



İZMİR İLİ BORNOVA İLÇESİ ERZENE MAHALLESİ



**KORUMA AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA-AÇIKLAMA RAPORU**

2025

İÇİNDEKİLER:

1. İZMİR İLİ'NİN TARİHSEL GELİŞİMİ	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU	1
2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	6
3.1. FİZİKSEL YAPI	6
3.1.1. Fiziki ve Coğrafi Yapı.....	6
3.1.3. Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları.....	7
3.1.5. Deprem Durumu	10
3.1.6. İklim ve Bitki Örtüsü	11
3.1.7. Toprak Kabiliyeti	12
3.1.8. Tarım Alanları.....	13
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	13
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	15
3.3.1. Ekonomik Yapı.....	15
3.3.2.Sosyal Yapı.....	20
3.4. TEKNİK ALTYAPI.....	22
3.4.1. Ulaşım.....	22
4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL VERİLER	24
4.1 PLANLAMA ALANININ YERİ.....	24
4.2. MEVCUT PLAN DURUMU	25
4.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	25
4.2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	27
4.2.2.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	27
4.2.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANİ	28
4.3. FİZİKİ MEKAN ARAŞTIRMASI	29

4.3.1. Orman Durumu	29
4.3.2. Dsi Durumu	29
4.3.3. Eş Yükselti ve Eğim	30
4.3.4. Tarım Alanları	31
4.3.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları	31
4.3.6. Turizm Alanları	35
4.3.7. Arazi Kullanımı	35
4.3.8. Yerleşme-Yapılaşma Alanları İle İlgili Özellikler	36
4.3.9. Mülkiyet Yapısı	36
4.3.10. Fotoğraflar	37
5. İLGİLİ UZMAN VE DİĞER ARAŞTIRMA-İNCELEME RAPORLARI	37
5.1.Uzman Raporları	37
5.2.İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	41
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	44
7. SENTEZ - EŞİK SENTEZİ	65
7.1. Doğal Eşikler	65
7.2. Yasal Eşikler	66
7.3. Sentez	67
7.4. Yerleşilebilirlik Analizi	67
8. PLAN TEKLİFİ	67
8.1. Plan Kararları	68
8.2. Nüfus Hesabı	74

Haritalar

Harita 1: Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	1
Harita 2: Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
Harita 3: İl İdari Bölünüş.....	6
Harita 4: Deprem Durumu	10
Harita 5: Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri	22
Harita 6: Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	22
Harita 7: Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	22
Harita 8: Uzak Uydu Görüntüsü	24
Harita 9: Yakın Uydu Görüntüsü.....	24
Harita 10: 1/25.000 Ölçekli Bilgi Paftası	25
Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	27
Harita 12: Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	28
Harita 13: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları	28
Harita 14: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	29
Harita 15: Orman Durumu	29
Harita 16: Dereeler	29
Harita 17: Yükseklik Analizi	30
Harita 18: Eğim Analizi.....	30
Harita 19: Bakı Analizi	31
Harita 20: Tarım Alanları	31
Harita 21: Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	35
Harita 22: Arazi Kullanım	35
Harita 23: Mülkiyet Durumu	37
Harita 24: Parsel Büyüklükleri	37
Harita 25: Fotoğraf Çekim Yönleri.....	37
Harita 26: Jeolojik Yapı.....	43
Harita 27: Fay Hatları	43
Harita 28: Karayolu	44
Harita 29: BOTAŞ Boru Hatları	48
Harita 30: Enerji Nakil Hatları	49
Harita 31: Doğalgaz Hatları.....	62
Harita 32: Doğal Eşikler	66
Harita 33: Yasal Eşikler.....	66
Harita 34: Sentez.....	67
Harita 35: Yerleşilebilirlik Analizi	67
Harita 36: Plan Görüntüsü	73

Grafikler

Grafik 1: Nüfus Büyüklüğü	14
Grafik 2: Nüfus Artış Hızı	15

Tablolar

Tablo 1: İzmir İli Temel Ekonomik Verileri	16
Tablo 2: İzmir İli İhracat Değerleri, 2024	19
Tablo 3: Planlama Alanı Yükseklik Değerleri	30
Tablo 4: Planlama Alanı Eğitim Değerleri	30
Tablo 5: Planlama Alanı Bakı Değerleri	31
Tablo 6: Planlama Alanı Arazi Kullanımı.....	36
Tablo 7: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi kullanım Tablosu	73

Resimler

Resim 1: Planlama alanın 1/1000 ve 1/5000 ölçekli paftalardaki yeri	25
--	----

1. İZMİR İLİ'NİN TARİHSEL GELİŞİMİ

İzmir'in bilinen tarihi, M.Ö. 3000-2000 yıllarına kadar uzanmaktadır. İlk yerleşim izlerinin bulunduğu bu dönemde, bölgeyi kapsayan Smyrna, antik Yunan döneminin önemli şehirlerinden biri olmuştur. Bu dönemde kent ekonomik ve kültürel açıdan büyümüş ve önemli yapılar inşa edilmiştir. Kent, M.Ö. 2. yüzyıldan itibaren Roma egemenliğine girmiş ve Augustus'un yönetimi altında yeniden düzenlenmiş ve birçok kamu yapısı, tapınak ve forum gibi önemli yapılar inşa edilmiştir. Roma İmparatorluğu'nun bölünmesinden sonra İzmir, Bizans İmparatorluğu'nun egemenliğine geçmiştir. Bizans döneminde şehir, Hristiyanlık döneminin etkisiyle önemli bir merkez haline gelmiştir. Bu dönemde şehirde kiliseler, surlar ve diğer Bizans yapıları inşa edilmiştir. 13. yüzyılda İzmir, Anadolu Selçuklu Devleti'nin egemenliğine girmiştir. Ancak, Selçuklu egemenliği kısa süreli olmuş ve bölge Osmanlı İmparatorluğu'nun kontrolüne geçmiştir. Osmanlı döneminde İzmir, önemli bir liman kenti olarak hızla gelişmiştir. Şehirde camiler, hanlar ve hamamlar gibi birçok önemli yapı inşa edilmiştir. Ayrıca, 19. yüzyılda İzmir, liman ve ticaret açısından büyük bir gelişim göstermiştir.

Cumhuriyet dönemi, İzmir için önemli bir dönüm noktasıdır. Kurtuluş Savaşı sırasında, 1919-1922 yılları arasında Yunan işgali altında kalan şehir, 9 Eylül 1922'de Türk ordusu tarafından kurtarılmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra İzmir, hızlı bir modernleşme sürecine girmiştir. Şehir, sanayi, ticaret ve eğitim alanlarında önemli yatırımlar almış ve modern Türkiye'nin ekonomik ve kültürel merkezlerinden biri haline gelmiştir. Liman, sanayi bölgeleri ve üniversiteler gibi alanlarda büyük gelişmeler yaşanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI-KONUMU

Planlama alanı Ege Bölgesinde, İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesinde yer almaktadır.

Harita 1: Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

İzmir, Ege Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. Tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Yunan, Roma, Selçuklu ve Bizans hâkimiyetinden sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliği altına girmiştir. Bu süreçte çeşitli kültürel ve siyasi değişimlere tanıklık etmiştir. Cumhuriyetin ilanından sonra da sanayi, ticaret ve eğitim alanlarında önemli yatırımlar almıştır.

İl, 1984 yılında kabul edilen Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde büyükşehir statüsü kazanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin üçüncü en büyük şehri olup, büyük bir liman kenti ve ekonomik merkezdir.

İzmir, batıda Ege Denizi'ne kıyısı olan bir şehirdir. İl, 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları ile 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri arasında yer alır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Şehrin denizle olan uzun kıyısı, İzmir Limanı'nın önemli bir ticaret merkezi olmasını sağlamaktadır. Doğuda Manisa ve Afyonkarahisar, güneyde Aydın, kuzeyde ise Balıkesir illeri ile komşudur.

Harita 2: Bölge İçerisindeki Yeri

İlin Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İl Türkiye'nin %1.5'ini ve Ege Bölgesi'nin %13.3'ünü oluşturmaktadır. Rakımı 2 m. olan bir liman kentidir.

İzmir ilinin topoğrafyası engebeli bir yapıya sahiptir. İlin en yüksek rakımı 2.159 m. ile Bozdağ'dır. İlin % 60'ı dağlık, % 18'i plato ve % 22'si ovadır. İldeki bazı önemli yaylalar, Kozak, Bozdağlar ve Karaburun yaylarıdır.

İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ilinin bütün ovaları son derece verimlidir. Küçük Menderes ovası ve vadisi en bereketli olanıdır. 50 km uzunlukta ve 2-12 km genişliğindeki Bakırçay akarsuyu kendi ismini taşıyan ova ve vadiyi meydana getirir. Gediz Irmağının etrafındaki Gediz Ovası da önemli bir ovadır. Menemen'de daha genişler ve Menemen Ovası ismini alır. Küçük Menderes Irmağının Bozdağlar ile Aydın Dağları arasında meydana getirdiği ova ve vadi 80 km uzunlukta ve 20 km genişliktedir.

İzmir oluk şekilli çukur ovalarla kaplıdır. Küçük Menderes Irmağı Bozdağlardan çıkıp Küçük Menderes Ovasını sulamakta ve Selçuk batısında denize dökülmektedir. Uzunluğu 124 km'dir. Gediz Irmağı, Murat Dağından çıkmakta ve Dumanlı Dağı ile Yamanlar Dağı arasından geçip Menemen Ovasını sulayıp Foça'nın güneyinden denize dökülmektedir.

İzmir ilindeki bazı göller; Bozdağların zirvesinde çöküntü çukurunda "Gölcük", Yamanlar Dağının "Karagöl" Gölcüğü, Torbalı-Selçuk arasında "Belevi" Gölcüğü, Küçük Menderes Deltasında "Çakalboğaz" Gölüdür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç batı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından 1938-2023 yılları arasında yapılan ölçümler değerlendirildiğinde; İzmir'de yıllık ortalama sıcaklığın 18°C, en yüksek sıcaklığın 43.2 °C, en düşük sıcaklığın ise -8.2 °C olduğu

bilinmektedir.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgâr hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41,2 m/sn. ile güneydoğu, Seferihisar'da 32,1 m/sn. ile güneydoğu, Ödemiş'te 26,7 m/sn. ile kuzeydoğu, Bornova'da 25,0 m/sn. ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31,8 m/sn. ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılıçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

İzmir ilinde belediye teşkilatı, ilk kez 1868 yılında kurulmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından önce Aydın Vilayeti'nin bir sancağı olarak varlığını sürdüren İzmir; 1923 yılında Türkiye

Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte il statüsüne kavuşmuştur.

2023 yılı TÜİK verilerine göre İzmir ilinde, 30 ilçe ve ilçelere bağlı 1294 mahalle yer almaktadır. Nüfus yönünden en büyük ilçesi Buca iken, en küçük ilçesi Beydağ'dır. Planlama alanının yer aldığı Bornova ilçesi nüfus büyüklüğü bakımından 3. sıradadır.

TÜİK verilerine göre İzmir İli 2023 yılı nüfusu 4,479,525 kişidir. İl nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'de 3. Sırada yer almaktadır. Türkiye nüfusunun %5,25'ini oluşturmaktadır. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde km² ye 373 insan düşmektedir. 2023 yılı nüfus artış oranı %0.39'dur. İzmir ilçelerinde, yıllık nüfus artış hızı en yüksek 9.23 ile Karaburun İlçesinde iken; -3.65 ile en düşük Balçova ilçesindedir. Planlama alanının yer aldığı Bornova ilçesinde yıllık nüfus artış hızı -1.53'tür.

İzmir İli sahip olduğu tarihi ve kültürel değerleri, ekolojik faktörleri ile bir tarım, kültür ve turizm kentidir. İlin temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup, tarıma dayalı sanayi de ilin ekonomisinde önemli rol oynamaktadır. İlde 151.065 aile tarım ile uğraşmaktadır. 165 değişik çeşitte bitkisel ürün yetişmektedir. İl; arazi varlığı, iklimi, su ürünleri potansiyeli ve hayvan varlığı ile bölgede ve ülke genelinde önemli bir yere sahiptir.

Doğal ve tarihi güzellikleri, turizme uygun iklim koşulları, yeterli konaklama ve ulaşım altyapısı ile İzmir, turizm potansiyeli yüksek bir ildir. İl; deniz turizmi, doğa turizmi, kültür turizmi, ekoturizm gibi pek çok turizm çeşidine olanak sağlamaktadır. İlde yer alan, Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı ve Efes Dünya Miras Alanı UNESCO Dünya Miras listesinde yer almaktadır. Birgi Tarihi Kenti, Foça, Çandarlı ve Çeşme Kaleleri, İzmir Tarihi Liman Kenti de UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesine dâhil edilmiştir.

İzmir'e Karayolu ile ülkenin her tarafından ulaşım sağlanabilmektedir. İzmir Şehirlerarası Otobüs terminali Bornova İlçesinde yer almaktadır.

Demiryolu ile ulaşım Ankara- İzmir Demiryolu aracılığı ile sağlanmaktadır. Ankara-İzmir arasında düzenli olarak her gün sefer yapan İzmir Mavi Treni Ankara-Eskişehir-Kütahya-Balıkesir-Manisa-İzmir (Basmene) güzergâhını takip etmektedir. Ankara-İzmir arasında seyir süresi ortalama 13 saat 40 dakika sürmektedir.

Havayolu ile ulaşım ise İzmir Adnan Menderes Havalimanı ile sağlanmaktadır. Adnan Menderes Havalimanı, Türkiye'nin İzmir iline hizmet veren uluslararası havalimanıdır. Şehir merkezinin 14 km güneyinde, Gaziemir ve Menderes ilçeleri sınırları içindedir.

Denize kıyısı bulunan İzmir ilinde deniz ulaşımı; kent içi ulaşımında önemli bir yere sahiptir. İzmir

Büyükşehir Belediyesi'ne ait, İZDENİZ sorumluluğunda 13 adet Katamaran Tipi Yolcu Gemisi, 2 Adet Yüksek Hızlı Yolcu Gemisi, 1 Adet Yolcu Gemisi, 1 Adet Yüzer Tesis ve 5 adet Arabalı Vapur bulunmaktadır. İzmir Körfezi'nde kentin kuzey aksındaki Foça - Karşıyaka ile körfezin güney kıyısı Mordoğan -Urla – Güzelbahçe -Üçkuyular -Göztepe- Karantina - Konak – Pasaport – Alsancak (liman bölgesi) arasında vapur seferleri bulunmaktadır. Gün içerisinde düzenlenen 230 dan fazla seferlerde ayda yaklaşık 1,4 milyon yolcu ve 110 bin araç taşınmaktadır. Yüksek hızlı ve hafif yolcu gemileri ile İzmir Alsancak Limanı'ndan Midilli'ye seferler bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Bornova ilçesi, İzmir'in 30 ilçesi içerisinde nüfusu bakımından 3. Sırada yer almaktadır. İlçe nüfusu 2023 TÜİK verilerine göre 447.553 kişidir. Bu nüfus ile İzmir nüfusunun %9.99'unu oluşturmaktadır. Nüfusun %49.3'ünü erkek, %50.7'sini kadın nüfusu oluşturmaktadır.

1881 yılında ilk belediye teşkilatı oluşturulan Bornova, 19 Haziran 1957 tarihinde TBMM'de kabul edilen 7033 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nin ise 3 km doğusunda yer almaktadır.

MÖ.6500 yıllarında ilk uygarlığı misafir eden Bornova geçmişten günümüze pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. İlçede en eski yerleşime ait kalıntılar Yeşilova Höyüğünde bulunmuştur. 2005 ve 2006 yıllarında gerçekleştirilen kazı çalışmaları sonucunda Yeşilova Höyüğünün sadece İzmir'in değil aynı zamanda Ege Bölgesi'nin de bilinen en eski yerleşim merkezi olduğu anlaşılmıştır.

İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 m'ye kadar çıkmaktadır. İlçe Merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır.

İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Yaz mevsiminde imbat ve poyraz rüzgarları etkilidir. Kışın ise karayel, yıldız ve poyraz rüzgârları kuru soğuk getirmektedir. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır. Bugüne dek ölçülen en yüksek sıcaklık 13.07.2000 tarihinde 45.3, en düşük ise 09.02.1929 tarihinde - 8.4 derecedir. İlçe topraklarında Akdeniz bitkilerinin tümüne rastlanmaktadır. 600 metreye kadar olan yüksekliklerde Kızılçam ormanları, daha yüksekler de ise Karaçam ormanları bulunmaktadır. İlçede yer alan ormanlık alanlar su yönünden oldukça zengindir. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Bornova Çayı, Nif Çayı önemli akarsulardandır. Yamanlar Dağı üzerinde de İkizgöl yer

almaktadır.

Bornova ilçesi; kent merkezine doğu yönünden bitişik konumda yer almaktadır. İlçeye ulaşım D-565 İzmir-Manisa Otoyolu ile sağlanmaktadır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

İzmir ili, Ege Bölgesinde yer almaktadır ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. İl, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın illeri ile komşudur. İzmir ilinde belediye teşkilatı, ilk kez 1868 yılında kurulmuştur. Bu tarih, Osmanlı İmparatorluğu döneminde modern anlamda belediye teşkilatlarının kurulmaya başladığı dönemlere denk gelmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından önce Aydın Vilayeti'nin bir sancağı olarak varlığını sürdüren İzmir; 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte il statüsüne kavuşmuştur.

2023 yılı TÜİK verilerine göre İzmir ilinde, 30 ilçe ve ilçelere bağlı 1297 mahalle yer almaktadır. Nüfus yönünden en büyük ilçesi Buca iken, en küçük ilçesi Beydağ'dır. Planlama alanının yer aldığı Bornova ilçesi nüfus büyüklüğü bakımından 3. sıradadır.

Bornova; kuzeyinde Manisa ili toprakları; doğusunda Kemalpaşa; batısında Karşıyaka ve Konak; güneyinde Buca ile çevrelenmektedir. 1882 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. İlçe; Karşıyaka Kaymakamlığına bağlı bir nahiye iken, 19 Haziran 1957 tarih ve 7033 Sayılı Kanunla Karşıyaka ilçesinden ayrılarak yeni bir ilçe olarak kurulmuş olup, Bornova Kaymakamlığı 1 Nisan 1958 tarihinde fiilen faaliyete başlamıştır.

Erzene, İzmir'in Bornova ilçesine bağlı bir mahalledir. Erzene İzmir'e 14 km, Bornova ilçe merkezine ise yaklaşık 6 km mesafededir.

Harita 3: İl İdari Bölünüş

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanına yönelik Araştırma ve Analiz çalışmaları kapsamında; Fiziki Yapı, Demografik Yapı, Sosyal ve Ekonomik Yapı, Teknik Altyapı, Arazi Kullanım çalışmaları, Sektörel Yapı, Mülkiyet Yapısı, Yasal Eşikler ve ilgili araştırma ve raporlardan bahsedilmiştir.

3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. Fiziki ve Coğrafi Yapı

Ege Denizi'nin Anadolu kıyılarında yer alan İzmir yarımadası Anadolu'dan Ege Denizi'ne doğru uzanan büyük yarımadalardan biridir. Yarımada'nın kıyıları güneyden Kuşadası Körfezi, kuzeyden İzmir Körfezi ile çevrelenmektedir. Burada İzmir iç körfezinin doğu ucunda yer alan Bornova

Ovası bir kıyı ovası olup, Doğu-Batı doğrultulu bir çöküntü oluşu içinde şekillenmiştir. Bornova Ovası, çevredeki yüksek kütlelerden ovaya ulaşan kısa, mevsimlik akışa sahip derelerin getirdiği alüvyonların bu çukurluğu doldurmasıyla oluşmuştur. Bu derelerden Manda Çayı ve Kocaçay, Bornova Ovası'nda akan ve İzmir Körfezi'ne dökülen en büyük akarsulardır.

Bu akarsular Kemalpaşa Dağı'nın kuzey kesiminin ve Yamanlar Dağı'nın güney kesiminin sularını toplayarak ovaya ulaşırlar. Ovaya ulaştıkları kesimde eğim koşullarına uygun olarak batıya doğru akarak denize açılırlar. Ovanın kuzeyinde ve güneyinde dorukları 1000 metreyi aşan dağlık kütleler yer almaktadır. Kuzeyinde volkanik kayalardan yapıları Yamanlar Dağı (1076 m), güneydoğusunda Üst Kretase flişlerden oluşan Kemalpaşa Dağı (1506 m) ve güneyinde Miyosen göl tortullarının oluşturduğu Kalabak Tepe (379 m) ile çevrelenmektedir. Bornova Ovası, doğu bölümünde yükseltisi 500 metreyi geçen Belkahve Eşiği ile sınırlanmaktadır.

3.1.2. Akarsular

İzmir ili içerisinde, Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük Menderes ve Bakırçay akış göstermektedir. Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç Batı Anadolu'da Murat Dağından doğar ve toplam uzunluğu 400 km'dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağından doğan Kemalpaşa Çayı, Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz; Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşmakta, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir. Küçük Menderes, Bozdağlardan doğmaktadır ve uzunluğu 124 km'dir. Küçük Menderes ovasını sulayarak Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçük Menderesin bol alüvyon taşıması sebebiyle kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiştir. Bu sebeple ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşmaktadır. Uzunluğu 128 km'dir. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

3.1.3. Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları

İmar planı yapılacak alanın küçük bir kısmı 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilan yapılan "Küçük Menderes Nehri Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası" içinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Sarıköz Derinkuyuları (Manisa-Saruhanlı), Göksu Derinkuyuları (Manisa-Muradiye), Menemen

Derinkuyuları (Menemen), Çavuşköy derinkuyuları (Menemen), Halkapınar derinkuyuları (Konak), Pınarbaşı Derinkuyuları (Bornova), Buca ve Sarnıç Derinkuyuları (Buca, Gaziemir), Tahtalı barajı (Menderes), Balçova barajı (Balçova), Gördes barajı (Manisa-Gördes) İzmir ili metropoliten alanına su kaynağı sağlamaktadır.

Söz konusu alanın içme suyu dağıtım sistemi bütünleşik yapıda olup ayrık sistem değildir. Bu kaynaklardan üretilen su, isale hatları ile kente iletilmekte, Halkapınar 55000 m³ depo, Poligon depo, Görece Arıtma depo, Cumhuriyet depoları ile denge kurularak 0-50 metre kotundaki tüm bölgelere dağıtılmaktadır. Terfi pompa istasyonları ve depolar vasıtasıyla 50-100 metre, 100-150 metre ve üstü kotlara aktarılmaktadır.

5216 ve 6360 sayılı yasalar ile hizmet alanına dâhil olan Dikili, Bergama, Kınık, Aliğa, Foça, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Beydağ, Kiraz, Ödemiş, Torbalı, Selçuk, Tire, Karaburun, Çeşme, Seferihisar, Urla, Menderes ilçelerinin kendi su kaynakları bulunmakta olup genel olarak; yerleşim yerleri, birbirinden bağımsız (ayrık sistem) su dağıtım altyapısına sahiptir.

3.1.4. Jeolojik-Jeomorfolojik Yapı

Jeolojik Yapı

İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; **Miyosen yaşlı Kızılca Formasyonu** oluşturmaktadır.

Kızılca Formasyonu (Nd1):

Adayayı volkanizmasının ön ve arka havzalarında çökelen karasal ve sığ denizel çökel kayaçları kireçtaşı, marn, kumtaşı ve çakıl taşları oluşturur. Kireçtaşı yer yer bitki parçaları içerikli, dayanımlı ve gri-bej renkli, marnlar ise zayıf dayanımlı ve ince katmanlıdır. Çakıltaşı ve kumtaşı dayanımlı, karbonat çimentolu olup, temel birimler olan şist, mermer, kireçtaşı ve ultrabazik kayaçlardan türemiştir. Birimin kırmızı-kahverengi-bej-gri renkleriyle alacalı bir görünümü vardır. Üste doğru çakıltısı azalmakta olup, gri-bej renkli kumtaşı-silttaşı-marn-kil taşı egemen bir litoloji görülmektedir. Miyosen yaşlı istifin kalınlığı yaklaşık 2500 m kadardır, kömür damarları içerir.

Bu birimde açılan 40 adet sondaj kuyusunun üst seviyelerinde rezidüel birim olan kumlu siltli kil-çakıllı kumlu kil birimi alt seviyelerde ise kireçtaşı seviyeleri geçilmiştir.

İnceleme alanının temel jeolojisini Miyosen yaşlı Kızılca Formasyonuna ait kireçtaşı seviyelerinin oluşturması nedeniyle inceleme alanında oturma-şişme problemi beklenmemektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyu gözlenmemiştir.

İnceleme alanının temel jeolojisini Miyosen yaşlı Kızılca Formasyonuna ait kireçtaşı seviyelerinin oluşturması ve açılan kuyularda yeraltı suyunun bulunmaması nedeniyle inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri gözlenmemektedir.

Ancak, inceleme alanı sınırlarında eğim değerinin $>10\%$ olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Ayrıca, eğimli alanlarda jeolojik birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak yapılacak derin kazılarda serbest ve eklemlili kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı dikkate alınmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Jeomorfolojik Yapı

İnceleme alanının bulunduğu bölgenin kuzey-kuzeydoğusunda Yamanlar Dağı bulunur. Bu dağ kütlesi İzmir metropol alanının ve İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu kesimine hakim, büyük kısmı Karşıyaka ilçesi sınırları içinde yer almakta olup en yüksek noktası 1,076 metre yüksekliğindedir. Yamanlar Dağı büyük ölçüde volkanik kayalardan oluşur. Bu dağ, doğusunda yer alan Spil Dağı'ndan yüksekliği 700 m olan Sabuncubeli geçidi ile ayrılır. Batısında İzmir Körfezi'ne hakimdir. Yamanlar Dağı'nın zirvesine yakın bir düzlük alanda Karagöl krater gölü yer almaktadır. Güney-güneydoğusunda ise Nif ve Kemalpaşa Dağları yer almaktadır. Nif Dağı İzmir Körfezinin doğusunda, Vişneli Mahallesi civarında yer alan, Kemalpaşa ilçesine hakim, Bozdağlar dağ silsilesinin en batıya uzanan ucunu oluşturan, 1510 metre yüksekliğindeki bir dağdır. Yüzey şekilleri bakımından inceleme alanının kuzey ve güney-güneydoğusunda kalan alanlar çoğunlukla engebedir. Bölgenin en yüksek noktası Nif Dağı dışında, yükseltiler özellikle güneybatıya doğru 500-1300 metre arasında değişmekte, Vişneli-Kırıklar Mahalleleri arasında en yüksek değerlere ulaşmaktadır. Bu çalışmaya ait 952 hektarlık imar sahası içinde yükseltiler 20 metre ile 400 metre arasında değişmektedir. Yükseltiler Bornova Aşık Veysel Rekreasyon Alanı batısında 20 metreye kadar düşerken, Evka 4 kuzeyinde, Eğridere Mahallesi güneyinde kalan alanlarda yer yer 400 metreyi aşmaktadır.

Kuzey-kuzeybatısı ile güney-güneydoğusunda kalan alanlar yükseltilerle çevrelenmiş durumdadır. İnceleme alanının batı-güneybatısı ise daha düşük engebeli, çoğunlukla düz alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlar tümüyle Kuvaterner ve daha genç yaşlı alüvyal çökellerle kaplıdır.

Bornova Ovası, çevresindeki Yamanlar Dağı ve Kemalpaşa dağı gibi yüksek rölyeften ovaya ulaşan kısa boylu ve mevsimlik akışlı dağ derelerinin getirdiği alüvyonların bu tektonik kökenli çukurluğu doldurmasıyla şekillenmiştir. Bunlardan kaynağını Yamanlar dağından alan Kocaçay ve kaynağını Kemalpaşa dağından alan Manda Çayı Bornova Ovası üzerinden İzmir Körfezi'ne dökülen en büyük akarsulardır. Çevresinde yükselen dağlık kütleler arasında küçük bir havza tabanı olan Bornova Ovası, bu yüksek dağlık ve tepelik alanların eteklerinde gelişmiş birikinti konileri ile çevrelenmektedir. Dağ derelerinin taşıdığı kaba taneli unsurlardan oluşan birikinti konileri, ova tabanı çevresinde bir kuşak oluşturur (Karadaş ve Öner 2021). Bornova Ovası'nı çevreleyen yüksek bloklar kuzeyde Yamanlar Dağı ve güneyde Kemalpaşa Dağı ile Kalabak Tepe'dir.

Güney-güneybatısında kalan alanların daha yüksek ve engebeli bir topografyadan oluşmasının en önemli nedeni bölgede yaygın şekilde yüzeyleyen Bornova fliş zonu içinde yer alan dolomitik kireçtaşlarının kayaçların varlığıdır. Bölgede bu kireçtaşları içinde açılmış beton üretiminde kullanılan taş ocakları mevcuttur.

3.1.5. Deprem Durumu

Deprem

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre 0,4-0,5 risk kuşağı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu bölge kırmızı ile işaretlenmiş Deprem riskli bölge içerisinde kalmaktadır.

Harita 4: Deprem Durumu

Erozyon

Erozyon planlama alanı ve çevresi için önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bornova ilçe arazilerinin %72.4'ünü meydana getiren, kuzey ve güney yönlerde hakim bulunan dağlık kesimler şiddetli ve çok şiddetli erozyona maruz iken, çok az düzeyde erozyon görülen alanların ilçe arazilerine oranı ise yalnızca %5 düzeyinde kalmaktadır. Planlama alanı ve çevresi için söz konusu olan diğer sınırlayıcı özellik heyelan riskidir. Yüksek eğimli kuzey ve güney kesimlerde heyelan riski bulunan alanlar ilçe arazilerinin toplam %15.3'ünü meydana getirmektedir

3.1.6. İklim ve Bitki Örtüsü

3.1.6.1. İklim

İzmir, Orta Enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgâr durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topoğrafik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir.

Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir.

Sıcaklık:

İlde yılın en sıcak ayları Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Bu aylarda günlük ortalama en yüksek sıcaklık 33°C iken en düşük sıcaklık 22.4 °C'dir. 1938-2023 yılları arasındaki sıcaklık ölçümleri değerlendirildiğinde en yüksek sıcaklık ortalama 43.3 °C ile temmuz ayında ölçülmüştür. İzmir genelinde yıllık ortalama sıcaklık 18 °C'dir.

Ortalama güneşlenme süresi 12.3 saat ile en yüksek temmuz ayında, 4.2 saat ile en düşük aralık ayında görülmektedir.

Yağış:

Aylık toplam yağış miktarı ortalaması 145,9 mm ile en yüksek aralık ayında, 4.1 mm ile en düşük temmuz ayında ölçülmüştür. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 77.8'dir. 12.73 gün ile en yüksek yağış miktarı aralık ayında görülmekte iken, 0.44 gün ile en düşük yağış miktarı temmuz ayında görülmektedir.

Rüzgâr:

İzmir'in hakim rüzgâr yönü güneydoğu ve batıdır. İzmir ilinde en yüksek rüzgâr hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda 41,2 m/sn. ile güneydoğu, Seferihisar'da 32,1 m/sn. ile güneydoğu, Ödemiş'te 26,7 m/sn. ile kuzeydoğu, Bornova'da 25,0 m/sn. ile kuzeydoğu ve Çiğli

istasyonunda 31,8 m/sn. ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Nem:

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

3.1.6.2. Bitki Örtüsü

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar dahildir. Makilik alanlar, denizden 600 metre yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

İzmir'deki orman alan miktarı, toplam alanın %40'ı olup, 478 bin 547 hektardır. İzmir'de, Akdeniz ikliminin hakim olduğu bitki örtüsü görülmekte olup; ormanlık alanlarda kızılçam, karaçam, fıstıkçamı, meşe, kestane, halep çamı, ardıç ile maki türleri bulunmaktadır. Denize yakın yüksekliklerde maki elemanları görülmekle birlikte, daha üst rakımlarda başta kızılçam olmak üzere karaçam, fıstıkçamı, meşe, kestane, halep çamı, ardıç bulunmaktadır. Kozak yöresi, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı fıstık üretim alanlarından biridir. Ormanlık alanların %50,6'sı kızılçam, %5,6'sı karaçam, %5'i fıstıkçamı, %11,4'ü meşe ve %27,4'ü diğer ağaç ve ağaççık türlerinden (halep çamı, kestane, ardıç vb.) oluşmaktadır.

3.1.7. Toprak Kabiliyeti

Planlama alanının toprak yapısının incelenmesinde "Büyük Toprak Grupları, Toprak Yetenek Sınıfları, Toprak Derinliği, Eğim, Sınırlayıcı Toprak ve Arazi Özellikleri" göz önüne alınarak Bornova İlçesinin verilerinden faydalanılmıştır.

Planlama alanı ve çevresinde 7 büyük toprak grubu bulunmaktadır. Ova arazilerini meydana getiren ve çevredeki yamaçlardan yüzey akışlarıyla taşınarak biriktirilmiş Kolüvyal Topraklar %32.4 ile en geniş yayılımı göstermektedir. Sığ ve taşlı özelliğe sahip Kırmızı Akdeniz Toprakları ile Kireçsiz Kahverengi Topraklar toplam %33 oranları ile ovanın kuzeyinde yer almaktadırlar. İlçenin yüksek kuzey kesimlerinde, orman ve maki örtüsünün bulunduğu alanlarda ise %38.4 oranına sahip Kahverengi ve Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları ile Rendzinalar hâkim

durumdadır.

Bornova İlçesi'nde V. sınıf haricinde 7 toprak yetenek sınıfı bulunmaktadır. Tarımsal faaliyetlere en uygun olarak değerlendirilen I, II ve III. sınıf araziler toplam %7.3 gibi oldukça düşük oranları ile ova düzlüklerinde ve kısmen de kuzeydoğu yönünde parçalı bir şekilde bulunmaktadır. Sınırlayıcı özelliklere sahip olan ve önlem alınarak tarım yapılmaya uygunluk gösteren IV. sınıf araziler ovanın doğusunda ve kuzeydoğuda yüksek kesimlerde alanın %20'sini meydana getirmektedir. İlçede en geniş yayılıma sahip olan ve daha çok ağaçlandırma amacıyla değerlendirilme özelliği gösteren VII. sınıf araziler ise (%41.1) alanı kuzey ve güney yönünde çevreleyen yüksek kesimlerde hakim durumdadırlar.

Toprak Derinliği: Bornova İlçesi'nde tarım veya orman amaçlı olarak kullanılmaya uygun ideal toprak derinliğine sahip arazilerin varlığı %5.8 gibi düşük bir değer ortaya koymaktadır. "Derin ve Orta derin" vasıflı bu toprak tipi, ova düzlüklerinde oldukça sınırlı bir alanda görülmektedir. Diğer taraftan, gerek tarımsal faaliyetler ve gerekse ağaçlandırma çalışmaları bakımından önlem alınarak uygulama yapılmasını gerektiren "Sığ ve Çok sığ" derinlikli topraklar %88.1 oranları ile araştırma alanının tamamına yakın bölümünde hâkimdir.

3.1.8. Tarım Alanları

İzmir İli yüzölçümünün yaklaşık %28,4'üne karşılık gelen 343 bin hektarlık tarım alanının %41,8'ini tarla, %28,1'ini zeytin, %11,0'ini sebze, %9,7'sini meyve ve %3,6'sını bağ alanları oluşturur. İzmir'de toplam sulanabilir tarım arazisi 197 bin hektar olup, toplam tarım alanının % 57'sini oluşturmaktadır. Sulanan alan, toplam tarım alanının % 58'ine karşılık gelmektedir. İl genelinde sulanan tarım arazisi yaklaşık 199 bin hektar olup bunun %60'ı devlet, %40'ı ise üreticilerin kendi olanakları ile sulanan tarım arazilerinden oluşmaktadır.

İzmir ilinin % 29,5'ini işlenebilir arazi oluşturmaktadır. Toplam 353 bin 318 hektarlık işlenebilir arazilerin; % 48,1'i tarla, % 43,4'ü meyve ve baharat, % 8'i sebze, % 0,5'i süs bitkileri arazisinden oluşmaktadır.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

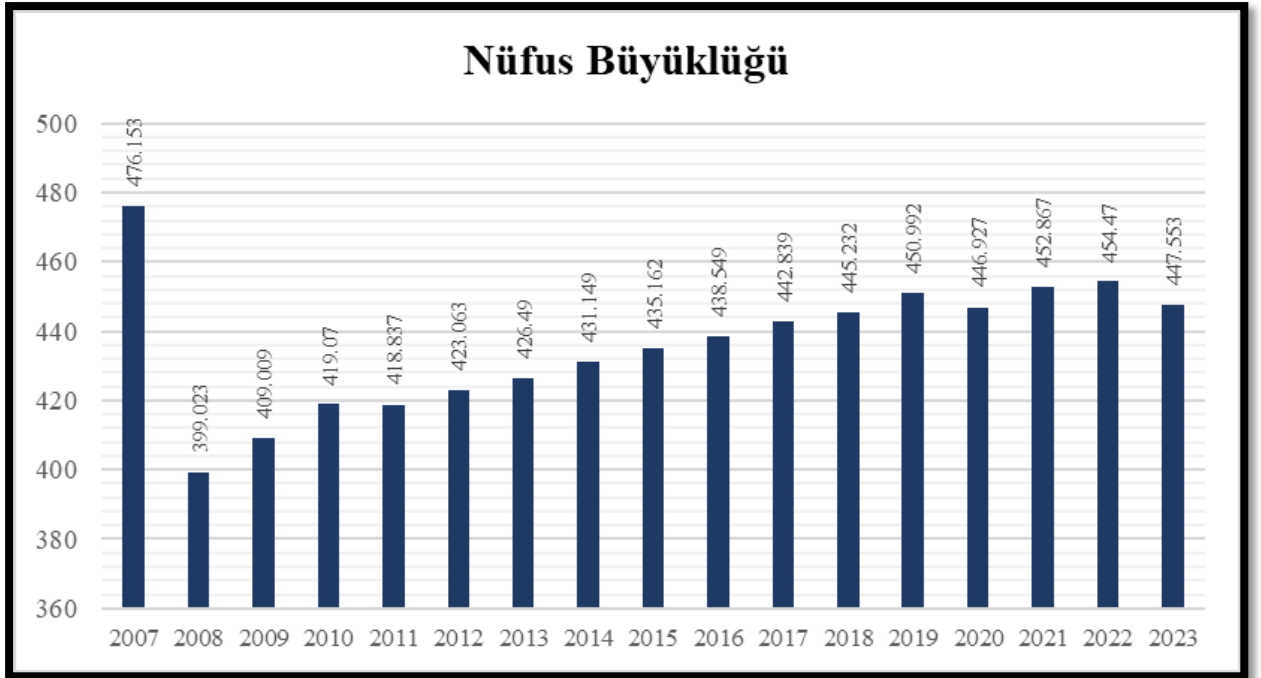
2023 TÜİK verilerine göre İzmir ilinin nüfusu 4.479.525 kişidir. Bu nüfusun %49,59'u Erkek, %50,41'si Kadın nüfusedir. Bir önceki yıla göre İzmir nüfusu 17.469 kişi artmıştır. Bu da %0,38'lik bir orana denk gelmektedir.

En fazla nüfus artış hızı 2015 yılında %1.35 ile gerçekleşmiştir. Bu tarihten itibaren nüfus artış hızında düzenli bir düşüş gerçekleşmiştir. Son olarak 2023 yılı nüfus artış hızı %0,39 olarak

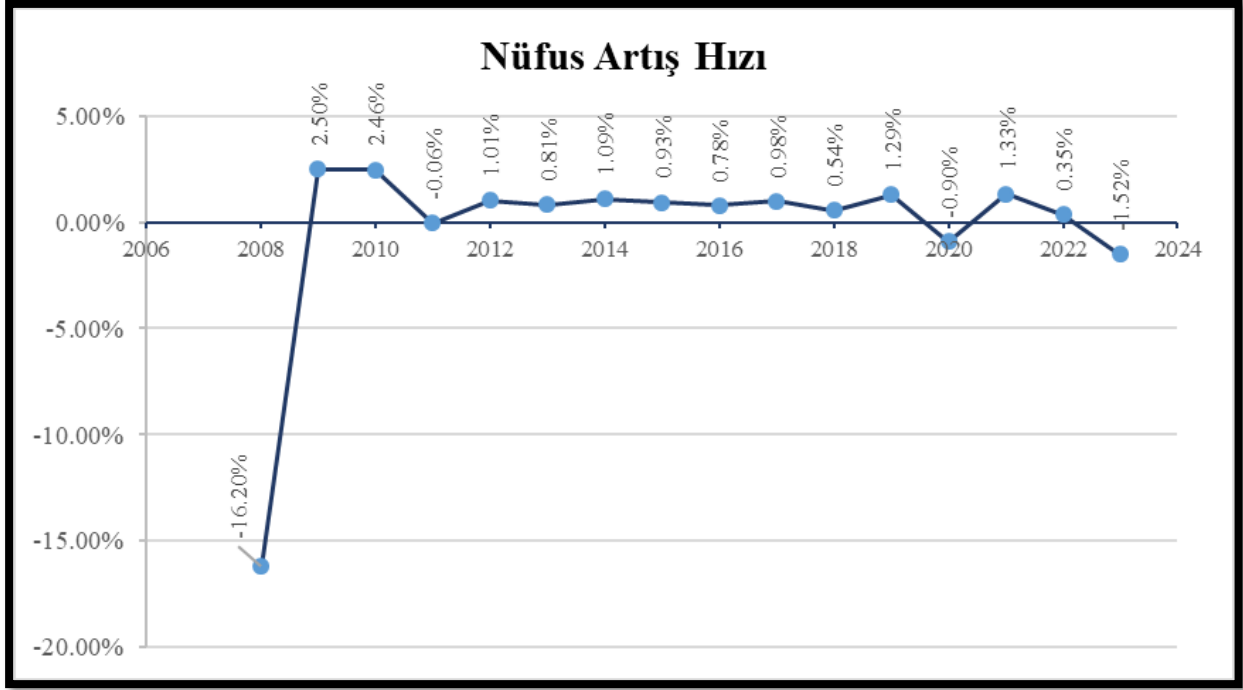
hesaplanmıştır.

İzmir'in 30 adet ilçesi bulunmaktadır. Nüfus büyüklüğü yönü ile en büyük ilçesi Buca'dır. İzmir Nüfusunun %11.69'unu oluşturmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Bornova ilçesi nüfus büyüklüğü bakımından İzmir ilçeleri arasında 3. sıradadır.

2023 TÜİK verilerine göre Bornova ilçesi nüfusu **447.553** kişidir. Erkek nüfusu tüm nüfus içerisinde %49.29, Kadın nüfusu ise %50.71'dir. Bir önceki yıla göre Bornova nüfusu %-1.52 azalmıştır. Nüfus artış hızında en sert düşüş 2008 yılında -%16.20 olmuştur. Nüfus artış hızının en fazla olduğu yıl 2009 yılıdır. Bu yıldaki artış %2.50 olmuştur. 2008 yılındaki sert düşüşün sebebi ise 2007 yılında Bornova'ya bağlı olan bazı mahallelerin Bayraklı ilçesine bağlanmasından kaynaklanmaktadır.



Grafik 1: Nüfus Büyüklüğü



Grafik 2: Nüfus Artış Hızı

Planlama alanı Erzene Mahallesinde yer almaktadır. TÜİK 2023 yılı verilerine göre Erzene Mahallesi nüfusu 33.785 kişidir. Erzene Mahallesi büyükşehir yarası öncesi köy statüsünde bir yerleşmedir. Planlama alanını kapsadığı alanda ise yerleşik nüfus bulunmamaktadır.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

3.3.1. Ekonomik Yapı

3.3.1.1. İzmir İli Temel Ekonomik Verileri

İzmir, Türkiye'nin ekonomik anlamda da en büyük üçüncü şehri olup, Ege Bölgesi'nin önemli ekonomik merkezidir. Sanayi, Tarım, Turizm, Hizmetler, Ticaret, İhracat ve Enerji gibi pek çok sektörde gelişim göstermiştir. 2023 TÜİK işgücü istatistiklerine göre ilde işgücüne katılma oranı %54.1 iken işsizlik oranı %11.4'tür. İzmir'de 2020 yılı itibariyle istihdam edilenlerin % 58,4'ü hizmet, % 33,4'ü sanayi, % 8,2'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır.

Tablo 1: İzmir İli Temel Ekonomik Verileri

İSTATİSTİK	DEĞER
Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	3.Sırada
Türkiye’de En Fazla İhracat Yapan İller Sıralaması	2. Sırada
İl Çapında Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	307 Milyar TL
TR 31 Bölgesel İşgücüne Katılım Oranı (%)	54.40%
TR 31 Bölgesi İstihdam Oranı(%)	47.30%
TR 31 Bölgesi İşsizlik Oranı (%)	13%
İlk 1000’ de Yer Alan Firma Sayısı	87 adet
Yabancı Sermayeli Şirket Sayısı	2.865 adet
Organize Sanayi Bölgesi Sayısı (2020)	14 adet
Serbest Bölge	4 adet
Toplam İhracat	14,8 milyar dolar
Toplam İthalat	10,9 milyar dolar
Toplam Tarım Alanı (hektar)	353.318 ha
Sulanan Tarım Alanı (hektar)	199.000 ha
İzmir’e Gelen Yerli Yabancı Turist Sayısı	2.153.881
Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli Yatak Sayısı	55.418
Bornova Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli Yatak Sayısı	1.356

Sanayi

İzmir, Türkiye'nin en gelişmiş sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Otomotiv, tekstil, gıda, petrokimya ve elektronik gibi çeşitli sanayi dallarında faaliyet gösteren çok sayıda fabrika ve üretim tesisi bulunur. Aliağa'daki petrokimya tesisleri ve Torbalı'daki gıda üretim merkezleri bu sanayi alanlarının önemli bir parçalarıdır.

İzmir'in ürettiği Gayri Safi Katma Değer içerisinde sanayinin payı % 26,9'dur. İzmir sanayisi Türk sanayisinin % 6,5'ini tek başına karşılamaktadır. İzmir'de istihdam edilenlerin % 33'ü sanayi sektöründe istihdam edilmektedir.

İzmir, imalat sanayi işyeri sayısı, OSB ve KSS değişkenlerinde üst sıralarda yer almaktadır. İzmir, ülke genelindeki toplam KSS işyeri sayısının yüzde 5,5'ine sahip olarak bu değişkende ilk sırada yer almaktadır. Türkiye'deki toplam imalat sanayi işyerlerinin yaklaşık %7'si İzmir'de bulunurken; İzmir, OSB'lerde üretim yapılan toplam parsellerin Türkiye içerisindeki oranı değişkeninde (%2,5) üçüncü sıradadır.

İzmir'de Aliağa, Bornova, Çiğli, Gaziemir, Kemalpaşa, Menderes, Menemen ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir.

İzmir ilindeki sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde; ilk sırada %15,56 ile gıda

ürünleri, ikinci sırada %12,92 ile makine ve ekipmanlar, üçüncü sırada ise %10,9 ile metal ürünleri sektörlerinin yer aldığı görülmektedir.

Tarım

İzmir, verimli toprakları ve ılıman iklimi sayesinde tarımsal üretimde de önemli bir rol oynamaktadır. İl tarımsal üretiminde zeytin, üzüm, incir, pamuk gibi ürünler öne çıkmaktadır. Özellikle üzüm ve incir, hem iç tüketim hem de ihracat açısından önemli bir yer tutmaktadır.

İzmir İli yüzölçümünün yaklaşık %28,4'üne karşılık gelen 343.000 hektarlık tarım alanının %41,8'ini tarla, %28,1'ini zeytin, %11,0'ini sebze, %9,7'sini meyve ve %3,6'sını bağ alanları oluşturur. İzmir tarımının Türkiye'deki yerini incelediğimizde; meyve alanı %4,4 ile 3. sırada, süs bitkileri üretim alanı %30,9 ile 1. sırada, sebze üretim alanı % 5,4 ile 3. sırada, zeytin alanı %11,5 ile 4. sırada yer almaktadır.

İzmir'de toplam sulanabilir tarım arazisi 197 bin hektar olup, toplam tarım alanının % 57'sini oluşturmaktadır. Sulanan alan, toplam tarım alanının % 58'ine karşılık gelmektedir. İl genelinde sulanan tarım arazisi yaklaşık 199 bin hektar olup bunun %60'ı devlet, %40'ı ise üreticilerin kendi olanakları ile sulanan tarım arazilerinden oluşmaktadır.

İzmir ilinin % 29,5'ini işlenebilir arazi oluşturmaktadır. Toplam 353 bin 318 hektarlık işlenebilir arazilerin; % 48,1'i tarla, % 43,4'ü meyve ve baharat, % 8'i sebze, % 0,5'i süs bitkileri arazisinden oluşmaktadır.

Turizm

İzmir, turizm potansiyeli yüksek bir şehirdir. Bu özelliğiyle ülke ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Tarihi ve kültürel zenginlikleri, eşsiz doğal güzellikleri ve modern turizm altyapısıyla İzmir, hem yerli hem de yabancı turistler için cazip bir destinasyon sunmaktadır. Efes Antik Kenti, UNESCO Dünya Mirası Listesi'nde yer alan ve her yıl binlerce turist ziyaret ettiği önemli bir tarihi alan olup, şehrin kültürel turizmine büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca, Çeşme, Foça ve Alaçatı gibi sahil kasabaları, özellikle yaz aylarında yoğun bir turist akınına uğrayarak, İzmir'in turizm gelirlerini artırmaktadır.

Bu turistik bölgelerdeki oteller, restoranlar ve eğlence mekânları, yerel ekonomiyi canlandırırken istihdamı da olumlu yönde etkiler. Aynı zamanda, İzmir'in düzenlediği çeşitli festivaller, kongreler ve uluslararası etkinlikler, şehre kültürel bir çekim merkezi olma niteliği kazandırır ve turizm sezonunu yıl boyunca genişletir. İzmir Limanı, kruvaziyer turizm için de önemli bir nokta olup, bu alanda da ekonomiye katkı sağlar. Genel olarak İzmir, turizm sektörü sayesinde hem bölgesel

hem de ulusal ekonomiye önemli girdiler sunmakta ve ekonomik kalkınmayı desteklemektedir.

Ticaret

Türkiye'nin en büyük limanlarından birine ev sahipliği yapan İzmir, dış ticarete stratejik bir konuma sahiptir. İzmir Limanı, özellikle Ege Bölgesi'nde üretilen tarım ürünleri, sanayi mamulleri ve hammaddelerin dünya pazarlarına açılmasını sağlarken, şehrin uluslararası ticaretteki önemini pekiştirmektedir. Bu liman üzerinden gerçekleşen yüksek hacimli ithalat ve ihracat işlemleri, İzmir'in ticaret hacmini artırarak bölgesel ve ulusal ekonomiye önemli katkılar sunar. Ayrıca, İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracatçı şehirlerinden biri olarak, otomotiv, tekstil, gıda, kimya ve makine gibi sektörlerde önemli ihracat faaliyetlerine ev sahipliği yapmaktadır.

Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ise, yabancı yatırımcılar için cazip bir merkez olarak, İzmir'in ihracat potansiyelini daha da artırmaktadır. İç ticarete de dinamik bir yapıya sahip olan İzmir, çevre illerle güçlü ticaret bağları kurarak geniş bir pazar ağı oluşturmuştur. Şehirde düzenlenen ulusal ve uluslararası ticaret fuarları, İzmir'in ekonomik profilini güçlendirirken, lojistik sektörü de gelişmiş ulaşım altyapısıyla ticaretin canlanmasına katkıda bulunmaktadır. Ticaret sektörü, şehrin ekonomik büyümesinde kilit bir rol oynamakta ve sürdürülebilir kalkınmasını desteklemektedir.

Hizmet Sektörü

İzmir'in hizmet sektörü, şehrin ekonomik yapısında önemli bir yer tutar ve geniş bir yelpazede faaliyet gösterir. Bankacılık, finans, sağlık, eğitim ve turizm gibi alanlarda yoğunlaşan hizmet sektörü, İzmir'in hem ekonomik büyümesine hem de istihdamına önemli katkılar sağlar. İzmir, Türkiye'nin en büyük şehirlerinden biri olarak, çeşitli hizmet sektörlerinde ulusal ve uluslararası düzeyde faaliyet gösteren birçok şirket ve kuruluşu ev sahipliği yapmaktadır. Şehirdeki üniversiteler, araştırma merkezleri ve eğitim kurumları, İzmir'in entelektüel sermayesini ve iş gücünü beslerken, gelişmiş sağlık tesisleri ve hastaneler, sağlık turizmi açısından da şehri yaşanılabilir kılmaktadır.

Enerji

İzmir, yenilenebilir enerji kaynakları bakımından da zengin bir bölgedir. Rüzgar enerjisi üretimi, son yıllarda özellikle Aliağa ve Çeşme çevresinde büyük bir artış göstermiştir. Bu da şehrin enerji sektöründeki önemini artırmaktadır.

İhracat

Türkiye'nin en çok ihracat yapan şehirlerinden biri olan İzmir, otomotiv, tekstil, gıda, kimya ve makine gibi çeşitli sektörlerde güçlü bir ihracat kapasitesine sahiptir. İzmir Limanı ve Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), şehrin ihracat hacmini artıran kritik lojistik merkezler olarak hizmet verirken, İzmir'in uluslararası ticaretteki önemini pekiştirmektedir. Özellikle ESBAŞ, yabancı yatırımlar için cazip bir nokta olarak, İzmir'in ihracat potansiyelini ve çeşitliliğini genişletmektedir. İhracat gelirleri, İzmir'in ekonomik büyümesine doğrudan katkıda bulunmakla kalmayıp, aynı zamanda şehrin istihdam oranlarını artırmakta ve yerel üretimi teşvik etmektedir. Ayrıca, İzmir'in ihracat performansı, şehrin küresel pazarlarda rekabet gücünü artırarak, İzmir ekonomisinin sürdürülebilirliğine ve istikrarına önemli katkılar sağlamaktadır. Bu durum, İzmir'in hem ulusal hem de uluslararası ekonomide güçlü bir aktör olarak konumlanmasına olanak tanımaktadır.

Tablo 2: İzmir İli İhracat Değerleri, 2024

SEKTÖR	2023	2024	DEĞ.
Çelik	685,279.20	549,390.45	-%19.8
Çimento Cam Seramik ve Toprak Ürünleri	205,172.06	175,409.29	-%14.5
Demir ve Demir Dışı Metaller	264,745.67	272,451.31	%2.9
Deri ve Deri Mamulleri	92,639.56	78,818.19	-%14.9
Diğer Sanayi Ürünleri	0.00	0.00	
Elektrik ve Elektronik	439,048.69	383,940.68	-%12.6
Fındık ve Mamulleri	27,406.34	32,579.74	%18.9
Gemi, Yat ve Hizmetleri	137,775.86	73,799.01	-%46.4
Halı	2,317.55	2,427.95	%4.8
Hazır giyim ve Konfeksiyon	822,755.75	815,914.86	-%0.8
Hububat, Bakliyat, Yağlı Tohumlar ve Mamulleri	347,397.03	340,470.91	-%2.0
İklimlendirme Sanayii	336,749.61	326,680.55	-%3.0
Kimyevi Maddeler ve Mamulleri	1,246,786.30	1,182,623.07	-%5.1
Kuru Meyve ve Mamulleri	283,349.20	319,607.13	%12.8
Madencilik Ürünleri	167,296.47	160,285.33	-%4.2
Makine ve Aksamları	460,600.94	434,003.81	-%5.8
Meyve Sebze Mamulleri	264,914.21	293,781.95	%10.9
Mobilya, Kağıt ve Orman Ürünleri	445,007.26	469,512.87	%5.5
Mücevher	2,008.89	4,242.54	%111.2
Otomotiv Endüstrisi	575,853.46	549,404.63	-%4.6
Su Ürünleri ve Hayvansal Mamuller	311,094.86	353,453.98	%13.6
Süs Bitkileri ve Mamulleri	12,385.13	12,401.81	%0.1
Tekstil ve Hammaddeleri	201,952.79	176,679.45	-%12.5
Tütün	337,687.56	370,175.47	%9.6
Yaş Meyve ve Sebze	108,333.90	110,146.05	%1.7
Zeytin ve Zeytinyağı	285,241.23	224,057.65	-%21.4
TOPLAM	8,114,869.35	7,793,008.94	-%4.0

Kaynak: Türkiye İhracatçılar Meclisi, İhracat Rakamları, 2024

3.3.1.2. Bornova İlçesi Temel Ekonomik Verileri

İlçenin temel ekonomik sektörlerinden ilki sanayi ve ticarettir. Bornova, organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri ile geniş bir üretim yelpazesine sahiptir. Bu sanayi bölgeleri, özellikle tekstil, otomotiv ve metal sektörlerinde faaliyet gösteren birçok işletmeyi barındırır.

Eğitim ve araştırma sektörü de Bornova'nın ekonomik profilinde önemli bir yer tutar; Ege Üniversitesi ve İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü gibi prestijli yükseköğretim kurumları, bölgedeki bilimsel ve teknolojik ilerlemeyi desteklerken aynı zamanda ekonomik canlılık sağlar. Konut ve inşaat sektörü, üniversitelere yakın bölgelerdeki talep doğrultusunda büyümekte, çeşitli konut projeleri ve inşaat faaliyetleri ile desteklenmektedir.

Perakende ve hizmet sektörü, ilçenin sosyal ve ticari yaşamını canlandıran bir diğer önemli alanı temsil etmektedir.

İlçede tarımsal faaliyetler, hem şehir merkezine yakın hem de kırsal alanlarda ilçe ekonomisi için önemli bir yer tutmaktadır. Bornova'nın tarımsal üretiminde meyve ve sebze yetiştiriciliği ön plandadır. Zeytin, narenciye, domates, biber ve patlıcan gibi ürünler, hem yerel tüketim hem de pazarlar için girdi sağlamaktadır. Sera tarımı da ilçede yaygın olarak uygulanır. Bu yöntem, özellikle sebzeler ve çiçekler için yıl boyunca düzenli üretim imkanı sunmaktadır.

Ayrıca, Bornova'nın tarımsal arazileri, çeşitli organik ve sürdürülebilir tarım uygulamaları için uygun koşullar sağlamaktadır. Tarım sektörü, bölgenin ekonomik çeşitliliğine katkıda bulunurken, yerel halkın yaşam standartlarını artırmaya da destek olur. Bornova'nın tarımsal potansiyeli, modern tarım teknikleri ve şehir merkezine yakınlığı sayesinde sürekli olarak gelişmektedir.

3.3.2.Sosyal Yapı

Sosyal Yapı kapsamında; Eğitim, Sağlık ve Kültür-Turizm başlıkları incelenmiştir.

3.3.2.1. Sağlık

Sağlık Bakanlığına bağlı kamu, üniversite, özel ve belediye hastanesi olmak üzere 63 yataklı kurum, 1'i hastane olmak üzere 6 Ağız Diş Sağlığı Merkezi (ADSM), 123 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu (ASHİ), 375 Aile Sağlığı Merkezi (ASM), 1.393 Aile Hekimliği Birimi (AHB), 27 İlçe Sağlık Müdürlüğü (İSM), 3 Toplum Sağlığı Merkezi (TSM) ile kamuda sağlık hizmetleri sunulmaktadır.

Kentteki kamu hastanelerinde 7 bin 880 hekim, 681 diş hekimi ve 30 bin 303 diğer sağlık çalışanları ile birlikte toplam 38 bin 864 sağlık personeli görev yapmakta, 8 bin 860 yatak

kapasitesi ile hizmet verilmektedir.

Özel sektörde ise 28 özel hastane, 68 tıp merkezi, bin 219 özel muayenehane, 919 diş hekimi muayenehanesi, 340 özel ağız diş sağlığı polikliniği, 7 özel ağız diş sağlığı merkezi, 634 Optisyenlik müessesesi, 24 özel poliklinik, 164 özel diş laboratuvarı, 829 tıbbi cihaz satış merkezi, 28 radyoloji görüntüleme merkezi, bin 848 Eczane, 45 Ecza deposu bulunmaktadır.

İzmir’de 2023 yılında 38 bin 200 sağlık turizmi, 30 bin 763 turistin sağlığı olmak üzere toplam 68 bin 963 hasta ilgili kurum veya kuruluşlara başvurmuştur. 345 sağlık tesisi ile 66 aracı kuruluş sektöründe hizmet vermektedir.

Planlama alanına en yakın sağlık kuruluşu ilçe merkezinde yer almaktadır.

3.3.2.2. Eğitim

İzmir’de, tüm eğitim kademelerinde Millî Eğitim Bakanlığına bağlı bin 844 devlet okulu, 21 bin 738 derslik bulunmakta, bu okullarda toplam 687 bin 882 öğrenci eğitim öğretim görmektedir.

Bu öğrencilerin 220 bin 720’si ilkokul, 202 bin 249’u ortaokul olmak üzere toplam 422 bin 969’u ilköğretim basamağındadır. 210 bin 664 öğrenci ortaöğretime, 96 bin 994 öğrenci ise liseye devam etmektedir. İlköğretim ve ortaöğretimde derslik başına 26 öğrenci düşerken, lisede bu sayı 22’dir.

İzmir’de devlet okullarında 42 bin 593 öğretmen görev yapmaktadır. Öğretmen başına öğrenci sayıları ise; okulöncesinde 26, ilkokulda 17, ortaokulda 13 ve ortaöğretimde 12’dir.

İzmir’de; Ege Üniversitesi (Kuruluş:1955, Öğrenci Sayısı: 47 bin 796), Dokuz Eylül Üniversitesi (Kuruluş: 1982, Öğrenci Sayısı: 55 bin 287), İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (Kuruluş: 1992 Öğrenci Sayısı: 5 bin 158), İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi (Kuruluş: 2010, Öğrenci Sayısı: 13 bin 763), İzmir Bakırçay Üniversitesi (Kuruluş: 2016, Öğrenci Sayısı: 4 bin 825) ve İzmir Demokrasi Üniversitesi (Kuruluş: 2016, Öğrenci Sayısı: 8 bin 710) olmak üzere 6 devlet üniversitesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi (Kuruluş: 2001, 9 bin 376), Yaşar Üniversitesi (Kuruluş: 2001, 8 bin 1) ve İzmir Tınaztepe Üniversitesi (Kuruluş: 2018, Öğrenci Sayısı: Bin 308) olmak üzere 3 vakıf üniversitesi ile İzmir Kavram Meslek Yüksekokulu (Kuruluş: 2008, Öğrenci Sayısı: 2 bin 85) olarak 1 vakıf meslek yüksekokulu, toplamda 10 üniversite bulunmaktadır.

Planlama alanına en yakın okul; alana 140 metre mesafede yer almaktadır.

3.3.2.3. Kültür ve Turizm

İlçede en eski yerleşime ait kalıntıları MÖ.6500 yıllarına dayanmaktadır. Bu kalıntılar Yeşilova Höyüğünde bulunmuştur. Yeşilova Höyüğünün sadece İzmir’in değil aynı zamanda Ege

Bölgesi'nin de bilinen en eski yerleşim merkezi olduğu bilinmektedir. Bu tarihten sonra da; Yunan, Roma, Selçuklu, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu'na ev sahipliği yapan İzmir; tarih boyunca pek çok farklı medeniyeti içerisinde barındırmıştır.

İlde yer alan, Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı ve Efes Dünya Miras Alanının UNESCO Dünya Miras listesinde yer alması ve Birgi Tarihi Kenti, Foça, Çandarlı ve Çeşme Kaleleri, İzmir Tarihi Liman Kentinin de UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesine dahil edilmiş olması alanı bir destinasyon merkezi haline getirmiştir. Bununla birlikte doğal güzellikleri sayesinde de kenti her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

3.4.1. Ulaşım

3.4.1.1. Karayolları

İzmir'de Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluğu altında 355 km otoyol, 517,8 km devlet yolu, 722,7 km il yolu olmak üzere toplam 1595,5 km yol ağı bulunmaktadır. Otoyolların hepsi asfalt kaplamadır. Devlet yolunun 379,6 km'si asfalt iken 134,8 km'si sathi kaplamadır. İl yollarının ise 165,7 km'si asfalt kaplama iken 546,6 km'si sathi kaplamadır.

Planlama alanının bulunduğu Erzene Mahallesi ilçe merkezine 2.5 km mesafededir. Bölgeye ulaşım Manisa - İzmir yolu güzergahında yer alan İstanbul caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

İzmir İli ile Manisa 39 km, Aydın ile 112 km, Balıkesir ile 182 km, İstanbul ile 480 km, Ankara ile 590 km mesafededir.

Planlama alanının batı sınırını halihazırda kullanılmakta olan İzmir - Manisa Karayolu oluşturmaktadır. Bununla birlikte İzmir'in ulaşım sorununa çözüm getirmek amacıyla hazırlanan, 2. çevre yolu proje aşamasında olup Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda imar planları üzerine işaretlenmiştir.

Harita 5: Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 6: Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 7: Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

3.4.1.2. Havayolu

İzmir'de Gaziemir ve Menderes ilçe sınırları içerisinde yer alan Adnan Menderes Havalimanı kent merkezine 14 km mesafede konumlanmaktadır.

3.4.1.3. Demiryolu

Demiryolu ile ulaşım Ankara-İzmir Demiryolu aracılığı ile gerçekleşmektedir. Ankara-İzmir arasında düzenli olarak her gün sefer yapan İzmir Mavi Treni Ankara-Eskişehir-Kütahya-Balıkesir-Manisa-İzmir (Basmane) güzergahını takip etmektedir. Ankara-İzmir arasında seyir süresi ortalama 13 saat 40 dakika sürmektedir.

3.4.1.4. Denizyolu

İzmir İlinde denizyolu ulaşımı kent içi ulaşımında aktif olarak kullanılmaktadır. İzmir Körfezi'nde kentin kuzey aksındaki Foça - Karşıyaka ile körfezin güney kıyısı Mordoğan-Urla -Güzelbahçe-Üçkuyular-Göztepe-Karantina-Konak-Pasaport-Alsancak (liman bölgesi) arasında vapur seferleri bulunmaktadır. Gün içerisinde düzenlenen 230 dan fazla seferlerde ayda yaklaşık 1,4 milyon yolcu ve 110 bin araç taşınmaktadır. Yüksek hızlı ve hafif yolcu gemileri ile İzmir Alsancak Limanı'ndan Midilli'ye seferler bulunmaktadır.

3.4.1.5. Atık Su ve Katı Atık Depolama Tesisleri

İzmir 23 adet ileri biyolojik atıksu arıtma tesisine sahip ildir. Türkiye'de ileri biyolojik yöntemle atıksu arıtma oranı %47,9'ken, İzmir'de atıksuların %97.05'i ileri biyolojik yöntemle arıtılmaktadır. Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen atıksu arıtma hizmetleri kapsamında 2022 yılında 40 tanesi biyolojik, 6 tanesi doğal ve 23 tanesi ileri biyolojik atıksu arıtma yöntemi ile arıtım yapan ve günlük toplam kapasitesi 951.743,00 m³ olan toplam 68 atıksu arıtma tesisi faaliyet göstermiştir.

İlde toplam 60 adet atıksu arıtma tesisi yer almaktadır. Faaliyette olan atık su arıtma tesislerinde 2022 yılında toplam 295.226.057 m³ atıksu arıtılmıştır.

İzmir ili belediye atığının yaklaşık % 97,6'lık kısmı Ödemiş Entegre Katı Atık Yönetim Tesisi, Bergama Entegre Katı Atık Yönetim Tesisi ve Harmandalı Enerji Üretim Tesisi'nde bertaraf edilmektedir. Bununla birlikte % 2,4'lük kısmı Tire düzensiz döküm sahasında bertaraf edilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi verilerine göre 2021 yılında İzmir İlinde günlük bertaraf edilen ortalama atık miktarı yaz dönemi için 6600 ton/ gün, kış dönemi için 6.080 ton/gündür.

İzmir İli genelinde mevcut durumda 21 adet aktarma merkezi bulunmaktadır. Bunlar; Güzelbahçe (Urla), Menderes (Kısık, Gümüldür), Buca (Gediz), Konak (Halkapınar), Menemen (Türkeli), Selçuk, Torbalı, Karşıyaka, Çeşme, Kemalpaşa, Foça, Karaburun, Dikili, Ödemiş, Aliağa, Bornova, Kınık, Çaylı, Seferihisar, Tire İlçelerinde bulunmaktadır.

4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL VERİLER

4.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlamaya konu alan; İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Erzene Mahallesi ise Bornova İlçe merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Harita 8: Uzak Uydu Görüntüsü

Harita 9: Yakın Uydu Görüntüsü

Çalışma alanı, 38°29'0.97" kuzey enlemi ile 27°14'56.02" doğu boylamı arasında kalmaktadır. Söz konusu alan UTM-3 ITRF 96 (Dilim orta boylamı 30) projeksiyon sisteminde Y=4261284- 4261284, X=521909- 4262468 koordinatları arasında 234 ha'lık alanı kapsamaktadır.

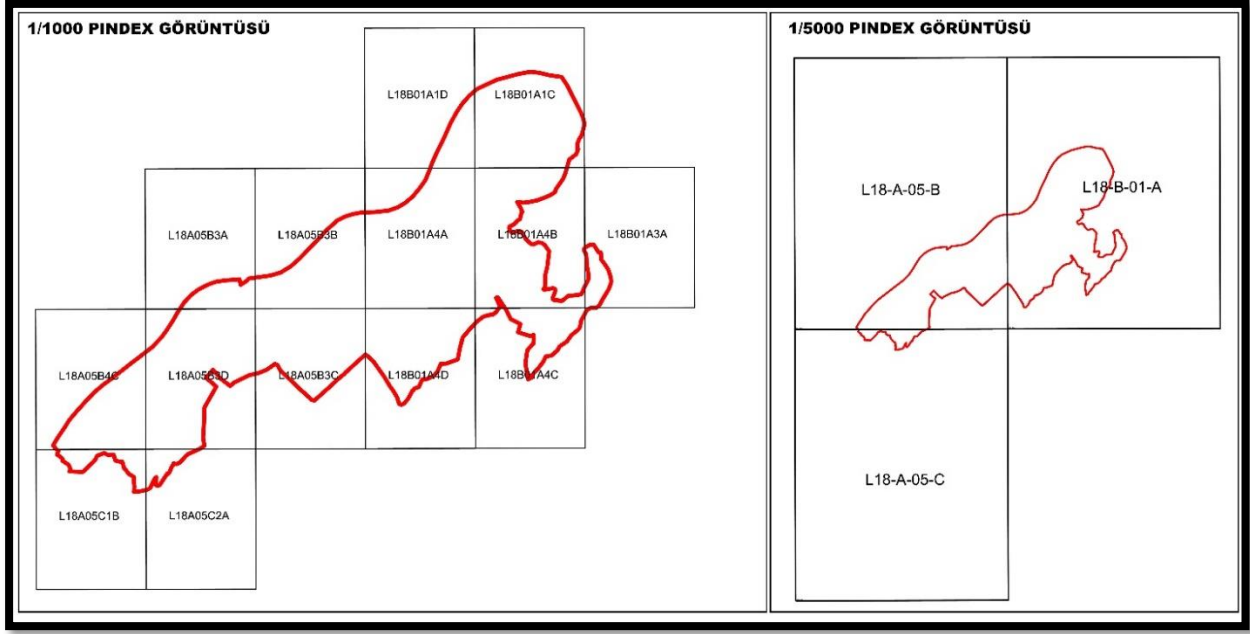
Çalışma alanı, Erzene Mahallesinin kuzeydoğusunda, İzmir-Manisa arasındaki bağlantıyı sağlayan İstanbul Caddesine bitişik konumda yer almaktadır. İstanbul caddesinin doğusunda yer alan çalışma bölgesi "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak koruma statülerine sahiptir. Çalışma sınırları içerisinde; Nitelikli Doğal Koruma Alanı 36.3 hektar, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ise 197,7 hektar büyüklüğündedir.

Söz konusu alanda hakim bitki örtüsü zeytinlik olmakla birlikte, orman, maki ve fundalıklar da arazi örtüsünün önemli parçalarını oluşturmaktadır. Alanda iki adet mezarlık bulunmaktadır. Topoğrafyanın değişkenlik gösterdiği alanda; en yüksek rakım 382 metre iken en düşük rakım ise 114 metredir. Planlama alan sınırının güneyini yerleşim alanları, doğusunu orman alanları, batı sınırını ise güneybatı-kuzeydoğu boyunca İstanbul caddesi oluşturmaktadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli halihazır haritalardan; L18B01A2A, L18B01A1D, L18B01A1C, L18B01A2D, L18A05B3A, L18A05B3B, L18B01A4A, L18B01A4B, L18B01A3A, L18A05B4C, L18A05B3D, L18A05B3C, L18B01A4D, L18B01A4C, L18A05C1A, L18A05C1B, L18A05C2A numaralı paftalarda kalmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı toplam 18 adet pafta bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli halihazır haritalar 28.04.2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Çalışma alanını kapsayan L18A05B, L18B01A ve L18A05C 1/5000 ölçekli halihazır haritalar ise İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 28.12.2010 tarihinde onaylanmıştır.



Resim 1: Planlama alanının 1/1000 ve 1/5000 ölçekli paftalardaki yeri

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Hâlihazır haritalardan ise L18A2 ve L18B1 paftalarında yer almaktadır.

Harita 10: 1/25.000 Ölçekli Bilgi Paftası

4.2. MEVCUT PLAN DURUMU

4.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Çalışma alanını kapsayan bölgede 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

4.2.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarından; “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Arazisi” olarak düzenlenmiştir.

Plan hükümlerinde *Tarım Alanları*’nda; 8.7. *Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)* başlığı altında yer almaktadır. Plan hükümlerinde *Tarım Alanları* ile ilgili olarak aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

8.7.1. Bu kapsamdaki tarım arazileri, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

8.7.2. Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim

amaçlı korunması esastır.

8.7.3. Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

8.7.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım taleplerinde, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığının izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

8.7.5. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

8.7.6. Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı “zeytinciliğin ıslahı ve yabancılarının aşılattırılması hakkında kanun” hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile zeytinyağı işletme tesisleri, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni doğrultusunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar ile yapılabilir.

8.7.7. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu kapsamındaki tarım arazilerinde;T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri, en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımları ile hastalıktan ari işletme sertifikasına sahip işletmelerin yatırımlarında ve işletme projesi olup il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne, hastalıktan ari işletme sertifikası için dilekçe ile birlikte arilik sertifikası alacağına dair taahhütname veren yeni işletme yatırımlarında yapılaşma emsali %50 oranında arttırılabilir.

8.7.8. Bu planın onay tarihinden önce, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri kapsamında yapılan başvurulara ilişkin iş ve işlemler başvuru yapılan idarelerce değerlendirilerek sonuçlandırılır.

8.7.9. Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 8.7.7 maddesinde tanımlanan emsal artışlarından faydalanamaz.

8.7.10. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

8.7.11. Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak ve maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenmek kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

8.7.12. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı veya Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu plan hükümlerinin 8.7.22. Marjinal Tarım Arazileri hükümleri uygulanır.

8.7.13. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

8.7.14. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı organik tarım kanunu ile organik tarımın esasları ve uygulanmasına dair yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

8.7.15. Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

8.7.16. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.

8.7.17. Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda 8.9. Çayır-mera alanları plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

8.7.18. Tarım arazilerinde tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) yapılar ile çiftçinin barınabileceği yapılar dışındaki yapılara izin verilmez.

Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

4.2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.2.2.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Bu imar planlarında yapılan değişikliklerle planlama alanını kapsayan bölgeler; orta yoğunluklu gelişme konut alanları, seyrek yoğunluklu gelişme konut alanları ve mezarlık alanları

olarak düzenlenmiştir.

Harita 12: Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.2.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı içerisinde bazı bölgelerde onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Bu imar planlarında çalışma alanına; akaryakıt-servis istasyonu, mezarlık alanı ve çevresine ilişkin doğal karakteri korunacak alanlar plan kararları getirilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alan sınırı içerisinde 2007, 2013 ve 2021 tarihlerinde onaylanmış 3 adet 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır. Bu imar planlarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 01.151 sayılı kararı ile kabul edilen, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2007 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 12.03.2007 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İlave Nazım İmar Planı'nda 281 ada 1 parsel ile 277 ada 1 parselin bir kısmı "Mezarlık Alanı" ve yakın çevresindeki ağaçlık doku "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak belirlenmiştir.
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.04.2013 tarih ve 05.585 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 26.04.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Bornova, Evka-3, İzyuva ve Borkoop Sosyal Konut Alanları kuzeyinde bulunan alan "Doğal Karakteri Korunacak Alan (D.K.K.A.) (İ.B.Ş.B. Piknik ve Rekreasyon Alanı)" olarak belirlenmiştir.
- Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 18.06.2021 tarih ve 1143458 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda 135 ada 94 parsel ile 266 ada 6 parsel "Akaryakıt+Servis İstasyonu (LPG yer alabilir)" olarak belirlenmiştir.

Harita 13: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında muhtelif bölgelerde 2007 ve 2021 tarihlerinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Söz konusu imar planlarına ait detaylar aşağıda yer almaktadır.

- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 01.152 sayılı kararı ile kabul edilen, Başkanlık Makamınca 14.03.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı'nda 281 ada 1 parsel ile 277 ada 1 parselin bir kısmının "Mezarlık Alanı" ve yakın çevresindeki ağaçlık dokunun "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak belirlenmiştir.
- Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamınının 18.06.2021 tarih ve 1143458 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. Maddesi uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 135 ada 94 parsel ile 266 ada 6 parselin "Akaryakıt+Servis İstasyonu (LPG yer alabilir)" olarak plan kararı getirilmiştir.

Harita 14: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

4.3. FİZİKİ MEKAN ARAŞTIRMASI

4.3.1. Orman Durumu

Orman Genel Müdürlüğü-İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-12537924 sayılı görüş yazısında 6831 Sayılı Orman Kanununa göre yapılan ve kesinleşen orman kadastro çalışmasına göre çalışma alanının; kısmen orman sınırları içerisinde (Kurutepe Devlet Ormanı, Kuruçeşme Devlet Ormanı, Kuruçeşme I Devlet Ormanı) kaldığı ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilmiştir.

Harita 15: Orman Durumu

4.3.2. Dsi Durumu

Planlama alanı için alınan Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın E.4846400 sayılı görüş yazısında; planlama alanının bir kısmınının 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan "Küçük Menderes Nehri Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası" içinde olduğu belirtilmiş ve bu alanlarda yeraltı suyu tahsisi yapılmadığı, derin yeraltı suyu kuyusu açılmasınının yasak olduğu belirtilmiştir.

Aynı görüş yazısı ve eklerinde alan içerisinde 7 adet derenin geçtiği belirtilmiştir. İlgili görüşte bu derelere doğal yatağı baz alınarak belirli bir genişlik önerilmiş ve derelerin akış güzergahlarından sonra ilgili derenin her iki tarafında bakım, onarım, temizlik işlemleri için servis yolları planlanması istenilmiştir. İlgili yazı ekinde dere güzergâhları gösterilmiş ve imar planı kapsamında alınması gereken tedbirler belirtilmiştir.

Harita 16: Dereler

4.3.3. Eş Yükselti ve Eğim

Yükseklik:

Planlama alanı 117-364 m kotları arasındadır. Güneybatıdan kuzeydoğuya doğru gidildikçe deniz seviyesinden yüksekliği artmaktadır. Çalışma alanı 50'şer metrelik kot aralıkları baz alınarak incelendiğinde alanda; %31.56 oranla en fazla 200-250 metre kotları arasındaki yükseklik değeri görülmektedir.

Yükseklik değerleri ve oranlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo 3: Planlama Alanı Yükseklik Değerleri

YÜKSEKLİK	ALAN(HA)	ORAN(%)
117-150	11.8	5.04
150-200	49.42	21.12
200-250	73.86	31.56
250-300	56.4	24.10
300-350	41.7	17.82
350-364	0.82	0.35
TOPLAM	234	100

Harita 17: Yükseklik Analizi

Eğim:

Planlama alanına ilişkin yapılan eğim analizi altı grup olarak sınıflandırılmıştır. Alanda %27.79 pay ile en çok orana sahip eğim değeri %5-8 aralığı iken; en düşük orana sahip eğim değeri %2.21 pay ile %20-27 aralığıdır.

Eğim değerleri ve oranlarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo 4: Planlama Alanı Eğim Değerleri

EGİM	ALAN(HA)	ORAN(%)
0-5	38.35	16.39
5-8	65.01	27.79
8-10	44.00	18.79
10-15	64.39	27.52
15-20	17.08	7.30
20-27	5.17	2.21
TOPLAM	234	100.00

Harita 18: Eğim Analizi

Baki:

Topoğrafik yapı olarak arazinin genel olarak hangi yönlere baktığı incelendiğinde %23.94 oran ile en çok güney yönünün hakim olduğu %2.01 pay ile de en az kuzeydoğu yönünün hakim olduğu görülmektedir.

Tablo 5: Planlama Alanı Bakı Değerleri

BAKI	ALAN(HA)	ORAN(%)
DÜZLÜK	0.88	0.38
KUZEY	7.70	3.29
KUZEYDOĞU	4.70	2.01
DOĞU	13.40	5.73
GÜNEYDOĞU	42.00	17.95
GÜNEY	56.02	23.94
GÜNEYBATI	46.00	19.66
BATI	40.10	17.14
KUZEYBATI	23.20	9.91
TOPLAM	234	100

Harita 19: Bakı Analizi

4.3.4. Tarım Alanları

Çalışma alanı için T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.11.2024 tarih ve E-67970180-230.04.02-16731114 sayılı görüşüne göre alan; kısmen "3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun", kısmen "5403 sayılı Kanun Kapsamında Kuru Marjinal Tarım Arazisi" kısmen de İl Tarım Orman Müdürlüğü sorumluluğunda olmayan mevzuatlar kapsamındadır. 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında olan yerlerde; söz konusu kanununun 20. maddesinin "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez." hükmü kapsamında değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

Harita 20: Tarım Alanları

4.3.5. Sit Alanları-Korunan Alanlar-Koruma Alanları

Çalışma alanı içerisinde; İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 08.10.2020 tarih ve 972 sayılı 28. Grup Doğal Sit Alanınının 21.01.2021 tarih 137418 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan ve 07.02.2021 tarih ve 31388 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tescil kararına göre, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" bulunmaktadır.

İlgili ilke kararına göre Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanlarında;

Nitelikli Doğal Koruma Alanı:

"Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede

yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

Bununla birlikte; Nitelikli Doğal Koruma Alanı tescili yapılmadan önce mevcut bulunan ve bu ilke kararı kapsamında yenisine izin verilemeyen mevzuata uygun yapılar, ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir.

Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, taş, toprak, kum alınamaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

Bu alanlarda bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silueti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak koşulları, kapsamı ve süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek koşulu ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

a. Kesin korunacak hassas alanlarda izin verilen faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.

b. Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetler sürdürülebilir.

c. Entegre tesis içermemek ve bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'î mekânsal plan kapsamında geleneksel yaşam biçiminin gerektirdiği nitelikte tarım ve hayvancılık amaçlı ahır, ağıl, samanlık, kümes, depo, kiler ve benzeri yapılara izin verilebilir.

ç. Çevreye ve ekolojik dengeye etkisine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla doğal kaynak suyunun çıkarılmasına ve iletilmesine izin verilebilir.

d. Herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden Avlakların Kuruluşu, Yönetimi ve Denetimi Esas ve Usulleri İle İlgili Yönetmelik çerçevesinde avlak sahası ayrılabilir.

e. Ulaşım hatları ile bunların zorunlu yapıları, elektrik iletim hattı/tesisi, içme ve kullanma suyu hattı, atıksu hattı, trafo, haberleşme servisleri, açık otopark ile faaliyetlerin özelliği ve alanın coğrafi yapısı ve kamu yararı gereği başka güzergâhtan geçirilmesi mümkün olmayan enerji iletim hatları yapılabilir.

f. İmar ve kıyı mevzuatı çerçevesinde, imar planı yapılmasına gerek duyulmayan denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, büfe, tuvalet, su sporları için kullanılan malzemelerin depolanabileceği sökülür takılır nitelikte yapılar ve rekreatif amaçlı iskele yapılabilir.

g. Geleneksel balıkçılık faaliyetleri ile sulama amaçlı göletlerde olmak ve üretim kapasitesi 25/11/2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin EK-2 listesi ile belirlenen alt sınırı aşmamak kaydıyla kültür balıkçılığı yapılabilir.

ğ. Şehitlik ve/veya mezarlık alanları ile ilgili uygulamalar gerçekleştirilebilir.

h. Tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliği yapılabilir.

ı. İçme suyu amaçlı baraj ve göletler ile tarımsal sulama amaçlı göletler ve iletim hatları yapılabilir.

Bu alanlarda ayrıca faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları doğrultusunda aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

a. Yöre halkının ihtiyaçlarıyla sınırlı kalmak ve toplam yapılaşması kara alanın %2’sini geçmemek kaydıyla balıkçı barınağı yapılabilir.

b. Yüzer sistem kullanılan iskele yapılabilir.

c. Alanın korunmasına katkı sağlayacak arıtma tesisleri yapılabilir.

ç. Günübürlük alanlar, konaklama içermeyen günübürlük kullanımlara yönelik orman parkları ve kıyı mevzuatına uygun park ve rekreatif alanlar ile alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı açık spor alanları yapılabilir.

d. Kadastral yola cepheli parsellerde koruma amaçlı imar planı yapılması veya imar planlarında fonksiyon ayrılması koşuluyla Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ve vaziyet planı doğrultusunda alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı çadırlı kamp ve karavan alanları düzenlenebilir. Bu alanlar 10,000 m² altında olamaz. Kampçı Ünitesi (çadır, çadır-araba, oto karavan) başına hesaplanacak birim alan en az 200 m²’dir. Kamping alanının büyüklüğüne bakılmaksızın 150 kampçı ünitesinden fazla yapılamaz.

Bu alanlarda bungalov yapılamaz. Ancak milli park alanları ile tabiat parklarında Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte yapılan 16/03/2020 tarihli değişiklikten önce onaylanmış Uzun Devreli Gelişim Planlarına veya Gelişim Planlarına uygun şekilde yapılmış olmak ve mevcut yapıların tadilat-tamirat harici yeni yapı yapılmamak koşuluyla mevcut bungalov faaliyetine devam edilebilir.” ifadeleri yer almaktadır.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı:

“Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

Kesin korunacak hassas alanlar ile nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetler, bu alanlarda İlke Kararının A ve B bölümlerinde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın yapılabilir.

Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları veya koruma amaçlı imar planları ile doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, kıyı yapılarına, entegre tarım ve hayvancılık faaliyetlerine, atık aktarma merkezleri, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.

Bu alanlarda küçük sanayi alanları dışında sanayi tesislerine izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında ayrıca bölgenin doğal yapısı, ekolojik değerleri, silueti, doğal peyzajı ve benzeri ayırt edici özellikleri göz önünde bulundurularak faaliyetlerin niteliğine ve içeriğine ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından yapılacak değerlendirmeye göre koşulları, kapsamı ve süresi belirlenmek şartıyla aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

a. Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrollü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrollü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve siluet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.

b. Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uygun olmak koşuluyla geçici depolama yapılabilir.

c. Bölgenin ayırt edici özelliklerinden kaynaklı sınırlamalar ile diğer kurum görüşlerindeki kısıtlar saklı kalmak kaydıyla mer'i mekânsal plan kapsamında tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara izin verilebilir." faaliyetleri yapılabilmektedir.

Harita 21: Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

4.3.6. Turizm Alanları

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün E.5413705 sayılı yazısına göre çalışma alanı; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamaktadır. İlgili yazıda ayrıca söz konusu alanda bu yönde yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

4.3.7. Arazi Kullanımı

Çalışma alanı yaklaşık 234 hektar büyüklüğündedir. Çalışma alanı içerisinde ağırlıklı kullanımlar zeytinlik ve ağaçlık alanlardır. Çalışma alanı içerisinde %37.26'lık oranla en büyük paya ağaçlık alanlar sahiptir. Ağaçlık alanlardan sonra %34.84'lük oranla zeytinlik alanlar ikinci sırada gelmektedir. Çalışma alanında yer alan diğer kullanımlar ise; mezarlık, çalılık, akaryakıt tesisi, ticaret alanı, boş arazi ve makilik alanlardır.

Bölgede iki adet mezarlık alanı bulunmaktadır. Mezarlıkların bir tanesi alanda yükseltinin en fazla olduğu kuzey kısmında; diğeri ise Manisa-İzmir yolu olarak kullanılan İstanbul Caddesi'ne cepheli bir konumda yer almaktadır. Mezarlık alanları çalışma alanının %6.79'unu kaplamaktadır.

Ticaret ve Akaryakıt tesisleri de İstanbul Caddesine cephelidir. Alanın güneybatısında yer alan fonksiyonlardan ticaret alanı planlama alanının %0.17'sini; akaryakıt tesisi ise %0.24'ünü oluşturmaktadır.

Planlama alanına ulaşım; İstanbul Caddesinden ayrılan 116. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Alan içerisinde ulaşımı sağlayan sadece bir ana yol vardır. Bu da alanı kuzeydoğu-güneybatı yönünde ikiye ayıran, alanın güneybatıdaki başlangıç noktasından, kuzeydoğudaki mezarlık alanına kadar uzanan 116/21. sokaktır.

Planlama alanında iskan amaçlı yerleşim bulunmamaktadır.

Harita 22: Arazi Kullanım

Arazi kullanımları üzerindeki yoğunluklarına göre kategorilere ayrılmıştır. Alanın mevcut arazi kullanımını alan büyüklükleri aşağıda tabloda verilmektedir.

Tablo 6: Planlama Alanı Arazi Kullanımı

ARAZİ KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN(%)
TİCARET	0.4	0.17
AĞAÇLIK VE ÇALILIK	8.44	3.61
ÇALILIK	0.11	0.05
SIK AĞAÇLIK	60	25.6
SEYREK AĞAÇLIK	27.29	11.66
SEYREK ZEYTİNLİK	13.02	5.56
ZEYTİNLİK	68.5	29.27
BOŞ ARAZİ	21.13	9.03
MAKİLİK	5.16	2.21
ZEYTİNLİK VE AĞAÇLIK	11.05	4.72
AKARYAKIT TESİSİ	0.57	0.24
MEZARLIK	15.89	6.79
YOL	2.53	1.08
TOPLAM	234	100

4.3.8. Yerleşme-Yapılaşma Alanları İle İlgili Özellikler

Çalışma alanı içerisinde idari yapı, su deposu, akaryakıt tesisi, düğün salonu, 27 adet prefabrik niteliğinde yapı, 13 adet harabe yer almaktadır. İdari yapı ve su deposu alanda yer alan mezarlığa hizmet etmektedir. Alandaki prefabrik yapılar tek katlıdır. Yapıların en büyüğü 110 m² olup en küçüğü 8 m²'dir. Arazi çalışmaları sırasında içinde prefabrik yapı bulunan bir parselde küçükbaş hayvancılık faaliyeti gözlemlenmiştir. Diğer yapıların günübirlik kullanım ya da depolama alanı olarak kullanıldığı belirlenmiştir. Çalışma alanında iskan amaçlı yaşayan yerleşik nüfus yer almamaktadır.

4.3.9. Mülkiyet Yapısı

Çalışmaya konu alanda 322 adet mülkiyet/parsel bulunmaktadır. Parsellerden 1 tanesi Bornova Belediyesi, 2 tanesi Muhtelif Kooperatif, 27 tanesi İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5 tanesi Maliye Hazinesi, 270 tanesi şahıs, 4 tanesi Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi, 1 tanesi Türkiye Elektrik Kurumu mülkiyetindedir. 10 parsel ise şahıslar ile diğer kurumlar arasında hisseli/müşterek parsellerdir.

Çalışma alanı içerisinde çok küçük alana sahip parsel yok denecek kadar azdır. Bunun yanında; 1000 m²'den küçük parselde az sayıdadır. Alanın büyük bölümünü 5.000 m² ve üzerindeki

büyükliğe sahip parseller oluşturmaktadır. Bunun yanında 25.000 m² ve üzerindeki büyüklüğe sahip parsellerde önemli bir yer kaplamaktadır. Bunun en önemli nedeni çalışma alanı içerisinde yer alan mezarlık ve orman parsellerinin varlığıdır. Bunu yanında bu büyüklüğe sahip şahıs ve maliye hazinesine ait parsellerde bulunmaktadır. Büyük parseller daha çok alanın kuzeyinde yoğunlaşmıştır.

Harita 23: Mülkiyet Durumu

Harita 24: Parsel Büyüklükleri

4.3.10. Fotoğraflar

Planlama alanına yönelik yerinde yapılan arazi ve etüt çalışmaları doğrultusunda fotoğraflama çalışması yapılmıştır. Çekim yönlerini gösterir pafta ilgili analiz çalışmasında verilmektedir. Fotoğraf Albümü ayrıca bu rapor ekinde sunulmaktadır.

Harita 25: Fotoğraf Çekim Yönleri

5. İLGİLİ UZMAN VE DİĞER ARAŞTIRMA-İNCELEME RAPORLARI

5.1.Uzman Raporları

Planlama alanının koruma statüsü gereğince, koruma ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 11. Maddesi 2.bendinde; *“İlk kez yapılacak koruma amaçlı imar planları ile revizyon ve ilave koruma amaçlı imar planlarının müellifi şehir plancısı veya şehir ve bölge plancısı olup, planlama ekibinde alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak şehir plancısı ve peyzaj mimarı ile birlikte orman mühendisi, ziraat mühendisi, çevre mühendisi, mimar, harita-kadastro mühendisi, hidrolog, biyolog, zoolog, ekolog veya gerekli görülen diğer meslek gruplarından yeterli sayıda uzman görev alır.”* ifadeleri yer almaktadır.

Bu kapsamda koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması sürecinde farklı meslek gruplarından ilgili uzmanlarının da planlama sürecine katkısı gerçekleşmiştir. Uzmanlar tarafından Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir ve Kontrollü Kullanım Alanını kapsayıcı bir çalışma yürütülmüştür.

Böylelikle daha reel ve uzun vadeli koruma anlayışının ortaya çıkması sağlanmaktadır. Şehir Plancısı dışında planlama sürecine katkı sağlayan uzmanlar;

-Peyzaj Mimarı, Harita Mühendisi, Mimar gibi meslek gruplarındandır. Söz konusu uzmanlar

kendi meslek uzmanlıkları kapsamında bilimsel ve teknik uzman raporlarını hazırlamışlardır. Bu kapsamda ilgili raporlarının Sonuç, Öneri ve Değerlendirme kısımlarında belirtilen ifadeler aşağıdaki gibidir. Söz konusu çalışmaların tamamı bu rapor ekinde sunulmaktadır.

Harita Mühendisi Değerlendirmesi:

İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi Yerleşim Alanı Kuzeyi İle İstanbul Caddesi Arasında Kalan Alanda Koruma Amaçlı 1/1000 Uygulama İmar ve 1/5000 Nazım İmar Planı Hazırlanması İşİ kapsamında hazırlanan Harita Mühendisi Teknik Raporunda;

“...Çalışma alanı 38°29'0.97" kuzey enlemi ile 27°14'56.02" doğu boylamı arasında kalmaktadır. Söz konusu alan UTM-3 ITRF 96 (Dilim orta boylamı 30) projeksiyon sisteminde Y= 4261284-4261284, X= 521909- 4262468 koordinatları arasında bulunmaktadır. Alanın 1/25.000 ölçekli, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 haritalardaki konumu incelenmiş ve 1/25.000 ölçekli hâlihazır haritalardan L18A2 ve L18B1 paftalarında, 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalardan L18A05B, L18B01A ve L18A05C paftalarında ve 1/1000 ölçekli L18B01A2A, L18B01A1D, L18B01A1C, L18B01A2D, L18A05B3A, L18A05B3B, L18B01A4A, L18B01A4B, L18B01A3A, L18A05B4C, L18A05B3D, L18A05B3C, L18B01A4D, L18B01A4C , L18A05C1A, L18A05C1B, L18A05C2A numaralı paftalarında kaldığı belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalardan L18A05B, L18B01A ve L18A05C paftaları fotogrametrik yöntemle üretilerek 28.12.2010 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli L18B01A2A, L18B01A1D, L18B01A1C, L18B01A2D, L18A05B3A, L18A05B3B, L18B01A4A, L18B01A4B, L18B01A3A, L18A05B4C, L18A05B3D, L18A05B3C, L18B01A4D, L18B01A4C, L18A05C1A, L18A05C1B, L18A05C2A numaralı paftalar Yüklenici Kuzey Mühendislik İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti tarafından hazırlanmış ve 28.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Çalışma alanı Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanını içermektedir. Alan Bornova Belediyesi 02.08.2024 tarih 154397 sayılı görüş yazısında ilgili şerhe rastlanılmıştır.

Çalışma alanının eğim durumuna bakıldığında; arazinin kuzey doğu yönündeki bölümde eğimin %20 ve üzeri, güneydeki bölümlerde ise %0-5 ve %10-15 eğimde olduğu, en alçak kotun 114 metre ve en yüksek kotun deniz seviyesinden 382 metre yükseklikte olduğu ve en alçak bölge ile en yüksek bölge arasında 268 metre kot farkı bulunduğu, arazinin bakı yönünden değerlendirilmesi yapıldığında; arazinin güneyinin kuzeydoğu-güneydoğu, iç kısımlarının kuzeydoğu, güney ve batı yönlerinin hâkim olduğu, kuzeybatıya bakıldığında güneydoğu, güney ve güneybatı yönlerinin

hâkim olduğu söylenebilmektedir.” şeklindedir.

Peyzaj Mimarı Değerlendirmesi;

İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi Yerleşim Alanı Kuzeyi İle İstanbul Caddesi Arasında Kalan Alanda Koruma Amaçlı 1/1000 Uygulama İmar ve 1/5000 Nazım İmar Planı Hazırlanması İş kapsamında hazırlanan Peyzaj Mimarı Uzman Teknik Raporunda;

“...Doğallık açısından yani antropojen etkiler almamış ekosistemlerle ifade edilebilecek bu kriterin söz konusu alan için; alan kullanımı, çevresinde bulunan yerleşimler vb. gerekçelerle geçerli olmadığı görülmektedir. Kendi haline bırakmak, korumaya yönelik bir eylem olmayacaktır. Ancak İnsanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunacak bir özellik kazandırılabilir.

Bitki örtüsü ve hayvan varlığı, jeolojik formasyon gibi nitelikler açısından da eğitsel değer taşımadığı ayrıca su rezervi gibi bir doğal kaynak değeri olmadığı görülmüştür. Yapılan incelemeler ve gözlemler sonucunda alan içinde doğal kaynak değerleri açısından jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup; yer üstünde, yeraltında yer alan, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından özel korumayı gerektirecek bir değer taşımadığı düşünülmektedir.

Saha gözlemleri sonucunda doğal alanların ekolojik bütünlüğünü sağlamasına rağmen modern yaşam ve önemli insan faaliyetlerinden etkilenmemiş kırsal yaşam özellikleri taşımamakta ve insan kullanımı ve mevcudiyetinden uzak bir alan olmadığı görülmektedir.

Alan ve çevresi sürdürülebilir koruma kontrollü kullanım alanı olarak bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilebilecek bir alan özelliği taşımaktadır.

Söz konusu alan sınırları içinde ve etki çevresinde istihdam yaratabilecek, ülke ekonomisine ve bölgenin gelişimine katkı sağlayacak amaçlara yönelik bir planlanma yapılmasına engel teşkil edecek özel bir durum olmadığı düşünülmektedir. Bu bakımdan doğal peyzaj ile uyumlu insan yerleşimlerini içinde bulundurabilir. Uygulanabilir durumlarda yerel halkın sosyal ve ekonomik kazançlarına katkı sağlayacaktır. Böylece ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olacağı değerlendirilmektedir.

Topoğrafyayı mümkün olduğunca bozmadan, doğal yapıya uygun yapısal ve bitkisel peyzaj tasarımı yapılmalıdır. Alanın topoğrafik yapısını değiştirecek kazı ve dolgu çalışmaları yapılmamalıdır. Kazı çalışmalarının zorunluluk olduğu alanlarda çıkacak hafriyat herhangi bir

şekilde doğal ortama atılmamalı, oluşacak hafriyat proje alanında değerlendirilmelidir. Oluşacak hafriyatın özellikle üst toprağının (bitkisel organik toprak kısmı) peyzaj düzenlenmesinde yine üst toprak olarak herhangi bir alanda depolanmadan çevre düzenlemesi amacıyla kullanılmalıdır. Söz konusu hafriyat atıklarının diğer bölümü ise proje alanında yine aynı şekilde herhangi bir alanda depolanmadan ünitelerin inşasında ve göletlerin yapımında kullanılabilir.

Alanda yapılacak yapı ve yapı gruplarının doğaya uyumunu sağlamak ve sert beton görüntüsünü yumuşatmak amacıyla dikey bahçe veya çatı bahçesi tasarımlarına imkan veren altyapı özellikleri (ortam, sulama sistemi, drenaj, izolasyon vb.) düşünülmelidir. Bu amaçla yeniden tasarlanan mimari elemanlar ile bunların inşasında kullanılan malzemelerin; Doğal yapıyı ve mevcut biyolojik çeşitliliği korumaya imkan sağlayan, ısı adası etkilerini azaltan, yağmur suyunu kullanabilecek, yapıyı ultraviyole ışınlardan koruyan, yapı tasarımında kaybedilebilecek toprağın yeniden kazanılmasına imkan veren ve elektromanyetik radyasyonu soğuracak özellikte olmasına dikkat edilmelidir.

Yapısal çözümlerde (bina, yol, yürüyüş yolu, otopark vs) alan üzerinde bulunan ağaçlar özellikle Olea europea (Zeytin) kesinlikle korunmalı zorunluluk halinde ise uygun nakil teknik ve araçları kullanılarak alan içinde daha müsait bir yere taşınmalıdır.

Bu alanda yapılacak peyzaj tasarımlarında kullanılan bitki türlerinin seçiminde yöreye uygun türlerin seçimine dikkat edilmelidir. Peyzaj ögesi olarak tasarlanacak yeşil alanların sulama suyu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yağmur hasadı, arıtma tesisi vb sistemler kurulmalıdır.” şekindedir.

Mimar Değerlendirmesi;

İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi Yerleşim Alanı Kuzeyi İle İstanbul Caddesi Arasında Kalan Alanda Koruma Amaçlı 1/1000 Uygulama İmar ve 1/5000 Nazım İmar Planı Hazırlanması İş kapsamında hazırlanan Mimar Uzman Teknik Raporunda;

“...Kentleşmenin yarattığı müdahaleler, doğada tahribat ve bozulmalara neden olmaktadır ve toprak yapısının eski haline getirilmesi kimi zaman mümkün olmamaktadır. Bu nedenle tarımsal faaliyetlere elverişli arazilere yapılan kentleşme baskısını ortadan kaldırmak için yasal düzenlemelerle desteklenen hükümler uygulanmalı ve doğa ile uyumlu, sürdürülebilir, ekolojik ve doğal mirası koruma amaçlı planlama çalışmaları yapılmalıdır. Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planları yoğun kentleşme baskısı altındaki alanları koruma amacıyla, gerekli hükümlülükler yerine getirilerek uygulanmalıdır. Bu kapsamda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun, 6831

sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine uyulması önem arz etmektedir.

Söz konusu alanda zeytinlik ve sık ağaçlık alanlar toplam alan büyüklüğünün %54.87'sini oluşturmaktadır. Mevcut yeşil doku içerisinde yapılaşma durumu gözlenmemektedir. Alanda kısmen yer alan yapıların, konteyner yapıda ve kötü durumda olduğu söylenebilir.

Arazinin engebeli olması ve Bornova Belediyesi'nin 02.08.2024 tarih ve 154397 sayılı görüş yazısında belirtildiği üzere alanın 'Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı' statüsünde kalması nedeni ile yapılaşmaya uygun bir yapısı bulunmamaktadır.

Söz konusu alanda yapılaşma koşulları, iklime dayalı parametreler ve jeolojik yapı durumunu birlikte ele alacak olursak yapılaşmaya uygun alanlarda arazi bütünlüğünü ve doğal niteliğini bozmayacak, uygun karakterde mimari formlar uygulanabilir. Çalışma alanının bitişiğinde yapılaşmaya başlayan alan onaylı imar planlarında Ayrık Nizam 4 Kat (A-4), E=1.00 ve TAKS=0.25 olarak belirtilmektedir. Arazi çalışmasında tespit edilen yapılar Betonarme, Prefabrik ve Konteyner yapı cinsindedir.

Yapılan arazi çalışmaları ve mevcut durum değerlendirmeleri sonucu, ilgili kanunlara ait mevzuat ve hükümlülükler de ele alındığında alanda tarımsal nitelikli arazilerin, çalışma alanının geniş bir alanı kapsadığı gözlenmektedir. Bu kapsamda tarımsal alanlardaki imar uygulamalarına yönelik arazide yapılacak olan imar planı çalışmalarında, Emsal=0.10 'u aşmayacak ve arazi bütünlüğünü bozmayacak şekilde, sürdürülebilir yapıların yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Tarımsal faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgelerde, arazinin ihtiyacını karşılayacak şekilde hizmet veren yapılar, sürdürülebilirliğin sağlanması ve ilgili arazinin toprak yapısının bozulmaması için uygun yapı formları oluşturulabilir. Yapılacak olan yapıların inşasında kullanılacak malzemelerin, doğayı tahrip etmeyecek, kentsel ısı adası oluşumuna neden olmayacak ve iklim değişikliğine uyumlu malzemelerden seçilmesi önerilmektedir." şeklindedir.

5.2.İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanı bütünü için 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (D) Bendi İle 28.09.2011 Gün Ve 102732 Sayılı Genelge Kapsamında "İzmir İli Bornova İlçesi Erzene Mahallesi Sınırında Kalan 226,34 Hekar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" onaylanmıştır.

İlgili etütlerde çalışma alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. İlgili raporda

Önlemler Alanlar-2.1. ile ilgili şu hususlar yer almaktadır:

Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanında jeolojisini Miyosen yaşlı Kızılcıca Formasyonuna ait kireçtaşı seviyelerinin oluşturduğu ve genel eğim değerinin %10-70 olduğu alanlardır. Bu alanlarda kaya birimlerin kırıklı ve çatlaklı, düşük dayanımlı ve çok kötü-kötü kaliteli yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında *Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar *ÖA-2.1* simgesiyle gösterilmiştir.

“Bu alanlarda;

- ✓ Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak, yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Ayrıca mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- ✓ Kazı öncesi yol, altyapı, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- ✓ Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Farklı oturmadan kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip homojen (aynı litolojik özellikte) birimlere taşıttırılmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri, zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında Miyosen yaşlı Kızılca Formasyonuna ait kireçtaşlarında karstik boşluğa rastlanılmamış olup parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde karstik boşluk olup olmadığı detaylı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ İnceleme alanı çevresinde bulunan ve inceleme alanını etkilemesi mümkün olan tüm dereler için yağışlı dönemlerde taşkın ve sellenme riskine karşın *planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.*
- ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*” ve “*Türkiye Bina Deprem Yönetmelik*” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- ✓ Her türlü yapılaşmada “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” ve “*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*” hükümlerine uyulmalıdır.” denilmektedir.

Harita 26: Jeolojik Yapı

İmar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt haricinde alan ve yakın bölgesi için 2022 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından bölgedeki faylara ilişkin olarak; “*Bornova (İzmir) İlçesi Yaklaşık 952 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Hazırlanması İşİ kapsamında Etüt Alanının, Aktif Tektonik, Paleosismolojik ve Yüzey Faylanması Tehlikesi Açısından Değerlendirilmesi*” çalışması yaptırılmıştır. Bu tür fay çalışmaları fayın belli bir bölgesinde değil de fay bütününde yapılmaktadır. Dolayısı ile yapılan bu fay çalışması içerisinde çalışma alanından geçen fay hattı da yer almıştır. İlgili raporda bu fay hattı “*kuvaterner fay*” olarak nitelendirilmiştir.

Bu kuvaterner fay ile ilgili olarak raporda;

“*Kuvaterner Fayı; bu çalışma kapsamında üzerinde paleosismoloji çalışması yapılan faylardan birisidir. Bornova kuzeydoğusunda KB-GD gidişli izlenen bu fay yaklaşık 7 km uzunluğundadır. Fayın güneydoğuda kalan büyük bölümü Kretase yaşlı neritik kireçtaşları içinde izlenmektedir. Fayın kuzeybatı bölümünde ise daha genç çökelleri kestiği görülür. Güneybatıya eğimli normal bir fay olarak değerlendirilen bu fay Belkahve Tüneli yakınında, Kavaklıdere Mahallesi kuzeyinde son bulur.*” ifadelerine yer verilmiştir.

Harita 27: Fay Hatları

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı çalışması yapılan alana ilişkin 04.07.2024 tarih ve E-0074075 -253.03(35030.30462)-9869759 sayılı yazı ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından ilgili kurumlardan görüşleri talep edilmiştir. İlgili kurumlardan gelen görüşlerin özetlerine aşağıda yer verilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Emlak Dairesi Başkanlığı, İmar Şube Müdürlüğü, E-37154969-754-975457 sayılı yazısında;

“...Bornova İlçesinde belirlenen bahse konu alanda bu aşamada Teşekkülümüze ait herhangi bir planlamamız bulunmamakta olduğu...” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve 1612439 sayılı görüşünde;

“...görüş sorulan planlama alan sınırlarının İzmir Kuzeydoğu Çevre Otoyolu güzergahına isabet etmekte olduğu belirtilmiş ve ilgili kesime ait yol projesi örneği gönderilmiştir. Bununla birlikte söz konusu kesimde yol projesine göre hazırlanmış olan kamulaştırma planı da yazı ekinde iletilmiştir. Yapılacak çalışmalarda yol projesinin ve planlanan kamulaştırma sınırlarının göz önünde tutularak planlama çalışmalarının yürütülmesi gerekliliği..” belirtilmiştir.

Harita 28: Karayolu

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, E-11937228-754-2034349 sayılı yazısında;

“...Söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, E-62865314-754-14971443 sayılı yazısında;

“...İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, planlama sahası dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Su Yönetimi Genel Müdürlüğü, E-51398780-251.01-15098308 sayılı yazısında;

“...Söz konusu talebe ilişkin doküman Genel Müdürlüğümüz görev, yetki, sorumlulukları ve ilgili mevzuatları çerçevesinde incelenmiş olup, imar planı alanının halihazırda herhangi bir içme suyu havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı, E-18935581-120-4846400 sayılı yazısında;

“...Talep konusu saha Genel Müdürlüğümüz faaliyetleri yönüyle incelenmiş ve plan çalışmalarında dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1- Görüş istenen alanda Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan herhangi bir sulama tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Koruma amaçlı imar planı yapılacak alanın küçük bir kısmı 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan "Küçük Menderes Nehri Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası" içinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

3- Görüş istenilen alandan 7 adet derenin geçtiği tespit edilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu dereler mavi renkle işaretlenmiştir. 1, 3 ve 5 nolu dere için 9 metre dere yatağı, 2, 4 ve 7 nolu dere için 12 metre dere yatağı, 3 nolu dere için 3 metre dere yatağı, 6 nolu dere için 8 metre dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planlarında dere yatakları için ayrılan alan sınırından itibaren derelerin her iki sahilinde asgari 6 metre genişliğinde devamlılığı olan yol genişlikleri muhafaza edilmelidir. Bu şeritvari alanlar imar planında "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

4- Söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, DSİ ile İZSU Genel Müdürlüğü arasındaki mutabakat doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İZSU tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı

vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5- Derelerin yol geçişi olmayan kısımlarında köprü veya menfez yapılmak istenmesi halinde; yol geçiş yapıları hidrolikçe yeterli kapasitede olmalı ve taşkın esnasında sürüklenen bitki, kök ve dal vb. nedeniyle tıkanma riski dikkate alınarak en az 2 m x 2 m boyutlarında kutu menfez ile uygun akış koşulları sağlanmalı ve çok gözlü menfez yapısı yapılmamalıdır.

6- Sahadaki tüm akarsu yatakları korunarak, akarsu yataklarını daraltacak, su akışını engelleyecek, su akış rejimini değiştirecek ya da bozacak, doğal akış güzergahını değiştirecek uygulamalardan ve imalatlardan kaçınılması gerekmektedir. Dere yataklarının üzeri her ne amaçla olursa olsun hiçbir şekilde kapatılmamalı ve dere akış kesitleri imara açılmamalıdır. Topografyadan kaynaklı yüzey akışlarına karşı gerekli tedbirler Belediyesince yağmursuyu şebekesi içerisinde ele alınmalıdır. Alandaki faaliyetlerden kaynaklanan atıklar, ilgili mer'i mevzuata göre bertaraf edilmeli; bu atıklar dere yataklarına, hiçbir şekilde deşarj edilmemeli, depolanmamalı, atılmamalıdır.

7- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

8- Plan çalışmalarında; 09.06.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği", "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ile "2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin" ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Ayrıca debiler azaldığı takdirde taşkın zararı riski azalacağı fakat debilerin artmasına bağlı olarak riskinde o oranda artacağı bilindiğinden; hidrolik kesitlerin yeniden oluşan sınır değerleri geçirecek şekilde revize edilmesi gerekmektedir. Bu sebeple Genel Müdürlüğüne iletilen Kuruluşumuz görüşü sonrasında boyunca herhangi bir işlem başlatılmaması veya görüş talep edilen yerde 5 yıl sınır değerleri aşan yağışların oluşması durumunda tekerrür debileri değişeceğinden yeniden Kuruluşumuz görüşünün alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün E-76086698-754-12537924 sayılı görüşünde;

"6831 Sayılı Orman Kanununa göre yapılan ve kesinleşen orman kadastro çalışmasına göre kısmen orman sınırları içerisinde (Kurutepe Devlet Ormanı, Kuruçeşme Devlet Ormanı, Kuruçeşme I Devlet Ormanı) kaldığı ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiş olup, yaklaşık 200 Ha. alanda yapılması düşünülen koruma amaçlı imar planı alanının Devlet Ormanlarına isabet eden kısımların plan sınırı dışında tutulması gerektiği." belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı

Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı, E-41665019-754-1118359 sayılı yazısında;

"...Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır." denilmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. , Ege İşletme Müdürlüğü (Dg2) 43940819-405.02.99-E.2952983 sayılı yazısında;

"...Söz konusu alan içerisinde yapılacak inşaat çalışmalarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir:

1) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar, idari binalar, sosyal tesisler gibi yapılar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + ilave her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi,

2) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi ; "10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olacak şekilde belirlenmesi,

3) Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşıma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,

4) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksımıza mesafesi; 30-66 kV (66 kV dahil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dahil) için de en az 40 metre olması,

- 5) Yönetmeliğimizin "Doğal gaz boru hatları emniyet şeridi içinde boru hattı aksından itibaren; 30 metre uzaklığa kadar elle kazı dışında hafriyat, sondaj, artezyen ve su kuyusu BOTAŞ'tan izin alınmaksızın yapılamaz." hükmü gereğince doğal gaz boru hattımızın aksından itibaren 30 metrelik sınırlar içerisinde yapılacak her türlü kazı işlemine başlamadan en az 5 (beş) iş günü öncesinde İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek (Tel: 0 232 887 17 20) çalışmaların görevlendirilecek teknik emniyet personelimiz nezaret ve kontrolünde yürütülmesi,
- 6) DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,
- 7) DGİBH güzergâh şeridi üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,
- 8) DGİBH güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca DGİBH güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması,
- 9) Boru hatlarımızın derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgelerdeki projelendirmenize esas boru hattımızın derinlik ve koordinatlarının İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi gerekmektedir.
- 10) Ayrıca tesislerin yapımı esnasında boru hattı üzerinden ağır tonajlı araçların geçişi olacak ise, araçların boru hattına zarar vermesini önlemek için boru hattımız üzerinden geçiş öncesi, boru hattını koruma amaçlı yol genişliği kadar beton plaka uygulaması yapılması gerekmektedir. Beton plaka detay resmi yazımız ekinde (Ek-2 Detay Resim) olup, malzeme+işçilik+nakliye ücretleri tarafınızca karşılanacak ve uygulama sırasında İdaremizden bir gözlemci görevlendirilecektir." denilmektedir.

Harita 29: BOTAŞ Boru Hatları

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı, 12.07.2024 tarih ve E-65116061-045.01-433573 sayılı yazısında;

"... Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

Gdz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin PTD-YPM-PY- sayılı görüşünde;

“Bahse konu alanı etkileyen, Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan plan çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3.Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün E-49752846-030.04.02-2588079 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerine

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 154 KV ÜNİVERSİTE- MANİSA (YENİLEME) EİH, 154 KV (ÜNİVERSİTE-KEMALPAŞA) BRŞN BATIÇİM EİH, 380 KV ALİAĞA II-IŞIKLAR (YENİLEME) EİH Ve 380 KV UZUNDERE-ALİAĞA EİH Enerji İletim Hattı'nın İsabet Ettiği Tespit Edilmiştir. Ayrıca 380 KV ALİAĞA II-IŞIKLAR Enerji İletim Hattı'nın yenilemesi sebebi ile değişiklik gören ancak altında irtifak ve mülkiyet haklarımızın bulunduğu eski gabari alanı ile de kesişme mevcuttur.

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın ve korunarak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. İmar 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 “E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir” şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca 380 KV ALİAĞA II-IŞIKLAR (YENİLEME)' in yenileme gören bölgesinde yer alan eski gabari alanı altındaki mülkiyet ve irtifak haklarımızın işlemler sırasında korunması gerekmektedir.” denilmektedir.

Harita 30: Enerji Nakil Hatları

T.C. İzmir Valiliği

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 19.11.2024 tarih ve E-67970180-230.04.02-16731114 sayılı yazısında;

“İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi yerleşim alanı kuzeyi ile İstanbul Caddesi arasında kalan (yaklaşık 200 ha) büyüklüğündeki alanın Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu yazımız eki olan .kml dosyasında sunulduğu gibi, alanın kısmen "3573 sayılı Zeytinciliğin

Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun", kısmen "5403 sayılı Kanun kapsamında Kuru Marjinal Tarım Arazisi" kısmen de Müdürlüğümüzce yürütülen mevzuatların kapsamı dışında olduğu tespit edilmiştir.

Yazımız eki olan .kml dosyasında yeşil renk ile işaretlenmiş alan, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında olan yerlerden olup, bu alanların 3573 sayılı Kanun'un 20. maddesinin (Değişik ikinci fıkra: 23/1/2008-5728/99 md.) "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez." hükmü kapsamında değerlendirilebileceği, mavi ile işaretli alanlar için Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmadığı tespit edilmiştir.

İzmir Toprak Koruma Kurulu'nun 11.09.2024 tarihli toplantısında, 2024/19 nolu kararı ile oy çokluğu ile uygun görülerek, 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesine dayalı olarak çıkarılan 9.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. maddesinin yedinci fıkrası gereği ilgi talep Bakanlığımızın görüşüne sunulmuş, 13.11.2024 tarihli ve 16069317 sayılı Bakan Oluruna istinaden Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması talebi, yazı ekimiz olan .kml dosyasında turuncu renk ile işaretlenerek sunulan Marjinal Tarım Arazisi sınıfındaki alan, DSİ Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-4846400 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması şartı ile talep edilen amaç doğrultusunda uygun görülmüştür." denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü, E-90341571-754-250472407 sayılı yazısında;

"...Müdürlüğümüz Destek Hizmetleri Başkanlığı Yatırımlar Biriminin ilgi (b) yazısı ile planlama alanında kısa veya uzun vadede herhangi bir basamak düzeyinde planlama olmadığı ve konunun uygun mütalaa edildiği bildirilmiş olup çevre sağlığı açısından yapılan değerlendirme sonucunda da söz konusu alanda Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanmasında Müdürlüğümüzce yürütülen mevzuat açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 08.08.2024 tarih ve E-43500980-000-237992 sayılı yazısında;

"...Proje alanının Başkanlığımız adına düzenlenen A.R.1674 (ER: 3452505) numaralı ihale edilecek olan jeotermal kaynak arama ruhsatı içerisinde bulunduğu ve proje alanında l(a) grubu maden işletmesi bulunmadığı tespit edilmiş olup belirtilen alan içerisinde Başkanlığımızın bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar ve ihaleler saklı kalmak üzere, söz konusu alanda yapılacak

proje ile ilgili olarak Başkanlığımız Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü çalışmalarını açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih ve E-71160347-253.03-10152300 sayılı yazısında;

“İlgi yazı ekinde belirtilen planlama çalışmasına konu alan, 21.01.2021 tarih ve 137418 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanan kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda kalmaktadır.” denilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, E-21924027-307.02.99[005]-5413705 sayılı yazısında;

“...Söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E- 66017023-165.99-5564613 sayılı yazısında;

“ Bahsi geçen 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmayan, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli ya da koruma alanında bulunmayan saha ile ilgili müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Ancak yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulamanın derhal durdurularak, en yakın mülki idare amirliği ya da müze müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereğince zorunlu olduğunun hatırlatılması gerekmektedir.” denilmektedir.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 22.07.2024 tarih ve E-57540384-453.04-5958517 sayılı yazısında;

“...bahse konu alan içerisinde herhangi bir organize sanayi bölgesi (OSB) ve Endüstri Bölgesi sınırları içinde kalmadığı görüldüğünden, konunun kendi mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesinde Bakanlığımız görev ve yetkileri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü, 10.07.2024 tarih ve E-92097074-230.03-5931507 sayılı yazısında;

“...İlgi yazı ekinde tarafımıza iletilen plan sınırları içerisinde ilan edilmiş bir Teknoloji Geliştirme Bölgesi alanı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü, 12.07.2024 tarih ve E-42193254-253.03-9953726 sayılı yazısında;

“...Söz konusu imar planlama çalışması ilgili olarak;

-İmar planlama çalışmasının uygulanmasına istinaden bölgede oluşacak atık suların alıcı ortama deşarj edilmesi halinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" çerçevesinde, İzmir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün sorumluluk alanındaki her türlü atıksuyun kanalizasyon veya kollektör hattına bağlanması durumunda ise, 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun gereğince, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünce Bakanlığımız uygun görüşü ile çıkartılan "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" çerçevesinde işlem yapılması,

-İmar planlama bölgesinde atıksu arıtma tesisi yapımı planlanıyor ise, atıksuyun yeniden kullanım imkanları da dikkate alınarak yer seçiminin yapılması,

-Söz konusu imar çalışmalarında yürütülecek faaliyetlerde; yerleşim yerleri, sanayi tesisleri/siteleri, ulaşım güzergahları okul, hastane, vb. kurumların konumlarının, bunlarla birlikte faaliyetlerin ve çalışmaların olası etkilerinin, gürültü ve hava kalitesinin yönetimi açısından ilgili mevzuat hükümleri göz önünde bulundurularak bütüncül şekilde değerlendirilmesi,

-Bilindiği üzere, ülkemizde katı atıkların toplanması, taşınması, geri kazanılması ve nihai bertarafına ilişkin yükümlülük, yetki ve sorumluluklar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun ilgili maddeleri ile Belediyelere verilmiş olup, söz konusu proje sınırları içerisinde kalan alanlarda yeni atık işleme tesisi yapımı planlanabileceği ve düzensiz depolama sahaları (Vahşi döküm sahası) bulunabileceğinden herhangi bir olumsuzluğa mahal verilmemesi adına ilgili yerel yönetimlerin görüşünün alınması gerekli görülmektedir.

Ayrıca; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkartılan mevzuata uyulması gerekmektedir.” denilmektedir.

Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü, 11.07.2024 tarih ve E-95696007-253.03-9929662 sayılı yazısında;

“...Planlama bölgesi içerisinde bulunan alanlarla ilgili;

1. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6. maddesinin (g) bendi kapsamında irtifak hakkı tesisi için kamulaştırmaya ilişkin olarak,

a) "Ø800mm Ana İletim Hattı Deplase Projesinin ve Pınarbaşı Abdi İpekçi Pompa İstasyonu ile Mevcut Gördes Hattı Arası Ø1000mm İçmesuyu İletim Hattı Projesinin Hazırlanması" işi kapsamında İzmir İli, Bornova İlçesi, Egemenlik Mahallesi 22784 ada 12 parsel sayılı 4.299,99 m² yüzölçümlü taşınmazın 106,99 m²'lik kısmında daimi irtifak hakkı tesisi kurulması amacıyla (onay tarihi 12.02.2020)

b) "İzmir iletim hattı 3. Kısım (Kavaklıdere-Buca-Bornova) İnşaatı" işi kapsamında İzmir ili, Bornova ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, Çakaldere mevki, 22244 ada 15 parsel sayılı 3.313,48 m² yüzölçümlü taşınmazın 789,65 m² kısmının ifrazen kamulaştırılması amacıyla, (onay tarihi 28.09.2020) kararlar alınmıştır.

2. 2942 sayılı Kanunun 27. maddesi kapsamında acele kamulaştırmaya ilişkin talep edilen veya onaylanan herhangi bir acele kamulaştırma kararı bulunmadığı,

3. 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun gereğince mezarlıklardan yol geçirmeye ilişkin olarak herhangi bir karar bulunmadığı,

4. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince tarım amacı dışı kullanıma ilişkin olarak herhangi bir karar bulunmadığı, hususları tespit edilmiştir.” denilmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, E-91587970-115.01.02-2078632 sayılı yazısında;

“...İlgi yazınız eki ile çalışma alanı sınırı iletilen alana ilişkin yapılan incelemelerde;

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde yeniden onaylanan ve yapılan plan değişiklikleri ile son şeklini alan yürürlükteki İzmir-Manisa

Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; ölçeği gereği şematik olmakla birlikte "Doğal Sit Alanı" içerisinde, büyük bir kısmının "Tarım Arazisi", "Orman Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan" kullanım kararında, diğer kısmının ise "Kentsel Yerleşik Alan", "Kentsel Gelişme Alanı" plan kararı ile "Enerji İletim Hattı", "Birinci Derece Yol" ve "İkinci Derece Yol" güzergâhında kaldığı,

-Mülga 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan ve yapılan plan değişiklikleri ile son şeklini alan yürürlükteki 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda büyük bir kısmının "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan", "Mezarlıklar" , "Orman Alanları", "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan", "Ağaçlandırılacak Alan" kullanım kararında, diğer kısmının ise "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları" plan kararı ile "Enerji Nakil Hattı", "Doğalgaz Boru Hattı" ve "Transit Yol" güzergahında kalmakla birlikte, "17.12.2002 Gün, 10162 Sayılı Kurul Kararıyla 1. Derece Doğal Sit Alanı Olarak Belirlenen, Ancak Sit Derecesi Yeniden İrdelenene Kadar Uygulaması Durdurulacak Alan Sınırı" içerisinde kaldığı,

-Çalışma alanındaki 1/5000 ölçekli nazım imar planları incelediğinde;

•İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 01.151 sayılı kararı ile kabul edilen, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2007 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 12.03.2007 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İlave Nazım İmar Planı'nda 281 ada 1 parsel ile 277 ada 1 parselin bir kısmının "Mezarlık Alanı" ve yakın çevresindeki ağaçlık dokunun "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak belirlendiği,

•İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.04.2013 tarih ve 05.585 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 26.04.2013 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki kullanım kararı doğrultusunda iptaline yönelik hazırlandığı, Bornova, Evka-3, İzyuva ve Borkoop Sosyal Konut Alanları kuzeyinde bulunan alanın "Doğal Karakteri Korunacak Alan (D.K.K.A.)(İ.B.Ş.B. Piknik ve Rekreasyon Alanı)" belirlendiği,

•Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamınının 18.06.2021 tarih ve 1143458 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. Maddesi

uyarınca onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda 135 ada 94 parsel ile 266 ada 6 parselin "Akaryakıt+Servis İstasyonu (LPG yer alabilir)" olarak belirlendiği,

-Çalışma alanındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları incelediğinde;

•İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 01.152 sayılı kararı ile kabul edilen, Başkanlık Makamınca 14.03.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İlave Uygulama İmar Planı'nda 281 ada 1 parsel ile 277 ada 1 parselin bir kısmının "Mezarlık Alanı" ve yakın çevresindeki ağaçlık dokunun "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak belirlendiği,

•Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamınının 18.06.2021 tarih ve 1143458 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. Maddesi uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 135 ada 94 parsel ile 266 ada 6 parselin "Akaryakıt+Servis İstasyonu (LPG yer alabilir)" olarak belirlendiği,

-İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 08.10.2020 tarih 972 sayılı kararınının, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109/2 maddesi uyarınca 21.01.2021 tarih 137418 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanarak 07.02.2021 tarih 31388 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "28. Grup Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde, büyük bir kısmının "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı", küçük bir kısmının ise "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde kaldığı, bu kapsamda söz konusu planlama alanında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararlarına göre iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği, tespit edilmiştir." denilmektedir.

T.C. Bornova Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü 02.08.2024 tarih ve E-22320024-045.01-154397 sayılı yazısında;

"...Yazınız ekinde gönderilen sınırları belirtilmiş alana ilişkin tarafımızca inceleme yapılmıştır.

I- Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları yürütülecek bölge, İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 08.10.2020 tarih ve 972 sayılı 28. Grup Doğal Sit Alanınının 21.01.2021 tarih 137418 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan ve 07.02.2021 tarih ve 31388 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanana tescil kararına göre, Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kararı verilen bölge içinde kalmakta olup Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5/d maddesinde belirtilen hususlar doğrultusunda ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğünün

Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının parsel bazında değil planlamaya konu parseli de kapsayan Doğal Sit Alanı bütününde, Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ise eşik ve kısıtlar ile biçimlenmiş uygun ve anlamlı büyüklükler tanımlayacak şekilde etaplanarak yapılmasını uygun olduğu" görüşleri çerçevesinde, Çevre Düzeni Planı ve fiziki eşikler dikkate alınarak, tarafınızca belirlenmiş alanın büyük ölçüde eşik ve kısıtlar ile biçimlenmiş anlamlı bir büyüklük tanımlanmış bir bölge olduğu düşünülmektedir.

Ancak planlama alanı olarak seçilen alanın doğusunda yer alan yazımız ekinde sınırları gösterilen ve İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 08.10.2020 tarih ve 972 sayılı 28. Grup Doğal Sit Alanınının 21.01.2021 tarih 137418 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan ve 07.02.2021 tarih ve 31388 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan kararında Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tanımlanan alanın da çalışma alanının içine alınması gerektiği, planlama alanının bu şekilde genişletilmesinin Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonununun 01.07.2022 tarihli ve 113 sayılı ilke kararına uygun olacağı tarafımızca değerlendirilmiştir.

2- Bölge içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Belirlenen bölge içinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanların gösterildiği kroki, pafta gibi belgeler yazımız ekinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili güncel bilgilerin 1/5000 ölçekli planların yapım ve onamasından sorumlu ve yetkili kurum olan İzmir Büyükşehir Belediyesinden talep edilmesi gerekmektedir.

Çalışma alanı sınırı içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları incelendiğinde;

- İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 04.06.1981 tarihinde onaylanan Bornova İmar Planı*
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 03.11.1987 tarihinde onaylanan Erzene Revizyon İmar Planı (İzyuva),*
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 01.03.1993 tarihinde onaylanan Sosyal Konut Alanı Belirlenmesi İmar Planı,*
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 10.05.1993 tarihinde onaylanan Akaryakıt İstasyonu Belirlenmesine yönelik uygulama imar planı,*
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 21.01.2002 tarihinde onaylanan Mezarlık Alanı Belirlenmesine yönelik uygulama imar planı,*
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 14.03.2007 tarihinde onaylanan Mezarlık Alanı Belirlenmesine yönelik uygulama imar planı,*

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18.06.2021 tarihinde onaylanan Akaryakıt+Servis İstasyonu (LPG yer alabilir) Alanı Belirlenmesine yönelik uygulama imar planı olduğu tespit edilmiştir.

3- İmar Planı çalışmalarının yürütüleceği bölgeyi de kapsayan İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.10.1994 tarihli 5320 sayılı kararından itibaren 2863 sayılı Kanun ve yönetmelik uyarınca ve ilgili diğer kurul kararları doğrultusunda işlemler yapılmakta iken İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 08.10.2020 tarih ve 972 sayılı 28. Grup Doğal Sit Alanının tesciline ilişkin kararı, 21.01.2021 tarih 137418 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanmış ve 07.02.2021 tarih ve 31388 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu tescil kararına göre, söz konusu bölgenin büyük bir kısmı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı", küçük bir kısmı Nitelikli Doğal Koruma Alanı" kararı verilen bölge içinde kalmakta olup söz konusu alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmelikler, ilke kararları kapsamında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarının kararlarına göre iş ve işlemler devam ettirilmektedir.

4- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre bölgenin büyük bir kısmı "Tarım Arazisi ve Doğal Sit Alanı", diğer kısımları "Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Yerleşik Alan ve Doğal Sit Alanı" gösteriminde kalmaktadır. Ayrıca bölgenin üzerinde "Enerji İletim Hattı ve Doğalgaz Boru Hattı" gösterimi bulunmaktadır. Söz konusu bölgenin batı tarafı, Çevre Düzeni Planında Birinci Derece Yol (İzmir-Manisa-İstanbul Karayolu) kenarında kalmakta olup bölge içinde de İkinci Derece Yol gösterimi bulunmaktadır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre söz konusu bölgenin büyük kısmı "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar", diğer kısımları "Mezarlıklar, Kentsel Gelişme Alanları, Bölge Parkı/ Büyük Kentsel Yeşil Alan" gösteriminde kalmaktadır. Bölge büyük bir kısmı planda 17.12.2002 gün, 10162 sayılı Kurul Kararıyla "1.Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenen, ancak sit derecesi yeniden irdelenene kadar uygulaması durdurulacak alan" sınırı içinde, küçük bir kısmı "1. Derece Doğal Sit Alanı" olarak belirlenen bölge içinde bulunmaktadır. Ayrıca bölgenin üzerinde "Enerji Nakil Hattı ve Doğalgaz Boru Hattı" gösterimi bulunmaktadır. Söz konusu bölgenin bulunduğu alan Çevre Düzeni Planında Transit Yol (İzmir-Manisa-İstanbul Karayolu) kenarında kalmakta olup bölge içinde de "Transit Yol" gösterimi bulunmaktadır.

5- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü) 24.03.2021 tarihli ve E-81195450-220.01-612639 sayılı yazısı ile Ulaştırma ve

Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan İzmir Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu (Km:0+000-41+000)" projesi kapsamında çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) sürecinin başladığı belirtilmiş olup Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü) 09.01.2023 tarihli ve E-81195450-220.01-5462454 sayılı yazı ile ÇED Raporu ile ilgili bilgilendirme yazısı tarafımıza iletilmiştir.

Yapılması Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanan İzmir Kuzey-Doğu Çevre Otoyolu (Km:0+000-41+000)" projesi söz konusu ÇED süreci kapsamında tarafımıza iletilmiş olup Çevre Otoyolunun Doğu-Batı yönünde koruma amaçlı imar planı çalışmalarına konu alanın içinden geçmekte olduğu, ayrıca Çevre Otoyolunun İzmir-Manisa-İstanbul Karayolu ile bağlantı sağlayan bağlantı yan yolları, tünel, menfez, istinat duvarı vs. gibi birçok sanat yapısının da koruma amaçlı imar planı çalışmalarına konu alanın içinde kaldığı, Çevre Otoyolu ile bağlantı yan yolları planlama çalışmaları yürütülecek alanı 4 (dört) büyük ve birkaç küçük parçaya böldüğü tespit edilmiştir.

Planlama çalışmasının yürütüleceği alanın Çevre Otoyolu ile parçalara bölünmesi ile çalışma alanı içerisinde belirlenecek kullanım kararı, fonksiyonlara hizmet edecek yol, dere vb. altyapı yatırımlarının güzergahları için Çevre Otoyolundaki alt geçit, menfez, köprü gibi sanat yapılarının Karayolları Genel Müdürlüğü ile koordineli olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca çalışma alanının güneyinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında belirlenmiş yollar ve halihazırda alan içerisindeki mevcut yollar ile bağlantılarının da parsel sınırlarının dikkate alınarak etüt edilmesi (Örnek 1: Erzene 477 ada 64, 65, 66 parseller, 260 ada 1 parsel- Örnek 2: Eski Manisa Yolu), imar yolları uygulamalarının kamulaştırma yapılmadan bedelsiz şekilde terk edilmesini sağlayacak şekilde düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

6- *İmar planı çalışmalarına başlanılan alanın üst ölçekli planlardan gelen inşaat haklarına bakıldığında, Tarım Alanlarına ilişkin plan hükümleri kapsamında kaldığı, bu sebeple 3573 sayılı Zeytinciliği Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca 3000 m2 den büyük parsellerde "Çiftçinin Barınması Amaçlı Yapı", 5000 m2 den büyük parsellerde ise "Hayvancılık Amaçlı Yapı" yapılabildiği, vasfı zeytinlik olan parsellerde ise 3573 sayılı Zeytinciliği Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'un 20. maddesinde (Değişik: 28/2/1995-4086/5 md.) yer alan "Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları*

kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez" hükmü ile birlikte alanın mevcut halihazır durumunda ağaç varlığının yoğun olduğu dikkate alınarak plan kararlarının oluşturulması gerektiği değerlendirilmektedir. Çalışma alanı sınırı içinde bulunan parseller ile ilgili yapılan incelemede birçok parselin tapu kaydında taşınmaz niteliği zeytinlik, zeytinli tarla, zeytin ağaçlı tarla vs. olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

7- Çalışma alanı sınırı içinde kalan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları incelendiğinde;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 23.05.2022 tarihinde onaylanmış olan "İzmir İli, Bornova ilçesi, Yaklaşık 952 hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu", İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.02.2020 tarihinde onaylanmış olan "İzmir İli, Bornova ilçesi, Erzene Mahallesi, 477 Ada 21-22-23-377 no.lu parsellerde yer alan 23.806,56 m²'lik Alanın L18-a-05-c Paftada 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas ve L18-a-05-c-1-b Paftada 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu", İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 15.06.2020 tarihinde onaylanmış olan "İzmir İli, Bornova ilçesi, Erzene Mahallesi, 135 ve 266 Adalar, 94 ve 6 Parsellerde İşaretlenmiş 1.73 Hektar Yüzölçümündeki Alanda 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu", İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 22.11.2023 tarihinde onaylanmış olan "İzmir İli, Bornova ilçesi, Erzene Mahallesi 1/5000 Ölçekli L18B01A, 1/1000 Ölçekli L18B01A1D Paftada Yer Alan 271 Ada, 17 Parselin 4759,83 m² Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" olduğu tespit edilmiştir.

İzmir Valiliğinin (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) 22.07.2024 tarihli ve E-18898925-952.01.04.04-1020015 sayılı yazısı ve ekleri ile tarafımıza iletilen bilgi ve belgelerden sınır koordinatları verilen yaklaşık 200 ha alanın "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlanacağı bilgisi edinilmiş olup yukarıda bahsedilen İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ile birlikte incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda çalışma alanı içerisinde yer alan Erzene Mahallesi, 135 ada 92 parsel, 261 ada 4, 5 parsel, 263 ada 7, 70, 60, 59 parselin olduğu bölgede mevcut İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt ile sınırı tarafımıza gönderilen İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sınırı örtüşmediği tespit edilmiştir. Yine aynı şekilde Erzene Mahallesi 272 ada 24 parselin güneyinde, 272 ada 22 parselin güneyinde küçük

birkaç alanın, hazırlanacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Çalışma alanı sınırı içinde olup Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sınırı dışında kalan alanların da Jeolojik-Jeoteknik Etütlerinin yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8- Çalışma Alanı sınırı 18 adet halihazır harita paftası içinde kalmakta olup bunlardan bazılarının 2015 yılında çekilen hava fotoğraflarından üretilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 2019 yılında onaylanan halihazır harita paftalarının olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, yürürlükte olan imar planları kararları, ulaşım bağlantıları, üst ölçekli çevre düzeni planı kararları, koruma ve kullanma dengesi, sit alanı kararları, jeolojik jeoteknik etüt raporu, nüfus, sosyal ve teknik altyapı ilişkisi gibi konular dikkate alınarak ilgili mevzuat uyarınca hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planlarının tarafımıza iletilmesi durumunda, İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda planlara ilişkin ayrıca görüş verilecektir.” denilmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 07.09.2024 tarih ve E-29167681-045.01-1178589 sayılı yazısında;

“ Taşkın riski ve dere yatakları açısından konu ile ilgili olarak 1/25000 ölçekli standart topografik harita ve uydu görüntülerinde yapılan incelemede; görüş sorulan alanın içerisinden Ayıtlıkuyu Deresi (Şeytan Deresi yan kolu), Tahtaköprü Deresi (Kazankulbu Deresi yan kolu), Kırmızı Toprak Deresi ve yan kolları ile Cin Deresinin (Şeytan Deresi yan kolu) geçtiği görülmüş olup bahse konu derelere ilişkin;

1. Yazımız ekinde gönderilen 1/25000 ölçekli standart topoğrafik haritada güzergahları görünen derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanın 10 (on) metrenin altına düşmemesi kaydıyla dere güzergahı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi; Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren derenin her iki tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yolunun ayrılması,

2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

-Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

-Parsel malikleri/Yatırımcısı tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

4. İmar planlarındaki dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, imar planının hazırlık sürecinde; gerek planlama gerekse kullanım kararları ve plan notlarının belirlenmesi aşamasında İdaremiz ile koordineli çalışılması ve öneri imar planları onaylanmadan önce yeniden İdaremiz görüşünün alınması gerekmekte olup, bu hususlar plan ve plan notlarına aktarılmalıdır.

Ayrıca; söz konusu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

İçme suyu ve içme suyu şebekesine ilişkin yapılan incelemede; planlama çalışması yapılmak istenen bölgenin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılması nedeniyle İdaremizce anılan alanda içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke ve tesis proje çalışması olmadığı görülmüştür. Ancak, söz konusu bölgede, Bornova ilçesi Yaka, Çiçekli, Beşyol ve Karaçam Mahallelerinin içme suyu ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla İdaremizce hazırlanan kurum izinlerinin tamamlanmasından sonra yatırım programımız kapsamında yapım ihalesine gönderilecek olan "Bornova – Çiçekli Terfi Hattı Projesi" bulunmaktadır.

Bununla birlikte, söz konusu bölgenin nüfusunun beklenenin üzerindeki artışı ve bölgede bulunan su kaynaklarımızın yetersiz ve kısıtlı olması nedeniyle yapılmak istenen planlama çalışmaları ile öngörülen kullanım kararlarının 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

kararlarıyla uyumlu olarak, bölgenin gelecekteki su ihtiyacının artmasına neden olmayacak şekilde belirlenmesine ve Bornova P3 Pompa İstasyonundan Bornova ilçesi Yaka, Çiçekli, Beşyol ve Karaçam Mahallelerine içme suyu sağlayacak "Bornova – Çiçekli Terfi Hattı Proje"mizin iletim hattı güzergahının korunmasına dikkat edilmelidir.

İlave olarak görüş sorulan alan içerisindeki 116/21 Sokakta Bornova yeni ve eski mezarlığını besleyen ve mevcut hali ile korunması gereken 110 mm HDPE içmesuyu hattımız bulunmakta olup, yazımız ekinde iletilen hatlarımızın planlama çalışmalarında dikkate alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

İzmir Kalkınma Ajansı'nın 29.07.2024 tarihli görüşünde;

“...Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları yürütülecek bölge, “Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” kararı verilen bölge içinde kalmaktadır. Ancak belirlenen sınırların koruma niteliği olan alanların bir kısmını kapsadığı, Plan’da “Kentsel Yerleşik Alan” olarak gösterilen yerleri de içerdiği görülmektedir. Planlama Alan sınırlarının belirlenmesindeki gerekçe plan yaklaşımının oluşmasında özellikle öneme sahip olduğundan, bu gerekçelendirme ve açıklamaların yapılması önem arz etmektedir....” denilmektedir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin İZM12-2024GDN12705 sayılı görüşünde;

“Söz konusu proje alanı ve çevresindeki mevcut ve planlanan altyapı tesislerinin tarafınıza iletilen emniyet mesafelerine imar planı çalışmalarında uyulması önem arz etmektedir.” denilmektedir.

Harita 31: Doğalgaz Hatları

T.C. İller Bankası Anonim Şirketi, Planlama ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı 22.07.2024 tarih ve E-15868109-609-20482 sayılı yazısında;

“... İlgide kayıtlı yazınız incelenmiş olup, arşivimizde yapılan tetkikler neticesinde bahse konu alanda Bankamızca yapılan herhangi bir imar planı, jeolojik etüt ve hâlihazır harita çalışmasının olmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca;

T.C. İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı 25.07.2024 tarih ve E-99268677-951.4.07-30576947 sayılı yazısında;

“ Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde;

a) Söz konusu alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz bulunmadığını,

b) İmara açılacak bölgenin büyüklüğü göz önünde bulundurularak, emniyet ve asayiş hizmetlerinin sağlanabilmesi için teşkil edilecek birimlerin iskânı maksadıyla "Karakol Yeri" planlanmasının uygun olacağını arz ederim." denilmektedir.

Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 16.08.2024 tarih ve E-38473911-754-111433171 sayılı görüşünde;

"Sınırları ilan edilen çalışma alanı içerisinde, Bakanlığımız hizmetlerinde kullanılan ve üzerinde eğitim yapısı bulunan mevcut eğitim tesis alanlarının korunması, bölgenin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca " ... bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10112020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

-İmar Kanununun 15. maddesine;

- "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. "
- "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır. " fıkraları,

-İmar Kanununun 18. maddesine;

- "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların

düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez. "

• *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."*

• *"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır." "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.*

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18'inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları"

hükmü yer almakta olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü'nün E-51291087-754-3915465 sayılı yazısında;

“(a) Planlamaya konu alanda Bakanlığımız sorumluluğunda askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesi, askeri havaalanı mania planı ile NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı,

(b) Ancak, 57'nci Topçu Tugay Komutanlığı kullanımında bulunan Bakanlığımıza tahsisli 135 ada 205 ve 208 parsel numaralı taşınmazların planlama alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; Bakanlığımıza tahsisli 135 ada 205 ve 208 parsel numaralı taşınmazların hazırlanacak imar planlarında “Asekeri Alan” fonksiyonuna ayrılması ve söz konusu taşınmazlara çevredeki mevcut bina ve tesisler ile imar durumları göz önünde bulundurulularak E=1.00, Yençok=12 Kat olacak şekilde yapılaşma koşulunun belirlenmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ve rica ederim.” denilmektedir.

7. SENTEZ - EŞİK SENTEZİ

Çalışma alanının hangi bölgelerinin yerleşilebilir olduğunu, hangi bölgelerinin yerleşilemez olduğunu ya da kısıtlılık içerdiğini belirlemek amacıyla yapılan sentez çalışmasından önce alandaki eşikler değerlendirilmiştir. Bilindiği üzere imar planları hazırlanırken; arazinin doğal yapısı, ilgili kurum görüşleri, eğilimler, sosyal yapı gibi birçok kriter baz alınmaktadır. Bu alanda da imar planı kararlarının oluşmasına etki eden birçok faktör yer almaktadır. Bu faktörlerin bir bölümü alandaki yerleşmeyi bazı bölgelerde yasaklarken bazı bölgelerde ise kısıtlılık sunmaktadır. Bu nedenle yapılan değerlendirmede öncelikle alanda yasak ya da kısıtlılık getiren hususlar değerlendirilmiştir. Bu kısıtlılık/yasak durumları ise iki farklı kategoride değerlendirilmiştir. Birincisi alanın doğal/fiziki yapısından gelen hususlar bir diğeri ise mevzuattan gelen hususlar. Bu nedenle alandaki eşikler; doğal eşikler ve yasal eşikler olarak iki farklı kategoride değerlendirilmiştir.

7.1. Doğal Eşikler

Doğal eşikler alanın fiziki/doğal yapısı değerlendirilerek oluşturulmuştur.

Doğal eşikler içerisinde öncelikli olarak fay hattı gelmektedir. Alanda yapılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerde alan içerisinde kuzeybatı-güneydoğu istikametinde geçen bir adet fay hattının bulunduğu belirlenmiştir. Fay hattı ile ilgili olarak ise gerekli çalışmalar yapılmıştır.

Bunun yanında; alanın içerisinde muhtelif bölgelerde arazinin topoğrafyasından kaynaklı olarak kuru dere yatakları bulunmaktadır. Bu dere yatakları her ne kadar sürekli olarak aktif olmasa da

herhangi bir yağmur sırasında toplayıcı özellik göstermektedir. Bu nedenle bu dere yatakları doğal yapısı bozulmadan taşkın durumu da dikkate alınarak korunmalıdır.

Bunlar haricinde çalışma alanı içerisinde yer alan zeytin dikili alanlar ve sık ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Bu zeytin alanları ve sık ağaçlıklı alanlarda plan kararları aşamasında dikkate alınması gereken hususlardandır.

Sonuç olarak çalışma alanı içerisinde yer alan; kuru dere yatakları, fay hattı ve zeytinlik alanlar doğal eşikleri oluşturmaktadır.

Harita 32: Doğal Eşikler

7.2. Yasal Eşikler

Çalışma alanı bulunduğu konum ve statüsü gereği birçok yasal eşiği barındırmaktadır. Bu eşiklerin bazıları imar planlarında kısıtlama getirirken bazıları ise yapı yasağı getirebilmektedir.

Öncelikli olarak çalışma alanı Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanı niteliğindedir. Bunun haricinde özellikle alanın içerisinden projelendirilen İzmir ikinci çevre yolu alanı bölmektedir. Bu yol erişme kontrollü yol olduğundan yola projelendirilen kavşaklar dışında bağlantı verilememektedir. Alandaki en büyük kısıtlayıcıların başında bu yol bağlantısı gelmektedir. Yine çalışma alanının kuzeybatı sınırını oluşturan mevcut İzmir-Manisa yolu alandaki önemli kısıtlayıcılardandır. Bu yola da her noktadan bağlantı verilememekte olup yol güzergahı “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine tabidir.

Çalışma alanı içerisinde iki farklı bölgede mezarlık alanı bulunmaktadır. Bilindiği üzere bu tür alanlar; “Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” ile Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi Hükümlerine” tabidir. Mezarlık alanları yerleşime açılmamakta ve bazı istisnalar dışında terke konu edilememektedir.

Bunun haricinde alanın büyük bölümünü kapsayan zeytinlik alanlar önemli kıstaslardandır. Zeytinlik alanlar; “3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun” ve “Zeytinciliğin Islahı Yabancılarının Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine tabidir. Bu alanlarda yapılaşmalarda kısıtlamalar getirilmektedir.

Yine çalışma alanı içerisinde ilgili kurum görüşlerinden gelen; enerji nakil hatları, botaş boru hattı, doğal gaz hatları, direk alanları, dere yatakları gibi kısıtlayıcı faktörler yer almaktadır.

Harita 33: Yasal Eşikler

7.3. Sentez

Planlama alanına ilişkin hazırlanan araştırma, değerlendirme çalışmaları kapsamında Sentez çalışması oluşturulmuştur. Sentez çalışması arazi kullanım üzerine geliştirilmiştir. Alan mevcut arazi kullanımında; ticaret, akaryakıt tesisi, ağaçlık, çalılık, zeytinlik, makilik, mezarlık, boş arazi ve ulaşım bağlantılarından oluşmaktadır.

Harita 34: Sentez

Alanda yerleşim alanı bulunmamaktadır. Planlama alanının batı sınırını Manisa-İzmir Yolu oluşturmaktadır. Alanın içerisinde güneybatı-kuzeydoğu yönü boyunca ulaşımı sağlayan yol bulunmaktadır.

7.4. Yerleşilebilirlik Analizi

Yapılan bu çalışmalar sonucunda (eşik analizleri, sentez ve diğer çalışmalar) çalışma alanı üç kategoride değerlendirilmiştir. Bunlar yerleşilemez alanlar, kısıtlı alanlar (belirli koşullarda yerleşilebilir alanlar) ve yerleşilebilir alanlardır.

Bu değerlendirmede; karayolu kamulaştırma sınırları içerisinde kalan alanlar, mezarlık alanları, dere yatakları, nitelikli doğal koruma alanı ile orman alanları yerleşilemez alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Bunun yanında; zeytinlik alanlar, enerji nakil hatları, botaş boru hattı, doğalgaz hatları, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı gibi alanlar ile çevreleri ise kısıtlı yerleşilebilir alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirmeler sonucunda, alanın kuzeyinde yer alan bölgeler yerleşime en uygun alanlar olarak değerlendirilmektedir. Bunun yanında kısıtlı yerleşilebilir alanlar içerisinde yer yer yerleşilebilir alanlarda yer almaktadır.

Harita 35: Yerleşilebilirlik Analizi

8. PLAN TEKLİFİ

Planlama alanına yönelik hazırlanan araştırma-değerlendirme çalışmaları sonucuna göre Sentez ve Eşik Sentezi hazırlanmıştır. Bu kapsamda alanın fiziki ve coğrafi özellikleri ile eşikleri göz önüne alınarak imar planı kararları oluşturulmuştur.

Çalışma alanının bütününe kapsayan onaylı alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır. Ancak alan içerisinde farklı bölgelerde mevzi halde onaylı imar planları bulunmaktadır. Bu nedenle planlar arasında karşılaştırma yapılamamıştır.

8.1. Plan Kararları

Plan kararlarının üretilmesinde birçok faktör etken rol oynamıştır. Etken faktörlerin başında imar planına esas olarak alınan kamu kurum ve kuruluş görüşleri gelmektedir. Bunun yanında yapılan çalışmalar kapsamında hazırlanan; analizler, sentezler, yerleşilebilirlik durumları bölgenin topoğrafyası mevcut kullanım kararları ve çevrede bulunan yerleşimler ile eğilimler plan kararlarının şekillenmesinde etken olmuştur.

Öncelikli olarak çalışma alanı sınırları içerisinde Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ile Kesin Korunacak Hassas Alan statülerine sahip koruma alanları bulunmaktadır. İlgili ilke kararları gereğince kesin korunacak hassas alan niteliğindeki bölgelerde kısıtlılıklardan dolayı plan kararı getirilmemiş ve plan onama sınırları dışında bırakılmıştır. Bunun yanında Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içinde kalan alanlara plan kararı üretilmiştir. Yine çalışma alanının kuzey ve doğu bölümlerinde bulunan orman alanları da imar planı sınırları dışında tutulmuştur.

Alanın güneydoğu ve güney sınırlarında ise Bornova Belediyesi tarafından onaylanan imar planları bulunmaktadır. Bu imar planlarında Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı koruma alanına komşu/bitişik bölgeler konut olarak düzenlenmiştir. Ancak onaylı imar planarı ile bu imar planları fonksiyonel açıdan bütünleştirilirken bazı bölgelerde boşluklar (plansız alanlar) oluşmuştur. Bunun nedeni ise bu planın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı statüsüne sahip alanları kapsaması ve bu alana bitişik bazı bölgelerde onaylı imar planlarının bulunmamasıdır.

Planlama alanı içindeki plan kararlarının üretilmesinde de ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri belirleyici rol oynamıştır. Bu nedenle imar planı kararlarının açıklanmasının bu kurum ve kuruluş görüşleri baz alınarak izah edilmesi doğru bir yaklaşım olacaktır.

Plan kararlarının üretilmesindeki etken olan kurumların başında İzmir Valiliği, Tarım İl Müdürlüğü tarafından verilen görüş gelmektedir. Bu görüşte alan üç farklı kategoride değerlendirilmiştir. Bunlar; Marjinal Tarım Alanları, Zeytinlik Alanlar ve Kapsam Dışı (arsa vasfında bulunan alanlar, mevzuattan önce imar planı bulunan alanlar vb.) alanlardır. Bu kapsamda plan kararlarının üretilmesi aşamasında ise zeytinlik alanlar imar planı üzerine Z kodu ile işaretlenmiştir. Daha önce imar planı bulunan bu nedenle görüş alan sınır dışında tutulan alanlar ile marjinal tarım alanları ise başka bir kısıtlayıcı etken yoksa konut ve kentsel sosyal teknik altyapı alanları olarak düzenlenmiştir.

İkinci olarak ise karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün verdiği görüş etken rol oynamıştır. Alanın batı sınırını mevcutta kullanılmakta olan İzmir-Manisa karayolu oluşturmaktadır. Bu karayolu kamulaştırma sınırları imar planları üzerine işaretlenmiştir. Bu nedenle bu yola cepheli parsellerde 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

İzmir kent içi trafiğini rahatlatmak ve sürekliliği sağlamak amacıyla İzmir yerleşmesi için ikinci bir çevre yolu projelendirilmiştir. Projelendirilen bu çevre yolu planlama alanının içinden geçmekte ve planlama alanını üç farklı bölgeye ayırmaktadır. Bu yol alana kuzeydoğudan girerek güneye yönelmekte ve batıya ayrılan bir kolu Manisa bağlantısını sağlamakta devamı ise çalışma alanının güneyinde mevcut-Manisa-İzmir karayoluna bağlanmaktadır.

Bunun haricinde diğer bazı kurum görüşleri de imar planlarının şekillenmesinde etken olmuştur. Bu kapsamda; DSİ görüşünden gelen dere yatakları ve servis yolları, Botaş boru hatları, enerji nakil hatları, doğalgaz boru hatları ile varsa koruma kuşakları imar planları üzerine işaretlenmiştir.

Ulaşım

Gerek alanın topoğrafik yapısı gerekse ilgili kurum görüşlerinden gelen kararlardan dolayı planlama alanı bütününde süreklilik sağlayan bir ulaşım bağlantısı kurulamamıştır. Yukarıda da bahsedildiği üzere İzmir için projelendirilen ikinci çevre yolu alanı üçe ayırmaktadır. Bu çevre yolu erişme kontrolü yol olduğundan bu yola imar planlarında bağlantı yapılamamakta ve giriş çıkış verilememektedir. Bu nedenle bu yol sadece imar planları üzerine işaretlenmiştir. Bu ikinci çevre yolu aynı zamanda alanın ulaşımının kurgulanmasında en etken rolü oynamıştır. Bu yola bağlantı verilemediğinden ve alanı böldüğünden alan içerisinde de ulaşım sürekliliği sağlanamamıştır. Ancak karayolu ikinci bölge müdürlüğünün verdiği görüşte eski Manisa asfaltı olarak tabir edilen yol kısmen de olsa bu projede yer almış ve güney ve ortada kalan bölümlerin ulaşım bağlantıları bu yoldan sağlanmıştır. Ancak kuzeyde kalan bölümün ise diğer bölümler ile ulaşım bağlantısı sağlanamamıştır. Bu nedenle bu bölgenin ulaşımı İzmir-Manisa karayoluna planlama alanının kuzeyinden yapılan bağlantı ile kendi içinde çözümlenmiştir.

Bunun haricinde planlama alanının güney bölümünde bu plana bitişik konumdaki onaylı olan imar planlarından gelen yol bağlantıları kullanılarak bölgenin ulaşımı çözümlenmeye çalışılmıştır.

Sonuç olarak ikinci çevre yolunun alanı bölmesi ve bu yola bağlantı yapılamaması nedeniyle planlama alanında kademeli bir ulaşım bağlantısı yapılamamıştır. Ayrıca alanın büyük bölümünün zeytinlik vasfında olması da ulaşım bağlantılarında etken rol oynamıştır. Zeytinlik alanların ilgili mevzuat gereğince kısmen ifraz edilebilmesi ve esasında bölünmemesi amaçlandığından bu

zeytinlik alanlarda sadece kadastral yollar genişletilerek ilgili parsellere cephe vermeye yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Konut Alanları

Konut alanlarının kademelenmesinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü ve ikinci çevreyolu bağlantısı etken olmuştur. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde çalışma alanı üç kategoride değerlendirilmiştir. Öncelikli olarak alanın büyük bölümü zeytinlik alanlar olarak değerlendirilmiştir. İlgili görüşte her bir parsel için değerlendirme yapılmış ve zeytinlik alanlar belirlenmiştir. Bir diğer husus ise marjinal tarım alanlarıdır. Bu alanların ise tarım vasfı olmadığından tarım dışı amaçla kullanılabilir uygun görülmüştür. Üçüncü husus ise, 5403 sayılı yasadan önce onaylı imar planı bulunan alanlardır. Bu alanlarda ise, görüş verilmemiş değerlendirme dışı tutulmuştur.

İmar planında ise üç farklı kategoride konut yapılaşması öngörülmüştür. Bunun nedeni ise İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşüdür.

Öncelikli olarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşünde zeytinlik olarak değerlendirilen parseller imar planlarında Z notasyonu ile işaretlenmiştir. Bu alanlarda uygulamalar plan hükümleri doğrultusunda; 3573 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerine göre yapılacaktır.

İkincil olarak ise zeytinlik alanlar ile iç içe kalan ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne göre tarım dışı amaçla kullanılabilir alanların bulunduğu bölgelerdir. Bu tür konut alanlarında ise inşaat emsal, E=0,60 ve en çok yapı yüksekliği 3 kat olarak düzenlenmiştir.

Üçüncü olarak ise zeytinlik alanların diğer bölgelere göre göreceli olarak daha az olup İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne göre tarım dışı amaçla kullanılabilir alanların daha çok yer aldığı bölgelerdir. Bu tür konut alanlarında ise inşaat emsal, E=0,90 olarak düzenlenmiştir.

Zeytinlik Alanlar

Planlama alanının büyük bölümünü zeytinlik vasfındaki alanlar oluşturmaktadır. Zeytinlik alanlar imar planları üzerine Z kodu ile işaretlenmiştir. Bilindiği üzere zeytinlik alanlarda; 3573 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanmaktadır. Bu nedenle plan notları da zeytinlik alanlar ile ilgili olarak;” *Planda İzmir Valiliğinin (Eski Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü) Görüşü Doğrultusunda (Z) Kodlaması İle Zeytinlik Olarak Belirlenen Parsellerde 3573 Sayılı Kanun Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Uyarınca Altyapı Ve Sosyal Tesisler Dâhil Zemindeki Toplam Yapılaşma, Zeytinlik Alanının %10'unu Geçemez.*” şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Zeytinlik alanlarda; İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Zeytinli alanlarda; çok büyük ve çok küçük yapıların yapılarak zeytinlik dokunun bozulmasını engellemek için plan notları düzenlenmiştir. Bu kapsamda; bina taban alanının en fazla 150 m², en düşük ise 125 m² olabileceğine ilişkin olarak düzenleme yapılmıştır. Ayrıca bir zeytinlik alanda toplam inşaat alanının 125 e bölümünden elde edilen değer kadar parselde yapı yapılabileceğine ilişkin hüküm yapılmıştır.

Belediye Hizmet Alanları

Planlama alanı içerisinde bir adet Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir. Bu alanda; belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için; itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonları, zabıta birimleri, idari, sosyal ve kültürel merkezler yapılabilir. Ancak Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenen parsel zeytinlik vasfındadır. Bu alan Z kodu ile tanımlanmıştır. Bu nedenle bu alanda yapılaşma koşulları 3573 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda belirlenecektir.

Eğitim Alanları

Planlama alanının kuzeyinde ve doğusunda konut bölgesi içerisinde iki adet ilkokul alanı düzenlenmiştir. Alanın kuzeyinde ve güneyinde aynı şekilde konut bölgesi içinde iki adet ortaokul alanı düzenlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=0.90 Y_{ençok}=3 kat olarak belirlenmiştir.

Mezarlık Alanları

Alan içerisinde iki farklı bölgede mezarlık alanı düzenlenmiştir. Bu mezarlık alanları imar planları üzerine işaretlenmiştir. Alanın kuzeyinde yer alan mezarlık alanına ilişkin olarak daha önce onaylanmış olan imar planları bulunmaktadır. Bu mezarlık alanının bir bölümü özel mülkiyete konu parselde ayrılmıştır. Ancak planın onayından sonra (2007 yılı) günümüze kadar ilgili parselde kamulaştırma yapılmamış olması nedeniyle bu alan mezarlık alanından çıkarılmıştır. Bunun yerine daha güneyde yer alan ve mevcutta mezarlık olan kullanılan bölge imar planlarında mezarlık olarak düzenlenmiştir.

Cami Alanları

Alan içerisinde 0.55 hektarlık alan cami alanı olarak ayrılmıştır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=0.50 olarak düzenlenmiştir.

İdari Hizmet Alanı (Karakol)

Planlama alanında 0.12 hektarlık alan İdari Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alan Jandarma Genel Komutanlığı'nın görüşü doğrultusunda emniyet ve asayiş hizmetlerinin sağlanabilmesi için Karakol Yeri olarak kullanılacaktır. İdari Hizmet Alanlarında $E=0.90$ $Y_{ençok}=3$ kat olarak düzenlenmiştir.

Park Alanı

Planlama alanında 5.13 hektarlık alan park alanı düzenlenmiştir.

Sağlık Tesisi Alanı

Planlama alanında 0.81 hektarlık alan Sağlık Tesisi düzenlenmiştir. Sağlık Tesisi Alanlarında $E=0.90$ $Y_{ençok}=3$ kat olarak belirlenmiştir.

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında 1.04 hektarlık alan Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenmiştir.

Diğer Hususlar

İmar planlarının şekillenmesinde etken rol oynayan görüşlerden bir diğeri ise DSİ Bölge Müdürlüğü'nün verdiği görüştür. Aynı şekilde İZSU da bu görüşe paralel bir görüş bildirmiştir.

İlgili kurumlar alan içerisinde yer alan dere yataklarını görüş ekinde bildirmiştir. Ancak bu dere yataklarına ilişkin olarak ilgili yazılarda en az genişlikler belirtilmiş bu alanların dere yatağı olarak imar planları üzerine işaretlenmesi istenilmiştir. Yine bu dere yataklarına paralel olarak her iki tarafında da bakım, onarım ve servis amaçlı yol düzenlemeleri istenilmiştir. Bu görüşler ve eklerinde belirtilen dere yatakları ile servis yolları imar planları üzerine işlenmiştir.

Bunun haricinde; alan içerinden geçen iletim ve dağıtım hatlarında imar planları üzerine işaretlenmiştir. İletim-dağıtım hatlarının direk/pilon yerlerinde imar planlarında teknik altyapı alanı olarak düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo 7: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi kullanım Tablosu

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERZENE MAHALLESİ			
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI			
ALAN KULLANIMLARI	ALAN (M²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI			
GELİŞME KONUT (E=0.90)	216405	21.64	11.44
GELİŞME KONUT (E=0.60)	48770	4.88	2.58
KONUT - ZEYTİNLİK (Z)	528950	52.89	27.95
ARA TOPLAM	794125	79.41	41.97
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
İDARİ HİZMET ALANI(KARAKOL)	1161	0.12	0.06
BELEDİYE HİZMET ALANI	8497	0.85	0.45
ASKERİ ALAN	46208	4.62	2.44
ARA TOPLAM	55865	5.59	2.95
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI			
İLKOKUL ALANI	11479	1.15	0.61
ORTAOKUL ALANI	12135	1.21	0.64
ARA TOPLAM	23614	2.36	1.25
SAĞLIK TESİSİ ALANI			
SAĞLIK TESİSİ	8075	0.81	0.43
İBADET ALANLARI			
CAMİ	5517	0.55	0.29
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK	51323	5.13	2.71
MEZARLIK	174223	17.42	9.21
ARA TOPLAM	225546	22.55	11.92
SU,ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ			
SU YUZEYİ	39108	3.91	2.07
TEKNİK ALTYAPI			
TEKNİK ALTYAPI ALANI	10436	1.04	0.55
KARAYOLLARI			
YOL, OTOPARK VB.	730044	73.00	38.58
TOPLAM	1,892,329.83	189.23	100.00

Harita 36: Plan Görüntüsü

8.2. Nüfus Hesabı

Planlama alanında yerleşik nüfusa konu olan iki farklı konut türü mevcuttur. Bunlar konut alanları ve zeytinlik alanlardır. Nüfus hesabı yapılırken bazı kabuller yapılmıştır.

Öncelikli olarak konut alanlarında kişi başı 60 m² inşaat alanı baz alınmıştır. Zeytinlik alanlarda diğer konut alanlarından farklı olarak; 35 m²/kişi hesabı baz alınmıştır. Ayrıca bu tür alanlar 3573 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine tabidir. İlgili mevzuat ise; her bir parselin zemin alanının altyapı ve sosyal tesisler dahil en fazla %10 kullanılabileceğini öngörülmektedir. Daha çok kadastral yollar genişletilerek alan içi ulaşım bağlantıları sağlanmıştır. İlgili mevzuattan dolayı zeytinliklerde bir parselin yapılaşma, yollar, altyapı ve sosyal tesisler için ayrılmış alanlar dahil %10'unun kullanılabileceği öngörüldüğünden her bir zeytinlik parselin %3'ünün yola terk edileceği düşünüldüğünde konut için ancak %7'lik bir oran kalmaktadır.

Bu kabuller doğrultusunda alanda yaşayacak olan nüfus:

NÜFUS HESABI

Konut alanları (E:0.90):

$$\text{Planda Ayrılan Alan} = 216405 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{İnşaat Alanları toplamı} &= 216404 * 0.90 \\ &= 194764 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 60 \text{ m}^2/\text{kişi hesabından} &= 194764 / 60 \\ &= 3246 \text{ kişi} \end{aligned}$$

Konut alanları (E:0.60):

$$\text{Planda Ayrılan Alan} = 48770 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{İnşaat Alanları toplamı} &= 48770 * 0.60 \\ &= 29262 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 60 \text{ m}^2/\text{kişi hesabından} &= 29262 / 60 \\ &= 487 \text{ kişi} \end{aligned}$$

(Z) Zeytinlik Alanlar

Planda ayrılan alan = 528950 m²

İnşaat Alanları toplamı = 528950 * 0.10

= 52895 m²

35 m²/kişi hesabından = 52895 / 35

= 1511 kişi

Zeytinlik alanlarda; 1511 kişinin yaşayacağı hesaplansa da; bazı zeytinlik alanların %10'dan fazlasının yol için ayrılmış olması nedeniyle yapı yapma hakkının bulunmaması, bir zeytinliğe ancak bir bağımsız bölümün yapılabilmesi ve bazı zeytinliklerde yola terklerden dolayı %10 yapılaşma hakkının altında bir değerde yapılaşacak olmasından dolayı gerçek nüfus hesaplanan değer altında olacaktır. Bunun da yaklaşık olarak bölge toplamında %10 olduğunu varsayarsak zeytinlik alanlarda

= 1511 kişi* 0.90

=1360 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Bu durumda planlama alanında toplam

= 3246+487+1360

= **5093** kişinin yaşaması öngörülmektedir.