



İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK
MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ
MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE
İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	4
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ	5
1. GİRİŞ	6
2. PLANLAMA GEREKÇELERİ.....	8
2.1. ALANIN PLANLAMA SÜRECİ ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMELERİ.....	9
2.2. MAHKEME KARARI İPTAL GEREKÇELERİ VE PLANLAMA GEREKÇELERİ ANALİZİ	15
3. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM.....	30
4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	31
4.1. KONUM.....	31
4.2. ULAŞIM.....	33
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	36
5.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ.....	36
5.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	40
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	51
5.4. PLANLAMA ALANININ KENT MAKROFORMU İÇİNDEKİ YERİ VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ	53
5.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	54
5.6. SENTEZ	59
6. UYGULAMA İMAR PLANI.....	61
6.1. PLAN KARARLARI	62

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 2 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen).....	10
Şekil 3 20.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	11
Şekil 4 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
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	14
Şekil 6 14.01.2021 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14
Şekil 7 19.09.2022 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	15
Şekil 8 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Şeması.....	21
Şekil 9 Ödemiş İlçesi 2012-2016-2022 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları	22
Şekil 10 Planlama Alanı Mevcut Durum	27
Şekil 11 İmar Uygulaması Sonrası Oluşturulan Parselasyon Planı.....	28
Şekil 12 DSİ Kurum Görüşüne Göre Dere Alanları	29
Şekil 13 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri	31
Şekil 14 Ödemiş İlçesinin İzmir İçerisindeki Yeri.....	32
Şekil 15 Ödemiş İlçesi ve Proje Alanı	33
Şekil 16 Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu	34
Şekil 17 Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı.....	34
Şekil 18 Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları	35
Şekil 19 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı	35
Şekil 20 Ödemiş İlçesinden Havayollarına Ulaşımı	36
Şekil 21 Türkiye Sismik Tehlike Haritası	46
Şekil 22 Mülkiyet Analizi	51
Şekil 23 Ödemiş İlçe Merkezi, Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı	53
Şekil 24 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Arazi Kullanım Durumu	54
Şekil 25 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	55
Şekil 26 20.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği	55
Şekil 27 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen).....	57
Şekil 28 İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği.....	57
Şekil 29 14.04.2022 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilen 10.06.2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	58
Şekil 30 17.12.2023 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilen 19.09.2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	59
Şekil 31 Sentez.....	60
Şekil 32 Konut Alanları.....	65

Şekil 33 Kentsel Çalışma Alanları	67
Şekil 34 İlkokul ve Ortaokul Tesisleri ve Erişim Mesafesi	68
Şekil 35 Planlama Alanı Çevresi Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi	69
Şekil 36 Sağlık Tesis Alanı ve Erişim Mesafesi	70
Şekil 37 İbadet Alanları ve Erişim Mesafesi.....	71
Şekil 38 Sosyal Donatı Alanları	72
Şekil 39 Açık ve Yeşil Alanlar.....	74
Şekil 40 Ulaşım Kademelenmesi	76
Şekil 41 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş.....	77
Şekil 42 7 ve 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş.....	77
Şekil 43 Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama Alanı	79
Şekil 44 Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	81

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Arazi Topoğrafyası	41
Harita 2 Eşyükselti Analizi	42
Harita 3 Eğim Analizi	43
Harita 4 Bakı Analizi.....	44
Harita 5 İzmir Deprem Haritası.....	46
Harita 6 Jeolojik Yapı Analizi.....	47
Harita 7 Yerleşilebilir Alan Analizi	50

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri.....	23
Tablo 2 İzmir İline Ait Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Oranları.....	24
Tablo 3 İzmir İli Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri.....	25
Tablo 4 Ödemiş İlçesi Yıllara Göre Kır Kent Nüfus Eğilimi Tahminleri.....	25
Tablo 5 Yıllara Göre Türkiye, İzmir, Ödemiş Nüfus Değişimi (2007-2024)	37
Tablo 6 Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi Mahalleleri 2024 Yılı Nüfusları	38
Tablo 7 İzmir İli Doğu Bölgesi İlçeleri 2023 Yılı Göç İstatistikleri.....	39
Tablo 8 Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları	45
Tablo 9 Planlama Alanında Kalan Taşınmaz Parsel Listesi	52
Tablo 10 Planlama Alanı Nüfus Hesabı	62
Tablo 11 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Donatı Standardı.....	63
Tablo 12 Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	80

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 İzmir İli kent merkezi dışındaki ilçelerin 2017 yılı nüfusları ve 2025 projeksiyon nüfusları.....	23
Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı 2007-2024 (Kaynak: TÜİK)	37
Grafik 3 Planlama Alanı Eşyükselti Dağılımı.....	42
Grafik 4 Planlama Alanı Eğim Dağılımı.....	43
Grafik 5 Bakı Dağılımı.....	44
Grafik 6 Yerleşilebilir Alan Dağılımı	50

1. GİRİŞ

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde/tasarrufundaki yaklaşık 24,96 ha büyüklüğündeki alanda yürütülen çalışmalar; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut İdaresine tanımlanan görev ve yükümlülükler kapsamında; özellikle dar gelir gruplarına yönelik olarak Sosyal Konut Projeleri geliştirilmesi amaçlamaktadır. Bu kapsamda İdare mülkiyetindeki araziler ve belirlenen alandaki arazi sahipleri ile anlaşma yoluna gidilerek, 2985 sayılı kanunda tanımlanan görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesi amacıyla planlama yapılması hedeflenmektedir.

24.12.2015 tarihli ve E. 82787 sayılı İzmir Valiliği'nin yazısı ile Emeklilere yönelik Sosyal Konut talebi İdaremize iletilmiştir. Toplu Konut İdaresini Başkanlığına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla konut ve altyapı üretimini gerçekleştirecek mekânsal alan arayışına başlanmıştır. Bu kapsamda Eylem Planı doğrultusunda geliştirilmesi öngörülen Sosyal Konut Projesine yönelik olarak planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Planlama Alanı; Sosyal Konut Projesine yönelik olarak hazırlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.05.2020 tarihinde *onaylanan "1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"* kapsamında *"Kentsel Gelişme Alanı"* hâkim fonksiyonundadır. Üst ölçek plana uygun olarak 19.09.2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan *"1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları"* ile *"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları"* 22/11/2022 tarih ve 5064534 sayılı işlemle imar planlarının kesinleştirilmesine karar verilmiştir.

Ardından; TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından, 20/05/2020 onaylı *"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Gölcük (Zeytinlik) Mahallesi, 3750,3751, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762, 3763, 3764, 3765, 3768, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3790, 3791, 4532, 4533, 4534, 4535, 4705, 4706 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali"* istemiyle açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 2021/11356 Esas sayılı dava dosyasında mahkemece 25.05.2023 tarihli karar ile **"yürütmenin durdurulması talebini reddine"** karar verilmiştir.

Ancak İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi muhtelif parsellerin bulunduğu alanda **19.09.2022 onay tarihli** “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”, “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ve “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nın iptaline ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesinin **2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar** sayılı **27.12.2023** tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesinin Kararında Belirtilene İptal Gerekçeleri:

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının incelenmesinde, konu planların;

- Nazım İmar Planı’nın Genel Hükümlerine aykırılıkların olduğu
- Planlarda öngörülen kentsel kullanım karar ve hükümlerinin 20.07.2017 tarihinde bütüncül olarak onaylanmış olan İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda öngörülen Tarım Arazilerinin kullanımına ilişkin plan karar ve hükümlerine uygun olmadığı
- Davaya konu arazilerin tamamının 24.05.2023 tarihinde yapılan tespitlerde planlama alanının kuzeyinde kalan ve inşai faaliyetlerin devam ettiği alan hariç tarımsal kullanım biçiminin devam ettiği ve alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na göre “*korunması gereken mutlak tarım ve özel ürün arazilerinden*” oluştuğu;
- Henüz yapılaşmamış rezerv konut alanlarının planlanmış olduğu ve dava konusu alanın kentsel gelişime konu edilmesinin doğal kaynakların ve tarımsal faaliyetlerin sürdürülebilirliği yerine salt ucuz konut üretimini merkeze alan bir çaba içerdiği,
- Planlama alanında kentsel gelişim baskısını ve kentsel maliyetleri artıracak ve tarımsal faaliyetleri olumsuz yönde etkileyecek şekilde kentsel kullanım kararları öngörülmesinin plan bütünlüğünü bozucu ve planlama esas ve ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu,
- İzmir 2. İdare Mahkemesinin **2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar** sayılı **27.12.2023** tarihli kararında gerek planlama alanı sınırları gerekse de planlama alanı sınırları içerisinde önerilen arazi kullanım kararlarının dağılımı, büyüklüğünün, plan kararları ile kamu yatırımı yer seçimine ilişkin olarak belirtilen gereklerin yerine getirilmediği; bu açıdan gerekçelerin karşılanmamış olduğunun görüldüğü,

Gerekçeleri ile imar planları iptal edilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanmış görevleri kapsamında, alt gelir grubuna yönelik sosyal konut üreterek kentin planlı gelişmesine katkı sağlamakla birlikte konut edinimini kolaylaştırmak, kentin gelişme dinamiklerine yönelik ihtiyaca cevap vermektir. Sosyal Devlet anlayışı ile erişilebilir konut alanlarının oluşturulması konu imar planının temel amacıdır.

2. PLANLAMA GEREKÇELERİ

İdareimizce hazırlanan, İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi muhtelif parsellerin bulunduğu alanda “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”, “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ve “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nın iptaline ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda İdareimizce yürütülen planlama çalışmasının temel gerekçeleri;

- Mahkemenin iptal kararında belirtilen gerekçeler, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği, kurum görüşleri ve ilgili İmar Yönetmelikleri doğrultusunda imar planlarının yeniden değerlendirilmesi ve hazırlanması,
- Mevcutta inşaat sürecinin devam ettiği hatta büyük bir kısmının tamamlandığı alanda, imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi neticesinde alanda imar planının bulunmaması,
- Ülke genelinde sosyal ve ekonomik gerekçelerle barınma ve erişilebilir konut ihtiyacının ciddi bir gerekliliğe dönüştüğü, bu bağlamda yapımına devam edilen Sosyal Konut Projesinin inşaat sürecinin aksamasının kamusal zarara neden olacağı
- Sosyal Devlet ilkesi ve politikaları doğrultusunda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla konut ve altyapı üretimini gerçekleştirmek,
- Ruhsat alınarak yapılaşma işlemleri tamamlanan alanda, binaların iskânları alınarak yaşam başlamıştır. Ancak 19/09/2022 onay tarihli 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları mer'îi durumda iken İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları iptal edilmesinden kaynaklı hak

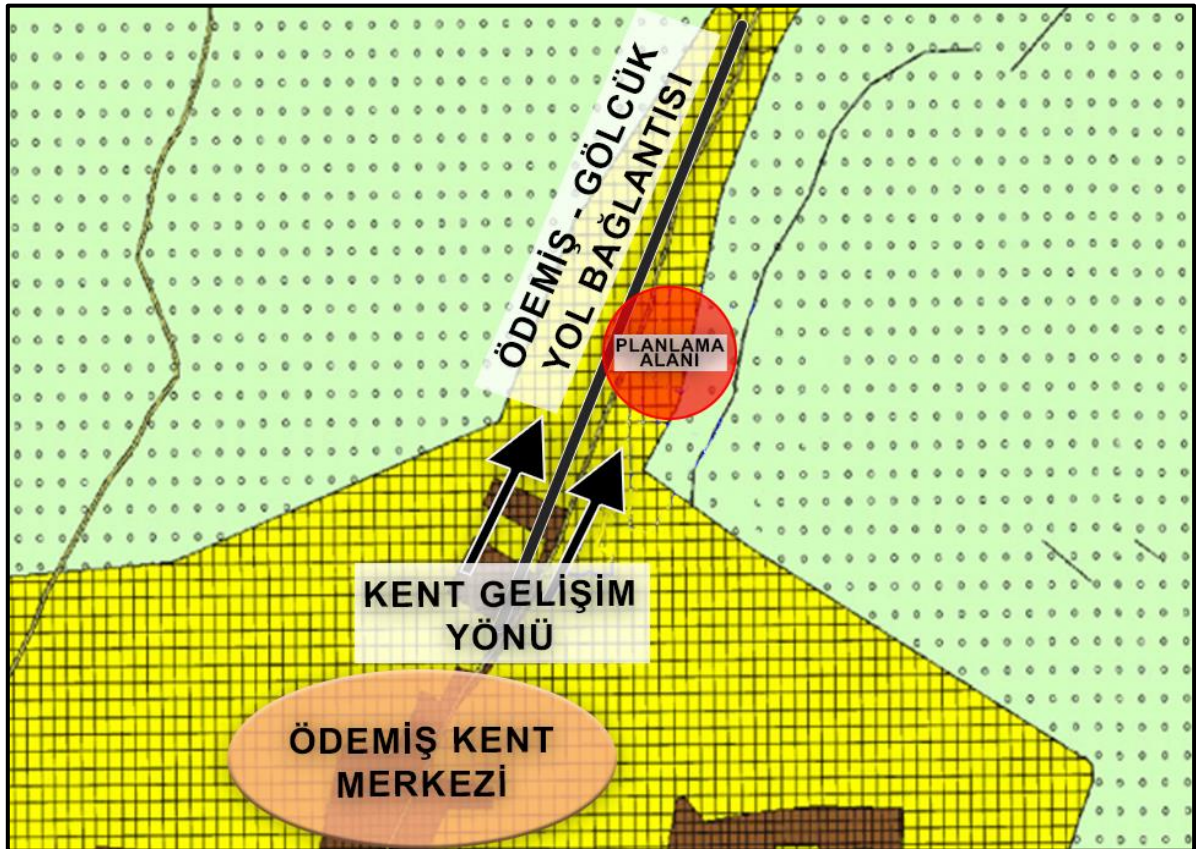
sahiplerine kat mülkiyet tapuları verilememesi ve hak sahiplerinin hak kaybına uğratılması sonucunun bertaraf edilmesi,

Amaçları ile; İdaremiz mülkiyet/tasarrufundaki yaklaşık 25 ha'lık alanın planlama süreci İzmir 2. İdare Mahkemesinin iptal gerekçeleri, meri imar kanun ve yönetmelikleri, üst ölçekli imar planları ile birlikte ele alınarak alana yönelik imar planları yeniden ve bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

2.1. ALANIN PLANLAMA SÜRECİ ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMELERİ

A. Üst Ölçek İmar Planları

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).

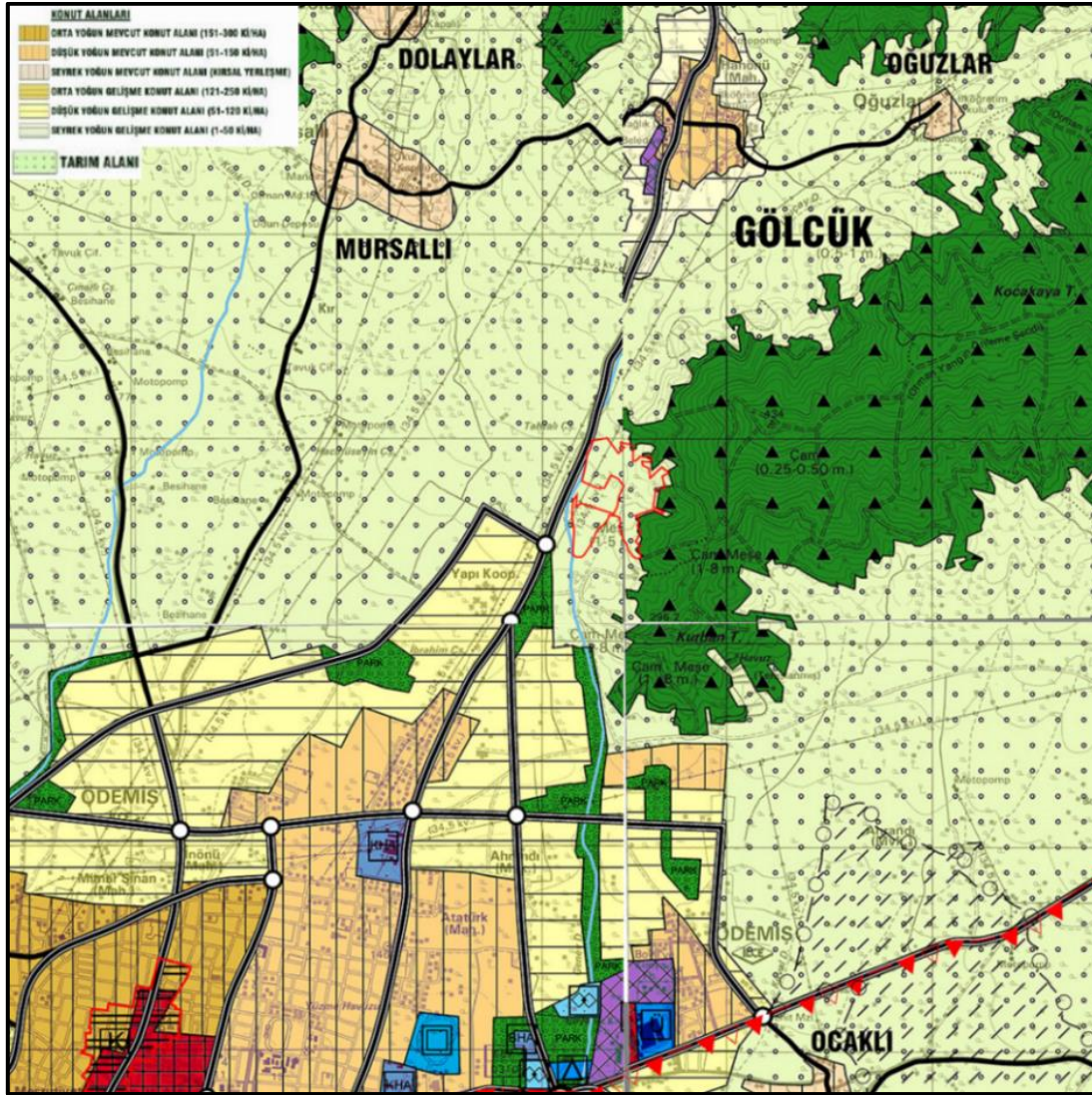


Şekil 1 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına yönelik planlama çalışmaları, mevcut üst ölçek planlarda bulunan "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonuna yönelik, 24.12.2015 tarihli ve E. 82787 sayılı İzmir Valiliği'nin yazısı ile Emeklilere yönelik Sosyal Konut talebi İdaremize iletilmiştir. Toplu Konut İdaresini Başkanlığına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında başlatılmıştır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgede İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı”, 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 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 kalmakta iken alanın tamamı “Tarım Alanı” fonksiyonuna alınmıştır. (Şekil-2).

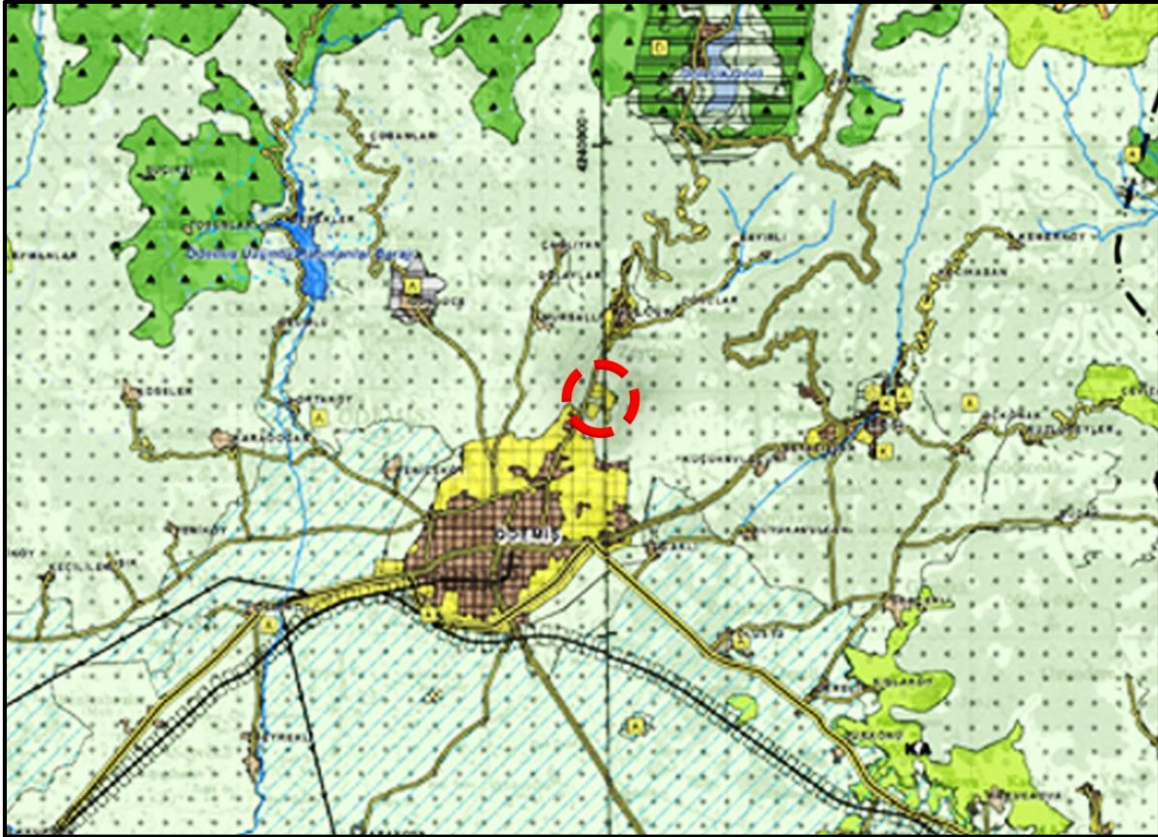


Şekil 2 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (İptal Edilen)

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 23.05.2018 tarihinde “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği” ile üst ölçekli 16.11.2015 onanlı “İzmir-

Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 6. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliği’nin 6 ve 7. maddelerinde tanımlanan planların kademeli birlikteliği bağlamında uyumlu olmadığı, ölçekler arası ilkesel kararlarda uyumsuzlukların olduğu İdaremizce tespit edilerek, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptaline yönelik dava açılmış, 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 **23.05.2018** onay tarihli **“İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği”** nin iptaline karar verilmiştir.

Planlama alanına ilişkin; mer’i 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L19, L20) 1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca **20.05.2020** tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında **“Kentsel Gelişme Alanı”** fonksiyonundadır. Söz konusu planda İzmir Kent Merkezi dışında kalan kentsel yerleşmelerde; güncel nüfus, kentsel yerleşik alan büyüklüğü ve yerleşik alan yoğunluğu dikkate alınarak, 2025 yılı nüfus kabullerinden yola çıkılarak artan nüfus için gerekli ilave gelişme alanları belirlenmiştir. (Şekil-3).



Şekil 3 20.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Ayrıca TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından, **20/05/2020** onaylı “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Gölcük (Zeytinlik) Mahallesi, 3750,3751, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762, 3763, 3764, 3765, 3768, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3790, 3791, 4532, 4533, 4534, 4535, 4705, 4706 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali” istemiyle açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 2021/11356 Esas sayılı dava dosyasında mahkemece **25.05.2023** tarihli karar ile “**yürütmenin durdurulması talebini reddine**” karar verilmiştir.

B. Nazım ve Uygulama İmar Planları

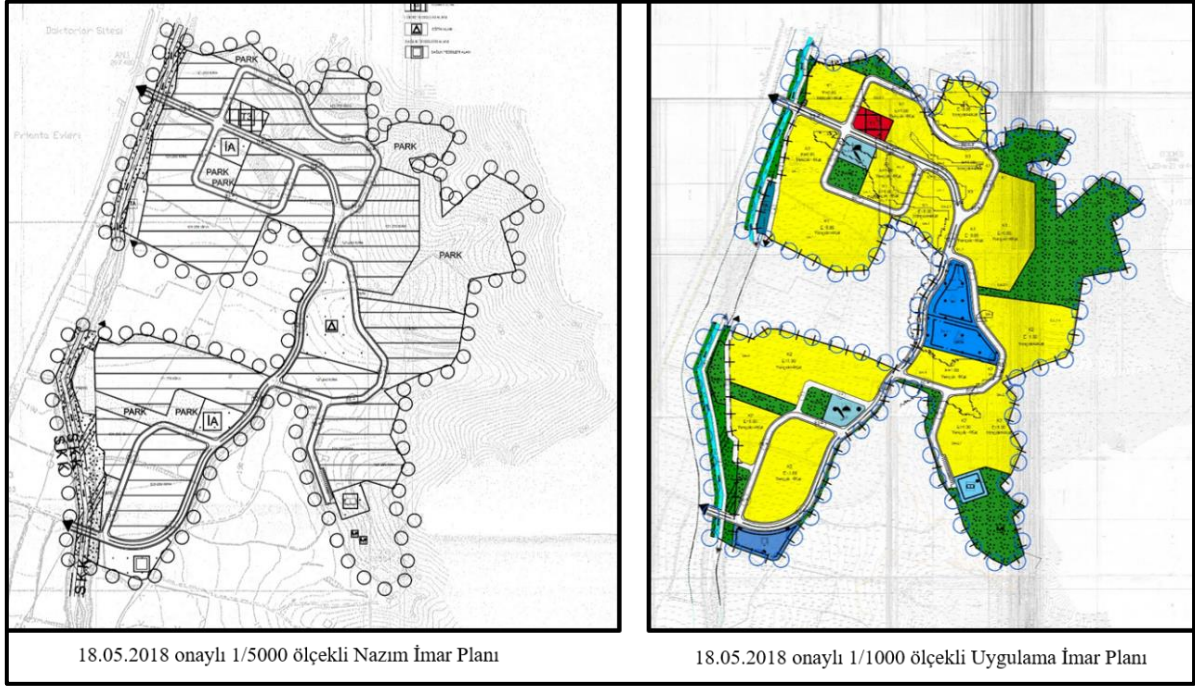
İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesinde TOKİ mülkiyet/tasarrufundaki alanda yapılmış olan imar planları;

1. **18.05.2018** Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı (1/5000-1/1000)
2. **10.06.2020** Onaylı Nazım İmar Planları Değişikliği (1/25000-1/5000) ve Uygulama İmar Planı (1/1000)
3. **14.01.2021** Onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği (1/5000-1/1000)
4. **19.09.2022** tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

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 18.05.2018 tarihinde onaylanmıştır (Şekil-4).

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



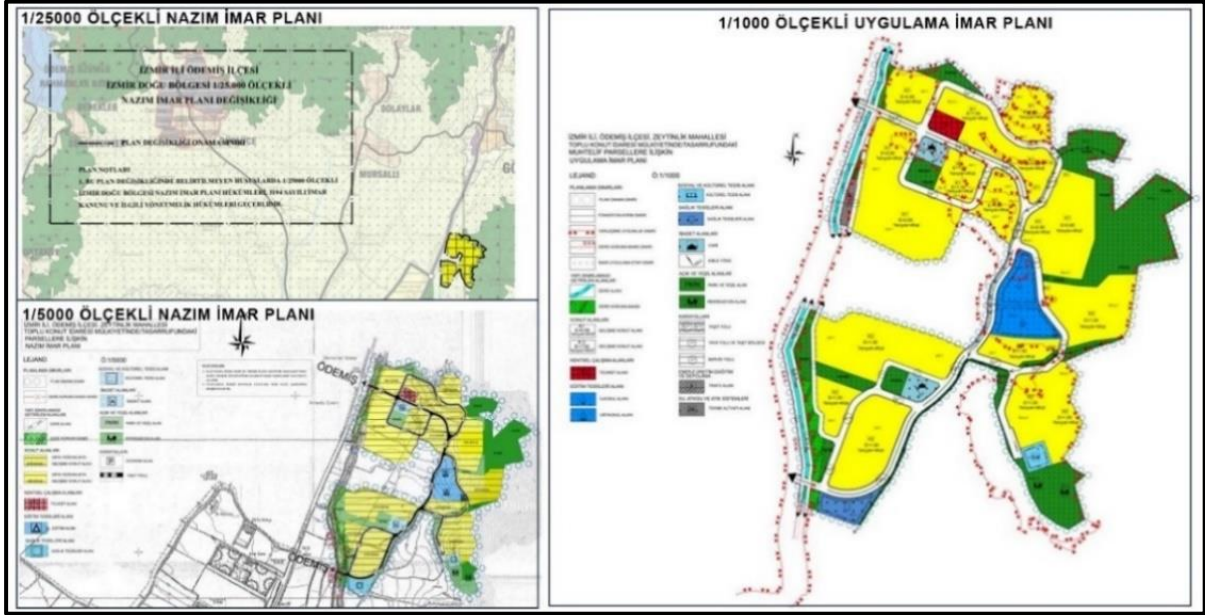
Şekil 4 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 sayılı kararıyla planların **iptaline** karar verilmiştir.

2. İzmir 1. İdare Mahkemesinin iptal kararı sonrasında, mahkemenin iptal kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda “İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” 20.05.2020 tarihinde, 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.

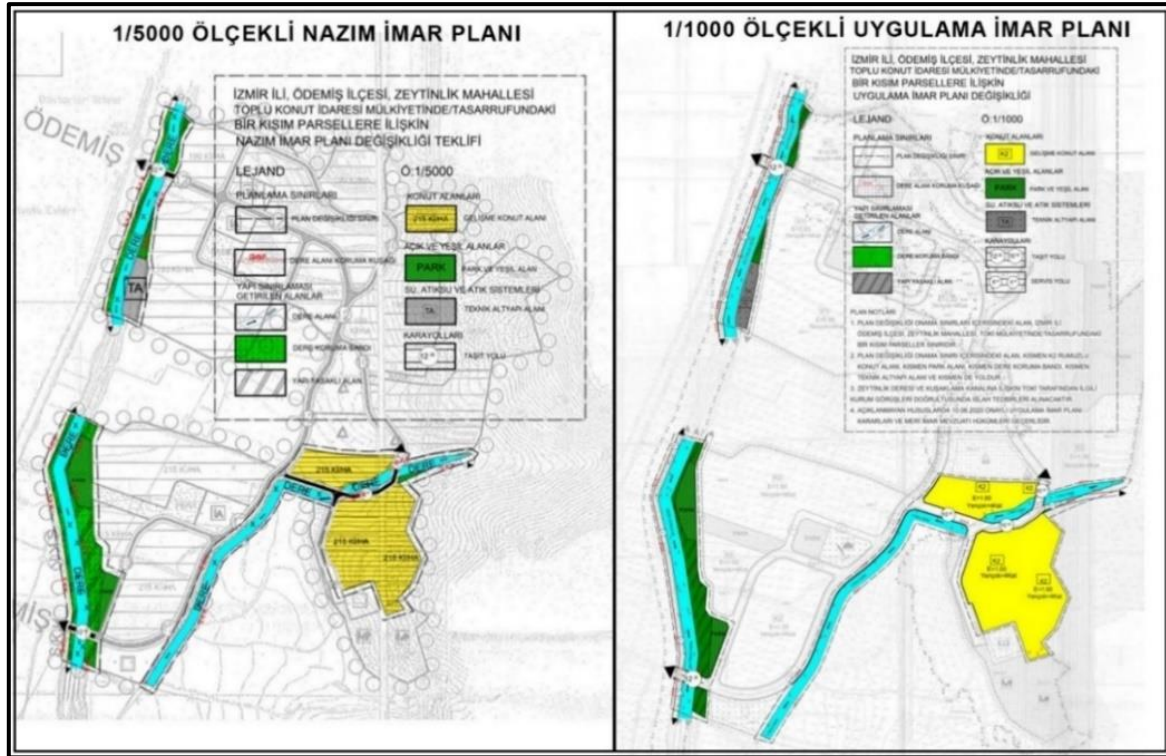
10.06.2020 onaylı imar planlarının iptaline yönelik olarak TMMOB tarafından açılan davada, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/593 Esas ve 2022/720 Karar sayılı 14.04.2022 tarihli kararı ile “1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının” iptaline karar vermiştir (Şekil-5).

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE İLİŞKİN 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

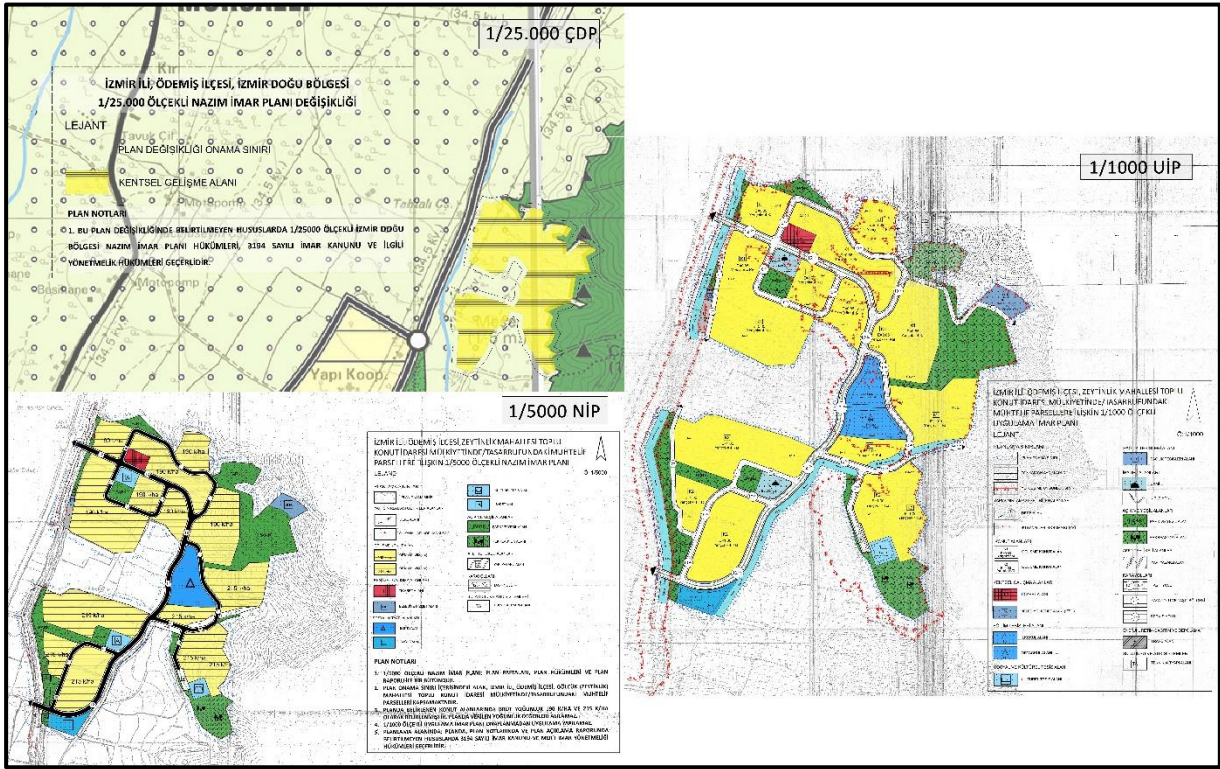
3. 10.06.2020 onaylı imar planlarına askı sürecinde yapılan DSİ Bölge Müdürlüğü'nün dere alanlarına ilişkin ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün altyapı alanlarına ilişkin itirazları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 14.01.2021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

Bahsi geçen 14.01.2021 onay tarihli, "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" na İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2021/670 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasında, mahkeme tarafından 14.11.2022 tarihinde verilen karar ile *İmar Planı Değişikliğinin iptaline* karar verilmiştir.

4. İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları iptal edilmiştir. (Şekil-7).



Şekil 7 19.09.2022 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

2.2. MAHKEME KARARI İPTAL GEREKÇELERİ VE PLANLAMA GEREKÇELERİ ANALİZİ

Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde/tasarrufundaki yaklaşık 24,96 ha büyüklüğündeki alanda mülkiyet/tasarrufundaki yaklaşık 25 ha'lık alanda 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan "1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları" **İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 tarihli kararı ile iptal edilmesi neticesinde alan plansız kalmıştır.** İdareimizce, **mahkemenin iptal** kararında belirtilen

gerekçeler, ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında plan çalışmaları yeniden değerlendirilmiştir.

A. Nazım İmar Planı Genel Hükümlerine Uygunluk;

24.12.2015 tarihli ve E.82787 sayılı İzmir Valiliği'nin yazısı ile İdaremize iletilen Emeklilere yönelik Sosyal Konut talebinin karşılanması amacı ile mevcutta; **16.11.2015** tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan ***"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"***nda ***"Tarım alanı"*** ve ***"Kentsel Gelişme Alanı"*** hâkim fonksiyonlarında kalmaktadır. İken Çevre Düzeni Planı verileri doğrultusunda kentin gelişme aksında yer alan alanda, Ödemiş Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde altyapı olanakları itibarıyla şehre entegrasyonu en uygun alan olarak belirlenen dava konusu alanda, **İl Tarım Müdürlüğü'nün de uygun görüşü doğrultusunda,** kısmen hazineden devralınan, kısmen de vatandaşlarla anlaşma yolu ile elde edilen mülkiyet yapısı ile plan çalışmaları yürütülmüş, ilk olarak 18/05/2018 tarihinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Akabinde proje çalışmaları tamamlanarak **12.06.2019 tarihinde ihalesi tamamlanarak inşai faaliyetlere başlanmıştır.**

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgede İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan ***"İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı"***, **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 hâkim fonksiyonunda değişiklik yapılmıştır. **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 kalmakta İken alanın tamamı ***"Tarım Alanı"*** hâkim fonksiyonuna alınmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan **23.05.2018** tarihinde ***"İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği"*** ile üst ölçekli 16.11.2015 onanlı ***"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"***nın; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapı Yönetmeliği'nin 6 ve 7. maddelerinde tanımlanan planların kademeli birlikteliği bağlamında uyumlu olmadığı, ölçekler arası ilkesel kararlarda uyumsuzlukların olduğu İdaremizce tespit edilerek, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptaline yönelik dava açılmış, 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 **23.05.2018** onay tarihli “*İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği*” nin **iptaline** karar verilmiş ve alan plansız kalmıştır.

Planlama alanına ilişkin; “1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L19, L20)” 1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca **20.05.2020** tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında “**Kentsel Gelişme Alanı**” hakim fonksiyon alanındadır

İzmir 1. İdare Mahkemesi’nin 2018/208 Esas ve 2020/864 Karar sayılı **10.07.2020** tarihli kararı ile İdaremiz mülkiyeti ve tasarrufundaki parseller yönünden **23.05.2018** onay tarihli “*İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği*” **nin iptaline kara verilmiş ve proje alanı plansız kalmıştır.** Planlama alanında yapılan 10.06.2020 onay tarihli “1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı”; üst ölçek Plan olan 20.05.2020 tarihinde onaylanan “1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği” nde “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonu doğrultusunda planların kademeli birlikteliği ilkesi kapsamında yapılmıştır.

B. Alanın Tarımsal Niteliği

19/09/2022 tarihli Bakan Olur’u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları iptal gerekçelerinin temel argümanı planlama alanının tarımsal niteliği olduğu görülmektedir. Konu imar planlarından önce, İzmir 1. İdare Mahkemesi’nin 2021/593 Esas Numaralı ve 2022/720 Numaralı kararında, 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. İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 tarihli kararında da planlama alanının tarımsal niteliğine yönelik benzer değerlendirmelerin olduğu görülmektedir.

Ancak, İmar Planlarına dayanak olan üst ölçek planlar ve ilgili kurum görüşleri kapsamında analiz, araştırma ve inceleme çalışmaları yapılmıştır. **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, ıslah 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 yapılmaktadır. 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 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 Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 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.

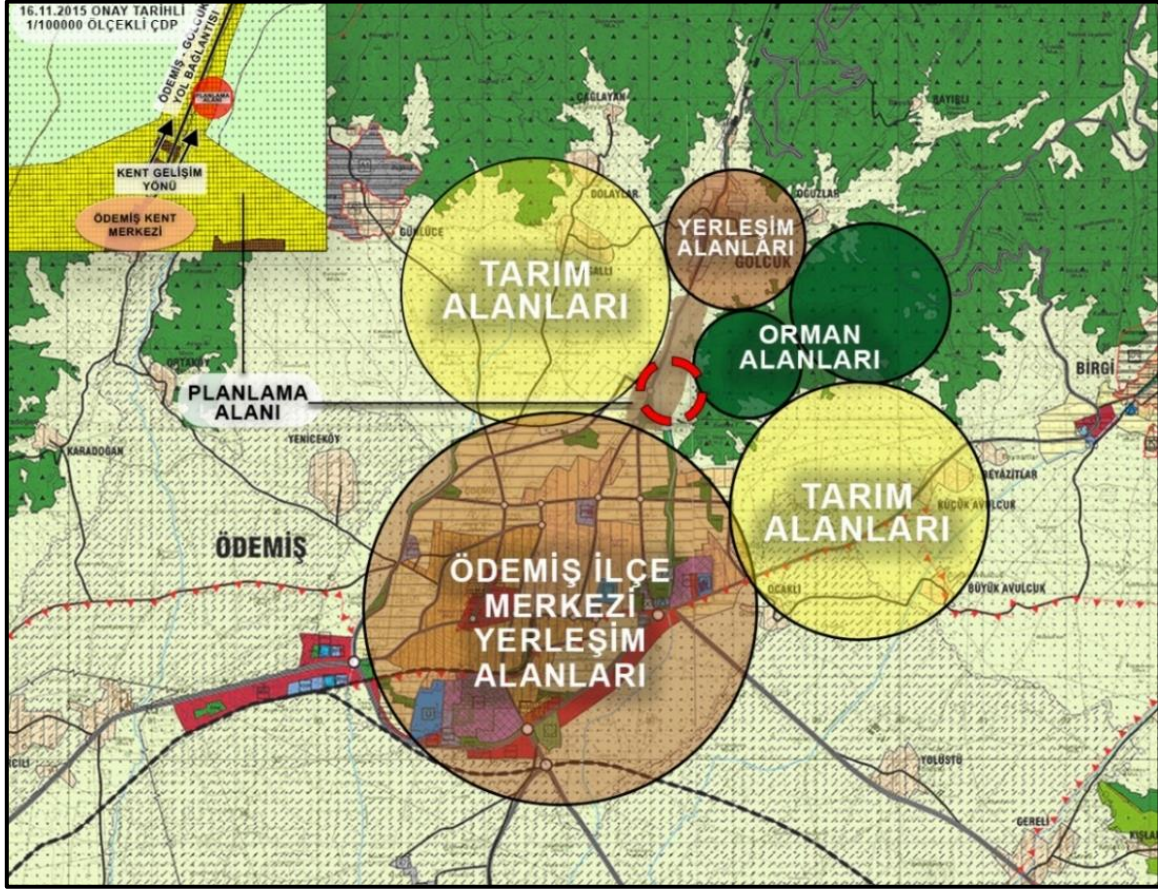
Bu durumda, ilgili mevzuat doğrultusunda tarım alanlarının kullanımı ile ilgili bilimsel ve kanuni gerekçelere dayanarak izin vermeye yetkili kurum Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı (Tarım ve Orman Bakanlığı) olduğundan, söz konusu alandaki planlama çalışması ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak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

Diğer taraftan mahkeme kararında, imar planlarına ilişkin “...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.

Mahkeme Kararında Planlama alanının Tarım Alanı statüsüne ilişkin alanın mutlak tarım arazisi niteliğine uygun olduğu değerlendirilmesine karşın, 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.

❖ **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 almaktadır. **16.11.2015** tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan “**İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**”nda bölge gelişme alanında ve “**Tarım alanı**” ve “**Kentsel Gelişme Alanı**”, **mer'i üst ölçek plan olan** 20.05.2020 tarihinde onaylanan “**1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği**” nde de “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonundadır.

Bununla birlikte Ödemiş ilçe merkezinin ve planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan orman alanı, topoğrafyanın oluşturduğu doğal eşikler kentin 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 ve tarımsal alan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmelerin görsel analizlere dayandığı değerlendirilmektedir.

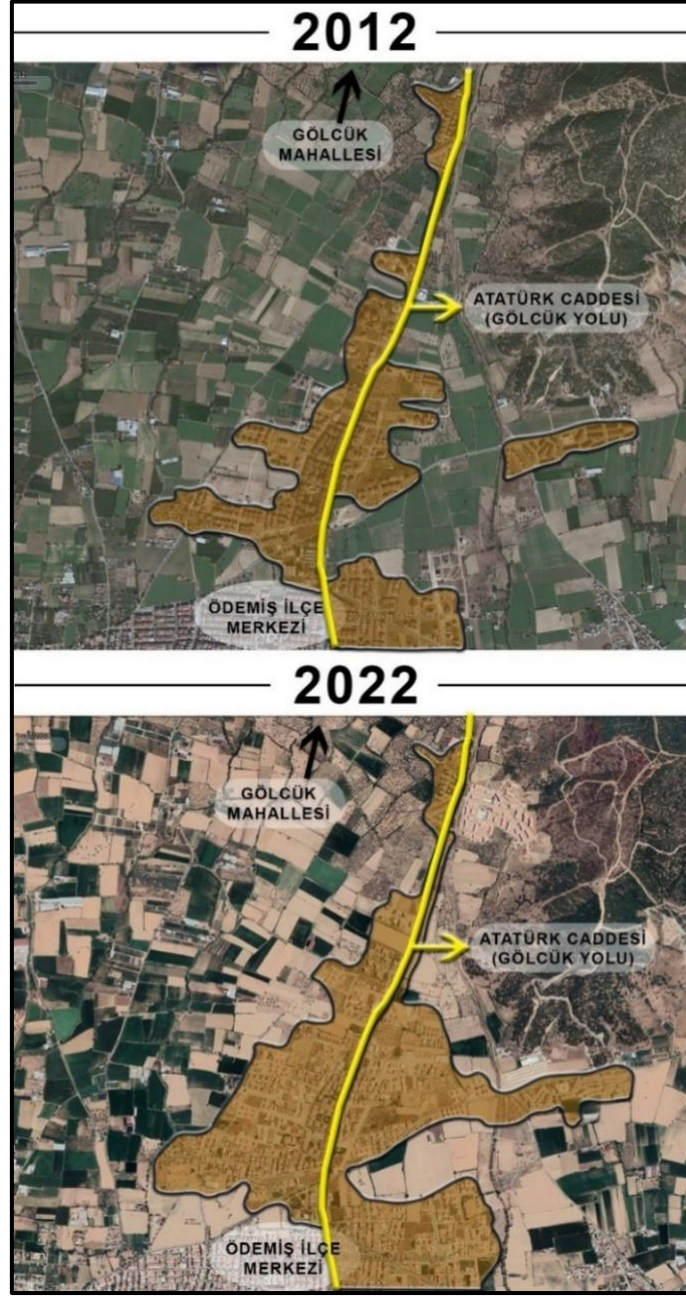


Şekil 8 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Şeması

Planlama alanının 20.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak belirlenmiş olup, 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarının, planlama hiyerarşisi içerisinde planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu değerlendirilmektedir.

C. **Kentsel Gelişme Dinamikleri ve Nüfus**

İlgili mahkemece alınan kararın gerekçelerinden bir diğeri ise **mevcutta konut talebine yetecek miktarda konut gelişme alanının olduğudur**. Ancak planlama alanı Ödemiş ilçe merkezine 3 km, en yakın yerleşim alanına 750 m uzaklıktadır. Planlama alanı, kuzeyinde kalan Gölçük Mahallesi'ne ise 1 km mesafede olup bu iki yerleşim alanı arasındaki bağlantı yolu üzerinde kalmakta ve yapılan analizler ve üst ölçek planlar doğrultusunda kentin gelişme aksı üzerinde yer aldığı görülmektedir. 2012 ve 2022 yıllarına ait hava fotoğrafları incelendiğinde, Ödemiş ilçe merkezi ile Gölçük Mahallesi yerleşim alanları arasında bulunan bağlantı yolu üzerinde yerleşim alanlarının yoğunlaşmaya başladığı görülmektedir (Şekil-9).



Şekil 9 ÖdeMiş İlçesi 2012-2016-2022 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları

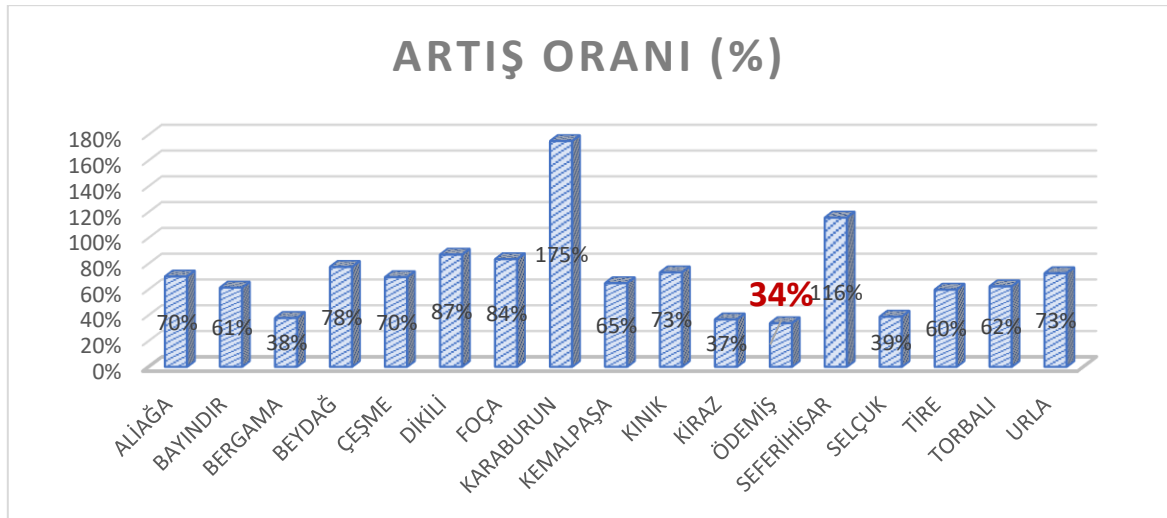
Bununla birlikte İzmir İlinin 1980-2000 yılları arasında nüfus gelişimi incelendiğinde; ilin toplam nüfusunun 1980 yılında 1.982.529 kişi iken, 2000 yılına gelindiğinde bu nüfusun 3.370.866 kişiye ulaştığı görülmektedir.

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	ALİAĞA	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 1/100.000 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 Kır-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 değerlendirilmektedir. Kentleşme oranları doğrultusunda merkez nüfusun 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

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 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 ve günümüz enflasyonist ekonomik durumun bir sonucu olarak konut fiyatlarında artan maliyet ve satış fiyatlarının zorlukları da eklendiğinde kentin erişilebilir konut gereksiniminin artacağı, kontrollü ve erişilebilir barınma ihtiyacının karşılanmaması durumunda kentte plansız yerleşim alanlarının oluşmasına sebep olacaktır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2985 sayılı Toplu Konut

Kanunu ile tanımlanmış görevleri kapsamında, alt gelir grubuna yönelik sosyal konut üreterek kentin planlı gelişmesine katkı sağlamakla birlikte konut edinimini kolaylaştırmak, kentin gelişme dinamiklerine yönelik ihtiyaca cevap vermektir. Sosyal Devlet anlayışı ile erişilebilir konut alanlarının oluşturulması konu imar planının temel amacıdır.

D. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

24.12.2015 tarihli ve E. 82787 sayılı İzmir Valiliği'nin yazısı ile Emeklilere yönelik Sosyal Konut talebi İdaremize iletilmiştir. Toplu Konut İdaresini Başkanlığına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla konut ve altyapı üretimine yönelik çalışmalara başlanmıştır.

Sosyal Konut talebinin karşılanması amacı ile planlama alanının mer'i üst ölçek planı **16.11.2015** tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan **"İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"** dır. Mer'i ÇDP kapsamında planlama alanı **"Tarım alanı"** ve **"Kentsel Gelişme Alanı"** hâkim fonksiyonlarındadır. Mer'i ÇDP kararlı kapsamında kentin gelişme aksında yer alan ve Ödemiş Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde altyapı olanakları itibariyle şehre entegrasyonu en uygun alan olarak belirlenen dava konusu alanda, İl Tarım Müdürlüğü'nün de uygun görüşü ile kısmen hazineden devralınan, kısmen de vatandaşlarla anlaşma yolu ile elde edilen mülkiyet yapısı dikkate alınarak plan çalışmaları yürütülmüş, ilk olarak 18/05/2018 tarihinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Akabinde proje çalışmaları tamamlanarak 12.06.2019 tarihinde ihalesi tamamlanmış olup, inşai faaliyetleri de büyük oranda tamamlanan alan önemli bir kamu yatırımına konu olmuştur.

Ruhsat alınarak yapılaşması tamamlanan alanda, 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı meriyette iken iskânlar da alınarak yaşam başlamıştır. Ancak 19/09/2022 tarihli onay tarihli **"1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları"** İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 tarihli kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları iptal edilmiş fiilen yapılaşmış olan alanın; plansız kalmasına, hak sahiplerine kat mülkiyet tapuları verilememesine, alanın atıl bir alana dönüşmesine ve kamu zararına sebep olacağı açıktır.

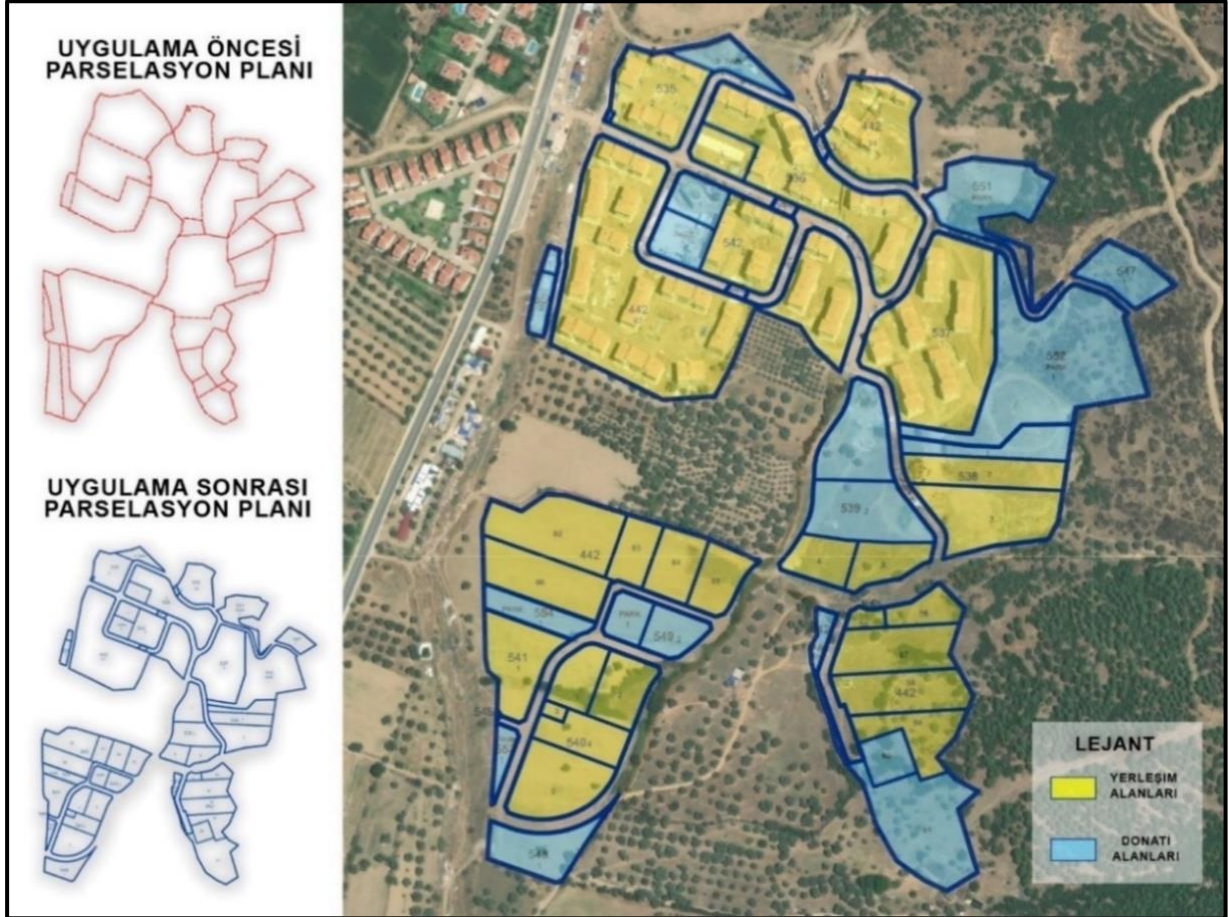
İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 10 Planlama Alanı Mevcut Durum

E. Arazi 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 11 İmar Uygulaması Sonrası Oluşturulan Parselasyon Planı

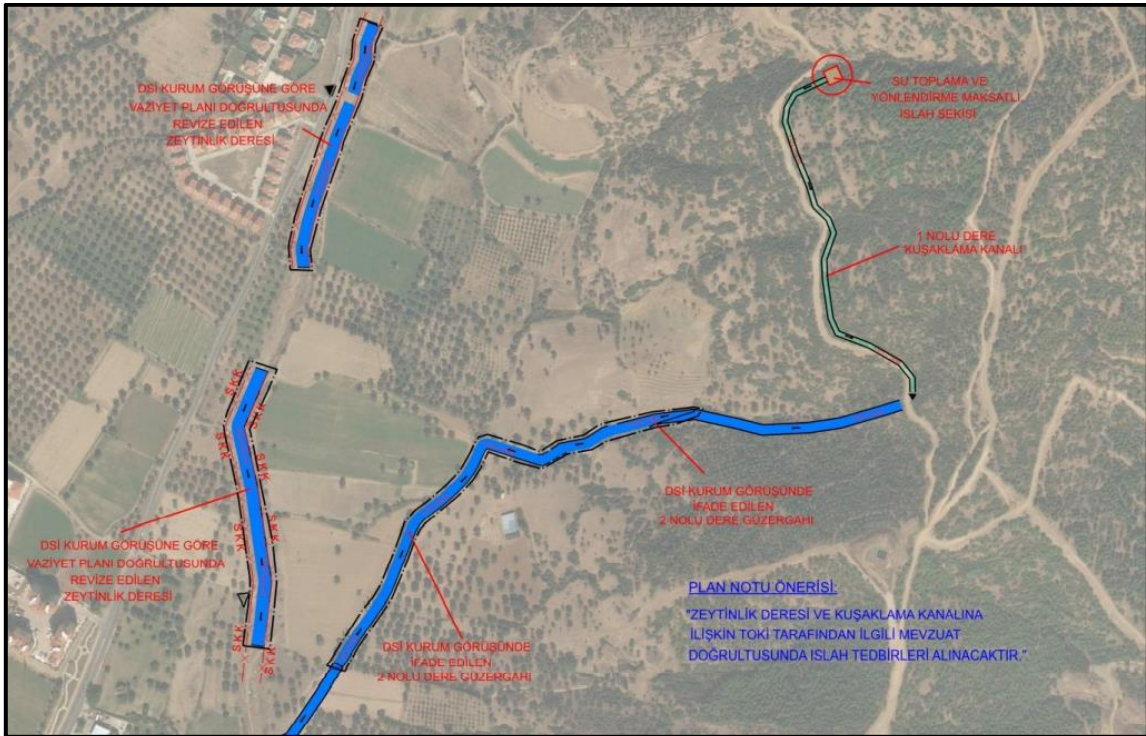
F. Kurum Görüşlerinin Değerlendirilmesi

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

Söz konusu planların yapım süreci içerisinde Millî Savunma Bakanlığı, Tarım 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 içerisinde 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.



Şekil 12 DSİ Kurum Görüşüne Göre Dere Alanları

Plan 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 edilmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 11.04.2018 tarihli görüşünde; dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve dere şev çizgisinden itibaren her iki tarafında derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması gerektiği söylenmektedir. Bu kapsamda dere kenarlarında 5 ve 6 m'lik servis yolları planlanmıştır.

İdareimizce 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 düzenlenmeler 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

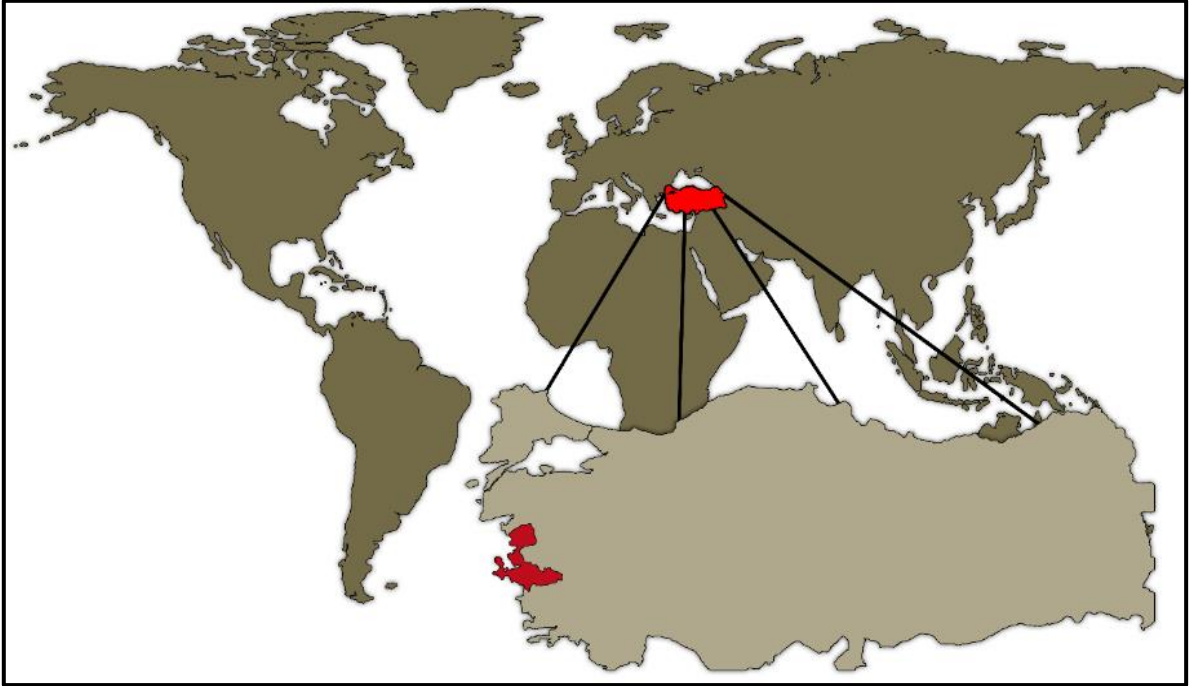
Ödemiş ilçesinin kuzey yönünde gelişmesi, planlı ve nitelikli konut ihtiyacı oluşturmaktadır. Bu amaçla proje kapsamında planlama alanında yaşanabilir ve sürdürülebilir, doğal yapıya uyumlu nitelikli kentsel yerleşme alanı tasarlanacaktır. Yapılacak olan planın hedefi;

- 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 temel hedefler 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°16' N ve 27°59' E coğrafi koordinat değerlerinde yer almaktadır. Denizden yüksekliği 123 metredir. Kuzeyinde Manisa 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 toplam yüzölçümü 12.012 km²'dir.



Şekil 13 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte büyükşehir unvanı kazanmıştır. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşmiştir. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edilmiştir.

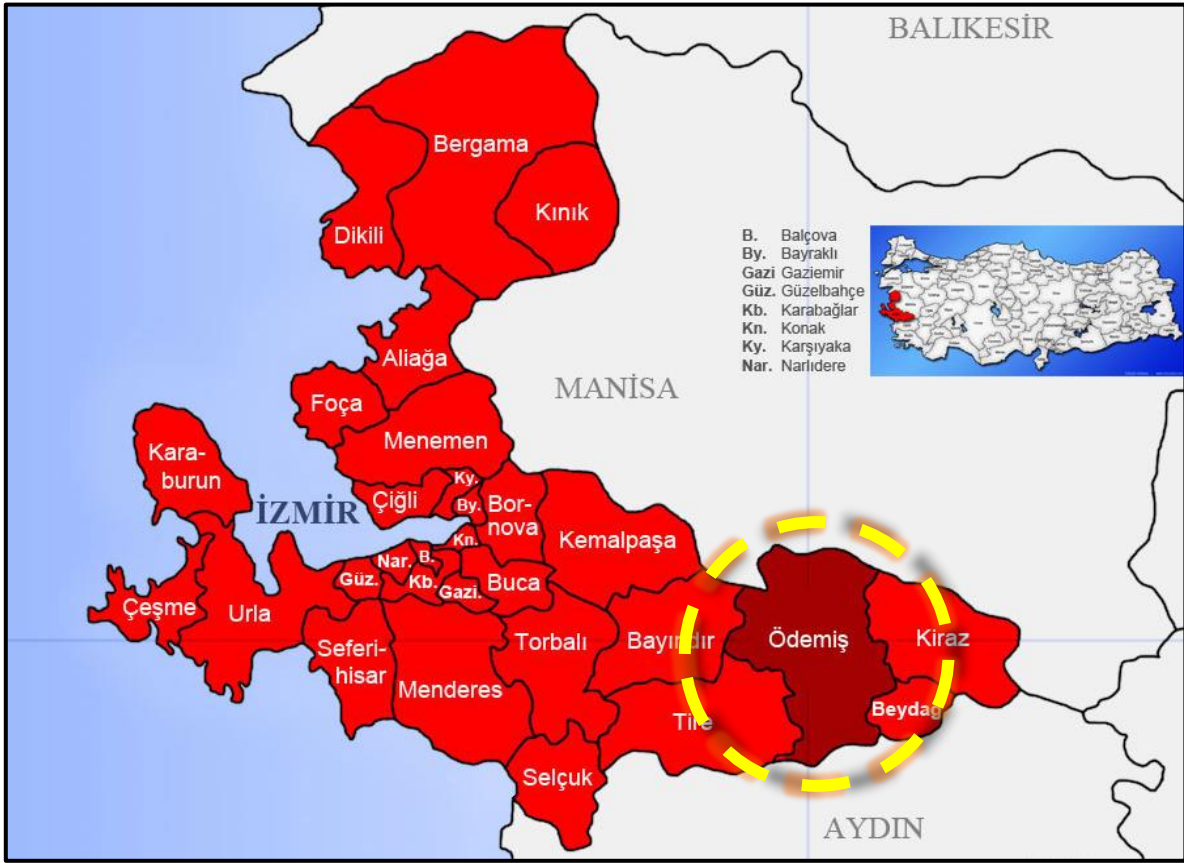
2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir.

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.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında, 2014 yılı yerel seçimlerinden itibaren büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

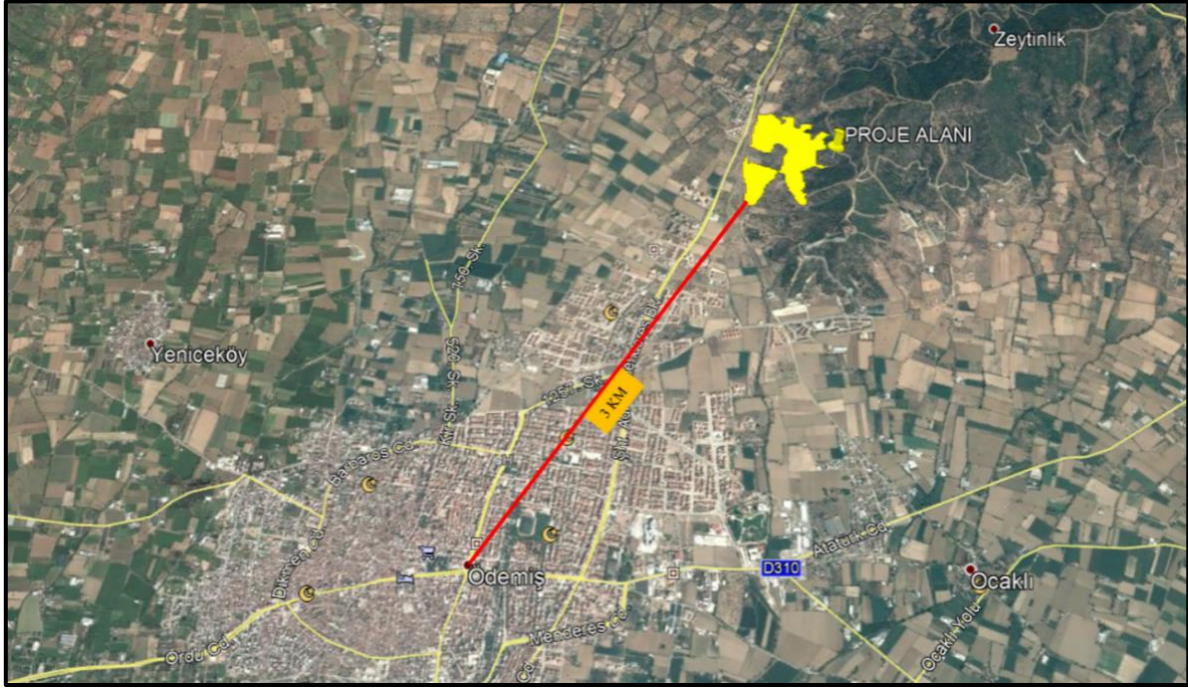
Planlama alanına konu olan Ödemiş İlçesi, Kuzeyinde Manisa ili, Doğusunda Kiraz ve Beydağ ilçeleri, Güneyinde Aydın ili, Batısında Bayındır ve Tire ilçeleri bulunmaktadır. İzmir kent merkezine 112 km uzaklıktadır. Yüz ölçümü 1082.6 km²'dir.



Şekil 14 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 15 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

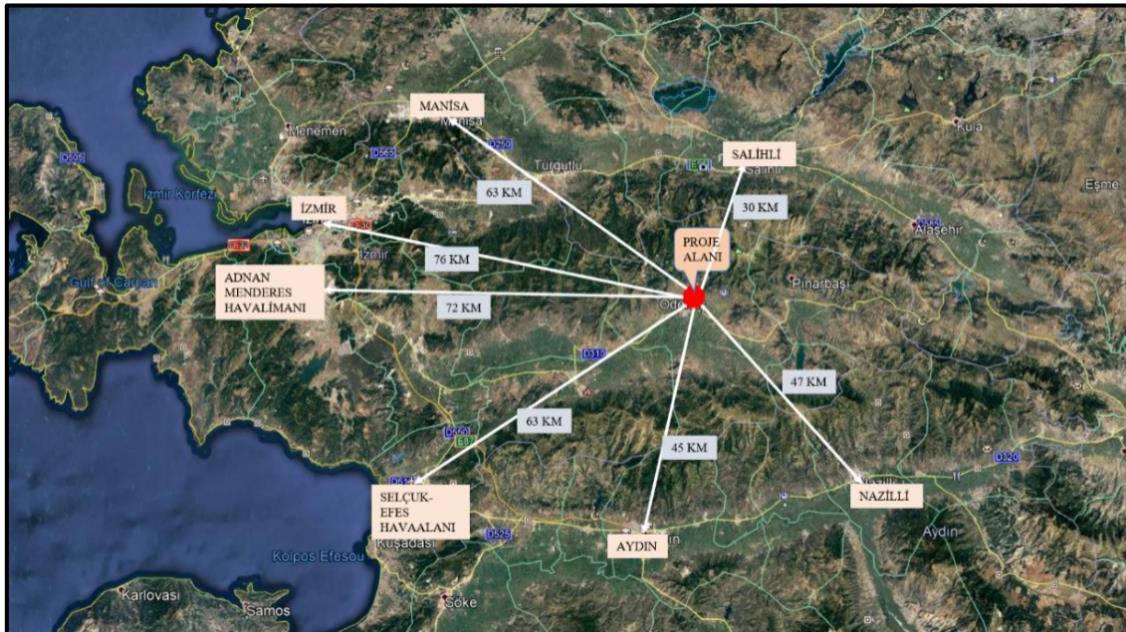
İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

beraberinde getirmektedir. Ancak buna rağmen yaya ve taşıt trafiği açısından oldukça yoğun olan koruma alanında yaşanan sorunların başında trafik ve otopark sorunları gelmektedir.



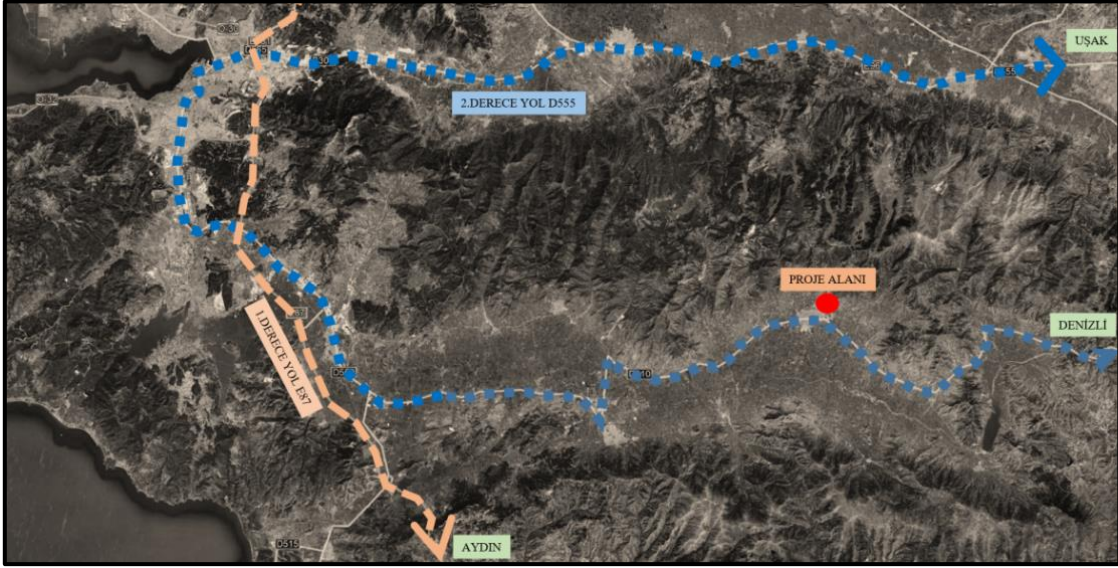
Şekil 16 Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu

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.

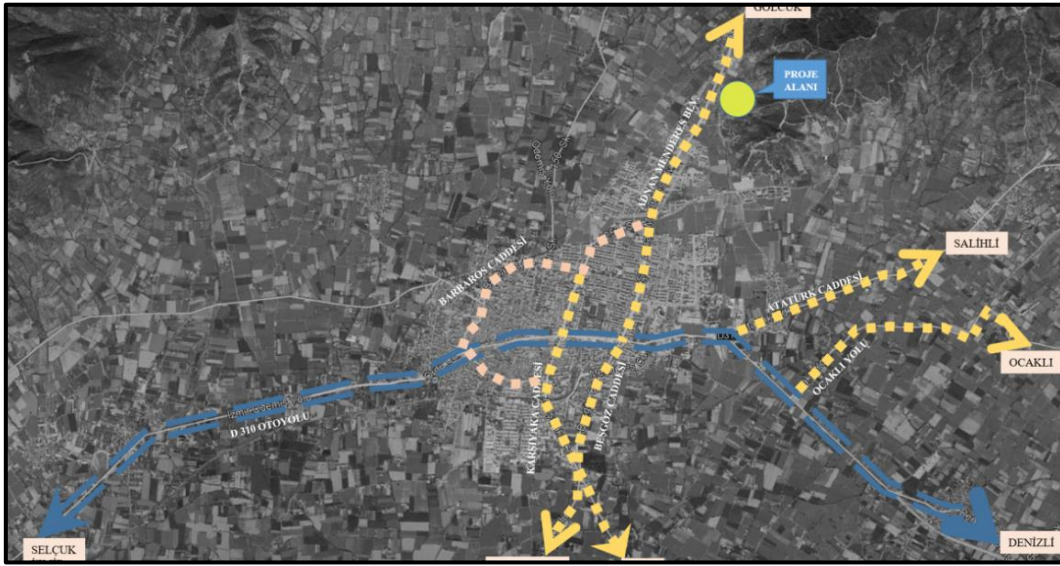


Şekil 17 Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı

Ödemiş ilçesi, D-555 karayolu ile İzmir merkez, Manisa, Selçuk, Aydın, Denizli illerine ve ilçeye ayrıca E-87 Otoyoluna bağlantı yapabilir.



Şekil 18 Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları



Şekil 19 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı

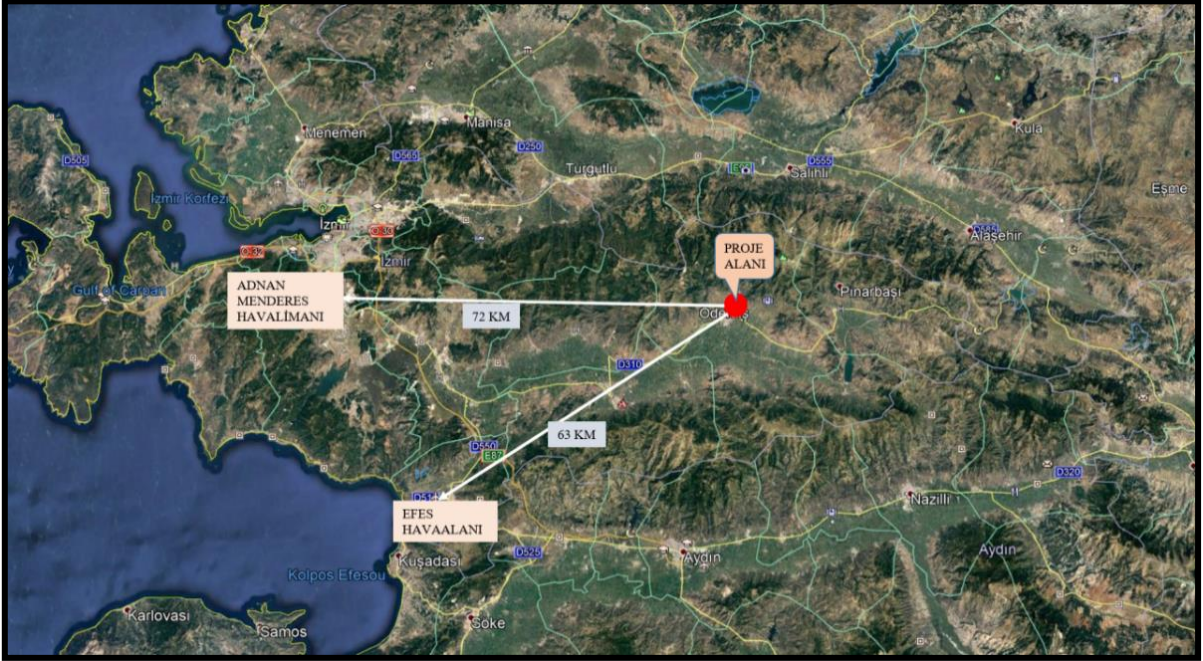
Ödemiş ilçesinde yer alan en önemli ulaşım aksları kenti İzmir'e bağlayan karayolu niteliğindeki Ordu Caddesi ve devamındaki Mithatpaşa Caddesi, Arasta içinden geçerek kentin kuzeyi ile bağlantıyı sağlayan Adnan Menderes Bulvarına ve Atatürk caddesine bağlanmaktadır. Doğuya doğru uzanan ve Ödemiş Belediyesi ile kent bağlantısını kuran Atatürk Caddesi de kent içindeki önemli ulaşım akslarındandır. 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.

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 hattan 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 ilçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı; konum olarak İzmir'e yakın olması sebebi ile Adnan Menderes Havalimanına 72 km mesafede ve Selçuk ilçesi sınırları içerisinde yer alan Selçuk-Efes Havalimanına 63 km mesafededir.



Şekil 20 Ödemiş İlçesinden Havayollarına Ulaşımı

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

5.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye nüfusu, 2024 yılı itibarıyla 85.664.944 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42.853.110 kişi (%50,02) olurken, kadın nüfus 42.811.834 kişidir (%49,98). Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2019 yılında binde 3,4'e yükselmiştir.

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



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı 2007-2024 (Kaynak: TÜİK)

İzmir ili nüfusu 2024 yılında, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 4.493.242 kişi olmuştur. İzmir il geneli nüfus göstergeleri incelendiğinde, il genelinde nüfusun binde 3,1 oranında arttığı görülmektedir. İl içerisinde nüfus bakımından en kalabalık ilçe Buca ilçesi olup, en düşük nüfusa sahip ilçe ise Beydağ ilçesidir. 2024 yılı verilerine göre hane halkı büyüklüğü ise 2,8'dir.

Tablo 5 Yıllara Göre Türkiye, İzmir, Ödemiş Nüfus Değişimi (2007-2024)

Yıl	Türkiye	İzmir	Ödemiş
2007	70.586.256	3.739.353	128.253
2011	74.724.269	3.965.232	129.968
2015	78.741.053	4.168.415	132.028
2019	83.154.997	4.367.251	132.876
2023	85.372.377	4.479.525	132.650
2024	85.664.944	4.493.242	132.942

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Ödemiş ilçesi 2024 yılı nüfusu TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 132.942 kişidir. Toplam 99 mahallesi bulunan Ödemiş'in ilçe sınırları içinde 16 merkez (kentsel) mahalle bulunurken, kırsal mahallelerin toplam sayısı 83'tür. Ödemiş ilçesinin 2024 yılı nüfus artış hızı 2,8 ile İzmir ili ile aynı olup, 3,4 olan Türkiye ortalamasının altındadır. Planlama alanı, 2.100 kişi nüfusa sahip Gölcük Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Tablo 6 Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi Mahalleleri 2024 Yılı Nüfusları

Yıl	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2024	Zafer Mah.	11.307	Türkmen Mah.	4.691
2024	Süleyman Demirel Mah.	10.245	Üç Eylül Mah.	4.384
2024	İnönü Mah.	9.309	Umurbey Mah.	2.678
2024	Anafartalar Mah.	9.307	Mimar Sinan Mah.	2.441
2024	Atatürk Mah.	8.603	Gölcük Mah.	2.100
2024	Hürriyet Mah.	6.320	Kuvvetli Mah.	1.911
2024	Bengisu Mah.	5.279	Emmioğlu Mah.	1.780
2024	Cumhuriyet Mah.	4.741	Meşrutiyet Mah.	924

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 2024 yılındaki toplam nüfusu 132.942 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.

2021 yılı verilerine göre ise İzmir ili 131.400 kişi göç almıştır. Net göç rakamı 21.900, net göç hızı ise % 0,5 olmuştur. İzmir, en çok göç alan ve en çok göç veren iller sıralamasında İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almıştır.

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. Aşağıdaki 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.

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

*Tablo 7 İzmir İli Doğu Bölgesi İlçeleri 2023 Yılı Göç İstatistikleri
(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%

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

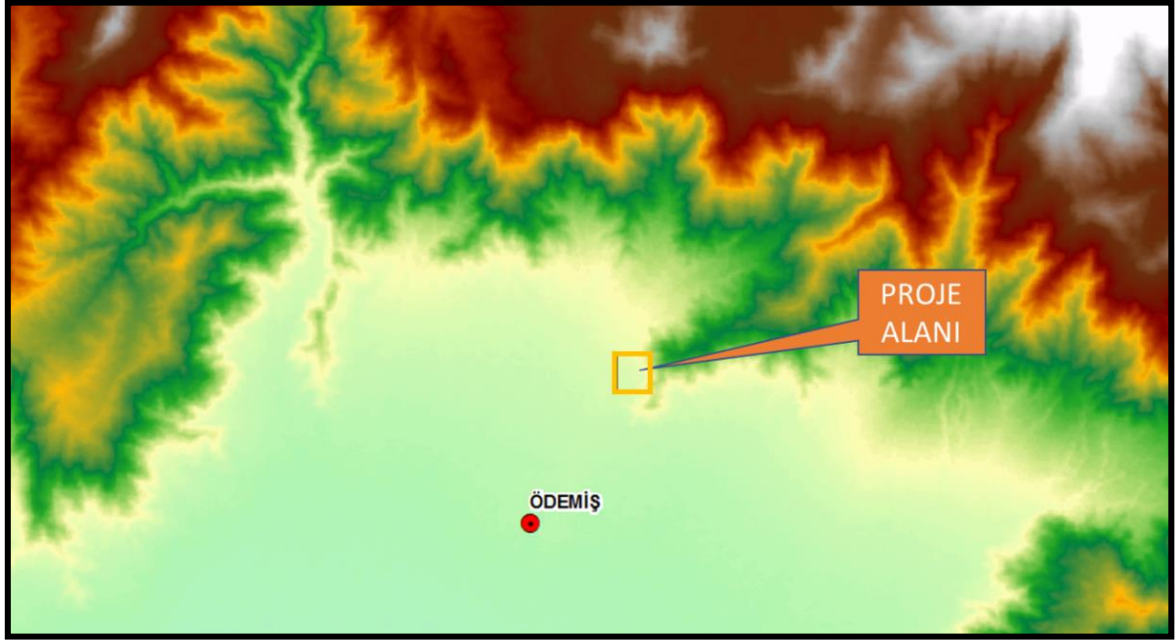
Büyük kısmıyla ovalık olan Ödemiş ilçe arazisinin kuzey ve güneyinde dağlar ve tepelik alanlara rastlanır. Ödemiş ovasının en yüksek tepesi ovanın kuzeyinde yer alan 2157 metre rakımlı Bozdağlar ve güneyindeki 1646 metre rakımlı Aydın Dağları'dır. İlçenin en büyük akarsuyu Küçük Menderes ırmağıdır. Birgi,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

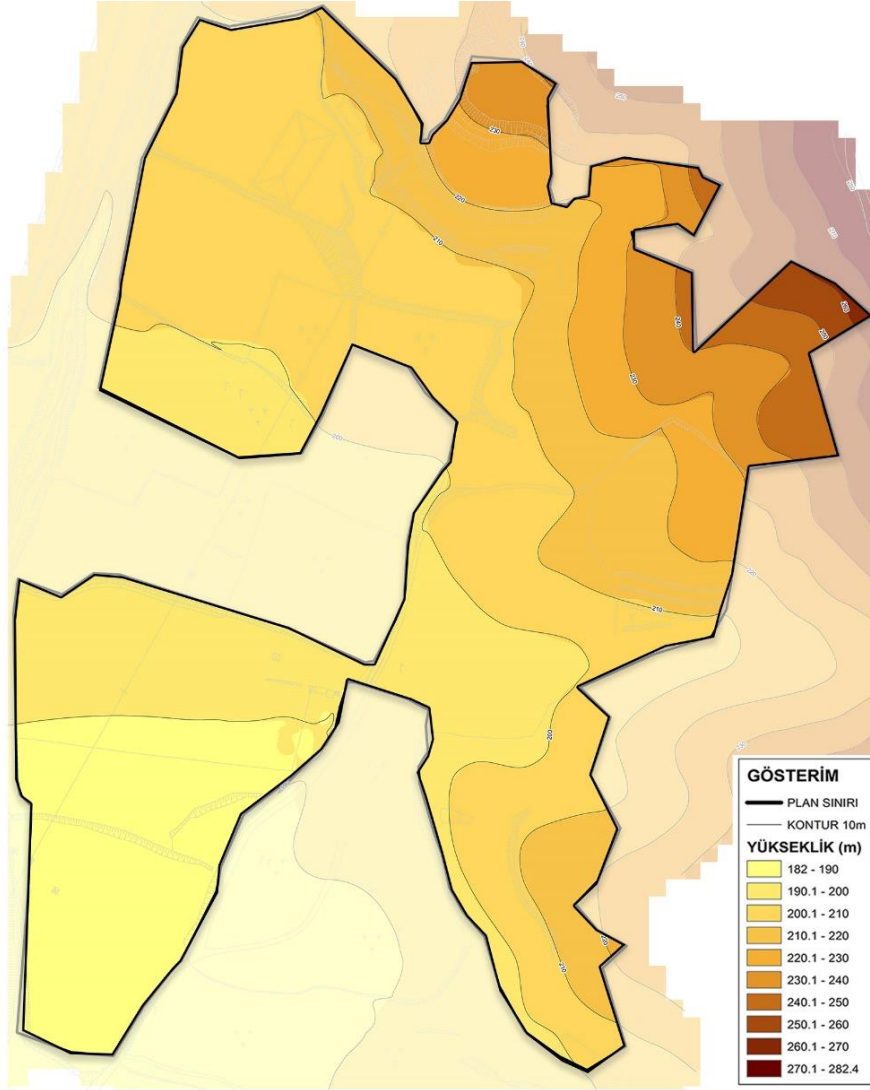
Planlama alanı Birgi Çayından başlayarak doğu ve kuzeydoğuya doğru yükselerek yamaç ile sonlanmaktadır. Alanın kuzeydoğu ve doğu kısmı ormanlık alan şeklindedir. Bölgenin orman yapısı iklimsel koşullardan doğayı makilik ve kısa boylu ağaçlardan oluşmaktadır.



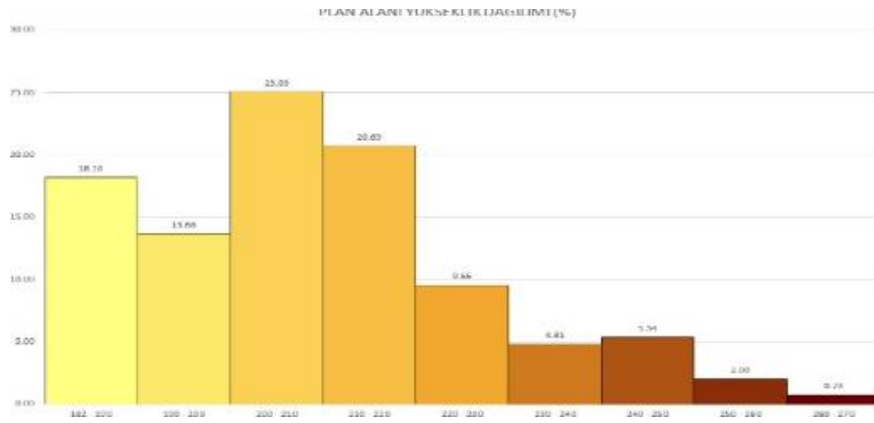
Harita 1 Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Arazi Topoğrafyası

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



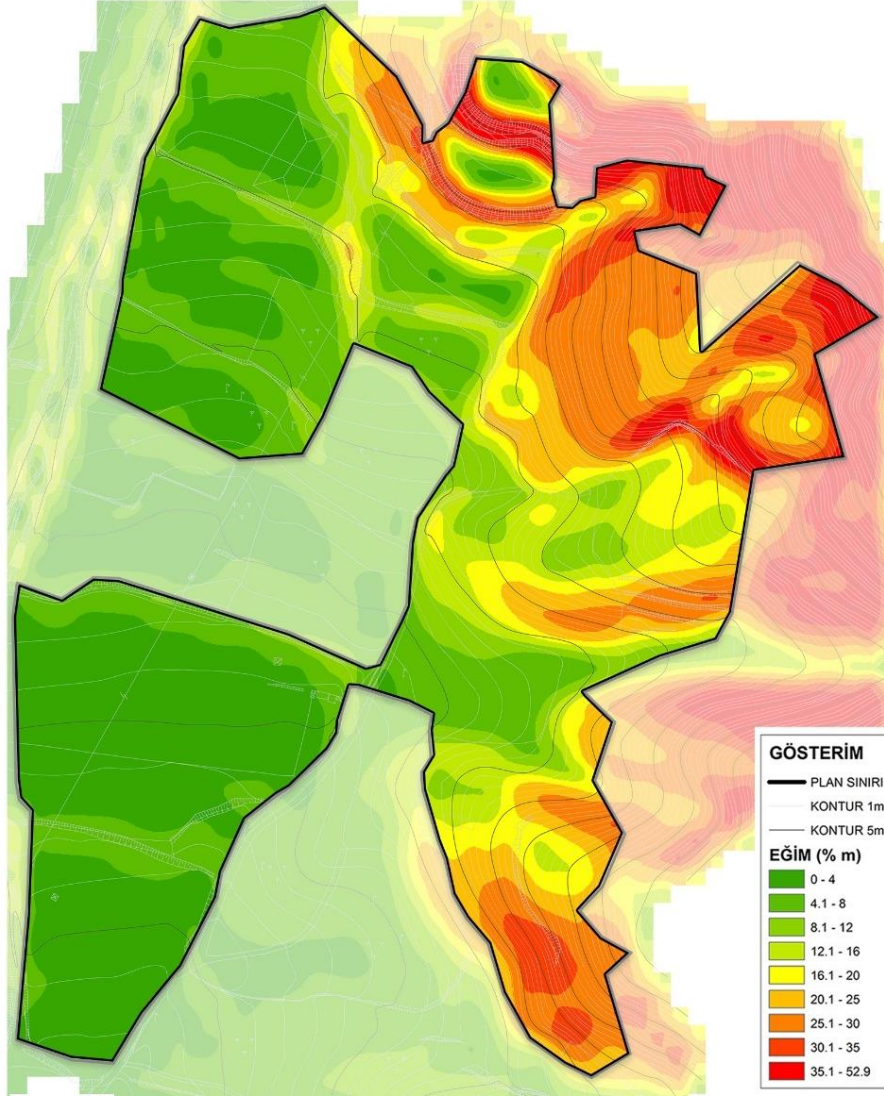
Harita 2 Eşyükselti Analizi



Grafik 3 Planlama Alanı Eşyükselti 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.



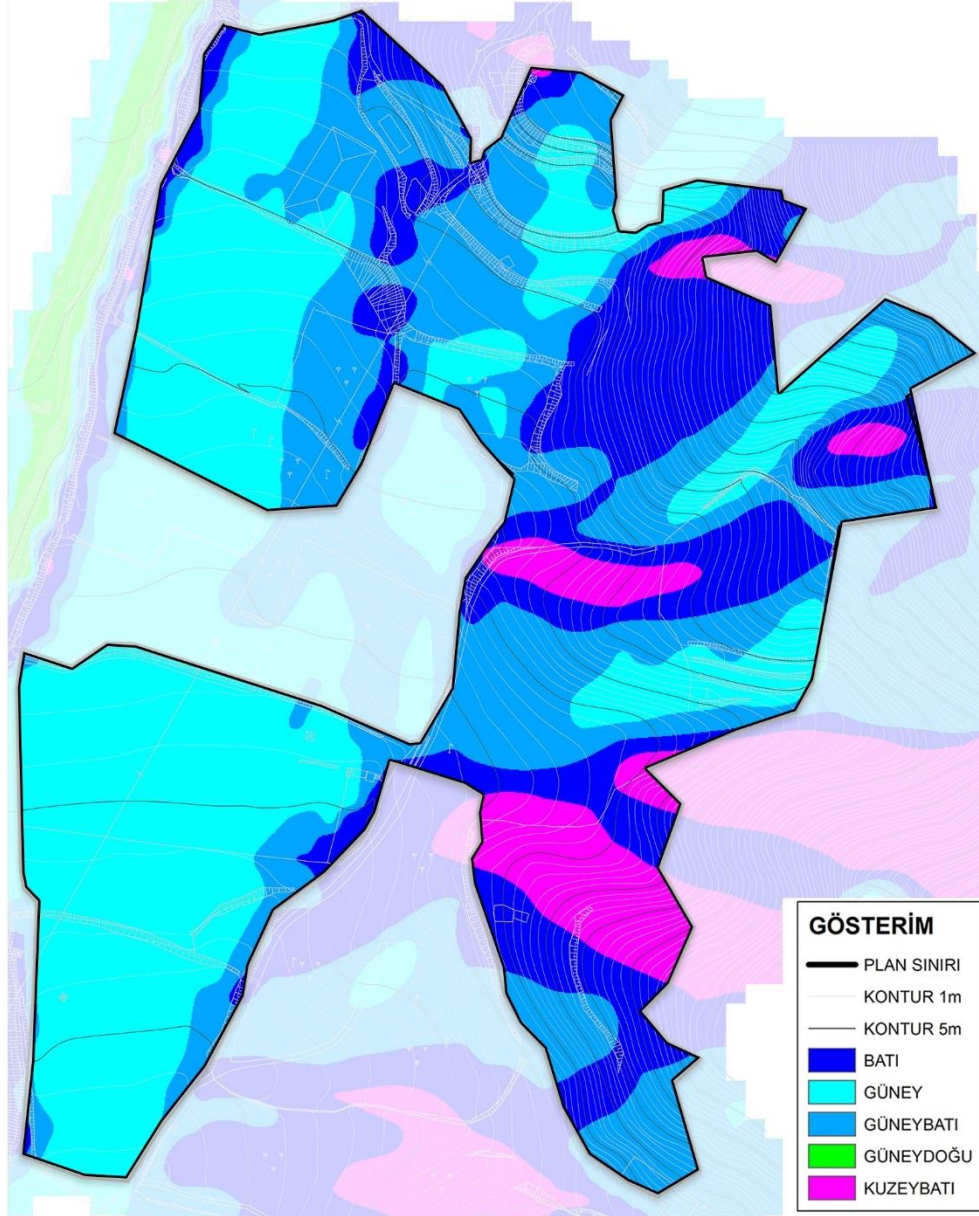
Harita 3 Eğim Analizi



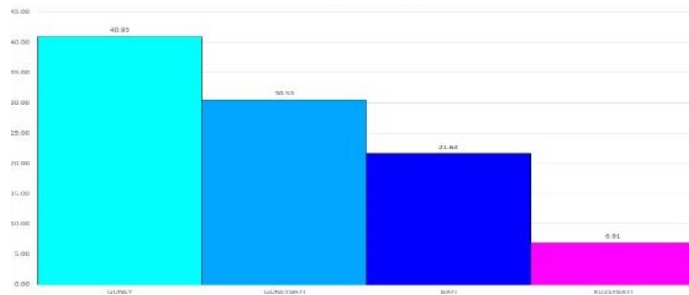
Grafik 4 Planlama Alanı Eğim Dağılımı

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.

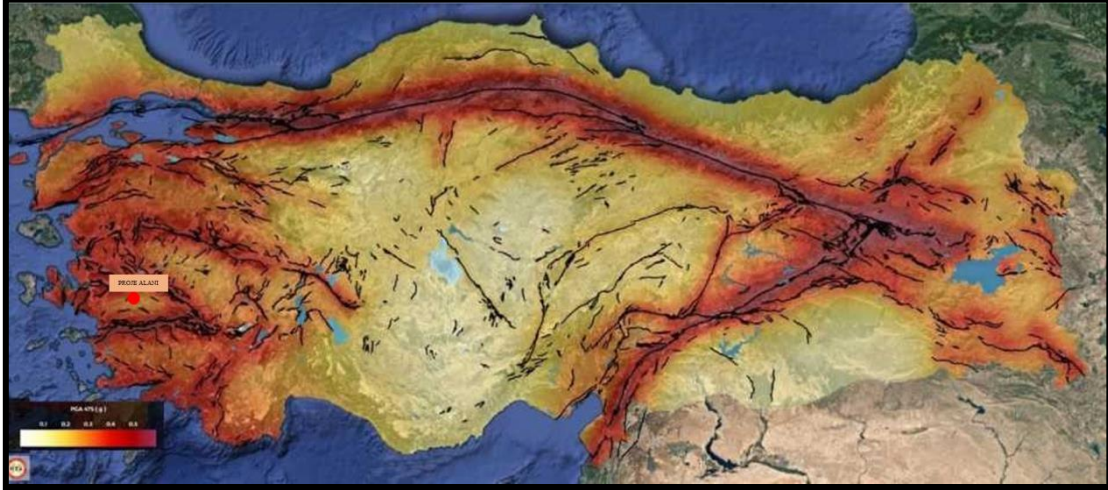
Yıllık ortalama nem oranı %63'tür. Yağışlar yağmur şeklindedir. Yıllık yağış miktarı ise 700 mm. civarındadır. Yağışlar Kasım, Aralık, Ocak, Şubat aylarında yoğunluk göstermektedir. Ödemiş ovasında karayel, lodos ve poyraz rüzgârları esmektedir.

Tablo 8 Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları

Sıcaklık °C	AYLAR												Yıllık Ort.
İstasyonlar	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
Torbalı	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
Toplam Ort.	7,62	8,5	11	15,1	20	25	27	27	23	17,6	13	9,12	16,96

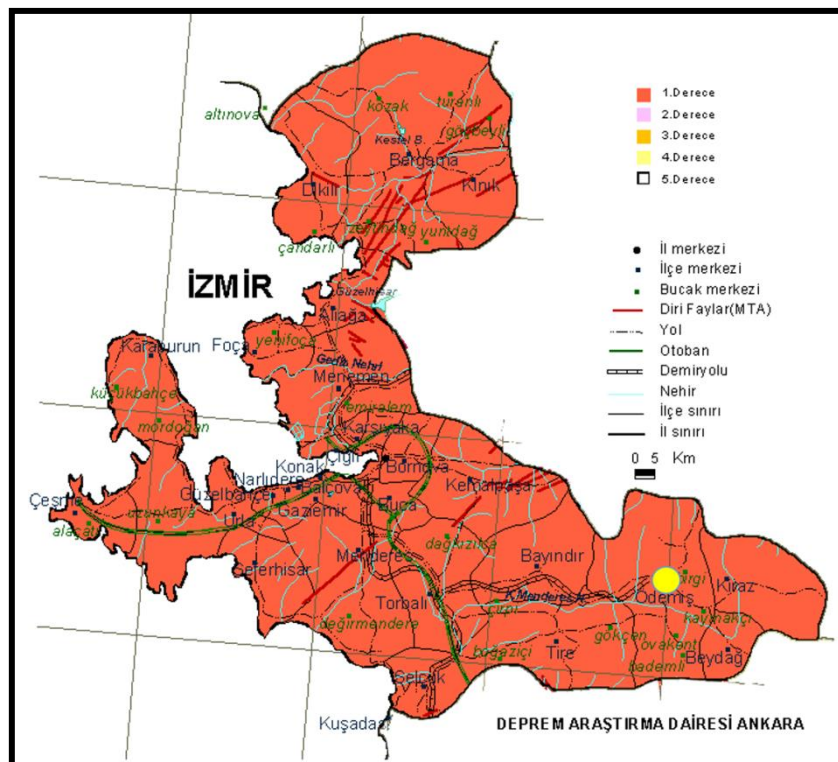
5.2.5. Depremsellik

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 depremde 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).



Şekil 21 Türkiye Sismik Tehlike Haritası

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



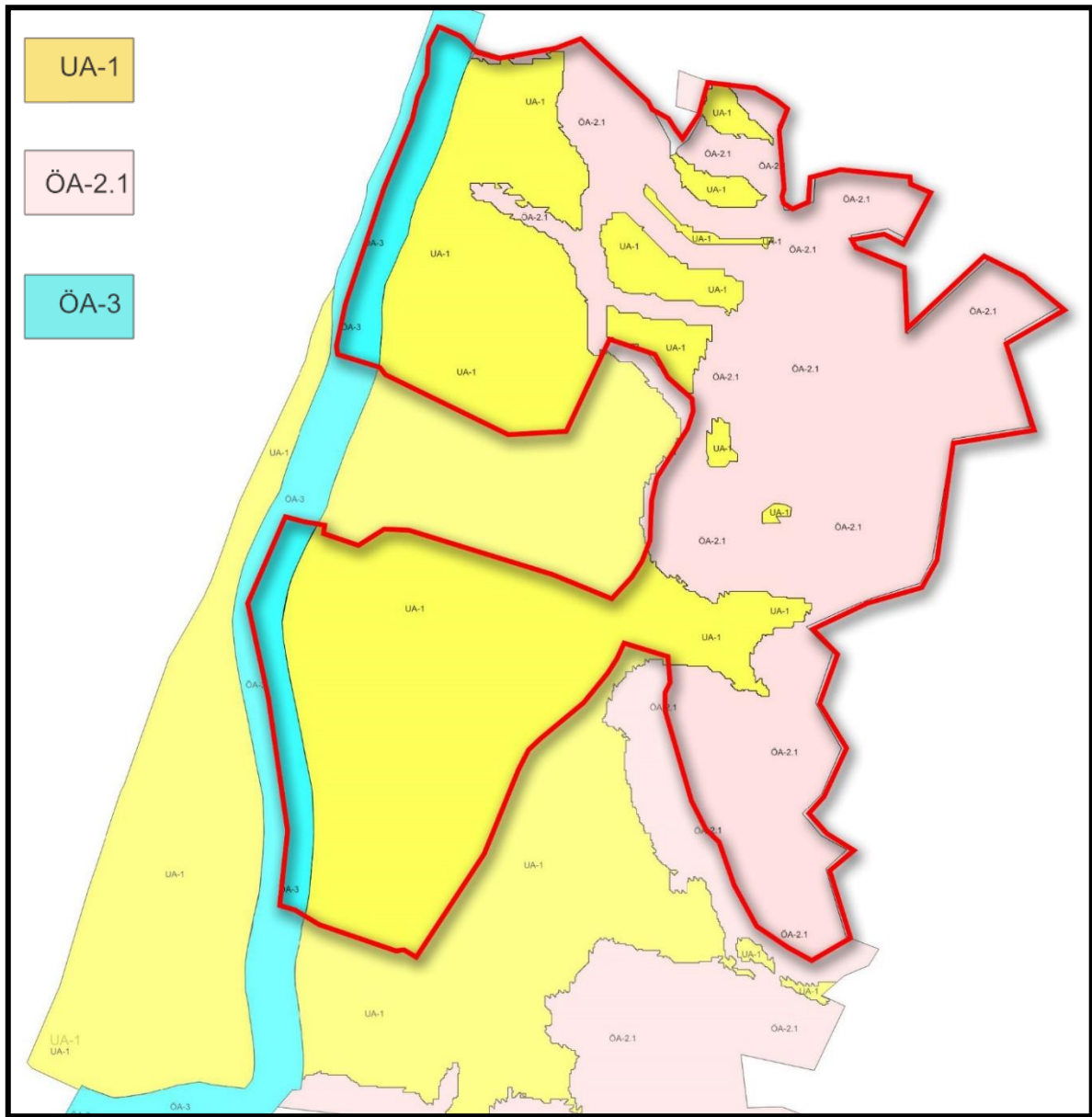
Harita 5 İzmir Deprem Haritası

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 **İzmir 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 **UA-1, ÖA-2.1 ve ÖA-3** olmak üzere 3 farklı başlık altında değerlendirilmektedir.

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 topografik 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.

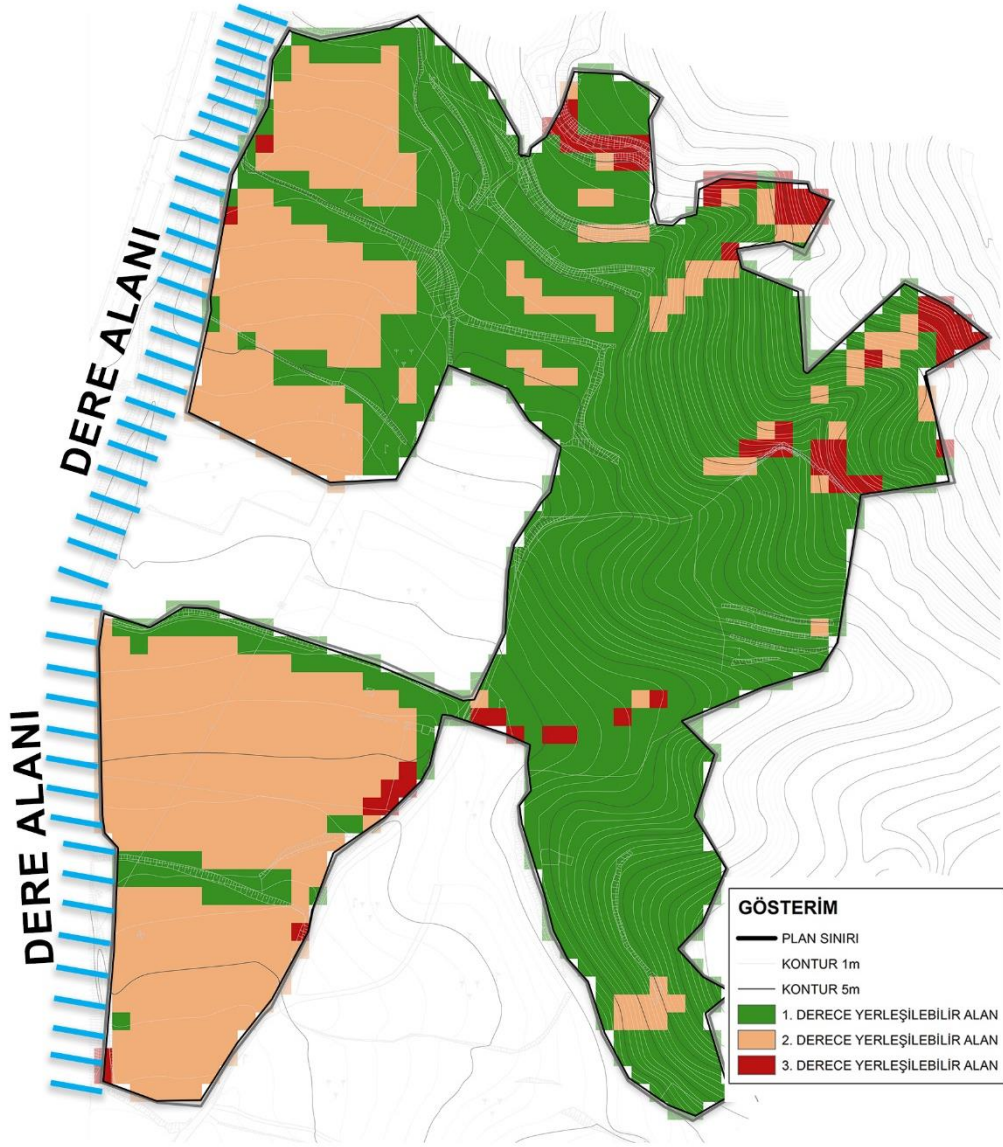
Önemli Alan 3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

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.

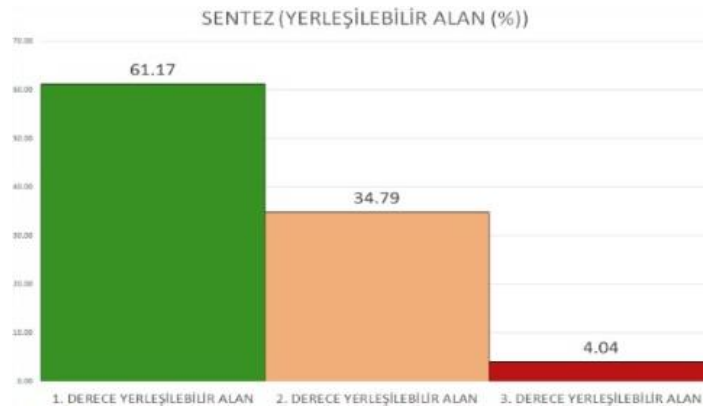
Buna bağlı olarak bu alanlar "**Önemli Alan 3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar**" olarak nitelendirilmiş, 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında ÖA-3 olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda herhangi bir yapı yapılmamalıdır.

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.



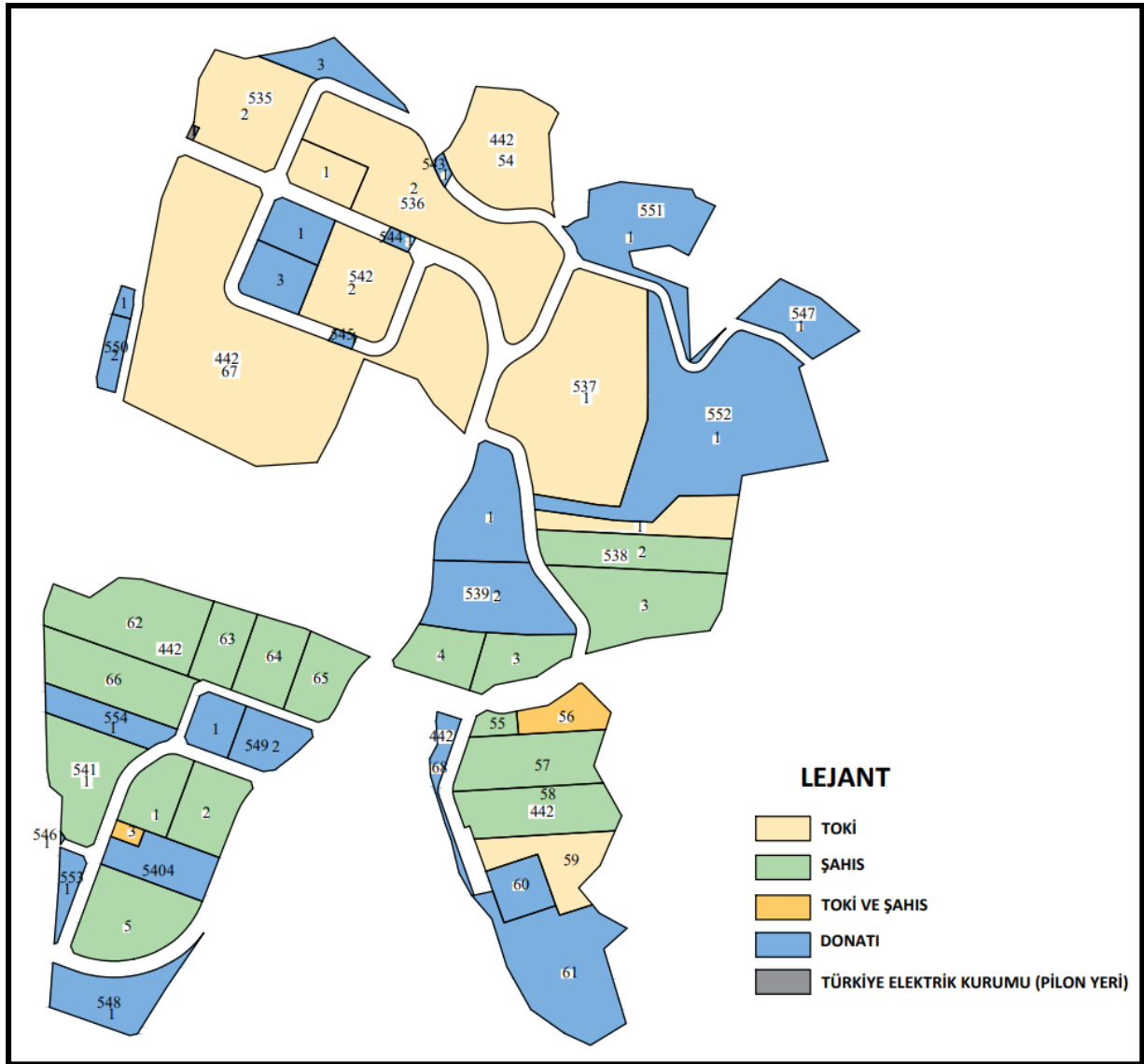
Harita 7 Yerleşilebilir Alan Analizi



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.



Şekil 22 Mülkiyet Analizi

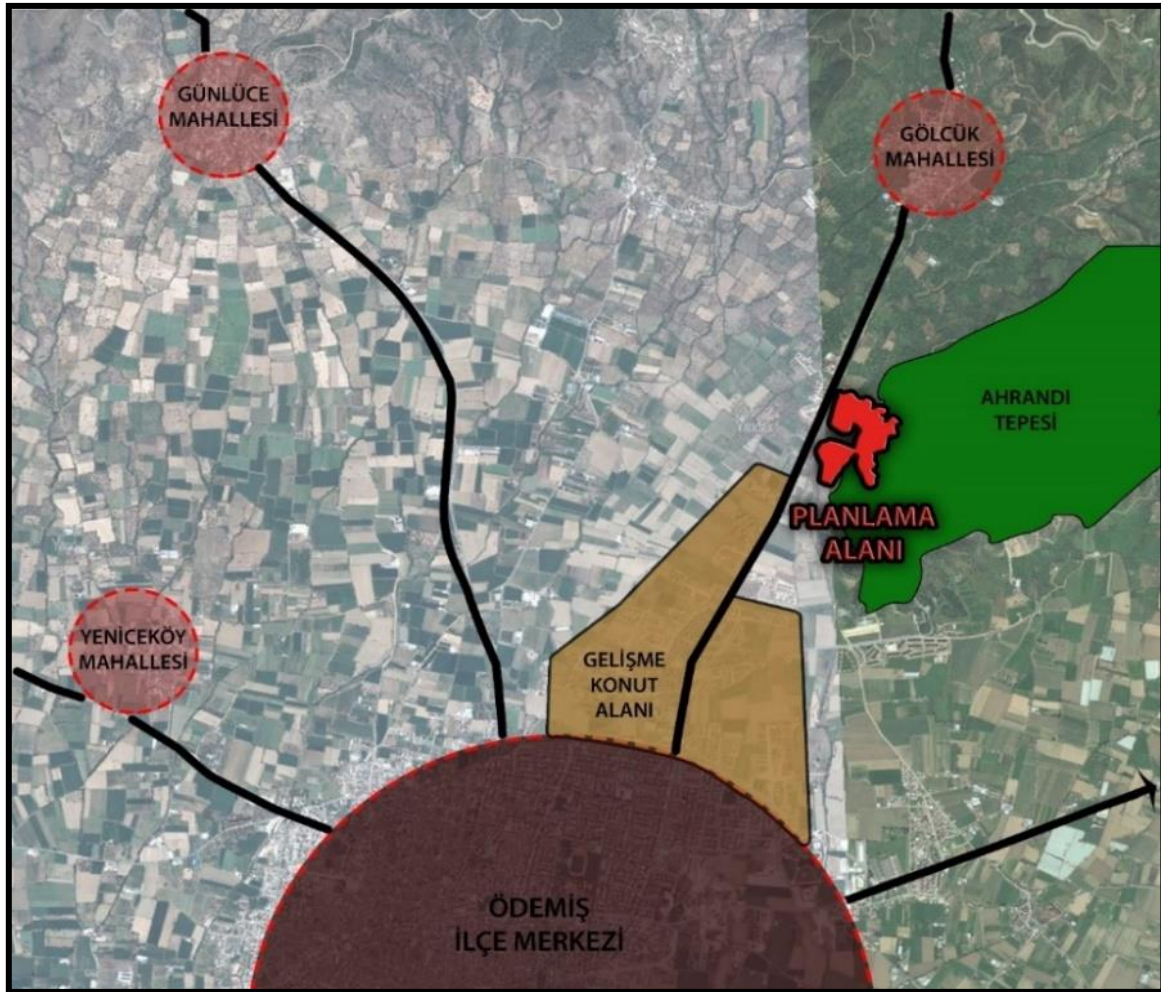
İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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 ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

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.

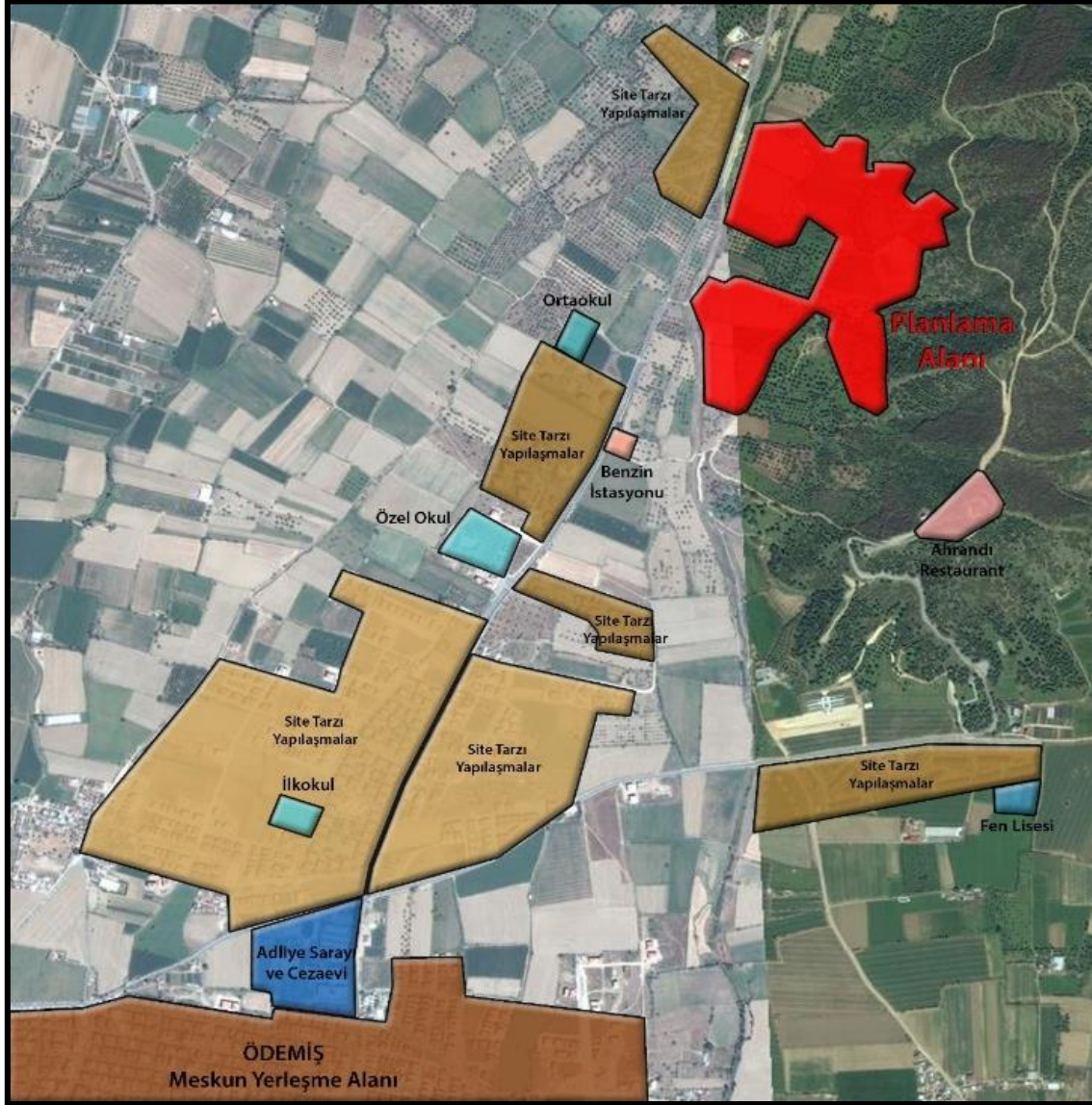


Şekil 23 Ödemiş İlçe Merkezi, Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı

Alanın çevresinde bulunan mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde;

- Planlama alanının güneyinde Ödemiş ilçe 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.

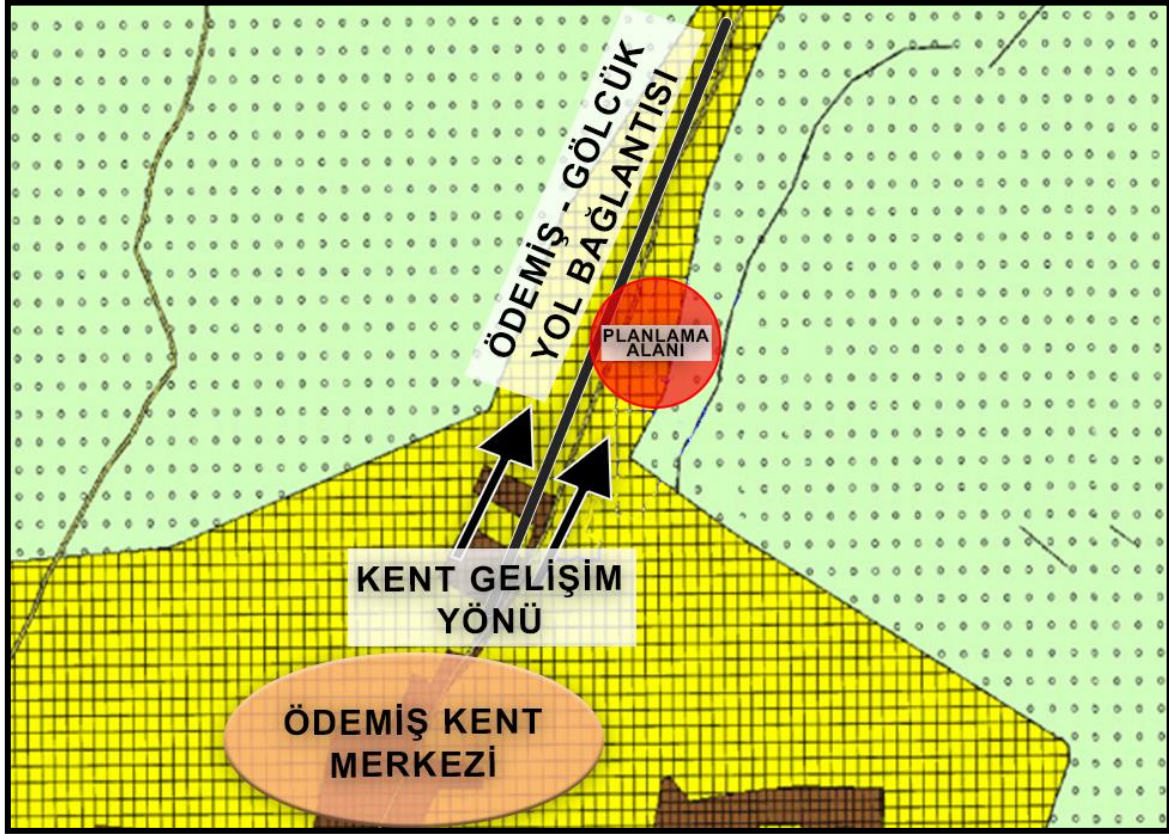


Şekil 24 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Arazi Kullanım Durumu

5.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

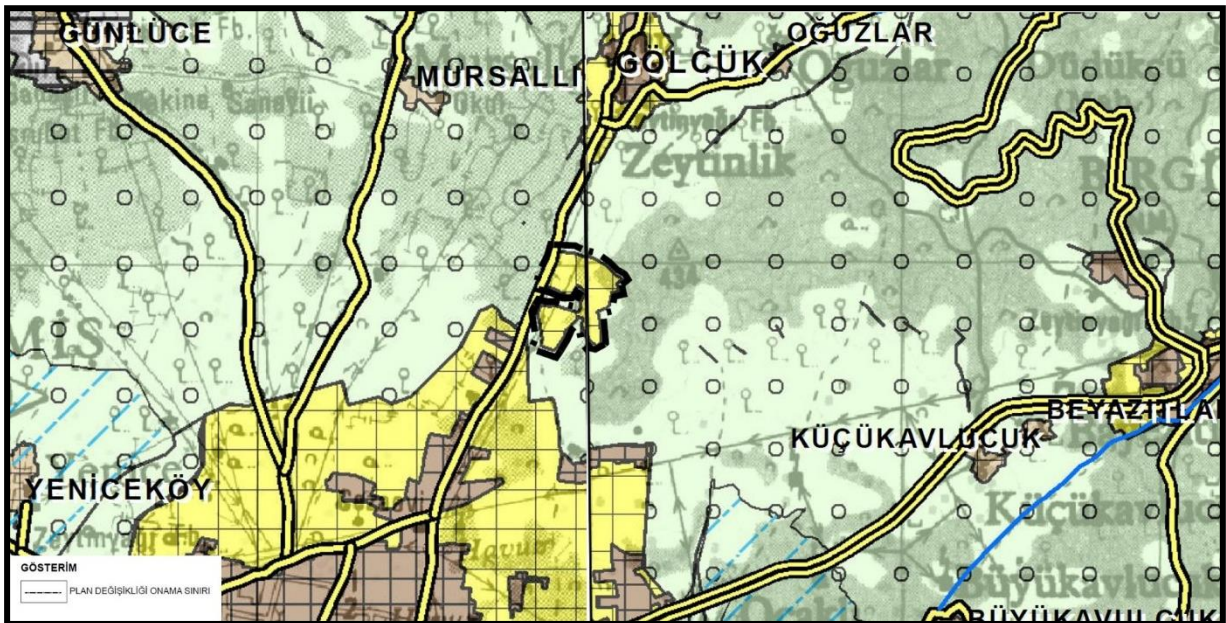
5.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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 25 16.11.2015 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına ilişkin **20.05.2020** tarihinde “1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L19, L20)” 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde rapora konu planlama alanı “**Kentsel Gelişme Alanı**” olarak belirlenmiştir.



Şekil 26 20.05.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

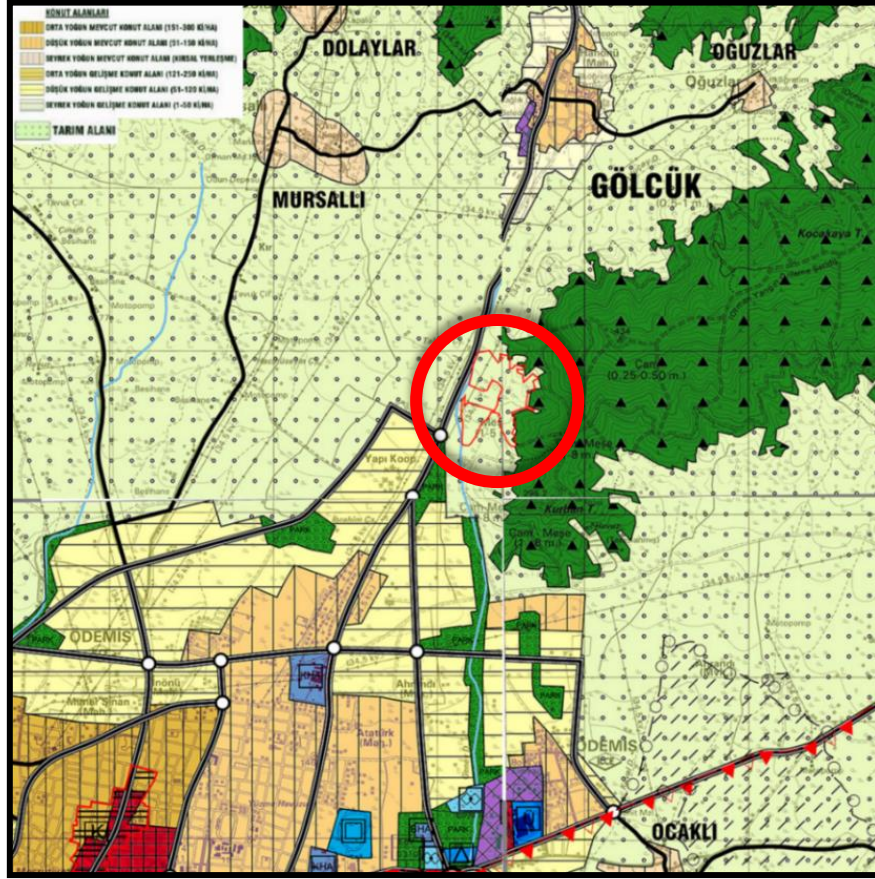
Ayrıca TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi tarafından, 20.05.2020 onaylı “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Gölcük (Zeytinlik) Mahallesi, 3750,3751, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762, 3763, 3764, 3765, 3768, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3790, 3791, 4532, 4533, 4534, 4535, 4705, 4706 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali” istemiyle açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 2021/11356 Esas sayılı dava dosyasında mahkemece 25.05.2023 tarihli karar ile “yürütmenin durdurulması talebini reddine” karar verilmiştir

5.5.2. 1/25.000 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 1/100.000 Ölçekli ÇDP de belirlenen “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonu 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, ÖDEMiŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 27 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.



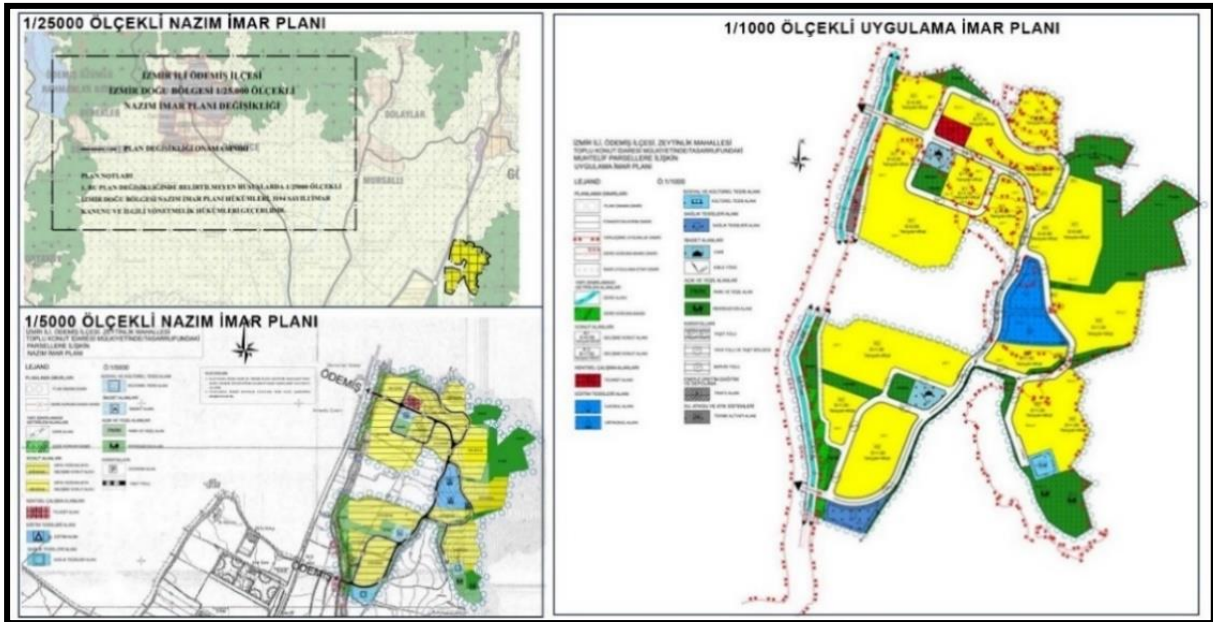
Şekil 28 İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliği

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.**

20.05.2020 tarihinde onaylanan “1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” hâkim fonksiyonuna uygun olarak 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan “1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı” İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı 27.12.2023 tarihli kararı ile iptaline karar verilmiştir. **Mahkeme kararı neticesinde, alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında plansız durumdadır.**

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.**

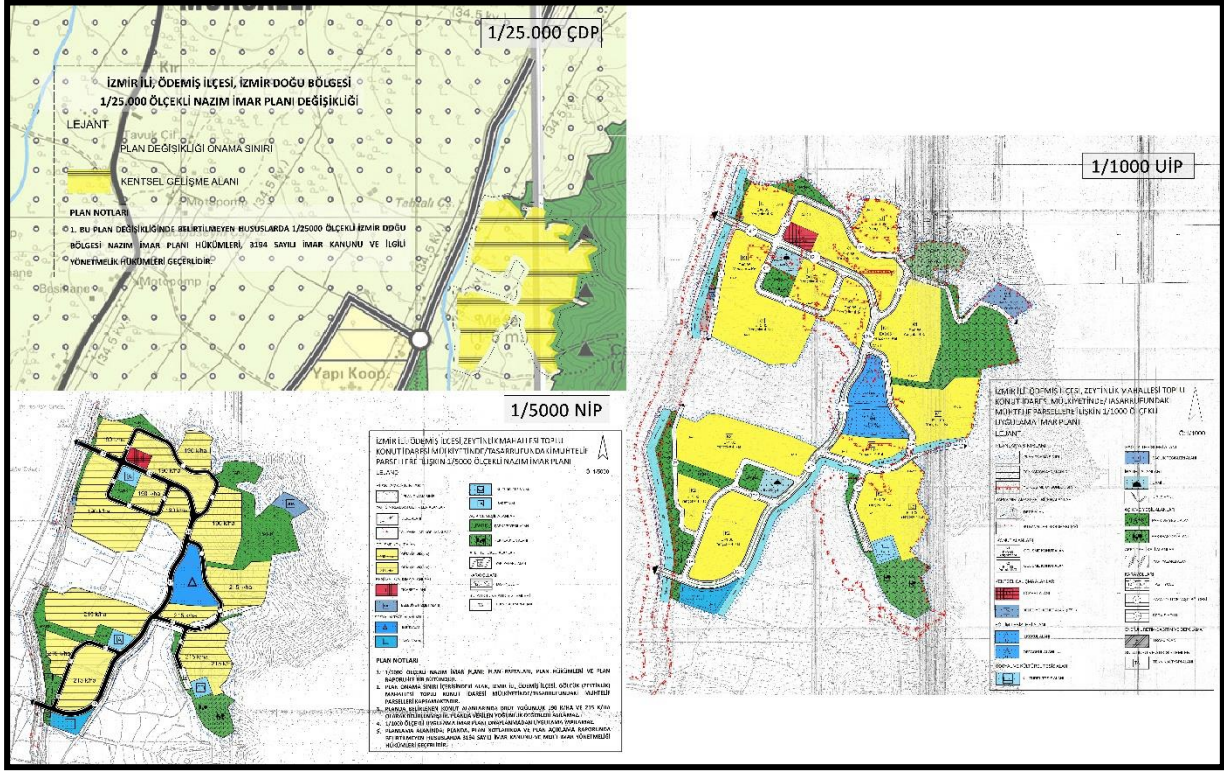


Şekil 29 14.04.2022 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilen 10.06.2020 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ardından, Üst ölçek plana uygun olarak 19/09/2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan “1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları” ile “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları” 28/09/2022- 27/10/2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı süresi içerisinde yapılan itiraza 22/11/2022 tarih ve 5064534 sayılı işlemle reddedilerek planların

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

kesinleştirilmesine karar verilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2022/2657 Esas ve 2023/2355 Karar sayılı **27.12.2023 tarihli kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir. Bu sebeple söz konusu alan plansız kalmıştır.**



Şekil 30 17.12.2023 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilen 19.09.2022 tarihli Bakan Olur'u ile yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.6. 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 31 Sentez

1. Planlama alanın 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 hâkim konumdadır.
5. Alanda bulunan dere ise topografik 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)
7. Planlama alanının güneybatısında alana yaklaşık 120 m mesafede uygulama imar planlı alan bulunmaktadır.

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 hâkim bir noktada ve kentin ana karayolu ulaşım bağlantılarına yakın mesafede olan proje alanının kendine yeter yaşanabilir bir proje olmasıyla beraber kentin tümüne de hizmet edecek fonksiyonları ile kente eklenilerek 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 eğitimle uyumlu yol alanları planlanacaktır.
2. Ulaşım kademelenmesi planlama alanındaki konut alt bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklenilecek 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 eğim 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 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.

Sosyal konu odaklı hazırlanan Uygulama imar planına göre, yukarıda belirtilen ortalama hane büyüklüğü ve ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı değerleri kullanılarak planlama alanında yaşayabilecek projeksiyon nüfus 2.554 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 10 Planlama Alanı Nüfus Hesabı

KONUT ALANLARI	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS
Konut Alanı (K1)	0.85	67,653.92	1,503
Konut Alanı (K2)	1.00	47,281.31	1,051
TOPLAM			2,554

Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfusu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.11'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	5,110.00	1.62	4,143.41	-966.59
	ORTAOKUL ALANI	2.00	5,110.00	1.85	4,725.94	-384.06
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	1.50	3,832.50	1.22	3,113.68	-718.82
İBADET YERİ	CAMİ ALANI	0.50	1,277.50	1.37	3,503.08	2,225.58
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	1,916.25	0.63	1,600.34	-315.91
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	25,550.00	13.59	34,734.85	9,184.85
	REKREASYON ALANI	1.00	2,555.00	2.68	6,843.06	4,288.06
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.00	2,555.00	0.32	813.53	1,222.81
	BELEDİYE HİZMET ALANI				2,964.28	

6.1.2. Planlama Sınırları

Plan Onama Sınırı

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde / tasarrufunda olan parsellerin bulunduğu alandır. Planlama alanı yaklaşık 24,96 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. 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 rumuzlu konut adalarında yapılaşma koşulları E=0.85, Yençok=4 Kat, K2 rumuzlu konut adalarında ise E=1.00 Yençok=4 Kat olarak belirlenmiştir. Alanda yaşayacak nüfus 2.554 kişi olarak hesaplanmıştır.

Konut alanlarında yapı yüksekliği Yençok= 4 kat olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında yapı nizamı serbest olup; ayrık, 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.

İdareimizce 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, K2 rumuzlu konut adalarında ise E=1.00 Yençok=4 Kat olarak belirlenmiştir. Bu şekilde Mahkeme kararı ile iptal edilen 19.09.2022 onaylı imar planında belirlenmiş 2.581 kişi olan plan nüfusu, imar planında belirlenen yoğunluk ve yapılaşma kararı doğrultusunda 2.554 olarak hesaplandığından, yapı ve nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

6.1.4. Kentsel Çalışma 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.

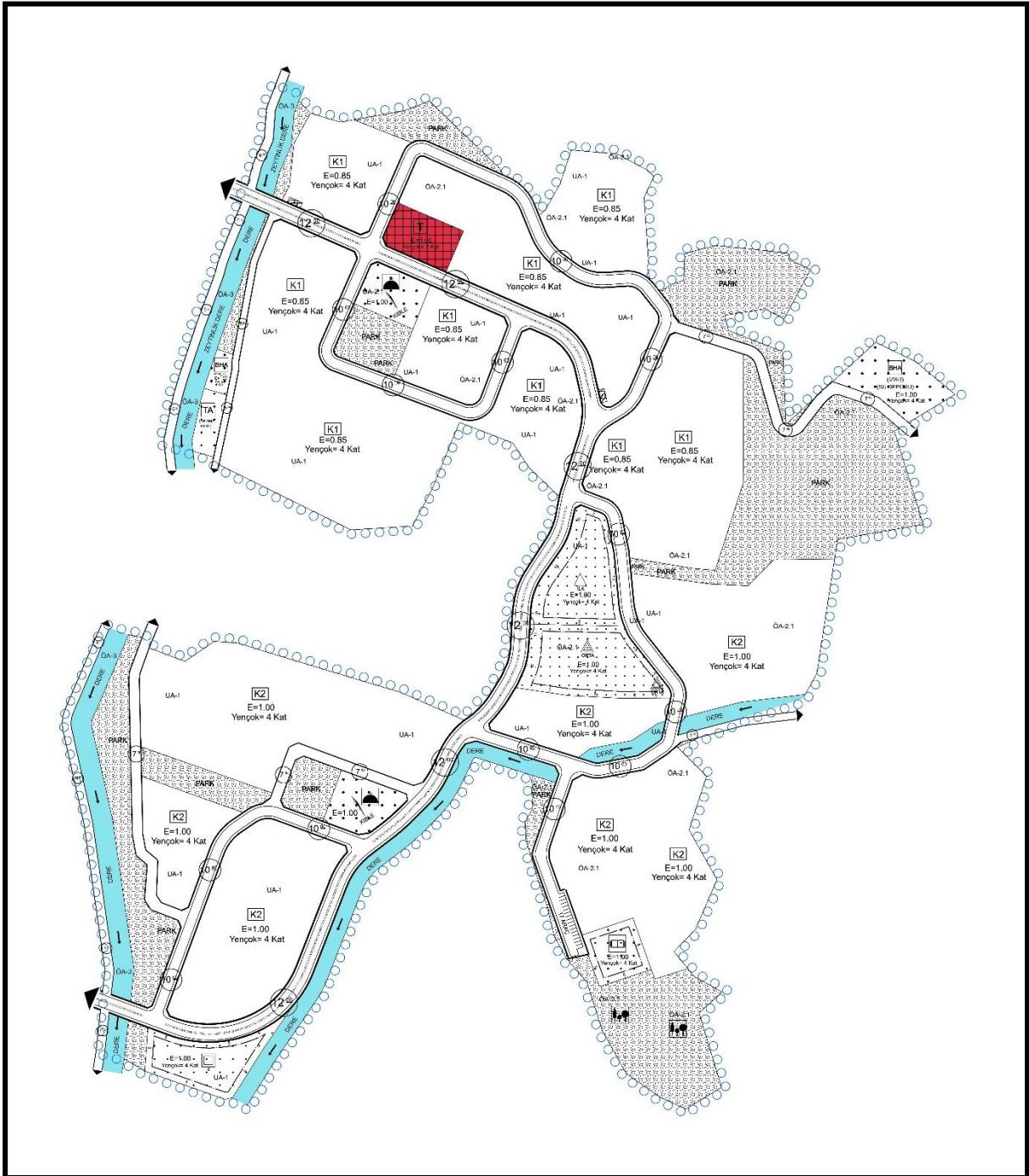
65

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. 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 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=1.00 ve Yençok= 2 Kat avan projeye göre belirlenecektir. Ticaret Alanı, toplam 1,752.73 m² alanı kapsamaktadır.



Şekil 33 Kentsel Çalışma Alanları

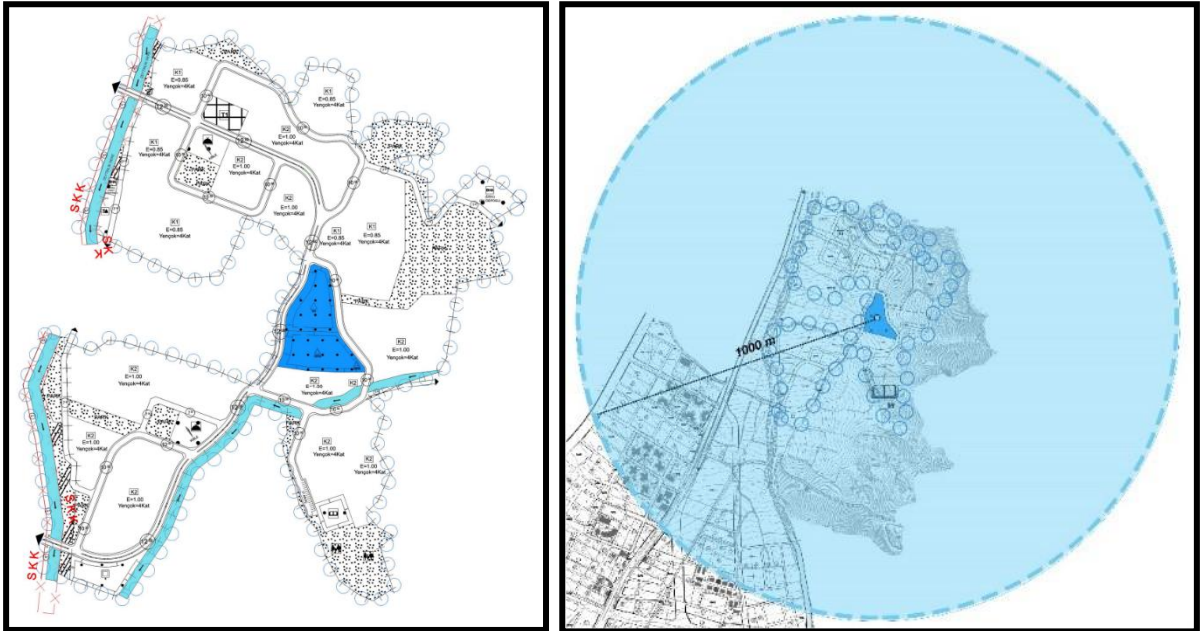
6.1.5. Eğitim Tesisleri Alanları (İlkokul, Ortaokul)

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

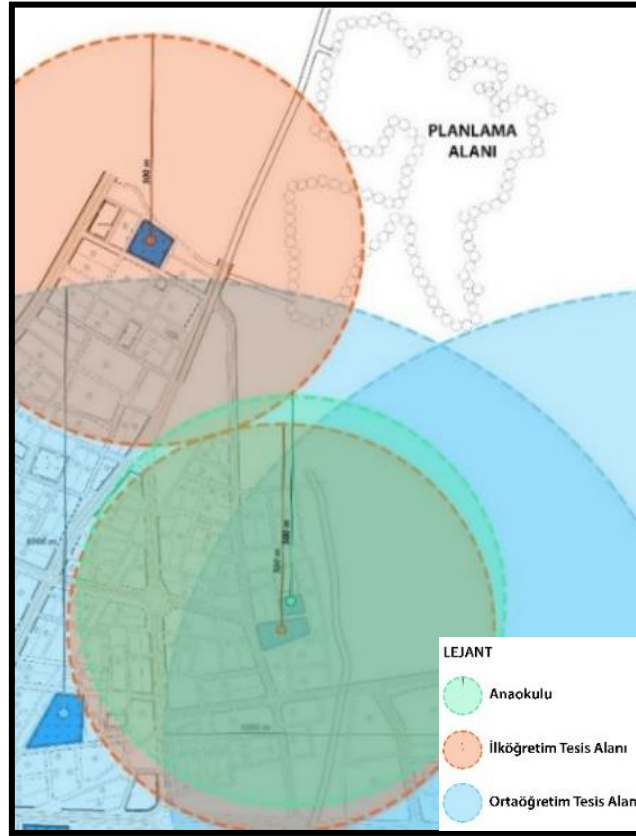
ve yeşil alanlarla desteklenmiştir. Böylece, yayaaların bu tesislere güvenli ve konforlu bir şekilde erişimi sağlanmıştır.

İmar planında İlkokul Alanı 4.143,41 m², Ortaokul Alanı ise 4.725,94 m² olarak Eğitim Tesisleri Alanı olarak planlanan toplam alan 8,869.35 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 34 İlkokul ve Ortaokul Tesisleri ve Erişim Mesafesi

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

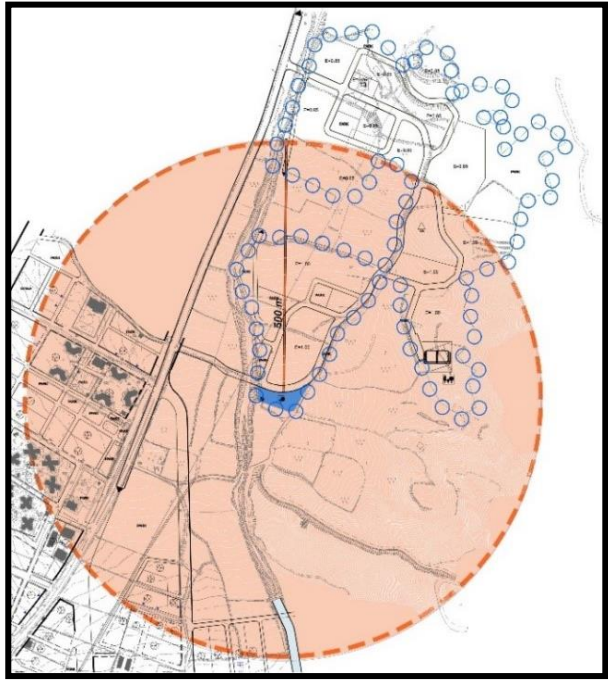


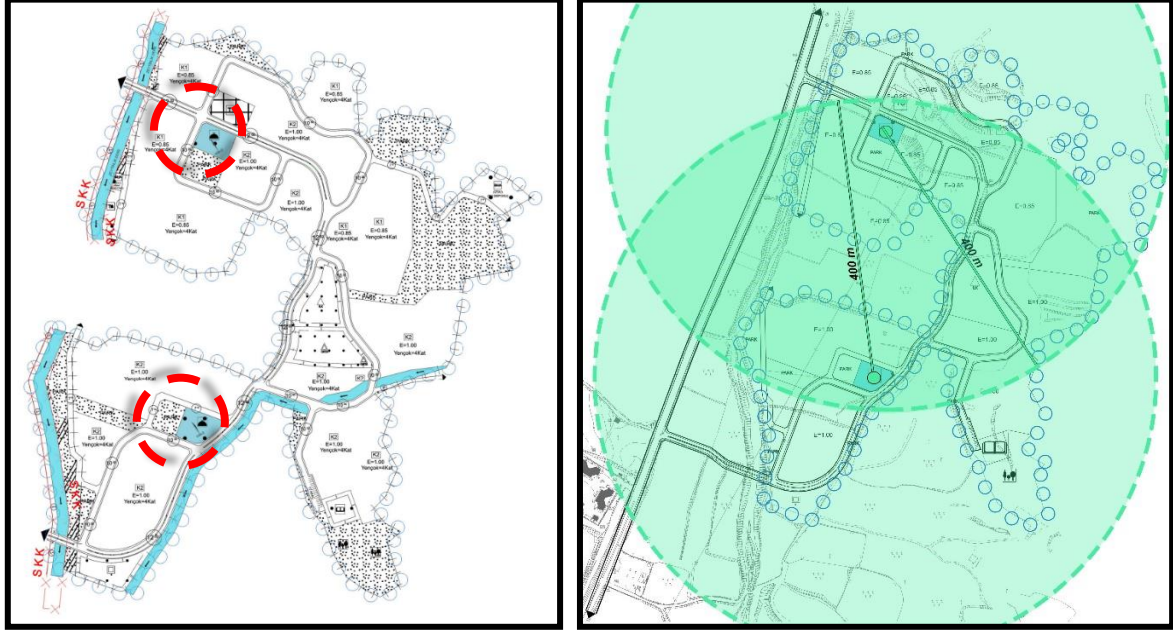
Şekil 35 Planlama Alanı Çevresi Eğitim Tesisleri Erişim Mesafesi

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 3.113,68 m² büyüklüğünde bir Sağlık Tesisleri 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 Tesisleri alanında Emsal= 1.00 ve Yençok=4 Kat şeklindedir.





Şekil 37 İbadet Alanları ve Erişim Mesafesi

6.1.8. Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanının güneyinde rekreasyon alanı bütünleşen 1.600,34 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 ve Yençok=3 Kattır.



Şekil 38 Sosyal Donatı Alanları

6.1.9. Açık ve Yeşil Alanlar

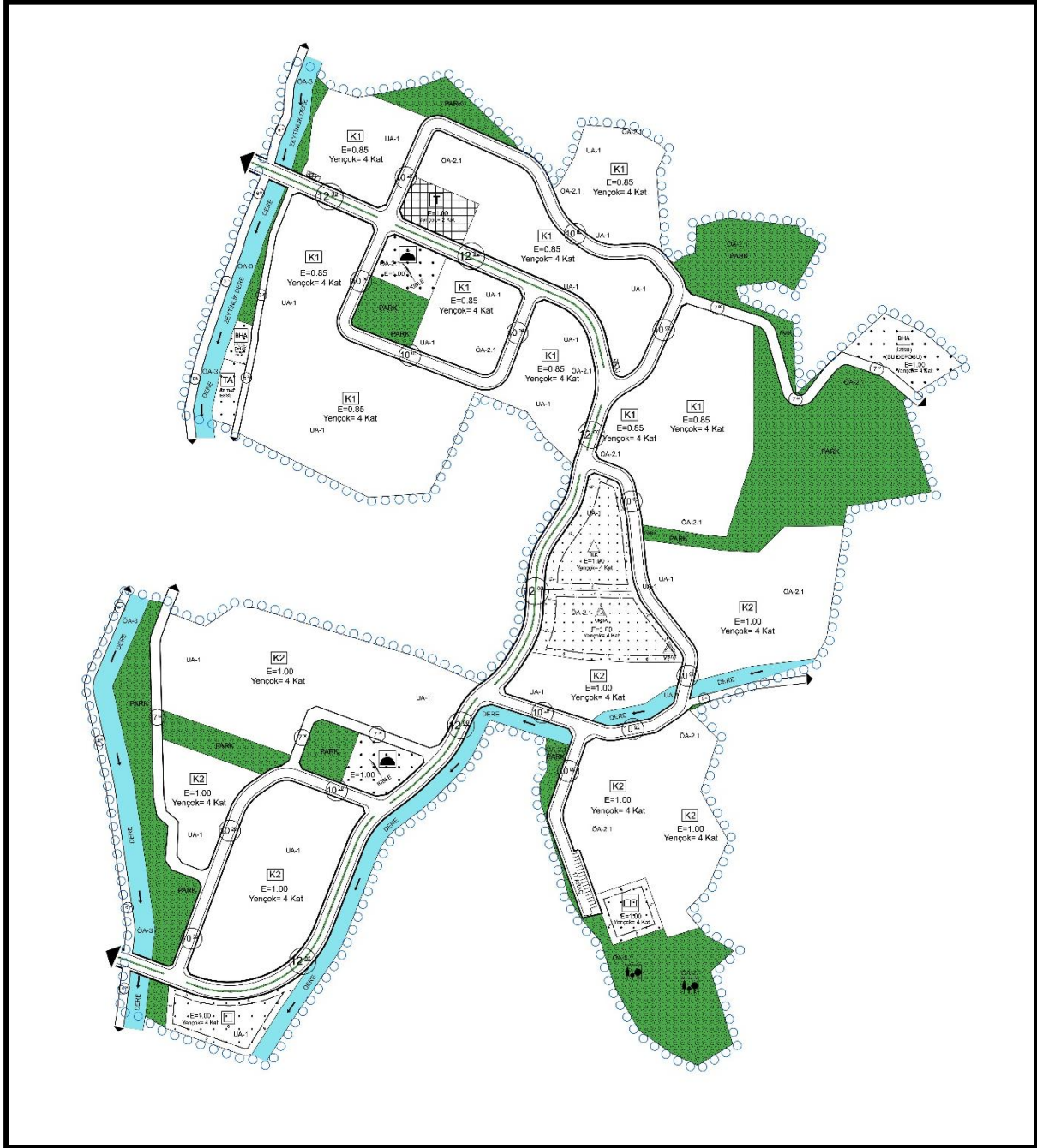
Rekreasyon Alanları

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 Yençok=4,50 m yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar yapılması koşulu ile büfe, lokanta, çay bahçesi vb. yapılar yer alabilir.

Park Alanları

Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik 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 39 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 servis yolu haricinde herhangi bir yapı yapılamaz, uygulama aşamasında DSİ-Devlet Su İşleri'nden 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.

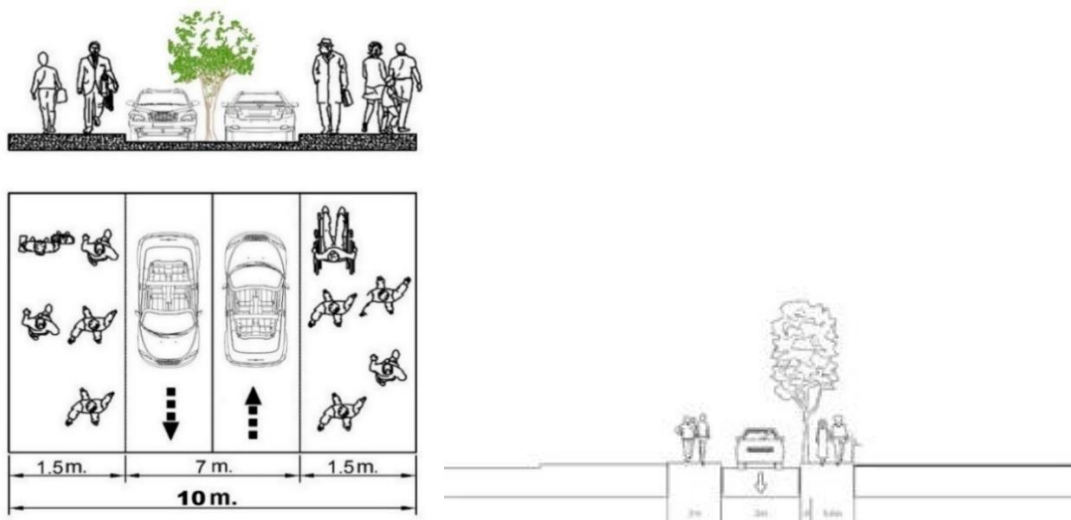
Planlama alanında alt bölgelerin kendi içindeki ulaşım bağlantılarını ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantısı sağlayan 10 m en kesitli yol ise 2. Derece taşıt yolu niteliğindedir. Bu yolun güzergâhı planlama alanında, araçların hızlı gitmesini önleyecek, alt bölge içi ulaşımı ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantılarını sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Erişim yollarının, bu yola bağlanması ile alt bölgeler 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. Ayrıca planda 3. derece yol kademesinde 6 m ve 5 m'lik servis yolları planlanmıştır.

76

The diagram illustrates three common parking configurations. On the left, a car is parked parallel to a curb, with a 'P' sign above it. In the middle, a car is parked perpendicular to a curb. On the right, a car is parked at an angle to a curb. Pedestrians are shown walking on the sidewalks adjacent to each parking area.

Şekil 41 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş



Şekil 42 7 ve 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit-Görünüş

6.1.12. Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında içerisinde 1 adet 813,53 m² büyüklüğünde Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yer altı veya yerüstü tesisleri yer alacaktır.

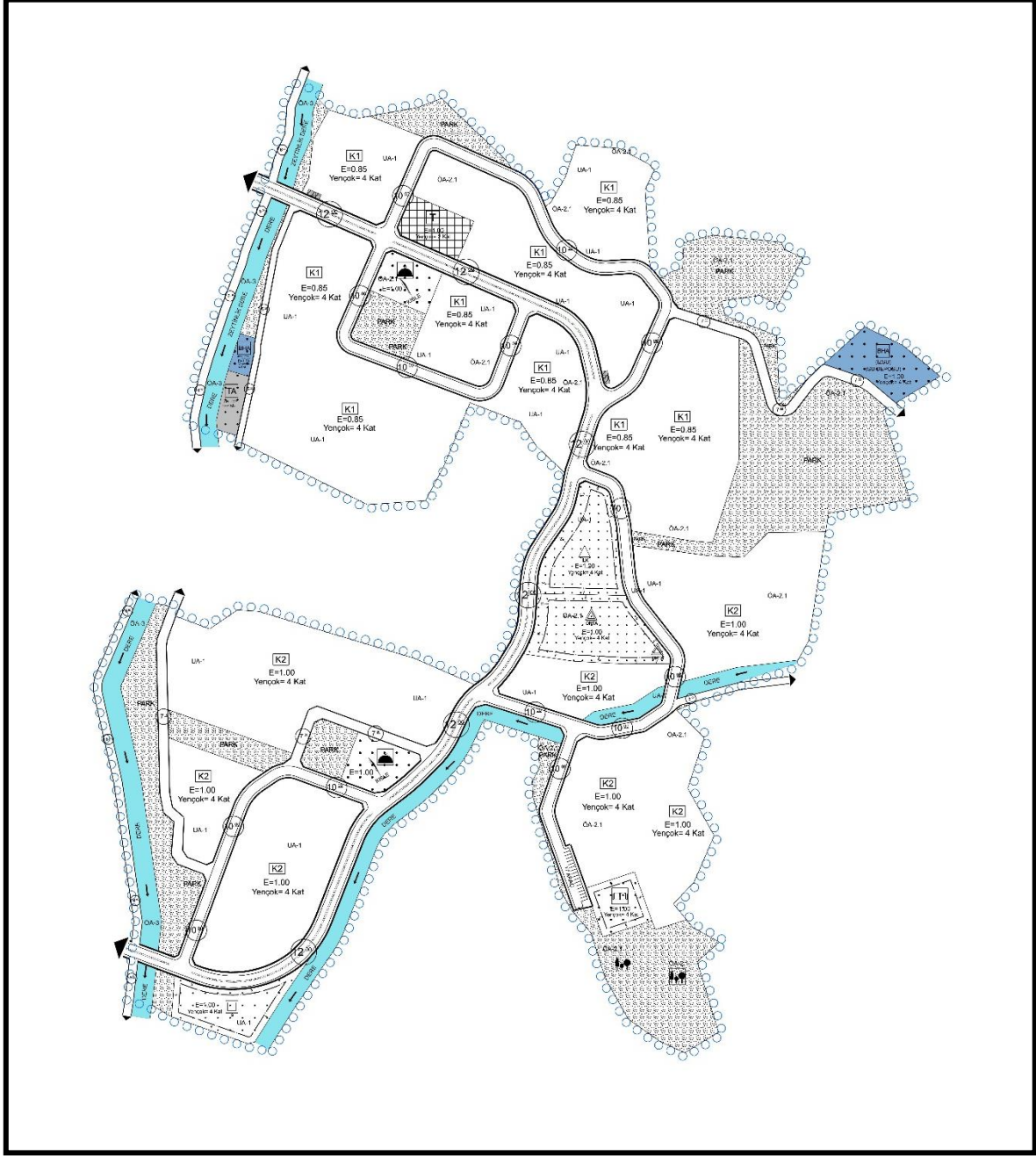
Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanının batısında ve kuzeydoğusunda olmak üzere 2,964.28 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.

Trafo Alanı

Planlama alanında içerisinde 2 adet 102 m² büyüklüğünde Trafo Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir. İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

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



Şekil 43 Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama Alanı

Tablo 12 Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
İlkokul Alanı	4,143.41	1.66%
Ortaokul Alanı	4,725.94	1.89%
Park Alanı	34,734.85	13.91%
Rekreasyon Alanı	6,843.06	2.74%
Dere Alanı	14,992.80	6.01%
Sağlık Tesis Alanı	3,113.68	1.25%
Kültürel Tesis Alanı	1,600.34	0.64%
Cami Alanı	3,503.08	1.40%
Belediye Hizmet Alanı	2,964.28	1.19%
Teknik Altyapı	813.53	0.33%
Trafo Alanı	102	0.04%
Ticaret Alanı	1,751.73	0.70%
Konut Alanı	129,367.91	51.82%
Yol	40,991.40	16.42%
TOPLAM	249,648.00	100%

81