



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**İzmir İli, Kiraz İlçesi, Arkacılar Mahallesi, 616, 617,
618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 Ve 626 Parseller
(Eski 1 Parsel) İle Bir Kısım Kadastral Boşluğa
Yönelik 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Değişikliği**

2021

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL DİZİNİ	2
HARİTA DİZİNİ.....	2
PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	3
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
1.2. MÜLKİYET VE YÜZÖLÇÜMÜ	4
1.3. JEOLJİK YAPI	4
1.4. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	6
1.4.1. Eşyükselti Analizi	6
1.4.2. Eğim Analizi	7
1.4.3. Bakı Analizi	9
1.5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
2. HUKUKİ SÜREÇ.....	11
2.1. 2020/1292 NO.LU MAHKEME KARARI	11
2.2. İPTAL KARARI SONRASI YAPILAN DÜZENLEMELER.....	11
2.3. İPTAL GEREKÇELERİ	12
2.3.1. Karayolları Görüşü.....	12
2.3.2. Sağlık Tesis Alanı	12
2.3.3. Tarım Görüşü	13
2.3.4. Katı Atık Tesisi, Ağaçlandırılacak Alan ve Yükseköğretim Alanın Azaltılması	13
3. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Kiraz İlçesi Eski 1 Parselin Şehir İçindeki Konumu	3
Şekil 2: 616...-626 Parseller ve Yakın Çevresi	3
Şekil 3: Eski 1 parsel ve muvafakat yazısı.....	4
Şekil 4: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	5
Şekil 5: Eşyükselti Analizi	7
Şekil 6: Eğim Analizi	8
Şekil 7: Bakı Analizi	9
Şekil 8: Karayolları Genel Müdürlüğü Mevcut Karayolu Projesi	12
Şekil 9: Sağlık Bakanlığı'nın 08.02.2017 Tarih Ve 769 Sayılı Yazısı İle Talepte Bulunulan Alan 13	

HARİTA DİZİNİ

Harita 1: Eski 1 parsel yerleşime uygunluk haritası	6
Harita 2: Planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu	10
Harita 3: Planlama alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki konumu	10
Harita 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklik Teklifi	15

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, İzmir ili, Kiraz ilçesi, Arkacılar Mahallesi'nde bulunan Eski 1 numaralı taşınmaz parselin bir kısmıdır. Alana ait iptal olan planlar doğrultusunda yapılan uygulama neticesinde alanda **616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 ve 626 parseller oluşmuştur**. Kiraz ilçesinin güney kısmında, Denizli-Ödemiş yolundan mahreç almaktadır. Alan mevcut durumda yapılaşmamış durumdadır. ~~fiili olarak boş olmakla birlikte yüksek eğimli kesimlerinde ağaçlandırma faaliyetleri yürütüldüğü görülmektedir.~~



Şekil 1: Kiraz İlçesi Eski 1 Parselin Şehir İçindeki Konumu

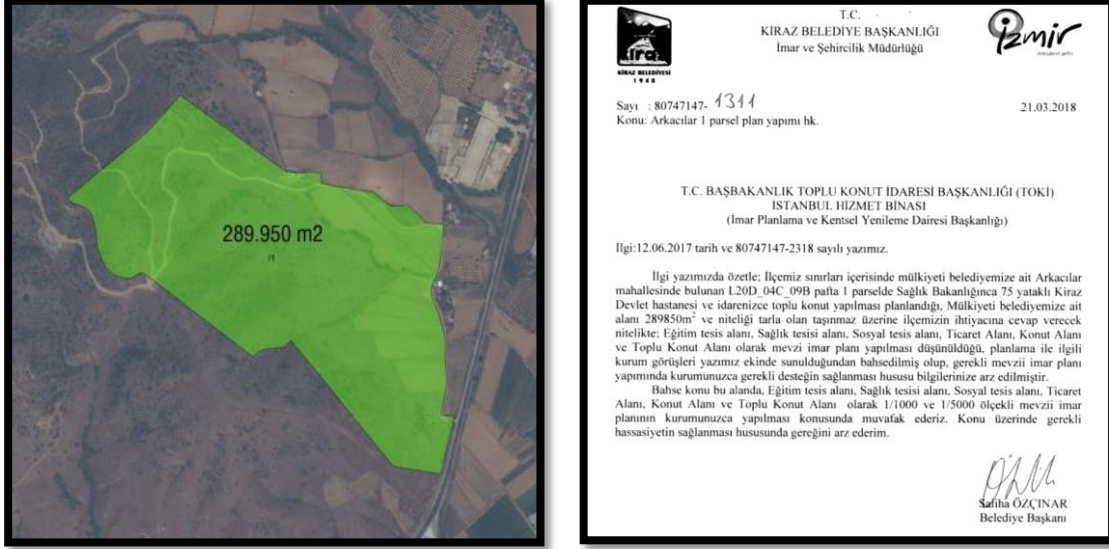
Planlama alanı, Kiraz İlçe Merkezine yaklaşık 4 km, Arkacılar Mahallesi'ne ise yaklaşık 1 km uzaklıkta olup Denizli-Ödemiş karayolunun yaklaşık 25. kilometresi üzerinde bulunmaktadır. Alanın çevresinde tarım arazileri ve tarımsal amaçlı yapılar bulunmaktadır.



Şekil 2: 616...-626 Parseller ve Yakın Çevresi

1.2. MÜLKİYET VE YÜZÖLÇÜMÜ

Planlama alanı Arkacılar Mahallesi Eski 1 numaralı parselin bir kısmıdır. Planlama alanına dahil olan 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625 ve 626 numaralı parsellerin mülkiyeti Kiraz Belediyesine aittir. Planlama faaliyetlerinin yürütülmesi için TOKİ Başkanlığına talepte bulunulmuş ve muvafakat verilmiştir.



Şekil 3: Eski 1 parsel ve muvafakat yazısı

1.3. JEOLJİK YAPI

Alanın jeolojik yapısına ilişkin olarak; “İzmir İli, Kiraz İlçesi, Arkacılar Mahallesi, 1 nolu parselin imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla çalışma alanında arazi çalışmaları kapsamında; jeolojik harita alımı, jeoteknik sondajlar, yerinde deneyler ve jeofizik ölçümler yapılmıştır. Çalışma alanı 288,405.00 m2'dir. Söz konusu jeolojik etütler 16.03.2018 tarihinde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İzmir İli Kiraz İlçesi Arkacılar Mahallesi 1/1000 Ölçekli L20-D-04-C-3-C, L20-D-04-C-3-D, L20-D-09-B-2-B Paftaları ile 1/5000 ölçekli L-20-D-04-C, L20-D-09-B Paftalarında Kalan 289.850 m² Yüzölçüsündeki 1 Nolu Parsel'in Nazım Ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

İLİ	İZMİR
İLÇE	KIRAZ
BELDE	
KÖY / MAH.	ARKACILAR MAHALLESİ
MEVKİİ	
PAFTA	1/1000 ÖLÇEKLİ L20-D-04-C-3-C, L20-D-04-C-3-D, L20-D-09-B-2-B PAFTALARI İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ L-20-D-04-C, L20-D-09-B PAFTALARI
ADA	0
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, Jeofizik çalışmalar, Laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYON


Tuba OTHAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


Ferhat BAÇARLI
Jeofizik Mühendisi


Zühre CAM
İmar ve Planlama
Şube Md.

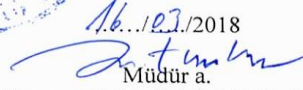
28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Ahmet Murat TENDAR
Müdür Yrd.

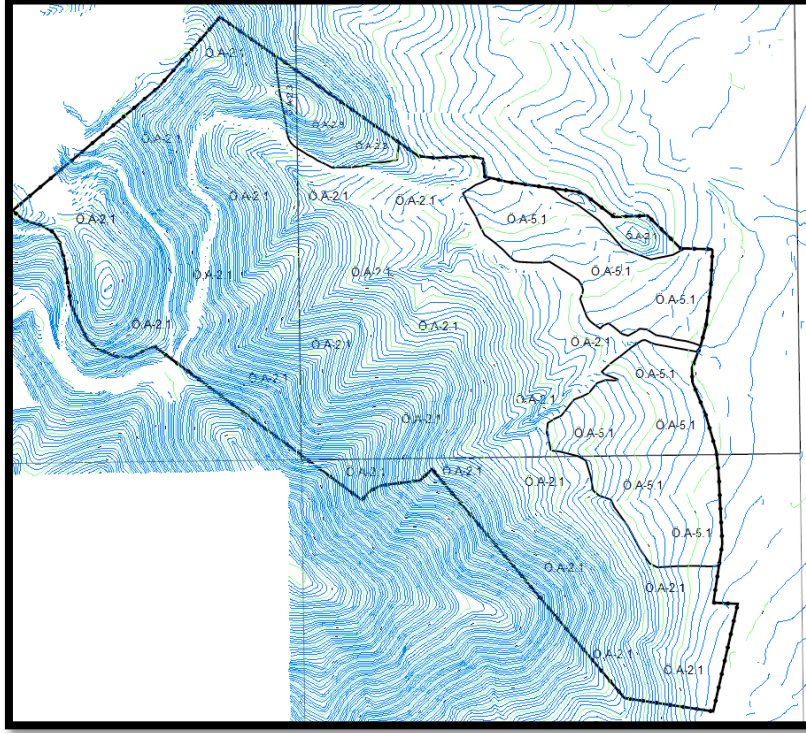
ONAY

16.10.2018

Müdür a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdür Yrd.

BARAN Jeolojik Jeoteknik Lab.Mad.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
PeyasMah.Diclekent Villaları 250.Sok.No:7 Kayapınar/DİYARBAKIR
Tel: (0412) 228 36 24 – Fax: (0412) 257 55 11 E-
mail:sevmsrain@gmail.com Web:www.baranlaboratuvar.com.tr

Şekil 4: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



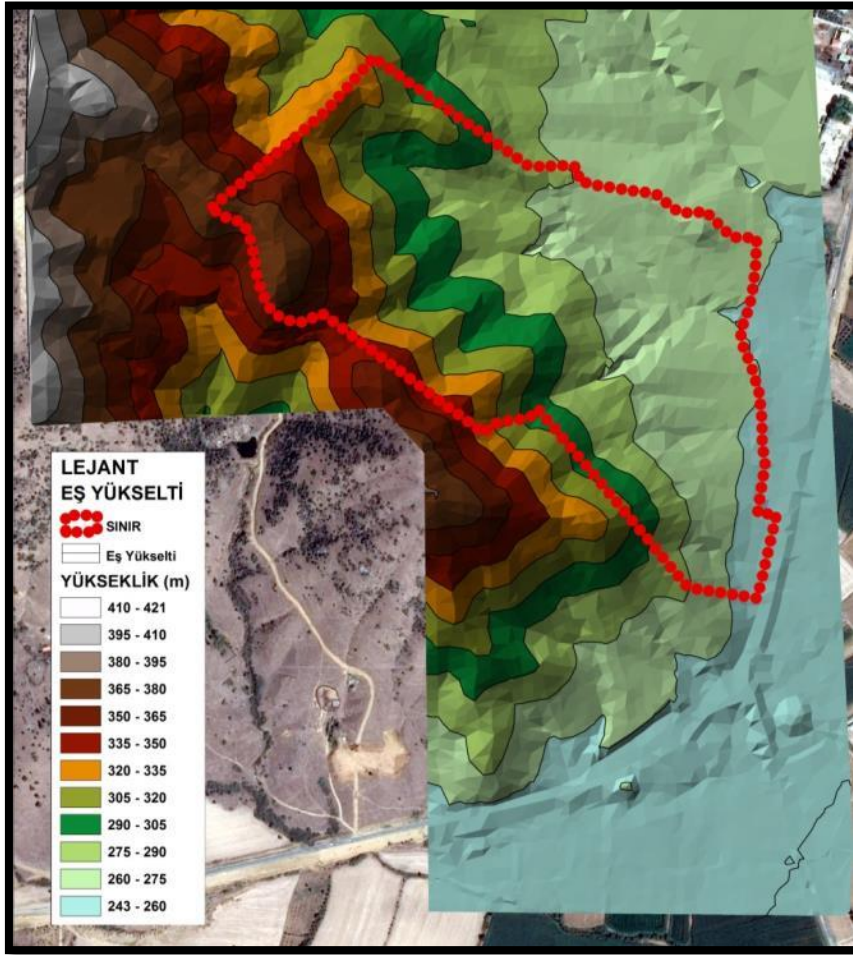
Harita 1: Eski 1 parsel yerleşime uygunluk haritası

1.4. ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanı ve yakın çevresi, planlama çalışmaları kapsamında arazi yüksekliği, arazi eğimi ve bakı durumu başlıkları altında incelenmiştir. Bu amaçla planlama alanının bulunduğu alana ilişkin onaylı halihazır harita verileri üzerinden arazi modeli yapılmış, bu arazi modeline göre analiz çalışmaları tamamlanmıştır.

1.4.1. Eşyüksekti Analizi

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; alanın güneydoğusu boyunca bir vadi uzanmakta ve alan bu vadiye bakan yamaçta bulunmaktadır. Parsel alanı içerisinde en düşük nokta 256 m., en yüksek nokta ise 379 m.'dir. Alan içerisinde imar planı kararları ile yerleşime açılması planlanan alanlar ise yaklaşık olarak 256m ile 292 m arasında yer almaktadır.

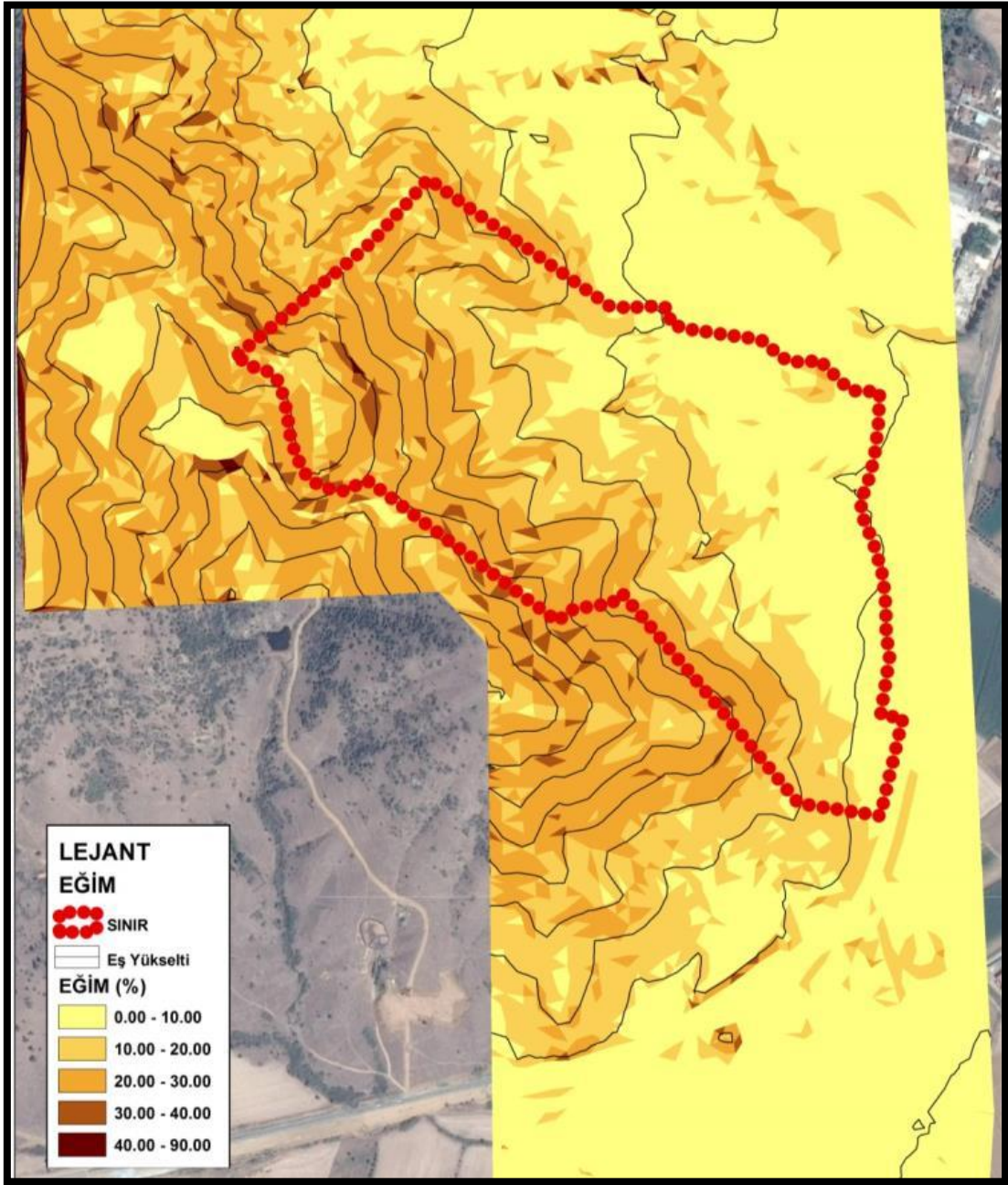


Şekil 5: Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı yapılaşmamış arazi niteliğinde olan alanda ağaçlandırma çalışması yapılmış bazı alanlar bulunmakta olup bu kısım planlama çalışmalarında dikkate alınmıştır. Bunun dışında belirgin bir bitki örtüsü de bulunmamakla birlikte kısmen çalılık olarak nitelendirilebilecek bitki türleri görülmektedir.

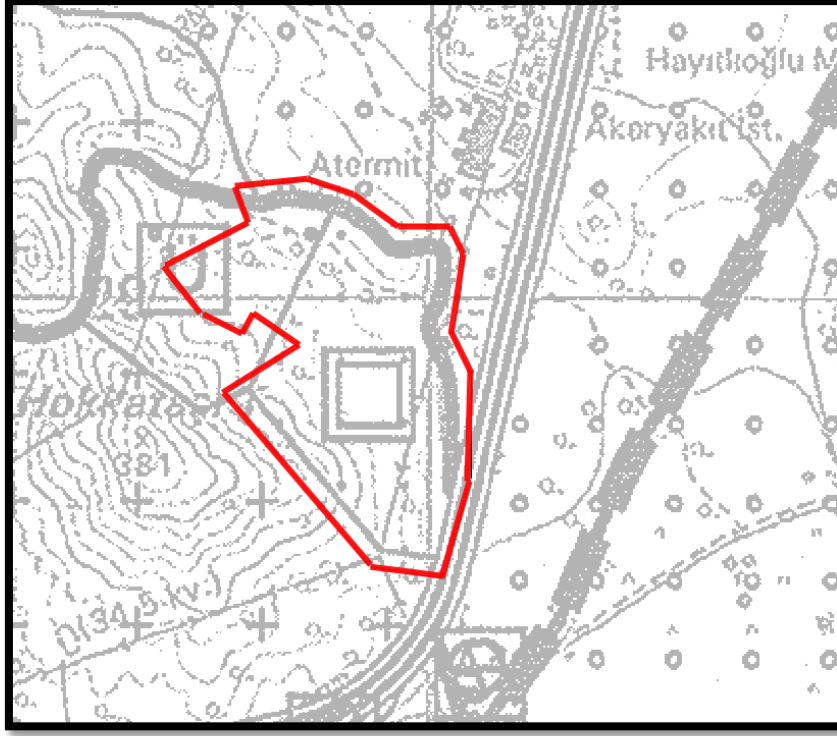
1.4.2. Eğim Analizi

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; engebeli bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir. Alan genel olarak % 0-20 eğim aralığında olsa da planlama alanında eğim seviyeleri %15'i geçmemektedir.



Şekil 6: Eğim Analizi

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında ifade edilen nitelikli konut üretiminin yapılması ve yerel çekiciliğın artırılması amaçlanmaktadır.



Harita 2: Planlama alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu



Harita 3: Planlama alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki konumu

2. HUKUKİ SÜREÇ

2.1. 2020/1292 NO.LU MAHKEME KARARI

Kiraz İlçesi, Arkacılar mahallesi 1 parsele ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.08.2019 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir. Söz konusu planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2019/899 esas numaralı kararınca yürütmeyi durdurma kararı verilmiş ve 2020/1292 karar planlar iptal edilmiştir. Karar içeriğinde sayılan iptal gerekçeleri özetle;

- 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki “tarım arazisi” kullanımı ile uyumlu olmadığı,
- İmar planlarında belirlenen ticaret+konut alanlarında konut kullanım oranının belirlenmemiş olması,
- Sosyal donatı alanlarında yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olması,
- Hastane alanında yapılaşma koşulunun avan proje olarak belirtilmesinin imar mevzuatına aykırı olması,
- Teknik Altyapı alanının lejantta gösterilmemesi,
- İZSU’nun düşük kotta yer talebinin karşılanmamış olması,
- Karayollarına ilişkin ilgili kurum görüşüne uyulmaması,
- 1/25.000 Ölçekli meri plandaki katı atık alanına yakın konumda konut alanlarının öngörülmesi ve yükseköğretim alanının küçültülmesi,
- Ağaçlandırılacak alanda toprak yapısının ve fiziki durumun dikkate alınmaması şeklinde ifade edilmiştir.

2.2. İPTAL KARARI SONRASI YAPILAN DÜZENLEMELER

- 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına ilave olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6. Maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “*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 ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “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

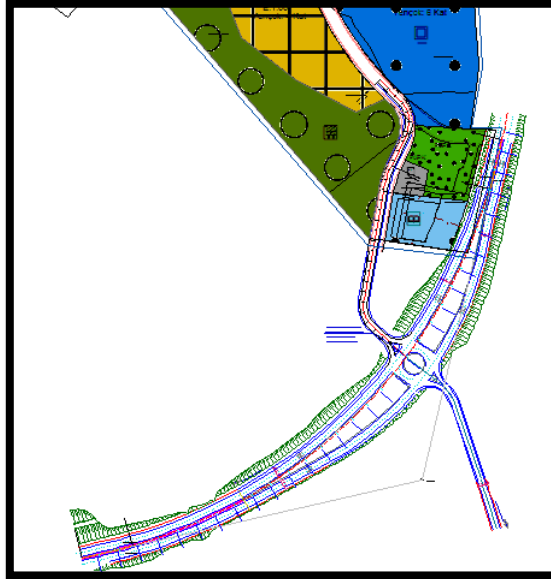
başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” hükmü doğrultusunda alt ölçekli planlara esas teşkil etmek üzere İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

- Alt ölçekli planlarda ticaret+konut alanlarında “tamamı konut olmamak üzere en fazla ticaret kullanım oranı %30” oranı belirlenmiştir.
- Sosyal donatı alanlarında; yapılaşma koşulları belirlenmiştir.
- Planlama çalışmalarına esas teşkil etmek üzere Karayolları Genel Müdürlüğünden tekrar görüş alınmıştır.
- İZSU itirazı uyarınca alt kotlarda 25*25 T.A.(terfi istasyonu) eklenmiştir.
- İptal sebebi olarak ifade edilen planlama tekniklerine ilişkin maddi hatalar giderilmiştir.

2.3. İPTAL GEREKÇELERİ

2.3.1. Karayolları Görüşü

İptal gerekçesi olarak gösterilen Karayolları Genel Müdürlüğü görüşüne uyulmamasına ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğünden tekrar alınan 12.07.2021/498689 sayılı görüş eki ile mevcut karayolu projesi ve alana giriş önerisi temin edilmiş ve alt ölçekli planlara işlenmiştir.



Şekil 8: Karayolları Genel Müdürlüğü Mevcut Karayolu Projesi

2.3.2. Sağlık Tesis Alanı

Sağlık Bakanlığı'nın 08.02.2017 tarih ve 769 sayılı yazı ile söz konusu alanda hastane alanı ayrılması talebinde bulunulmuştur. Sağlık Bakanlığı açısından uygun görülen alan, hastane

alanının ulaşım bağlantılarına yakın olması dikkate alınarak planlama alanının karayoluna yakın olan kısmında düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanın kamu mülkiyetinde olması kamulaştırma işlemine konu olmaksızın yatırımın hızlı ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesine zemin oluşturmaktadır.



Şekil 9: Sağlık Bakanlığı'nın 08.02.2017 Tarih Ve 769 Sayılı Yazısı İle Talepte Bulunulan Alan

2.3.3. Tarım Görüşü

İptal olan planların yapım sürecinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden görüş istenmiş ve 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazı ile alanın; **28,985 hektar Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımın uygun görüldüğü** bildirilmiştir.

2.3.4. Katı Atık Tesisi, Ağaçlandırılacak Alan ve Yükseköğretim Alanın Azaltılması

1/25.000 ölçekli İzmir Doğu Bölgesi Nazım İmar planında katı atık tesisleri, Yüksek Öğretim Alanı ve sağlık tesis alanı olarak planlanan bölgelere bitişik konumda yer almaktadır. Ayrıca planlama alanında konut alanlarının çevresinde, mevcut durumda ağaçlandırılan kısım, ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir. Konut alanlarının çevresinde ise park alanları önerilere çevresel kalitenin yükselmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında yükseköğretim alanı olarak planlanan kısmın mülkiyeti, Kiraz Belediye Başkanlığına ait olup anılan belediye başkanlığınca Şekil ...'de verilen muvafakat sözleşmesinden anlaşılacağı üzere anılan belediye başkanlığınca bu alanda yükseköğretim alanı amaçlı bir kullanım talebinde bulunulmamıştır. Ayrıca söz konusu alanın, herhangi bir üniversiteye tahsis edilmesine yönelik herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Yürürlükte bulunan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında yükseköğretim alanı olarak planlanan alan alt ölçekli imar planı değişikliklerinde kamusal niteliğe haiz olan park ve belediye hizmet alanı kullanımları ile alan içerisinden geçen dere fonksiyonuna ayrılmıştır.

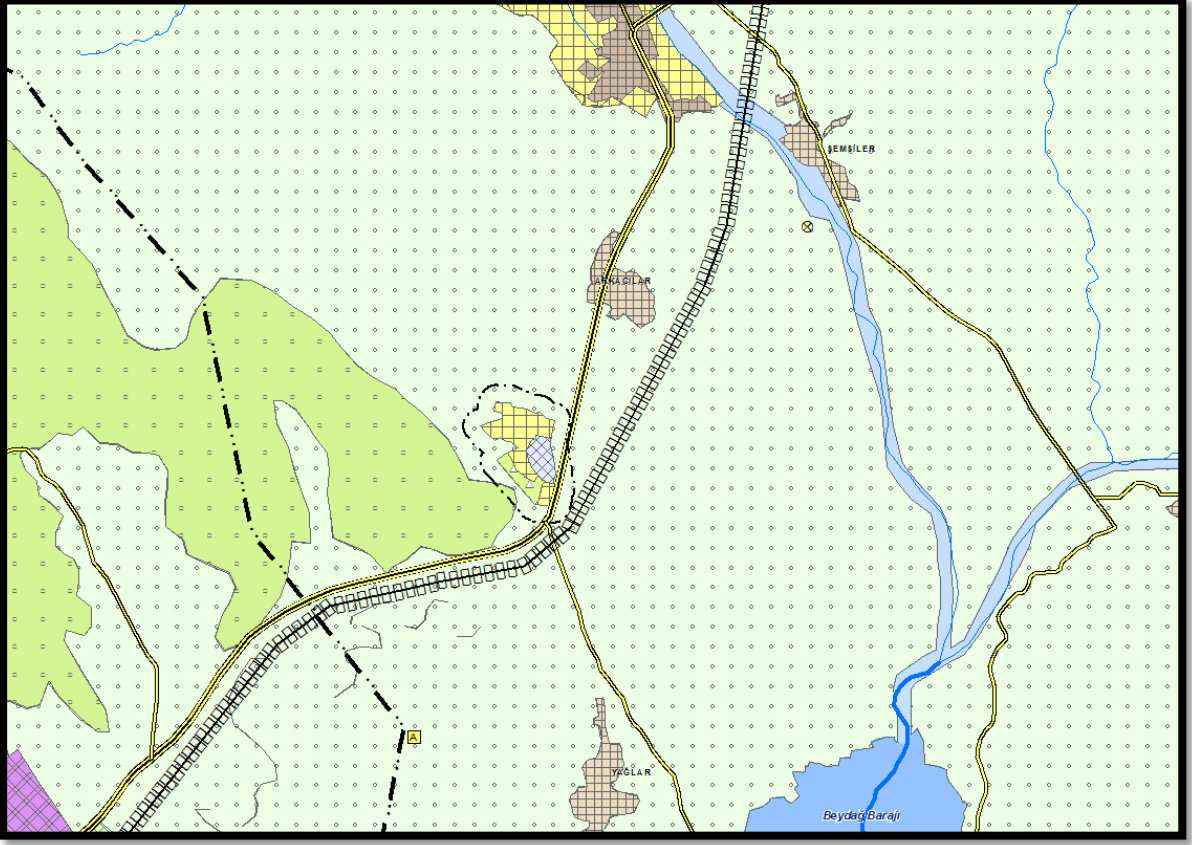
Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde; taşınmazların bulunduğu alanın Sağlık Bakanlığının 08.02.2017 tarih ve 769 sayılı yazısı doğrultusunda sağlık tesis alanı kullanımına ayrılmış olması, alanın belediye mülkiyetinde olması ve üniversite tahsisinin bulunmaması hususları dikkate alındığında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesi ile 26. maddesi kapsamında İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile /25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılması için yeterli gerekçelerin olduğu değerlendirilmektedir.

3. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama çalışmasına konu alan, yürürlükte bulunan 07.07.2020 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında L20 paftası içerisinde, genel arazi kullanım kararları itibariyle “tarım arazisi” olarak planlanan bölge içerisinde yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 2. Fıkrasında yer alan “*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 ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “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.*” hükmü doğrultusunda, mahkeme kararlarında belirtilen gerekçelerin yerine getirilmesi amacıyla ve alt ölçekli planlara esas teşkil etmek üzere İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama çalışmasına konu alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “ağaçlandırılacak alan”, “büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanı” ve “kentsel gelişme alanı” olarak planlanmıştır. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımı, alt ölçekli planlarda belirlenmiştir.



Harita 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklik Teklifi