



YAŞAM PLANLAMA

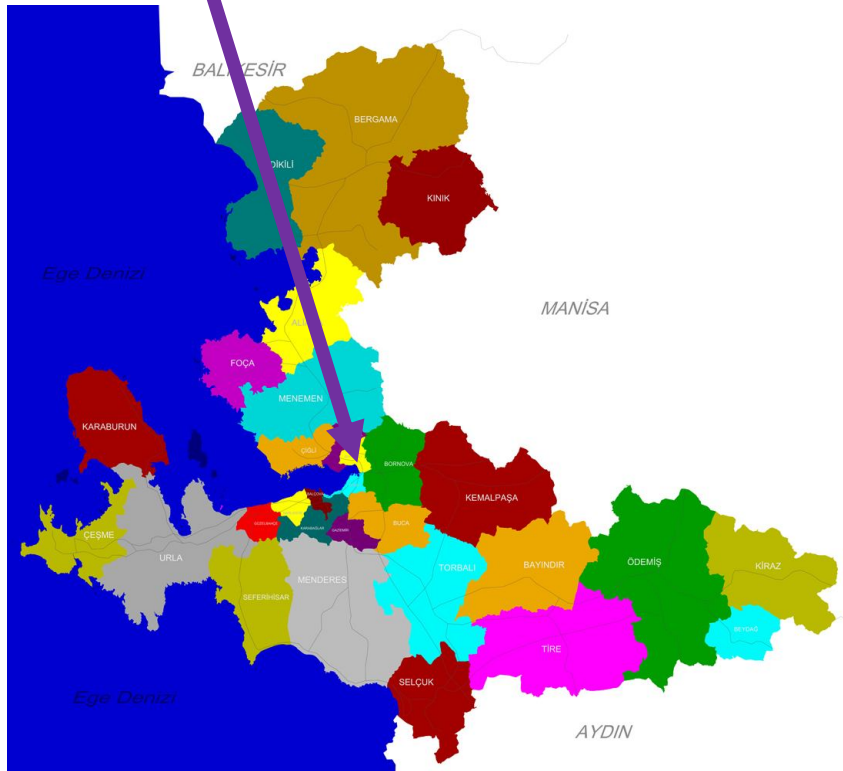
Harita, Mimarlık, Mühendislik, İnşaat
San. Tic. Ltd. Şti.

**1/25.000 ÖLÇEKLİ
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1-ALANIN TANIMI

Genel

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği hazırlanan alan, İzmir ili, Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, Bayraklı Belediye sınırları içerisinde kalan Laka Köyü'nün Kuzey-Batısında, İzmir-Aydın otoyolunun Bayraklı bağlantısının kuzeyinde yer alan sağlık alanı olarak planlanan bölümün kuzeyinde yer almaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1: Ülkedeki ve İldeki yeri

İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. 2017 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 4.279.677 kişi yaşamaktadır. Ege Bölgesinde yer alan ilde, 30 ilçe bulunmaktadır.

	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2017	Buca	492.252	246.187	246.065	%50,01	%49,99
2017	Karabağlar	480.790	237.131	243.659	%49,32	%50,68
2017	Bornova	442.839	219.827	223.012	%49,64	%50,36
2017	Konak	363.181	177.539	185.642	%48,88	%51,12
2017	Karşıyaka	342.062	160.855	181.207	%47,03	%52,97
2017	Bayraklı	314.402	156.316	158.086	%49,72	%50,28
2017	Çiğli	190.607	95.151	95.456	%49,92	%50,08
2017	Torbalı	172.359	87.069	85.29	%50,52	%49,48
2017	Menemen	170.090	86.857	83.233	%51,07	%48,93
2017	Gaziemir	136.273	69.462	66.811	%50,97	%49,03
2017	Ödemiş	132.241	65.714	66.527	%49,69	%50,31
2017	Kemalpaşa	105.506	53.575	51.931	%50,78	%49,22
2017	Bergama	102.961	51.766	51.195	%50,28	%49,72
2017	Aliağa	94.070	52.138	41.932	%55,42	%44,58
2017	Menderes	89.777	45.306	44.471	%50,47	%49,53
2017	Tire	83.829	41.282	42.547	%49,25	%50,75
2017	Balçova	78.442	38.421	40.021	%48,98	%51,02
2017	Narlıdere	66.269	33.786	32.483	%50,98	%49,02
2017	Urla	64.895	32.818	32.077	%50,57	%49,43
2017	Kiraz	43.859	22.161	21.698	%50,53	%49,47
2017	Dikili	41.697	20.882	20.815	%50,08	%49,92
2017	Çeşme	41.278	21.024	20.254	%50,93	%49,07
2017	Seferihisar	40.785	21.186	19.599	%51,95	%48,05
2017	Bayındır	40.258	19.977	20.281	%49,62	%50,38
2017	Selçuk	35.991	17.992	17.999	%49,99	%50,01
2017	Güzelbahçe	31.429	15.371	16.058	%48,91	%51,09
2017	Foça	31.061	18.233	12.828	%58,70	%41,30
2017	Kınık	28.271	14.246	14.025	%50,39	%49,61
2017	Beydağ	12.391	6.193	6.198	%49,98	%50,02
2017	Karaburun	9.812	5.083	4.729	%51,80	%48,20

Bayraklı, 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren, 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'a göre, İlçe olmuştur. İzmir İli'nin 30 İlçesi içerisinde nüfusa göre, Buca (492.252), Karabağlar (480.790), Bornova (442.839), Konak (363.181), Karşıyaka (342.062) dan sonra 6. büyük İlçe (314.402) konumundadır.

İlçe; İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin kuzeydoğusunda İzmir-Çanakkale asfaltı üzerinde yer alır. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Bayraklı'nın doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, kuzeyinde Karşıyaka ve Bornova İlçeleri, güneyinde ise İzmir Körfezi ve Konak İlçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 3.700 hektardır.

İzmir İlinde, Ege Üniversitesi (Bornova), Dokuz Eylül Üniversitesi (Buca), İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (Urla), İzmir Demokrasi Üniversitesi (Karabağlar) ve Katip Çelebi Üniversitesi bulunmaktadır. Bu Üniversitelerden Katip Çelebi Üniversitesi dışındakilerin hiçbirisi kuzey aksında değildir. Oysa hem İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hem de 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bu aks gelişme yönü olarak belirlenmiştir. Şu an Katip Çelebi Üniversitesi, İl sınırları içinde farklı bölgelerde eğitim vermektedir. Bunların bir araya toplanması kampus havası oluşturulması önemlidir.

İzmir, öğrenciler için kampus olanakları, spor ve sosyal etkinliklerden yararlanabilecekleri mekanların çokluğu açısından son yıllarda öncelikli tercih edilen bir İl olmaktadır. Özellikle çevre illerden üniversiteye gidecek öğrencilerin ilk tercihi konumundadır. Ege Üniversitesi 59.000, Dokuz Eylül Üniversitesi 69.000, Yüksek Teknoloji Üniversitesi 5.000, Katip Çelebi Üniversitesi 6.500 öğrencisiyle bölge açısından önemli bir potansiyele sahiptir.

2-PLANLAMA ALANI

Yeri

Planlama alanı, İzmir İli, Bayraklı sınırları, içerisinde yer almaktadır. İzmir-Çanakkale otoyolunun Bayraklı kavşağından ayrılarak alana ulaşım sağlanmaktadır. Sağlık Bakanlığınca yapımı sürdürülen Şehir Hastanesinin kuzeyinde yer almaktadır (şekil 2).



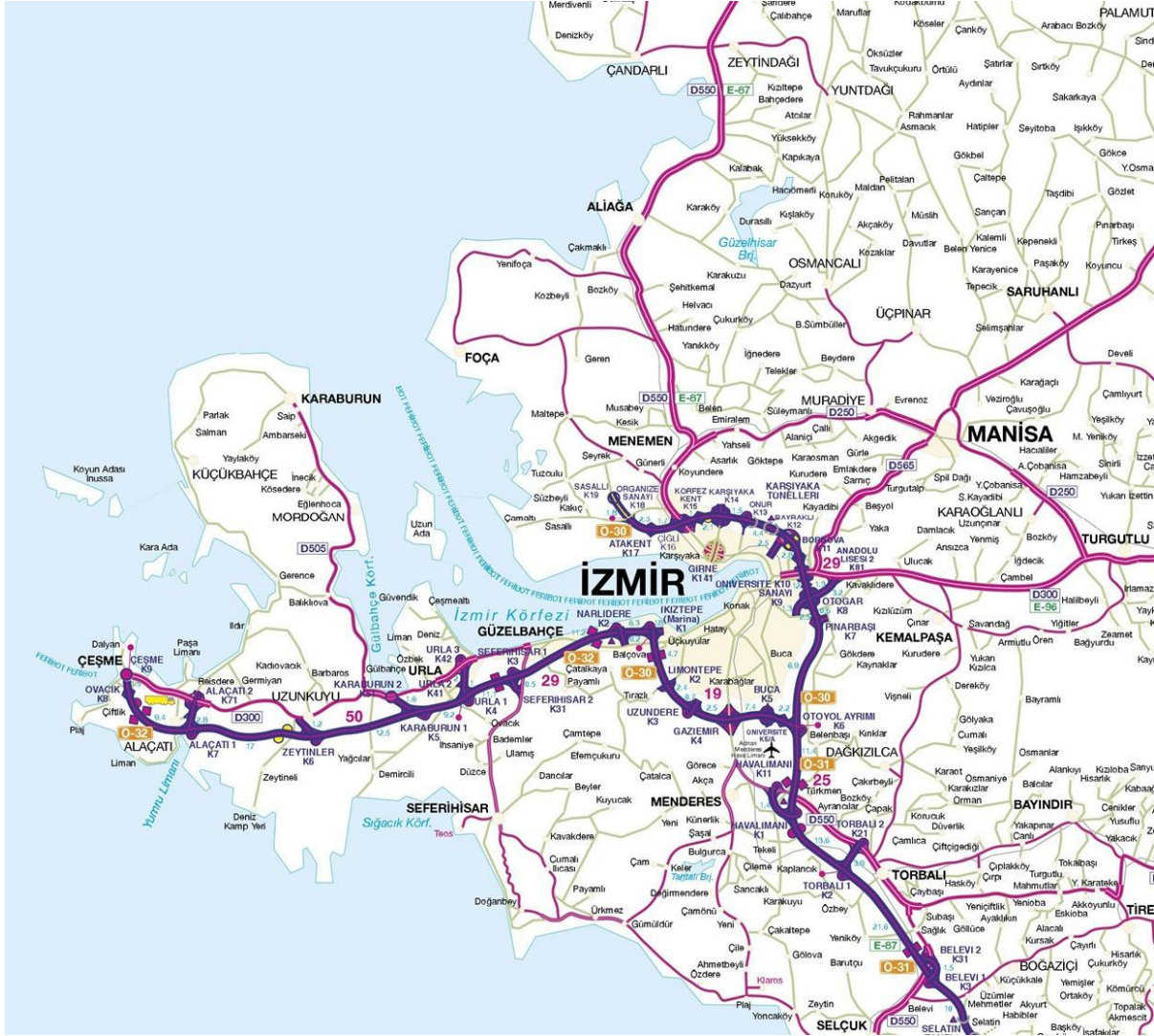
Şekil 2: Planlama alanı

Ulaşım

İzmir-Çanakkale otoyolu kuzeyinde bulunan planlama alanına en yakın liman İzmir Limanı, Havayolu ise en yakın İzmir Adnan Menderes havalimanıdır. Demiryolu İlçe merkezinden geçmekte, İzmir İli'ni kuzeyden güneye bağlayan hafif raylı ve Anadolu'ya bağlayan demiryolu olarak hizmet vermektedir (şekil 3).

Bayraklı İlçesinin bazı yerleşmelere uzaklığını şöyle özetleyebiliriz;

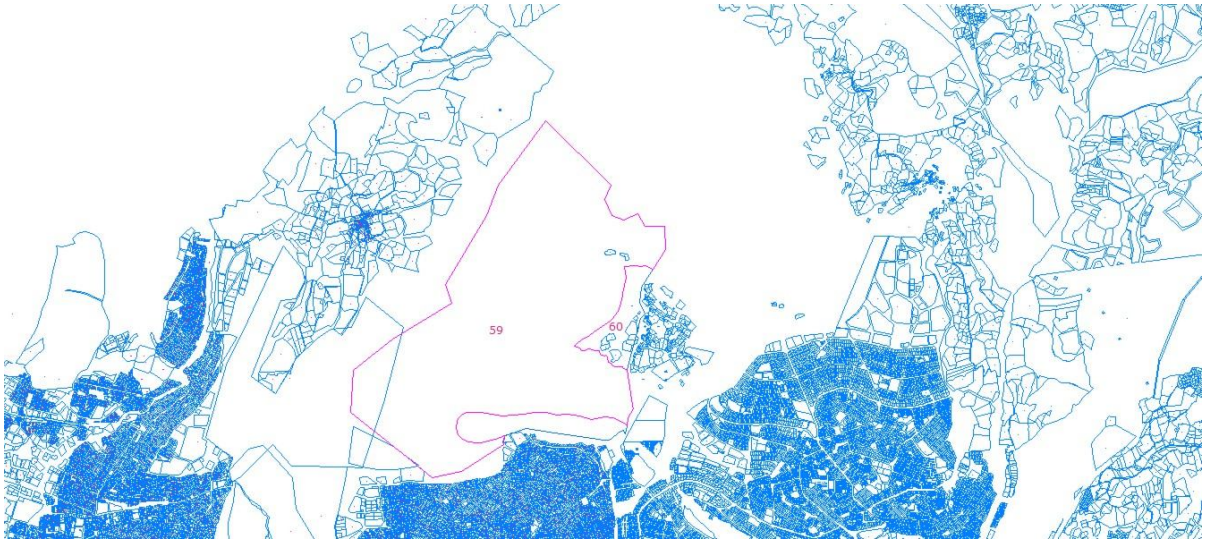
Yerleşme	Mesafe (km)
Karşıyaka	7
Konak	14
Bornova	7
Manisa	43
Ankara	586
İstanbul	480



Şekil 3:Ulaşım

Mülkiyet durumu:

Planlama alanı, Tapuya İzmir İli, Bayraklı İlçesi, 2261 Ada 59 Parsel olarak kayıtlı 4.569.992,2 m²'lik taşınmazın, 1.372.277,55m²'lik kısmını içermektedir. Bu alan mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca 06.09.2016 tarih ve 147 sayılı Olur'la Katip Çelebi Üniversitesi'ne tahsis edilmiştir.(şekil 4)



şekil 4: Kadastral durum

3- KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1 Orman ve Su İşleri Bakanlığı

Bayraklı Şehir Hastanesi yanına Üniversite Kampüsü yapılması düşünülmektedir. Sağlık ve Sosyal Bilimler Fakültelerinin bu kısma konumlanması planlanmıştır. Bu amaçla, imar Planı uygulamasına veri teşkil etmek üzere, Bayraklı İlçesi sınırları dahilinde orman vasfıyla tapuya tescilli 2261 ada 59 no'lu parselin 1.372.277,55 m²'lik alanının Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlüğü adına Üniversite Kampüs Alanı amacıyla Makamın 06.09.2016 tarih ve 111730 No.lu Oluru ile ön izin verilmiştir.

Bakanlığın İzmir Şube Müdürlüğü'nce 12.11.2014 tarih ve 230601 sayılı yazısında söz konusu alanın, Milli Parklar Kanununa tabi korunan alanlar (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Alanı) ve Bakanlıklarınca ilan edilen sulak alanlar içerisinde yer almadığı, sel taşıyan dere havzalarından gelen sellerin kontrolü, erozyon kontrol tedbirleri alınması ve ağaçlandırma çalışmalarında ortak çalışma esasları ile ilgili olarak mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğü ile İZSU Genel Müdürlüğü arasında protokol imzalandığı belirtilmiştir.

3.2 Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı

İzmir Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü 07.11.2014 tarih ve 51789 sayılı yazısında;

Bahse konu alanın Orman Sahası sınırları içerisinde kaldığı, bu nedenle 6831 sayılı Orman Kanunu ile Orman sayılan alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım kanunu kapsamı dışında olduğundan Müdürlüklerince yapılacak bir işlem olmadığını belirtmiştir.

3.3 Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 04.02.2015 tarih ve 2776 sayılı kararında;

İzmir 1. Numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.10.1992 tarih ve 4020 sayılı kararı ile belirlenen 1. derece Arkeolojik sit sınırları dışında kaldığını belirtmiştir.

3.4 Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi

14.11.2014 tarih ve 9924 sayılı yazı ile alanda Teşekküllerine ait herhangi bir enerji iletim tesisine rastlanmadığı bu nedenle planlama çalışmasında Genel Müdürlüklerince bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

3.5 Karayolları Genel Müdürlüğü

2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2017 tarih ve 44911 sayılı yazısında; Yerinde evraklar üzerinde yapılan incelemede; Kampüs Alanı yola cephe teşkil etmediği, Kampüs Alanı ile Otoyol kamulaştırma sınırı arasında Sağlık Tesis alanı bulunduğu, buradan otoyola doğrudan bağlantı yapılmasının mümkün olmadığı, ancak Kampüs alanının otoyola doğrudan cephe teşkil etmemesi nedeniyle, otoyola hiç bir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması şartıyla anılan sahada plan yapılmasının Bölge Müdürlüklerince uygun görüldüğü belirtilmiştir.

3.6 Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü; 09.12.2014 tarih 30684 sayılı yazısı ile alanın ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığını, yürürlükteki mevzuat dikkate alınarak çalışma yapılabileceğini belirtmiştir.

Ayrıca İl Müdürlüğü 08.09.2015 tarih ve 15060 sayılı yazısında ise;

Arazinin 15.10.1992 tarih ve 4020 sayılı Kurul Kararı ile ilan edilen 1. (Birinci) derece Doğal Sit Alanı sınırları dışında kalan kısmının Üniversite Alanı olarak planlanmasının 2863 sayılı Kanun ve 728 sayılı İlke kararı açısından uygun olduğuna (OLUMLU), ancak söz konusu arazinin D1 (Birinci Derece Doğal Sit Alanı) olan kısmında yapılması planlanan her türlü uygulama öncesinde Komisyonlarından gerekli izinler alınmadan herhangi bir uygulamaya geçilmemesine oybirliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

3.7 Botaş A.Ş.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi İzmir Şube Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarih ve 34661 sayılı yazısında İnşaat çalışmaları esnasında Boru hattının 30 m. civarında ve üstünde yapılacak her türlü alt ve üst yapı çalışmaları ile araç geçişleri olacak ise mutlaka izin alınması gerektiğini belirtmiştir.

3.8 DSİ 2. Bölge Müdürlüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih, 735705 sayılı yazısında, planlama alanından Laka Deresi ve yan kollarının geçtiği, bu derelerin akış kesitini daraltacak veya akış yönünü değiştirecek müdahale yapılmaması, mevcut yatak genişliklerinin aynen korunması, dere yataklarının her 2 sahilinde 10 m. genişliğinde şeritvari alan ayrılması ve bu alanın başka amaçla kullanılmaması talep edilmiştir.

3.9 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

İzmir İli, Bayraklı İlçesinde bulunan 2261 ada 59 no'lu parselin, 1.468.470,51 m²'lik kısmında Bayraklı Şehir Hastanesi yanına Üniversite Kampüsü yapılmasının ve Sağlık ve Sosyal Bilimler Fakültelerinin bu kısma konumlanmasının planlandığı, Orman ve Su İşleri

Bakanlığı'nca (Orman Genel Müdürlüğü) Üniversite Alanı olarak tahsisi yapılan alana yönelik hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7 (k) maddesi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca değerlendirilmesi hakkında İzmir Valiliği'nden (Defterdarlık) alınan 28.11.2015 tarihli ve 61240 sayılı yazı ve eklerinde özetle;

- Söz konusu plan değişikliği yapılan alanda Hazineye ait ve 10.06.2008 tarihinde Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi yapılan 2261 ada 59 parselin (4.569.992,24 m²) 1.468.470,51 m²'sinin yer aldığı,

- Orman Genel Müdürlüğü'nün 28.11.2014 gün ve 2466881 sayılı yazısı ile 2261 ada 59 parselde 1.468.410,51 m²'lik alanda on izin verilen saha ile ilgili olarak 06.06.2013 tarihinde imzalanan Taahhüt Senedi hükümlerine göre uygulama imar planı yapılmasında sakınca olmadığının belirtildiği tespit edilerek anılan ilave imar planı önerisinin teknik açıdan uygun olduğunun bildirildiği, belirtilerek İzmir İli, Bayraklı İlçesinde bulunan 2261 ada, 59 no'lu parselin 1.468.470,51 m²'lik kısmında Bayraklı Şehir Hastanesi yanına Üniversite Kampüsü yapılmasının ve Sağlık ve Sosyal Bilimler Fakültelerinin bu kısma konumlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama ilave imar planı önerisinin yapılmasında Valiliklerince (Defterdarlık) sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Buna göre, İmar Kanunu ve bu kanun uyarınca çıkarılan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca olumlu görüş verilmesi halinde söz konusu imar planı tekliflerinin onanmasında bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

3.10 Sağlık Bakanlığı

10.04.2017 tarih ve 832 sayılı yazı ile söz konusu alanın, Sağlık Kampüs alanına herhangi bir dahli olmadığı için imar planı yapılmasında sakınca olmadığını belirtmiştir.

3.11 Gediz Elektrik A.Ş.

01.12.2014 tarihli yazısı ile planlama alanında herhangi bir kısıtlamalarının olmadığını bildirmiştir.

3.12 Milli Savunma Bakanlığı (İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)

17.12.2014 tarih ve 5319 sayılı yazısında; Planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı belirtilmiştir.

3.13 Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

05.12.2014 tarih ve 15743 sayılı yazısında;

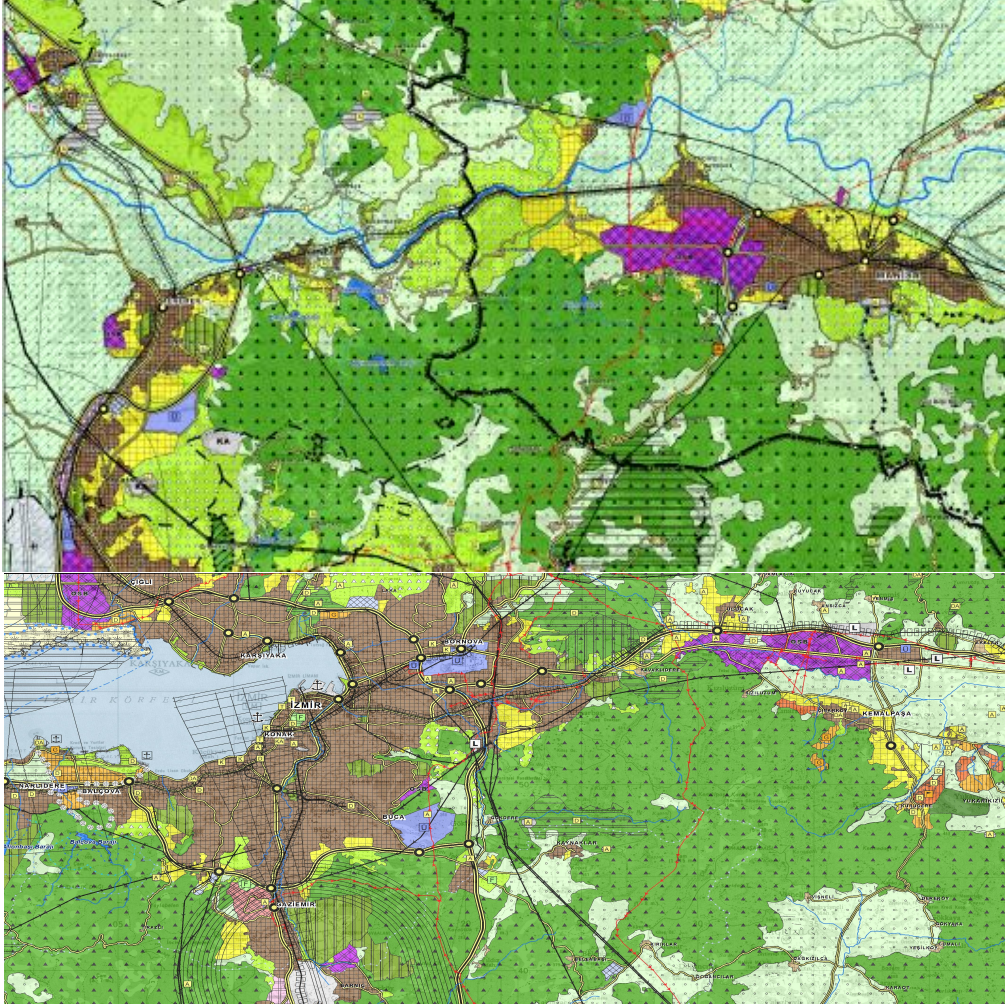
Planlama alanının Sivil havaalanları mania planı dışında kaldığı, 27.04.2010 tarih ve 732/5561 sayılı yazı ile dağıtımı yapılan Adnan Menderes Havalimanı Mania Planı ve plan notlarına uyulması kaydıyla uygun görüldüğü belirtilmiştir.

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

İzmir-Manisa Planlama 1/100.000 Ölçekli Bölgesi Çevre Düzeni Planı

İzmir İli, Bayraklı İlçesinde bulunan planlama alanına ilişkin yürürlükte olan en üst ölçekli plan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır. (Şekil 8).

Bu plana göre planlama alanının güney kısmı bölge parkı-büyük kentsel yeşil alan, kuzey kısmı ise ağaçlandırılacak alan kullanımında kalmaktadır.



Şekil 8: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı



Bu planda;

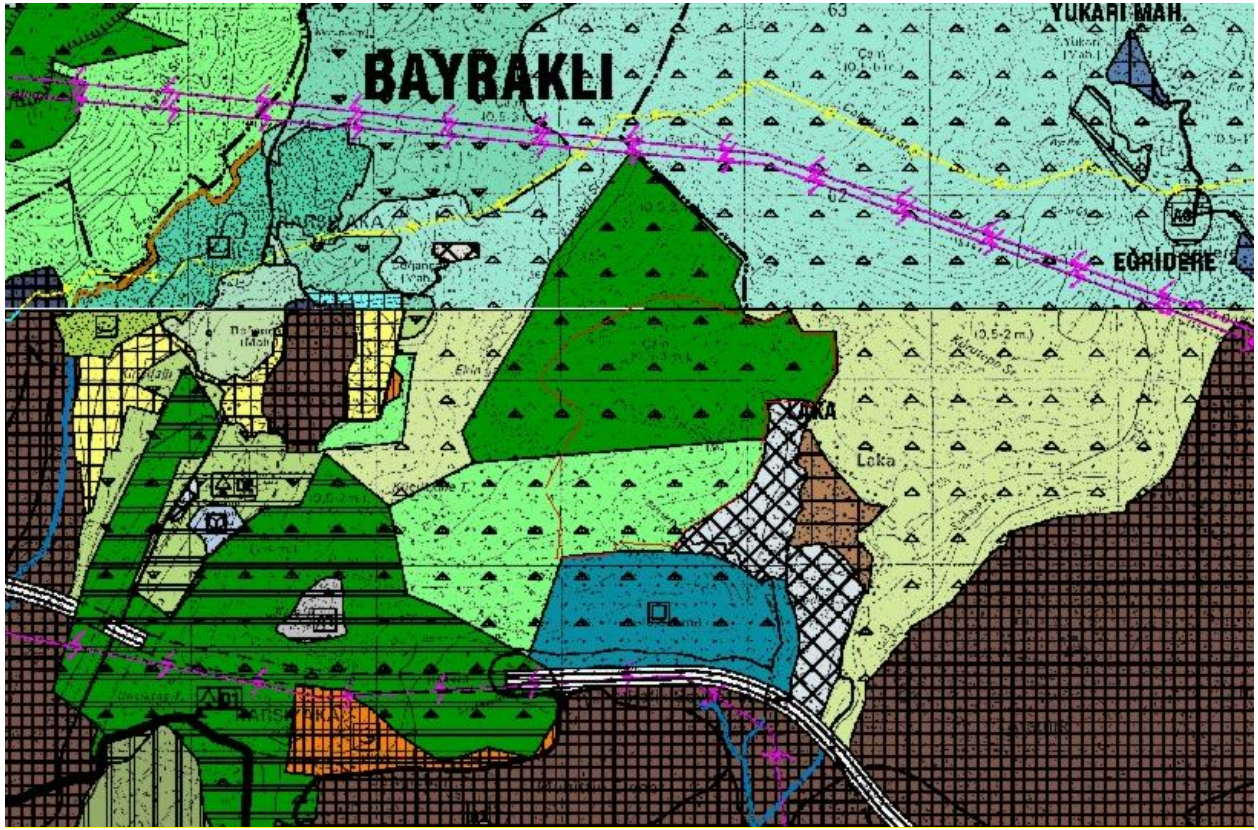
7.26. Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır.

“8.11.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, Orman Mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.”

plan hükümleri bulunmakla birlikte planlama alanının büyüklüğü de gözetilerek bu planda değişiklik yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Laka Köyü, 2261 Ada 59 Parselin içinde bulunduğu alan, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı sınırları kapsamındadır. Bu plana göre planlama alanı ağaçlandırılacak alan ve orman alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır (Şekil 9).



Şekil 9: 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı



6. PLAN KARARLARI

Bu Çevre Düzeni Planı değişikliği, Türkiye'nin 3. Büyük kenti olan İzmir İlinde, 4. Devlet Üniversitesi olarak kurulan Katip Çelebi Üniversitesinin tüm bölümlerinin aynı kampüs alanı içerisinde düzenlenmesi, öğrencilerin daha uygun koşullarda eğitim görebilmesi

amacıyla yapılmıştır. Üniversiteye tahsis edilen, 2261 ada 59 parselin, 1.372.277,55 m²'lik kısmının, bölgenin öncelikli ihtiyaçlarından biri olarak değerlendirilen üniversite kampüs alanı olarak değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

Kurumlardan alınan olumlu görüşler doğrultusunda Orman Genel Müdürlüğünce Üniversiteye tahsis edilen alan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen esaslar doğrultusunda Yüksek Öğretim Alanı olarak planlanmıştır.

Üst ölçekli planlarda kuzey aksının gelişme yönü olarak belirlenmesi ve İzmir'e özellikle çevre illerden de üniversite eğitimi amaçlı gelen öğrenci talebinin de karşılanması amacıyla Kamu Yararı içeren bu değişikliği hazırlanmıştır.

