İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU PARSELE İLİŞKİN 7269 NOLU KANUN KAPSAMINDA HAZIRLANAN AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İZMİR

UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA
Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı – İZMİR
Tel & Faks: 0 232 462 76 81
e – mail: alternatifplanlama@gmail.com

PLANLAMA EKİBİ

Plan Müellifi

Uğur BAYRAK – Şehir Plancısı (DEÜ – 2005)

A Grubu Şehir Plancısı

Fatıma ELLEZ – Şehir Plancısı (DEÜ – 1985)

Teknik Ekip

İlkem BAŞBUĞA – Şehir Plancısı (İYTE – 2022)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ 4

1.1. AMAÇ 4

1.2. KAPSAM 4

2. MÜLKİYET DURUMU 6

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ 10

3.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 10

3.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 11

3.3. İZMİR İLİ BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 13

3.4. İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 14

3.5. YÜRÜRLÜKTE OLAN İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 15

3.6. YÜRÜRLÜKTE OLAN İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 16

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ 17

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 17

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 17

5.2. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ANALİZLERİ 20

5.2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 20

5.2.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 21

5.2.3. TARIM ALANLARI 22

5.2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR 23

5.2.5. ULAŞIM 24

5.2.6. NÜFUS PROJEKSİYONU 25

5.2.7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ 26

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1:Planlama alanı uydu görüntüsü 5
Şekil 2: Yer seçimi Başkanlık Oluru 7
Şekil 3:Tapu Tescil Belgesi 8
Şekil 4:Mera Komisyonu Kararı 9
Şekil 5: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 10
Şekil 6:İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 12
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13
Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 14
Şekil 9:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 15
Şekil 10:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 16
Şekil 11:Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 19
Şekil 12:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kentsel Çalışma Alanları 20
Şekil 13:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Sosyal Altyapı Alanları 21
Şekil 14:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Tarımsal Nitelikli Alanlar 22
Şekil 15:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Açık ve Yeşil Alanlar 23
Şekil 16:Öneri Nazım İmar Planı Ulaşım Sistemi 24

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları (m2) 25
Tablo 2:Yürürlükte Bulunan Nazım İmar Planı-Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları Karşlaştırması 25
Tablo 3:Nüfus Projeksiyonu 26
Tablo 4:Öneri Plan Değişikliği Alan Büyüklüklerinin Yönetmelik ile Karşılaştırılması 26

1. GİRİŞ

8500 yıllık tarihi ile İzmir kenti tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış olması, sahip olduğu tarihi, kültürel, doğal mirası ile yaklaşık 12.000 km2 yüzölçümüne sahip bir Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Bornova İlçesi İzmir'in 30 ilçesinden biri olup, İzmir Körfezi'nin doğusunda yer almaktadır. Tarihi günümüzden 8500 yıl öncesine dayanan İzmir'in ilk yerleşim alanı olan Yeşilova Höyüğü Bornova İlçesi sınırlarında bulunmaktadır.

Bornova İlçesi İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nin 3 km doğusunda bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu Eğridere Mahallesi Bornova İlçesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.

1.1. AMAÇ

Eğridere Köyü'nde 3.02.2019 tarihinde meydana gelen heyelan afeti sonrası Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca yapılan çalışmalarda 573 parsel 11/02/2020 tarih 23244 sayılı yer seçimi protokolü ile afetzedeler için yeni yerleşim alanı olarak seçilmiştir. Sonrasında söz konusu alana ilişkin 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmış, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda arazinin eğimli yapısı sebebiyle altyapı ve üstyapı faaliyetlerinin yüksek maliyetler gerektirdiği tespit edilmiştir. Ayrıca Eğridere mahallesinde yaşayan halkın ana geçim kaynağı hayvancılık olup onaylı planlarda konut alanlarının içinde ahırların yapılması ön görülmüş ancak hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde ahır alanlarının ayrı bir alanda olması talep edilmiştir. Bu doğrultuda altyapı ve üstyapı maliyetlerini düşürmek ve hak sahiplerine ahır alanı oluşturmak için plan değişikliği çalışması yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği çalışmasının da arazinin eğimli yapısından kaynaklı uygulanamaması ve belirlenen ahır alanlarının yetersiz olması gibi sorunları olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği çalışması ile eğime uygun yer seçimleri ve yapılaşma ile altyapı ve üstyapı maalieylerini düşürmek ve tüm hak sahipleri için yeterli sosyal donatı ve ahır alanlarını oluşturmak hedeflenmiştir.

1.2. KAPSAM

Plan değişikliği çalışması Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi sınırlarında bulunan Eğridere köyünde 13.02.2019 tarihinde meydana gelen heyelan afeti sonucunda Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ın 11.02.2020 tarih ve 23244 sayılı yer seçimi protokolü ile afetzedeler için yeni yerleşim alanı olarak belirlenen 573 numaralı parsel ile 102 ada 1 numaralı parselin mevcutta fiili durumdaki yol kısmı olmak üzere toplam 88055 m2'lik alanı kapsamaktadır.

Şekil 1:Planlama alanı uydu görüntüsü

2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi'nde 29.03.2019 tarihinde heyelan afeti meydana gelmiştir. Afet sonrası İzmir Valiliği tarafından 01.04.2019 tarihli ve 49859 sayılı Genel Hayata Etkililik Olur'u alınmış, 29.06.2019 tarih ve 1232 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir. "**7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"** kapsamında hak sahibi olan 34 afetzedeye kalıcı konutlarının yapılması amacıyla aynı mahallede mevcut yerleşimin doğusunda yer alan 503 numaralı mera vasıflı hazine mülkiyetine kayıtlı parselin 80.436,91 m2'lik kısmı afetzede yerleşim alanı olarak belirlenmiştir.

Söz 503 numaralı taşınmaz İzmir İli mera komisyonunun 30.07.2019 tarihli ve 880 sayılı kararı ile tahsis amacı değiştirilerek mera vasfından çıkarılıp Hazine adına tescil edilmiş, taşınmazın 80.436,91 m2'lik kısmının 27.11.2019 tarihinde *"4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. Maddesi (g) bendi kapsamında yapılan kullanım koşulu ile İçişleri Bakanlığına (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tahsislidir"* şerhiyle 573 numaralı parsel olarak Hazine adına tescil edilmiştir.

Bu amaçla 7269 sayılı Kanunun 16. Maddesi gereğince 2013/5 Yer Seçimi Genelge hüküm esaslarına uygun olarak yer seçimi protokolü hazırlanmış ve İçişleri Bakanlığı Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 11.02.2020 tarih ve 23244 sayılı Oluru ile onaylanmıştır.

T.C.
T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı :28254861-115.99[020]-E.2414674 07.08.2019
Konu :Mera Kanunu Uygulaması (Bornova - Eğridere)

VALİLİK MAKAMINA

İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından İlimiz Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi sınırları içinde yer alan 503 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın 80.436,904 m^2'lik kısmında afetzede evleri yapımı amacıyla 4342 sayılı Mera Kanunu 14. maddesi (g) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliği talep edilmiştir.

4342 sayılı Mera Kanunu, bağlı Mera Yönetmeliği ve Bakanlık Uygulama Talimatları gereği tahsis amacı değişikliğine konu edilen taşınmaz hakkında İl Mera Komisyonu'nun 30.07.2019 tarih ve 880 sayılı kararı ile uygun görülen Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından izin verilen, ilimiz Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi sınırları içinde yer alan 503 parsel numaralı mera vasıflı taşınmazın 80.436,904 m^2'lik kısmının 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinin (g) bendi gereği tahsis amacının değiştirilmesini, Hazine adına tescil edilmesini;

Olurlarınıza arz ederim.

e-imzalıdır
Musa BAKAN
İl Müdürü V.

Uygun görüşle arz ederim.
08/08/2019

e-imzalıdır
Erol TÜRKMEN
Vali Yardımcısı

OLUR
08/08/2019

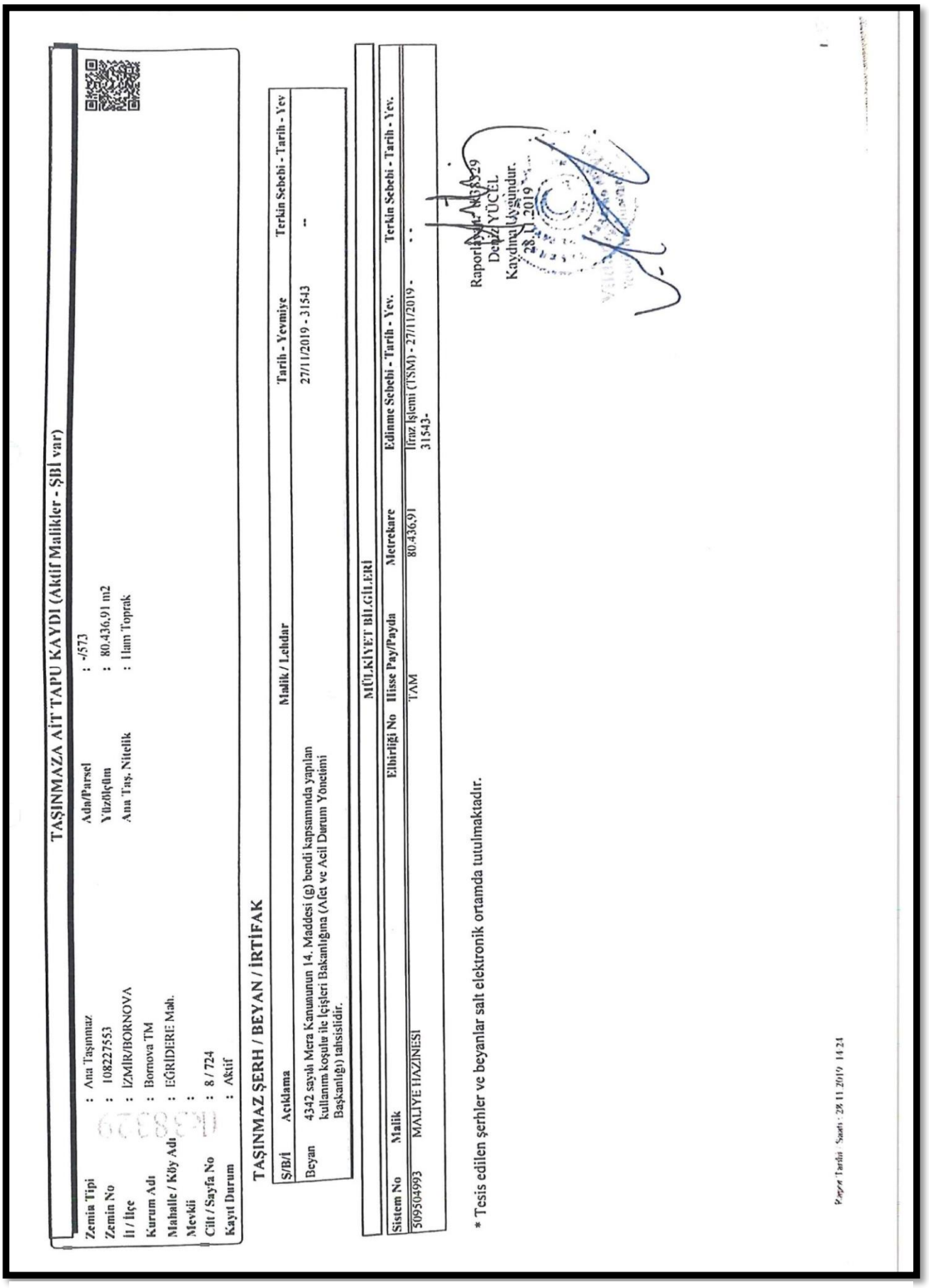
e-imzalıdır
Aydın MEMÜK
Vali V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34
35100 Bornova / İZMİR
Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93
E-Posta: izmir@tarim.gov.tr Kep: izmir@gthb.hs01.kep.tr

Bilgi için:H.GÖZÜKARA
Mühendis
Telefon No:(232) 435 10 02

Şekil 2: Yer seçimi Başkanlık Oluru



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/573
Zemin No	: 108227553	Yüzölçüm	: 80.436,91 m2
İl / İlçe	: İZMİR/BORNOVA	Ana Taş. Nitelik	: İlam Toprak
Kurum Adı	: Bornova TM		
Mahalle / Köy Adı	: EĞİRİDERE Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 8 / 724		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesi (g) bendi kapsamında yapılan kullanım koşulu ile İçişleri Bakanlığına (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tahsislidir.		27/11/2019 - 31543	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
509504993	MALİYE HAZİNESİ		TAM	80.436,91	İfraz İşlemi (TSM) - 27/11/2019 - 31543-	- -

Raporlama No: 8329
Deniz YÜCEL
Kaydınıza uygundur.
28.11.2019

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi: Çarşamba - 28.11.2019 14:24

Şekil 3:Tapu Tescil Belgesi

İZMİR İLİ MERA KOMİSYONU KARARI

Karar No : 880
Karar Tarihi : 30.07.2019
Karar Konusu : 1- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi 0 ada 503 numaralı parsel üzerinde Mera Kanunun 14.maddesi (g) bendi kapsamında tahsis amacı değiştirilmesine yönelik görevlendirilen teknik ekip inceleme raporunun görüşülmesi.

1- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün mera vasıflı taşınmazda Mera Kanunu 14.maddesi (g) bendi kapsamında tahsis amacı değiştirilmesi talebinde bulunması üzerine İlçe Mera Teknik ekibi tarafından hazırlanan inceleme raporu değerlendirilmiş ve İlimiz Bornova İlçesi Eğridere Mahallesi sınırları içinde yer alan 0 ada 503 parsel numaralı taşınmazın vaziyet planında belirtilen 80.436,904 m^2'lik kısmında afetzede ailelerinin yeniden yerleşimlerini sağlamak amacıyla tahsis amacının değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi uygun bulunmuş olup; Kanun gereği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınarak Valilik Makamı'nın onayına sunulmasına müteakip Hazine adına tescil işlemlerine başlanılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

(İmza) Erol TÜRKMEN Başkan Vali Yardımcısı	(İmza) Musa BAKAN Üye Tarım ve Orman İl Müdürü	(İmza) Mehmet Engin KAYA Üye Tarım ve Orman Müdürlüğü Çayır Mera Yem Bitkileri Şube Müdürü V.
(İmza) Turan İNAL Üye D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğü Ziraat Mühendisi	(İmza) İbrahim TURAN Üye İl Kadastro Müdürlüğü Harita ve Kadastro Mühendisi	(İmza) Halit ISIYEL Üye İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Orman Mühendisi
(İmza) Arif Metin KARAGÖL Üye Menemen Ziraat Odası Başkanı	(İmza) Suzan DOĞAN Üye İzmir Defterdarlığı Bornova Milli Emlak Müdürlüğü	(İmza) Gül EROL Üye İzmir Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü

ASLININ AYNIDIR

Mehmet Engin KAYA
Çayır Mera ve Yem Bitkileri
Şube Müdür V.

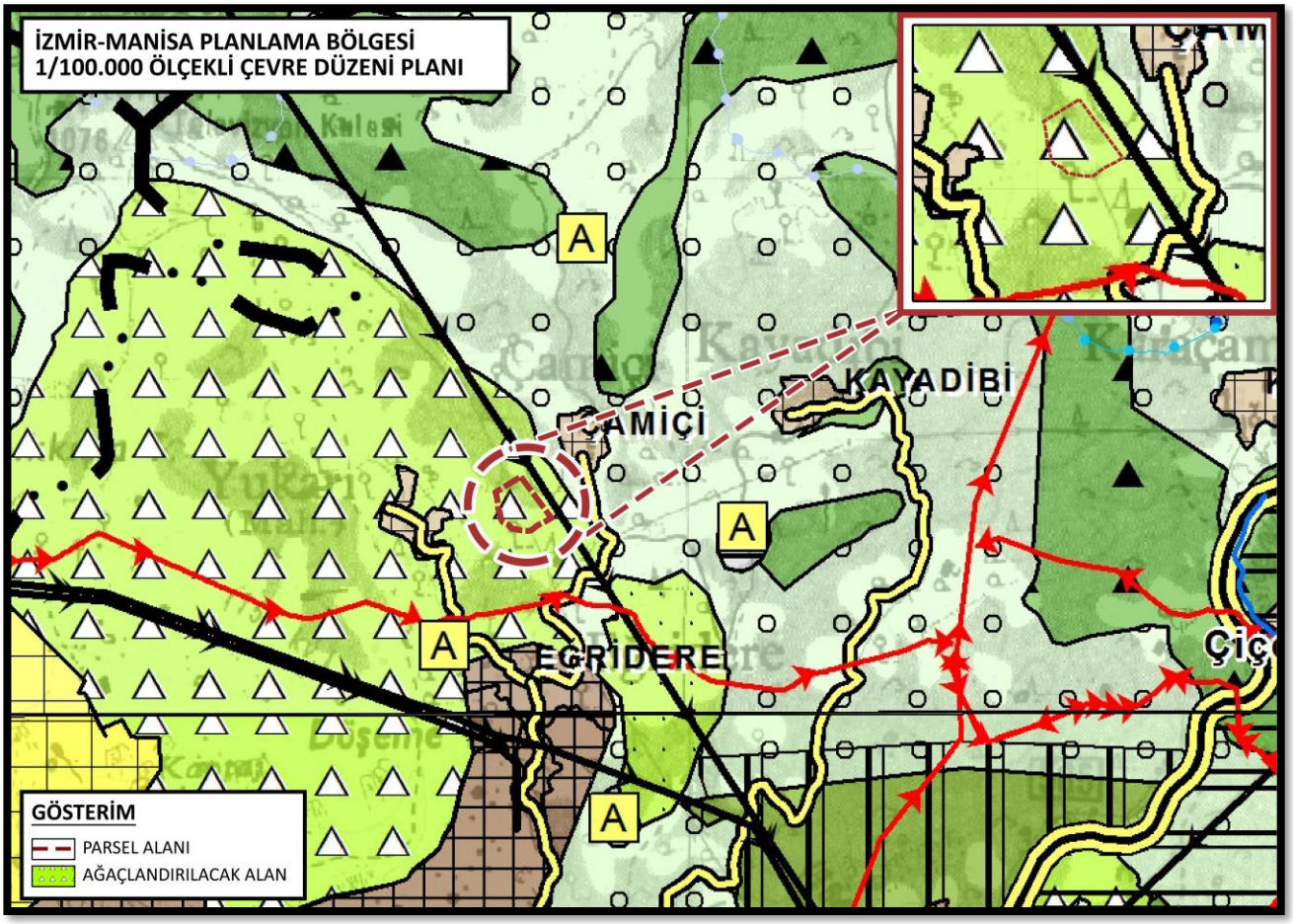
Şekil 4:Mera Komisyonu Kararı

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

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

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 30.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi 573 numaralı parseli kapsayan çalışma alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı K18 numaralı plan paftasında yer almaktadır. K18 numaralı plan paftası ilk olarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasında farklı tarihlerde K18 plan paftasında değişiklikler yapılmış olup söz konusu K18 numaralı plan paftası son olarak 14.10.2024 tarihinde yapılan değişiklik ile onaylanmıştır.Planlama alanı; 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda ***"Ağaçlandırılacak Alan"*** plan kararına sahiptir.



Şekil 5: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

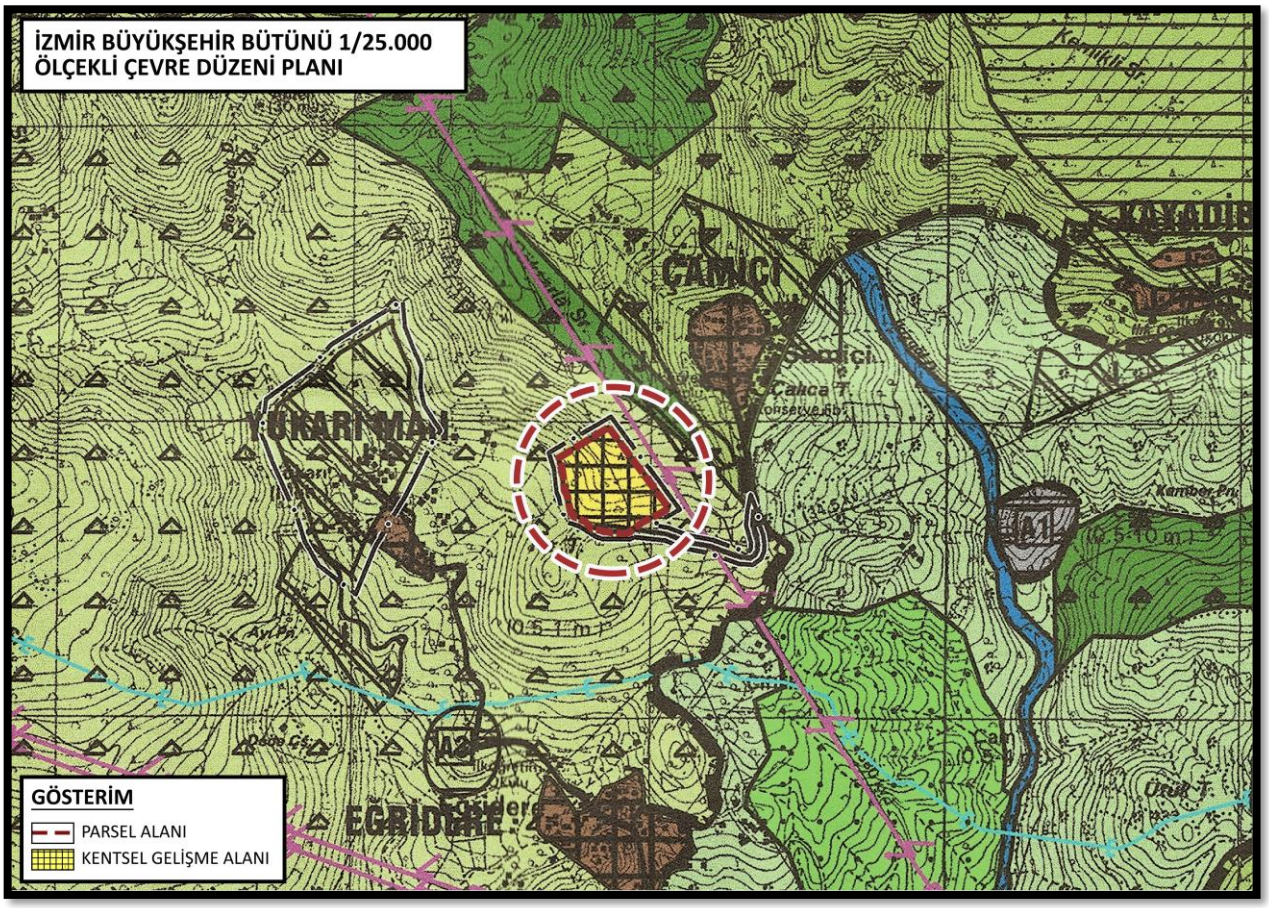
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 7.51. Plan Hükmünde;

"7.51. Bu plan kapsamındaki alanlarda, 7269 sayılı "umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara dair kanun" uyarınca hak sahibi afetzede ailelere kalıcı konut yapılması amacıyla AFAD tarafından "afetzede yerleşim alanı" olarak belirlenen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlar; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri, nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek, bu planda değişiklik yapılmaksızın onaylanabilir. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir." denilmektedir.

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

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 843 sayılı kararı ile onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'ında **K18D3** paftasında yer almaktadır. Söz konusu tarihte onaylanan planda çalışma alanı '**Ağaçlandırılacak Alan'** plan kararına sahiptir.

Söz konusu alanın Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ın 11.02.2020 tarih ve 23244 sayılı yer seçimi protokolü ile afetzedeler için yeni yerleşim alanı olarak belirlenmesi sonrasında 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile onaylanan, K18D3 paftasında plan değişikliğine konu alan **"Kentsel Gelişme Alanı"** olarak belirlenmiştir.



Şekil 6:İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

<u>1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Kentsel Gelişme Alanları;</u>

"7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. 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.

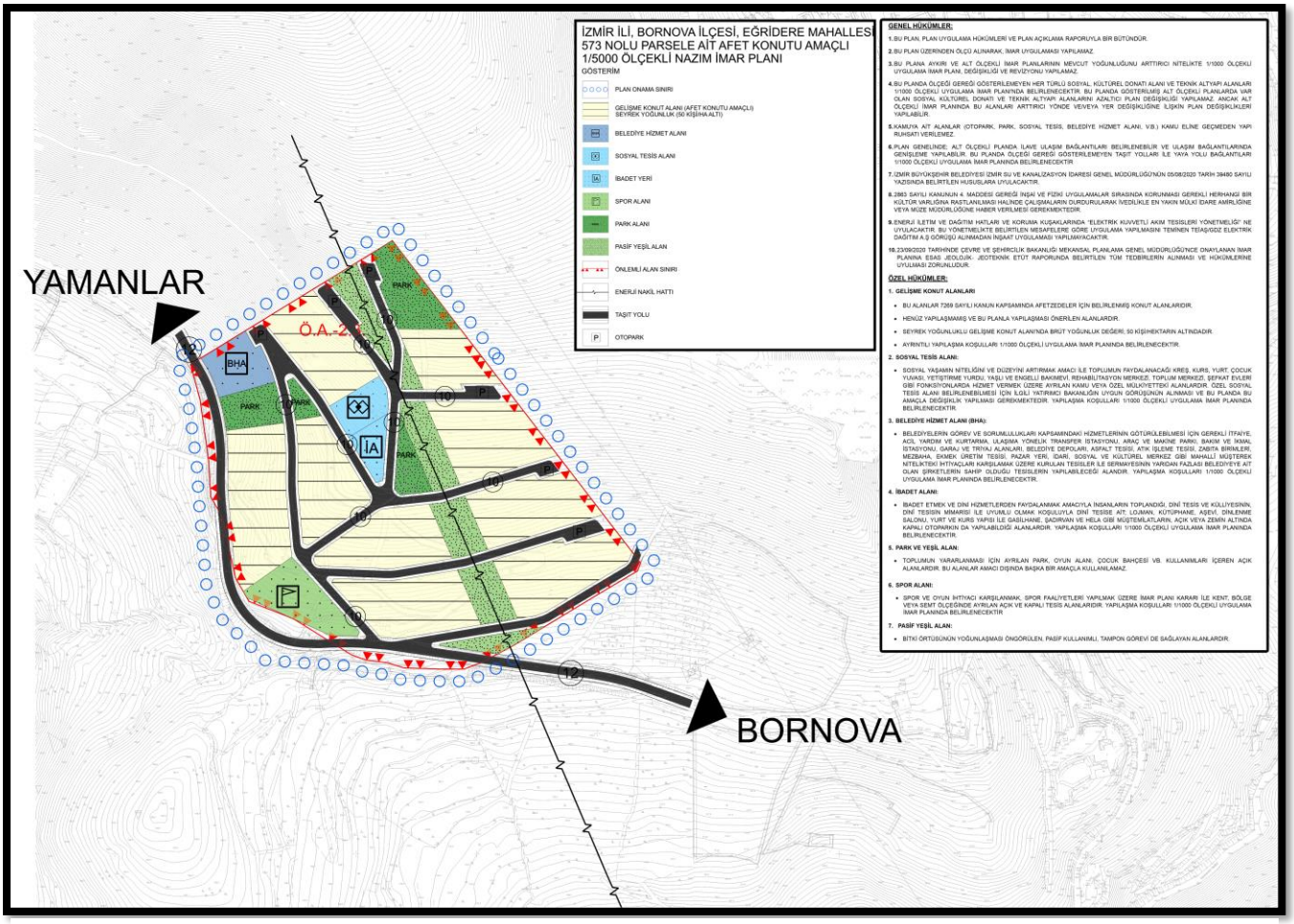
7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.6.3. 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 açılamaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz." Şeklinde belirtilmiştir.

3.3. İZMİR İLİ BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

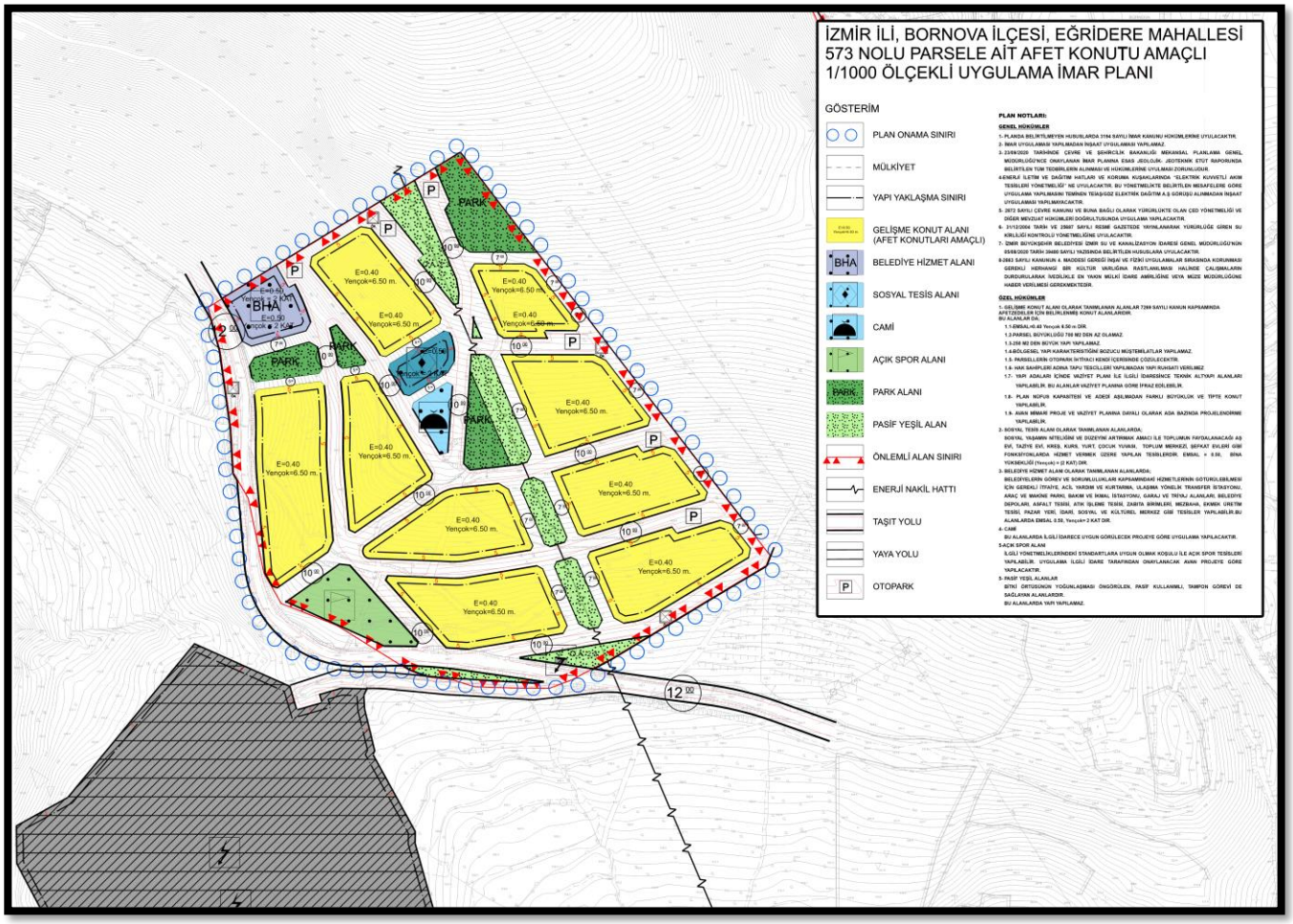
İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi 573 Nolu Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca onaylanmıştır.



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi 573 Nolu Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca onaylanmıştır.

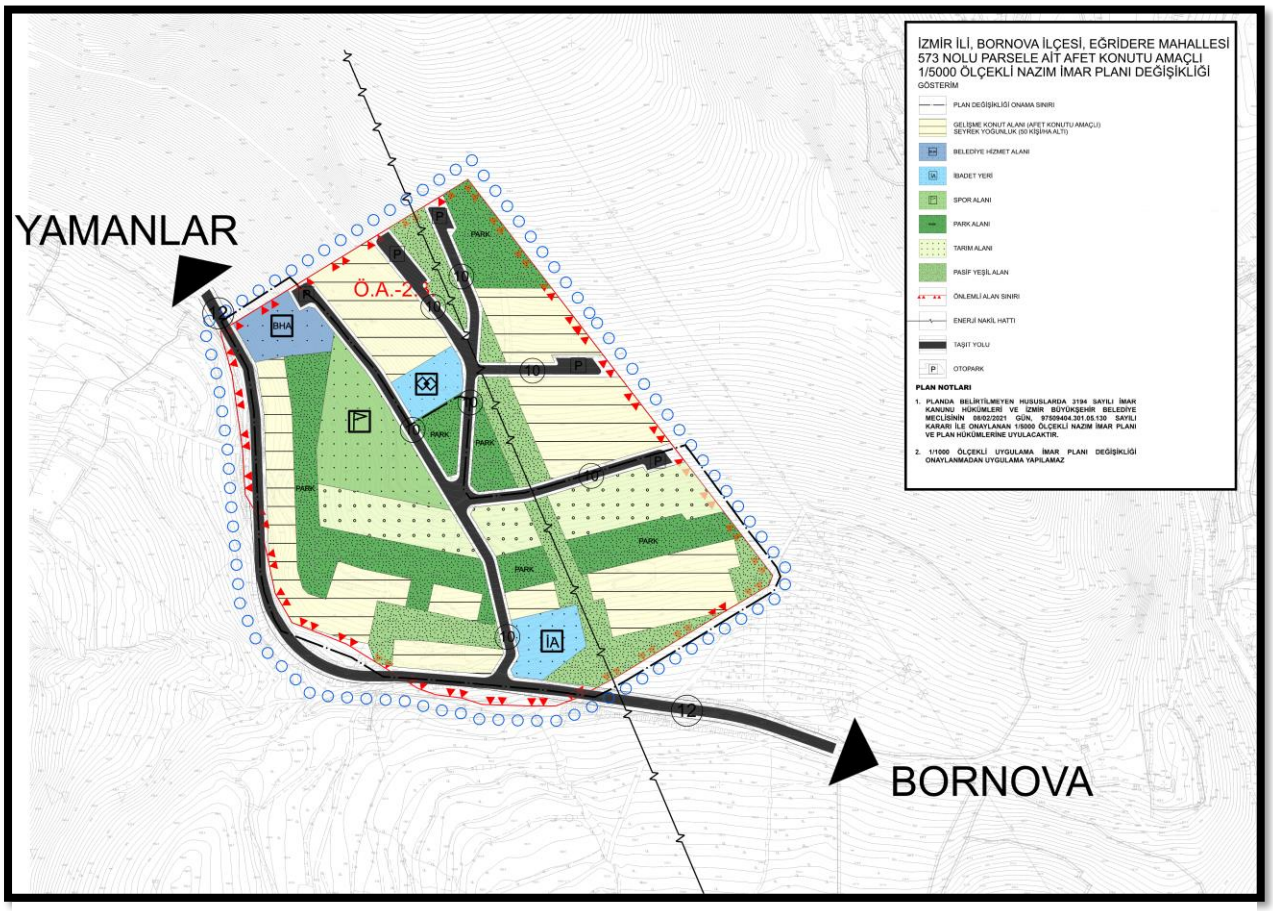


Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.5. YÜRÜRLÜKTE OLAN İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Eğridere Mahallesi 573 Nolu Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/02/2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan onayından sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan çalışmalar soncunda arazinin oldukça eğimli olması sebebiyle yapılacak olan altyapı ve üstyapıların ekonomik olarak yüksek maliyetli olduğu tespit edilmiş, bu sebeple plan tam anlamıyla uygulamaya geçememiştir. Ayrıca Eğridere Mahallesinde yaşayan halkın geçim kaynağının hayvancılık olduğu bilinmektedir. Onaylı planlarda mevcut durumda da olduğu gibi ahırların konut alanlarının içinde yapılması planlanmıştır. Ancak hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde ahır alanlarının ayrı bir alanda olması talep edilmiştir. Bahsedilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

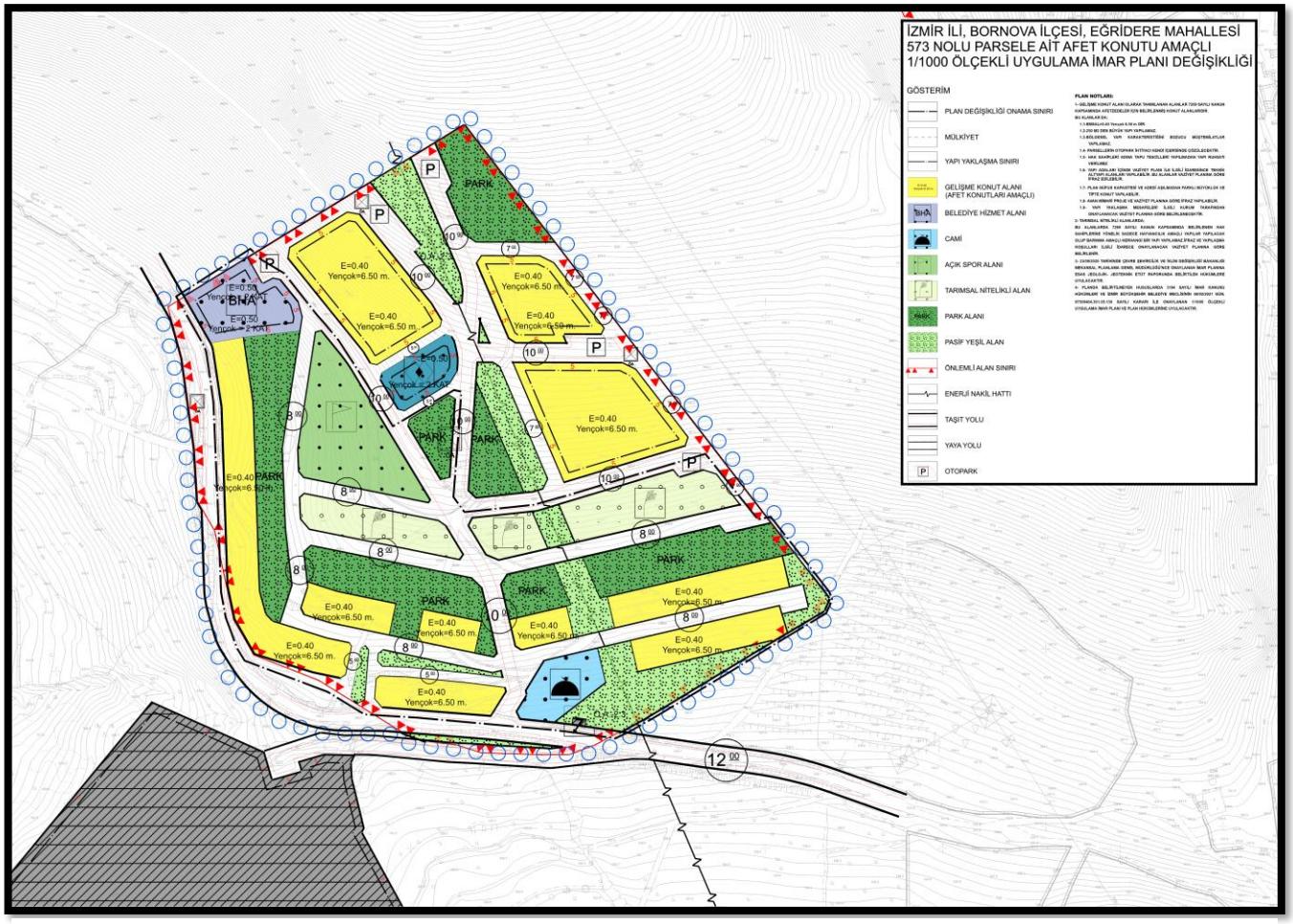
Eğridere Mahallesi 573 numaralı parselde afet konutu yapılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.07.2022 tarih ve 4144346 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 29.07.2022-27.08.2022 tarihlerinde askı süreci tamamlanarak kesinlik kazanmıştır.



Şekil 9:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3.6. YÜRÜRLÜKTE OLAN İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ, 573 NOLU PARSELE AİT AFET KONUTU AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Eğridere Mahallesi 573 numaralı parselde afet konutu yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.07.2022 tarih ve 4144346 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 29.07.2022-27.08.2022 tarihlerinde askı süreci tamamlanarak kesinlik kazanmıştır.



Şekil 10:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yukarıda da belirtildiği üzere Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi, 573 numaralı parsele ilişkin ilk plan çalışması İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 08/02/2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı meclis kararı ile onaylanan plandır. Sonrasında arazinin eğimli yapısından dolayı imar planının uygulamaya geçilememiş olması yüksek altyapı ve üstyapı maliyetleri gibi gerekçeler ile plan değişikliği çalışması yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.07.2022 tarih ve 4144346 sayılı karar ile onaylanmıştır.

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup alınan görüşler rapor eki sayısal ortamda sunulmaktadır.

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Eğridere Mahallesinde 13.02.219 tarihinde meydana gelen heyelan afeti sonrası alan 29.06.2019 tarih ve 1232 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir. 7269 Sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olarak belirlenen 34 afetzedeye kalıcı konutlarının yapılması amacıyla alanın doğusundaki 503 numaralı parselin 80.436,91 m2'lik kısmı mera vasfından çıkarılarak Hazine adına 573 parsel numarası ile tescil edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2021 tarih ve 97509404.301.05.130 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği, İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi 573 Numaralı Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Planların onaylanması sürecinden sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca (TOKİ) yapılan çalışmalarda arazinin eğimli yapısı sebebiyle plan kararları kapsamında yapılacak olan altyapı ve üstyapıların ekonomik olarak yüksek maliyetler gerektirdiği ve yapılabilir olmadığı ortaya çıkmıştır. Ek olarak onaylı planlarda ahır alanlarının mevcut durumda olduğu gibi konut alanlarının içinde yapılması planlanmış olup hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde hak sahiplerinin ahır alanlarının ayrı bir alanda olmasını talep ettiği belirtilmiştir. Açıklanan sebepler sonucunda "İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi, 573 Parsele Ait Afet Konutu Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 22.07.2022 tarih ve 4144346 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

2022 yılında onaylanan plan değişikliğinde alanın güneyindeki gelişme konut alanları daha küçük imar adalarına bölünmüş, bazı donatı alanlarının büyüklükleri ve yerleri değiştirilmiş, hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda konutlardan ayrı güneydeki Gelişme Konut Alanlarının kuzeyinde ayrı ahır alanları (Tarımsal Nitelikli Alan) planlanmıştır. Günümüzde yürürlükteki planda belirlenen kullanımlardan yalnızca güney de batıdaki Konut Alanları ve cami uygulamaya geçebilmiştir. Mevcut durumda söz konusu alanda 1 adet cami ve 34 adet konut bulunmaktadır. Planın geri kalan kısımları arazinin eğimli yapısı sebebiyle uygulamaya geçememiştir. Konut alanlarında 34 hak sahibi belirlenirken ahır alanlarında 33 hak belirlenmiştir. Yürürlükteki planda belirlenen ahır alanlarının 33 hak sahibinin

tamamı için yeterli büyüklükte olmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda 56574 m2 yani yaklaşık 5.6 ha'lık alanda plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Yukarıda açıklanan sebepler doğrultusunda yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Plan değişikliğinin gerekçeleri;

- Arazinin eğimli yapısı sebebiyle planın kuzey bölümü yüksek altyapı ve üstyapı maaliyetleri gerektirdiğinden uygulanamaması
- Ahır alanlarının (Tarım Alanı) büyüklüğünün 33 hak sahibi için yetersiz olması

Olarak sıralanabilir.

Plan değişikliği çalışmasında mevcut durumda yapılaşmış olan Gelişme Konut Alanlarına ilişkin plan kararları aynı şekilde korunmuştur. 2022 onaylı yürürlükte olan plan kapsamında kuzey-güney aksında planan 10 metrelik taşıt yolları eğime dik olması sebebiyle uygulmaya geçememiştir. Bu sebeple alanın ana ulaşım sistemini oluşturacak 10 metrelik taşıt yolları arazide doğal etmenler ile oluşmuş toprak yolun izlerinde eğime uygun olarak kuzeydoğu-kuzey batı askında planlanmıştır. Alanın kuzeyinde 10 metrelik taşıt yolu üzerinde Otopark Alanı önerilmiş, alt ölçekli plan notlarında parsellerin otopark ihtiyacı kendi içinde çözüleceği de belirtildiğinden alanın otopark ihtiyacının kuzeyde önerilen otopark alanından karşılanacağı ön görülmüştür.

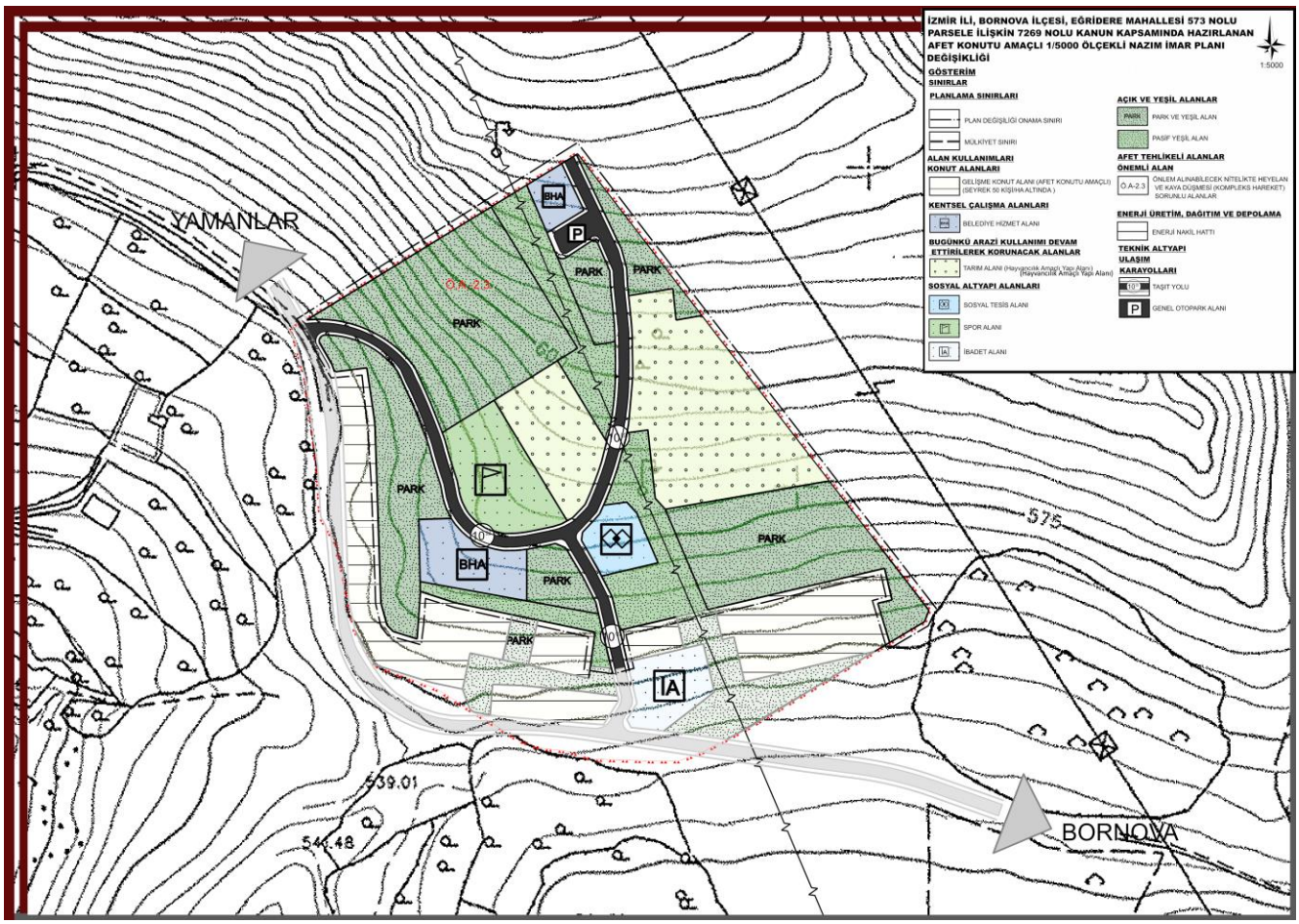
Alanda 34 hak sahibi için 34 konut bulunmakta olup ekstra konut ihtyiacı olmadığı bilinmektedir. Öneri plan çalışmasında yürülükteki planda belirlenen ve yapılaşması tamamlanmış konut alanları korunmuş ve bunlara ek yeni bir konut alanı önerilmemiştir.

Yürürlükte bulunan imar planlarında önerilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarında ilave bir kullanım önerilmemiş olup mevcutta planlanmış olanların konumları değiştirilmiştir. Mevcut planda alanın kuzeybatısında bulunan Belediye Hizmet Alanı (BHA) alanın batısına konut alanlarının kuzeyinde önerilmiştir. Alanın merkezinde planlanan Sosyal Tesis eğimin daha az olduğu ve konutlara yakın olmasının erişilebilirliğinin daha kolay olacağı Gelişme Konut Alanlarının kuzeyine taşınması önerilmiştir. Fiili durumda ve yapılaşması tamamlanmış olan Cami alanına herhangi bir müdahalede bulunulmamış ve mevcut plan kararı korunmuştur.

Plan değişikliği gerekçelerinden biri Ahır alanlarının yetersiz olmasıdır. Ahır alanlarının konut alanlarından ayrı bir yerde kümelenmesi hedeflenmiş ve eğim de göz önünde bulundurularak kuzeydoğu aksında planlanan 10 metrelik yolun çevresinde olmak üzere yürürlükteki plana göre ahır alanları 4135 m2 artırılarak toplamda 11678 m2 (yollar dahil) Tarım Alanı (Hayvancılık Amaçlı Yapı Alanı) önerilmiştir.

Planlama alanının kuzeyinde eğimin yüksek olması ve bu alanın yerleşilebirlik açısından uygun olmadığı tespit edildiğinden alanın kuzeyinde, batıdaki gelişme konut alanının doğusunda ve Gelişme Konut Alanları ile Tarımsal Nitelikli Alanlar arasında 10 metrelik taşıt yolu aksı boyunca Park Alanları

önerilmiştir. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 04.08.2025 tarih ve 1549779 sayılı yazısında belirtildiği üzere alanı kuzeyinde 635 kotlarında 25m*30m=750m2 Su Deposu ve Terfi Merkezi olarak kullanılmak üzere Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.

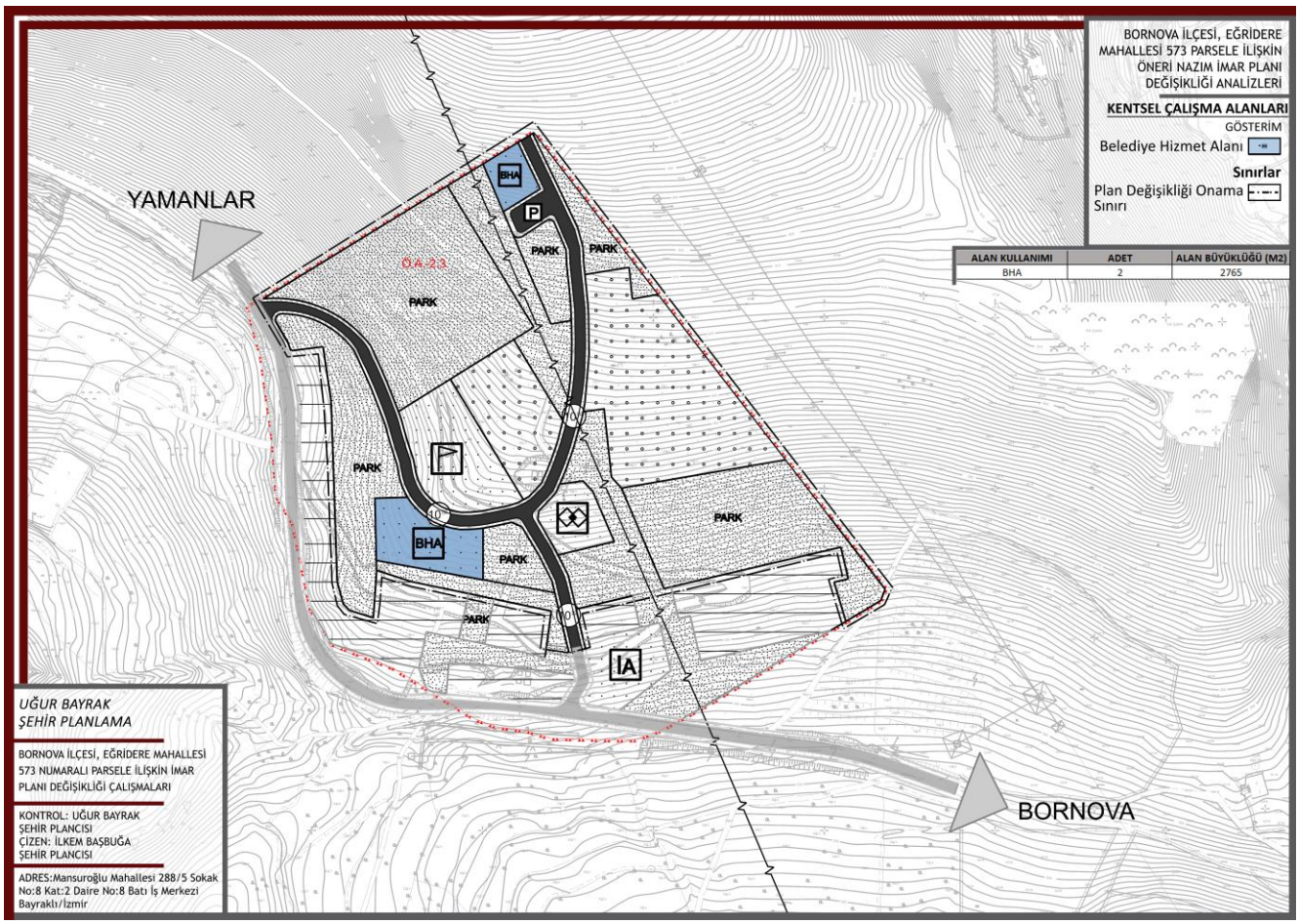


Şekil 11:Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5.2. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ANALİZLERİ

5.2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Yürülükte bulunan planlarda alanın kuzeybatısında 1 adet Belediye Hizmet Alanı (BHA) planlanmıştır. Öneri plan değişikliğinde Belediye Hizmet Alanının Konut Alanlarının kuzeyine taşınması önerilmiştir. Belediye Hizmet Alanının büyüklüğü 2022 m2'dir. İZSU Genel Müdürlüğünün 04.08.2025 tarihli görüşünde 635 kotlarında 25*30m boyutlarında bir adet Belediye Hizmet Alanı planlanması talep edildiğinden alanın kuzeyinde 750 m2 yüzölçümüne sahip Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir.

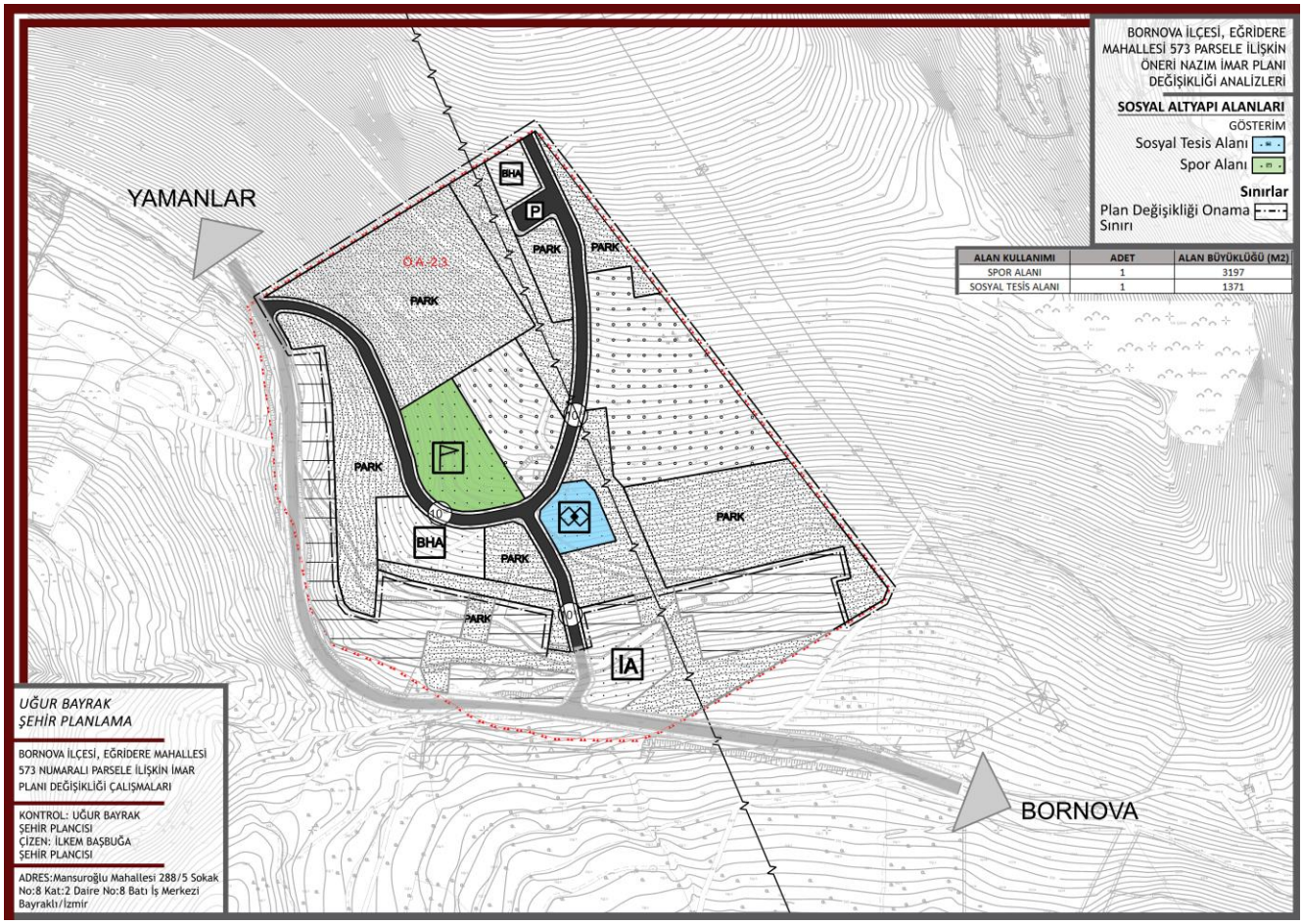


Şekil 12:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kentsel Çalışma Alanları

5.2.2.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında sosyal altyapı alanları Sosyal Tesis Alanı ve Spor Tesisi Alanı ele alınacaktır.

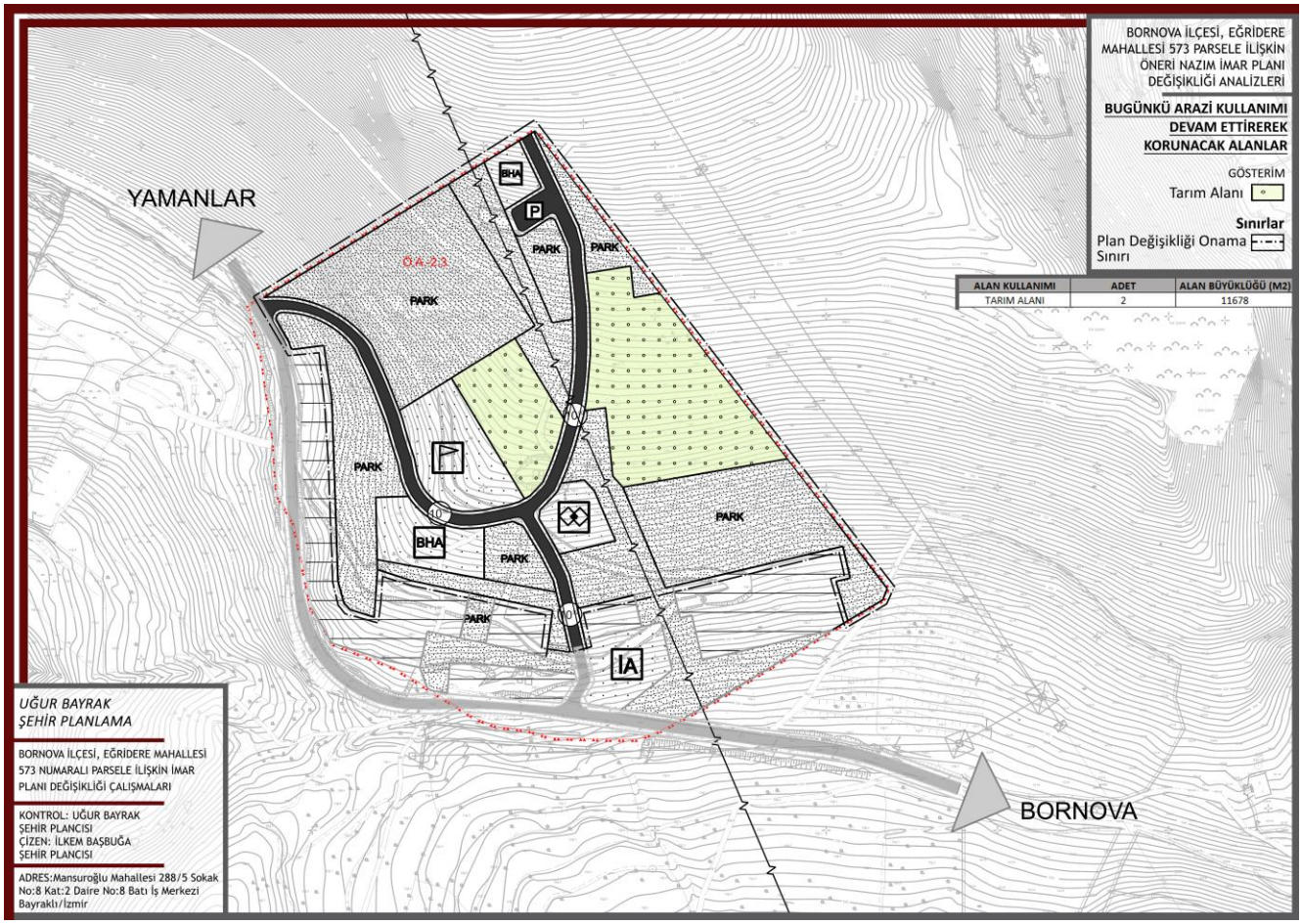
Yürürlükteki planlarda alanın batısında planlanan Spor Tesisi Alanında fiili durumda uygulama yapılmamıştır. Plan değişikliği çalışması kapsamında Spor Tesisi Alanı bu alanın hemen kuzeyinde önerilmiştir. Yüzölçümü 3197 m2'dir. Sosyal Tesis Alanı ise erişilebilirliğinin daha yüksek olacağı öngörüldüğünden Gelişme Konut Alanlarının hemen kuzeyinde 10 metrelik taşıt yolunun doğusunda önerilmiştir. Sosyal Tesis Alanının yüzölçümü 1371 m2 'dir.



Şekil 13:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Sosyal Altyapı Alanları

5.2.3.TARIM ALANLARI

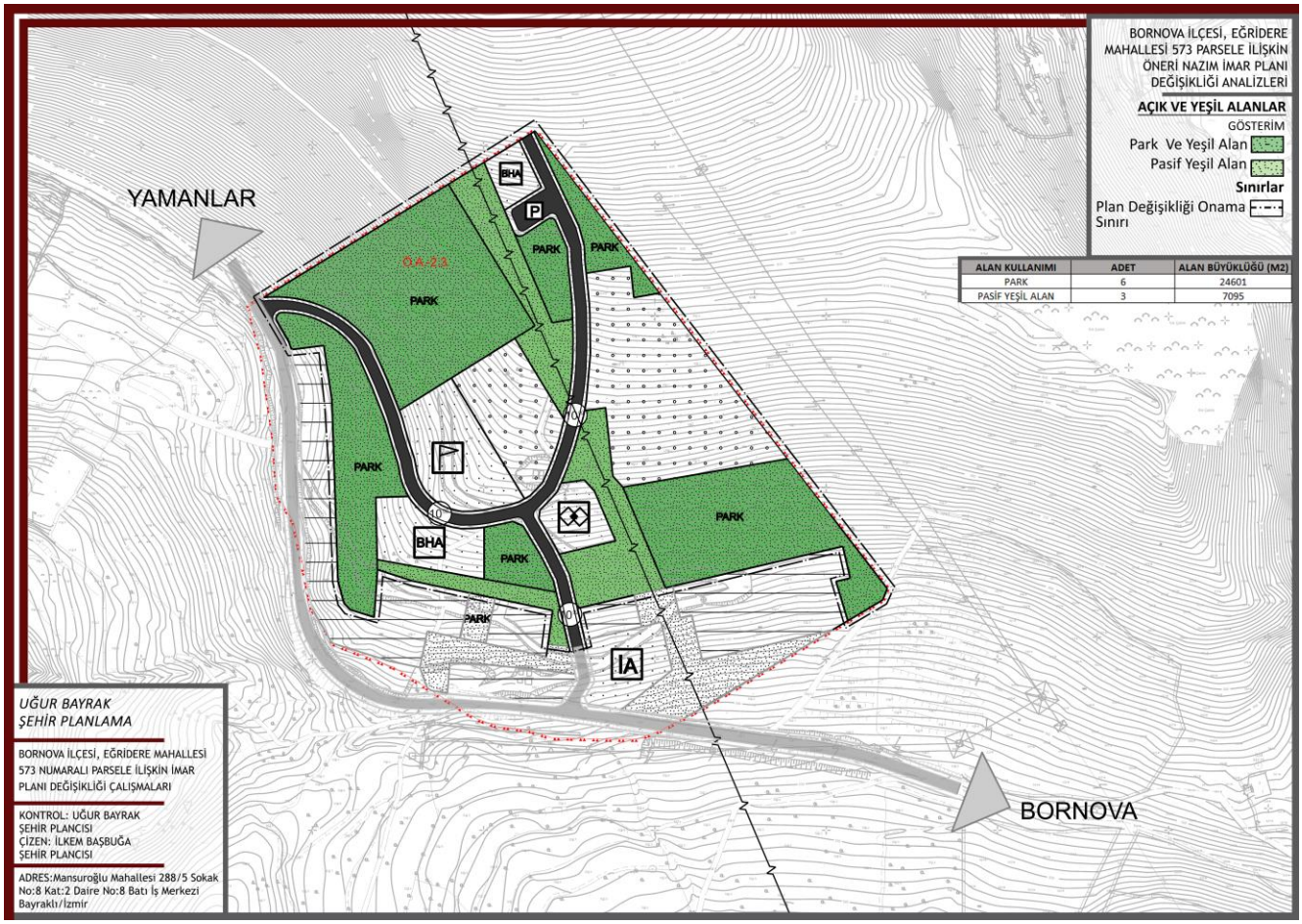
Plan değişikliğinin gerekçelerinden bir tanesi yukarıdaki bölümlerde de açıklandığı üzere yürürlükteki planlarda belirlenen ahır alanlarının (tarımsal nitelikli alanların) 33 hak sahibi için yeterli büyüklükte olmamasıdır. Plan değişikliği çalışmasında ahır alanları hak sahiplerinin talebine uygun olacak şekilde konut alanlarından farklı bir alanda ve her bir parsel 250 m2 olacak şekilde kümelenmeye çalışılmıştır. Toplam yüzölçümü yürürlükteki planlara göre 4138 m2 artırılarak 11678 m2 Tarım Alanı belirlenmiştir.



Şekil 14:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Tarımsal Nitelikli Alanlar

5.2.4.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

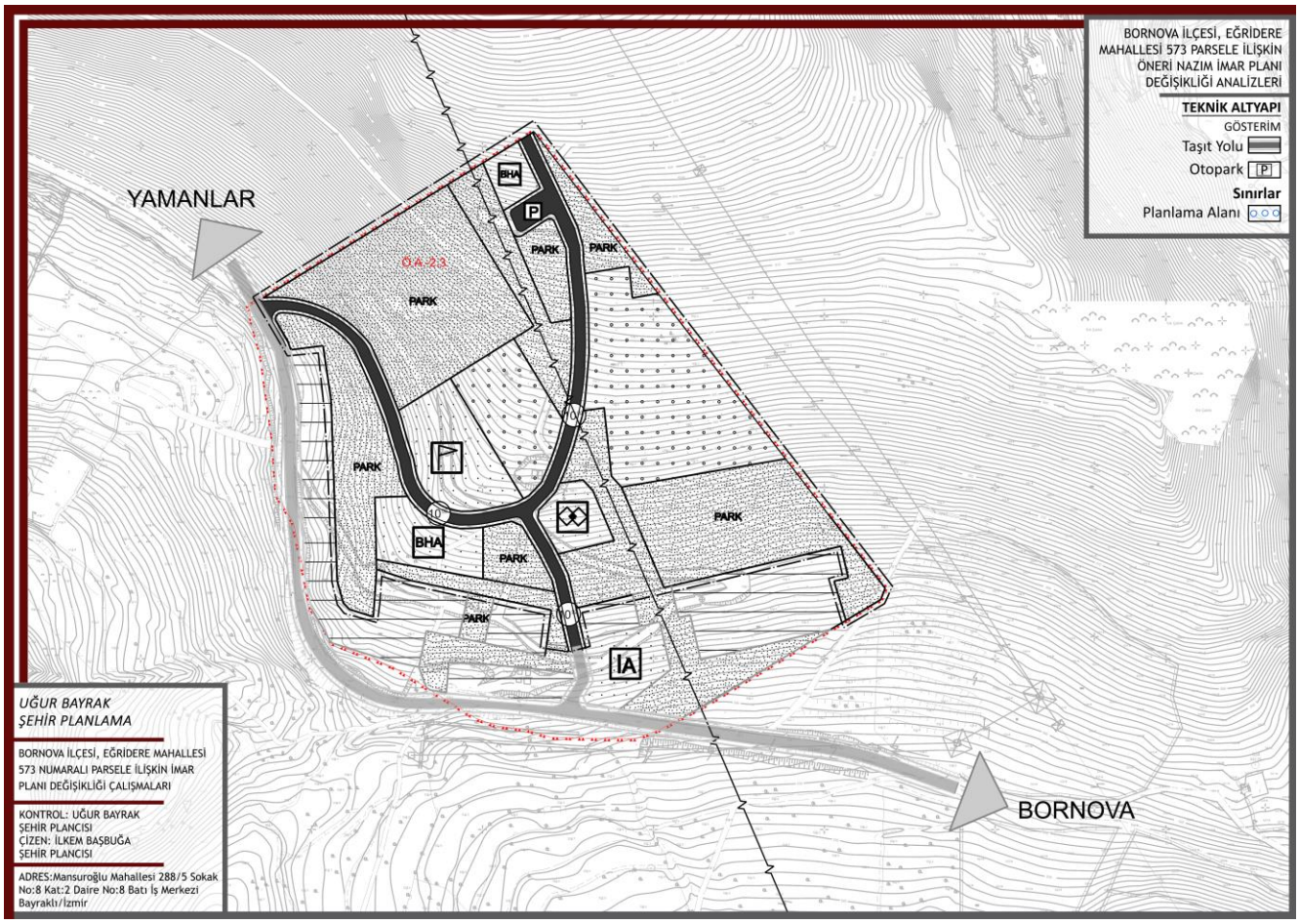
Plan değişikliği çalışması kapsamında alanın batısında planlanan park alanı korunarak alanı artırılmış, kuzeybatı-kuzeydoğu aksı boyunca önerilen taşıt yolu üzerinde yeni park alanları planlanmıştır. Alanın kuzeyinde eğimin yüksek olması ve yerleşilebilirlik analizi sonucunda yerleşime uygun olmadığı görüldüğünden kuzeyde herhangi bir yapılaşma önerilmemiş bu alanlar Park Alanı olarak planlanmıştır. Park Alanları toplam 24601 m2 yüzölçümüne sahiptir. Pasif Yeşil Alanlar ise yürürlükteki planlarda olduğu gibi alanda mevcutta bulunan enerji nakil hattı boyunca planlanmıştır. Pasif yeşil alanlar toplam 7095 m2 yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 15:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Açık ve Yeşil Alanlar

5.2.5.ULAŞIM

Planlama alanında doğal etkenler ile oluşmuş olan patikadan arazinin eğimine uyumlu olarak kuzeydoğu-kuzeybatı askında 10 metrelik bir taşıt yolu önerilmiştir. Güneydeki 12 metrelik yoldan kuzeyde önerilen 10 metrelik yol arasında bağlantıyı sağlayacak yürürlükte bulunan imar planında da önerilen 10 metrelik taşıt yolu korunmuştur. Alanın kuzeyindeki Park Alanlarının yanında Otopark Alanı önerilmiştir.



Şekil 16:Öneri Nazım İmar Planı Ulaşım Sistemi

Tablo 1:Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları (m2)

ALAN KULLANIMI	ADET	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
BHA	2	2765
SOSYAL TESİS ALANI	1	1371
PASİF YEŞİL ALAN	3	7095
SPOR ALANI	1	3197
TARIM ALANI	2	11678
PARK	6	24601

Tablo 2:Yürürlükte Bulunan Nazım İmar Planı-Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları Karşlaştırması

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
BHA	2022	2022	0
İBADET ALANI	-	-	-
GELİŞME KONUT ALANI	12009	-	-12009
SOSYAL TESİS ALANI	1371	1371	0
PASİF YEŞİL ALAN	4325	7095	+2770
SPOR ALANI	5136	3197	-1939
TARIM ALANI	7540	11678	+4138
PARK	8072	24601	+16529

5.2.6.NÜFUS PROJEKSİYONU

Nüfus projeksiyonunda kullanılan alan büyüklükleri Uygulama İmar Planı üzerinden hesaplanmıştır. Öneri plan değişikliği kapsamında nüfus projeksiyonu 2021 yılı onaylı Uygulama İmar Planı nüfus projeksiyonu yöntemi uygulanarak hesaplanmıştır.

Yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planında minimum parsel büyüklüğü 700 m2 olarak belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanları 37650,85 m2 yüzölçümüne sahiptir. Buna göre gelişme konut alanlarında 700 m2 baz alınarak 53 adet parsel yapılabileceği hesaplanmıştır. Her parselde 1 yapı bulunacağından toplam yapı sayısı da 53 olarak belirlenmiştir. TÜİK İzmir hanehalkı büyüklüğü 2.98 ile çarpıldığında planlama alanının nüfusu 158 kişi olarak hesaplanmıştır.

Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğinde fiili durumda alanda bulunan 34 adet konut dışında herhangi bir konut ihtiyacı bulunmadığından imar planı değişikliğinde 34 adet konutun bulunduğu 11405 m2 Gelişme Konut Alanı korunmuş bunlar dışında bir konut alanı önerilmemiştir. Ortalama parsel büyüklüğü 300 m2 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda toplamda 34 parsel oluşturulabileceği hesaplanmış her parselde 1 konut bulunacağından toplam konut sayısı da alanda fiili durumda da

bulunan 34 konut kadar olacağı hesaplanmıştır. Bu konutlar dışında ek bir konut alanı oluşturulmayacaktır. TÜİK Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 2024 yılı Bornova İlçesi için 2.86 olarak belirlenmiş olup nüfus projeksiyonu bu kabul ile yapılmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı nüfusu 98 kişi olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda söz konusu alanda 2021 onaylı Uygulama İmar Planına göre 19 konut iptal edilmiştir.

Tablo 3:Nüfus Projeksiyonu

GELİŞME KONUT ALANI	11405 M2	PLAN ONAMA SINIRI BAZ ALINMIŞTIR.
PARSEL SAYISI	34	
KONUT SAYISI	34	
NÜFUS	34*2.86	(TÜİK 2024 BORNOVA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ)
	98 KİŞİ	

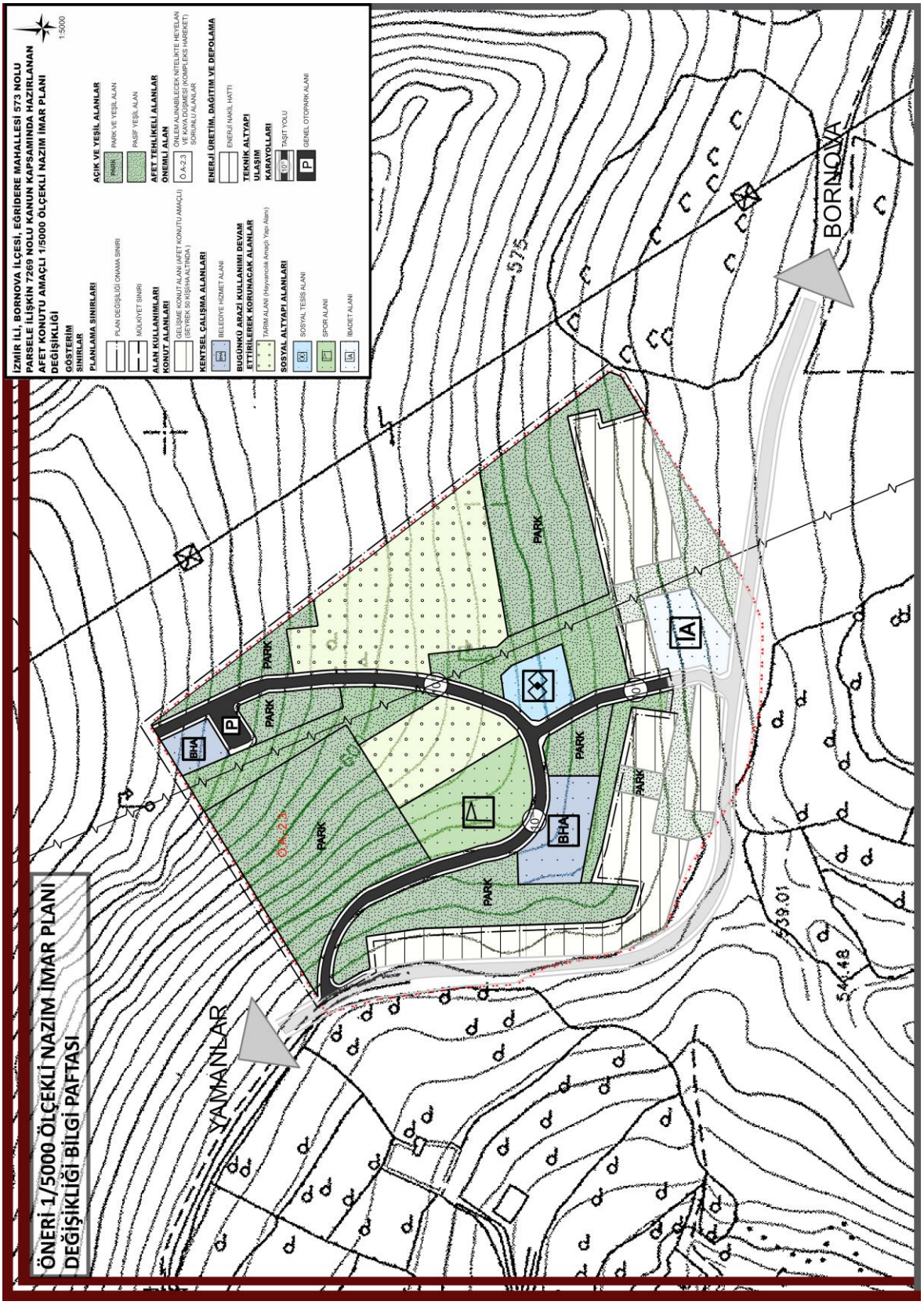
5.2.7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan değişikliği çalışması kapsamında belirlenen alan büyüklükleri *"Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri" kapsamında değerlendirilmiştir.*

Tablo 4:Öneri Plan Değişikliği Alan Büyüklüklerinin Yönetmelik ile Karşılaştırılması

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN	
	ALAN (M2)	PLANDAKİ M2/KİŞİ	ALAN (M2)	M2/KİŞİ
AÇIK VE YEŞİL ALAN	24601	251.03	980	10
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	1371	13.99	73.5	0.75

Yapılan hesaplamalarda alan büyüklüklerinin ve kişi başı metrekarelerin yönetmelik kapsamında belirlenen değerlere uygun olduğu görülmektedir.


İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, EĞRİDERE MAHALLESİ 573 NOLU PARSELE İLİŞKİN 7269 NOLU KANUN KAPSAMINDA HAZIRLANAN AFET KONUTU AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
MÜLKİYET SINIRI
ALAN KULLANIMLARI
KONUT ALANLARI
GELİŞME KONUT ALANI (AFET KONUTU AMAÇLI) (SEVİYREK 50 KİŞİNİN ALTINDA)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
BELEDİYE HİZMET ALANI
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLİREK KORUNACAK ALANLAR
TARIM ALANI (Hayvancılık Amaçlı Yapı Alanı)
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
SOSYAL TESİS ALANI
SPOR ALANI
İBADET ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK VE YEŞİL ALAN
PASİF YEŞİL ALAN
AFET TEHLİKELİ ALANLAR
ÖNEMLİ ALAN
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞME (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR
Ö.A-2.3
ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
ENERJİ NAKİL HATTI
TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI
TAŞIT YOLU
GENEL OTOPARK ALANI
1:5000
ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BİLGİ PAFTASI
YAMANLAR
BORNOVA
575
PARK
BHA
TA
P
Ö.A-2.3
539.01
540.48

İzmir Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) tarafından İzmir İli, Bornova İlçesi, Eğridere Mahallesi, 573 Parselde 7269 sayılı Kanun kapsamında sunulan "Tarım Alanı (Hayvancılık Amaçlı Yapı Alanı)", "Spor Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Taşıt Yolu", "Park" amaçlı
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -28- sayfadır-