin değerlendirmeleri sonucunda hesaplanan spektral oran (H/V), Periyot(T) ve Frekans(f) değerleri verilmiştir. Zemin hakim periyodu Meri 0,31, Mcr2 0,33 ve Mcr3 0,29 olarak bulunmuştur. Spektral oran Mcr1 1,18, Mcr2 1,19 ve Mcr3 1,24 olarak bulunmuştur.

**6.**Sahada yapılan sondajlar ve zemin mekaniği laboratuvar deney bulgularına göre temel tabanı kaya zemin olarak gözlenmektedir. Bu tabakalar için sıvılaşma tehlikesi yoktur ve bu nedenle sıvılaşmaya karşı zemin iyileştirme önlemi alınması gereksizdir. Ancak yapılaşma öncesi olacak olan zemin etüt çalışmasında detaylı çalışmaların yapılması öngörülmektedir.

**7.**İnşaat sahasında sondaj loglarından elde edilen bilgiler ışığında 0,00-10,00 m 1er arası genel olarak Killi Kireçtaşı ve Kil Taşı birimlerinden oluşmasından dolayı şişme ve oturma riski beklenilmemektedir.

**8.**Etüt alanında yeraltı suyu gözlenmemektedir. İnceleme alanında, yapılan sondaj çalışmaları sonucunda litoloji bakımından kaya (Killi Kireçtaşı ve Kil Taşı) malzemedan oluşması, yeraltı suyu durumunun olmaması, sıvılaşma riski taşıyan düşük spt sayılı kum ve silt birimlerin yokluğu ve Mühendislik problemi açısından şişme, oturma, taşıma gücü vb.. sorunların yer almaması ve eğimli alanın %0-10 arasında olması durumundan, "Uygun Alan- 2 (UA-2) Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiştir. Düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

İnceleme alanının tamamı "Uygun Alan- 2 (UA-2) Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında uygun alan (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir.

9. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik -Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz. Jeoteknik sondaj, çalışmaları ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacı ile yapılmıştır. İnceleme alanında bina yapımı öncesinde; ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak, parsel bazında zemin etüdü yapılması gerekmektedir. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kurum görüşleri ve kanun hükümleri saklıdır.

## 6. KURUM GÖRÜŞLERİ

### 6.1. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü Kurum Görüşü

**Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 06.07.2021 tarih ve E.49752846-641.03.01.745524 sayılı yazısında söz konusu taşınmazlar üzerinde 154 kV. Üniversite-Manisa (Yenileme) Enerji İletim Hattı, 154 kV. Işıklar-Morsan Enerji İletim Hattı, 380/150 kV Uzundere-Aliğa Enerji İletim Hattı ve 380 kV Aliğa 2-Işıklar (Yenileme) Enerji İletim Hattı'nın isabet ettiği belirtilmiştir.**

Yukarıda adı geçen enerji iletim hatlarına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanların korunarak imar planlarına işlenmesi, imar planı çalışmalarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. Ve 46 Maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" ve "enerji iletim hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.



## **6.2. İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü**

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.nin 29.11.2017 tarih ve 17226 sayılı yazısında, söz konusu alandaki İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.ye ait altyapı tesislerinin ekte sunulduğu, alan için imar planı oluşturduğunda, İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ye bilgi verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

## **6.3. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Kurum Görüşü**

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.02.2018 tarih ve E.3745 sayılı yazısı ile 07.03.2018 tarih ve E.6961 sayılı yazısında İzmir İli, Bornova İlçesi, 31KIID pafta, 8252 ada, 2 parselde kayıtlı olan ve Erzene Mahallesi, 113/16 Sok., No:1/2(Yapı Kimlik Numarası:155431), No:1/5(Yapı Kimlik Numarası:155477), No:1/6(Yapı Kimlik Numarası:155501), No:1/3(Yapı Kimlik Numarası:172383), No:1/4(Yapı Kimlik Numarası:172404) ve No:1/1(Yapı Kimlik Numarası:172382) adresinde yer alan yapılara ait 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı olarak tespit edildiği belirtilerek riskli yapı işleminin kesinleştirilerek muafiyet bilgisinin verilmesi hususu belirtilmiştir.

Ayrıca 2 parselde riskli yapı raporu kesinleşen taşınmazlar üzerinde yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Üçüncü Bölümü olan Dönüşüm Gelirleri ve Diğer Hükümler maddesinin Dönüşüm Gelirleri fıkrasının 9. ve 10. Fıkraları 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 9. Fıkrası ile 6704 Sayılı Kanunun 23. ve 24. Maddesi uyarınca ilgili idarelerince yapılacak iş ve işlemlerde vergi ve harçlar vb. muafiyetlere ait ilgili hükümlere uyulması gerekmekte olup, iş bu belge muafiyetin uygulanacağı tüm ilgili kurum ve kuruluşların iş ve işlemleri için düzenlendiği belirtilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 31.05.2018 tarih ve E.16505 sayılı yazısında; konu olan parselin bulunduğu alan herhangi bir doğal sit alanında kalmamakta olup, Plan teklifi, teklife ilişkin mahallinde yapılan inceleme sonucunda hazırlanan teknik inceleme raporu ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında değerlendirilmesi hususu ifade edilmiştir.

## 7.EŞİK ANALİZİ

Planlama alanına konu olan parseller çevresinde yer alan en önemli doğal eşik, alanın kuzeyinde yer alan Doğal Sit (sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Alanıdır. Ayrıca 8252 ada 11 nolu parselin güney doğusunda yaklaşık 1700 m<sup>2</sup> sık ağaçlık alan bulunmaktadır. Söz konusu ağaçlık alan için Daha önce onaylanmış imar planı plan notlarında " Bornova Belediyesi Meclis kararı tarihi itibariyle ağaç dokusu tespitlerine göre belirlenen ağaçlar korunacaktır." Hükmü yer almaktadır. Planlama alanındaki en önemli yapay eşik 154 kV. Üniversite-Manisa (Yenileme) Enerji İletim Hattı, 154 kV. Işıklar-Morsan Enerji İletim Hattı, 380/150 kV Uzundere-Aliğa Enerji İletim Hattı ve 380 kV Aliğa 2-Işıklar (Yenileme) Enerji İletim Hatlarıdır. Ayrıca 10 nolu parselde Enerji Nakil Hattı Direği bulunmaktadır.

## 8. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8252 Ada 11 (eski 2 nolu) nolu parsellerde yer alan yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümlerine göre lisanslı kurum ve kuruluşça tespiti yapılarak "Riskli Yapı" kapsamına girmiştir. 8252 ada 10 nolu parselde Enerji Nakil Hattı direği bulunmaktadır. Bu parsel TEİAŞ tarafından kamulaştırılmıştır.

İzmir ili, Bornova ilçesi, Erzene mahallesi, 8252 ada, 2 nolu parsel ile 10 nolu parseli kapsayan E:1.20 ve Yençok:(Açığa çıkan bodrum katlar dahil) 6 kat yapılaşma koşulunun geçerli olduğu Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı (121-250 kişi/ha) olarak ayrılan planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi onaylanarak Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 07.04.2020 tarihli ve E.83912 sayılı yazısı ile ilan askı işlemlerinin yapılması için İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilmiş ve 06.05.2020-05.06.2020 tarihleri arasında 1 ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

Kesinleşen İmar planları doğrultusunda, anılan alanda parselasyon planları onaylanmış Park Alanı kamuya bedelsiz terk edilmiştir. 8252 ada 2 nolu parsel terk işlemi sonrası 8252 ada 11 nolu parsel olarak adlandırılmıştır.

Kesinleşen planlar TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından yargıya taşınmış, T.C. İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2020/927 Esas Nolu ve 2021/281 Karar Nolu kararı ile iptal edilmiştir. Yargı kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptal edilmesi planlamaya konu 8252 ada 10 ve 11 nolu parseller ile Kamuya Park olarak bedelsiz terk edilen alan plansız konuma düşmüştür.

Söz konusu mahkeme kararında aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

- Dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinde öngörülmüş olan arazi kullanım kararlarının birbirleri ile ve üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olmadığı,
- Dava konusu alana ilişkin uygulama imar planı değişikliği öncesinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında alanda "Konut Alanı" ve "Enerji Nakil Hattı (ve Direği)" plan kararlarının öngörülmüş olduğu ancak hat güzergahının ve direk yerinin mevcuttan farklı olduğu; uygulamaya esas uygulama imar planlarında teknik donatı alanlarının yer ve büyüklüklerinin doğru ifade edilmesinin esas olduğu; bu tespite dayanılarak dava konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında teknik ve nesnel gerekçeler olduğu;
- Alana ilişkin nazım imar planı değişikliği öncesinde yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında "Enerji Nakil Hattı (ve Direği) plan kararı görülmediği; dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine de "Enerji Nakil Hattı (ve Direği)"ne ilişkin plan kararlarının aktarılmış olduğu,
- Geçmiş plan kararları ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanda "Konut Alanı" plan kararı öngörülmüş olmasının ve 10 parsel sayılı taşınmazın teknik donatı alanı olarak planlanmış olmasının ve planda hattın (ve koruma kuşağının) ifade edilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına,, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı,
- Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan "yapı yaklaşma sınırı" ile (alanın güneydoğusunda 30 m. olarak ifade edilmiştir) alanın doğu ve batısındaki yoğun ağaç dokusunun korunmuş olduğu;

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan “yapı yaklaşma sınırı”nın, alanda bulunan enerji nakil hattı ve bu hatta ait koruma kuşağına ilişkin kurum görüşü de dikkate alarak belirlendiği;
- Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Konut Alanı” plan kararı için öngörülmüş olan “yapı yaklaşma sınırı”nın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olduğu,
- Dava konusu 2 parsel sayılı taşınmazın çevredeki parsellerden birkaç açıdan farklılaştığı; parselin geometrik formu, binaların yerleştirilmesi için ideal formlar olan dikdörtgen ya da kare formlardan uzak olduğu; parselin doğu ve batısında korunması öngörülen yoğun ağaç dokusu bulunduğu; parselin batı kısmından 380 kV gücünde Aliğa II -Işıklar (Çift Devre) Enerji iletim Hattı geçmekte olduğu; bu kısıtların parselde yapılaşmayı sınırlı bir alana sıkıştırdığı; parselde sağlıklı yaşam alanının yaratılmasının,, aralarında yeterli düzeyde mesafe bırakılarak güneş ışığı alınmasını ve hava dolaşımını sağlanan yapıların yapılması ile mümkün olduğu; bu amaçla alanda çevre alandan farklı olarak, mimaride esneklik sağlayarak yapıların taban alanını daraltarak yapılaşmada bodrum katlar dahil olmak üzere 6 katlı yapılaşmaya izin verilmesine yönelik "Yençok=6 kat (açığa çıkan bodrum katlar dahil)" yapılaşma koşulunun öngörülmüş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı,
- Dava konusu 2 parselden 10 parsel ayrılmadan önce, 2 parselin 15.372 m<sup>2</sup> büyüklükte olduğu; 10 parselin 2 parselden ayrılması sonucunda 2 parselin 13.924 m<sup>2</sup>'ye düştüğü; bu farklılığın donatı alanı yeterliliğine ilişkin hesaplamalarda dikkate alınabileceği, ancak doğrudan alanda azalan imar hakkının emsal artırımı ile dengelenmesini gerektirmeyeceği; parselin bir kısmının alanda "Enerji Nakil Hattı (ve Direği)" şeklinde planlanması ve bu kullanıma yönelik ayrı bir parsel oluşturulmasının, dava konusu 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile dava konusu 2 parsel sayılı taşınmazdaki emsal değerinin E=1,00'dan E=1,20'ye çıkartılmasını meşru kılmayacağı; dava konusu 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine ilişkin Plan Değişikliği Açıklama Raporundaki ifade edilen "Planlama alanındaki dönüşümü kolaylaştırmak, hak sahiplerinin mağduriyetini gidermek" amacının da şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açılarından emsal artırımı için meşru gerekçe oluşturmayacağı,

- Dava konusu 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği ile dava konusu 2 parselle ilişkin yapılaşma hakkının, parsel bazında ve çevre alandan farklılaşmak üzere, E=1,00'dan E=1,20'ye çıkartılması için şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açılarından kabul edilebilecek meşru gerekçeler bulunmadığı;
- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar planı değişikliklerinde emsal artırılması ile alanda yaşaması öngörülen nüfusa yönelik olarak sadece "yeşil alan" miktarının arttırılmış olmasının alandaki donatı alanı dengesini olumsuz yönde bozduğu ve bu gerekçe ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu, gerekçeleri ile dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı hususları tespit edilmiştir.
- Mahkeme kararında; dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları değişikliğinin **emsal artışı ve donatı dengesini olumsuz yönde bozması** yönlerinden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatı ile kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Mahkeme kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı ilanı yapılan taşınmazlar üzerinde, can ve mal kaybının önlenmesi, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek amacıyla kamu yararı gözetilerek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

İmar Planı önerisinde 8252 ada 11 nolu parsel Orta yoğun Konut Alanı, 8252 ada 10 nolu parsel Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı (Direk Yeri) olarak, Kamuya bedelsiz terk edilen alan ise Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

**Tablo 1: Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu**

	ALAN m <sup>2</sup>	YÜZDE (%)
KONUT ALANI	13925.40	90.59
PARK VE YEŞİL ALAN	712.17	4.63
ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞI(DİREK YERİ)	734.43	4.78
TOPLAM	15372	100.00

