



**İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ,
NARLIDERE MAHALLESİ, 156 ADA 1962 PARSELE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2021

İÇİNDEKİLER

1.KONUM, ULAŞIM, TARİHÇE-MEKÂNSAL GELİŞİM.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.2
1.1. KONUM	2
1.2. ULAŞIM.....	3
1.3. TARİHÇE-MEKANSAL GELİŞİM	3
2.ANALİTİK SÜREÇ	4
2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	4
2.1.1.YÜKSEKLİK ANALİZİ.....	4
2.1.2. EĞİM ANALİZİ.....	4
2.1.3 BAKI ANALİZİ.....	5
2.1.4. RÜZGÂR ANALİZ	6
2.2. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI	6
2.2.1. DEPREMSELLİK.....	6
2.2.2 JEOLJİK YAPI	7
3.PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	8
4.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MEVCUT İMAR DURUMU ANALİZİ ...	9
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5. KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ	13
6. PLANLAMA YAKLAŞIMI	16
6.1. AMAÇ	16
6.2 HEDEF	16
6.3 KAPSAM.....	16
6.4 PLANLAMA KRİTERLERİ	16
7. PLANLAMA KARARLARI	19
7.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	19

Şekiller

Şekil 1: Planlama Alanı İzmir İli İçerisindeki Konumu.....	2
Şekil 2: Planlama Alanı Mahalle İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 3: Yükseklik Analizi.....	4
Şekil 4: Eğim Analizi.....	5
Şekil 5: Bakı Analizi.....	5
Şekil 6: Rüzgâr Analizi.....	6
Şekil 7: İzmir İli Deprem Bölgeleri Haritası.....	6
Şekil 8: Planlama Alanı Jeolojik Durumu.....	7
Şekil 9: Planlama alanı yakın çevresi mevcut yapılaşma durumu	8
Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Şekil 11: 08.10.2012 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 12: 26.04.2018 tasdik tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	12
Şekil 13: 13.06.2005 TT. li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
Şekil 14: 22.11.2018 t.t. li 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı.....	13
Şekil 15: Hava Mania Planı.....	14
Şekil 16: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	22

1.KONUM, ULAŞIM, TARİHÇE-MEKÂNSAL GELİŞİM

1.1. KONUM

Planlama alanı; İdareimiz mülkiyetindeki, İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlıdere Mahallesi'nde yer alan 156 ada 1962 parseldir.

Bu alan tapu kayıtlarına göre 55.766 m² büyüklüğündedir.

Narlıdere ilçesi batısında Balçova, güneyinde Karabağlar, batısında ise Güzelbahçe ilçeleri ile komşudur. Kuzeyinde ise İzmir Körfezi yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı İzmir İli İçerisindeki Konumu

Planlama alanının yer aldığı Narlıdere mahallesinin kuzeyinde İzmir-Çeşme otoyolu (D300) Altınevler ile Sahilevleri mahalleleri, doğusunda Yenikale ve Çamtepe mahalleleri, güneydoğusunda 2. İnönü Mahallesi, güneybatısında Huzur Mahallesi, batısında ise Çatalkaya Mahallesi ile komşuluğu bulunmaktadır.

Narlıdere Mahallesinde X= 4 250 700 – 4 251 100, Y= 499 200 – 499 500 (ED 50 Koordinat Sisteminde ve 2005.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan planlama alanının batısında Saffet Baba Sokak, kuzeyinde Şeyda Sokak ve Arıkent Sitesi yer almaktadır. Doğusu ve güneyinde ise ağaçlık/çalılık alanlar bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM

Planlama alanı, İzmir – Çeşme Otoyolunun (D300) yaklaşık 600 metre güneyinde kalmaktadır. Planlamaya konu parselin hemen güneyin fiili olarak kullanılan taşıt yolu bulunmakta olup söz konusu yol ile planlamaya konu parsele toplu taşıma hizmetlerinden yararlanmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Mahalle İçerisindeki Konumu

1.3. TARİHÇE-MEKANSAL GELİŞİM

Narlıdere'nin 1950'li yıllarda İzmir ili merkez ilçesine bağlı muhtarlık ve merkezinin Aşağıköy olduğu bilinmektedir. 1992 yılına kadar Konak ilçesinin bazı mahallelerinden oluşan bir semt konumunda olan Narlıdere, 3 Haziran 1992 gün ve 21247 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan kanunla Güzelbahçe ile birleştirilerek Narlıbahçe adıyla ilçe olmuştur. Narlıbahçe ilçesi 27 Aralık 1993 tarihinde kabul edilen 3949 sayılı Kanunla ise Güzelbahçe ve Narlıdere adıyla iki ilçeye ayrılmıştır.

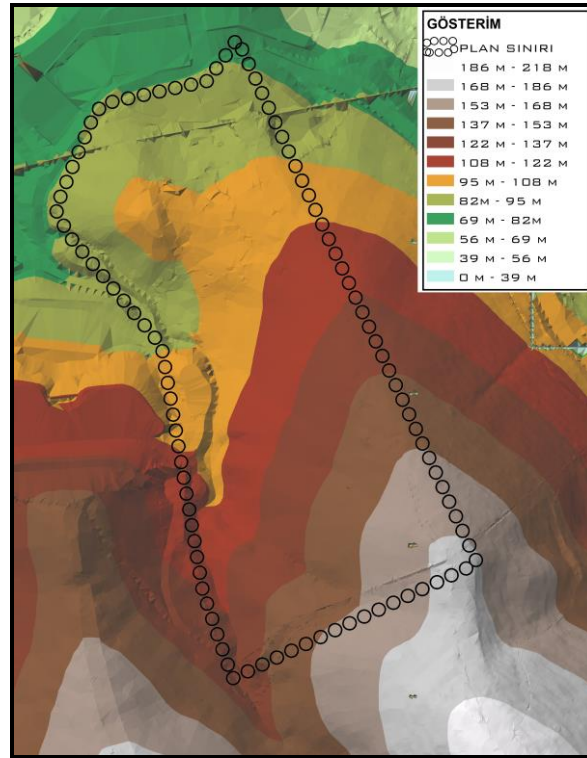
2. ANALİTİK SÜREÇ

2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. YÜKSEKLİK ANALİZİ

Planlama alanı kuzeyden güneye doğru yükselmekte olup deniz seviyesine göre en düşük kotu 84,59 m, en yüksek kotu ise 171,82m'dir

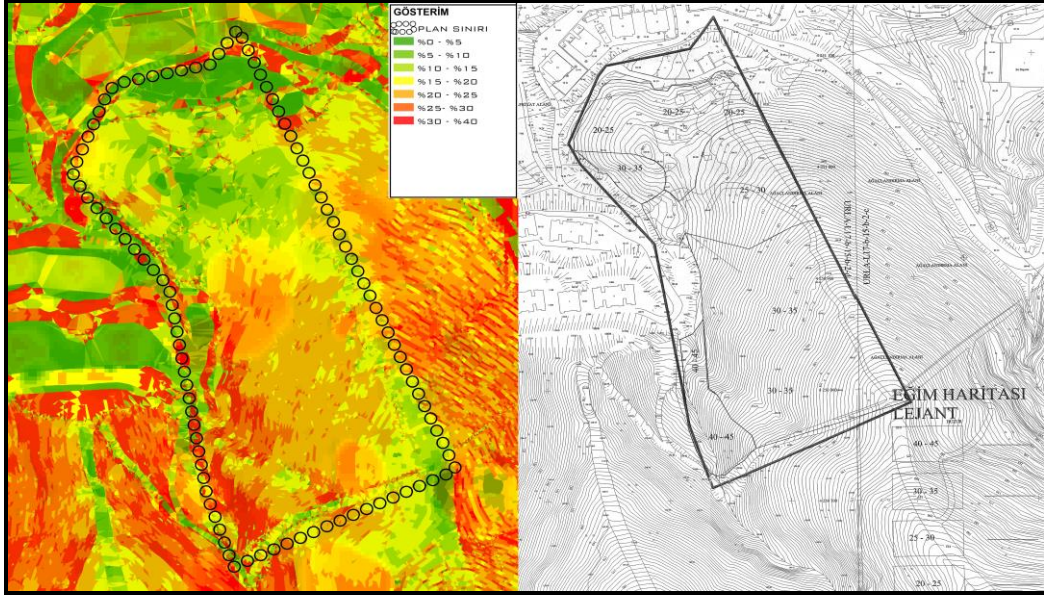
Yapılan bu analiz kapsamında bahse konu parselin alınan mahkeme kararı doğrultusunda ifade edilen yeşil kuşak ve siluet etkisi bakımından değerlendirmesi yapılarak plan kararlarına yansıtılmıştır.



Şekil 3: Yükseklik Analizi

2.1.2. EĞİM ANALİZİ

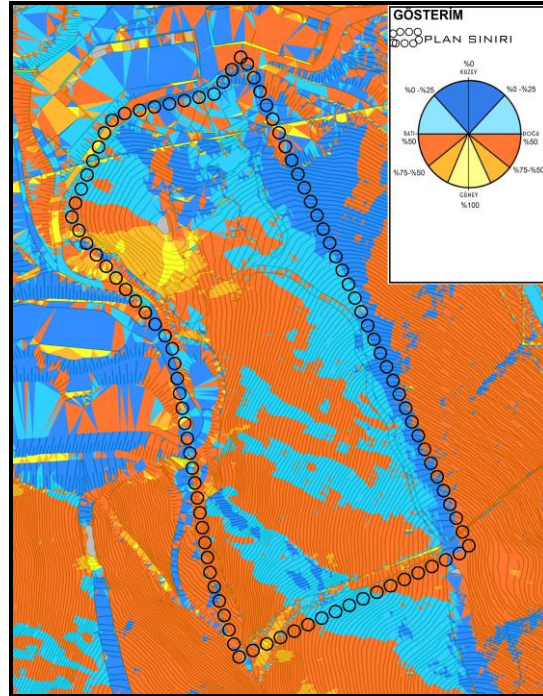
Planlama alanı geneli eğimli bir yapıya sahip olup eğim durumu ortalama %10-40 arasında değişmektedir. Alanın yaklaşık yarısı %15 eğimin altında, %40'ı %15-25 eğim yüzdesindedir. Alanda %40'ın üzerinde eğimin bulunmaması, kentsel gelişimi engelleyecek eğim yüzdesi açısından engel olmadığını göstermektedir.



Şekil 4: Eğim Analizi

2.1.3 BAKI ANALİZİ

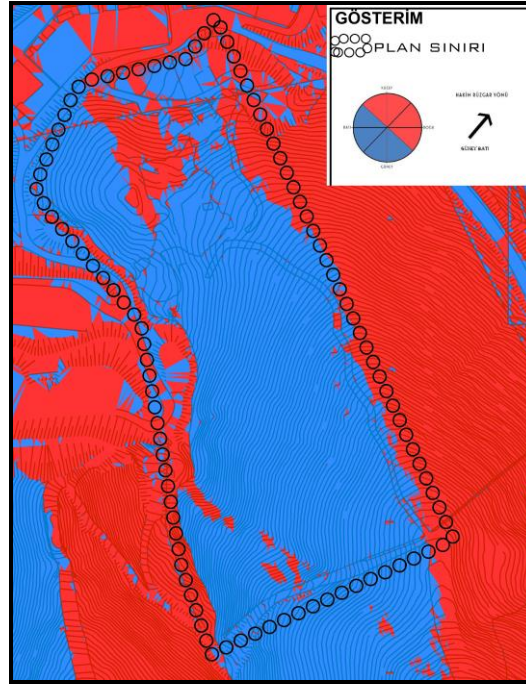
Planlama alanı için hazırlanan bakı analizi ile alanın batı-kuzeybatı ve doğu-kuzeydoğu yönlerine yöneldiği tespit edilmiştir.



Şekil 5: Bakı Analizi

2.1.4. RÜZGÂR ANALİZ

Planlama alanının hakim rüzgar yönü güneybatı - kuzeydoğu istikametindedir.

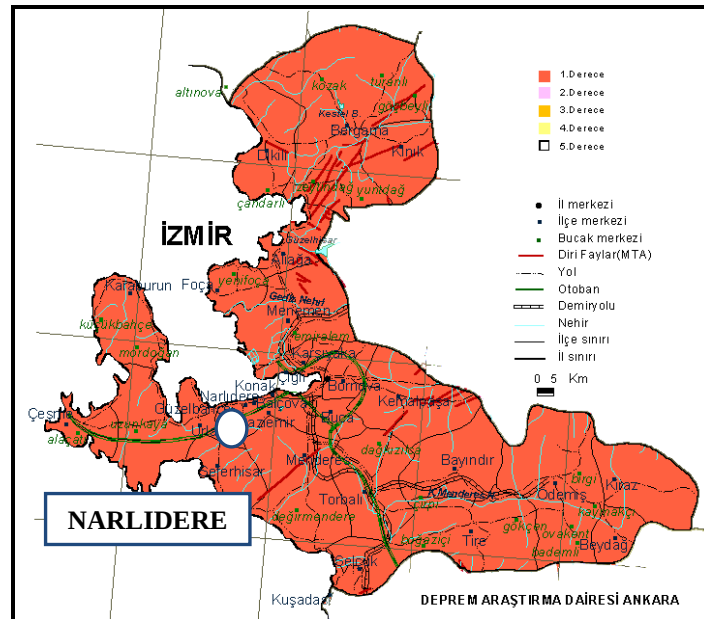


Şekil 6: Rüzgâr Analizi

2.2. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

2.2.1. DEPREMSELLİK

İzmir İlinin tamamı, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde, alan civarında diri fay hatları belirtilmiştir.



Şekil 7: İzmir İli Deprem Bölgeleri Haritası

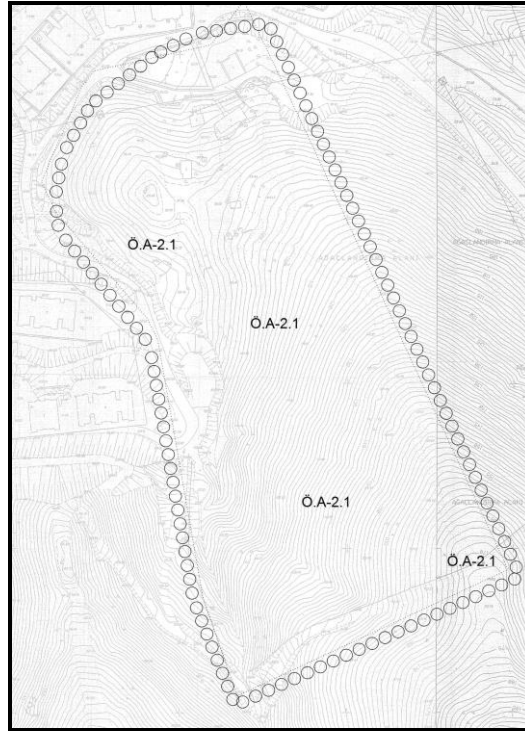
2.2.2 JEOLJİK YAPI

Planlama alanı, İzmir İli Narlıdere İlçesi 156 ada 1962 Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış ve 24.01.2013 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan rapor dahilinde planlama alanı Ö.A.2.1 lejantında olduğu görülmektedir.

- **Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Bu alanlarda “...oluşabilecek olumsuzluklara karşı yeraltı ve yerüstü sularını direne etmek için uygun çevre drenajı yapılmalıdır. İnceleme alanının topografik eğiminin yamaçlarda eğimin yüksek olduğu alanlarda binaların oturacağı alanlarda ve çevresinde yapılacak kazı ve dolgu çalışmalarına gereksinimi arttıracaktır. Temel kazıları sırasında harf edilecek zeminin doğal topografyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır.

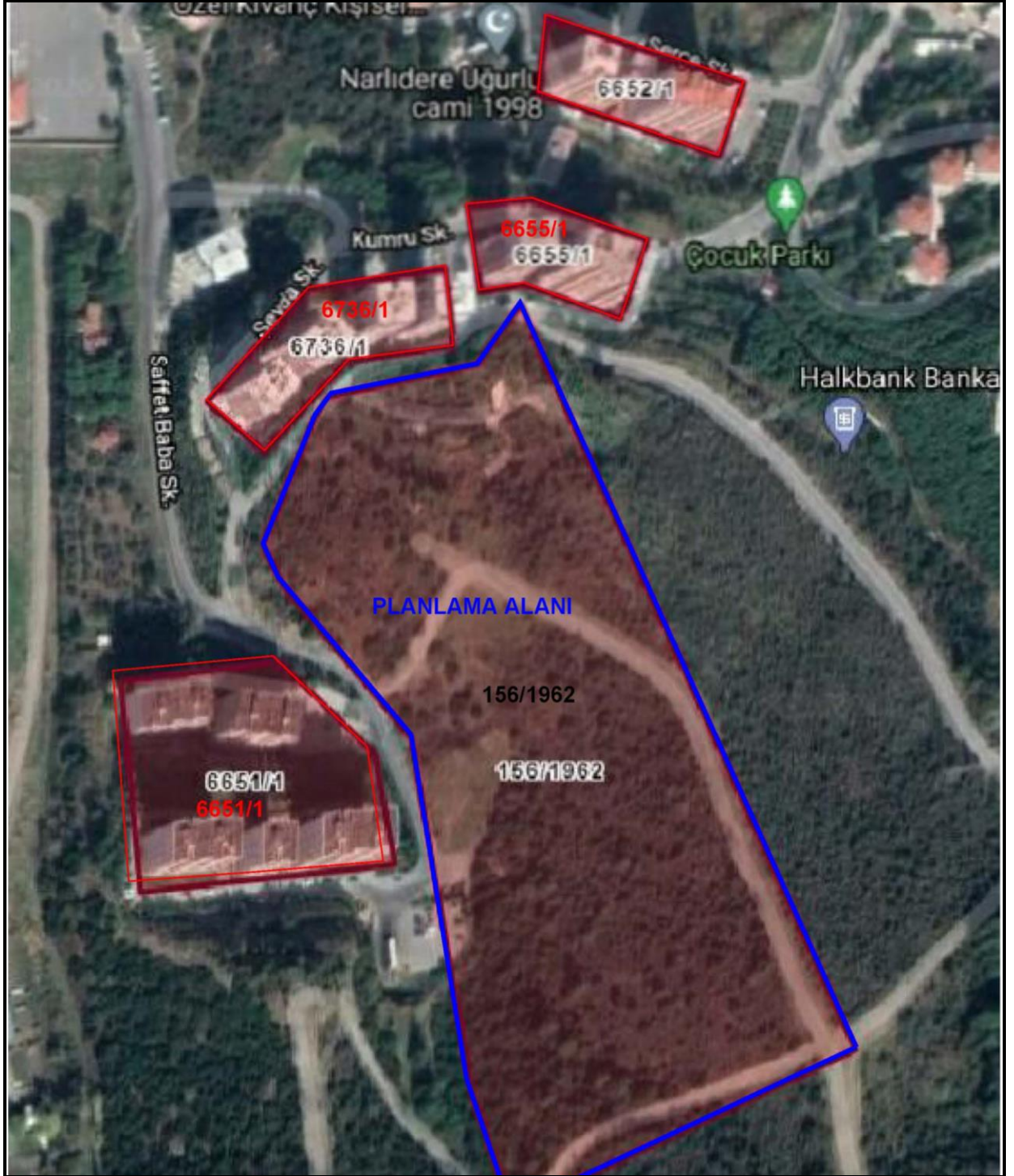
Önemli Alanlar boyunca yamaç genelinde herhangi bir stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak özellikle ayrılmış flişlerin gözlendiği yerlerde yol, dolgu, kazı şevlerinin lokal yenilmelere karşı gerekli analizler yapılarak, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli ve istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarının arkası granüler zeminle doldurulmalı, duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır. Kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak erozyona ve kaymaya karşı istinat yapılarıyla iyileştirmeleri projeye dahil olmalıdır. Gerek yol gerekse bina temelleri için yapılan kazılardan elde olunan dolgu ile oluşturulacak dolgu şevleri mutlaka istinat yapılarıyla desteklenmelidir.” denmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanı Jeolojik Durumu

3.PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ

İzmir İli. Narlıdere İlçesi, Narlıdere Mahallesi 156 ada 1962 nolu parsel 55766 m² olup Toki mülkiyetindedir. Bahse konu parsel alanı büyük oranda boş ve açık alan şeklinde olup üzerinde stablize köy bağlantı yolu geçmektedir. Parsel alanı bitişiğinde 9 kat ve 13 kat yüksekliklerinde site tarzı konut yerleşimleri yer almaktadır.



Şekil 9: Planlama alanı yakın çevresi mevcut yapılaşma durumu

alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.

Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.” ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin;

“7. Genel Hükümler

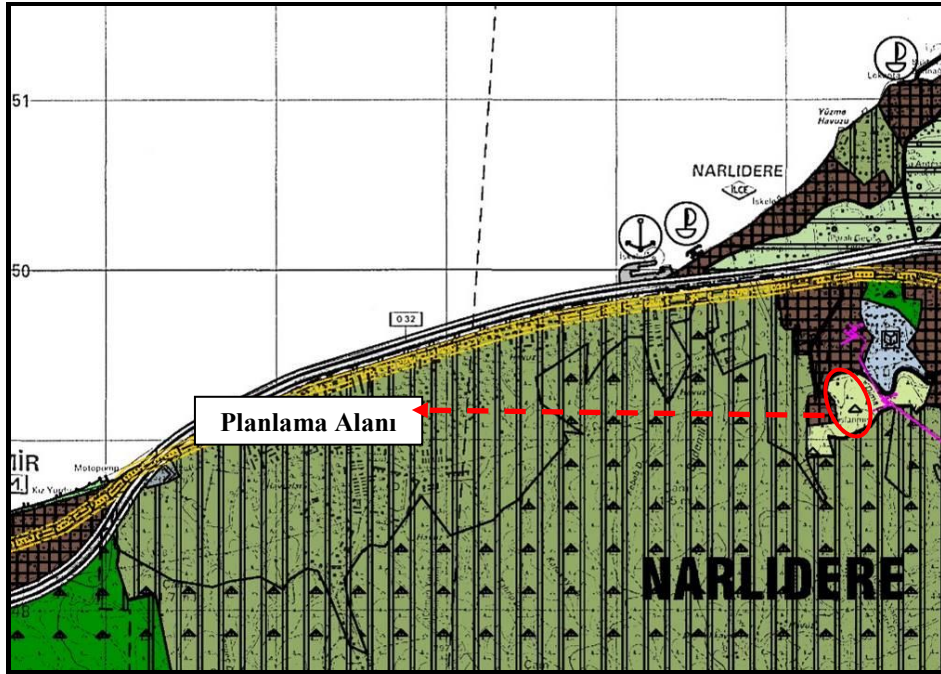
7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” Genel hükmü düzenlenmiştir. Planlama konusu alan, kentsel yerleşik alan olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığından, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.28 genel hükmü doğrultusunda, anılan çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır.

4.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 07.07.2020 onay tarihli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı” içerisinde Kentsel Yerleşik Alan içerisinde kalmakta olup 08.10.2012 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “kentsel yerleşme alanlarına bitişik konumda ve “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımında yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6. maddesinin 2. fıkrasında “*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.*” hükmü bulunmaktadır.

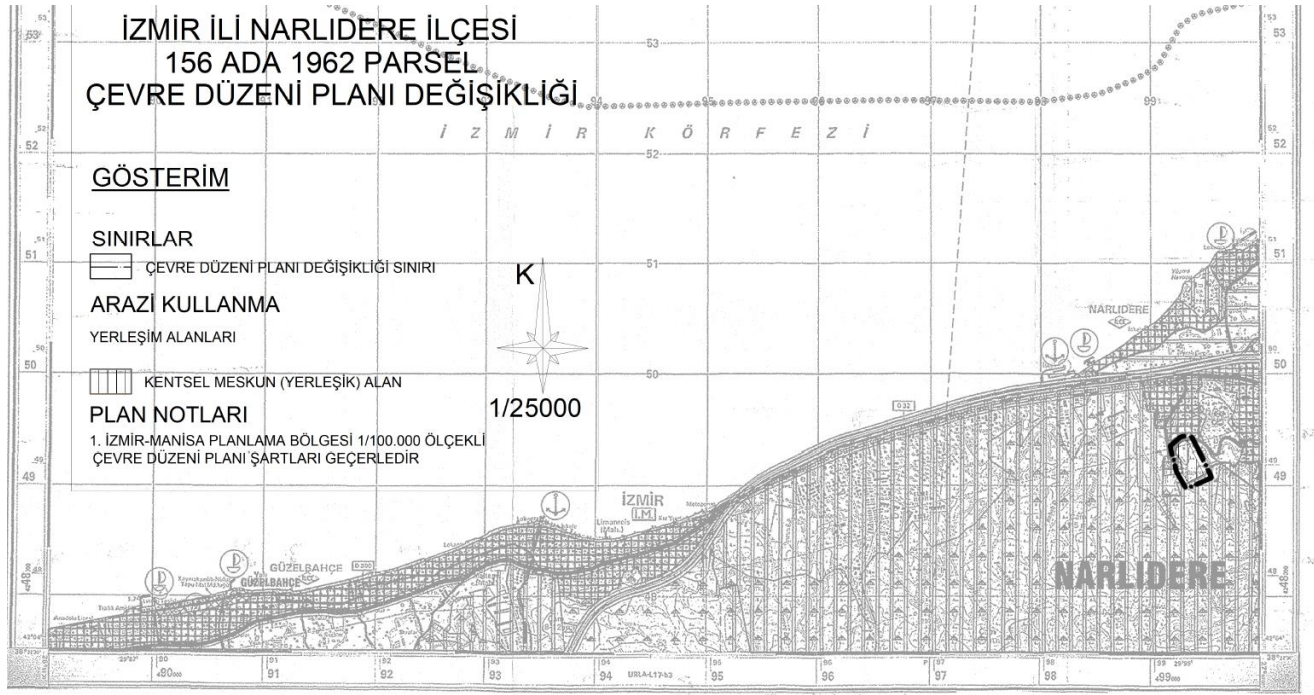
Bu çerçevede planlama alanı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6. Maddesi ve 2. Fıkrası uyarınca, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında getirilen “kentsel yerleşik alan” kararına ve 7.28 plan hükmüne uygun olarak 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda kentsel yerleşik alan olarak planlanmıştır.



Şekil 11: 08.10.2012 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

(Planlama alanının batısında kalan site yerleşiminin Meskun Alan olarak gösterimi.)

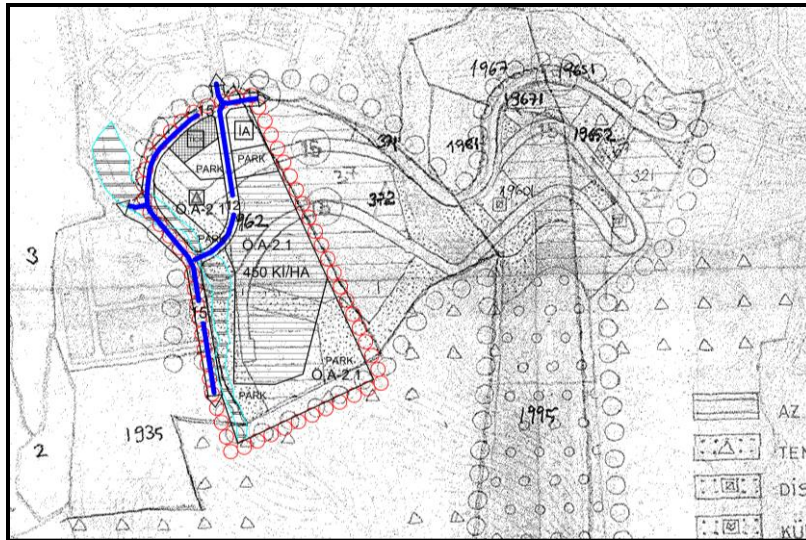
Bahse konu planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 08.10.2012 tasdik tarihli meri 1/25.000 ölçekli planda “Ağaçlandırılacak Alan” lejantında kalan Narlıdere Mahallesi 156 ada 1962 parsel alanı, 23.06.2014 onay tarihli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı’nda öngörülen “Kentsel Yerleşik Alan” kullanıma uygun olarak, 26.04.2018 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile “Kentsel Meskun(Yerleşik) Alan” olarak onanmıştır. Ancak bu plan değişikliği İzmir 2. İdare Mahkemesinin kararı ile yürütmesi durdurularak iptal edilmiştir.



Şekil 12: 26.04.2018 tasdik tarihli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

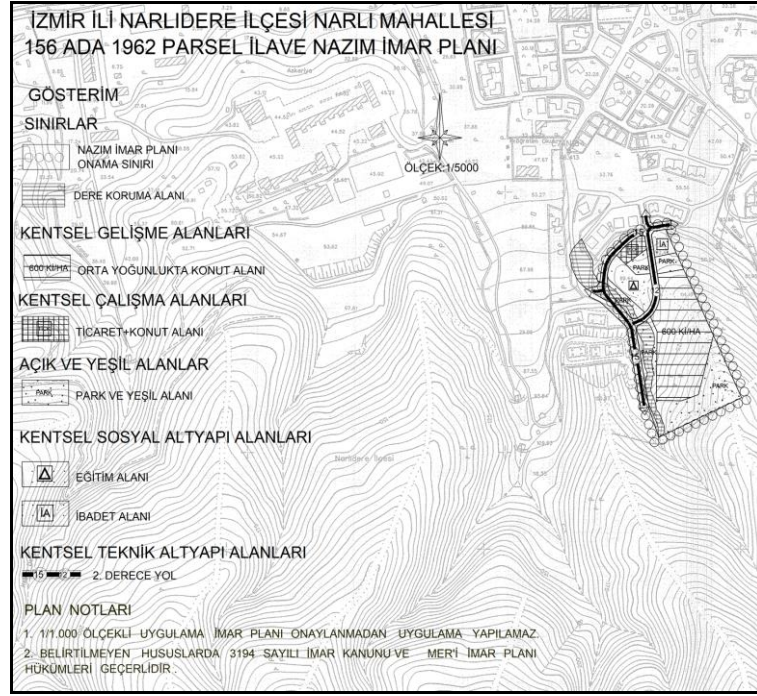
4.3 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanını da içine alan bölgeye ait İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir 4. İdare Mahkemesince verilen karar doğrultusunda iptal olmuştur.



Şekil 13: 13.06.2005 TT. li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını ilişkin hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.05.2018 ve 22.11.2018 tarihli oluruyla onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı, İzmir 2. İdare Mahkemesinin kararı ile yürütmesi durdurularak iptal edilmiştir.



Şekil 14: 22.11.2018 t.t. li 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

5. KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ

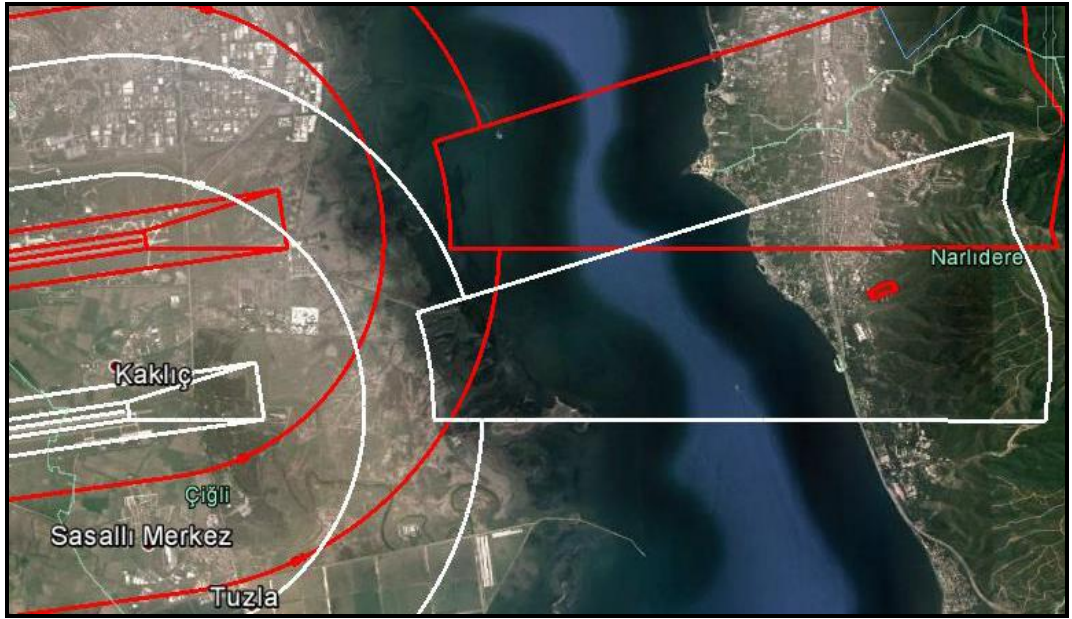
156 ada 1962 parselde yapılacak olan imar planı çalışmalarına altlık olacak onaylı hâlihazır haritalar İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlatılarak 02.09.2002 tarihinde onaylanmıştır.

Belediyesinden temin edilen halihazır haritalar ile Kadastro Müdürlüğü'nden temin edilen kadastro paftası karşılaştırılarak planlama alanına ilişkin Kurum Görüşleri 28.01.2010 tarih ve 6988 sayılı yazımız ile talep edilip tamamlanmıştır.

- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 21.01.2013 tarih ve 2428 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanında Kuruluşlarına ait herhangi bir tesis ya da boru hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.02.2013 tarih ve 417 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanına Bozkaya TM – Güzelbahçe Enerji Nakil Hattına ait 2 adet direk yerinin isabet ettiği, söz konusu enerji nakil hattının planlama çalışmalarında engel teşkil etmesi halinde hattın deplase edilmesi için müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2013 tarih ve 40360 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanının batı kısmından isimsiz dere geçtiğinden bahisle bu dere yatağının arazideki mevcut şerit genişliğinin aynen korunarak imar planında dere yatağı olarak işaretlenmesi ve derenin parsel tarafında kalan sahilinde şev üst sınırından itibaren 5.00 metre genişliğinde servis yolu ayrılması

bu alanın kullanılmayarak boş bırakılması ayrıca servis yolundan itibaren 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması gerektiği belirtilmiştir.

- İzmir Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 21.01.2013 tarih ve 4430 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanının “Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük”ün 4. maddesinin (g) ve (c) bendi doğrultusunda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 19.03.2013 tarih ve 7087 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; planlama alanının İzmir Vecihi Hürkuş (Kaklıç) Havalimanı Mania Planı sınırları içerisinde kaldığı, bölgeyle ilgili yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı'ndan temin edilecek “İzmir Vecihi Hürkuş (Kaklıç) Havalimanı Mania Planı” doğrultusunda işlem yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.



Şekil 15: Hava Mania Planı

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.04.2013 tarih ve 1085 sayılı yazısı ile iletilen görüş yazısında; Planlama alanının 3386-5226 sayılı Yasalarla değişik 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik sit alanı içinde yer almadığı ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesinin 386-5226 sayılı

Yasalarla değişik 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi gereği zorunlu olduğu belirtilmiştir.

- İzmir Valiliği İl Kùltür ve Turizm Mùdùrlùęù'nün 01.02.2013 tarih ve 1501 sayılı yazısı ile iletilen görùř yazısında; planlama alanının 2634 sayılı Turizmi Teřvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.
- İzmir Valiliği evre ve şehircilik İl Mùdùrlùęù'nün 19.03.2013 tarih ve 94/9484 sayılı yazısı ile iletilen görùř yazısında; planlama alanının doğal sit alanı olarak belirlenen alanlarda yer almadığı, alanda yapılması planlanan konut faaliyetlerinin ED Yönetmelięinin EK:II Listesi 39. Maddesi kapsamında yer aldığı ilgili Kanun hükümleri doğrultusunda planlama çalışmalarının yürütùlmesi ve imar planı değişikliğinden sonra belirtilen alanda yapılması planlanan faaliyetlere ait ED Yönetmeliği çerçevesinde kurum görùřù için yeniden başvurulması gerektiği ayrıca bölgeye ilişkin 1/100.000 ölçekli evre Düzeni Planının iptal edildiği ve İzmir Bùyükřehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05843 sayılı kararı ile onaylanan "1/25.000 Ölçekli İzmir Bùyükřehir Bùtünü evre Düzeni Planının" bulunduğu belirtilmiştir.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Menderes Orman İşletme Mùdùrlùęù, Gaziemir Orman İşletme şefliğinin 08.02.2013 tarih 132 sayılı yazısı ile iletilen görùř yazısında, planlama alanının orman sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.
- Tùrkiye Elektrik İletim A.ř. Genel Mùdùrlùęù evre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2013 tarih ve 562 sayılı yazısı ile iletilen görùř yazısında; planlama alanında herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
- Planlama alanına ilişkin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 2015 yılında yürütùlen imar planı çalışması kapsamında 28.12.2015 tarih ve 32613 sayılı yazısı ile alana ilişkin İZSU Genel Mùdùrlùęù kurum görùřù talep edilmiş olup, İzmir Bùyükřehir Belediye Başkanlığı İZSU Genel Mùdùrlùęù ilgili plan çalışmasına ilişkin 05.02.2016 tarih ve 5984 sayılı yazısı ile kurum görùřünü ilgili idareye iletmiştir. İZSU Genel Mùdùrlùęù ilgili kurum görùř yazısında; "planlama alanında halihazır durumda içme suyu temini konusunda planlanan bir proje çalışmasının olmadığı, planlama alanı için ihtiyaç duyulacak içme suyu teknik altyapı tesislerinin (içme suyu, pompa istasyonu vb.) ilgililer tarafından kendi bünyesinde özùlmesi gerektiği, bahsi geçen bölgeye düzenli ve sağlıklı içme suyu verilmesinin sağlanması için mevcut içme suyu şebkemize en yakın alanda 25mt x 25mt lik Pompa İstasyonu amaçlı BHA(İZSU) alanı ile söz konusu taşınmasın en üř kotlarında 50mt x 50mt lik Su Deposu amaçlı BHA(İZSU) alanı ayrılması ve kamu eline geçmesinin sağlanması gerekmektedir." denmektedir.

6. PLANLAMA YAKLAŞIMI

6.1. AMAÇ

Bu plan değişikliğinin amacı, üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile kademeli birlikteliğin sağlanması 1. Derece deprem bölgesi olan ve 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan 6.9 büyüklüğündeki İzmir Depremi neticesinde İzmir Kent Merkezinde oluşan konut ihtiyaçlarının karşılanmasıdır. Bu plan değişikliği ile afet risklerine karşı dirençli, sosyal ve teknik altyapı imkanları güçlü yaşam alanları oluşturulması planlanmaktadır.

6.2 HEDEF

Hazırlanan planlama çalışmasının hedefi bölgede deprem güvenli, teknik altyapı ve sosyal altyapı imkanları sağlanmış gelişme konut alanı oluşturulmasıdır. Bu kapsamda çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını da karşılamak üzere modern, çağdaş ve çevre kalitesi yüksek, doğaya uyumlu, az katlı, topoğrafyayı dikkate alan bir yerleşim alanı oluşturulmak hedeflenmektedir.

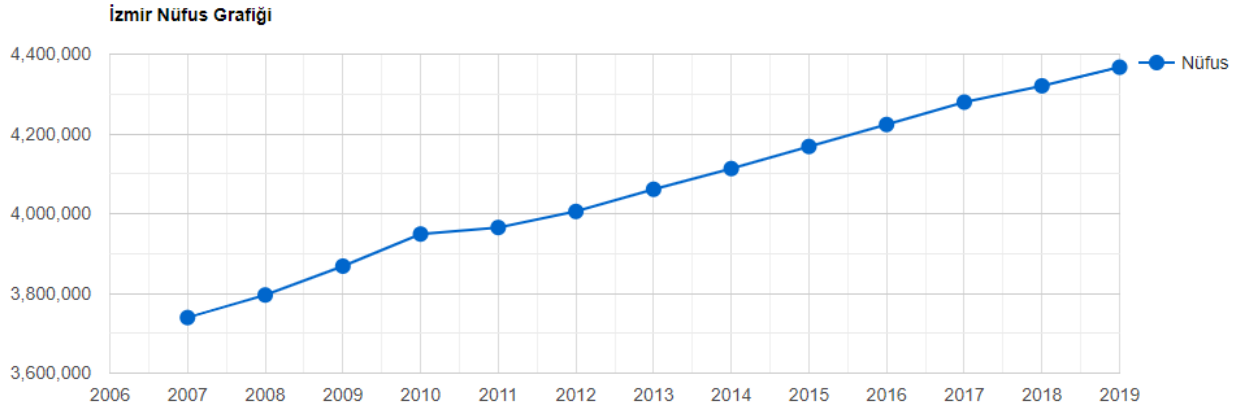
6.3 KAPSAM

Planlama çalışması, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait olan, İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Narlıdere Mahallesi 156 ada, 1962 parseli kapsamaktadır.

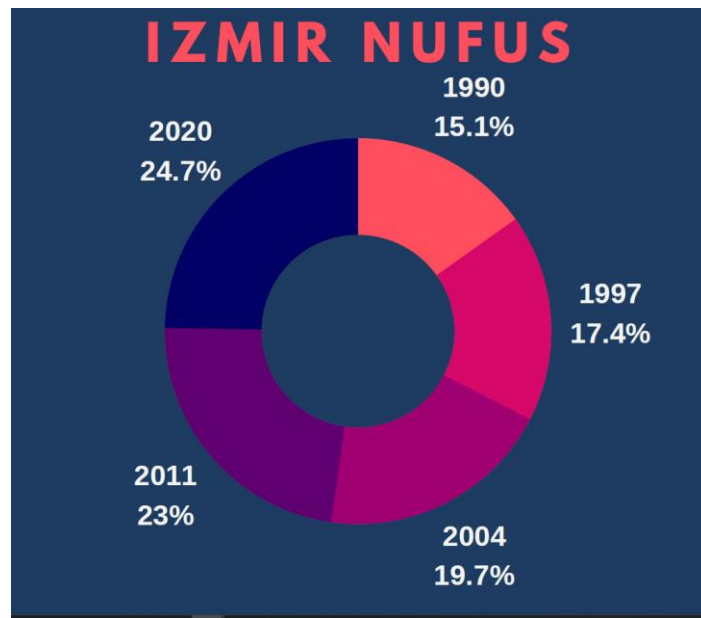
6.4 PLANLAMA KRİTERLERİ

Planlama hiyerarşisine ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun; ihtiyaçlarını karşılamak üzere modern, çağdaş, yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak hedeflenmektedir.

- 1/25.000 ölçekli meri planda bahse konu planlama alanının “Ağaçlandırılacak Alan”da kalmasına karşın hazırlanan “1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki bu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararına uygun olarak “Kentsel Yerleşik Alan” olarak önerilmektedir.
- 05.05.1997 tarihinden başlayarak günümüze kadar geçen 23 yıllık sürede İzmir Metropolü artan nüfusu ile çevresinde çekim merkezi olarak karşımıza çıkmaktadır. 1990 ların başında 2.695.000 nüfusa sahip iken, 1997 yılına kadar %2 artarak 3.100.000 nüfusa sahip olmuştur. 2020 yılına kadar İzmir’in nüfus çekim hızı katlanarak artmış ve 2020 yılına kadar İzmir’in nüfus çekim hızı katlanarak artmış ve 2020 yılı itibarıyla İzmir ilinin nüfusu 4.400.000 civarındadır. Bu kapsamda İzmir’in tüm ilçeleri de bu nüfus hareketinden etkilenmiştir



<https://www.nufusu.com/il/izmir-nufusu>



- Bilindiği üzere İzmir ili 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadır. Ege Denizi'nde sık sık orta ile büyük depremler yaşanmaktadır ve 30 Ekim 2020 depreminin merkez üssünün 250 km içindeki bölge, son 100 yıl içinde 6 Mw'den büyük başka 29 depreme ev sahipliği yapmıştır. Bölgedeki aletsel olarak belgelenmiş olan en büyük deprem, Temmuz 1956'da Nakşa ve Santorini adaları arasında ve 30 Ekim 2020 tarihinde gerçekleşen depreminin güneybatısında meydana gelen 7,7 Mw büyüklüğündeki depremdir. 1956 depremi, 20. yüzyıl Yunanistan'ındaki en büyük depremdir. Bu 1956 depreminin bir sonucu olarak 13 dakika sonra 7,2 Mw büyüklüğünde artçı bir şokla beraber büyük bir tsunami, Amorgos ve yakındaki Santorini'de 53 ölüm, 100 yaralanma, büyük çapta hasarlar meydana gelmiştir. Daha yakın zamanlarda aynı bölge üzerinde daha önceden 6,9 Mw'lık 2014 Ege Denizi depremi ve 6,6 Mw'lık 2017 Ege Denizi depremi meydana gelmişti. 20 Temmuz

2017'deki depremde, Yunanistan ve Türkiye'de toplam 2 ölüm ve yüzlerce yaralanma bildirildi. Bu deprem sonrasında Muğla kıyılarında küçük çapta tsunami oluşmuştur. Oluşan tsunamide ortalama 30–40 cm dalga yüksekliği gözlenmiş, oluşan tsunami nedeni ile maddi hasarlar meydana gelmiştir. Yapılan saha çalışmalarında tsunaminin maksimum yüksekliği 1,9 m olarak tespit edilmiştir.

- 2020 Ege Denizi Depremi, 30 Ekim 2020 günü Türkiye saati ile 14.51'de, merkez üssü Yunanistan'ın Sisam Adası açıklarında Türkiye'nin İzmir ilinin Seferihisar ilçesine 23 km mesafede bulunan, yerin 16,5 km altında 6,9 Mw büyüklüğünde meydana gelen ve yaklaşık 16 saniye süren depremdir. İzmir'de 30 Ekim'de meydana gelen, İzmir ve Manisa'ya etkileyen 6.9 büyüklüğündeki depremde 114 vatandaşımız hayatını kaybetti, binden fazla insan yaralandı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın verilerine göre İzmir'de 11 bina ve 172 bölüm, Manisa'da 1 bina yıkıldı.
- İzmir depremi bir kez daha göstermiştir ki maalesef yerleşim alanları aktif fay hatları üzerine, sivilaşma riskinin fazla olduğu dolgu alanları üzerine plansızca yapılmıştır. Yapılar büyük oranda deprem yönetmeliği hükümlerine uymamaktadır. Gerek yerel belediyeler, gerekse de Büyükşehir belediyesi imkanları ile tüm bu yapıların deprem güvenli hale getirilmesi mümkün değildir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bu kapsamda ülke genelinde topyekün dönüşümün sağlanması kapsamında başlattığı çalışmalar İzmir'de de devam ettirilmektedir. Deprem sonrası öncelikle 109 bin 921 binada, 586 bin bağımsız bölümde hasar tespit çalışması yapılmış, zarara uğrayan vatandaşlara gerekli yardımlar yapılmış ve yıkılan ve ağır hasarlı binalar en hızlı ve deprem güvenli bir şekilde yeniden inşaa edilmeye başlanmıştır.
- Kamu mülkiyeti olan Narlıdere Mahallesi 156 ada 1962 nolu parsel alanı üzerinde hazırlanan, imar planı çalışması ile;
 - 1- *Kamu kaynaklarının örnek bir planlama çalışması ile modern kent dokusu ve yaşam alanları oluşturularak yine o bölgede yaşayan halkın konut ihtiyacının sağlandığı alanlara dönüştürülmesi,*
 - 2- *Deprem gerçeğinden hareketle yine o bölgedeki güvenli yapı stoğunun kamu eliyle oluşturulması,*
 - 3- *Bölgenin doğal yapı verilerinin dikkate alınarak plan çalışması ve mimari projelendirme çalışmasının yapılması,*

- 4- Çevresindeki çok katlı yapılaşmalara rağmen Kent silüetine maksimum seviyede uyan, topoğrafyayı arkasına alan, daha az katlı yapılaşma ve daha az yoğun konut yerleşim alanı oluşturan, buna karşın planlama alanının %61 ini altyapı alanları ve donatı alanlarına ayıran bir planlama anlayışı hedeflenmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI

7.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanını ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 26.04.2018 tarihinde onaylanan ve söz konusu alanı “kentsel yerleşik alan” olarak düzenleyen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2018/1156-2019/1489 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararında 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile ilgili olarak;

“.... Her ne kadar dava konusu planlama kararlarının birbirlerine uygun oldukları ve yine üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda dava konusu alan için öngörülmüş olan “kentsel yerleşik alan” plan kararı ile çelişmedikleri görülmekteyse de, “kentsel yerleşik alan” arazi kullanım kararının tek başına yeterli nesnel, teknik ya da hukuki meşru gerekçe oluşturmadığı dikkate alındığında dava konusu planlarda öngörülmüş olan arazi kullanım kararının şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmış olup; dava konusu parsel alana ilişkin uyumsuzluk konusu planlama süreci öncesinde 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “ağaçlandırılacak alan” olarak planlı olduğu, alana ilişkin 1/1.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli imar planlarında da dava konusu parsel plan onama sınırı dışında tutulmak sureti ile kentsel kullanım öngörülmemiş alanda bulunduğu; dava konusu plan kararları ile dava konusu parselin kentsel arazi kullanımlarına uygun hale geldiği, 1/25.000 ölçekli planda “ağaçlandırılacak alan” plan kararına dönüştürülmesinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı meşru ve gerekli kılacak teknik ya da nesnel bir gerekçenin bulunmadığı;mevcut imar planlarının hangi gerekçe ve hangi yönleri ile ihtiyaca cevap vermediğini tereddüde yer bırakmayacak şekilde ortaya koyan detaylı analitik analiz çalışmalarının bulunmadığı, oluşacak olan ek nüfusun ihtiyacı olan sağlık tesisleri alanı ve sosyal ve kültürel tesis alanlarının öngörülmeyişi dikkate alındığında bu iki planın da şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu, dava konusu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kentin mevcut yerleşim lekesinin çeperinde ve kent silüetine etki eden bir konumda yer aldığı; keza konumu ve mevcut fiziksel yapısı dikkate alındığında, merkez kent çanak-içi olarak adlandırılan bölgenin dışında olduğu ve plan bütününde “yeşil kuşak” olarak kurgulanan alan sınırına yakın bir konumda ve sınırın içinde bulunduğu öngörüldüğünden dava konusu planların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu...” değerlendirilmesi yapılmıştır.

Öncelikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca planların kademeli birlikteliği hükümleri doğrultusunda, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000

Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen "Kentsel Yerleşik Alan" olarak kararına uygun biçimde 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. Maddesinin 2. Fıkrasında çevre düzeni planlarında değişiklik yapılabilecek koşullar, "*Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a) Kamu yatırımlarına, b) Çevrenin korunmasına, c) Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.*" şeklinde düzenlenmiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesince iptal edilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin onaylandığı 26.04.2018 tarihinden günümüze kadar planlamaya esas olacak farklı dinamikler ortaya çıkmıştır. Bunlardan birincisi 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depremi'dir. İzmir Depremi sonrasında; gerek depremde yoğun olarak etkilenen Bornova-Bayraklı Bölgesi'nde gerekse İzmir Merkez Kentin içerisinde yer aldığı çanak içindeki diğer ilçelerde yapılan hasar tespit çalışmaları neticesinde, mevcut konut stokunun nitelsiz olduğu ve zemin sıvılaşma riski bulunan alanlarda başta konut alanları olmak üzere farklı kentsel arazi kullanım türlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu gelişmeler dikkate alındığında, İzmir Merkez Kent içerisinde 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen uygulamalar ile birlikte TOKİ Başkanlığınca da nitelikli kentsel yaşam alanlarının oluşturulması ve kamusal konut sunumunun artırılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Planlamaya konu parselin bir kamu kurumu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olması, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Önleme Bölgesi Kanunu kapsamında, gerek dar gelirli vatandaşların sosyal konut edinmesi gerekse de can ve mal güvenliğinin sağlanması için yapılan kentsel dönüşüm faaliyetlerin kamu yararı taşıdığı açıktır. Bu çerçevede 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. fıkrasının (a) ve (d) bendlerine uygun biçimde hazırlanmıştır.

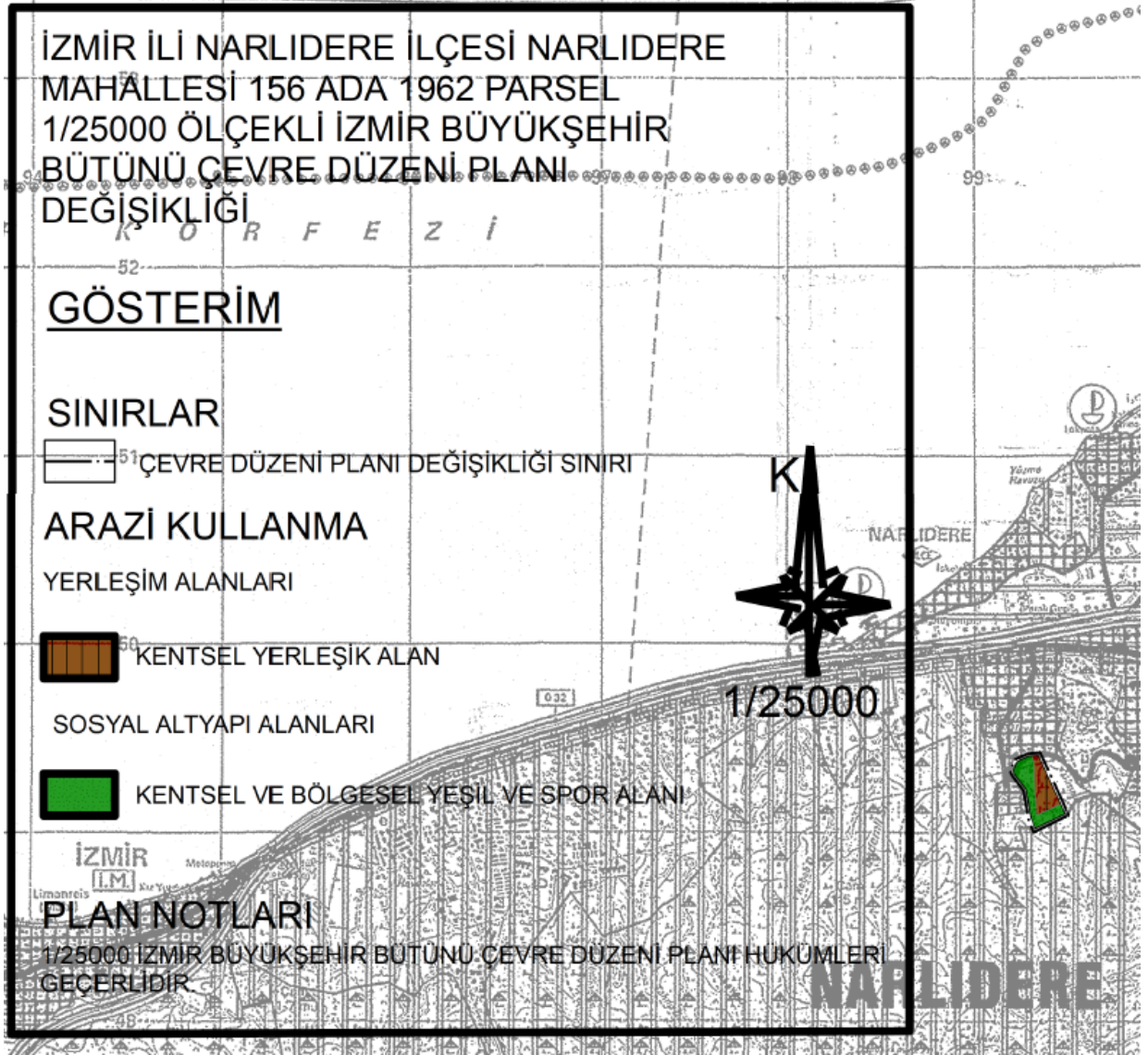
İzmir 2. İdare Mahkemesince iptal edilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde planlama konusu alan bütüncül biçimde "kentsel yerleşik alan" olarak planlanmıştır. İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin iptal kararında planlama alanının Merkez Kent çanak içi bölgesinin dışında ve plan bütününde yeşil kuşak alanlarına yakın konumda yer aldığı, ayrıca gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı gerekçeleri dikkate alınarak planlama

kararlarında düzenleme yapılmıştır. Siluet etkisine yönelik olarak parsel özelinde yapılan doğal yapı analizleri sonucu eğim değerlerinin yükseldiği ve deniz seviyesine göre kot değerinin en yüksek olduğu güney kısımlar yapılaşmaya konu edilmemiş, çevredeki plan kararları ve fiili duruma göre oluşmuş yüksek katlı doku yerine yatay mimarı yaklaşımını esas alan plan kararları üretilmiştir. Bu çerçevede Mahkeme kararındaki bu gerekçeler dikkate alınarak planlama alanının yeşil kuşak içerisinde kalan kısmı “kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı” olarak ayrılmıştır. Diğer sosyal ve teknik altyapı alanları ise 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nın “7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. 20 7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir” hükümleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Planlama alanına ilişkin bir diğer tespit ise 156 ada, 1962 parsel batı yönünden bitişik konumdaki 6651 ada, 1 parsel ile kuzey kesimden bitişik olan 6736 ada, 1 parsel ile 6655 ada, 1 parsel ile ilişkindir. Alana ilişkin yapılan incelemelerde; bu iki parselin planlama konusu taşınmaz ile aynı niteliklerde ve yeşil kuşak sınırlarına yakın konumda oldukları, planlama alanı ile bütünlük oluşturdukları, mer’i imar planlarında E: 1.50 ve Hmax: 24.50 yapılaşma koşulları ile planlandıkları ve mevcut durumda yapılaşmaların tamamladıkları hususları tespit edilmiştir. Bu çerçevede 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile yukarıda açıklanan hususlara ilave olarak çevre imar bütünlüğünün sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda planlama alanı olan Narlıdere Mahallesi 156 ada 1962 nolu parsel alanı da İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’na bölge için öngörülen “Kentsel Yerleşik Alan” lejantına uygun olarak, İzmir Depremi sonrası İzmir Merkez Kent içerisinde artan ucuz ve sağlıklı konut talebinin karşılanması, sağlıklı yaşam alanları oluşturulması, peyzaj alanları, eğitim, dini tesis, belediye hizmet alanları ile hem planlama nüfusuna, hem de yakın çevresine hizmet edecek donatı alanlarıyla beraber planlanması, İzmir 2. İdare Mahkemesi’nin 2018/1156-2019/1489 sayılı kararında yer alan iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi amaçlarıyla 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda planlama alanı 1/100.000 ölçekli plana uygun olarak “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Kentsel Ve Bölgesel Yeşil Ve Spor Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 16: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği