



İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK
MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ
MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE
YÖNELİK

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS, 2022

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ.....	4
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ.....	5
1. GİRİŞ.....	6
2. PLANLAMA GEREKÇELERİ.....	7
2.1. PLANLAMA SÜRECİ.....	8
2.2. İMAR PLANI GEREKÇELERİ	13
3. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM.....	26
4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	27
4.1. KONUM	27
4.2. ULAŞIM.....	29
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	32
5.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	32
5.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	36
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	47
5.4. PLANLAMA ALANININ KENT MAKROFORMU İÇİNDEKİ YERİ VE ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	49
5.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ	50
5.6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	54
5.7. SENTEZ	61
6. UYGULAMA İMAR PLANI	63
6.1. PLAN KARARLARI	64

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 2 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen).....	9
Şekil 3 07.07.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	10
Şekil 4 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Şekil 5 10.06.2020 Tarihinde Onaylanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.	12
Şekil 6 14.01.2021 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	12
Şekil 7 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Şeması.....	16
Şekil 8 Ödemiş İlçesi 2012-2016-2022 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları	18
Şekil 9 Planlama Alanı Mevcut Durum.....	23
Şekil 10 İmar Uygulaması Sonrası Oluşturulan Parselasyon Planı.....	24
Şekil 11 DSİ Kurum Görüşüne Göre Dere Alanları.....	25
Şekil 12 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri	27
Şekil 13 Ödemiş İlçesinin İzmir İçerisindeki Yeri.....	28
Şekil 14 Ödemiş İlçesi ve Proje Alanı.....	29
Şekil 15 Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu	30
Şekil 16 Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı	30
Şekil 17 Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları	31
Şekil 18 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı.....	31
Şekil 19 Ödemiş İlçesinden Havayollarına Ulaşımı.....	32
Şekil 20 Türkiye Sismik Tehlike Haritası.....	42
Şekil 21 Mülkiyet Analizi.....	47
Şekil 22 Ödemiş İlçe Merkezi, Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı	49
Şekil 23 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	50
Şekil 24 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	51
Şekil 25 07.07.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	52

Şekil 26 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen).....	53
Şekil 27 10.06.2020 Tarihinde Onaylanan 14.04.2022 Tarihinde İptal Edilen İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	54
Şekil 28 Sentez.....	62
Şekil 29 Planlama Alanı Nüfus Hesabına Esas Yapı Adaları.....	66
Şekil 30 Konut Alanları.....	69
Şekil 31 Kentsel Çalışma Alanları.....	71
Şekil 32 İlkokul ve Ortaokul Tesisleri Erişim Mesafesi.....	72
Şekil 33 15 Planlama Alanı Çevresi Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi.....	73
Şekil 34 Sağlık Tesis Alanı.....	74
Şekil 35 İbadet Alanları.....	75
Şekil 36 Kültürel Tesis Alanı.....	76
Şekil 37 Açık ve Yeşil Alanlar.....	77
Şekil 38 Ulaşım Kademelenmesi.....	79
Şekil 39 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş.....	80
Şekil 40 7 ve 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş.....	80
Şekil 41 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	81

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Arazi Topoğrafyası.....	37
Harita 2 Eşyüksekti Analizi.....	38
Harita 3 Eğim Analizi.....	39
Harita 4 Bakı Analizi.....	40
Harita 5 İzmir Deprem Haritası.....	42
Harita 6 Jeololik Yapı Analizi.....	43
Harita 7 Yerleşilebilir Alan Analizi.....	46

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri.....	19
---	----

Tablo 2 İzmir İline Ait Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Oranları.....	20
Tablo 3 İzmir İli Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri.....	21
Tablo 4 Ödemiş İlçesi Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri	21
Tablo 5 Yıllara göre İzmir Nüfusu, 1965-2019	33
Tablo 6 Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi 2018 Yılı Mahalle Nüfusları	34
Tablo 7 İlçelerin 2023 yılı göç istatistikleri Kaynak: İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.....	35
Tablo 8 Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları	41
Tablo 9 Planlama Alanında Kalan Taşınmaz Parsel Listesi	48
Tablo 10 Planlama Alanı Nüfus Hesabı	65
Tablo 11 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Donatı Standardı.....	67
Tablo 12 Planlama Alanı Fonksiyon Alanı Büyüklükleri	82

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 İzmir İli kent merkezi dışındaki ilçelerin 2017 yılı nüfusları ve 2025 projeksiyon nüfusları	20
Grafik 2 Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı 2007-2019	33
Grafik 3 Planlama Alanı Eşyükselti Dağılımı.....	38
Grafik 4 Planlama Alanı Eğitim Dağılımı	39
Grafik 5 Bakı Dağılımı	40
Grafik 6 Yerleşilebilir Alan Dağılımı.....	46

1. GİRİŞ

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesiinde bulunan Toplu Konut İdaresi mülkiyet ve tasarrufundaki yaklaşık 25 ha büyüklüğündeki alanda yürütülen çalışmalar; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut İdaresine tanımlanan görev ve yükümlülükler doğrultusunda, özellikle dar gelir gruplarına yönelik olarak Sosyal Konut Projeleri geliştirilmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda İdare mülkiyetindeki araziler ve belirlenen alandaki arazi sahipleri ile anlaşma yoluna gidilerek değerlendirilmesi amaçlanarak, 2985 sayılı kanunda tanımlanan görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesi amacıyla planlama yapılması hedeflenmektedir.

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesiinde bulunan yaklaşık 25 ha büyüklüğündeki planlama alanı, Ödemiş ilçe merkezine yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Planlama alanının kuzeyinde kalan Gölcük Mahallesiine ise 1 km mesafede, kentin kuzey yönlü gelişme aksı üzerinde yer almakta olup, bu iki yerleşim alanı arasındaki bağlantıyı sağlayan Ödemiş-Gölcük yolu üzerinde yer almaktadır.

2019 yılında Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut Eylem Planı çerçevesinde, İzmir ili, Ödemiş ilçesinde 468 adet Sosyal Konut üretilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda Eylem Planı doğrultusunda geliştirilmesi öngörülen Sosyal Konut Projesine yönelik olarak planlama çalışmaları yürütülerek, tamamlanmıştır.

Alanda, Sosyal Konut Projelerine yönelik olarak hazırlanarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından **10.06.2020** tarihinde *onaylanan “1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”, “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”, “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”* ve *“1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”* ’nın iptaline ilişkin olarak TMMOB tarafından açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesinin **2021/593** Esas ve **2022/720** Karar sayılı **14.04.2022** tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

İzmir 1. İdare Mahkemesinin kararında iptal gerekçeleri;

- Plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının planlanmasının uygun olmaması,
- Alanın konut alanı olarak planlanmasının hangi gerekçelere dayalı olarak gerçekleştirildiğinin plan açıklama raporunda açıkça belirtilmemiş olması,
- 5403 sayılı kanuna göre alanın tarımsal nitelikli olması ve plan kararlarının bu alanı olumsuz yönde etkileyeceği,

- İzmir 1. İdare Mahkemesinin 19.09.2019 tarih ve E:2018/1336, K:2019/1062 sayılı iptal kararında belirtilen gerekçelerin yerine getirilmemesi, dava konusu plan kararlarının yargı kararlarına aykırı olması olarak belirtilmiştir.

Bu kapsamda İdaremizce yürütülen planlama çalışması;

- Mevcutta inşaat sürecinin devam ettiği alanda, imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi neticesinde alanda imar planının bulunmaması,
- Sosyal Konut Projesinin inşaat sürecinin aksamaya uğramaması,
- Mahkemenin iptal kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda imar planının yeniden hazırlanması,
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na istinaden özellikle alt gelir grubuna yönelik toplu konut projelerinin üretilmesi,
- Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen alt gelir grubuna ve emekli nüfusun konut ihtiyacını karşılamak üzere 2019 yılı için belirlenen 50 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında İzmir İli, Ödemiş İlçesi için belirlenen Sosyal Konut Projesinin gerçekleştirilmesi gerekçeleri doğrultusunda yürütülmüştür.

2. PLANLAMA GEREKÇELERİ

İdaremizce hazırlanarak, **10.06.2020** tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği tarafından onaylanan imar planlarına yönelik olarak İzmir 1. İdare Mahkemesinin **2021/593** Esas ve **2022/720** Karar sayılı **14.04.2022** tarihli kararında belirtilen iptal gerekçeleri;

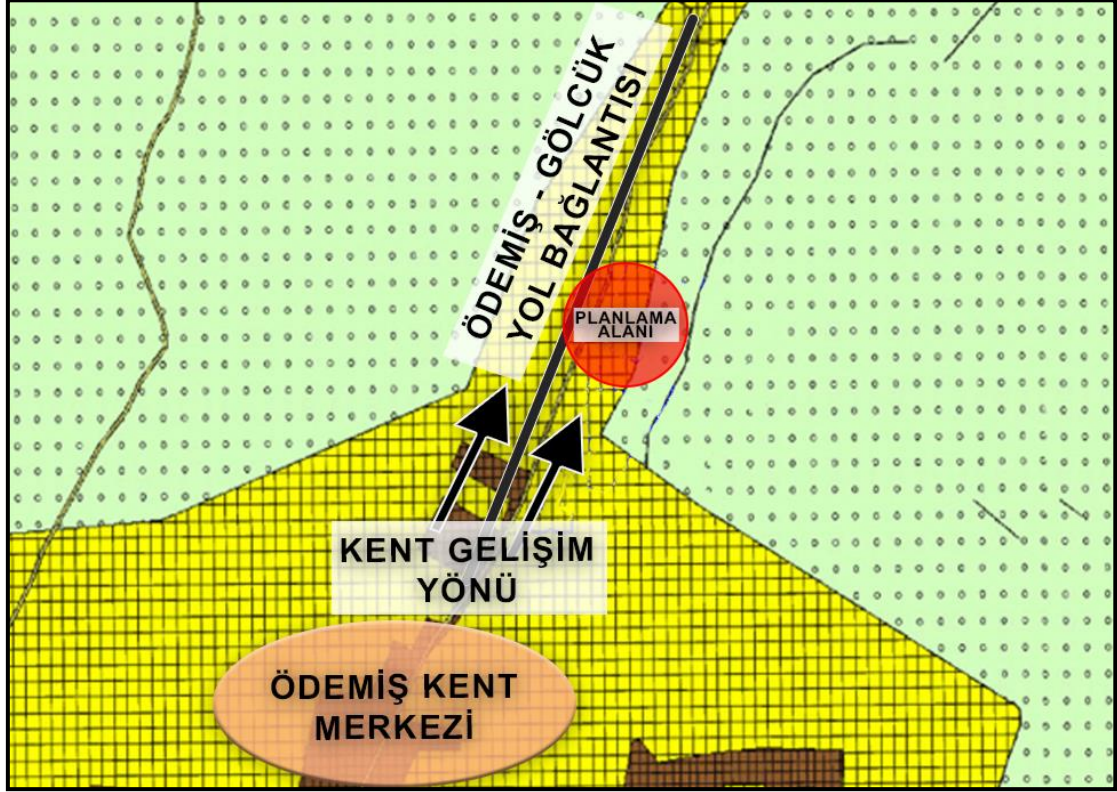
- Plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının planlanmasının uygun olmaması,
- Alanın konut alanı olarak planlanmasının hangi gerekçelere dayalı olarak gerçekleştirildiğinin plan açıklama raporunda açıkça belirtilmemiş olması,
- 5403 sayılı kanuna göre alanın tarımsal nitelikli olması ve plan kararlarının bu alanı olumsuz yönde etkileyeceği,
- İzmir 1. İdare Mahkemesinin 19.09.2019 tarih ve E:2018/1336, K:2019/1062 sayılı iptal kararında belirtilen gerekçelerin yerine getirilmemesi, dava konusu plan kararlarının yargı kararlarına aykırı olması doğrultusunda planlama çalışmalarının yapılması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda, İdaremiz mülkiyet/tasarrufundaki yaklaşık 25 ha'lık alanın planlama süreci ele alınarak, üst ölçekli imar planları açısından durumu ile birlikte alana yönelik olarak onaylanan imar planlarının durumu birlikte değerlendirilmiştir.

2.1. PLANLAMA SÜRECİ

A. Üst Ölçekli İmar Planları Açısından

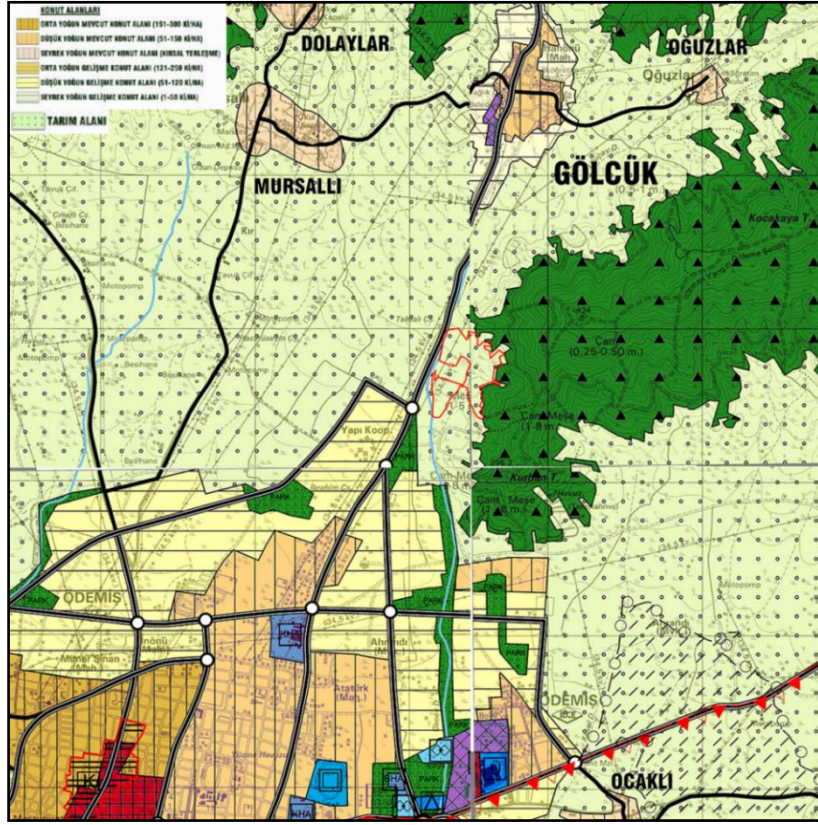
Planlama alanı ve çevresi 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda “Tarım alanı” ve “Kentsel Gelişme Alanı” hâkim fonksiyonlarında kalmaktadır (Şekil-1).



Şekil 1 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgede 1/25000 ölçekli “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı” İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na hazırlanarak, 20.07.2017 tarihinde onaylanmıştır. Askı aşamasında yapılan itirazlar ve Nazım İmar Planı’ndaki maddi hatalar sebebiyle 23.05.2018 tarihinde “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği” onaylanmış, söz konusu planda planlama alanı “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil-2).

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



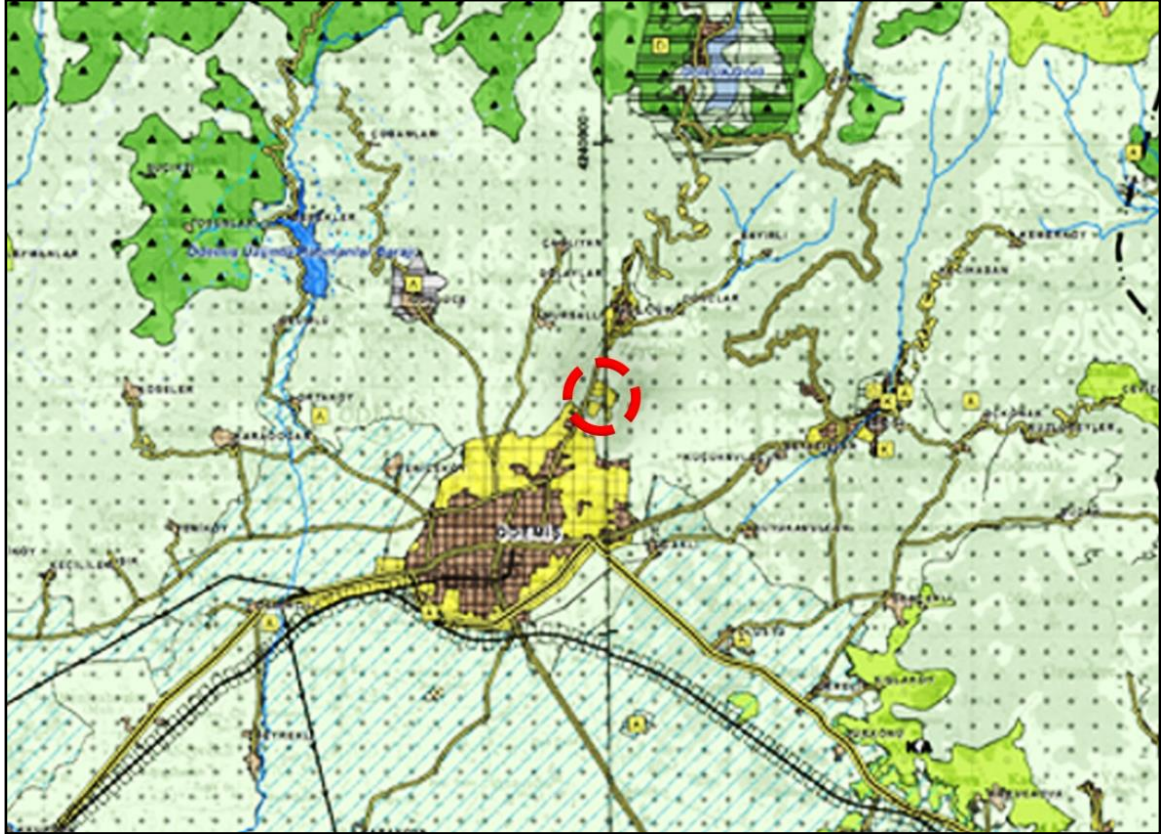
Şekil 2 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen)

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliği'nin 6 ve 7. Maddelerinde tanımlanan planların kademeli birlikteliği ve kademeler arası hiyerarşi kuralında belirtilen üst ölçekli 16.11.2015 onanlı 1/100000 Ölçekli ÇDP ile uyumlu olmadığı, ölçekler arası ilkesel kararlarla uyumsuzlukların olduğu İdaremizce tespit edilerek, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptaline yönelik olarak dava açılmıştır.

Açılan dava sonucu İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/208 Esas ve 2020/864 Karar sayılı 10.07.2020 tarihli kararı doğrultusunda İdaremiz mülkiyeti ve tasarrufundaki parseller yönünden 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme kararında söz konusu imar planlarının iptaline gerekçe olarak "1/100000 ölçekli ÇDP Uygulama Hükümlerinin 7.17 maddesi uyarınca "Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu"nun hazırlanmaması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. Maddesine istinaden 5403 sayılı kanuna uygun olarak hazırlanmış "Toprak Tarımsal Niteliği ve Tarımsal Arazi Kullanımı" ve "Tarımsal Sulama Alanları" gibi konuları içerir ayrıntılı ve detaylı kurum görüşünün bulunmaması" şeklinde gerekçelendirilmiştir.

Son olarak planlama alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J17, J18, J19, J20, J21, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda İzmir Merkez Kent dışında kalan kentsel yerleşmelerde; güncel nüfus, kentsel yerleşik alan büyüklüğü ve yerleşik alan yoğunluğu belirlemesi sonrasında, 2025 yılı nüfus kabullerinden yola çıkılarak artan nüfus için gerekli olacak ilave gelişme alanları belirlenmiştir. Planlama alanı, Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak belirlenmiştir. (Şekil-3).



Şekil 3 07.07.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

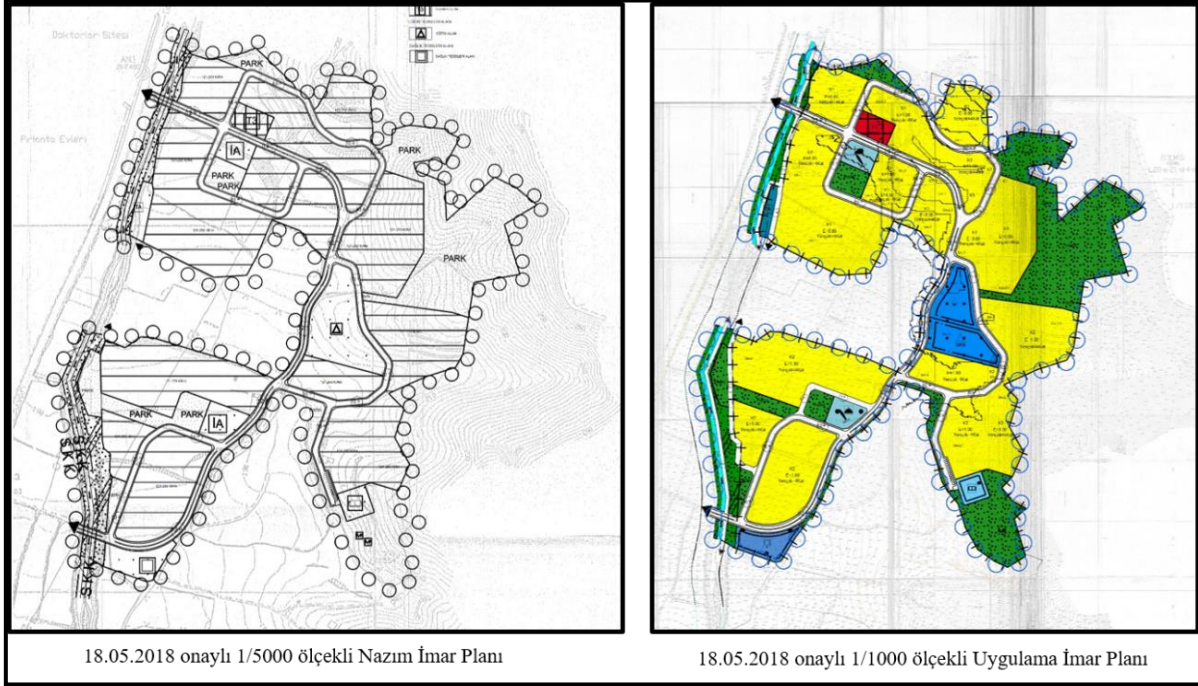
B. Alt Ölçekli İmar Planları Açısından

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesinde TOKİ mülkiyet/tasarrufundaki alana ilişkin onaylı imar planları

1. **18.05.2018** Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı (1/5000-1/1000)
2. **10.06.2020** Onaylı Çevre Düzeni Planı Değişikliği (1/100000), Nazım İmar Planı Değişikliği (1/25000), Nazım ve Uygulama İmar Planı (1/5000-1/1000)
3. **14.01.2021** Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği (1/5000-1/1000)

İmar Planları

1. İdaremiz mülkiyet/tasarrufunda kalan alana ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 15.08.20218 tarihinde onaylanmıştır(Şekil-4).



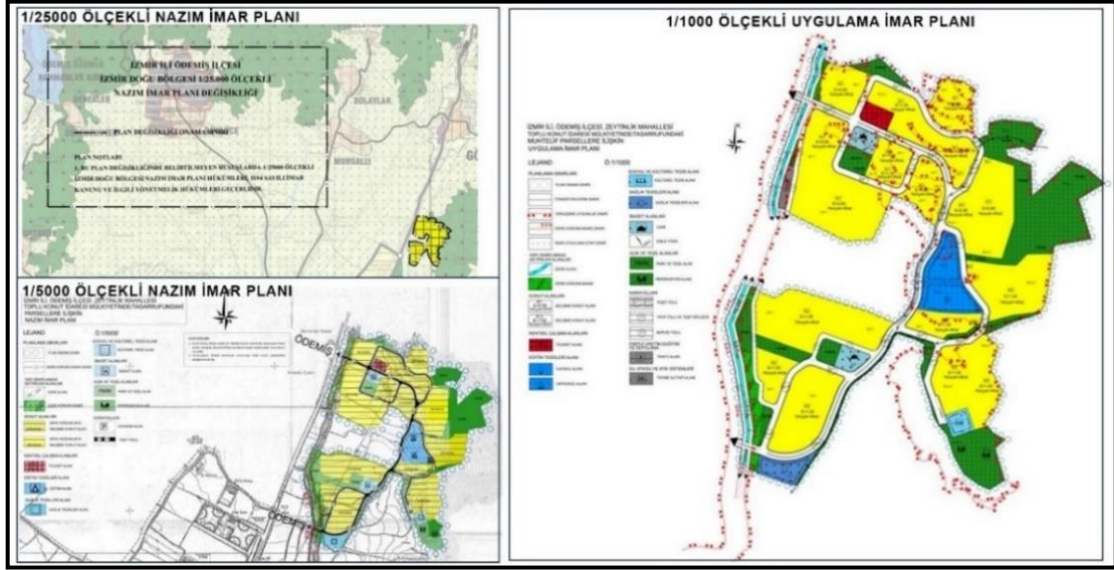
Şekil 4 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce; 18.05.2018 onaylı imar planlarının iptali istemiyle İzmir 1. İdare Mahkemesinde 2018/1336 Esas numara ile açılan davada, İzmir 1.İdare Mahkemesi'nin 19.09.2019 tarih ve 2019/1062 Karar numaralı kararıyla planların iptaline karar verilmiştir.

2. İzmir 1. İdare Mahkemesinin iptal kararı sonrasında, mahkemenin iptal kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda yeniden hazırlanan “İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” 10.06.2020 tarihinde onaylanmıştır.

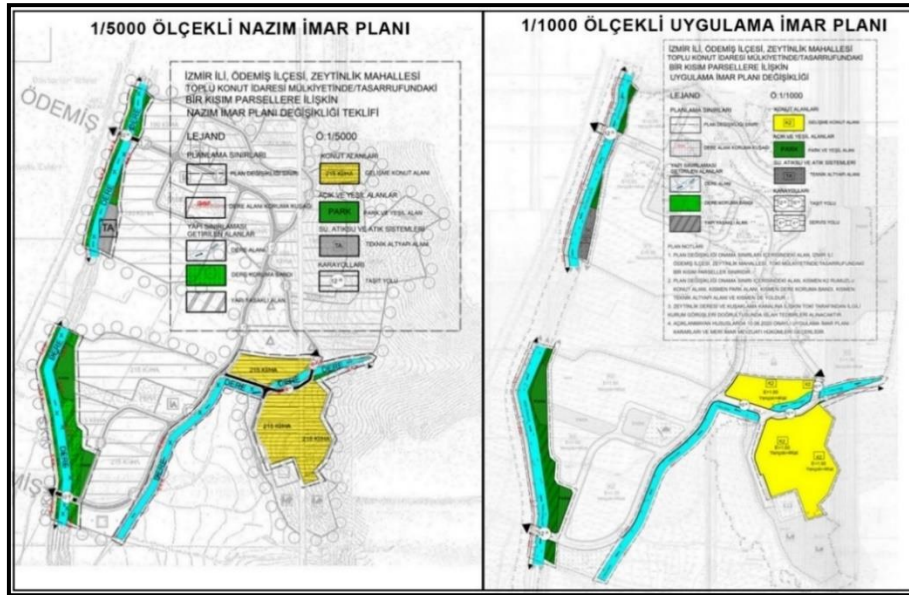
10.06.2020 onaylı imar planlarının iptaline yönelik olarak TMMOB tarafından açılan davada, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir(Şekil-5).

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 5 10.06.2020 Tarihinde Onaylanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. 10.06.2020 onaylı imar planlarına askı sürecinde yapılan DSİ Bölge Müdürlüğü'nün dere alanlarına ilişkin ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün altyapı alanlarına ilişkin itirazları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.01.2021 tarihinde onaylanmıştır(Şekil-6).



Şekil 6 14.01.2021 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

2.2. İMAR PLANI GEREKÇELERİ

İdareimiz mülkiyet/tasarrufundaki yaklaşık 25 ha'lık alanda imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi neticesinde alan plansız kalmıştır.

İdareimizce, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararında belirtilen iptal gerekçelerinde belirtilen hususlar kapsamında plan çalışmaları yürütülmüştür. Bu kapsamda mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerine doğrultusunda, planlama çalışmalarına yönelik olarak gerekçeler belirlenmiş olup, bu gerekçeler;

A. ALANIN TARIMSAL NİTELİĞİ

İdare Mahkemesi'nin 2021/593 Esas Numaralı ve 2022/720 Numaralı Kararı doğrultusunda iptal gerekçelerine altlık oluşturan bilirkişi raporunda, planın alansal statüsüne ilişkin mevcutta var olan kurum görüşüne karşın, alanda yapılan gözlemsel verilerle "**Planlama alanının mutlak tarım arazisi ve özel ürün alanında kaldığı**" belirtilmiştir.

Ancak, imar planları yapım aşamasında üst ölçek planlar, ilgili kurum görüşleri kapsamında yapılan analiz, araştırma ve inceleme çalışmalarında; 23.06.2014 tarihinde onaylanan "*İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*" Plan hükümlerinde "8.7.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır." hükmü yer aldığı,

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun Tanımlar başlıklı 3.maddesinde, "*d) Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, islah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri*" şeklinde tanımlanmış, Tarım Arazilerinin Sınıflandırılması ve Arazi Büyüklüklerinin Belirlenmesi başlıklı 8.maddesinde, "*Tarım arazileri: doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri **Bakanlık tarafından belirlenen** mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır.*" şeklinde tanımlandığı,

Aynı kanunun Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı başlıklı 13.maddesinde. "*Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla:...*b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı ve d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar...için bu arazilerin amaç dışı

*kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile **Bakanlık tarafından izin verilebilir.***" hükmüne yer verildiği tespit edilmiştir.

İmar Planları yapım süreçleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, planlama yapılan alanın niteliğine yönelik ilgili tüm kurumların görüşleri, alana ilişkin sosyal, ekonomik, fiziksel ve tarihsel analizler yapılarak yürütülür. Planlama alanı ile ilgili; İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 3 ayrı görüşü alınmıştır. Bu görüşlerde;

- 26.04.2016 tarih, 17789 sayılı görüş yazısı
- 29.07.2016 tarih, 29276 sayılı görüş yazısı
- 10.08.2016 tarih, 30607 sayılı görüş yazısı

1. 26.04.2016 tarih ve 17789 sayılı kurum görüşüne göre; 611, 612, 613, 618, 620, 623, 642, 648, 649, 649, 650, 651, 117/1, 1759 sayılı parsellerden oluşan 9.601577 hektar alan zeytinlik kullanımlı olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı, söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması nedeniyle 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20. Maddesi hükümlerine göre altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unun geçmemesi koşuluyla imar planı yapılmasının uygun görüldüğü, 624, 625, 626, 645, 646, 652, 616, 617, 619 sayılı parsellerden oluşan 6.5846 hektar alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 maddesinin 2. Fıkrasına göre **kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup, tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmiş,**

2. 29.07.2016 tarih ve 29276 sayılı kurum görüşüne göre; 611, 612, 613, 618, 620 ve 623 sayılı parsellerin sehven zeytinlik olarak yazıldığı, kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğu, 653 sayılı parselin ise **zeytinlik kanunu kapsamında** kaldığı belirtilmiş,

3. 10.08.2016 tarih ve E.30607 sayılı kurum görüşüne göre; 604, 605, 820, 633, 635, 638, 639, 640 parsellerin tapu vasfının zeytinlik olması, 1504 (eski 606), 632, 658, 653, 819, 810, 634, 641 parsellerin kullanımının zeytinlik olmasından dolayı toplam 15,3354 hektar alan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı, söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması nedeniyle 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20. maddesi hükümlerine göre; altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın % 10 unu geçmemesi koşuluyla imar planı yapılması uygun görüldüğü, söz konusu 600, 601, 1500 (eski 602), 603,

637, 628, 627, 629, 630, 1712, 1713, 659, 1576, 1522, 656, 654, 636, 614, 610, 1502 ve 622 parsellerden oluşan 15,6866 hektar alan 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre **kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü belirtilmiştir.**

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na göre “*Marjinal tarım arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri ifade eder*” denilmektedir.

Bu durumda, ilgili mevzuat doğrultusunda tarım alanlarının kullanımı ile ilgili bilimsel ve kanuni gerekçelere dayanarak izin vermeye yetkili kurum Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı (şu anda Tarım ve Orman Bakanlığı) olduğundan, söz konusu alandaki planlama çalışması ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Diğer taraftan mahkeme kararında, Bilirkişi Raporuna atfen “...*dava konusu plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Kullanım Kanuna göre korunması gereken mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinden oluştuğu, aynı zamanda söz konusu parsellerin, komşuluğunda yer alan araziler ile tarımsal bütünlük gösterdiği, tarımsal nitelikli arazilerin tarımsal üretim altında tutulması, kesintisiz gıda üretimi açısından ulusal düzeyde yüksek kamu yararı taşıdığı, bu nedenlerle dava konusu plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının uygun olmadığı...*” şeklinde belirtilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinde belirtildiği üzere bu husustaki **Tarım Alanı’nın niteliğine ilişkin statünün ilgili kamu kurumunun görüşüne göre belirlenmesi esastır.**

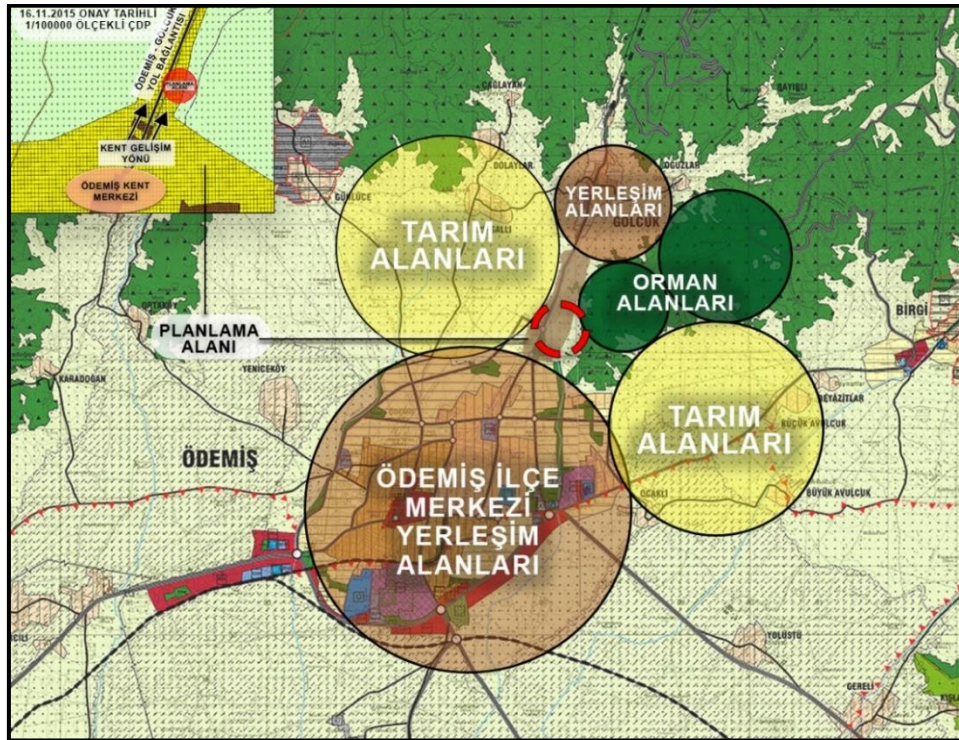
Bu kapsamda “İzmir Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü”nün görüşünde “... 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’nun 13. Maddesinin 2. Fıkrasına göre *kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup, tarım dışı amaçlı kullanılması uygun görülmüştür...*” şeklinde belirtildiği üzere, söz konusu planlama alanı içerisinde bulunan parseller tarım dışı amaçla kullanıma uygun olduğu beyan edilmiştir.

Bilirkişi Raporunda mahkemenin bilirkişilerden beklenen konular kapsamında, alanda yürütmüş olduğu incelemeler doğrultusunda planlama alanı ile ilgili tanımlamalar yapılmış ancak alanla ilgili bu tanımlamaların yapılabilmesi için hazırlanmış bilimsel ve teknik bir rapordan bahsedilmemiştir. **Alanın Tarım Alanı statüsüne ilişkin bilirkişi heyeti; mevzuatta**

belirtilen tarımsal alanlara ilişkin tanımlar ile gözlemsel veriler arasında fikri ilişki kurularak alanın mutlak tarım arazisi olduğu çıkarımını yapmıştır.

- ❖ **Planlama alanının çevresindeki tarımsal alanların bütünlüğünü zedeleyeceğine yönelik iddia mahkeme kararında yer almaktadır;** Planlama alanı Ödemiş ilçe merkezine 3 km, en yakın yerleşim alanına 750 metre uzaklıkta olup Ödemiş ilçesi ile kuzeyinde bulunan Gölcük Mahallesi'nin bağlantı yolu ve merkezin gelişme aksı üzerinde yer almakta olup, alanda yerleşim alanlarının artış gösterdiği ve alanın tarımsal niteliğinin azalmaya başladığı açıktır.

Bununla birlikte Ödemiş ilçe merkezinin ve planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan orman alanı, topoğrafyanın oluşturduğu doğal eşikler kent gelişimini kısıtlayan doğal ve net sınırlardır. Planlama alanını batıda Ödemiş-Gölcük ana aksı sınırlamakta ve bu yolun batısından itibaren tarımsal fonksiyonların devam ettiği görülmekte olup, doğal ve yapay eşikler arasında sınırlandırılmış olan alanın plana konu edilmesinin tarımsal alanların bütünlüğünü zedelemesi söz konusu değildir.



Şekil 7 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Şeması

Planlama alanının 22.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak belirlenmesi bu durumu kanıtlar nitelikte olup, 10.06.2020 tarihinde onaylanan ve 14.04.2022 tarihinde iptal

edilen 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının planlama hiyerarşisi içerisinde değerlendirildiğinde üst ölçekli planla da uyumlu olduğu görülmektedir.

B. KENTSEL GELİŞME DİNAMİKLERİ VE NÜFUS

İlgili mahkemece alınan kararın gerekçelerinden bir diğeri ise **planın yapıldığı bölgede mevcutta konut talebine yetecek miktarda konut arzının sağlanmış olduğunu ve söz konusu planın gerekliliğine yönelik tartışmalarını içermektedir.** Ancak planlama alanı Ödemiş ilçe merkezine 3 km, en yakın yerleşim alanına 750 m uzaklığındadır. Planlama alanının kuzeyinde kalan Gölcük Mahallesi'ne ise 1 km mesafede olup bu iki yerleşim alanı arasındaki bağlantı yolu üzerinde kalması sebebiyle kentsel gelişme aksı üzerinde yer almaktadır. 2012 ve 2022 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde, Ödemiş ilçe merkezi ile Gölcük Mahallesi yerleşim alanları arasında bulunan bağlantı yolu üzerinde yerleşim alanlarının yoğunlaşmaya başladığı görülmektedir(Şekil-8).



Şekil 8 ÖdeMiş İlçesi 2012-2016-2022 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları

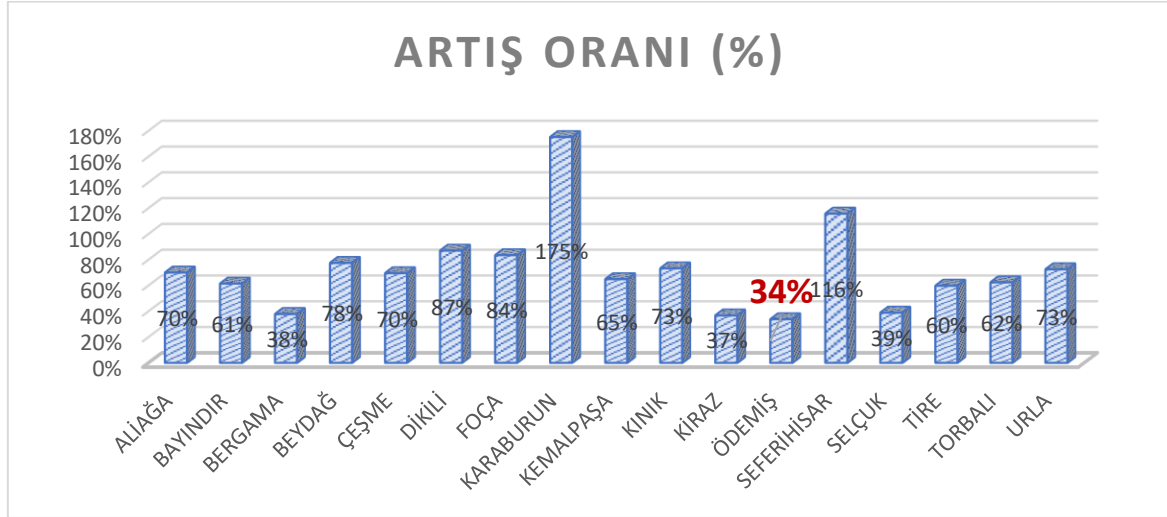
Bununla birlikte İzmir İlinin 1980-2000 yılları arasında nüfus gelişimi incelendiğinde; ilin toplam nüfusunun 1980 yılında 1.982.529 kişi iken, 2000 yılına gelindiğinde bu nüfusun 3.370.866 kişiye ulaştığı görülmektedir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 2017 yılına ait nüfus verileri ve 2025 projeksiyonları baz alınarak nüfus artış oranlarına yönelik tahminler yapılmıştır (Tablo-1).

Tablo 1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri

İZMİR İLÇELERİ 2017 - 2025 YILI NÜFUS ARTIŞI VE ORANLARI				
İL	İLÇE	2017 NÜFUS	2025 NÜFUS	ARTIŞ ORANI (%)
İZMİR	ALIAĞA	94070	160000	70%
İZMİR	BAYINDIR	40258	65000	61%
İZMİR	BERGAMA	102961	142000	38%
İZMİR	BEYDAĞ	12391	22000	78%
İZMİR	ÇEŞME	41278	70000	70%
İZMİR	DİKİLİ	41697	78000	87%
İZMİR	FOÇA	31061	57000	84%
İZMİR	KARABURUN	9812	27000	175%
İZMİR	KEMALPAŞA	105506	174000	65%
İZMİR	KINIK	28271	49000	73%
İZMİR	KIRAZ	43859	60000	37%
İZMİR	ÖDEMiŞ	132241	177000	34%
İZMİR	SEFERİHİSAR	40785	88000	116%
İZMİR	SELÇUK	35991	50000	39%
İZMİR	TİRE	83829	134000	60%
İZMİR	TORBALI	172359	280000	62%
İZMİR	URLA	64895	112000	73%
TOPLAM		1081264	1745000	61%

İzmir İli kent merkezi dışındaki ilçelerin 2017 yılı nüfusları ve 2025 projeksiyon nüfusları karşılaştırıldığında ilçeler geneli ortalama nüfus artış oranının %61, Ödemiş ilçesi özelinde ise %34 oranında artış olacağı öngörüsünde bulunulmuştur (Grafik-1).



Grafik 1 İzmir İli kent merkezi dışındaki ilçelerin 2017 yılı nüfusları ve 2025 projeksiyon nüfusları

1980 yılında İzmir toplam nüfusun içerisinde 291.003 kişi olan kırsal nüfus, toplam nüfus içinde yaklaşık %15'lik bölümü oluştururken, 1.691.526 kişi olan kentsel nüfus da geriye kalan %85'lik bölümü oluşturmaktadır. 2000 yılına gelindiğinde ise toplam il nüfusu 3.370.866 kişiye ulaşmış, kentsel nüfus da 3.061.365 kişi olarak toplam nüfusun yaklaşık %91'ini oluşturur duruma gelmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının hedef yılı olan 2025 yılına gelindiğinde ise nüfusun yaklaşık olarak 5.545.000 kişiye ulaşacağı öngörülmüştür. 2025 yılında ulaşılacağı belirlenen bu nüfusun %96'sının kentsel, %4'ünün ise kırsal nitelikte olacağı değerlendirilmiştir.

Tablo 2 İzmir İline Ait Yıllara Göre Kırsal-Kent Nüfus Oranları

İZMİR İLİ YILLARA GÖRE KIR-KENT NÜFUS ORANI		
YIL	KIRSAL NÜFUS ORANI (%)	KENTSEL NÜFUS ORANI (%)
1980	15	85
2000	9	91
2025 - ÇDP	4	96

Ödemiş özelinde ise kent nüfusunun artışı ve kentleşme oranında gerçekleşecek artış dikkate alındığında Ödemiş İlçesi içerisinde de kırdan kente gerçekleşecek göçün, merkez ve çevresinde yoğunlaşmaya sebep olacağı açıktır.

Yürürlükte olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "3.2.1.3. Kentsel Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Kabulleri" başlığı altında; "Ödemiş İlçe merkezinde düzenli bir nüfus artışının gelecekte de süreceği görülmektedir.

Ödemiş, genel olarak kendi mahallelerinden nüfus almaktadır. Nüfus kabulü, yapılan projeksiyon sonucuna planlamada esneklik sağlayacak bir artışla yapılmıştır. Yapılan projeksiyonlarda hedef yıla kadar nüfusta azalmanın en çok ortaya çıktığı bölge Ödemiş ilçe sınırları içindeki mahallelerdir. Nüfusun azalmakta olduğu mahallelerde, Beydağ Barajı sulama projesinin etkileri sonrasında göçün azalacağı, mevcut nüfus büyüklüğünün korunacağı varsayımıyla hareket edilmiştir” denilmektedir. Bu çerçevede Ödemiş İlçesi için **2025 hedef yılında 177.000 nüfus kabulü yapılmıştır.**

İzmir İl geneli nüfus dağılım tabloları ve nüfus projeksiyonları doğrultusunda yapılan incelemelerde, kır-kent nüfusları arasındaki değişimi analiz edebilmek adına kır-kent nüfus değişimine yönelik tablolar oluşturulmuştur. **2000-2025 yılları arasında gerçekleşen ve gerçekleşmesi öngörülen kır-kent nüfus değişim oranları dikkate alındığında İzmir geneli kır nüfus oranının %9’dan %4’e düşeceği, buna paralel olarak da Ödemiş İlçesi’nde bu oranın %52’den %23’e düşeceği çıkarımı yapılmaktadır. Bu kentleşme oranları doğrultusunda merkez nüfus yaklaşık 136.290 kişi olacağı öngörülmektedir.**

Tablo 3 İzmir İli Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri

İZMİR İLİ KIR - KENT NÜFUS EĞİLİMİ					
YIL	ORAN	KIR	ORAN	KENT	TOPLAM NÜFUS
2000	9%	309,501	91%	3,061,365.00	3,370,866
2025	4%	221,800	96%	5,323,200.00	5,545,000

Tablo 4 Ödemiş İlçesi Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri

ÖDEMiŞ İLÇESİ KIR - KENT NÜFUS EĞİLİMİ					
YIL	ORAN	KIR	ORAN	KENT	TOPLAM NÜFUS
2000	52%	66,357	48	61,896	128,253
2025	23%	40,710	67	136,290	177,000

Buna karşılık Ödemiş ilçe merkezine ait meri nazım imar planında kent merkezi için belirlenen nüfus 130.000 kişidir. Mevcut nüfus eğilimleri, İzmir il bütünü kentleşme oranları ve kır-kent nüfus dinamikleri dikkate alındığında ilçe merkezinde yaşaması beklenen nüfusun ilçenin meri planlarının projeksiyon nüfusunun üzerinde olacağı değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte İzmir İli Ödemiş İlçesi 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı raporunda da belirtildiği gibi, Ödemiş merkez yerleşimi içerisindeki mevcut yapı stoğunun yalnızca %20,49'u iyi durumda olup, %79,51'i orta ve kötü durumdaki yapılardan oluşmaktadır. Bu nedenle mevcut yapı stoğunun zaman içerisinde yenilenmesi önem arz etmektedir. Deprem risklerinin ve kentsel dönüşüm süreçlerinin kentlerin dönüşümüne yönelik fırsatlar olduğu açıktır. Ancak kentsel dönüşüm süreçlerinin zorlukları ve zaman olarak uzun sürmesi, kentin nitelikli, sağlam, sağlıklı yaşam alanı ihtiyaçlarına hızlı cevap verme konusunda eksikliklere sebep olmakta ve afet önlemleri açısından risklere sebep olmaktadır. Bu nedenle kentlerde mevcut yapı stoğunun yenilenmesine katkıda bulunabilecek gelişme konut alanlarının bulunması önem arz etmektedir.

Sonuç olarak, kent nüfuslarının artışı ve kırdan kente doğru yaşanması muhtemel göçün, kent merkezinde yoğunluk artışına sebep olacağı, pandemi sonrası konut fiyatlarında artan maliyet ve satış fiyatlarının zorlukları da eklendiğinde kentin gelişme yönlerini baskılayarak plansız yerleşim alanlarının oluşmasına sebep olabilecektir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanmış görevleri kapsamında TOKİ, alt gelir grubuna yönelik sosyal konut üreterek kentin planlı gelişmesine katkı sağlamakla birlikte konut edinimini kolaylaştırmak, kentin gelişme dinamiklerine yönelik ihtiyaca cevap vermek sorumluluğunda olup, bu sorumluluk planın ana amaçlarını oluşturmaktadır.

C. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na istinaden özellikle alt gelir grubuna yönelik toplu konut projelerinin üretilmesi ve Cumhurbaşkanlığı tarafından alt gelir grubuna ve emekli nüfusun konut ihtiyacını karşılamak üzere 2019 yılı için belirlenen 50 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında; İzmir İli, Ödemiş İlçesi için belirlenen Sosyal Konut Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla planlama alanı içerisinde 10.06.2020 tarihinde onaylanan imar planları doğrultusunda inşaat süreci 2021 yılında başlamıştır. Mevcut durumda alanda yapılması öngörülen yapıların büyük çoğunluğu tamamlanmıştır (Şekil-9).

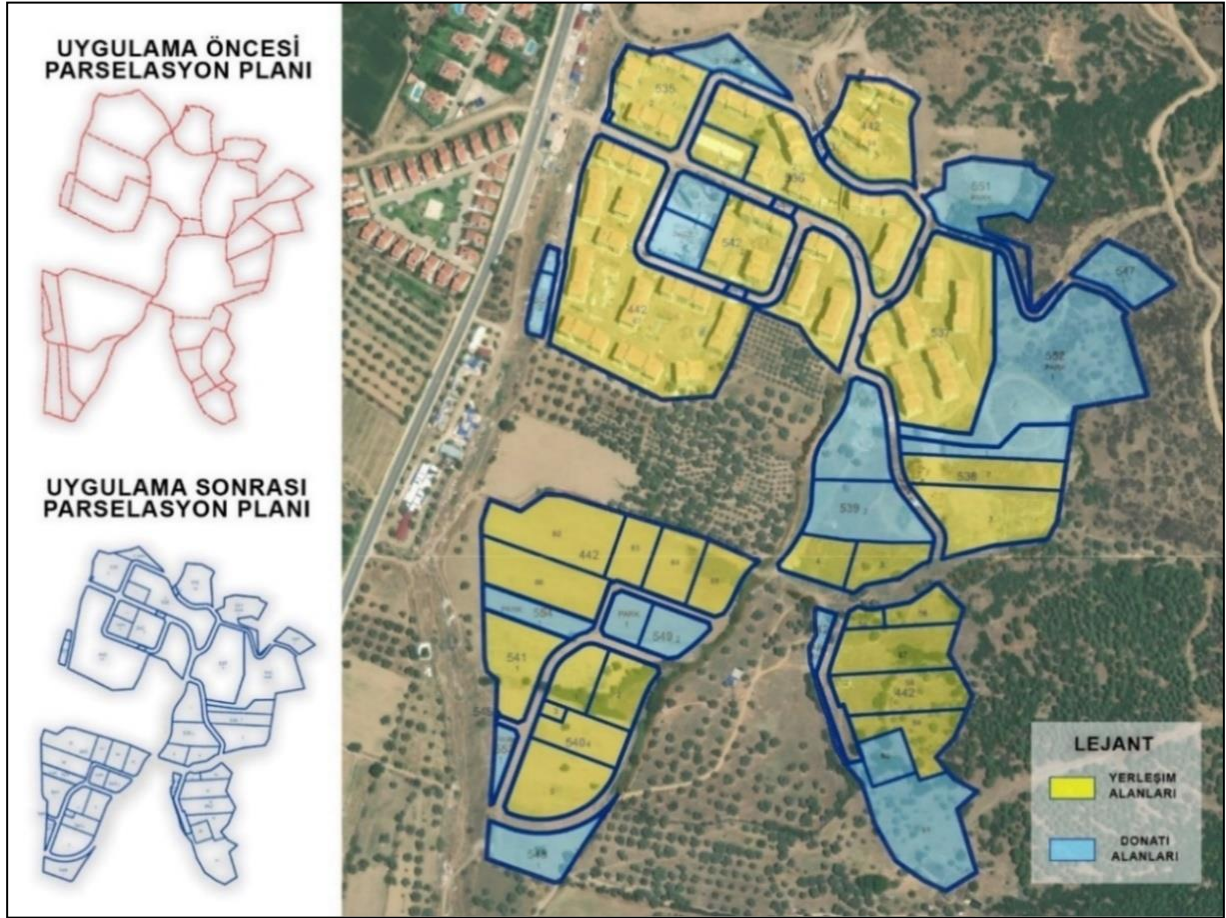


Şekil 9 Planlama Alanı Mevcut Durum

Mevcut planların iptal edilmesi ile fiilen yapılaşmış olan alanın plansız kalması, alanda gerçekleştirilmesi amaçlanan sosyal konut projesinin sekteye uğramasına ve söz konusu alanın âtıl bir alana dönüşmesine sebep olacaktır.

D. ARAZİ STATÜSÜ

Planlama alanı için 10.06.2020 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında imar uygulaması yapılmıştır. Bu uygulama doğrultusunda alanda bulunan mevcut araziler tarım alanı niteliğinde değil, arsa statüsünde olup; kamusal alan terkleri yapılmış durumdadır. Sahadaki inşai faaliyetler de bu uygulama doğrultusunda yapılmaktadır.



Şekil 10 İmar Uygulaması Sonrası Oluşturulan Parselasyon Planı

E. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

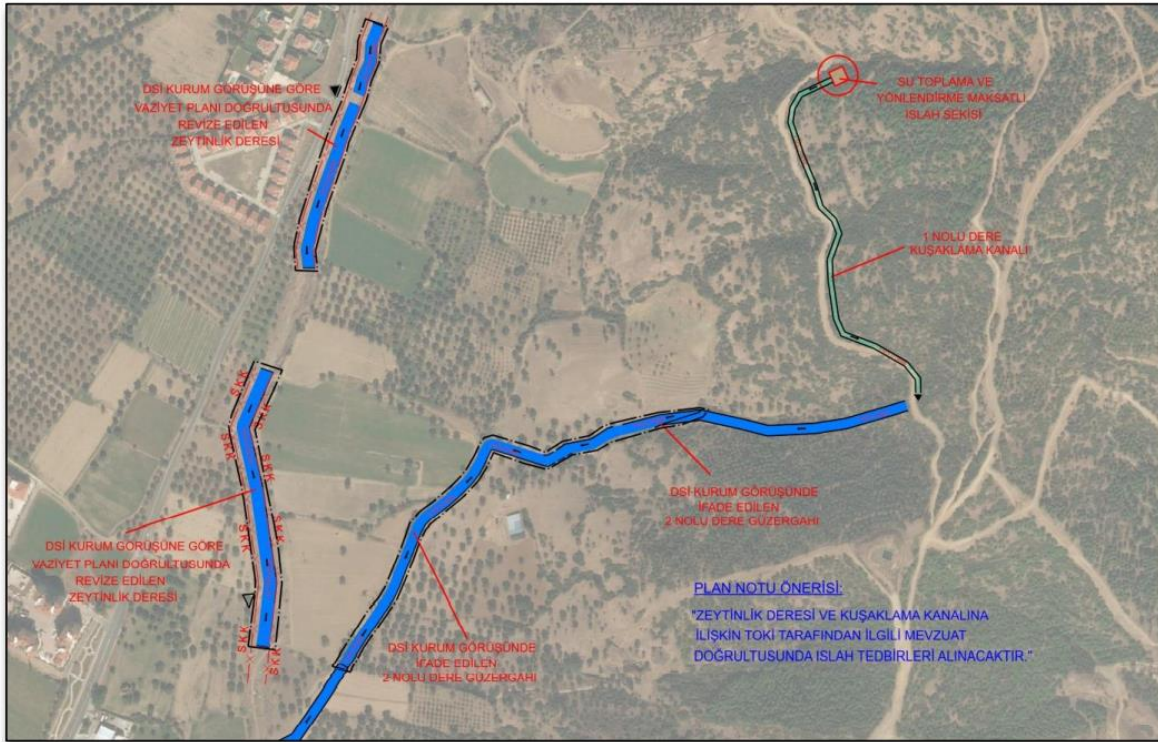
İmar planları yapım süreçleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, planlama yapılan alanın niteliğine yönelik ilgili tüm kurumların görüşleri ve alana ilişkin sosyal, ekonomik, fiziksel ve tarihsel analizler yapılarak yürütülür.

Söz konusu planların yapım süreci içerisinde Milli Savunma Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı-Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü başta olmak üzere 18 kurumdan görüş talep edilmiş, planlar ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlanmıştır.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden alınan görüşte planlama alanının Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre *kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü* açıkça belirtilmiştir. Benzer şekilde İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün; 22.08.2016 tarih ve E.1875146 sayılı kurum görüşünde "*ilgili alanda imar planı hazırlama çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı, ancak planlama çalışmasında parsellerin bir bölümünün orman sınırları*

İçerisinde kaydığı, imar planı hazırlanırken tapulama sınırlarına uyulması, orman sınırları içerisine girilmemesi gerektiği” belirtilmiştir.

Ek olarak 10.06.2020 onaylı imar planlarına askı sürecinde yapılan DSİ Bölge Müdürlüğü’nün dere alanlarına ilişkin ve İZSU Genel Müdürlüğü’nün altyapı alanlarına ilişkin itiraz yazısında Zeytinlik Deresi için yatak kesitinin 21 m, 1 nolu dere yatağı için kesitin 10 m ve 2 nolu dere yatağı için ise kesitin 8 m olarak ayrılması ve imar planında “dere” olarak planlanması talebinde bulunmuştur. Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 11 DSİ Kurum Görüşüne Göre Dere Alanları

Plan değişikliği sınırları içerisinde; DSİ 2. Bölge Müdürlüğü’nün 22.09.2020 tarih ve E.574760 sayılı kurum görüşü doğrultusunda, alanın batısında, kuzey-doğu ve doğusunda bulunan dere yataklarının plana işlenmesi amaçlanmış, bu doğrultuda derelerin en kesitleri kurum görüşlerine göre revize edilmiş olup, dere kenarında 6 m’lik servis yolu planlanmıştır. Ayrıca, kurum görüşüne istinaden alanın içinden geçen 1 nolu dere yatağında oluşacak yüzey sularının depolanması ve yönlendirilmesi amacıyla ıslah sekisi oluşturulması ve tahliye kanalı ile 2 nolu dereye deşarjının sağlanması öngörülmüş, buna istinaden dere ıslahları ile ilgili tedbirlerin alınması amaçlanmıştır. Bu kapsamda onaylı nazım imar planında planlanmış olan

dere alanları ile bu alanların bitişiğinde bulunan Konut Alanı, Park Alanları, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanına ilişkin plan değişikliği hazırlanarak 14.01.2021 tarihinde onaylanmıştır.

İdaremizce yürütülen imar planı çalışmalarında özellikle DSİ 2. Bölge Müdürlüğü ile İZSU Genel Müdürlüğü görüşlerinde belirtilen hususlarında uygun olarak, Zeytinlik Deresi ile bu dereye mansaplanan yan dere kollarına ilişkin imar planında Dere Alanı ile Dere Koruma Bandına yönelik gerekli düzenlemeler yapılmış, İZSU Genel Müdürlüğü görüşünde de belirtilen Gelişme Konut Alanlarının ihtiyacı olan Su Deposu, Terfi İstasyonu ve Arıtma Tesisi için gerekli alanlar imar planında ayrılarak planlanmıştır.

3. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM

Ödemiş ilçesinin kuzey yönünde gelişmesi, planlı ve nitelikli konut ihtiyacı oluşturmaktadır. Bu amaçla proje kapsamında planlama alanında yaşanabilir ve sürdürülebilir, doğal yapıya uyumlu nitelikli kentsel yerleşme alanı tasarlanacaktır.

Yapılacak olan planın hedefi;

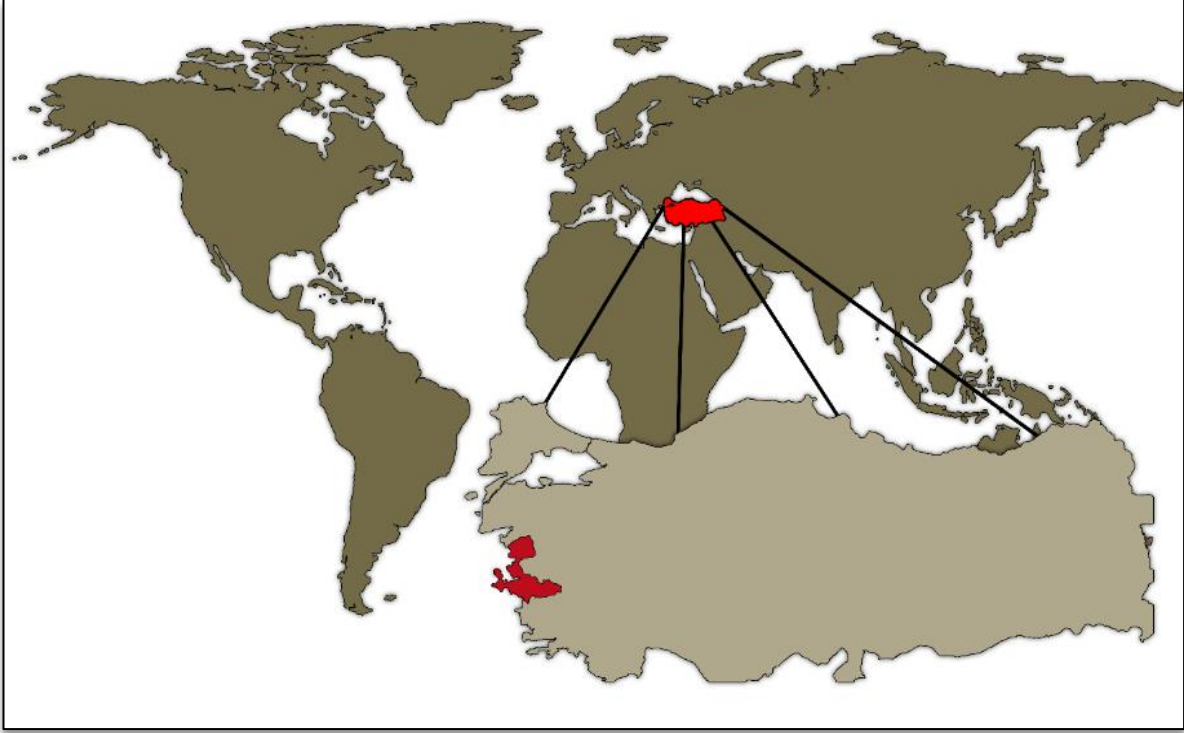
- Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması
- Planlama Bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi,
- Yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararların üretilmesi,
- Mevcut gelişme potansiyellerinin ve gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin belirlenerek bunun planlama alanına yansıtılması,
- Sürdürülebilir ve insan odaklı bir ulaşım sisteminin hâkim olduğu, toplu taşıma sistemlerine ve bulunduğu çevresine entegre olacak şekilde planlanması,
- Yapı ve açık alan ilişkisinin insan ölçeğinde düzenlenmesi,
- Planlama alanında yaşayan nüfusun ihtiyacını karşılayacak yeterli kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının planlanması,
- Alanın doğal yapısına uygun, gelişme olanakları ve iç dinamikler doğrultusunda, yerleşme düzeni ve kademelenmesinin tasarlanması,
- Nitelikli ve sağlıklı yaşam alanı oluşturulması

Uygulama İmar Planı'nın temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

4.1. KONUM

Plan teklifine konu alan İzmir İli, Ödemiş İlçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İzmir'in güney doğusunda yer alan ilçe 38 derece 16 dakika kuzey ve 27 derece 59 dakika doğu coğrafi koordinat değerlerinde yer almaktadır. Denizden yüksekliği 123 metredir. Kuzeyinde Manisa



Şekil 12 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri

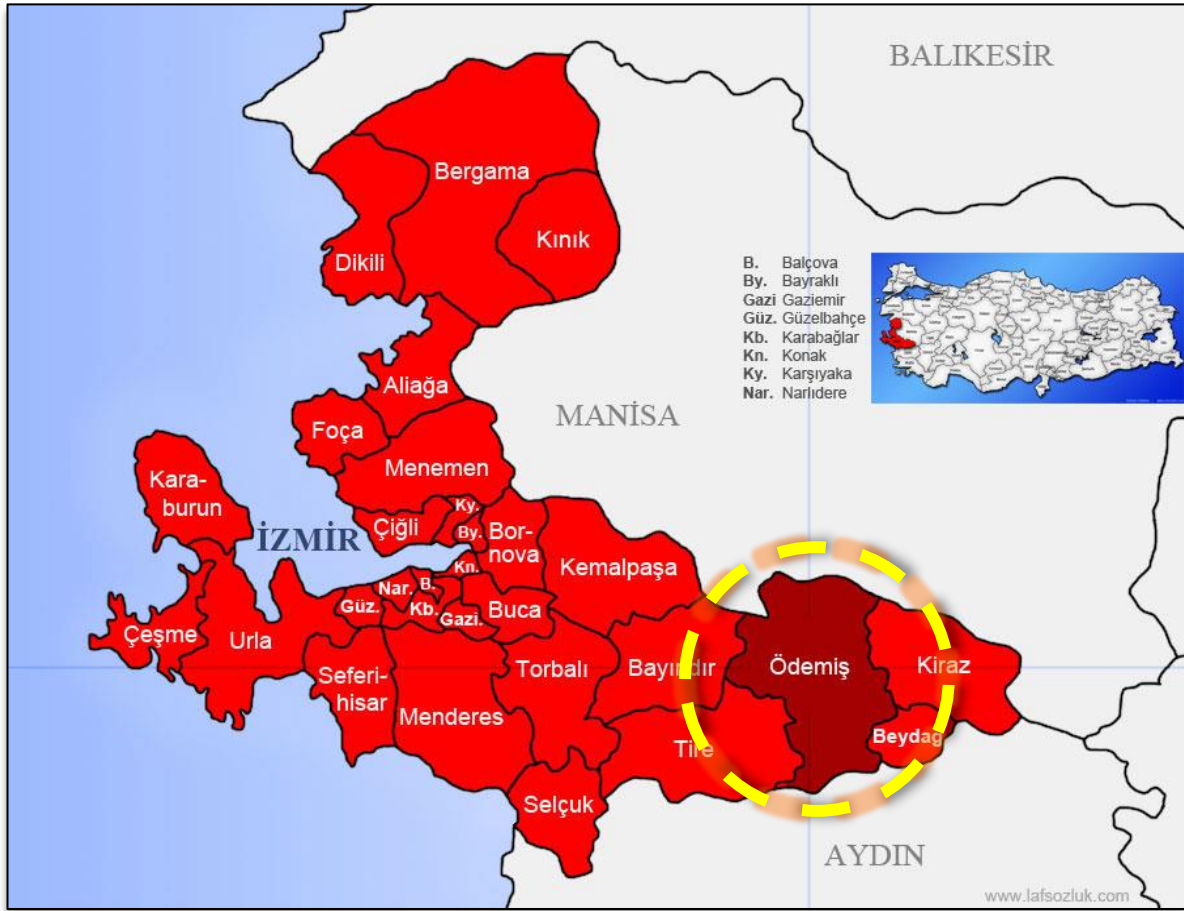
ilinin Salihli ve Turgutlu ilçeleri, güneyinde Aydın ilinin Sultanhisar ve Nazilli ilçeleri, doğusunda İzmir ilinin Kiraz ve Beydağ ilçeleri, batısında ise İzmir ilinin Tire ve Bayındır ilçeleriyle çevrilidir. İlin yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe, 1'i büyükşehir olmak üzere toplam 54 belediye ve 597 köy bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

6360 sayılı "On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"

kapsamında, 1 Nisan 2014 tarihinden itibaren Ödemiş Belediyesi, Büyükşehir İlçe Belediyesine dönüşmüş, hizmet sınırı ilçe sınırı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanına konu olan Ödemiş İlçesi, Kuzeyinde Manisa ili, Doğusunda Kiraz ve Beydağ ilçeleri, Güneyinde Aydın ili, Batısında Bayındır ve Tire ilçeleri bulunmaktadır. İzmir kent merkezine 112 km uzaklıktadır. Yüz ölçümü 1082.6 km²'dir.



Şekil 13 Ödemiş İlçesinin İzmir İçerisindeki Yeri

Ödemiş Türkiye'nin batısında Ege bölgesinde İzmir iline bağlı, İzmir İl'inin en büyük ilçelerinden biridir. Ödemiş ilçesi 1 Nisan 2014 tarihi öncesinde yönetsel açıdan İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında iken 6360 sayılı yasa kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ödemiş İlçesi'nde, ilçe belediyesi dışında, ilçeye bağlı olan 9 belde belediyesi, 74 köy ve 99 Mahalleden oluşmaktadır.

Planlama alanı; Ödemiş ilçesine bağlı Zeytinlik Mahallesi'nde yer almaktadır. Ödemiş ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 3 km'dir (Şekil-14).



Şekil 14 Ödemiş İlçesi ve Proje Alanı

4.2. ULAŞIM

4.2.1. Karayolu Ulaşımı

Ödemiş ilçesi, İzmir il merkezine 112 km uzaklıkta yer alan bir ilçedir. İzmir'den ilçeye ulaşım karayolu ve demiryolu aracılığı ile sağlanmakta olup, Ödemiş'in yakın çevresinde yer alan ilçelere de minibüs seferleri düzenlenmektedir.

Ödemiş ilçesinde yer alan en önemli ulaşım aksları kenti İzmir'e bağlayan Ordu Caddesi ve devamındaki Mithatpaşa Caddesi ile Arasta içinden geçerek kentin kuzeyi ile bağlantıyı sağlayan Gazi Caddesi'dir. Kentsel sit alanı dışındaki önemli ulaşım aksları ise kuzeyde Saraçoğlu Caddesi ve güneyde Karşıyaka Caddesi'dir. Doğuya doğru uzanan ve Ödemiş Belediyesi ile kent bağlantısını kuran Atatürk Caddesi de kent içindeki önemli ulaşım akslarındandır.

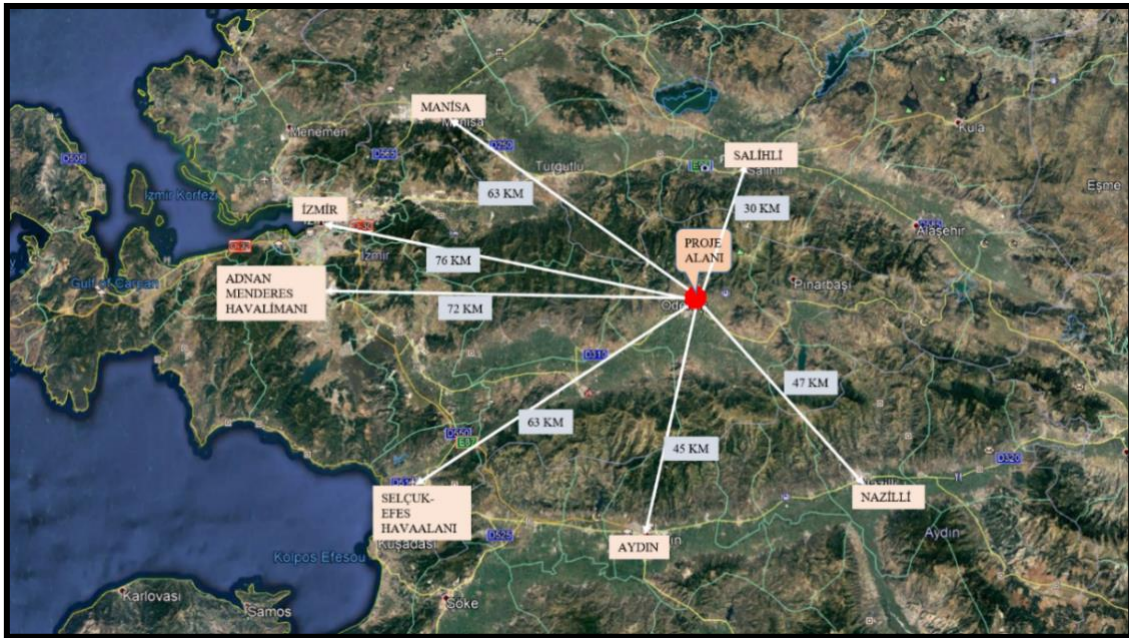
İlçede en sık kullanılan ulaşım türlerine bakıldığında toplu taşıma, motosiklet ve bisiklet araçları öne çıkmaktadır. Ödemiş'in düz ve düze yakın bir topografyaya sahip olması, planlama alanında motosiklet ve bisiklet kullanımının yaygın olmasının en önemli sebeplerindendir. Motosiklet ve bisiklet kullanımının yaygın olması, kent içinde hava kirliliğinin minimum düzeyde olması, trafik ve otopark sorunlarının en aza indirgenmesi vb. avantajları da beraberinde getirmektedir. Ancak buna rağmen yaya ve taşıt trafiği açısından oldukça yoğun olan koruma alanında yaşanan sorunların başında trafik ve otopark sorunları gelmektedir.

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 15 Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu

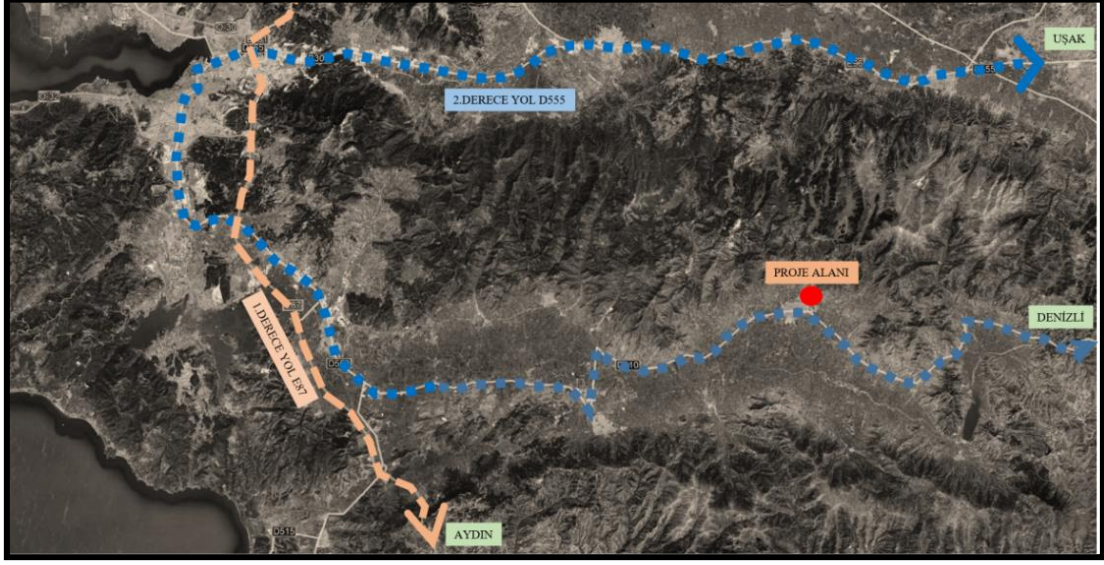
Planlama Alanı, Ödemiş Merkez ile 3 km, İzmir Merkez ile 76 km, Manisa İli ile 63 km, Aydın İli ile 45 km, Salihli İlçesi ile 30 km, Nazilli İlçesi ile 47 km, Selçuk İlçesi ve Efes Havaalanı ile 63 km, Adnan Menderes Havalimanı ile 72 km mesafede yer almaktadır



Şekil 16 Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı

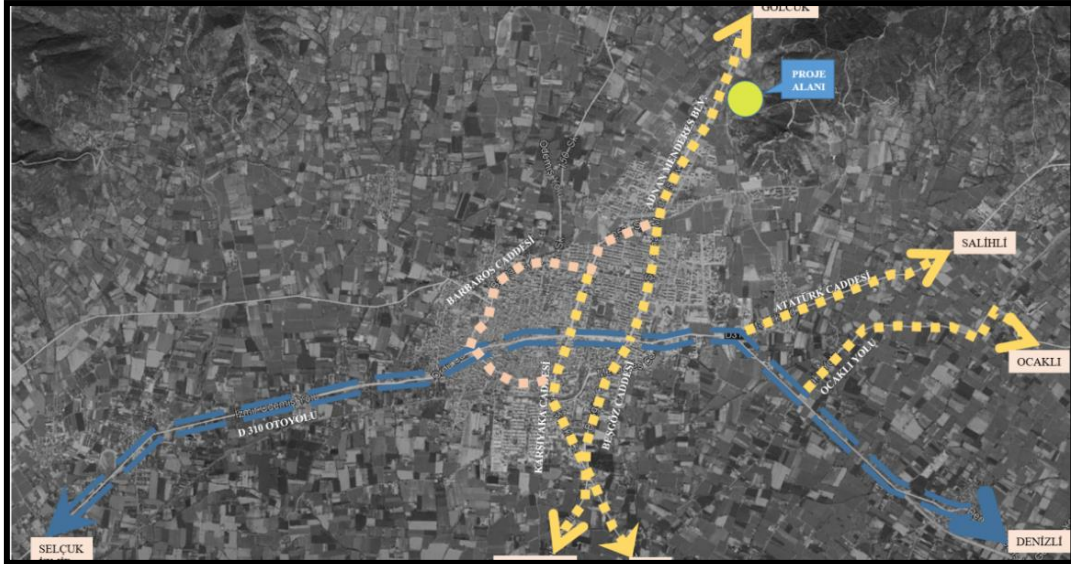
Ödemiş ilçesi, D555 karayolu ile İzmir merkez, Manisa, Selçuk, Aydın, Denizli illerine ve ilçeye ayrıca E87 Otoyoluna bağlantı yapabilir.

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 17 Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları

Ödemiş ilçesinde yer alan en önemli ulaşım aksları kenti İzmir'e bağlayan karayolu niteliğindeki Ordu Caddesi ve devamındaki Mithatpaşa Caddesi, Arasta içinden geçerek kentin kuzeyi ile bağlantıyı sağlayan Adnan Menderes Bulvarına ve Atatürk caddesine bağlanmaktadır. Doğuya doğru uzanan ve Ödemiş Belediyesi ile kent bağlantısını kuran Atatürk Caddesi de kent içindeki önemli ulaşım akslarından biridir. Günümüzde halen ticari faaliyetlerin merkezi niteliğinde olan koruma alanında bu anlamda yoğun bir hareketlilik söz konusudur. Gerek taşıt gerekse yaya trafiği açısından yoğun bir bölge olan koruma alanına ulaşım ise yakın çevreden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



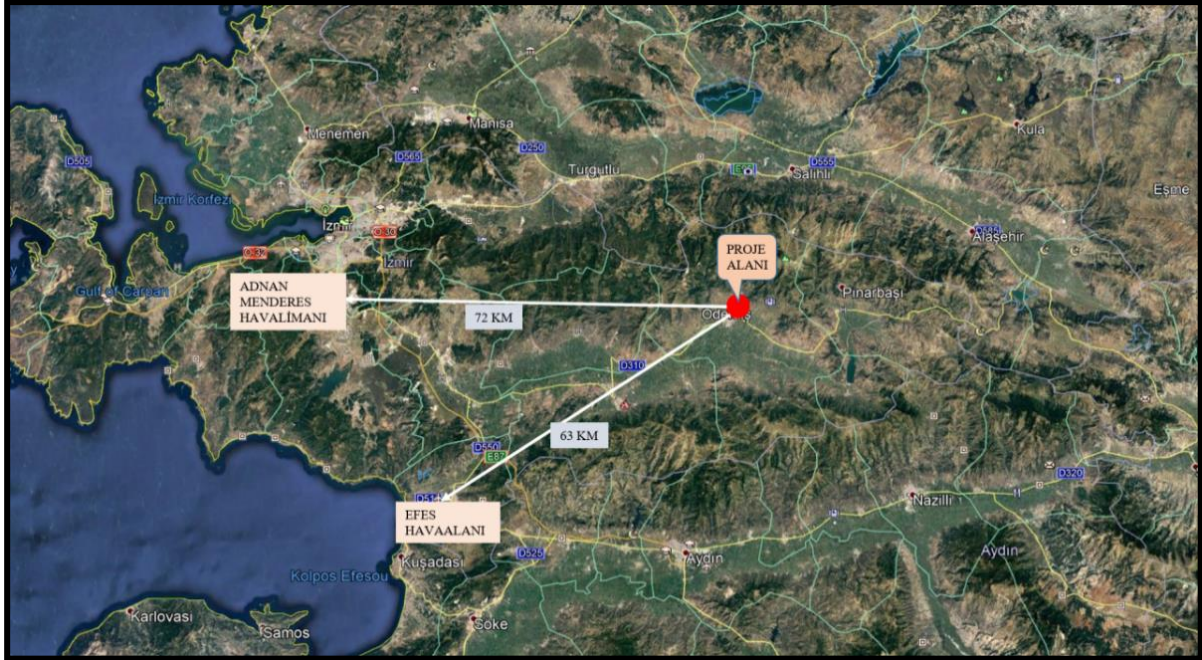
Şekil 18 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı

4.2.2. Demiryolu Ulaşımı

İzmir'in güney yönündeki demiryolu hattı, Adnan Menderes Havaalanı'na bağlantı sağlayarak Torbalı ilçesine kadar devam etmektedir. Burada güney yönünde devam eden hattın ayrılan aks, Küçük Menderes Havzası içinden geçerek Bayındır, Tire ve Ödemiş ilçelerine bağlanmaktadır. Ödemiş-Torbalı-İzmir demiryolu hattından günde 7 kez karşılıklı seferler düzenlenmektedir.

4.2.3. Havayolu Ulaşımı

Ödemiş ilçesi, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Ödemiş konum olarak İzmir'e yakın olması sebebi ile 90 km mesafedeki Adnan Menderes Havalimanına ve 75 km mesafedeki uçuş eğitimlerinin yapıldığı Selçuk Efes Havalimanına mesafededir.



Şekil 19 Ödemiş İlçesinden Havayollarına Ulaşımı

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

5.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 83.154.997 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41.721.136 kişi (%50,2) olurken, kadın nüfus 41.433.861 kişidir (%49,8). Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9'a gerilemiştir.

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Grafik 2 Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı 2007-2019

Kaynak: TÜİK 04 Şubat 2020 tarih, Sayı: 33705

İzmir İli nüfusu; TÜİK 2018 verisine göre 4 320 519 iken, 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarında 4.367.251 olmuştur. İzmir il geneli nüfus göstergeleri incelendiğinde, il genelinde nüfusun (%8,16) arttığı, ilçeler bazında da Bayındır, Bergama, Beydağ, Kınık, Kiraz ve Konak ilçelerinde nüfusun azaldığı, diğer ilçelerde ise arttığı görülmektedir. 2019 verilerine göre hanehalkı büyüklüğü ise 2,8'dir.

Tablo 5 Yıllara göre İzmir Nüfusu, 1965-2019

YIL	Türkiye	İzmir	Ödemiş
2007	70.586.256	3.739.353	128.253
2010	73.722.988	3.948.848	129.695
2013	76.667.864	4.061.074	129.295
2016	79.814.871	4.223.545	131.728
2018	82.003.882	4.320.519	132.511
2019	83.154.997	4.367.251	132.876

Planlama alanının bulunduğu Ödemiş ilçe genel toplam nüfusu 2018 yılında 132.511 kişi iken, 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarında 132.876 olarak tespit edilmiştir. Ödemiş Merkez Belediye nüfusu 75.299 kişidir. Ödemiş ilçesinin 2019 yılı nüfus artış hızı 2,8 ile Türkiye ortalamasının altındadır.

Tablo 6 Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi 2018 Yılı Mahalle Nüfusları

Yıl	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2019	Zafer Mah.	10.387	Bengisu Mah.	4.962
2019	İnönü Mah.	9.366	Üç Eylül Mah.	4.716
2019	Anafartalar Mah.	9.373	Türkmen Mah.	4.585
2019	Atatürk Mah.	9.349	Umurbey Mah.	2.882
2019	Süleyman Demirel Mah.	9.157	Emmioğlu Mah.	1.982
2019	Kaymakçı Mah.	5.745	Akıncılar Mah.	1.642
2019	Hürriyet Mah.	5.561	Kuvvetli Mah.	1.669
2019	Gölcük Mah.	1.367		

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunda, Ödemiş ilçe merkezinde düzenli bir nüfus artışının gelecekte de süreceği görülmektedir. Ödemiş, genel olarak kendi mahallelerinden nüfus almaktadır. Nüfus kabulü, yapılan projeksiyon sonucuna planlamada esneklik sağlayacak bir artışla yapılmıştır. Yapılan projeksiyonlarda hedef yıla kadar nüfusta azalmanın en çok ortaya çıktığı bölge Ödemiş ilçe sınırları içindeki mahallelerdir. Nüfusun azalmakta olduğu mahallelerde, Beydağ Barajı sulama projesinin etkileri sonrasında göçün azalacağı, mevcut nüfus büyüklüğünün korunacağı varsayımıyla hareket edilmiş ve bu çerçevede Ödemiş İlçesi için 2025 hedef yılında 177.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

İzmir il genelinde hanehalkına yönelik veriler incelendiğinde; İzmir'in Türkiye ortalamasının altında bir hanehalkı ortalamasına sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının içinde bulunduğu Ödemiş ilçesindeki 2018 yılındaki toplam nüfusu 132.511 kişi olup, hanehalkı sayısı 45.672 dir. Bu parametrelerden yola çıkarak ilçedeki hanehalkı büyüklüğünün de 2.8 olduğu belirlenmiştir. Hanehalkı yapısı ile nüfusun İzmir il geneli ile benzerlik taşıdığı görülmektedir. Bu kapsamda hem il genelinde hem de ilçede 4 kişilik hanelerin çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir.

5.1.2. Göç

Büyükşehir Belediyesi statüsündeki İzmir ili 30 ilçe belediyesine sahiptir. İzmir ili şehirleşme oranı, okuryazarlık oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir. Tarım kolunda çalışanların toplam istihdam oranı ise Türkiye ortalamasının altındadır.

İzmir ili göç hareketleri 2017 yılı göç hızı % 0, 58 net göç ise 24.618'dir. Havzada bulunan ilçelerin göç alıp vermesi de önemli bir olgudur. Tabloda İZKA'nın İzmir İli Bölge Planı Hazırlanmasına Yönelik Fonksiyonel Bölge ve Alt Bölgelerin ve Bölgelerarası İlişkilerin Tespiti Çalışmasından derlenen bazı metropol olmayan ilçeler için net göç ve net göçün ilçe nüfusu içindeki payı tahminleri sunulmaktadır.

Tablo 7 İlçelerin 2023 yılı göç istatistikleri Kaynak: İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

İlçe	Net Göç	Net Göçün Nüfus İçindeki Payı
Bayındır	15,140	27.2%
Beydağ	1,560	11.0%
Kiraz	2,147	4.5%
Menderes	236,268	75.6%
Ödemiş	29,617	18.6%
Selçuk	35,664	50.0%
Tire	-2,118	-2.7%
Torbali	162,944	53.2%

Bu tabloya göre Küçük Menderes Havzası'nda göç alma eğiliminde olan ilçeler arasında %18,6 ile Ödemiş ilçesi de bulunmaktadır.

5.1.3. Ekonomik Yapı

Ödemiş ilçesinin ekonomik yapısının tarıma dayalı olması nedeniyle sanayinin gelişmesinde tarım alet ve makineleri ile iş makineleri imalatı sektörü ilk sıralarda yer almaktadır. İlçede toplamda 34.889 hektar alan tarımsal üretim için kullanılmaktadır. Toplam alan içerisindeki tarım alanının oranı % 34,3 ile İzmir ortalamasının üstünde yer almaktadır. İlçedeki tarımsal üretim için kullanılan alanın büyük bir kısmının sebze ve meyvecilik için kullanıldığı görülmektedir.

Ödemiş ilçesi içerisinde Ödemiş Milli Fuar Alanı bulunmaktadır. Bu fuar alanı ile Ödemiş ve yakın çevresinin ticari, sanayi ve zirai potansiyelinin sergilenerek tanıtılması, ticari, Sanayi ve zirai alanlarda mamul ve mahsullerin piyasadaki gelişim ve yeniliklerinin teşhir edilip tanıtılması, kentin sosyal ve kültürel yapısının geliştirilmesi, turizmin hareketlendirilmesi,

katılan kuruluşlar arasında bilgi alışverişinin sağlanması ve alıcı ile satıcının temasını sağlayarak iç ticaret imkanlarının tanıtılması amaçlanmaktadır.

5.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

5.2.1. Eşyükselti Analizi

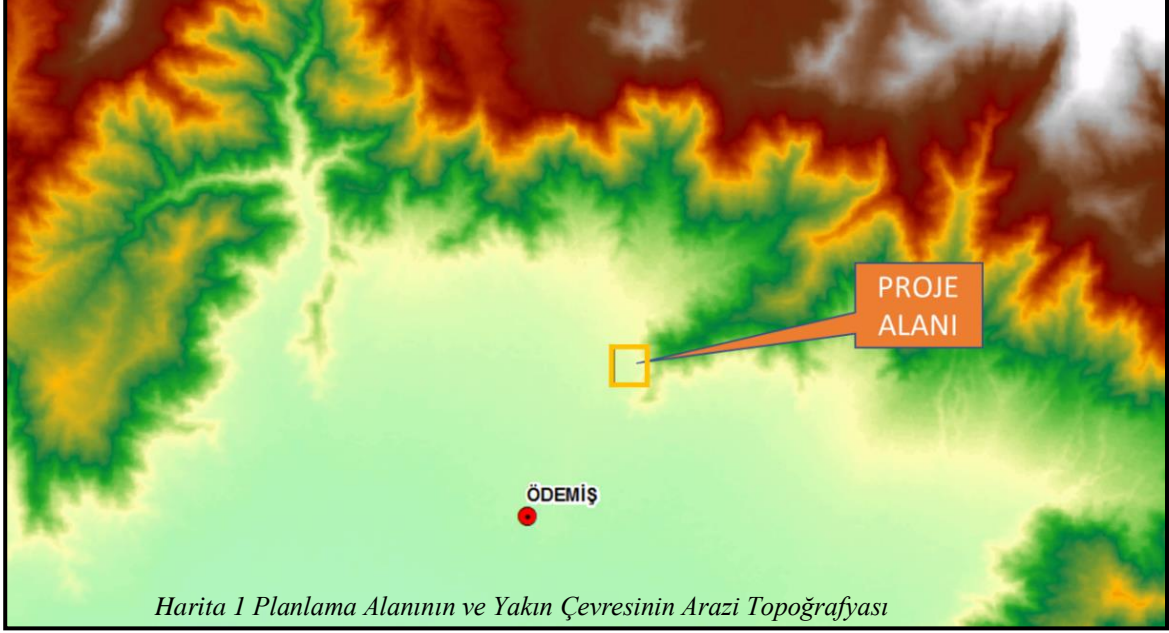
Büyük kısmıyla ovalık olan Ödemiş ilçe arazisinin kuzey ve güneyinde dağlar ve tepelik alanlara rastlanır. Ödemiş ovasının en yüksek tepesi ovanın kuzeyinde yer alan 2157 metre rakımlı Bozdağlar ve güneyindeki 1646 metre rakımlı Aydın Dağları'dır. İlçenin en büyük akarsuyu Küçük Menderes ırmağıdır. Birgi, Bademli, İlkurşun, Çomaklar, Korga, Üzümlü dereleri bu ırmağa karışır.

Ödemiş yöresi Doğu Akdeniz flora alemine girer. Doğal bitki örtüsünde Bozdağ ve Aydın dağlarının yamaçlarında maki, 700 metre ve üzerinde kızılçam ormanları, 1000-1500 metreler arasında karaçam ve sarıçam türleri ve yer yer bu yüksekliğe uyum sağlayan çeşitli türler dikkati çekmektedir.

Botanik açıdan özellikle Bozdağlar oldukça zengin türler ile dikkati çekmektedir. Yüksekliğin az olduğu yerlerde bodur bitkilerden, yükseklerde iğne yapraklı ormanlara ulaşılır. Dağlarda kermez meşesi, palamut meşesi, pırnal meşesi, laden, melengiç ve kestane bulunur. Alçak yerlerde hayıt, zakkum, çınar, defne, mersin, delice gibi maki elemanları görülür.

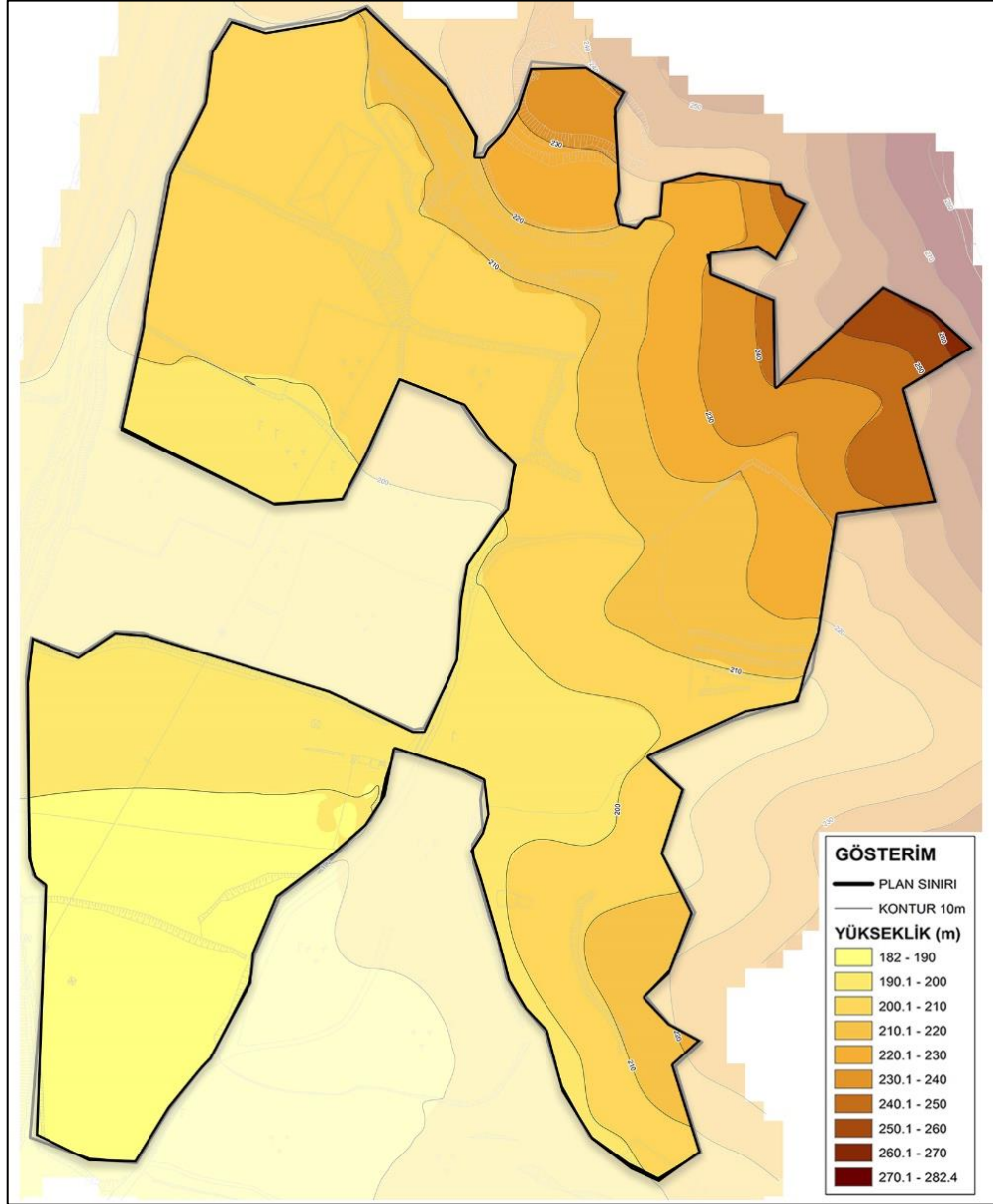
Planlama alanı, Ödemiş ilçe merkezinin kuzey kısmında yer almaktadır. Alanın içerisinden Birgi (Zeytinlik) Çayı geçmektedir. Birgi Çayı ve yakın çevresi düz ve düze yakın bir alandır.

Planlama alanı Birgi Çayından başlayarak doğu ve kuzeydoğuya doğru yükselerek yamaç ile sonlanmaktadır. Alanın kuzeydoğu ve doğu kısmı ormanlık alan şeklindedir. Bölgenin orman yapısı iklimsel koşullardan doğayı makilik ve kısa boylu ağaçlardan oluşmaktadır.

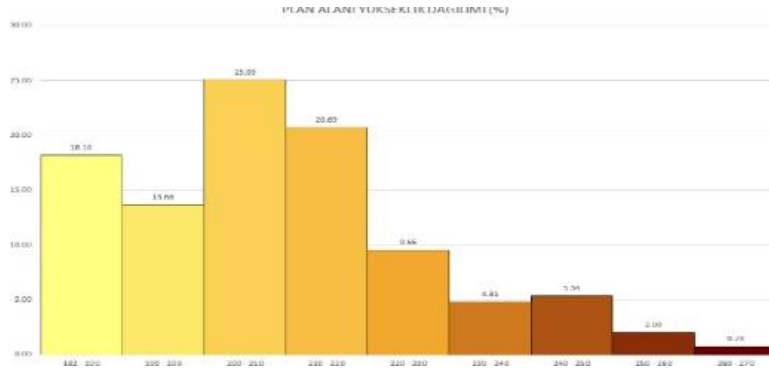


Alanın en alt kotuyla en üst kotu arasında 88 metrelik bir fark vardır. Ancak alanın yüzde 87,12'lik bölümündeki kot farkı sadece 48 metredir. Alanın %45,72 'lik kısmı 20 m kot farkının olduğu 220-200 kotları arasında ve %31,84'lük kısmı 18 m'lik kot farkının olduğu 200-182 kotları arasındadır.

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



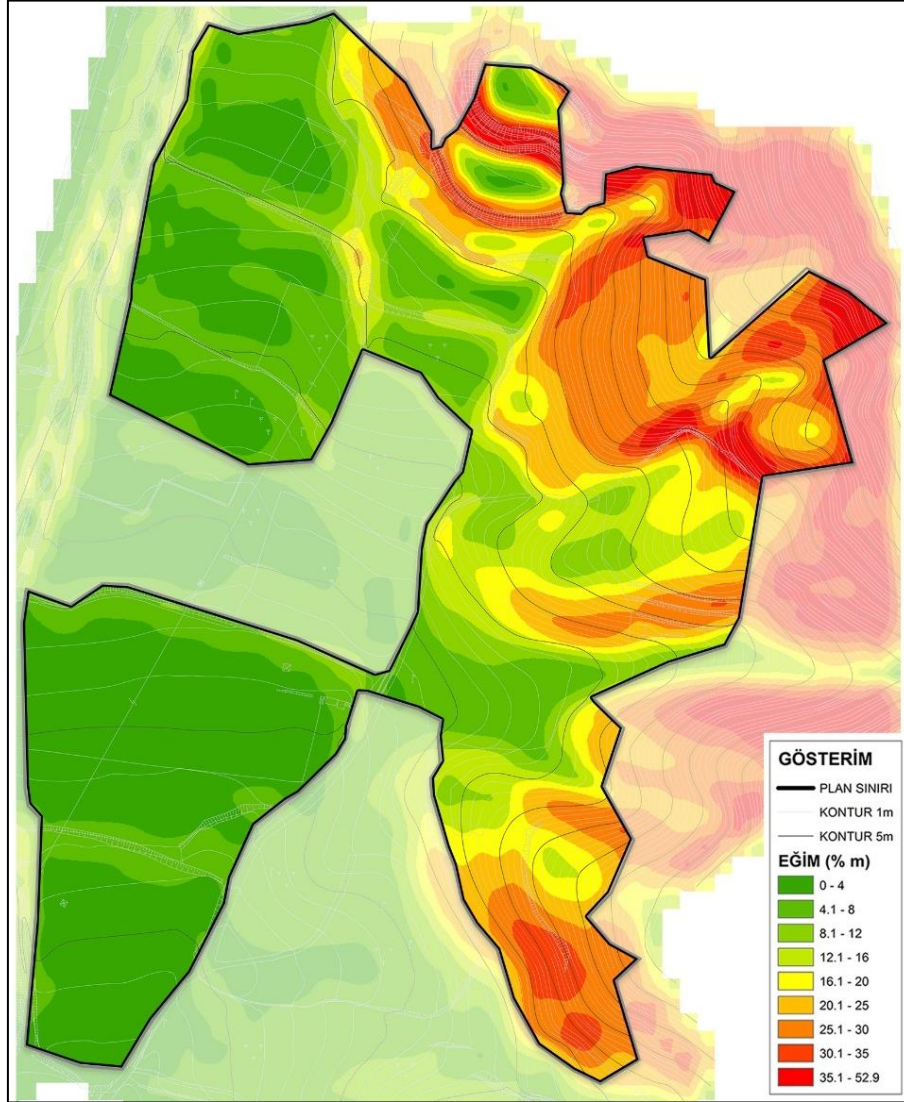
Harita 2 Eşyüksekti Analizi



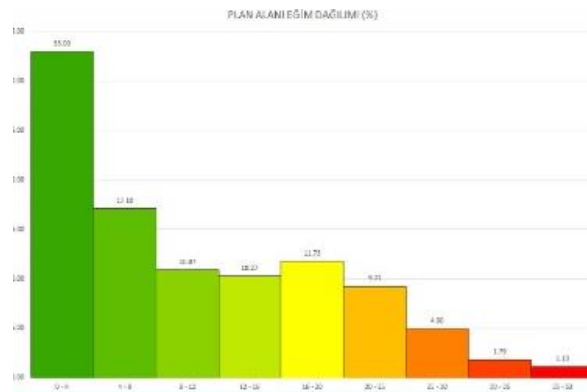
Grafik 3 Planlama Alanı Eşyüksekti Dağılımı

5.2.2. Eğim Analizi

Alandaki eğimin yüzde 92,18'i %0-%25 arasındadır. Alanın batısında insan müdahalesine dayalı olarak ortaya çıkan bozulmalardan(şev) dolayı dalgalanmalar oluşmuştur.



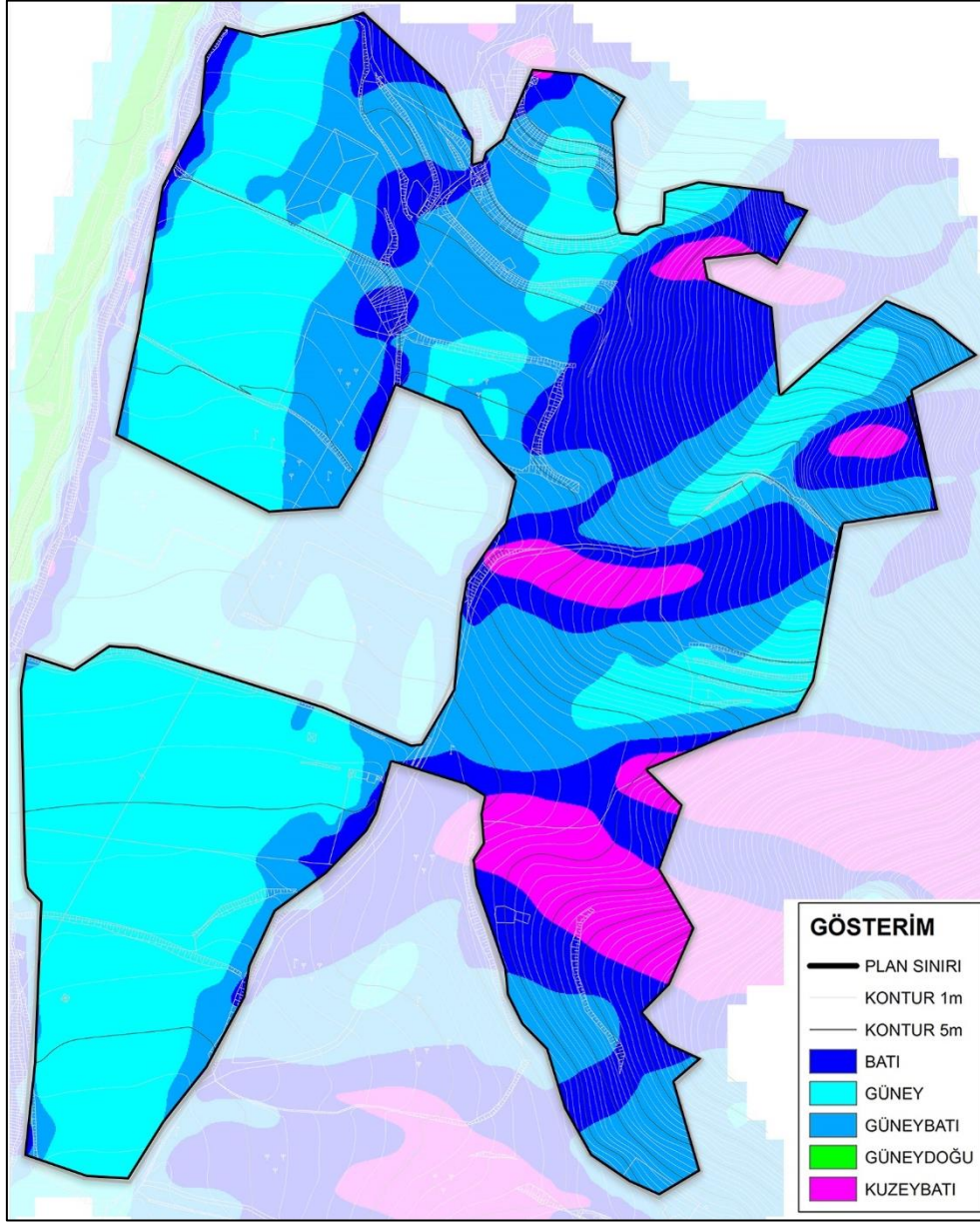
Harita 3 Eğim Analizi



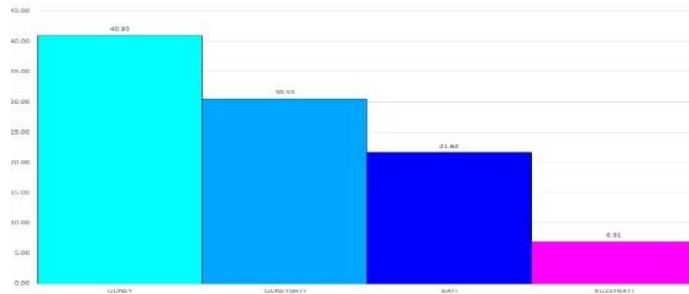
Grafik 4 Planlama Alanı Eğim Dağılımı

5.2.3. Bakı Analizi

Planlama alanı Ahrandı tepesinin güneybatı yamaçlarında yer almaktadır. Bundan dolayı alanın yüzde 93,09'u güney-güneybatı-batı yönlerine bakmaktadır.



Harita 4 Bakı Analizi



Grafik 5 Bakı Dağılımı

5.2.4. İklim

Küçük Menderes Havzasında Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yazları 42°C'yi geçen sıcaklıklar kış aylarında -7°C'nin altına düşebilmektedir. Temmuz ayı sıcaklık ortalaması 26-27°C olan havzada, Ocak ayı sıcaklık ortalaması 4°C olarak ortaya çıkmıştır.

Yıllık ortalama nem oranı %63'dür. Yağışlar yağmur şeklindedir. Yıllık yağış miktarı ise 700 mm. civarındadır. Yağışlar Kasım, Aralık, Ocak, Şubat aylarında yoğunluk göstermektedir. Ödemiş ovasında karayel, lodos ve poyraz rüzgârları eser.

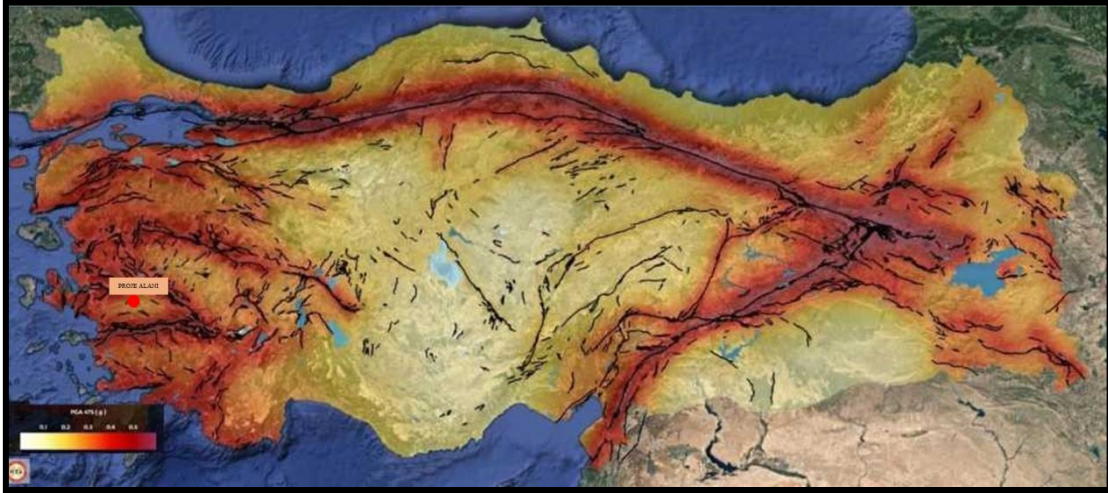
Tablo 8 Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları

Sıcaklık °C İstasyonlar	AYLAR												Yıllık Ort.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Ödemiş	7,1	8	10,5	14,8	20	24,9	27,6	26,9	22,4	16,8	12	8,8	16,7
Selçuk	7,8	8,8	10,8	14,6	19,2	24	26,3	25,3	21,3	16,6	12,4	9,5	16,4
Torbali	7,7	8,5	11,2	15,4	20,4	25,6	28,3	28	23,3	18,2	12,4	8,9	17,3
Tire	7,2	8,2	11	15,1	20,1	25,1	27,3	26,7	22,7	17,6	12,2	8,7	16,8
Bayındır	8,3	8,9	11,9	15,4	20,8	25,4	27,6	26,9	23,8	19	13,5	9,7	17,6
ToplamOrt.	7,62	8,5	11	15,1	20	25	27	27	23	17,6	13	9,12	16,96

5.2.5. Depremsellik

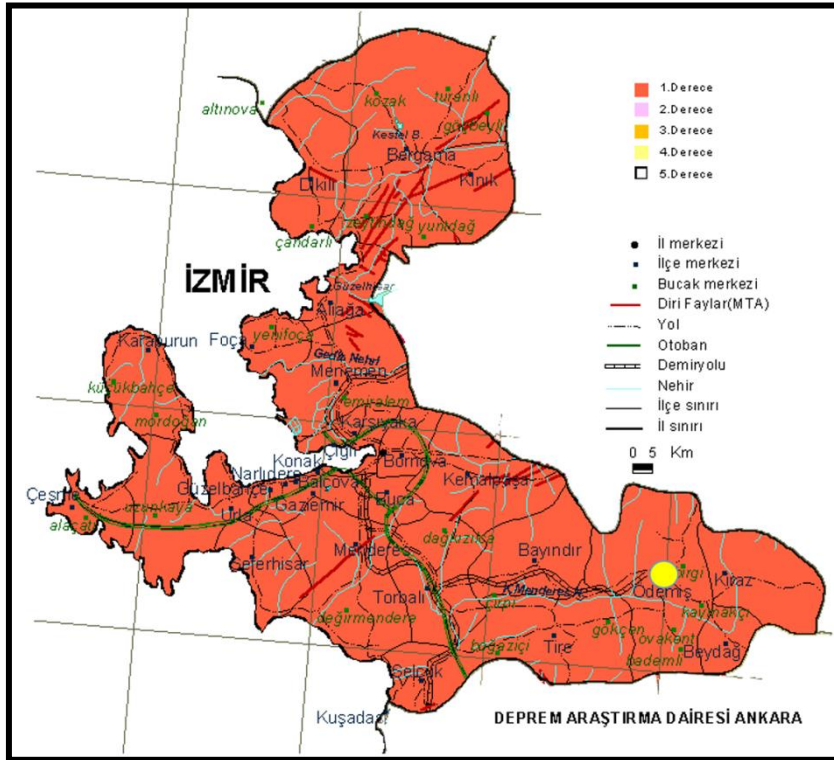
İzmir ve yakın çevresi, Doğu Akdeniz'de tarihsel çağlarda pek çok uygarlığın hüküm sürdüğü bir bölge olması nedeniyle tarihsel dönem deprem kayıtlarının en fazla olduğu bölgelerimizden biridir. Kayıtlar, İzmir kent merkezi ve yakın çevresindeki çoğu yerleşmenin tarihsel dönemde çok sayıda depremden etkilendiğini ortaya koymaktadır. 1900'lü yılların başından itibaren "Aleysel Dönem" olarak adlandırılan ve günümüze kadar ki dönemi içeren zaman diliminde İzmir kenti ve yakın çevresini etkileyen çok sayıda deprem meydana gelmiştir. İzmir kenti merkez olmak üzere yaklaşık 50km yarıçaplı bir daire içerisinde kalan alanda, 1900 yılından günümüze kadar magnitüdü 4.0'ten büyük 190 deprem meydana gelmiştir. Bu depremlerin bazıları bölgede can kaybı ve büyük maddi hasarlara sebep olmuştur (Aktepe E, Aydın C.2013).

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTiNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLi UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 20 Türkiye Sismik Tehlike Haritası

Sismik Haritalar incelendiğinde İzmir İli deprem risk taşıyan bir il olduğu söylenebilir. Bu bağlamda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerekmektedir.



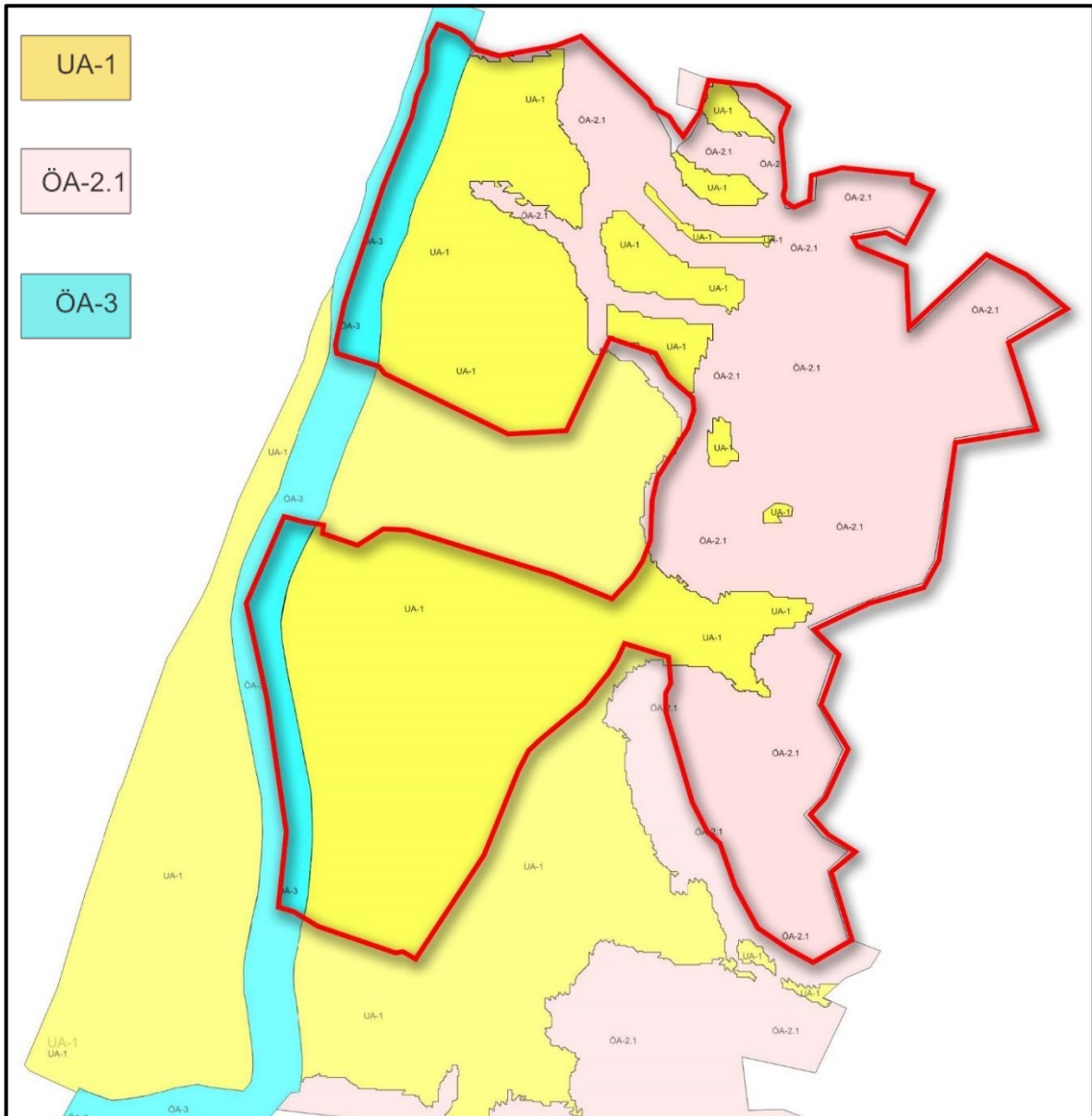
Harita 5 İzmir Deprem Haritası

Deprem haritası incelendiğinde İzmir ili ve Ödemiş İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde olduğu görülmektedir.

5.2.6. Jeolojik Yapı Analizi

“Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Genelgesi” doğrultusunda planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt çalışmaları hazırlanmış olup, söz konusu rapor ve yerleşime uygunluk haritaları **12.07.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü** tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanında yapılan gözlemsel ve laboratuvar çalışmaları birlikte değerlendirilmiş ve alanın dolgu ile kaplı alanların tamamı Önemli Alan, diğer kısımlar ise Uygun Alan olarak değerlendirilmiştir.



Harita 6 Jeolojik Yapı Analizi

Bu rapor kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk bakımından değerlendirildiğinde;

Uygun Alanlar 1 (UA-1): Zemin Ortamlar

İnceleme alanında gözlenen şist birimi yer yer ayrılmış olup zemin niteliği gösterdiğinden, eğimin %0-10 olduğu bölgeler "*Uygun Alanlar 1 (UA-1): Zemin Ortamlar*" olarak nitelendirilmiş, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında UA-1 olarak işaretlenmiştir.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen binaların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının doğuya gidildikçe topoğrafik eğimin genel olarak arttığı, % 10-20, % 20-30, % 30-40 ve %> 40 dan büyük olduğu gözlenmiştir. Bu bölgelerde yapılacak olan derin kazılarda olası stabilite problemi beklenebileceğinden bu alanlar "*Önemli Alan 2.1 (ÖA- 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" ' olarak nitelendirilmiş, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında Ö.A 2.1 olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde, yapılacak olan her türlü kazı öncesi yamacın tamamını ve bina yükünüde kapsayacak şekilde stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenlik mesafesi belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde yapılacak olan üst yapının niteliğine göre alınacak olan stabilite önlemlerinin tipi, geometrisi, niteliği belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etütlerinde, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak inşaat kazısı öncesinde yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi mutlaka parsel bazında sondajlı zemin etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda zemin tanımlamaları detaylandırılarak uygun temel derinliği ve temel tipi saptanmalıdır.

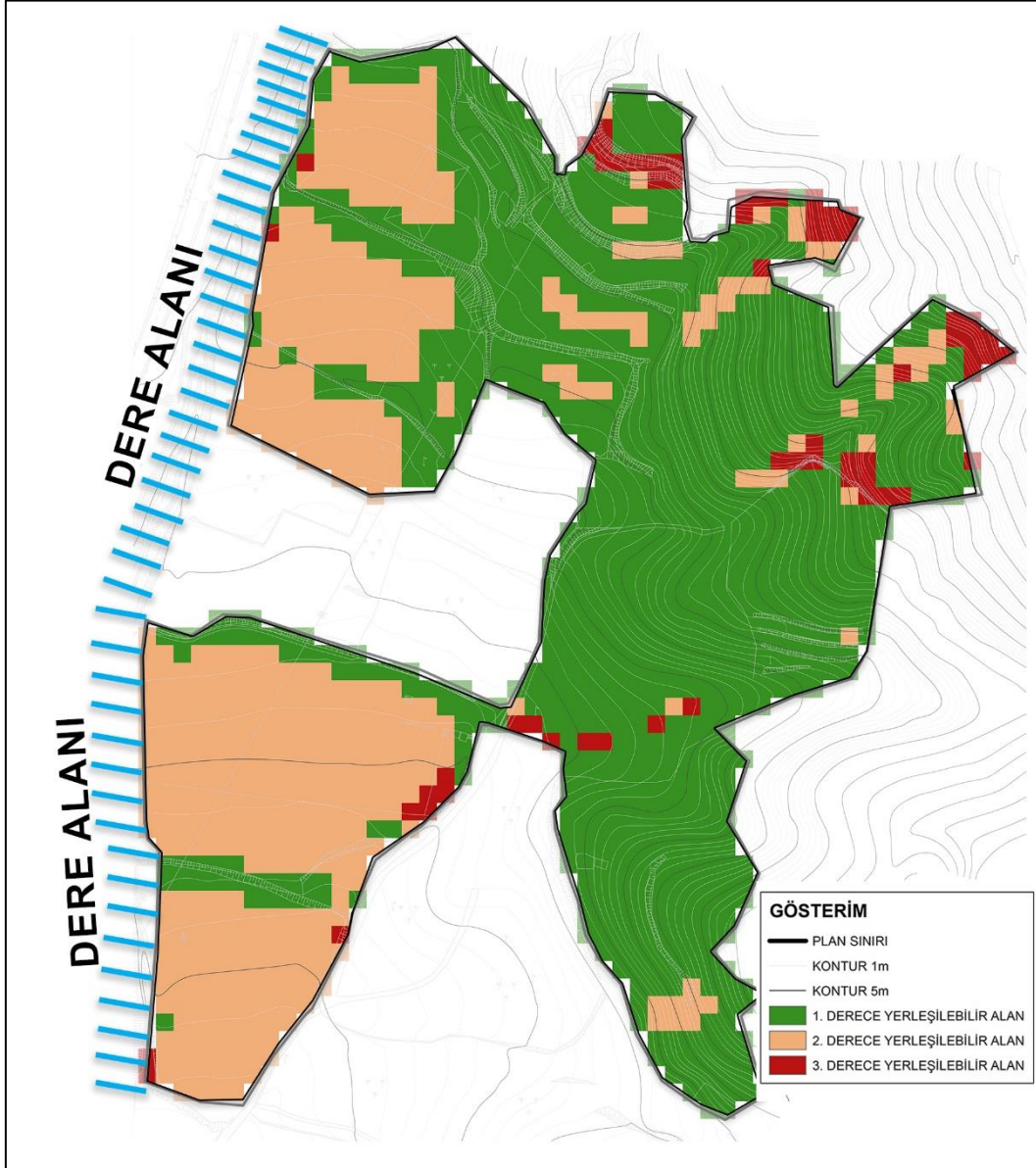
- Temellerin ayrı birimler üzerinde değil, aynı birimler üzerine oturtularak, farklı oturmaların önlenmesi gerekmektedir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Önlemler Alan 3 (ÖA-3) : Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

- İnceleme alanının içinden, batısından Birgi (Genev) (Zeytinlik) Çayı ve bu yatağa mansaplanan yan kol geçmektedir. 54495999-754-525204 sayılı 05.08.2016 tarihli Devlet Su İşleri görüşünde " (Genev) Birgi Çayı yatağı güzergahı için imar planlarında servis yolları ve şedde dahil 40,00 m. Genişliğinde alan ayrılmalıdır. Yan kol dere yatağı için tüm güzergah boyunca ise 1 5,00m. Genişliğinde alan imar planında ayrılmalıdır" denilmektedir.
- Buna bağlı olarak bu alanlar Önlemler Alan 3 (ÖA-3) : Su Baskını Açısından Önlem
- **Alınabilecek Alanlar** olarak nitelendirilmiş, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında **Ö.A 3** olarak işaretlenmiştir. **Bu alanlarda herhangi bir yapı yapılmamalıdır.**

5.2.7. Yerleşilebilir Alan Analizi

Sentez aşamasında eğim ve yöneliş durumu göz önüne alınmıştır. Büyük oranda güney yönlerine bakan alan, yerleşilebilirlik açısından değerlendirilirken eğim durumuna yöneliş durumundan daha fazla ağırlık verilmiştir. Eğimin ağırlığı yüzde 70, yönelişin ağırlığı ise yüzde 30 olarak alınmıştır. 2'den 10'a kadar değerler verilmiş ve ağırlıklı çakıştırma yapılarak sentez elde edilmiştir. Sonuç olarak alanın 95,96'sının 1. ve 2. Derece yerleşilebilir alan olduğu tespit edilmiştir.



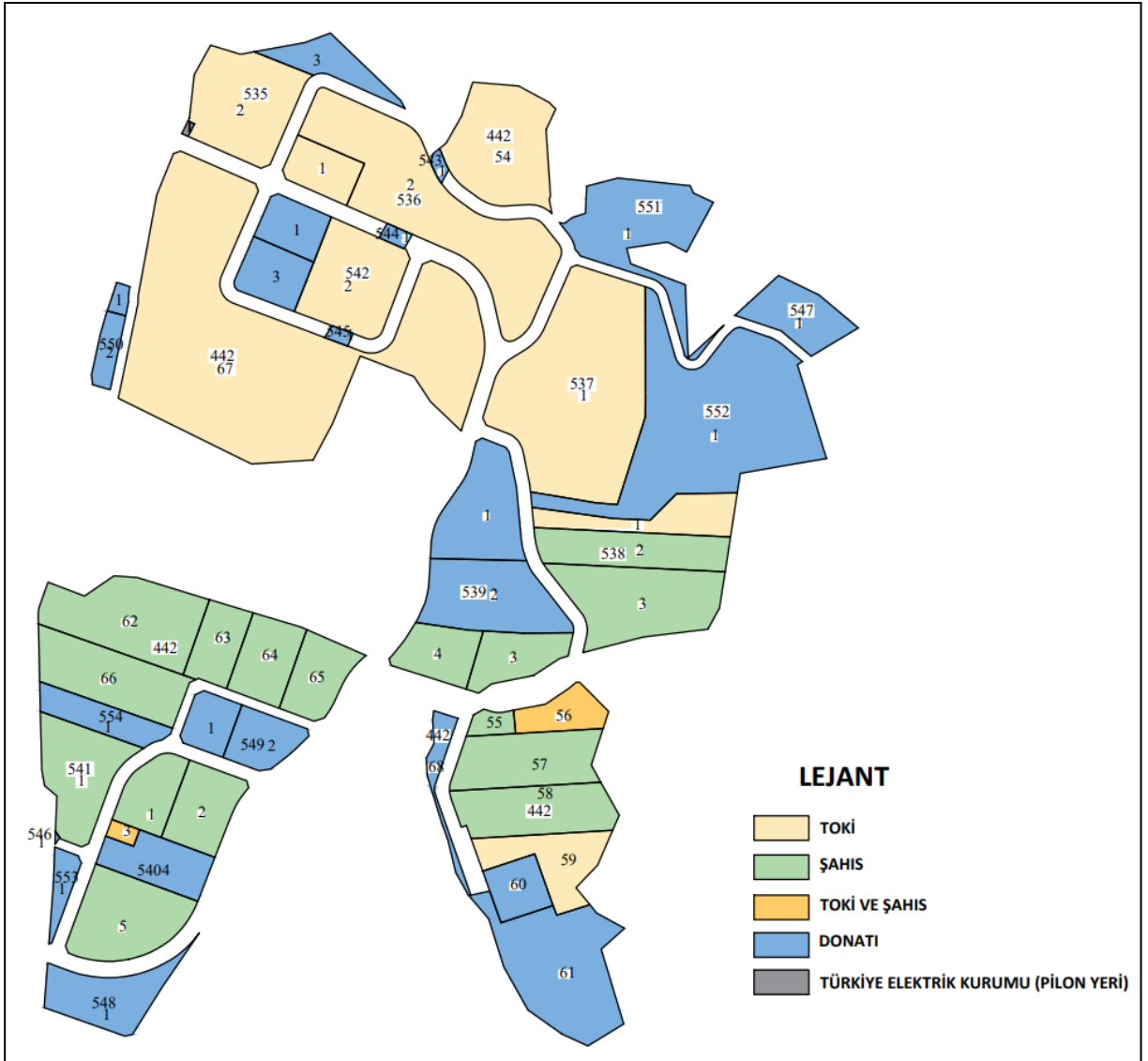
Harita 7 Yerleşilebilir Alan Analizi



Grafik 6 Yerleşilebilir Alan Dağılımı

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, Zeytinlik (yeni Gölcük) Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılmıştır. Alan içerisinde 51 adet parsel bulunmakta olup, imar uygulaması ile 23 adedi donatı alanına ayrılmıştır. Geriye kalan parsellerin bir kısmı şahıs mülkiyetinde, bir kısmı İdaremiz mülkiyetinde, bir kısmı TOKİ ve şahıs mülkiyetinde olup hisseli durumdadır. Türkiye Elektrik Kurumu (Pilon Yeri) mülkiyetinde ise 1 adet parsel bulunmaktadır (Harita-7).



Şekil 21 Mülkiyet Analizi

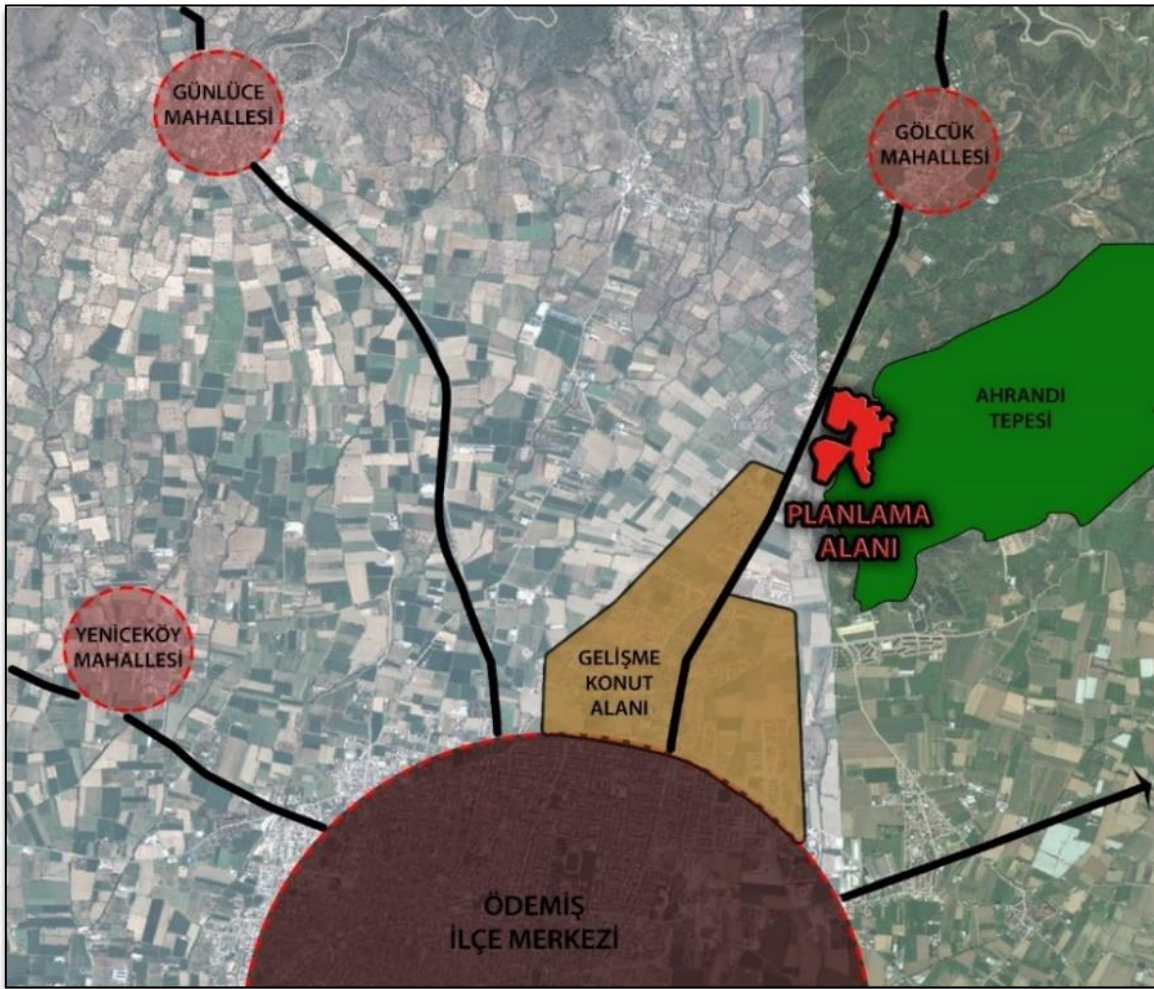
İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tablo 9 Planlama Alanında Kalan Taşınmaz Parsel Listesi

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
442	54	5,708.37
442	55	552.56
442	56	1,591.94
442	57	3,997.94
442	58	3,997.94
442	59	2,969.34
442	60	1,600.34
442	61	6,843.06
442	62	5,529.44
442	63	1,940.59
442	64	2,465.03
442	65	2,279.30
442	66	4,366.44
442	67	27,059.00
442	68	875.02
535	1	52.00
535	2	5332.05
535	3	1,795.56
536	1	1,751.73
536	2	10,967.43
537	1	14,144.79
538	1	2,625.64
538	2	3,580.14
538	3	5,560.41
539	1	4,143.41
539	2	4,725.92
539	3	2,204.69
539	4	2,142.87
540	1	2,048.14
540	2	2,618.00
540	3	280.40
540	4	2,472.76
540	5	4,364.42
541	1	3,956.37
542	1	1,669.94
542	2	4,673.51
542	3	1,927.43
543	1	181.45
544	1	241.28
545	1	171.65
546	1	16.04
547	1	2,516.93
548	1	3,113.68
549	1	1,403.26
549	2	1,833.13
550	1	265.44
550	2	837.85
551	1	5,388.03
552	1	14,256.90
553	1	768.54
554	1	1,919.11

5.4. PLANLAMA ALANININ KENT MAKROFORMU İÇİNDEKİ YERİ VE ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı Ödemiş İlçe Merkezinin kuzeyinde, Gölcük yolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanının yakın çevresine bakıldığında; kuzeyinde, doğusunda ve güney doğusunda yerleşmenin olmadığı, Zeytinlik ile tarımsal nitelikli alanların yoğun olduğu görülmektedir. Güney batısında ve güneyinde yeni gelişim bölgesi olarak adlandırabileceğimiz kısmen site yapılaşmalarının olduğu konut alanları yer almaktadır. Planlama Alanının doğusunda Ahrandı Tepesi yer almaktadır ve planlama alanı kısmen bu alan içerisinde bulunmaktadır.

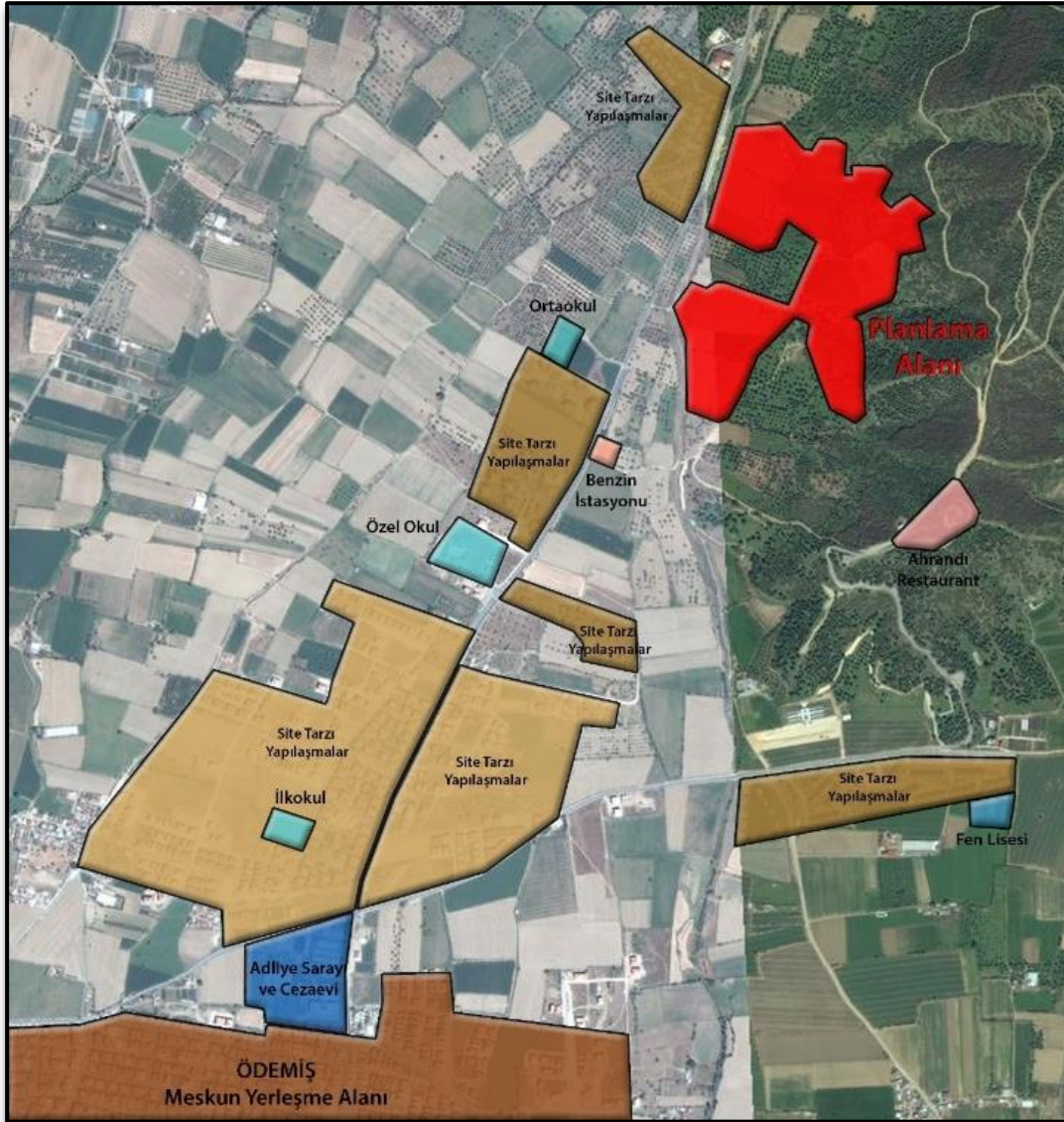


Şekil 22 Ödemiş İlçe Merkezi, Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı

Alanın çevresinde bulunan mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde;

- Planlama alanının güneyinde Ödemiş İlçe Merkezi, Meskûn Yerleşme Alanı ve Ödemiş Adalet Sarayı ile Ödemiş M Tipi Cezaevi bulunmaktadır.

- Planlama alanının batısında ve güneybatısında Gelişme Konut Alanları olan site tarzında yapılaşmalar yer almaktadır.
- Ticari fonksiyonlar olarak alanının güneybatısında Benzin İstasyonu, güneydoğusunda Ahrandı Restoranı ve yakın çevrede düğün salonları bulunmaktadır.
- İlkokul, Ortaokul, Fen Lisesi ve Özel Okul gibi Eğitim donatıları ağırlıklı olarak alanın batısında ve güneyinde bulunan site tarzı yapılaşmaların yakın çevresinde bulunmaktadır.



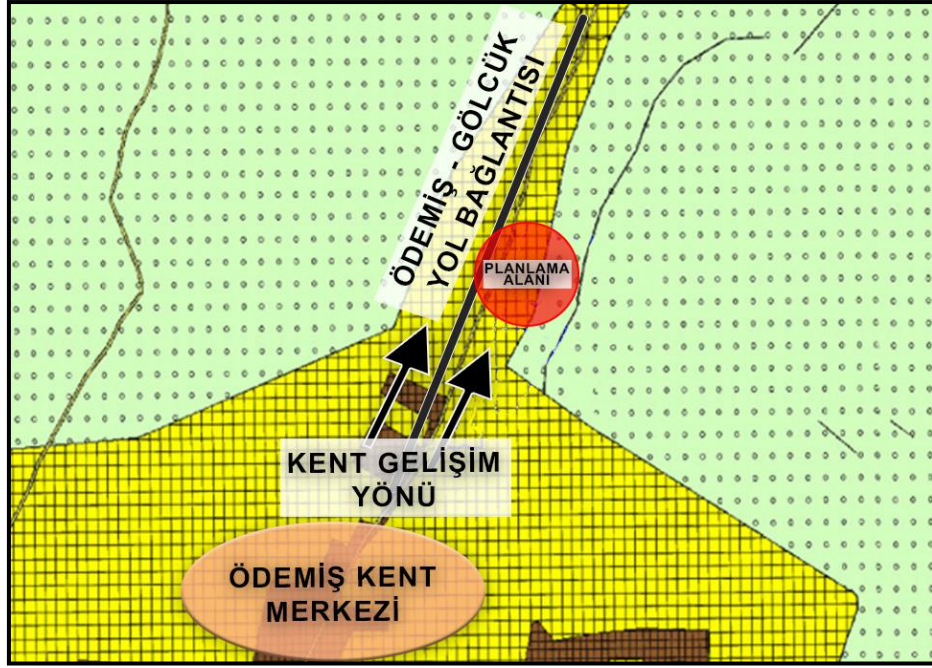
Şekil 23 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Arazi Kullanım Durumu

5.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

5.5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

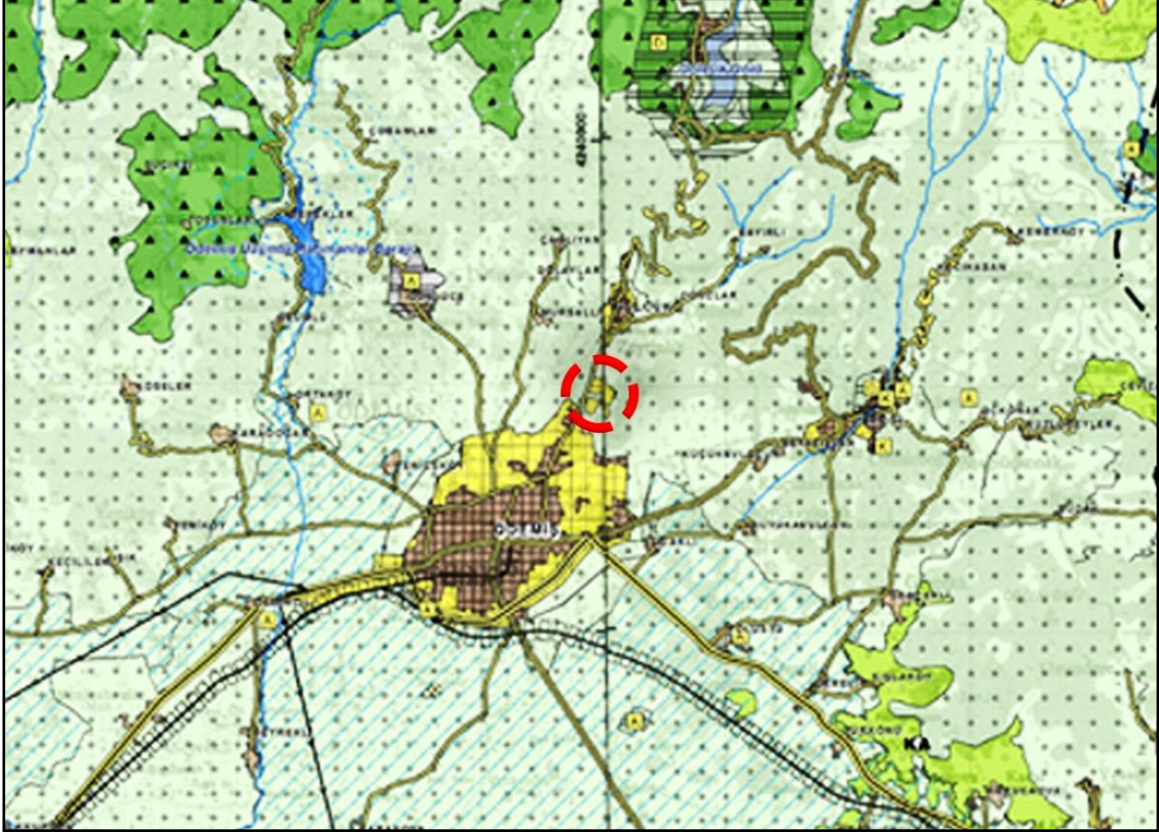
Planlama alanı ve çevresi 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda

kısmen "*Tarım Alanı*" ve kısmen "*Kentsel Gelişme Alanı*" hâkim fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 24 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J17, J18, J19, J20, J21, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde rapora konu planlama alanı "*Kentsel Gelişme Alanı*" olarak belirlenmiştir.

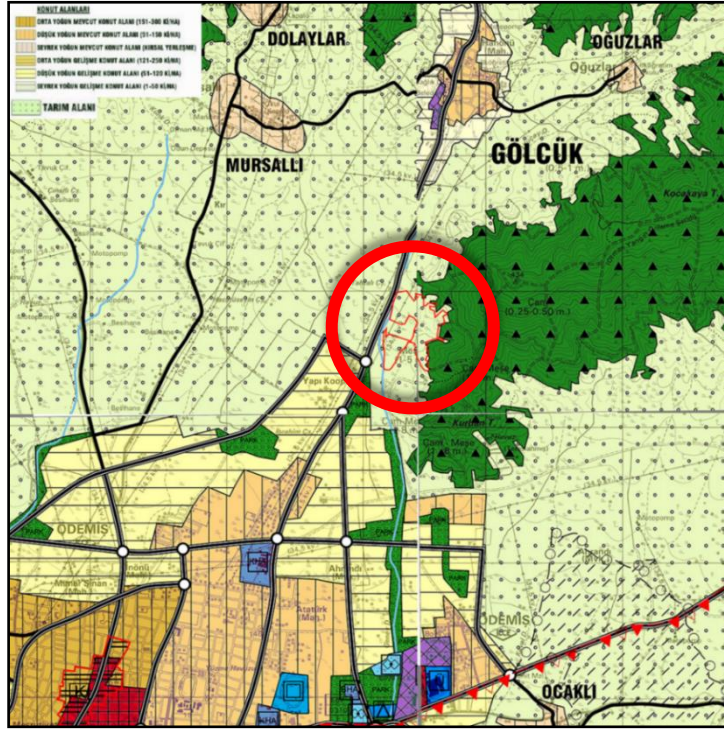


Şekil 25 07.07.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

5.5.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgede 1/25000 ölçekli “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı” İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca hazırlanarak, **20.07.2017** tarihinde onaylanmıştır. Askı aşamasında yapılan itirazlar ve Nazım İmar Planı’ndaki maddi hatalar sebebiyle **23.05.2018** tarihinde “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği” onaylanmış, söz konusu planda planlama alanı “**Tarım Alanı**” olarak planlanmıştır. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 6. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliği’nin 6 ve 7. Maddelerinde tanımlanan planların kademeli birlikteliği ve kademeler arası hiyerarşi kuralında belirtilen üst ölçekli 16.11.2015 onanlı 1/100000 Ölçekli ÇDP ile uyumlu olmadığı, ölçekler arası ilkesel kararlarla uyumsuzlukların olduğu gerekçesi ile **2018/208** Esas ve **2020/864** Karar sayılı **10.07.2020** tarihli kararı doğrultusunda **planın iptaline karar verilmiştir.**

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

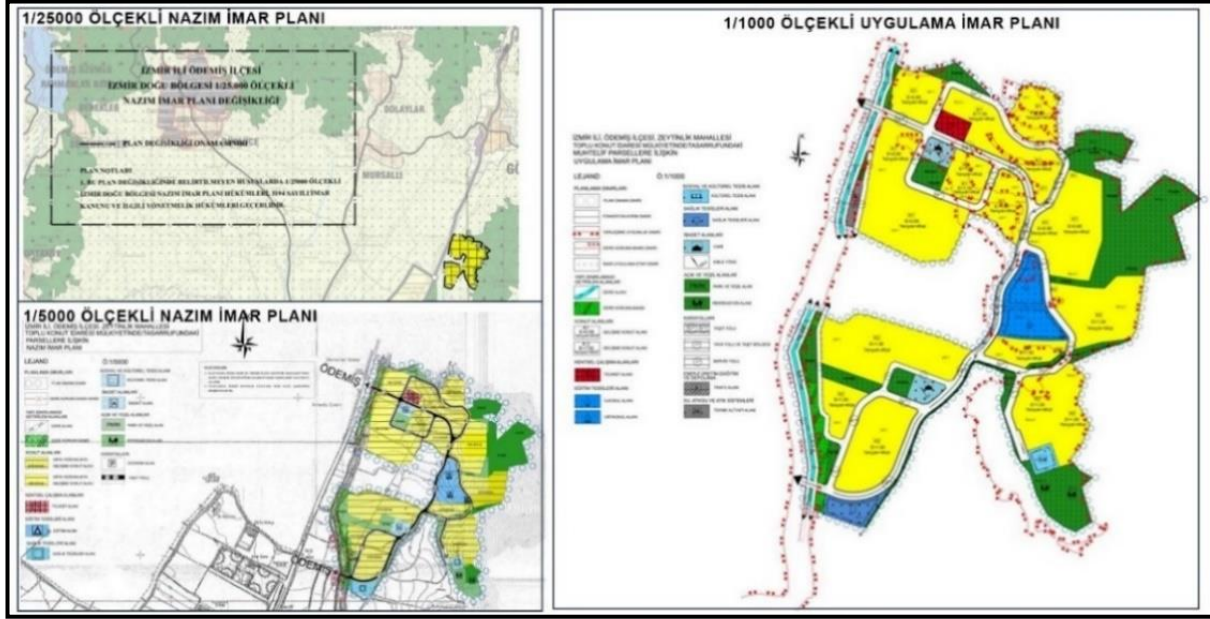


Şekil 26 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen)

Söz konusu alan için hazırlanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak planlanmış ve 10.06.2020 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Ancak bu plan değişikliğine TMMOB tarafından açılan davada, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiş ve **söz konusu alan plansız kalmıştır.**

5.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının içinde bulunduğu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" 10.06.2020 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Ancak 10.06.2020 onaylı imar planlarının iptaline yönelik olarak TMMOB tarafından açılan davada, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Bu sebeple **söz konusu alan plansız kalmıştır.**



Şekil 27 10.06.2020 Tarihinde Onaylanan 14.04.2022 Tarihinde İptal Edilen İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Millî Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**'nın; 29.08.2016 tarih ve 4220-1394-3795 sayılı ve 05.04.2018 tarih ve 1279 sayılı kurum görüşünde; “Planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı” belirtilmiştir.
- **TCDD İzmir 3. Bölge Müdürlüğü**'nün; 13.07.2016 tarih ve E.375601 sayılı ve 08.03.2018 tarih ve E.101621 sayılı kurum görüşünde; “Söz konusu alanda etkileşime giren teşekküllerine ait bir proje bulunmadığı” belirtilmiştir.
- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.**'nin; 06.03.2018 tarih ve E.1839537 sayılı kurum görüşünde; “Planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı” belirtilmiştir.
- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü**'nün kurum görüşünde;
 - 05.08.2016 tarih ve 525204 sayılı görüşünde “söz konusu alanda kuruma ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesis bulunmadığı, görüş eki haritada alan içerisinde mavi renkle işaretlenen Birgi (Genev) (Zeytinlik) Çayı ve bu yatağa mansaplanan yan kol geçtiği, Birgi (Genev) Çayı ve dere yatağının bu kesiminde, şehirleşme açısından daha düzenli görünümüne kavuşması taşkın riskinin azaltılması amacıyla uygun hidrolik kesitlerde ilgili İdare tarafından ıslahı yapılmaya kadar dere yatakları menba kesiminden mansap kesimine kadar korunması, dere yatağı güzergahı için imar planlarında servis yolları ve sedde dahil 40.00 m genişliğinde alan ayrılması, yan kol dere yatağı için 15.00 m genişliğinde alan ayrılması, derelerin ıslah

edilmesi sırasında mülkiyet sorunlarının giderilmesi, mevcut dere yatakları ve menfezlerin belli aralıklarla temizlenmesi, derelere çöp, moloz vs. atılmasının önlenmesi, dere yataklarında yapılacak uygulamalarda ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, Birgi Çayının taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunduğu, bu nedenle taşkından korunma tedbirlerinin alınması, dere yataklarında herhangi bir imalat yapılmak istenmesi halinde kurum görüşünün alınması, yapılacak uygulamalarda çevre sorunları gözönünde bulundurularak ilgili mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği” hususu belirtilmiş,

- 04.01.2018 tarih ve 9922 sayılı görüşünde “planlama alanının batısından Zeytinlik Deresi geçtiği, Zeytinlik Deresinin bu kesiminde planlanan veya gerçekleştirilen herhangi bir proje bulunmadığı, Zeytinlik Deresi için yapılan ön çalışma neticesinde yaklaşık olarak hesaplanmış olan hidrolik boyutlar ve yazı ekindeki ıslaha yönelik alternatifleri içeren tabloda belirtilen alternatiflere uyulması” belirtilmiş,

- 02.04.2018 tarih ve 232641 sayılı kurum görüşünde “Alanda mevcut veya planlanan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesis bulunmadığı, ayrıca içme suyu temin edilen göl ya da barajların su toplama havzasında yer almadığı, alan içerisinde Zeytinlik Deresi ve diğer derelerin geçtiği, imar planında Zeytinlik Deresi için 21.00 metre, 1 nolu dere için 10.00 metre, 2 nolu dere için 8 metre genişliğinde şeritvari alanın dere yatağı olarak ayrılması ve “DERE” olarak işlenmesi, derelerin üzerinin kapatılmaması, ilgili idarece gerçekleştirilecek ıslah çalışmaları esnasında mülkiyet sorunlarının çözülmesi, dere yataklarının ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların, drenajının sağlanması, dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemesi, dere yataklarında gerçekleştirilecek çalışmalarda ilgili idareden izin alınması, olumsuzlukların önlenmesi amacıyla gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, dere yatakları üzerine yapılması planlanan ve nevcuttaki geçiş yapılarının ilgili mevzuata uygun yapılması, derelerin ıslahı yapılmaya kadar söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki mevcut şeritvari genişliklerine müdahale edilmemesi, suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmaması, dere ıslahı yapılmaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergahında yapılaşmaya izin verilmemesi, İZSU Genel Müdürlüğü’nün görüşünün alınması, topografik yapıya bağlı olarak yamaç sularının drenajının sağlanması ve erozyonu önleyici tedbirler alınması, arazi hazırlama, inşaat aşaması ve sonrasında, her türlü malzemenin, atık/atık suyun ve erozyonla oluşacak rüsubatın derelere ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmesi, bu atıkların mevzuata uygun biçimde bertarafının sağlanması, derenin hidrolik akışının kesitinin daraltılmaması ve

serbest akışını engelleyici müdahaleden kaçınılması, ilgili mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği” belirtilmiştir.

- **İzmir Orman Bölge Müdürlüğü**’nün; 22.08.2016 tarih ve E.1875146 sayılı kurum görüşünde; “623 ve 650 parsellerin orman Orman Sınırları içerisinde kaldığı, kamu yararı olsa bile söz konusu taşınmazların imar planına dahil edilmesi yürürlükteki yasal mevzuata uygun olmadığı, bu nedenle imar planının orman sınırları dışında kalacak şekilde revize edilmesi gerektiği”, 02.04.2018 tarih ve E.690718 sayılı kurum görüşünde “plan sınırlarının orman kadastro sınırları dışında kaldığı, bu nedenlerle ilgili alanda imar planı hazırlama çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı, ancak planlama çalışmasında parsellerin bir bölümünün orman sınırları içerisinde kaydığı, imar planı hazırlanırken tapulama sınırlarına uyulması, orman sınırları içerisine girilmemesi gerektiği” belirtilmiştir.
- **İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü**’nün; 06.09.2016 tarih ve E.9534130 sayılı ile 18.04.2018 tarih ve E.7841220 sayılı kurum görüşlerinde; “Nazım İmar Planında bölgenin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisleri alanları ayrılması, yazıda belirtilen hususlara uygun alan seçimi yapılması, eğitim tesisleri alanlarının mülkiyet dokusuna dikkate edilerek kamu yararının gözetilmesi ve bu doğrultuda Maliye Hazinesi ait yerlerde tasarlanması, olul ihtiyacını karşılayacak alanların 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması, bu sebeple imar planı plan notlarında gerekli düzenlemenin yapılması gerektiği” belirtilmiştir.
- **İzmir İl Sağlık Müdürlüğü**’nün 22.03.2018 tarih ve E.386 sayılı kurum görüşünde; “Plan çalışmalarında bölgede yaşayacak nüfusun birinci basamak sağlık hizmetlerine daha kolay ulaşabilmeleri amacıyla kamu sağlık hizmetleri için bedelsiz Maliye Hazinesi adına veya Belediye adına tapu tescilli sağlık tesis alanının ayrılması, sağlık tesis alanının 2000 m²olarak ayrılması gerektiği” belirtilmiştir.
- **İzmir Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü**’nün; 09.03.2018 tarih ve E.210664 sayılı kurum görüşünde “2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı, 5226-3386 sayılı Yasalarla değişik 2863 sayılı Yasa kapsamında ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nden de görüş alınması kaydıyla yürürlükteki mevzuat çerçevesinde iş ve işlemlerin yürütülmesinde sakınca bulunmadığı” belirtilmiştir.

- **İzmir Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü**'nün; 20.03.2018 tarih ve E.186892 sayılı kurum görüşünde; *“Planlama alanı içerisinde yatırım yapılabilmesi için oluşturulacak spor tesisi alanlarının Kamulaştırma işlemlerine konu olmaması açısından mülkiyetin devletin hüküm ve tasarrufu altında bırakılması”* belirtilmiştir.
- **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü**'nün ; 01.08.2016 tarih ve E.180851 sayılı ile 09.05.2018 tarih ve E.182786 sayılı kurum görüşünde; *“Planlama alanının sorumluluk ağı içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı, imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı”* belirtilmiştir.
- **TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü**'nün; 16.03.2018 tarih ve E.117301 sayılı kurum görüşünde *“Planlama alanı içerisinde herhangi bir Enerji İletim Tesisinin bulunmadığı, ancak ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacağı”* belirtilmiştir.
- **İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü**'nün; 11.04.2018 tarih ve 2909 sayılı kurum görüşünde; *“dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren her iki tarafında derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması, derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya terklerinin sağlanması, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi, dere yatağının 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 tedbirlerin alınması, ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, derelerde can ve mal emniyeti için gerekli tedbirlerin alınması, planlama alanında ayrılan imar yollarında yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılması, alanda atıksuların toplanarak arıtılmasına yönelik herhangi bir proje çalışması bulunmadığı, oluşan atıkların toplanarak mevcut kanalizasyon sistemine bağlanmasının aşırı yük getireceği tespit edildiğinden kanalizasyon altyapısı ve atıksu arıtma tesisinin projelendiriliğ, inşa edilmesi, kanalizasyon sistemine bağlantı söz konusu olmadığından*

kurum onayı da söz konusu olmayıp, atıksu arıtma tesis projesinin onay için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulması, alanda yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik proje bulunmadığından, yağmur sularının ayrı tesis edilecek şebeke vasıtası ile toplanarak Genev Çayına uygun noktadan deşarj edilmesinin sağlanması ve buna ilişkin hazırlanacak projenin onaya sunulması, alanda içme suyuna yönelik planlanan, tamamlanan ve/veya çalışması devam eden herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmadığı, bu nedenle öngörülen nüfusun gereksinimi olan içme suyu ihtiyacının TOKİ tarafından karşılanması ve hazırlanan projelerin onaylatıldıktan sonra projeye göre uygulama yapılması, "TOKİ tarafından hazırlanacak içme suyuna ilişkin teknik altyapı projeleri (içme suyu şebeke ve iletim hattı projesi, terfi istasyonu, depo vb.) İZSU Genel Müdürlüğü olumlu görüşü alınmak koşuluyla, onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır." plan notunun eklenmesi, planlama çalışmalarında önerilecek altyapı alanlarının BHA (İZSU) Alanı olarak ayrılması ve kamu eline geçmesinin sağlanması gerektiği" belirtilmiştir.

- **İzmir Gaz Dağıtım A.Ş.**'nin; 01.07.2016 tarih ve 7355 sayılı kurum görüşünde; "*Planlama alanından geçen hat bulunmamakla beraber, planlama alanının yakınından geçen ve bu yıl içerisinde yapımına başlanmış olan orta basınç doğalgaz iletim hattı projesi yazı ekinde iletildiği*" belirtilmiştir.
- **GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.**'nin
 - 29.02.2016 tarih ve 8522 sayılı kurum görüşünde "*Bahse konu alanda mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 654, 1522, 1576 ve 1713 sayılı parseller üzerinden 15,8 kV, 3x3/0 PIGEON iletkenli Ödemiş TM – Birgi Enerji Nakil Hattı ve özel trafoları besleyen hatlar geçtiği, bu hatların hat ekseninden itibaren 7.00 metre sağ ve 7.00 metre sol olmak üzere toplam 14.00 metrelik koridor bırakılması kaydıyla yapılması düşünülen imar planları açısından kısıtlama bulunmadığı*" belirtilmiş,
 - 21.06.2016 tarih ve 28052 sayılı kurum görüşünde "*Planlama alanı içerisinde Enerji Nakil Hattı geçtiği*" belirtilmiş,
 - 26.02.2018 tarih ve 9749 sayılı kurum görüşünde "*Yapılan incelemeye göre bölgedeki dağıtım sisteminin mevcut durumunun bağlantı talebinin karşılanması için uygun olmadığı kapasitenin yetersiz olması nedeniyle, genişleme yatırımı veya yeni yatırım yapılmasının gerekli olduğu tespit edilmiş, bu kapsamda kurulacak tesis özelliklerinin;*
 - Ruhsat aşamasında Yatırım Planlama ve Proje Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda mimari proje/vaziyet planında uygun görülen yere DTM ve Bağlantı hattı güzergahı işlenmesi,
 - 2- İki adet DTM yerinin ve bağlantı hattı güzergâhının rızaen irtifak hakkı tescili TEDAŞ adına

sağlanması, ilgili Belediye tarafından onaylı mimari projeye ait bağımsız bölüm listesinin en geç bir ay içerisinde Müdürlüğümüze teslim edilmesi halinde trafo yeri olarak listede belirtilen bağımsız bölümün veya yeşil alanda plan tadilatı yapılarak ayrılan trafo yerinin TEDAŞ adına Tescil işlemlerinin tamamlanmasına müteakip Şirketçe, tesislerinizin tamamlanmasını öngördüğünüz süre göz önüne alınarak söz konusu talebinizin karşılanabilmesi için yatırım yılı belirlenerek yatırım programına alınabilmesi, 3- Belirlenen yatırım yılının uzun bulunması durumunda tesisler, Bağlantı ve Sistem Kullanım Yönetmeliğinin (Yönetmelik) 21. Maddesi çerçevesinde kurulması, Yönetmelik 21. maddesi kapsamında tesislerin kurulması tercih edildiği takdirde; tesisin tarafınızca hazırlatılan projesi onaylatılacaktır. Onaylı projeye dayanılarak işin finansman ve bağlantı koşulları gibi hususların düzenlendiği bir tesis yapım sözleşmesi imzalanacak ve bu sözleşme çerçevesinde atanacak kontrol görevlisi denetiminde tesisler kurulabilmesi,

Hususları belirtilmiş, ayrıca kurulması öngörülen tesislerin teknik özellikleri ve tesislerde bulunması gereken detaylı belirtilmiştir.

• İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün

1. 26.04.2016 tarih ve 17789 sayılı kurum görüşüne göre; 611, 612, 613, 618, 620, 623, 642, 648, 649, 649, 650, 651, 117/1, 1759 sayılı parsellerden oluşan 9.601577 hektar alan zeytinlik kullanımlı olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı, söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması nedeniyle 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. Maddesi hükümlerine göre altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unun geçmemesi koşuluyla imar planı yapılmasının uygun görüldüğü, **624, 625, 626, 645, 646, 652, 616, 617, 619 sayılı parsellerden oluşan 6.5846 hektar alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 maddesinin 2. Fıkrasına göre kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup, tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü** belirtilmiş,

2. 29.07.2016 tarih ve 29276 sayılı kurum görüşüne göre; **611, 612, 613, 618, 620 ve 623 sayılı parsellerin sehven zeytinlik olarak yazıldığı, kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğu**, 653 sayılı parselin ise zeytinlik kanunu kapsamında kaldığı belirtilmiş,

3. 10.08.2016 tarih ve E.30607 sayılı kurum görüşüne göre; 604, 605, 820, 633, 635, 638, 639, 640 parsellerin tapu vasfının zeytinlik olması, 1504 (eski 606), 632, 658, 653, 819, 810, 634, 641 parsellerin kullanımının zeytinlik olmasından dolayı toplam 15,3354 hektar alan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı, söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması nedeniyle 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin

İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20. maddesi hükümlerine göre; altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın % 10 unu geçmemesi koşuluyla imar planı yapılması uygun görüldüğü, söz konusu **600, 601, 1500 (eski 602), 603, 637, 628, 627, 629, 630, 1712, 1713, 659, 1576, 1522, 656, 654, 636, 614, 610, 1502 ve 622 parsellerden oluşan 15,6866 hektar alan 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü** belirtilmiştir.

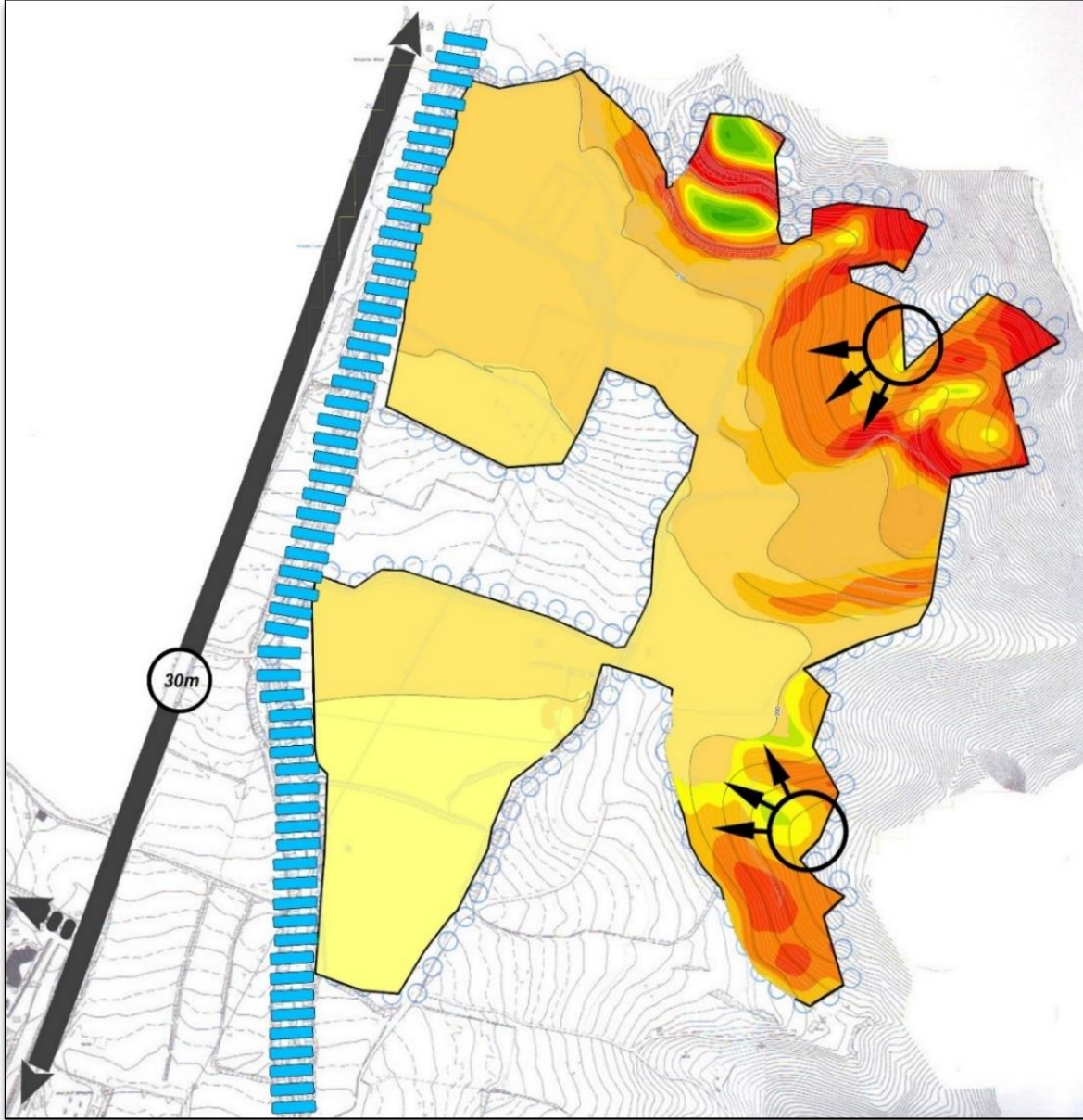
Kültür Ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 14.07.2016 tarih ve 1208 sayılı kurum görüşünde; “*İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Gölcük (Zeytinlik) Mahallesi’nde bulunan, Maliye Hâzinesi ile vatandaş arazisini kapsayan ve Toplu Konut Alanı ilan edilmesi planlanan taşınmazlar; 2863 sayılı yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer almamakta olup, ayrıca söz konusu parsellerde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin bir tescil kararı ile koruma alanı bulunmamaktadır. Ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 3386-5226 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasanın 4.maddesi gereği zorunlu olduğu*” belirtilmiştir.

- **Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü**’nün; 21.06.2016 tarih ve E.4035 sayılı kurum görüşünde; “*İl Müdürlüğümüz elemanlarınca yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanın mevcut ve planlanan yatırımlarımız içinde kalmadığı tespit edilmiş olup, ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüşler alınması ve Mer’i Mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, ekli harita örneğinde işaretli alanın "Emekli Toplu Konut Projesi" yeri olarak planlanmasında bir sakınca bulunmadığı*” belirtilmiştir.
- **Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü**’nün;
 - 23.06.2016 tarih ve E.07476342 sayılı kurum görüşünde; “*İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’ndan 09.01.2012 tarihinde devir alınan arşiv kayıtlarına göre inceleme yapılmış olup, imar planı çalışmasına esas alanda 2863 sayılı yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılan herhangi bir doğal sit alanı ve/veya tabiat parkı bulunmadığından imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı*” belirtilmiş,
 - 29.06.2016 tarih ve E.26086 sayılı kurum görüşünde “*Planlama alanınının 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda kısmen Kentsel Gelişme Alanı ve kısmen de Tarım Alanında kaldığı, 2863 sayılı yasa kapsamında tespiti ve tescili*

yapılan herhangi bir doğal sit alanı ve/veya tabiat parkı bulunmadığından imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı, ancak imar planlama aşamasından sonra yapılması planlanan faaliyetlere ilişkin olarak, faaliyetlere başlamadan önce ÇED Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirme yapılması gerektiği, bu kapsamda tekrar başvuru yapılması gerektiği, yapılmak istenilen imar planı çalışmasının, belirtilen hususlar ile birlikte İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği” belirtilmiştir.

5.7. SENTEZ

Yapılan analizler doğrultusunda alanı ve mekânı yönlendiren tüm veriler çakıştırılarak sentez oluşturulmuştur. Sentez aşamasında eğim ve yöneliş durumu ile alanı sınırlandıran doğal topografik yapılar göz önüne alınmıştır.



Şekil 28 Sentez

1. Planlama alanım büyüklüğü 249.648 m² (25 ha)dır.
2. Meri planlarda çevre yoğunluk değerleri ise (121-250 ki/ha)'dır.
3. Planlama alanı içerisinde geçen dere ve alanın doğusundaki eğimli alanlar planlama alanını çevrelemektedir. Alan 4 alt bölgeye ayrılmaktadır.
4. Planlama alanı içerisindeki hâkim tepeler 1. ve 3. Bölgelerde bulunmakta olup, bu alanlar Kent manzarasına hakim konumdadır.
5. Alanda bulunan dere ise topoğrafik olarak kuzey yönünden güneye doğru devamlılığı olan ve yağışlı zamanlarda su akıntısı olan yataklardır.
6. Aktif kullanımda olan yol; alanın kuzeyinden güneyine doğru ilerleyen **Gölcük-Zeytinlik** yoludur. (30m en kesitli)

6. UYGULAMA İMAR PLANI

AMAC

Ödemiş ilçesinin, kentsel gelişme eğilimlerine uygun olarak, belirlenen yeni yerleşim bölgesinde alt gelir grubuna ve emekli nüfusa uygun konut üretiminin gerçekleştirilmesine uygun, çevresindeki sosyal ve teknik altyapı alanları ile diğer kentsel dinamiklere uygun olarak kentle bütünleşen sağlıklı, nitelikli, planlı, düzenli ve kaliteli bir yaşam alanı oluşturmaktır.

HEDEF

Konum ve manzara itibari ile kente hakim bir noktada ve kentin ana karayolu ulaşım bağlantılarına yakın mesafede olan proje alanının kendine yeter yaşanabilir bir proje olması ile beraber kentin tümüne de hizmet edecek fonksiyonları ile kente eklenerek kentle bütünleşmesi, alanın tüm ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikli ve sağlıklı yaşam alanı oluşturmak ana hedeftir.

STRATEJİLER

1. Proje alanı ulaşımının mevcut çevre yolları ile ilişkisi kurulacak ve alan içerisinde eğimle uyumlu yol alanları planlanacaktır.
2. Ulaşım kademelenmesi planlama alanındaki konut alt bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklenenecek şekilde planlanacaktır.
3. Planlama yaklaşımı sonucunda proje alanı konut alt bölgelerine ayrıldıktan sonra bu konut bölgelerinin ihtiyacını karşılayacak şekilde donatı ve yeşil alan ihtiyacı belirlenecektir.
4. Eğitim ve yönelişe uygun, manzaradan maksimum faydanın sağlanacağı bir yapı deseni oluşturulacaktır.
5. Planlama alanı yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda nüfus projeksiyonları da dikkate alınarak tasarlanacaktır.
6. Alanın manzara noktalarından bir kısmı kamusal alanlar olarak belirlenecektir.
7. Planlama alanı nüfusun ihtiyaçları ve yönetmelik standartlarına uygun olarak yeşil alanlar ve donatı alanları ayrılacaktır.
8. Planlama alanında alt bölgeler oluşturulmuş ve bu bölgelerin odak noktaları oluşturulmuştur.

9. Rekreasyon alanlarının komşuluğunda ve kullanıcı açısından ulaşılabilir ve maksimum faydayı sağlayacak şekilde kültürel tesis alanları planlanacaktır.
10. Konut alt bölgelerini birbirine bağlayan ana ulaşım aksında ve mahalle odağında bulunacak ve ayrıca alanın ihtiyacını karşılayacak şekilde erişim mesafeleri de göz önüne alınarak bir Eğitim Tesis Alanı belirlenmiştir.
11. Konut alanları planlanırken donatı alanlarına erişim mesafesi dikkate alınacak, alanın eğitim durumu ve manzara noktalarına göre konut yönelişleri belirlenecek ve konut alanlarının merkezinde ticaret alanı, dini tesis ve park alanlarıyla olan ilişkiler kurulacaktır.
12. Tüm donatı alanları, ticaret alanı ve parklar ile konut alanları arasında yaya odaklı bir erişim sistemi planlanacaktır.
13. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 4.01.2018 tarih ve 045.99-9922 sayılı yazında "*Mevcut proje bulunmamaktadır. Alanın kuzeyinde ve içerisinde dere yatakları bulunmakta, bu dereler için yeterli büyüklükte alan ayrılıp dere olarak gösterilmesi, buna ilişkin plan notu eklenmesi, bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi, 5 metreli yol yapılması, yapılmayan kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi konulması, dere yatakları İZSU İdaresinden görüş alınması, yazıda belirtilen diğer hususlara uyulması gerektiği belirtilmiş*" olup bu doğrultuda derenin her iki tarafına da 5 m'lik servis yolu önerilecektir.

6.1. PLAN KARARLARI

6.1.1. Nüfus Hesabı

Planlama alanında, Ödemiş kent yapısı da gözetilerek ortalama hane büyüklüğü 2.8 kişi, ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı ise 45 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda alanda ortalama konut büyüklüğü yaklaşık 110 m²-130 m² olacaktır.

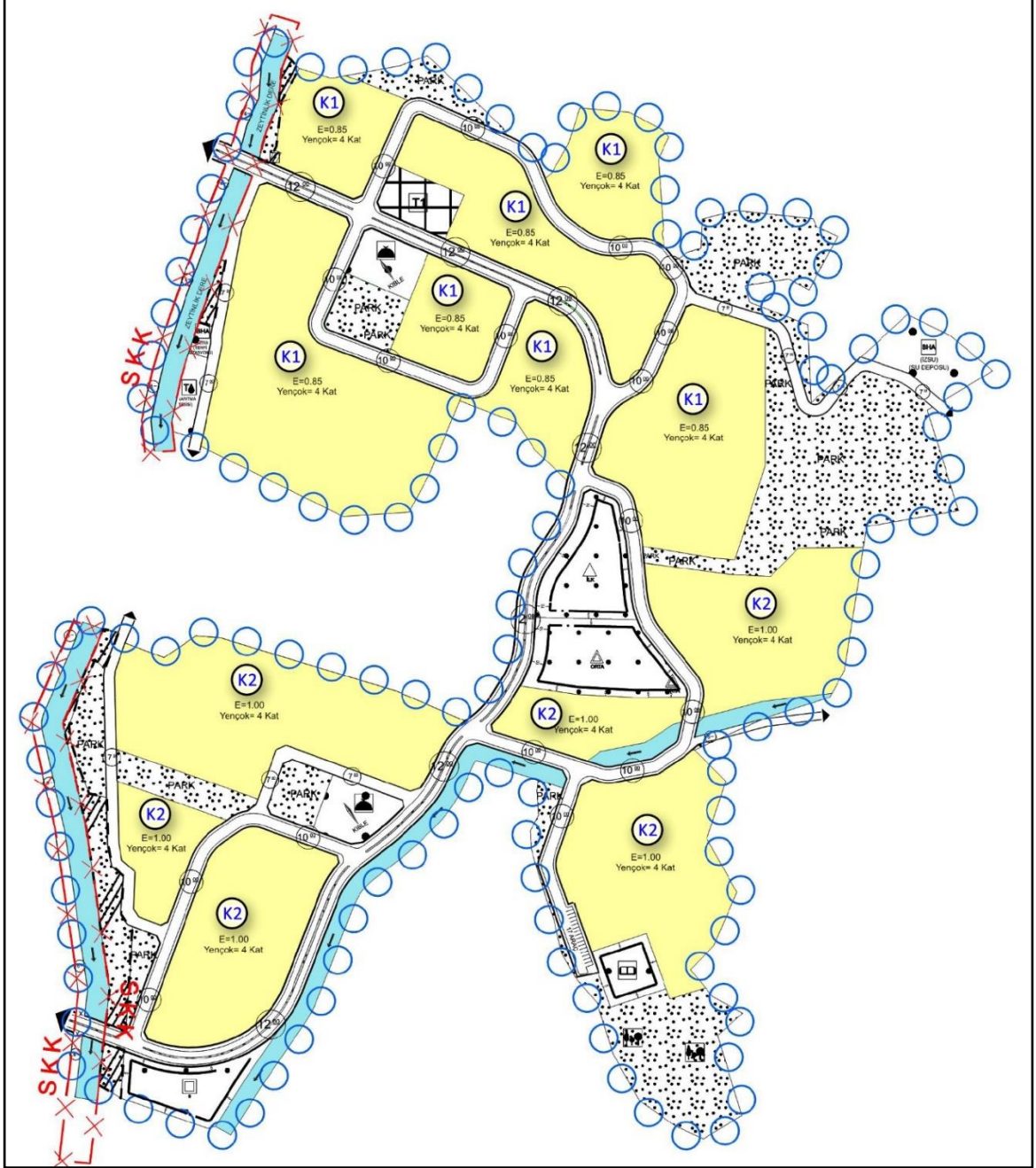
Uygulama imar planına göre, yukarıda belirtilen ortalama hane büyüklüğü ve ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı değerleri kullanılarak planlama alanında yaşayabilecek nüfus yaklaşık 2.581 kişi olarak hesaplanmıştır. K2 rumuzlu konut alanlarında "*Bu alanlarda mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, parselin emsal alanının %5'ini geçmemek, zemin katlar ticaret üst katlar konut olmak üzere ticaret alanları bulunabilecektir*" plan notu dikkate alınarak nüfus hesabı yapılmıştır.

Bu doğrultuda, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararında belirtilen kentsel gelişme alanı bulunmamasına ilişkin iptal gerekçesi doğrultusunda, planlama alanına ilişkin üst ölçekli Çevre Düzeni Planında Ödemiş İlçesine yönelik Kentsel Gelişme Stratejisi ve buna dayalı olarak belirlenen Kentsel Gelişme Alanlarına uygun olarak iptal edilen 10.06.2021 onaylı imar planındaki projeksiyon nüfus yeniden değerlendirilerek, yukarıda ifade edildiği gibi Sosyal Konut odaklı olmak üzere planlama alanındaki projeksiyon nüfus 2.581 olarak hesaplanmıştır. Mahkeme kararı doğrultusunda planlama alanında nüfus ve nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

Tablo 10 Planlama Alanı Nüfus Hesabı

Konut Alanları	Emsal	Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus
Konut Alanı (K1)	0.85	Konut Alanı (%100)	57,705.86	1282
Konut Alanı (K2)	1.00	Ticaret Alanı (%5)	3,077.06	0
		Konut Alanı (%95)	58,458.10	1299
Toplam			119,241.01	2581

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTiNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 29 Planlama Alanı Nüfus Hesabına Esas Yapı Adaları

Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfusu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.1'de gösterilmiştir.

Tablo 11 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Donatı Standardı

ALTYAPI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		m ² /kişi	ALAN (m ²)	m ² /kişi	ALAN (m ²)	m ²
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	İLKOKUL ALANI	2.00	5,162.84	1.61	4,143.41	-1,019.43
	ORTAOKUL ALANI	2.00	5,162.84	1.83	4,725.94	-436.90
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.50	3,872.13	1.21	3,113.68	-758.45
İBADET YERİ	CAMİ ALANI	0.50	1,290.71	1.36	3,503.08	2,212.36
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	1,936.07	0.62	1,600.34	-335.73
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	25,814.21	13.36	34,481.16	8,666.94
	REKREASYON ALANI	1.00	2,581.42	2.65	6,843.06	4,261.64
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.00	2,581.42	0.33	841.74	-1,739.68
	YOL	-	-		39,637.73	-
DERE ALANLARI	DERE ALANI	-	-		14,995.57	-

6.1.2. Planlama Sınırları

➤ Plan Onama Sınırı

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellerin bulunduğu alandır. Planlama alanı yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır

➤ Yapı Yaklaşma Sınırı

Yapı Yaklaşma mesafesi, yapının komşu parsellere ve ada kenarına en fazla yaklaşabileceği sınırı tanımlar. Yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde ilgili yönetmelik şartlarına uyulacaktır.

T1 rumuzlu Ticaret alanında yapı yaklaşma mesafelerinde ilgili yönetmelik şartları aranmaz.

6.1.3. Konut Alanları

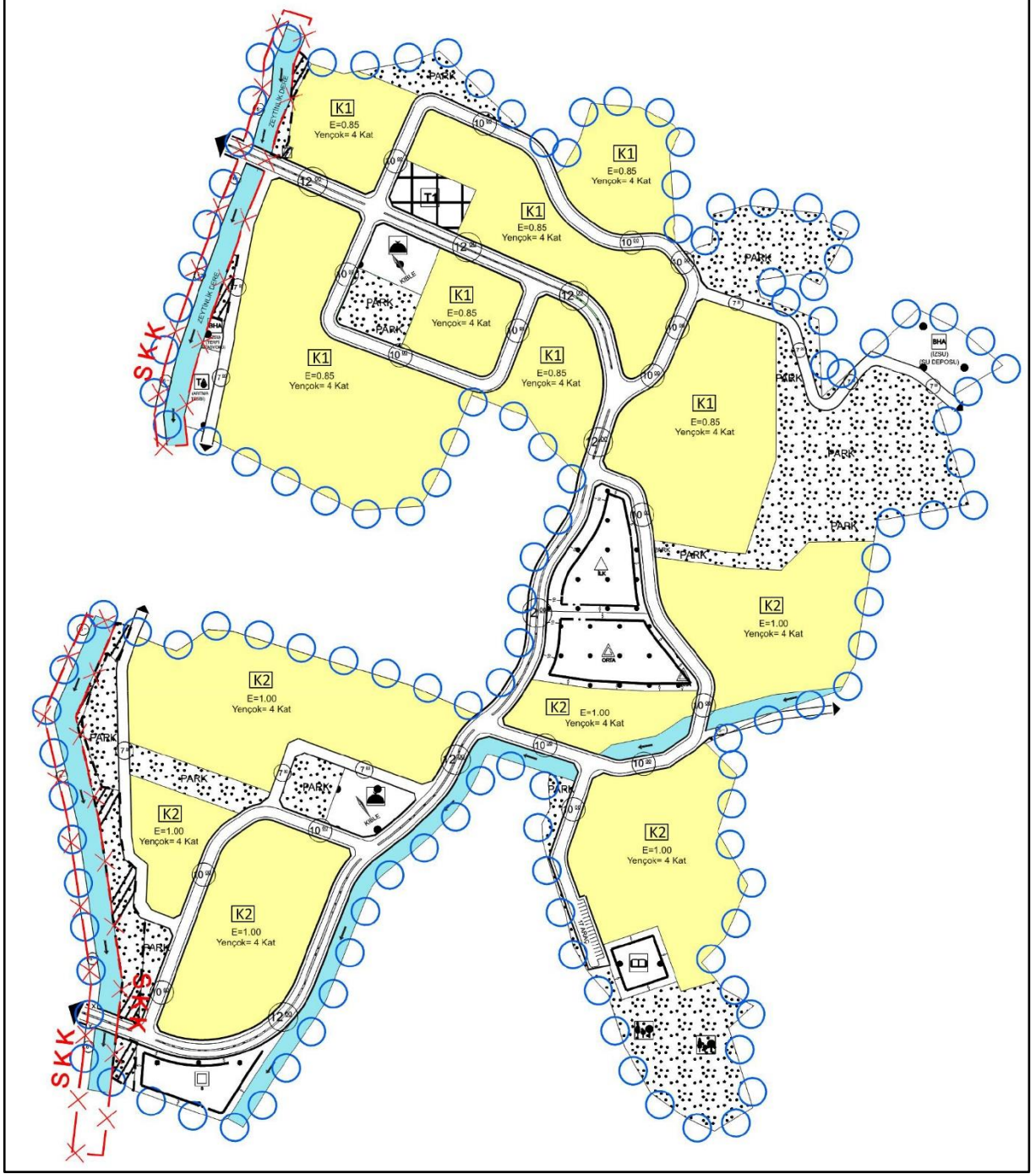
Uygulama imar planında, nazım imar planında verilen yoğunluk değerleri doğrultusunda emsal değerleri hesaplanmıştır. Kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 45 m² kabul edilmiştir. Belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı ve 2,8 olan hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında, planlama alanı için kabul edilen ortalama konut büyüklüğü (110 m²-130 m²) kabulü yapılmıştır.

Böylece, uygulama imar planı ile oluşacak yapı yoğunluğu, mekân kurgusu, yapı-ada/parsel ilişkisi vb. konular üzerine detaylı çalışmalar yapılmıştır.

Konut alanlarında; K1 lejantlı 7 adet yapı adası yapılaşma koşulları $E=0,85$, Yençok:4 KAT, K2 lejantlı 6 adet yapı adasında ise $E=1.00$ Yençok:4 kat olarak belirlenmiştir. Alanda yaşayacak nüfus 2.581 kişi olarak hesaplanmıştır.

Konut alanlarında yapı yüksekliği (Yençok) 4 kat olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında yapı nizamı serbest olup; ayırık, blok, bitişik, ikiz, sıra ev ve teras ev şeklinde farklı yapılaşma düzenleri ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Eğimin fazla olduğu planlama alanında, bina kat adetlerinin aynı olması ve farklı yapı nizamı uygulanabilmesi ile hareketlilik ve silüet oluşturulması amaçlanmıştır.

İdaremizce Sosyal Konut Projesi geliştirilen ve imar planında K1 Rumuzu ile ifade edilen konut alanları için projeye uygun olarak yapılaşma koşulları yeniden $E=0,85$ ve Yençok=4 Kat olarak belirlenmiştir. Bu şekilde Mahkeme kararı ile iptal edilen 10.06.2020 onaylı imar planında belirlenmiş 2.652 kişi olan plan nüfusu, imar planında belirlenen yoğunluk ve yapılaşma kararı doğrultusunda 2.581 olarak hesaplandığından, yapı ve nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.



Şekil 30 Konut Alanları

6.1.4. Kentsel Çalışma Alanları

➤ Ticaret Alanları

Uygulama imar planında, nazım imar planına uygun olarak ticaret alanları planlanmıştır. Planlama alanının Ticaret alanı kurgusunda; hizmet ettiği ölçeğe ve türe göre iki farklı nitelikte alan önerilmiştir.

Birincisi; Planlama alanının merkezini oluşturan ve planlama alanı ile birlikte tüm kente hizmet edecek fonksiyonları barındıran alan, "T1 Ticaret" Alanı olarak belirlenmiştir. İkincisi;

Mahalle ölçeğinde hizmet verecek, mahallelinin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonlar barındıran ticaret alanları ise alanın güneyinde bulunan (K2) alt bölgelerdeki konut alanları içerisinde, “toplam konut alanının %5’ni geçmeyecek oranda Ticaret alanları” olarak belirlenmiştir.

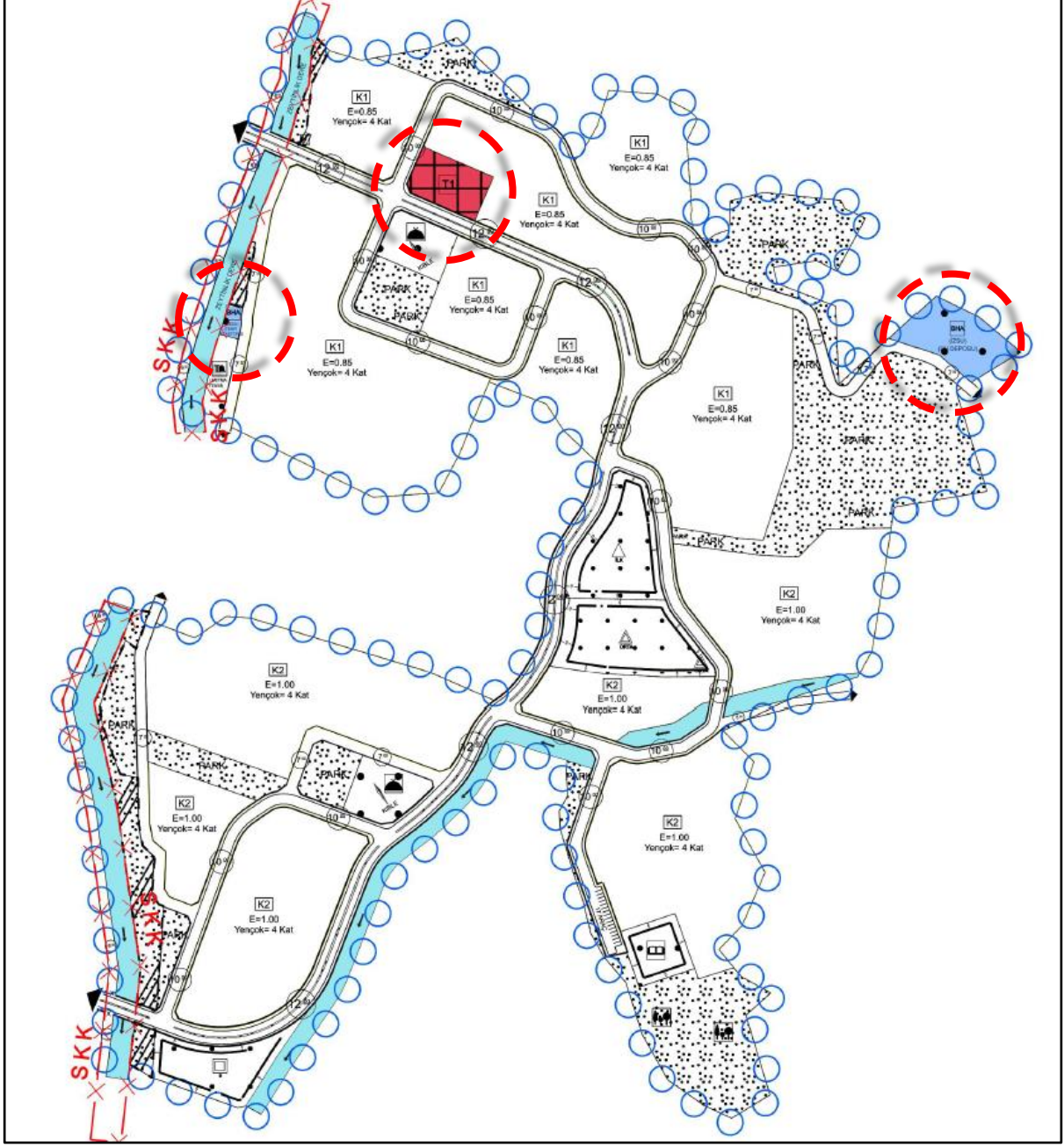
Planlama alanı merkezi, alanın kuzey girişi ile ilişkilendirilmiş, üç alt bölge arasında odak noktalarıyla ve ortak ulaşım aksı üzerinde bütünleşecek şekilde semt merkezi niteliğinde kurgulanmıştır. Planlama alanı merkezi çevresinde ve erişilebilirlik mesafeleri dahilinde planlanan eğitim tesisleri, cami-meydan ve ticaret alanı merkezin parçacıl bütünsellik anlayışı ile odak noktalarını oluşturmaktadır. Bu odakların her biri, varış ve dağılma noktası özelliği taşımakta, böylece çevrelerinde yaya ve taşıt sirkülasyonu oluşturmaktadır. Semt merkezi, bu alanlarla ilişkilendirilerek merkezde yer alan ticaret alanları için gerekli olan taşıt ve yaya trafiğinin oluşması sağlanmıştır. Böylece semt merkezi, planlama alanı içinde kopuk bir yapıda değil, birden fazla fonksiyonla ilişkili ve bir bütünün parçası olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama alanı merkezi, 12 m genişliğindeki taşıt yolu kenarında ve park ve cami alanlarıyla bütün olacak şekilde planlanmıştır. T1 ticaret alanı merkezin çekirdeğini oluşturmakta, bu çekirdek güneyde cami, park ve taşıt yolu ile sınırlandırılmıştır. Çekirdekte yer alan Cami Ticaret alanı ile birlikte Anadolu’nun geleneksel merkez kurgusuna uygun bir merkezi doku oluşturmuştur.

Semt merkezinin çekirdeğini oluşturan T1 Ticaret Alanında; bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, sinema tiyatro gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonlar ile mahalle ölçeğinde hizmet verecek perakende ticaret ve hizmet birimlerinin yer alması önerilmektedir. Bu alanlarda Emsal=0,25, $Y_{en\text{çok}}= 2$ Kat avan projeye göre belirlenecektir. T1 Ticaret Alanı, toplam 1.752 m² alanı kapsamaktadır.

➤ **Belediye Hizmet Alanı**

Planlama alanının batısında ve kuzeydoğusunda olmak üzere 2,782.38 m² büyüklüğündeki alan “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmiştir. Bu alanlar, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, su deposu, terfi istasyonu gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere gerekli tesisler yer alabilecektir.



Şekil 31 Kentsel Çalışma Alanları

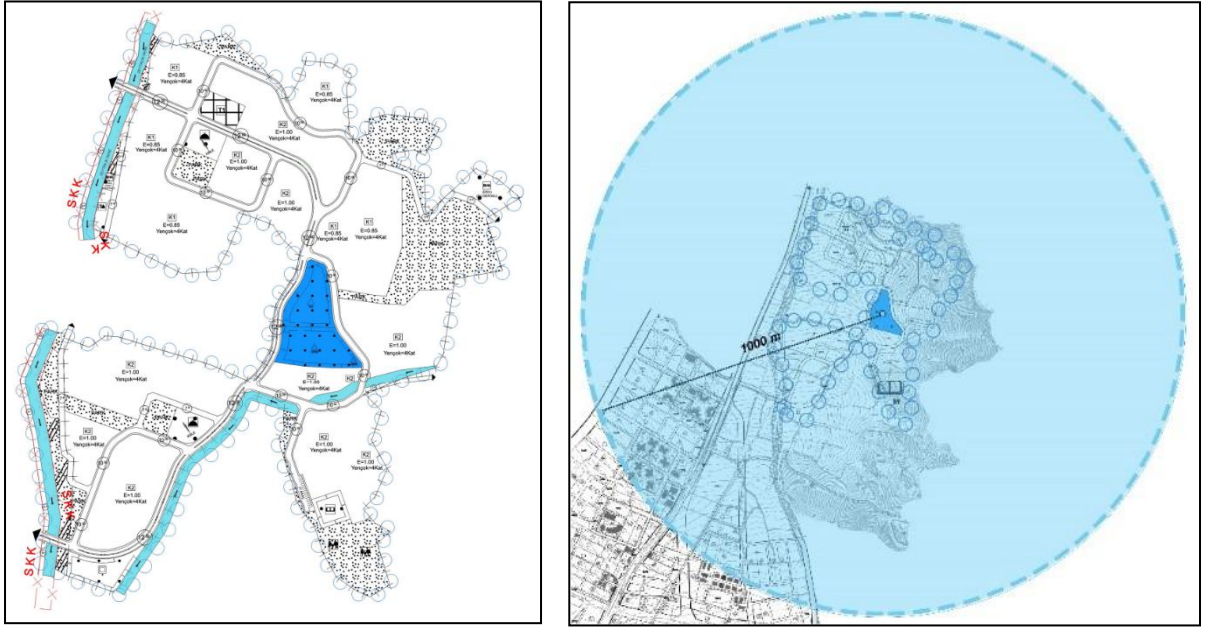
6.1.5. Eğitim Tesisleri Alanları (İlkokul+Ortaokul)

Planlama alanında, alt bölgelerin odak noktasında 1 adet İlkokul ve 1 adet Ortaokul tesisi bulunacaktır. Böylece, alt bölgelerin odağında ve erişilebilirliği yüksek yaşam alanları oluşturulması sağlanmıştır.

Eğitim tesislerinin alan içindeki dağılımında erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve konforuna dikkat edilmiştir. Bu amaçla, tesislere ulaşım taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenmiştir. Böylece, yayaların bu tesislere güvenli ve konforlu bir şekilde erişimi sağlanmıştır.

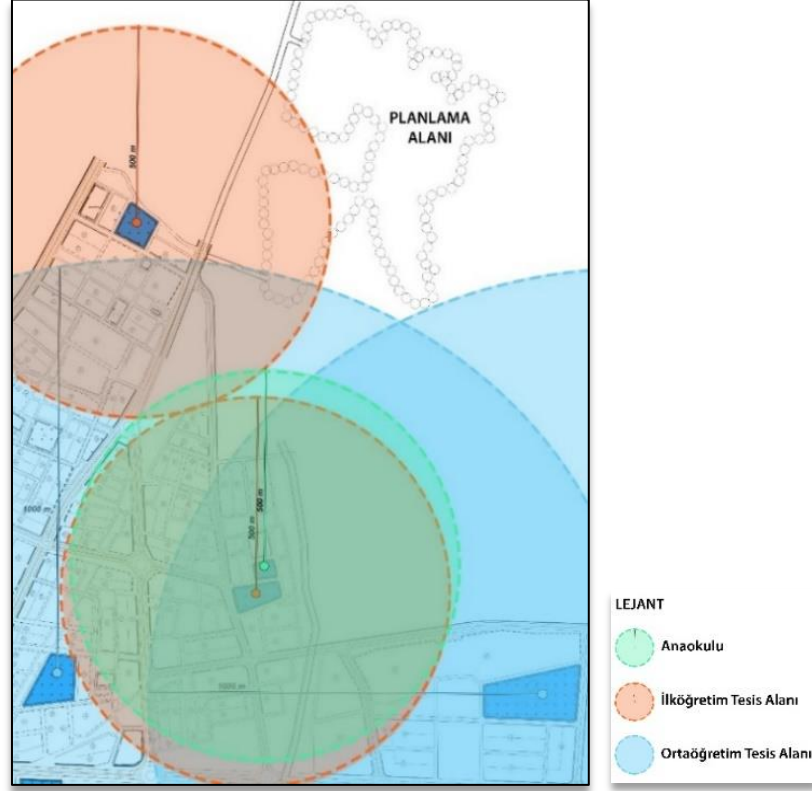
İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İmar planında İlkokul Alanı 4.143 m², Ortaokul Alanı ise 4.726 m² olarak Eğitim Tesisleri Alanı olarak planlanan toplam alan 8.869 m²'dir. Eğitim tesisleri (ilkokul, ortaokul) alanlarında yapılanma şartları E:1,00 ve Yençok:4 kat olarak belirlenmiş olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Planlama alanı eğitim tesisleri yürüme mesafeleri incelendiğinde, konut alanları ilköğretim tesisi erişim mesafesi (500 m) ve ortaokul erişim mesafesinde (1000 m) kalmaktadır. Tüm proje alanında, erişilebilirlik kriterleri doğrultusunda Eğitim Tesisleri yürüme mesafesi dışında yer alan konut alanları bulunmamaktadır.



Şekil 32 İlkokul ve Ortaokul Tesisleri Erişim Mesafesi

Alanın yakın çevresinde ve erişilebilirlik mesafesinde bulunan eğitim alanlarının varlığı alanda belirlenen eğitim alanlarını destekler niteliktedir.

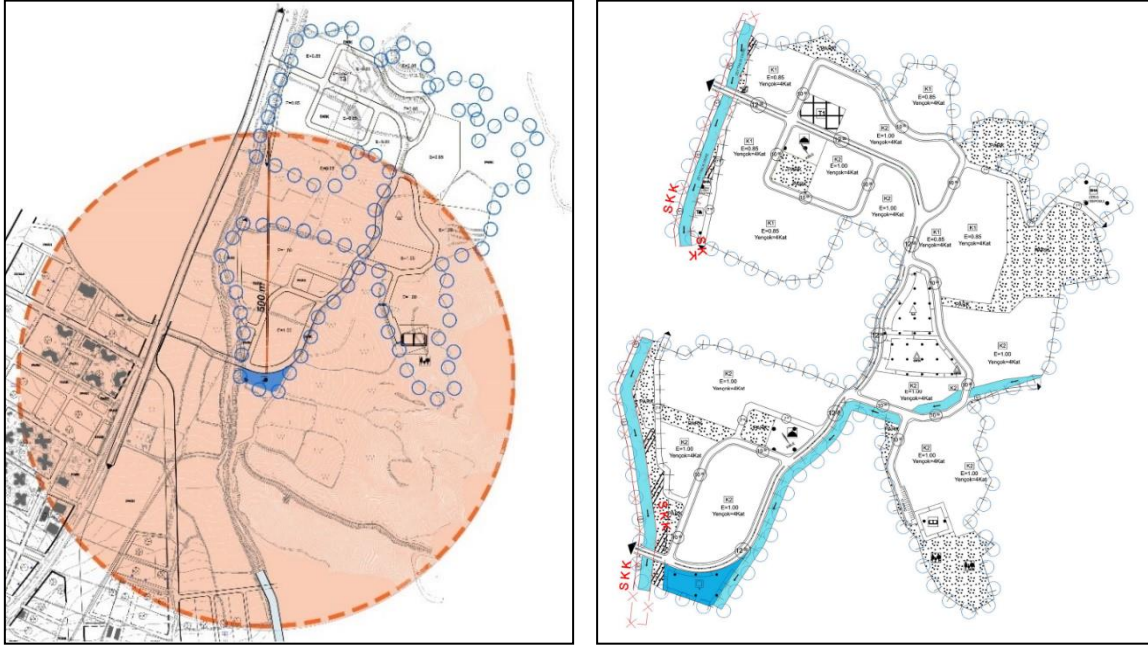


Şekil 33 15 Planlama Alanı Çevresi Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi

6.1.6. Sağlık Tesisleri Alanları

Sağlık tesisinin varlığı ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak, aile sağlığı merkezi, dispanser, sağlık ocağı ve sağlık evi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır

Planlama alanının güney batısında mer'î planlarda, alanın sağlık ihtiyacına yönelik bir adet sağlık tesisi bulunduğu tespit edilmiş olmasına rağmen ve acil durumlar için 3.113 m² büyüklüğünde bir Sağlık Tesisi önerilmiştir. Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Sağlık tesisi alanında Emsal: 1,00 Yençok:4 kat'dır.

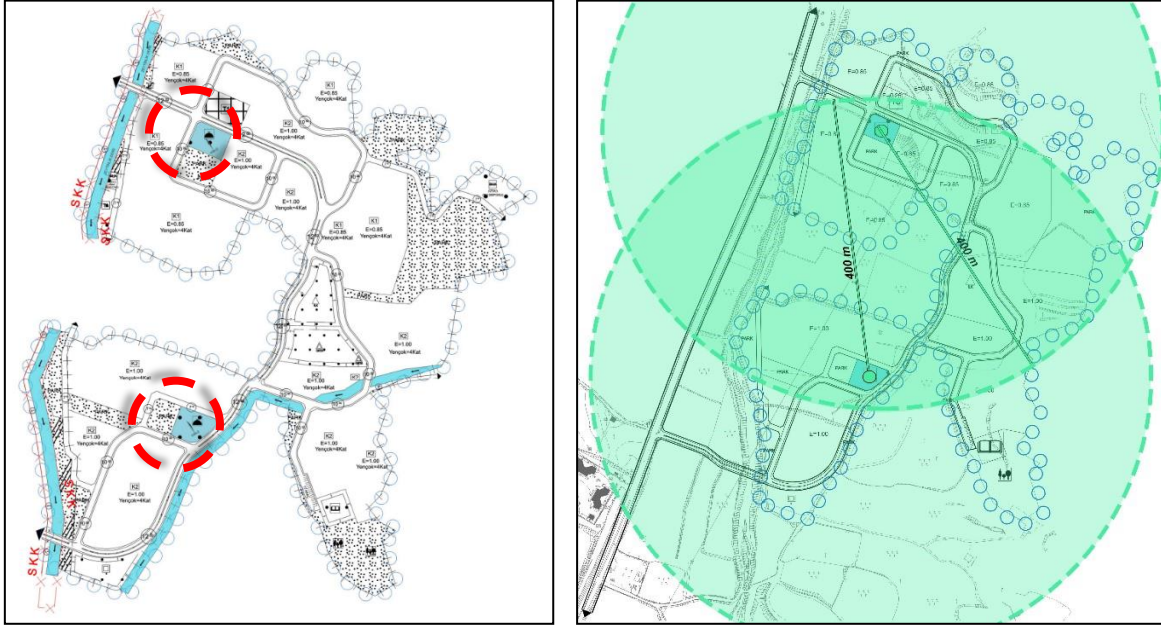


Şekil 34 Sağlık Tesis Alanı

6.1.7. İbadet Alanları

Planlama alanında, alt bölge merkezlerinde yer alacak şekilde toplam 2 adet toplam 3.503 m² büyüklüğünde ibadet alanı önerilmiştir. Alt bölge merkezlerinde yer alan ibadet alanları, buldukları mahalleye ve planlama alanının bütününe hizmet verecektir. İbadet alanları, buldukları konumda yer alan açık ve yeşil alanlarla ilişkilendirilmiş olup geleneksel meydan anlayışı doğrultusunda meydan, cami, donatı ilişkisi kurgulanmış olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar ve donatı alanları ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir. Bu alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

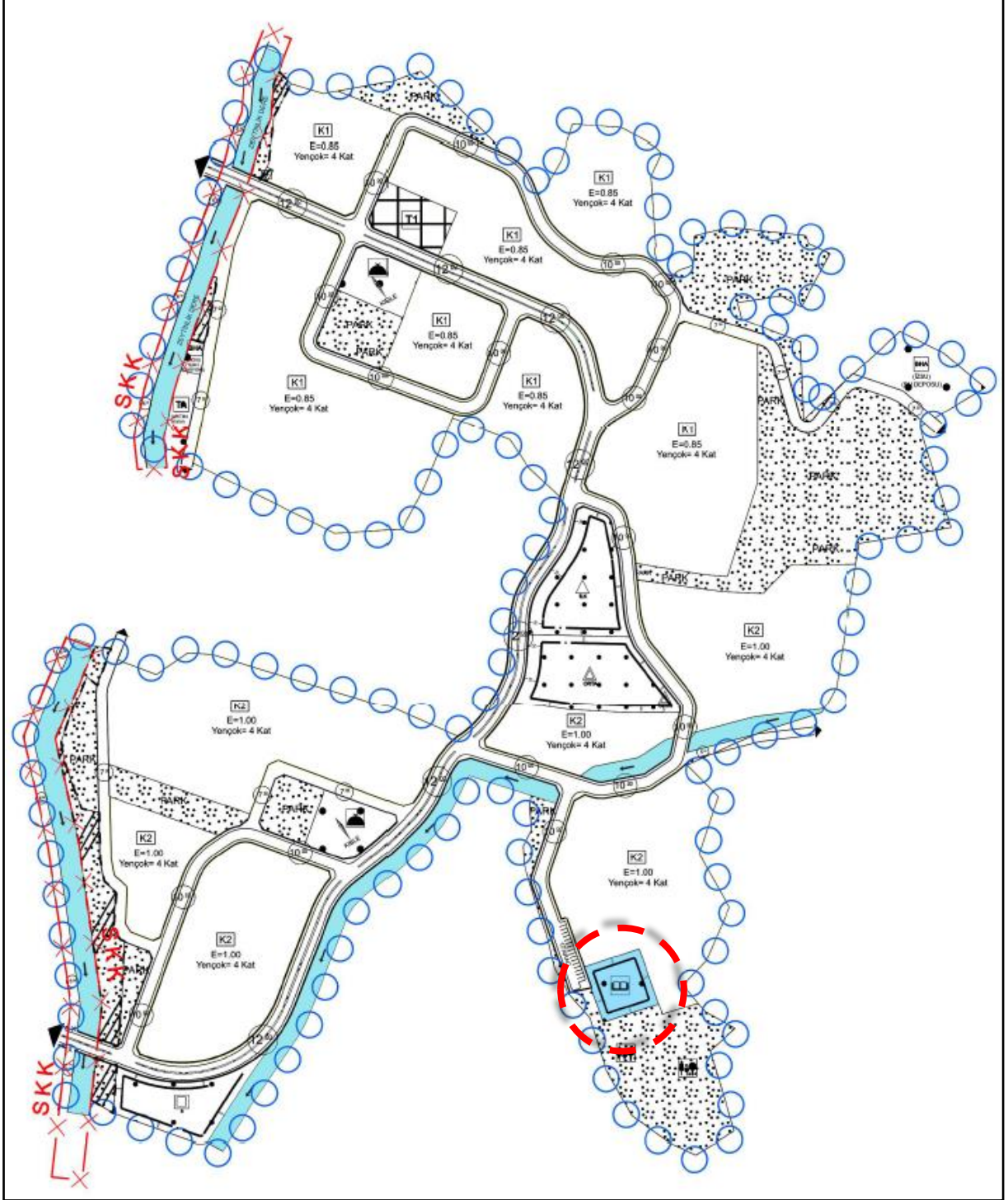
Planlama alanı dini tesis yürüme mesafeleri incelendiğinde, erişim mesafesi dışında kalan konut alanlarının bulunmadığını, planlama alanındaki her konut alanını dini tesislere yürüme mesafesindedir.



Şekil 35 İbadet Alanları

6.1.8. Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanının güneyinde rekreasyon alanı bütünleşen 1.600 m² büyüklüğünde 1 adet Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir. Bu alan ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak avan projeye göre uygulama yapılacak olup Emsal: 1,00 Yençok:3 kattır.



Şekil 36 Kültürel Tesis Alanı

6.1.9. Açık ve Yeşil Alanlar

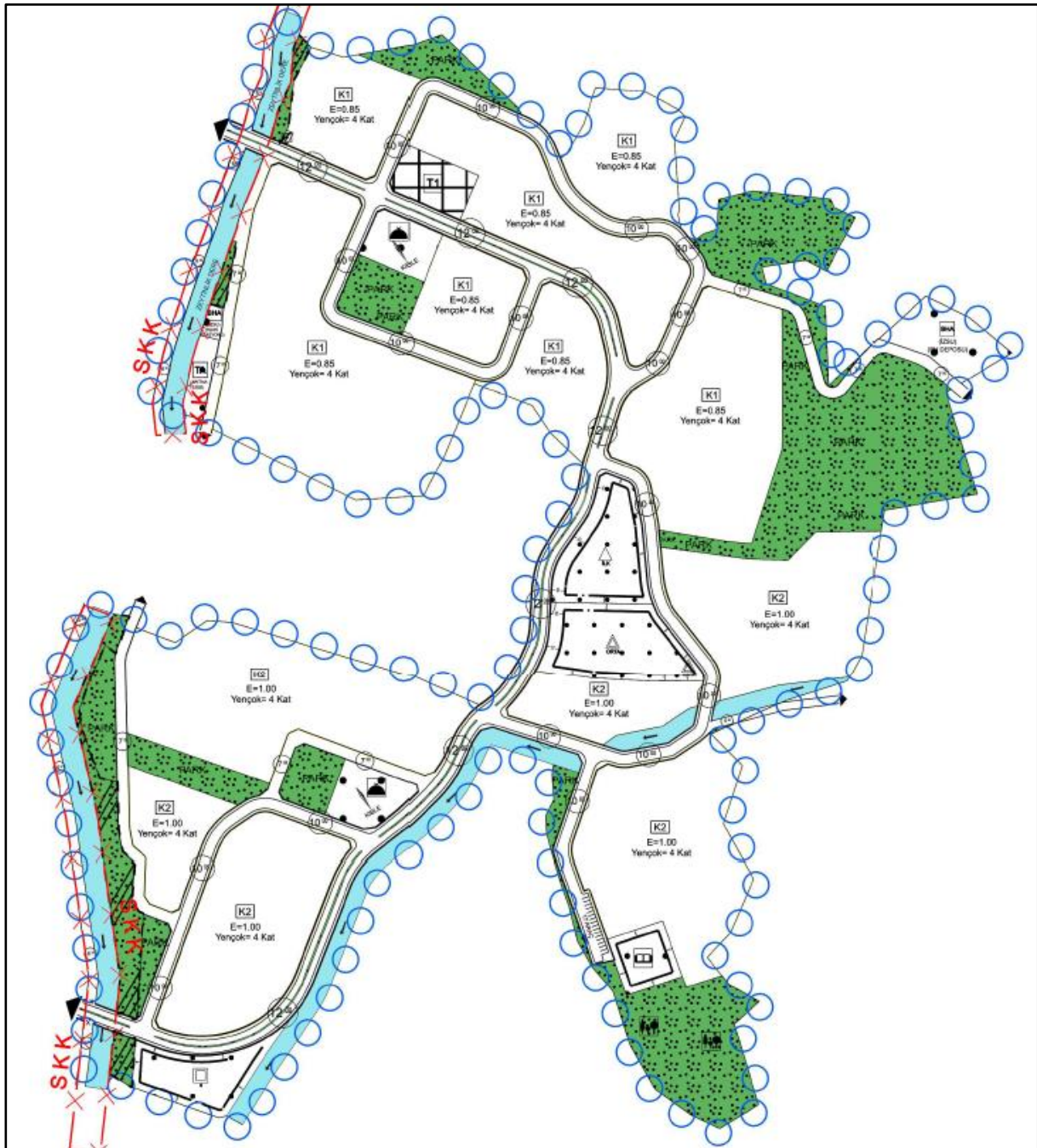
➤ Rekreasyon Alanları

Rekreasyon alanları, aktif yeşil alan olarak düzenlenecek olup; bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak şekilde hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğini kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama

yapılacaktır. Bu alanlarda; birim taban alanı 50 m²'yi, toplam taban alanı ise 0,02'i geçmeyen yemçok=4,50 m yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökölüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar yapılması koşulu ile büfe, lokanta, çay bahçesi vb. yapılar yer alabilir.

➤ Park ve Dinlenme Alanları

Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günöbirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, binicilik gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, sergi alanları, kültürel aktivite alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda açık otopark ve zemin altı otoparkı düzenlenebilir.



Şekil 37 Açık ve Yeşil Alanlar

6.1.10. Yapı Sınırlaması Getirilen Alanlar

➤ Dere Koruma Bandı (Taşkın Alanı)

Planlama alanı sınırları dahilinde bulunan dere alanları çevresinde belirlenen taşkın alanı sınırları içerisinde dere bakım hizmetleri için 5 m'lik servis yolu haricinde herhangi bir yapı yapılamaz, uygulama aşamasında DSİ-Devlet Su İşleri'den görüş alınmadan ve dere kret kotu tespiti yapılmadan uygulama yapılamaz.

6.1.11. Ulaşım

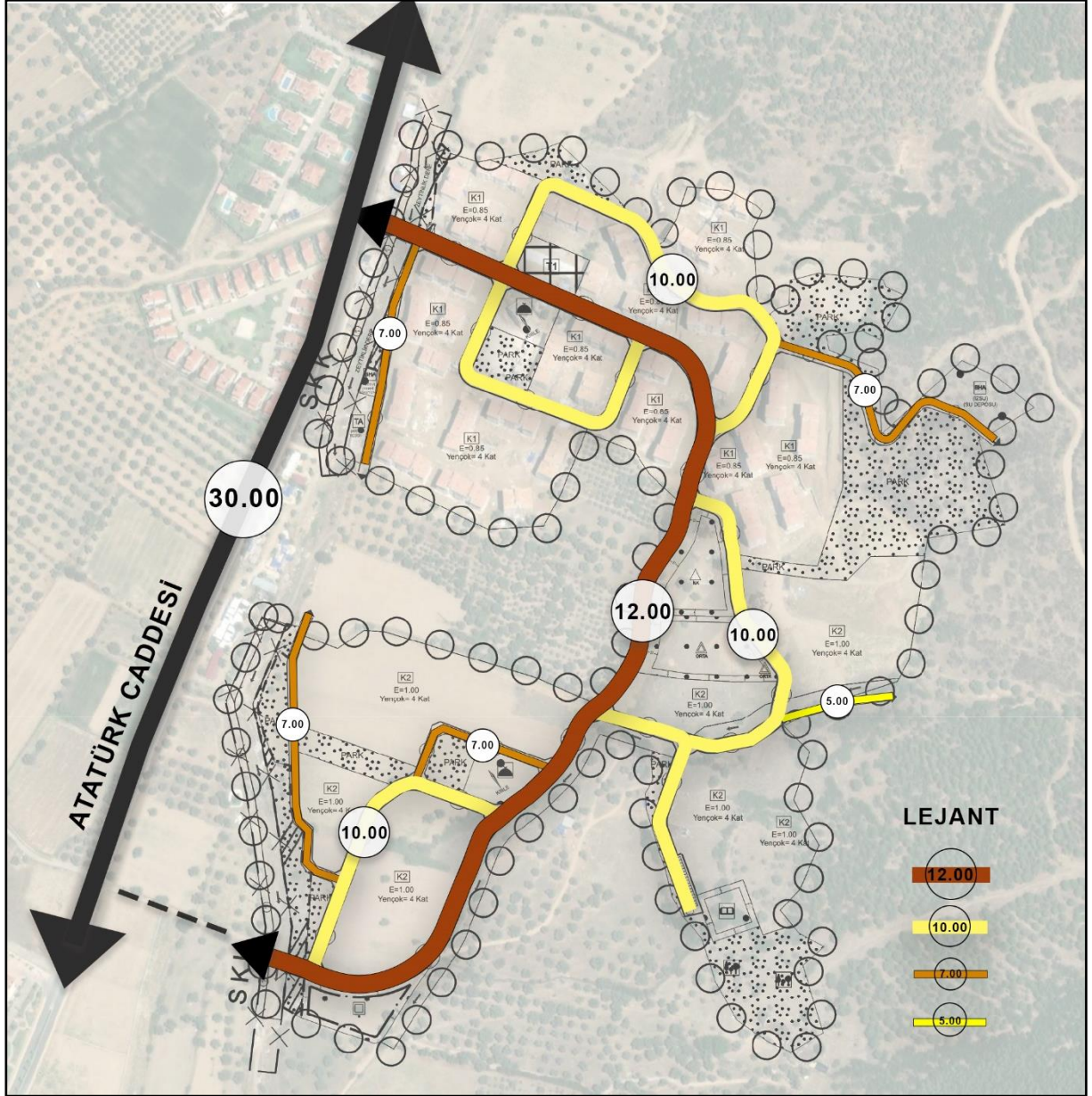
Planlama alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirgenmeye çalışılmıştır.

Planda yer alan 12 m genişliğindeki taşıt yolu, planlama alanı için 1. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup; Atatürk Caddesi'ne bağlanmaktadır. Alt bölgelerin birbirleri ve kent ile ilişkisini sağlayan 1. Derece taşıt yolu; planlama alanının kent merkezi ve diğer bölgeler ile bağlantısını sağlayan ana yol görevini üstlenmektedir.

Planlama alanında alt bölgelerin kendi içindeki ulaşım bağlantılarını ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantısı sağlayan 10 m en kesitli yol ise 2. Derece taşıt yolu niteliğindedir. Bu yolun güzergâhı planlama alanında, araçların hızlı gitmesini önleyecek, alt bölge içi ulaşımı ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantılarını sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Erişim yollarının, bu yola bağlanması ile altbölgeler içindeki trafiğin ana yollara aktarılması sağlanmıştır.

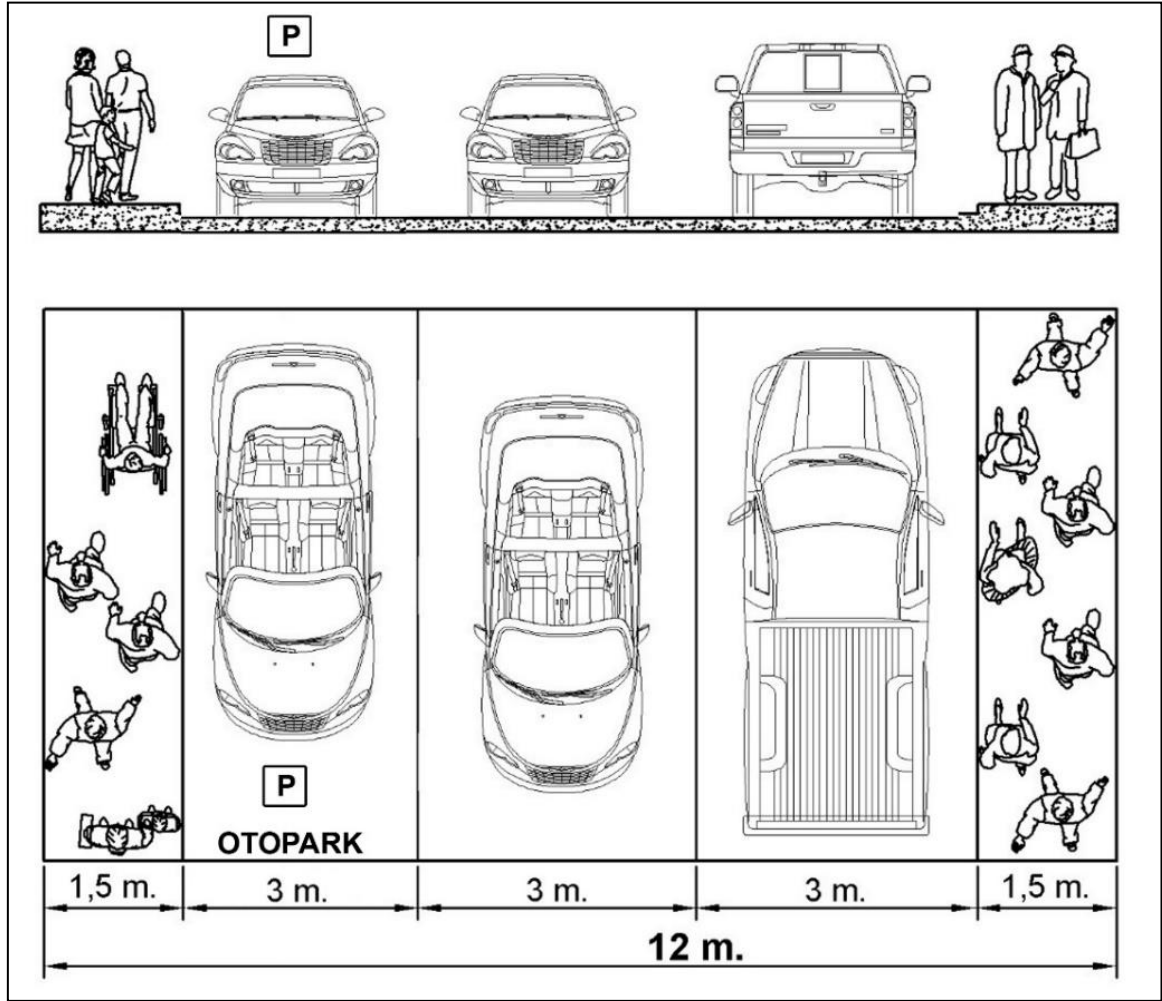
3.Derece yollar ise; Taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına (ilkokul, ticaret, park vs.) erişimi sağlayan yollardır. Genişliği 7 m'lik yollar bu grubu oluşturur.

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

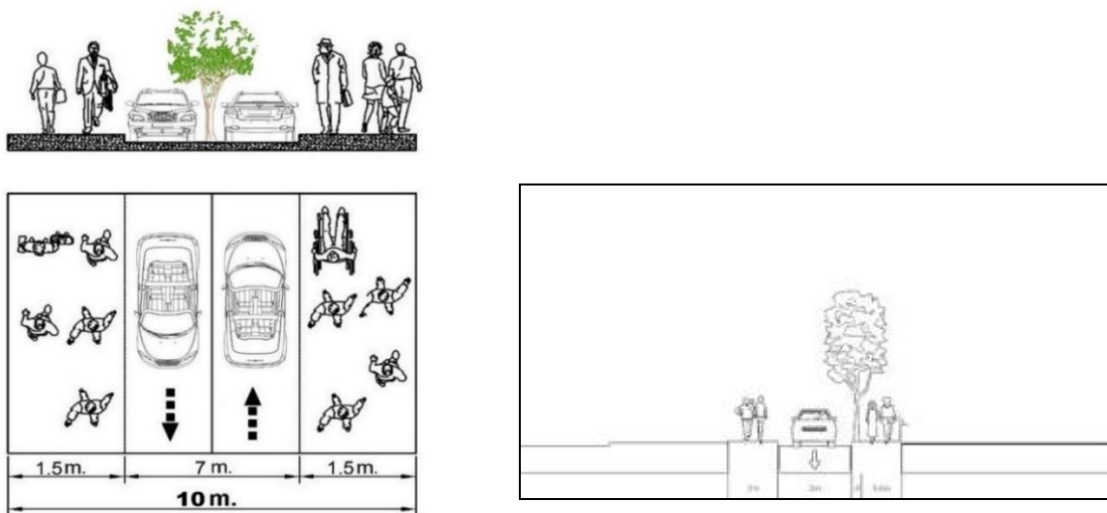


Şekil 38 Ulaşım Kademelenmesi

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

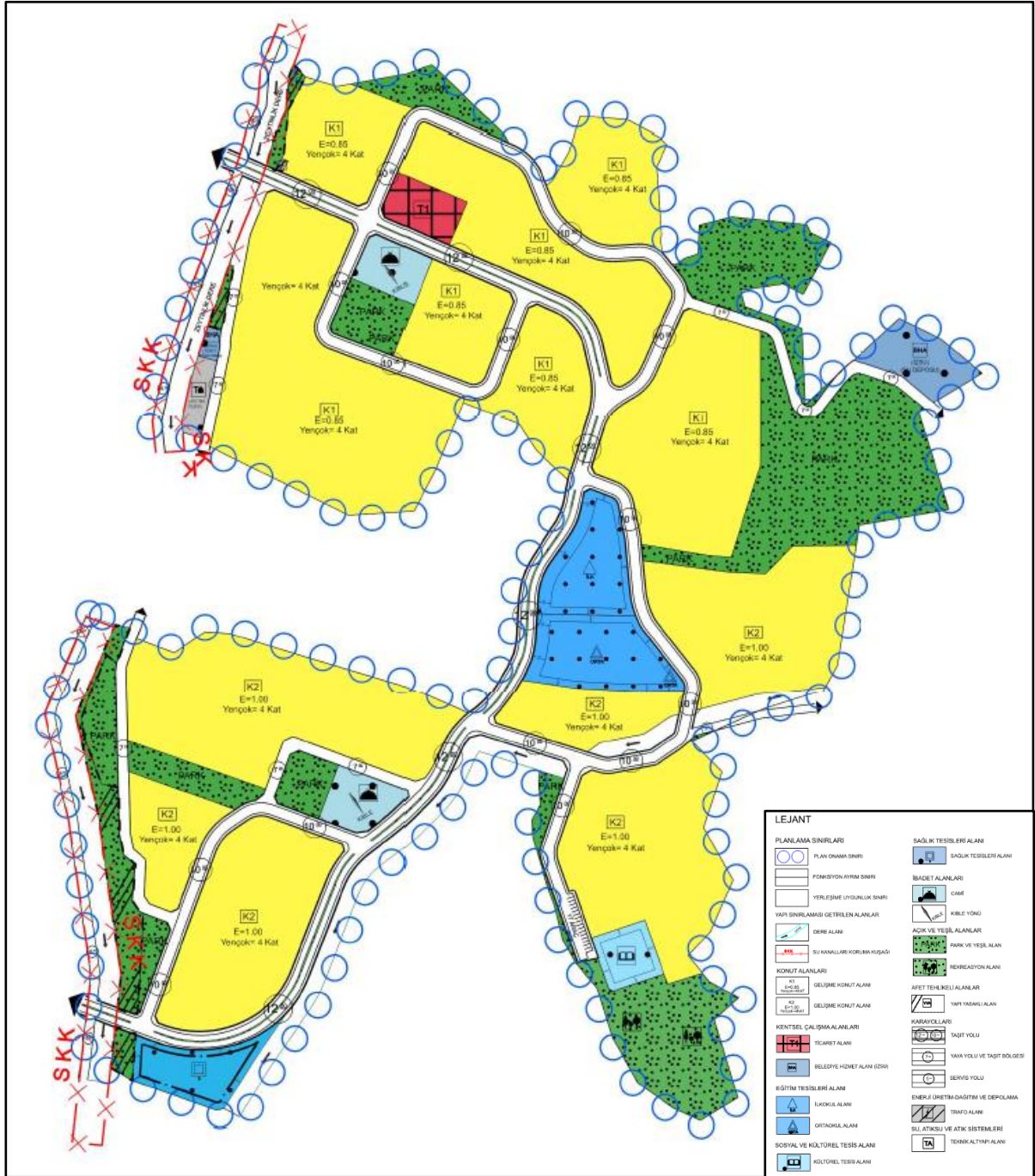


Şekil 39 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş



Şekil 40 7 ve 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş

İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 41 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 12 Planlama Alanı Fonksiyon Alanı Büyüklükleri

ALAN DAĞILIMI VE DONATI HESABI		
FONKSİYON ADI	ÖNERİ DURUM	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
İlkokul Alanı	4,143.41	1.66%
Ortaokul Alanı	4,725.94	1.89%
Park Alanı	34,481.16	13.81%
Rekrasyon Alanı	6,843.06	2.74%
Dere Alanı	14,995.57	6.01%
Sağlık Tesis Alanı	3,113.68	1.25%
Kültürel Tesis Alanı	1,600.34	0.64%
Belediye Hizmet Alanı	2,782.38	1.11%
Cami Alanı	3,503.08	1.40%
TAY	841.74	0.34%
Trafo Alanı	46.083	0.02%
Ticaret Alanı	1,751.73	0.70%
Konut Alanı	131,182.12	52.55%
Yol	39,637.73	15.88%
TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	249,648.00	100%