



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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2020

(Bu plan kapak dâhil 54 sayfadır.)

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	4
1. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM	5
2. PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ	7
3. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	16
3.1. Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri ve Konumu.....	16
3.2. İdari Yapı.....	16
3.3. Ödemiş İlçesi'nin Tarihçesi	18
4. ÖDEMiŞ İLÇESİNE AİT VERİLER	19
4.1. Doğal Yapısı.....	19
4.2. Depremsellik	20
4.3. İklim	22
4.4. Küçük Menderes Havzası ve Özellikleri.....	22
5. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	23
5.1. Karayolu Ulaşımı	23
5.2. Çevresel Ulaşım İlişkileri.....	24
5.3. Demiryolu Ulaşımı.....	26
5.4. Havayolu Ulaşımı.....	27
6. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	28
6.1. Nüfus ve Demografik Yapı Analizi	28
7. SOSYAL YAPI ANALİZİ.....	32
7.1. Eğitim	33
7.2. Sağlık.....	37
8. EKONOMİK YAPI.....	38
9. FİZİKSEL YAPI	39
9.1. Planlama Alanın Kent Makroformu İçindeki Yeri.....	39
10. MER'İ PLANLAR ANALİZİ.....	40
10.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Planlama Süreci.....	41
11. MÜLKİYET ANALİZİ.....	47
12. DEĞERLENDİRME	49
13. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	53
14. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	54

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: 23.06.2014 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Harita 2: 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve.....	8
Harita 3: 10.04.2017 onaylı 23.05.2018 tarihinde kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Harita 4: 10.10.2018 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	9
Harita 5: İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri.....	16
Harita 6: Ödemiş İlçesinin İzmir İçerisindeki Yeri.....	17
Harita 7: Ödemiş İlçesi ve Proje Alanı.....	18
Harita 8: Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Arazi Topoğrafyası	20
Harita 9: Türkiye Sismik Tehlike Haritası	21
Harita 10: İzmir Deprem Haritası	21
Harita 11: Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu.....	24
Harita 12: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı	24
Harita 13: Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları.....	25
Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı	25
Harita 15: Tren Yolu Hattı.....	26
Harita 16: Ödemiş İlçesinden Havayollarına ulaşımı	27
Harita 17: Ödemiş İlçesi Merkez ve Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı.....	39
Harita 18: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	40
Harita 19: 23/06/2014 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	42
Harita 20: 10.10.2018 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	44
Harita 21: Mülkiyet Analizi	47
Harita 22: 1/100000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi	54

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları	22
Tablo 2: Yıllara göre İzmir Nüfusu, 1965-2019.....	28
Tablo 3: İzmir ili ve ilçeleri nüfus ve nüfus artış hızı tablosu	29
Tablo 4: Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi 2018 Yılı Mahalle Nüfusları	30
Tablo 5: İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri.....	31
Tablo 6: Ödemiş İlçesinin 2013-2019 Yılları Arasında Yaş Grubuna göre Nüfus Dinamiklerinin Değişimi.....	31
Tablo 7: İlçelerin 2023 yılı göç istatistikleri Kaynak: İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.....	33
Tablo 8: Türkiye, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)	33
Tablo 9: İzmir ili, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)	34
Tablo 10: Ödemiş İlçesi, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2013 (6+ Yaş) ...	34
Tablo 11: Bitirilen Eğitim Düzeyi ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş)	35
Tablo 12: 2011-2012 Eğitim Dönemi Derslik Başına Öğrenci Sayısı	36
Tablo 13: 2011-2012 Eğitim Dönemi Okullaşma Oranları (%)	36

Tablo 14: Okul ve Öğrenci Dağılımı.....	37
Tablo 15: Planlama Alanında Kalan Taşınmaz Parsel Listesi	48

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı 2007-2019.....	28
Grafik 2: Ödemiş'in 2011-2016 Yılları Arasında Yaş Grubuna Göre Nüfus Piramidi.....	32

GİRİŞ

Dünya’da kentleşme olgusu hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Ülkemizde bu hızlı değişime dâhil olmuştur. Ülkemizdeki kentleşme ile ilgili veriler incelendiğinde bu durumu gözler önüne sermektedir. 1950 yılında Türkiye nüfusunun %15’i kentlerde yaşarken, %85’i kırsal alanda yaşamaktaydı (Es ve Ateş, 2004: 216). 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ne göre nüfusun %75,5 i kentlerde, %24,5i kırsal alanda yaşamaktadır (TÜİK,2010). Günümüzde de kentleşme hızının yüksek olması toplumun ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel alandaki ihtiyaçlarında da çok büyük değişimler meydana getirmekle beraber barınma, sosyal ve ekonomik ihtiyaçların da çeşitlenmesi sonucunu doğurmaktadır.

Planlama alanı, İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellerin bulunduğu alandır. Planlama alanı yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanında bulunan, TOKİ ve Şahıs mülkiyetindeki parsellere ilişkin İmar planları hazırlanarak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar planlamak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarını karşılayan bir yaşam alanı oluşturulacaktır.

Planlama alanındaki imar planı çalışmaları ile kentin konut ve sosyal donatı alanı ihtiyaçlarına yönelik ve plan projeksiyonuna göre oluşacak konut ihtiyacının giderilmesi, kentin Ödemiş-Gölcük yolu üzerinde, gelişim aksındaki planlama alanında sağlıklı, güvenli ve modern kentleşmenin sağlanması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda bölgede oluşan çağdaş şehircilik anlayışıyla, konut ihtiyacına yönelik nitelikli konut alanları ve sosyal donatı alanları tasarlanması planlanmaktadır.

1. AMAÇ, HEDEF, KAPSAM

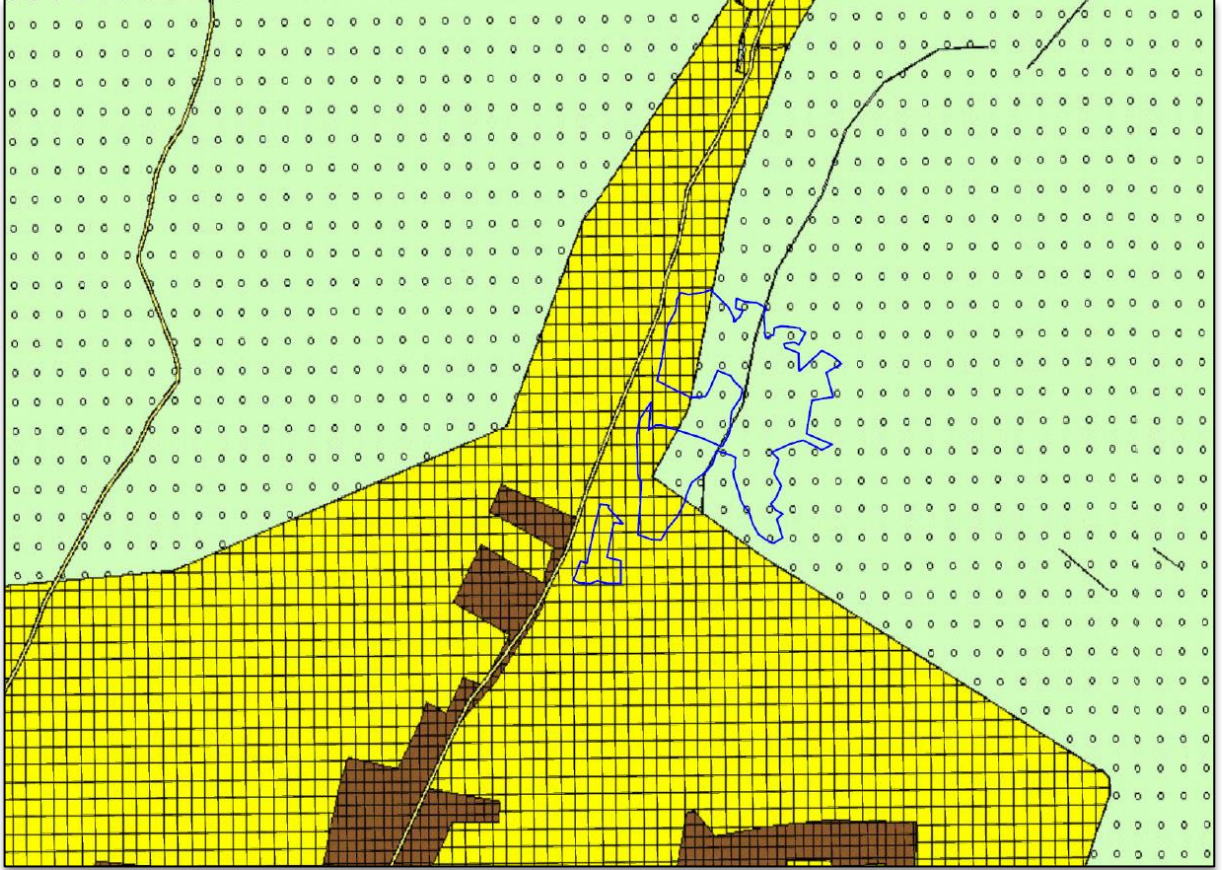
İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesinde yer alan planlama alanı, Ödemiş kent merkezine yaklaşık 3 km uzaklıktadır ve yaklaşık 25 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanı Ödemiş ilçe merkezinin kuzeyinde ve kentin gelişme yönünde yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kentin gelişme yönünde olması ve merkezle güçlü ulaşım bağlantısının olması

avantajları bağlamında alanın kente eklemlenmesi açısından bütüncül bir yaklaşım ile “*Kentsel Gelişme Alanı*” olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Ödemiş ilçesinin mevcutta ve plan kararları doğrultusunda kuzey yönünde gelişme eğilimi göstermesi neticesinde plan değişikliğine konu alanın kentsel gelişme alanı olarak belirlenmesi doğal bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kentin gelişme dinamikleri, gelecek vizyonu, topoğrafyanın yönlendirici unsurları dikkate alınarak plan kararlarının oluşturulması plan değişikliği teklifinin ana unsurları olacaktır. Bu amaçla plan değişikliğinin ana hedefi planlama alanında yaşanabilir ve sürdürülebilir, doğal yapıya uyumlu, nitelikli, bütünün bir parçası olan kentsel yerleşme alanı tasarlamaktır.

2. PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

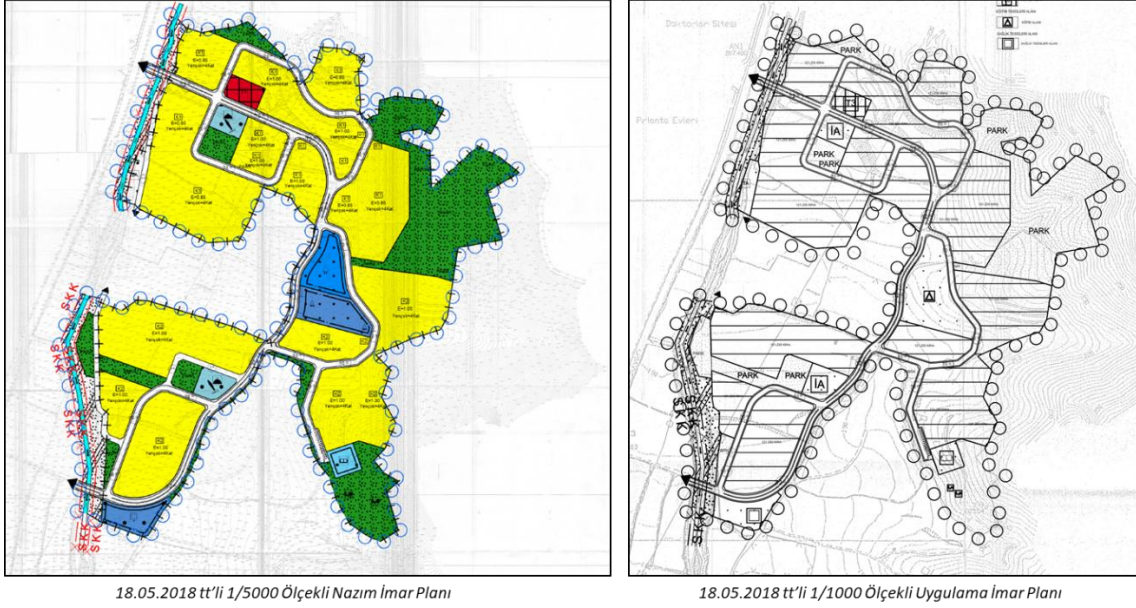
İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 25 hektarlık alanı kapsayan planlama alanı ve çevresi 23.06.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan **“İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”**nda **"Tarım alanı"** ve **"Kentsel Gelişme Alanı"** hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.



Harita 1: 23.06.2014 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde İdaremiz mülkiyet/tasarrufundaki alana ilişkin hazırlanan imar planları, 23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6. Maddesinin 1., 2., 3., 4. ve 5. bentlerinde belirtilen planların kademeli birlikteliği esasına uygun olarak üst ölçek planlara ve 7. Maddenin a, b, c, d, e bentlerinde belirtilen planlama ilke ve esasları ile birlikte 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun ilgili maddelerine uygun olarak hazırlanmıştır. İdaremizce hazırlanan **“İzmir İli Ödemiş İlçesi Zeytinlik mahallesi Toki Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellere yönelik hazırlanan 1/5000**

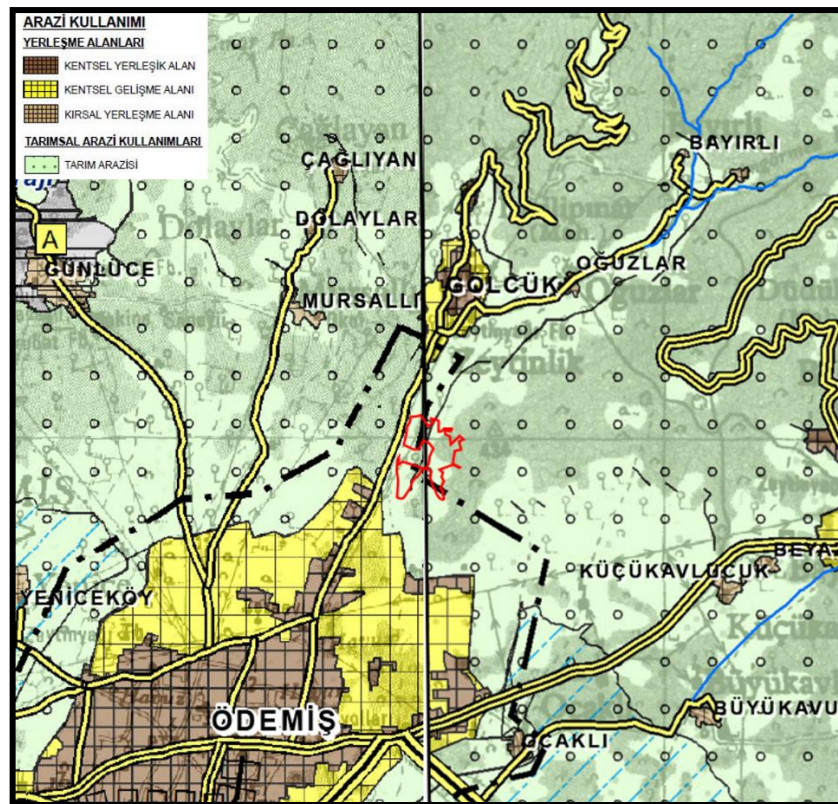
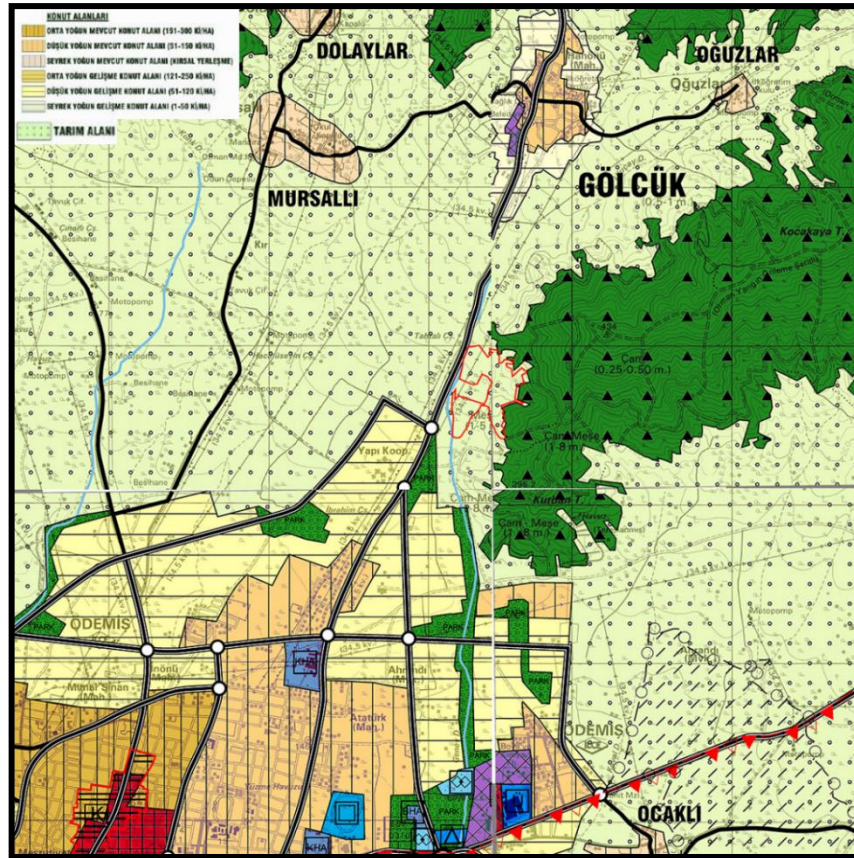
Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı", 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 644 sayılı KHK hükümleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) **18.05.2018 tarihinde** onaylanmıştır.



Harita 2: 18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İdaremizce hazırlanan imar planlarına konu alanında içinde kaldığı bölgeyi kapsayan “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı” İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca 20.07.2017 tarihinde onaylanmış ve askı aşamasında yapılan itirazlar ve Nazım İmar Planı’ndaki maddi hatalar sebebiyle 23.05.2018 tarihinde onaylanan “İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Nazım İmar Planı Değişikliği”nde konu alan “Tarım Alanı” hakim fonksiyonunda kalmaktadır. 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 kademeleri ve kademeler arası hiyerarşi kuralına uygun olmayacak biçimde onaylanmıştır.

Diğer taraftan; konu planlama alanının da içerisinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak hazırlanan ve imar planı onay tarihi olan **18.05.2018** tarihinden sonra **10.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan** “İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”nde ise “Tarım Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.



İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin; 18.05.2018 tasdik tarihli “İzmir İli Ödemiş İlçesi Zeytinlik mahallesi Toki Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan”larının iptali istemiyle İzmir 1. İdare Mahkemesinde 2018/1336 Esas numara ile açılan davada, İzmir 1.İdare Mahkemesi'nin 19.09.2019 tarih ve 2019/1062 Karar numaralı kararıyla planların iptaline karar verilmiştir. Mahkemece verilen kararda **İptal Gerekçeleri**;

❖ **KONU PLANLARIN ONAYLANDIĞI TARİH OLAN 18.05.2018 TARİHİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ OLAN “10.10.2018 ONAY TARİHLİ İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ” VE “10.04.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN, ANCAK ASKI SÜRECİNDEKİ İTİRAZLAR DEĞERLENDİRİLEREK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA 23.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANARAK KESİNLEŞEN “İZMİR DOĞU BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI” ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARINA UYUMSUZ OLDUĞU İDDİASI**;

Mahkeme kararında 18.05.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının üst ölçekli imar planlarına aykırı olduğu belirtilmiş olmasına karşın, planlama alanına ilişkin 18.05.2018 onaylı imar planlarının onaylandığı tarihte yürürlükte olan 23.06.2014 onaylı “İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” üst ölçek planı konumunda olup, imar planları bu plana uygundur. Söz konusu imar planları hazırlanırken, planların kademeli birlikteliği ilkesi bağlamında, planların onaylandığı tarihte üst ölçek plan olarak yürürlükte olan bu planlar ile uyumu dikkate alınarak yapılmıştır.

Resmî Gazete’de 14.06.2014 tarih ve 29030 sayı ile yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan kademeleri tanımları, genel planlama esasları, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve üst ölçek planlar ile alt ölçek planlar arasındaki Teknik değerlendirmeler karşılaştırmalar, birbirleri ile ilişkileri aşağıdaki gibi tanımlanmıştır;

Tanımlar Başlığı; Madde-4’de;

c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve

sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, diye tanımlanmaktadır.

Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlığının Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri ile ilgili; MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) 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.

Genel planlama esasları başlığı altında;

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır: a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır. d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. e) Planlar, diğer kademedeki planların büyüülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.

Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar Plan ilke ve esasları;

MADDE 19 – (1) Çevre düzeni planları hazırlanırken;

ğ) İmar planlarına esas olacak şematik ve grafik dil kullanılarak arazi kullanım kararları ile koruma ve gelişmenin sağlanması, esastır.

Revizyon ve değişiklikler

(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

a) Kamu yatırımlarına, 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.

denilerek planların kademeli birlikteliği ilkesi ve genel planlama esasları tanımlanmıştır. Kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda, özellikle üst ölçek planlar olan çevre düzeni planları ile alt ölçek planlar arasındaki ilişkinin genel ilkeler bağlamında olacağı alt ölçeklerde belirlenen plan kararları ve sınırlarının uygulamaya yönelik koruma kullanma dengesi gözetilerek alt ölçek plan kararlarının uygulamaya dönük olanlarının dayanağının ilgili kurumların yetki alanları çerçevesinde verecekleri görüşler/kararlar olacağı, bu kararların üst ölçek planlarla ilişkisinin gösterim teknikleri bağlamında değil planların genel kararları bağlamında değerlendirmenin planların kademeli birliktelik ilkesine uygun olacağı sonucunu doğurmaktadır. Üst ölçek planların gösterim tekniklerinin ölçeğine uygun detaylar barındırdığı ve alt ölçek planlardan farklılıklar barındırabileceği, alt ölçek planlardaki plan kararlarının birebir net sınırlarla üst ölçek planlardan tespit edilmeyeceği ifade edilmiştir.

Ayrıca; TOKİ Başkanlığınca gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin 16.11.2015 onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında; "7.28 Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca 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. Bununla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinde "Kamu Yatırımları" çevre düzeni planı değişiklik gerekçeleri arasında sayılmıştır.

❖ **PLANLAMA ALANININ TARIM ALANINDA KALDIĞI İDDİASI;**

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 almaktadır.

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."

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:...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 verilmiştir.

Planlama alanı ile ilgili; İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 3 ayrı görüşü alınmış;

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

Bu görüşlerde planlama alanı ile ilgili; “ ***Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 13. Maddesinin 2. Fıkrasına göre kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım dışı amaçlı kullanılması uygun görülmüştür.***” denilerek alanın **tarım dışı kullanımına yönelik karar, tarım alanlarının kullanımı ile ilgili bilimsel ve kanuni gerekçelere dayanarak izin vermeye yetkili kurum tarafından verilmiştir.**

Diğer taraftan mahkeme kararında, Bilirkişi Raporuna atfen “...dava konusu plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Kullanım Kanuna göre korunması gereken mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinden oluştuğu, aynı zamanda söz konusu parsellerin, komşuluğunda yer alan araziler ile tarımsal bütünlük gösterdiği, tarımsal nitelikli arazilerin tarımsal üretim altında tutulması, kesintisiz gıda üretimi açısından ulusal düzeyde yüksek kamu yararı taşıdığı, bu nedenlerle dava konusu plan onama sınırları içerisinde kalan parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının uygun olmadığı...” şeklinde belirtilen durum Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinde belirtildiği üzere ancak ilgili kamu kurumunun görüşüne göre belirlenmesi gerekmektedir. Ancak yukarıda belirtilen iptal gerekçesi İzmir Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün görüşleri ile uygun düşmemektedir. Zira ilgili kamu kurumunun 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 bulunmaktadır. Bu noktadan hareketle mahkeme kararında belirtilen “...korunması gereken mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinden oluştuğu, aynı zamanda söz konusu parsellerin, komşuluğunda yer alan araziler ile tarımsal bütünlük gösterdiği...”

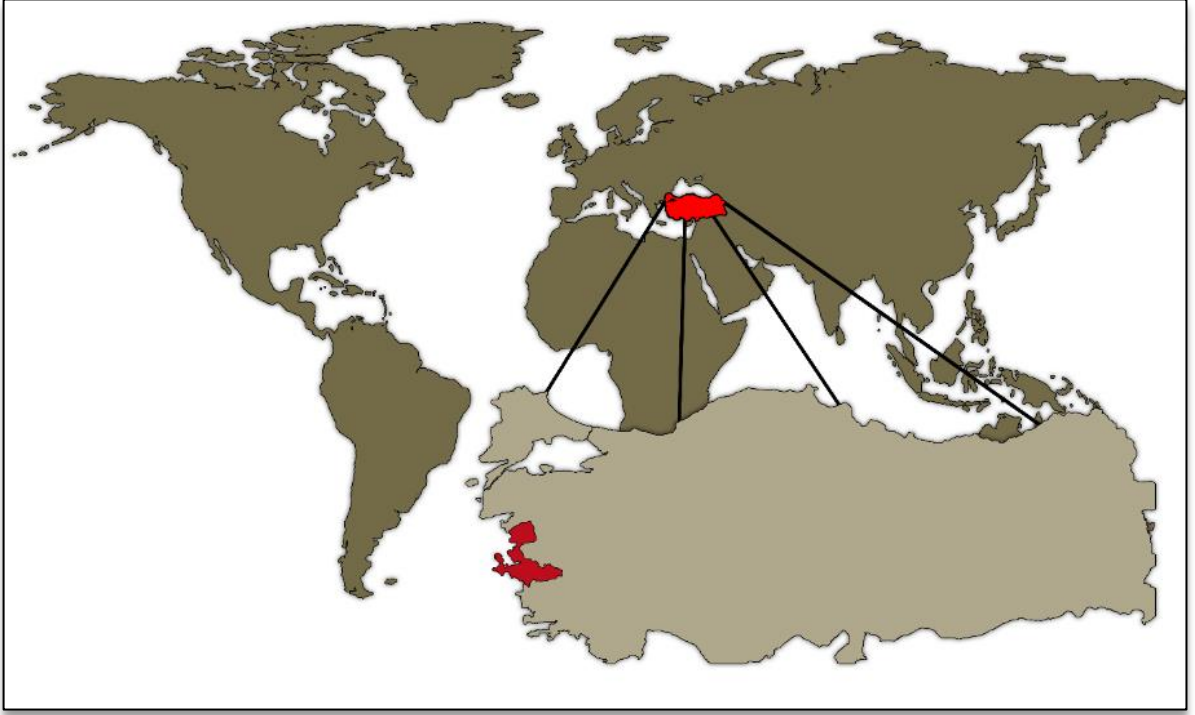
ifadesi gözlemsel bir yaklaşımın sonucu olduğu açıktır. Bu durumdan hareketle imar planlarının 5403 sayılı kanuna uygun olmadığı iddiasının doğru olmadığı açıktır.

Sonuç olarak; **18.05.2018** tasdik tarihli “İzmir İli Ödemiş İlçesi Zeytinlik Mahallesi TOKİ Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan”larının yukarıda açıklanan nedenlerle iptal edilmiş olması hususu, planlama alanın yapılması öngörülen projenin bir kamusal yatırım olması, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda İdaremize yükümlendirilen görevlerden olması, ayrıca Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen 2019 yılı alt gelir grubuna yönelik sosyal konut projelerinin üretilmesine yönelik karar doğrultusunda planlama alanında proje geliştirilmesinin öngörülmesi, bu haliyle nitelikli ve ucuz konut alanlarının üretilmesini amaçlanması, üst kademe imar planı kararları doğrultusunda alt kademe imar planlarının yönlendirilmesi hususları da göz önünde bulundurulduğunda; öncelikle üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur. Dolayısıyla İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi’nde bulunan TOKİ mülkiyet/tasarrufundaki alana ilişkin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1. Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri ve Konumu

İzmir'in güney doğusunda yer alan ilçe 38 derece 16 dakika kuzey ve 27 derece 59 dakika doğu coğrafi koordinat değerlerinde yer almaktadır. Denizden yüksekliği 123 metredir. Kuzeyinde Manisa ilinin Salihli ve Turgutlu ilçeleri, güneyinde Aydın ilinin Sultanhisar ve Nazilli ilçeleri, doğusunda İzmir ilinin Kiraz ve Beydağ ilçeleri, batısında ise İzmir ilinin Tire ve Bayındır ilçeleriyle çevrilidir. İlin yüzölçümü 12.012 km²'dir.



Harita 5: İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri

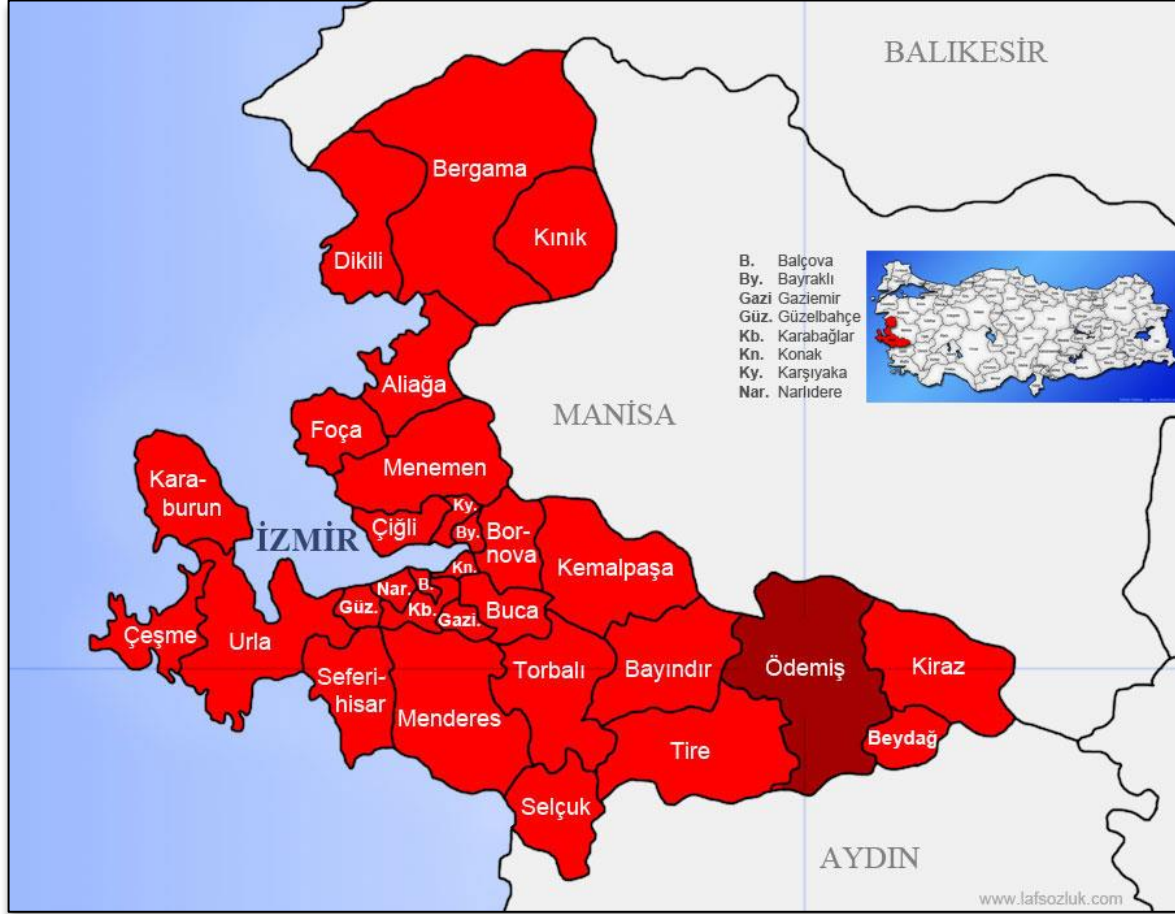
3.2. İdari Yapı

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, Aliaga, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”

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

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



Harita 6: 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.



Harita 7: Ödemiş İlçesi ve Proje Alanı

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

3.3. Ödemiş İlçesi'nin Tarihçesi

Küçük Menderes Nehri Havzası'nda yer alan Ödemiş İlçesinin yerleşim tarihi, Helenistik çağa kadar uzanmaktadır. Tarih içinde kent kültürü ve geleneğinin Ödemiş Ovası ve çevresinde yerleşmiş olması, Ödemiş kentinin mekânsal organizasyonunda kendini gösteren bir olgudur. Kentin içinde ve yakın çevresindeki mimaride, üretim etkinliklerinde, konut planlarında ve süsleme sanatlarında geçmişten gelen kent kültürüne ait unsurları saptamak mümkündür.

Ödemiş kentinin temellerinin atılması, Türkmenlerin yerleşik hayata geçtiği 1684 yılına dayanmaktadır. 1600’lü yılların sonlarında bir kasaba olarak gelişme sürecine giren Ödemiş’te, 1867 yılında çıkartılan 'Vilayetler İdaresi Kanunu’ ile kaza merkezi yapılarak, İzmir Sancağına bağlanmıştır. Ödemiş Belediye Teşkilatı da 1879 yılında çıkarılan Belediye Kanunu ile kurulmuştur. Ödemiş’in gelişimini hızlandıran en büyük faktör, 1888 yılında İzmir-Aydın demiryolunun yapılması olmuştur. Bu gelişme sonucunda çevre belde ve köylerdeki ürünlerin kente ulaşımı kolaylaşmış ve Ödemiş önemli bir pazar konumuna gelmiştir. Belediyenin kuruluşu ve demiryolunun Ödemiş’e ulaşmasının yanı sıra, bölge

kazalarını birbirine bağlayan şose karayolu yapılması, Beydağ ve Kaymakçı madenlerinin kapasite arttırarak Ödemiş üstünden mal sevkinin hızlandırılması ve askeri bir kışlanın kurulması Ödemiş'in bölgesel merkez olma dönüşümünü hızlandırmıştır. Ödemiş'in kentleşme sürecindeki en önemli hareketi ise 1940'lı yıllarda gerçekleşmiş olup 1944 yılında Ödemiş şehir planı için yarışma düzenlenmiştir.

Ödemiş'in ilk yerleşim yeri günümüzde halen kent merkezi olan ve geleneksel ticaret merkezi özelliğini sürdüren kentsel sit alanıdır. Günümüzde Küçük Menderes havzasındaki önemli yerleşimlerden biri olan Ödemiş kentinin gelişme eğilimi kuzey ve kuzeydoğu yönünde, yağ lekeli şeklinde olmuştur. Ödemiş İlçesi'nde ekonomik yapının tarıma bağlı olması nedeniyle kent merkezinde yer alan ticari fonksiyonlar da tarımsal ürünlerin pazarlamasına yönelik gelişmiştir. Kentin güneyinde ise küçük sanayi sitesi yer almaktadır. Ödemiş'teki sanayi faaliyetleri, kentte tarımın gelişmiş olması ile birlikte tarımsal hammaddelere dayalı olarak gelişmiştir. Ödemiş, gerek Küçük Menderes Havzası'ndaki merkezi konumu, gerekse Ege Bölgesi'nin sanayi yapısını sergilemesi nedeniyle kentsel gelişim açısından önemli bir örnek oluşturmaktadır.

4. ÖDEMİŞ İLÇESİNE AİT VERİLER

4.1. Doğal Yapısı

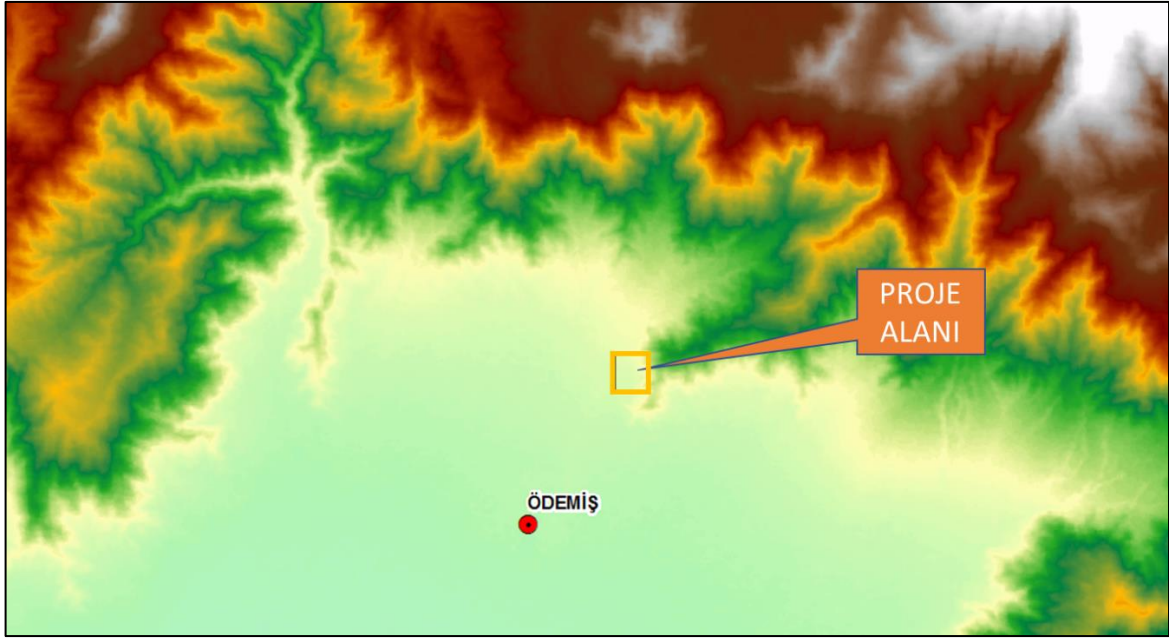
Büyük kısmıyla ovalık olan Ödemiş ilçe arazisinin kuzey ve güneyinde dağlar ve tepelik alanlara rastlanır. Ödemiş ovasının en yüksek tepesi ovanın kuzeyinde yer alan 2157 metre rakımlı Bozdağlar ve güneyindeki 1646 metre rakımlı Aydın Dağları'dır. İlçenin en büyük akarsuyu Küçük Menderes ırmağıdır. Birgi, 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 içerisinde Birgi (Zeytinlik) Çayı geçmektedir. Birgi Çayı ve yakın çevresi düz ve düze yakın bir alandır.

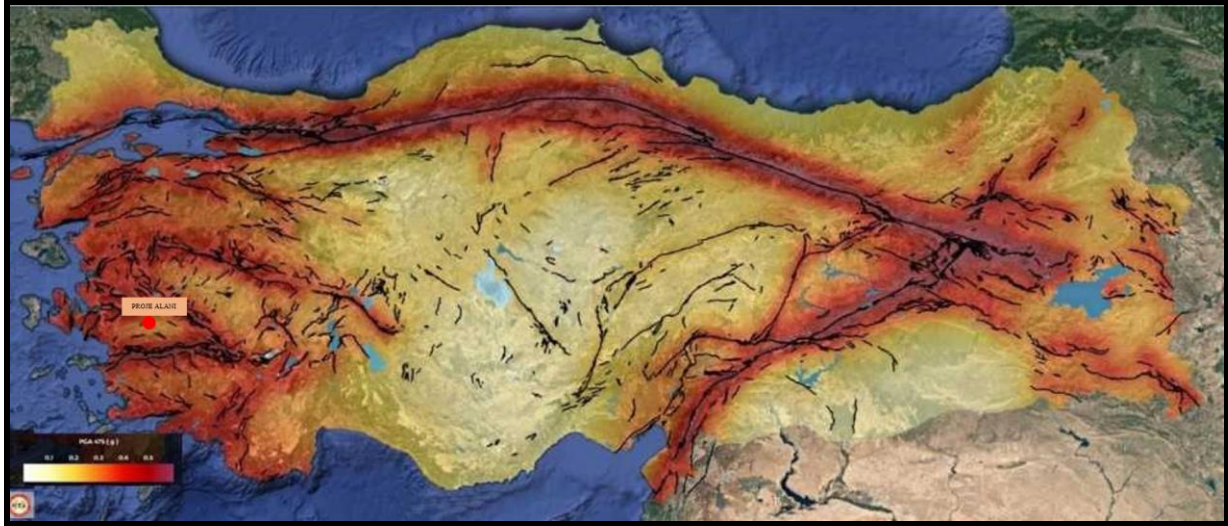
Planlama alanı Birgi Çayından başlayarak doğu ve kuzeydoğuya doğru yükselerek yamaç ile sonlanmaktadır. Alanın kuzeydoğu ve doğu kısmı ormanlık alan şeklindedir. Bölgenin orman yapısı iklimsel koşullardan dolayı makilik ve kısa boylu ağaçlardan oluşmaktadır.



Harita 8: Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Arazi Topoğrafyası

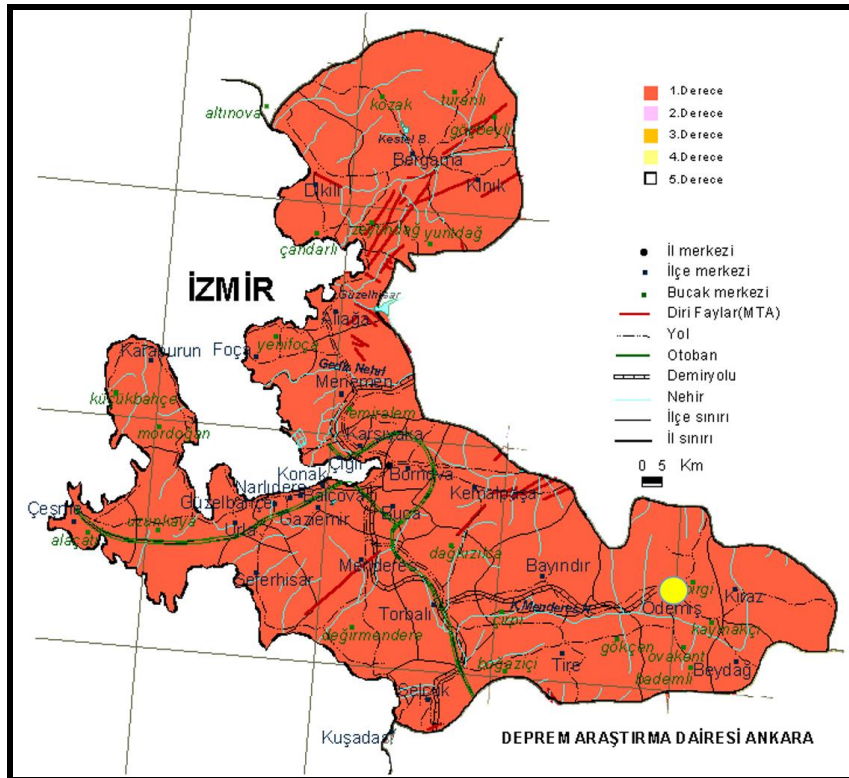
4.2. Depremsellik

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 “Alel 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 50 km 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).



Harita 9: 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 10: İzmir Deprem Haritası

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

4.3. İklim

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

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

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

Tablo 1: Ödemiş Yıllık Ortalama Yağış Miktarları

4.4. Küçük Menderes Havzası ve Özellikleri

Küçük Menderes Havzası bütünüyle İzmir İli sınırları içinde kalan bir bölgedir. Ödemiş ilçesi Küçük Menderes Havzası'nın merkezi konumundadır. Havzaya ismini veren Küçük Menderes Nehri, antik çağdaki adıyla Kaystros Irmağı'nın bir kolu, Ödemiş kentinin yaslandığı Bozdağlar'dan, diğeri Beydağlar'ın Nazilli ile Alaşehir arasında kalan yamaçlarından doğar. Kiraz ovasında toplanan sular bu yörenin topraklarını sulayarak, hafif bir yay çizer ve Beydağ İlçesine girer. Küçük Menderes, çağlar boyu taşıdığı alüvyonlarla oluşan ovanın yapısına uygun bir biçimde batıya doğru uzanarak, akışını Ödemiş şehrinin güneyinden geçerek sürdürür. Tire'de güneye, ovanın daraldığı bölgede kıvrılır ve burada bir dirsek daha yaptıktan sonra Selçuk İlçesinde Efes Kenti harabeleri önlerinde bataklık ve küçük küçük göllerle dolu ovada sığ bir sahilde Ege Denizine dökülür. Havzası 3.300 km²'yi, uzunluğu 150 km'yi bulur.

Sürüklediği toprak zerrecikleri ile nehir deltası sürekli genişlemiş ve taşınan bu topraklar ile MS. 12. yüzyıla kadar mevcut olan Efes Körfezini doldurmuştur. Akarsuyun her iki kıyısındaki yeşillik ve bitki çeşitliliği bu bölgenin tarih boyunca verimli tarım ve hayvancılık bölgesi olmasını sağlamıştır.

5. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

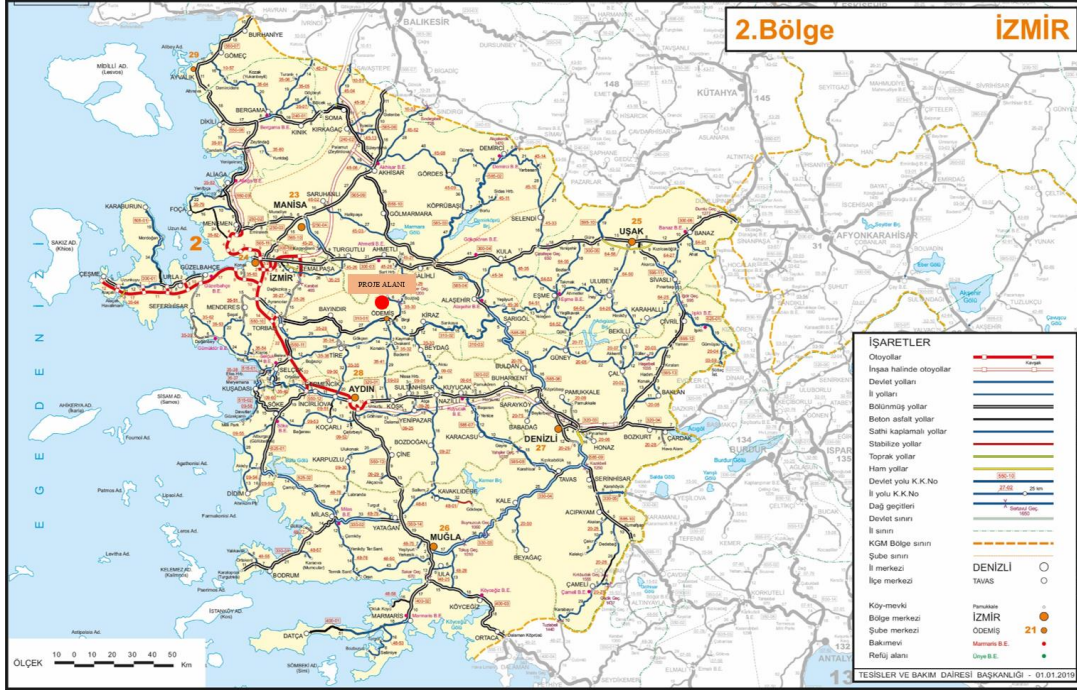
5.1. Karayolu Ulaşımı

İzmir, gelişmiş bir karayolu ağı ile çevre illere bağlanır. İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın arasında otoyol bulunur. Otoyollar dışında, İzmir'in çevre illeri ile bağlantısını sağlayan devlet karayolları genellikle bölünmüş yol şeklindedir.

İzmir'in kuzey yönünde iki karayolu hattı mevcuttur. Birincisi, Manisa üzerinden Balıkesir, Bursa ve İstanbul ile bağlantıyı sağlar. İkincisi, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Aliğa ve Bergama üzerinden Çanakkale'ye bağlanır. İzmir'den doğuya giden karayolu ise, Uşak ve Afyon'dan geçerek Ankara'ya uzanır. Bu yol, Ege Bölgesi'nin iç kısımlarını ve İç Anadolu'yu Ege Denizi'ne bağlar. İzmir'den güney yönüne de iki devlet karayolu hattı bulunur. Birinci hat, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Seferihisar ve Kuşadası'na; ikincisi ise İzmir-Aydın otoyoluna paralel olarak Aydın'a ulaşır.

İzmir ili sınırları içinde karayolu ile ulaştırma; 534 km devlet yolu, 756 km il yolu, 334 km otoyol ve 4.293 km. köy yolu ile sağlanmaktadır. Toplam 5.887 km yol ağının %70'i İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin görev kapsamındadır. Köy yollarının % 30'u TCK ve hizmet dışı olup, %78'i asfalt, %9'u stabilize, %10'u tesviye ve %3'ü ham yoldur. Bu yollardan 672 köy ve 509 mahalle yararlanmaktadır.

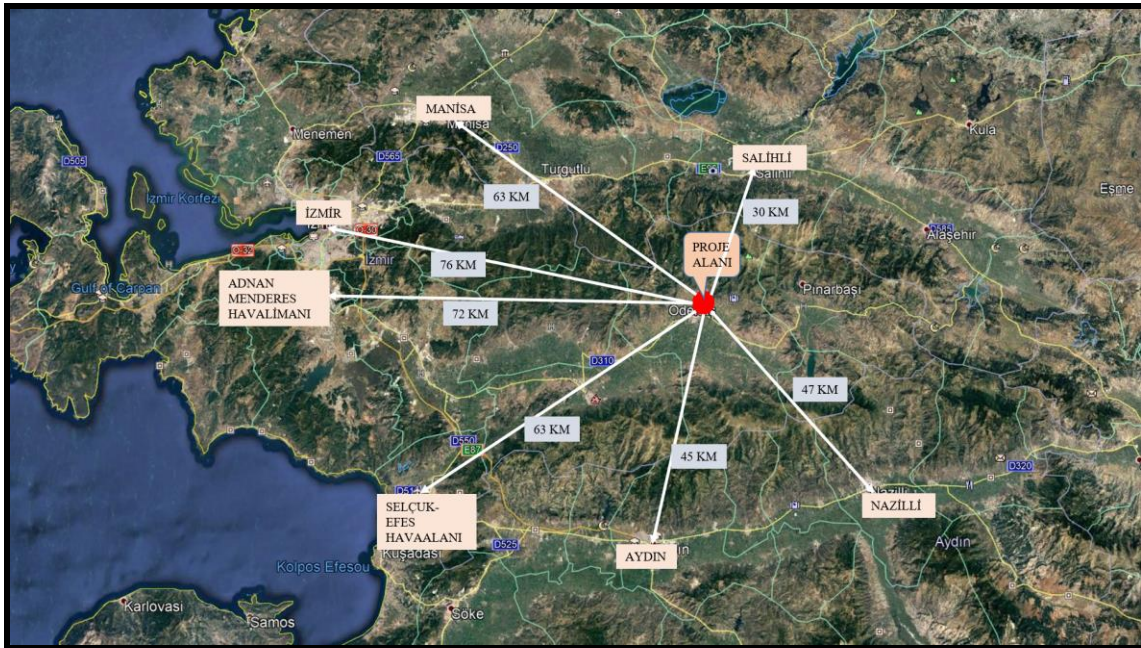
İzmir ilindeki otoyollar, İzmir-Aydın, İzmir- Çeşme ve İzmir çevre otoyollarıdır. Kuzeyde Menemen- Aliğa karayolu bölünmüş yol olarak işletilmektedir. Menemen İlçesinden Manisa'ya bağlanmaktadır. (1/25.000 Ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu).



Harita 11: Ödemiş İlçesi Ulaşım Yolları ve Planlama Alanının Konumu

5.2. Çevresel Ulaşım İlişkileri

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



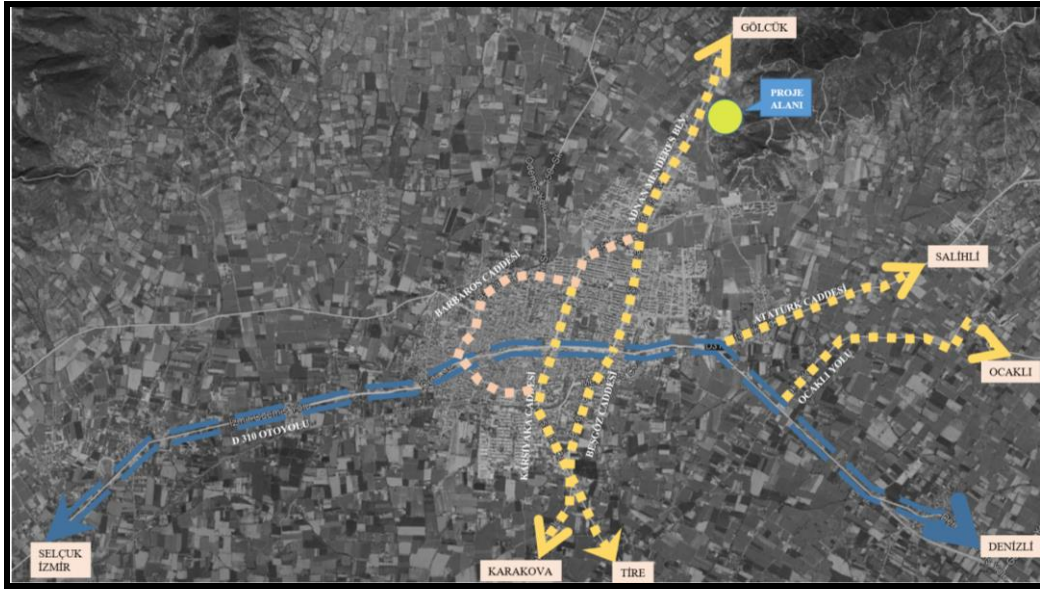
Harita 12: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere Olan Uzaklığı

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



Harita 13: Ödemiş İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları

Ödemiş ilçesinde yer alan en önemli ulaşım aksları kenti İzmir'e bağlayan karayolu niteliğindeki Ordu Caddesi, Arasta içinden geçerek kentin kuzeyi ile bağlantıyı sağlayan Adnan Menderes Bulvarı ve kent içi sirkülasyonun sağlandığı Barbaros Caddesi ile Karşıyaka caddeleridir. Doğuya doğru uzanan D 310, Atatürk Caddesi, Ocaklı Yolu Ödemiş Denizli, Salihli ve Ocaklı'ya bağlayan yollardır.



Harita 14: Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşımı

5.3. Demiryolu Ulaşımı

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

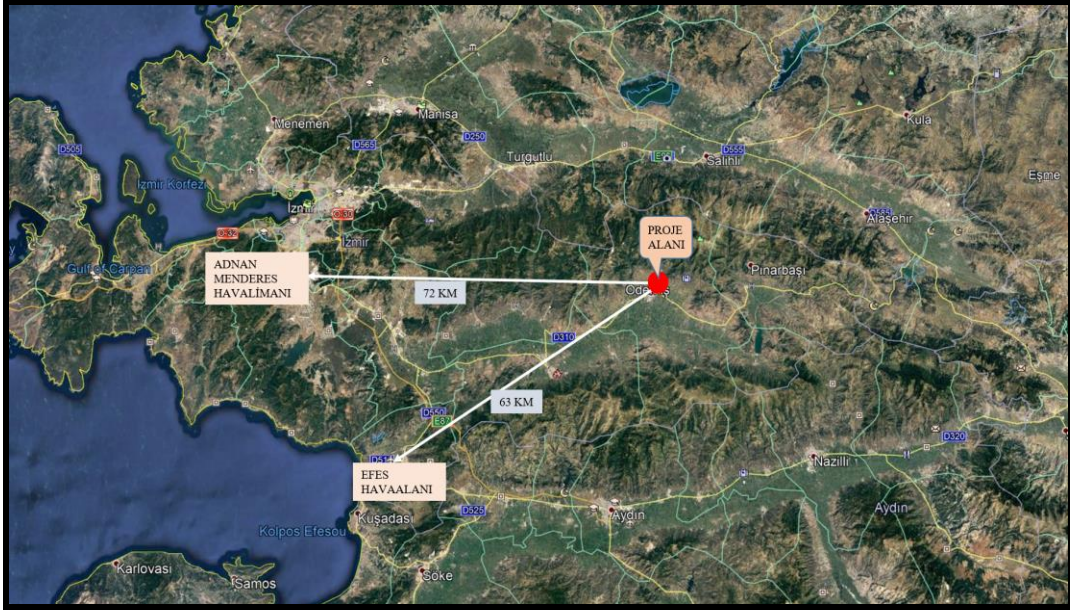
Basmane-Ödemiş Bölgesel Treni (B37), TCDD Taşımacılık tarafından Basmane Garı-Ödemiş Şehir Garı arasındaki TCDD'ye ait demiryolu hattında TCDD Taşımacılık tarafından işletilen bölgesel trendir. Trenler Basmane Garı'ndan kalkıp 113 km uzaklıktaki Ödemiş Şehir Garı'na gider.



Harita 15: Tren Yolu Hattı

5.4. Havayolu Ulaşımı

Ödemiş ilçesi, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Ödemiş konum olarak İzmir'e yakın olması sebebi ile 72 km mesafedeki Adnan Menderes Havalimanına ve 63 km mesafedeki uçuş eğitimlerinin yapıldığı Selçuk Efes Havalimanına mesafededir.



Harita 16: Ödemiş İlçesinden Havayollarına ulaşımı

6. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

6.1. Nüfus ve Demografik Yapı Analizi

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



Grafik 1: Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı 2007-2019

Kaynak: TÜİK 04 Şubat 2020 tarih, Sayı: 33705

İzmir İli nüfusu; TÜİK 2018 verisine göre 4 320 519 iken, 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarında 4.367.251 olmuştur. İzmir il geneli nüfus göstergeleri incelendiğinde, il genelinde nüfusun (%8,16) arttığı, ilçeler bazında da Bayındır, Bergama, Beydağ, Kınık, Kiraz ve Konak ilçelerinde nüfusun azaldığı, diğer ilçelerde ise arttığı görülmektedir. 2019 verilerine göre hanehalkı büyüklüğü ise 2,9'dur.

YIL	Türkiye	İzmir	Ödemiş
2007	70,586,256	3,739,353	128.253
2010	73,722,988	3,948,848	129.695
2013	76.667.864	4.061.074	129.295
2016	79.814.871	4.223.545	131.728
2018	82.003.882	4.320.519	132.511
2019	83.154.997	4.367.251	132.876

Tablo 2: Yıllara göre İzmir Nüfusu, 1965-2019

İl ve ilçe	Nüfus		Yıllık nüfus artış hızı
	Toplam	İl ve ilçe merkezleri	
İzmir	4 367 251	4 367 251	10.8
Aliağa	96 974	96 974	16.4
Balçova	79 681	79 681	4.1
Bayındır	40 414	40 414	-4.2
Bayraklı	312 264	312 264	2.4
Bergama	103 867	103 867	6.6
Beydağ	12 340	12 340	-13.4
Bornova	450 992	450 992	12.9
Buca	510 695	510 695	22.5
Çeşme	44 363	44 363	19.9
Çiğli	200 211	200 211	28.8
Dikili	43 806	43 806	-8.3
Foça	32 264	32 264	-26.5
Gazimür	137 808	137 808	1.9
Güzelbahçe	33 725	33 725	34.2
Karabağlar	480 925	480 925	2.0
Karaburun	10 759	10 759	14.6
Karşıyaka	349 290	349 290	14.9
Kemalpaşa	107 556	107 556	11.8
Kınak	28 802	28 802	-34.2
Kiraz	43 925	43 925	-1.5
Konak	351 572	351 572	-14.1
Menderes	97 123	97 123	34.9
Menemen	179 881	179 881	30.0
Narlıdere	65 737	65 737	-7.1
Ödemiş	132 876	132 876	2.8
Selçuk	36 824	36 824	12.7
Tire	84 804	84 804	4.1
Torbalı	185 908	185 908	39.1
Urla	67 339	67 339	14.6

Tablo 3: İzmir ili ve ilçeleri nüfus ve nüfus artış hızı tablosu

Kaynak: TÜİK 2019/ http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2305

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

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

Tablo 4: Ödemiş İlçesinin Kent Merkezi 2018 Yılı Mahalle Nüfusları

23/06/2014 onaylı 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. Bu çerçevede İzmir Merkez Kent dışında kalan ilçelerin 2019 yılı nüfusları, Çevre Düzeni Planı projeksiyon nüfusları karşılaştırılarak, Tablo.6'da gösterilmiştir.

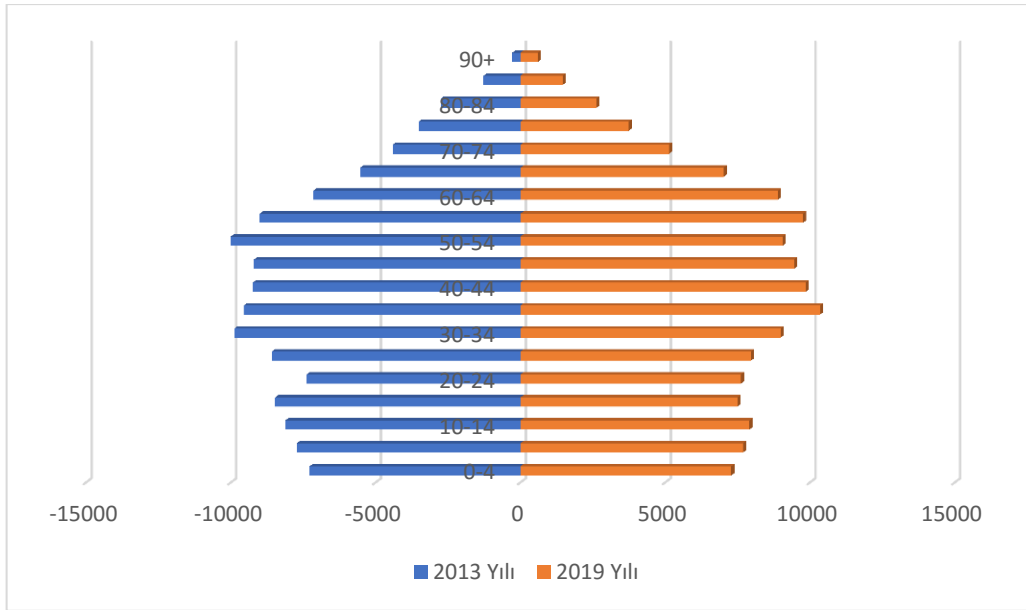
YERLEŞME	2019 NÜFUS	2025 NÜFUS
ALİAĞA	96.974	160.000
BAYINDIR	40.414	65.000
BERGAMA	103.867	142.000
BEYDAĞ	12.340	22.000
ÇEŞME	44.363	70.000
DİKİLİ	43.806	78.000
FOÇA	32.264	57.000
KARABURUN	10.759	27.000
KEMALPAŞA	107.556	174.000
KINIK	28.802	49.000
KİRAZ	43.925	60.000
ÖDEMiŞ	132.876	177.000
SEFERİHİSAR	44.526	88.000
SELÇUK	36.824	50.000
TİRE	84.804	134.000
TORBALI	185.908	280.000
URLA	67.339	112.000
TOPLAM	1.117.344	1.745.000

Tablo 5: İzmir Merkez Kent Dışındaki İlçelerin Nüfus Tahminleri

Yaş Grubu	2013 Yılı	2019 Yılı
0-4	7279	7281
5-9	7724	7686
10-14	8117	7910
15-19	8466	7497
20-24	7380	7615
25-29	8581	7964
30-34	9868	8984
35-39	9551	10344
40-44	9236	9856
45-49	9198	9451
50-54	10004	9061
55-59	8996	9763
60-64	7144	8894
65-69	5530	7019
70-74	4410	5132
75-79	3512	3737
80-84	2747	2621
85-89	1270	1458
90+	282	603

Tablo 6: Ödemiş İlçesinin 2013-2019 Yılları Arasında Yaş Grubuna göre Nüfus Dinamiklerinin Değişimi

2019 yılında 0-14 yaş arasındaki bireylerin 2013 yılına göre ortalama % 6 azalırken, 15-24 yaş grubundakilerin % 5 azaldığı, 55-74 yaş arasındaki bireylerin ortalama % 15 ve 85 yaş üstü bireylerin de % 25 arttığı görülmektedir.



Grafik 2: Ödemiş'in 2011-2016 Yılları Arasında Yaş Grubuna Göre Nüfus Piramidi

Ödemiş İlçesi Planlama Alanı yakın çevresinde 2018 yılı Mahalle Nüfus Sayısına göre; proje alanının güneyinde bulunan Süleyman Demirel Mahallesi 8742 kişi, proje alanının kuzeyinde bulunan Gölcük Mahallesi 1384 kişi bulunmaktadır.

İzmir il genelinde hanehalkına yönelik veriler incelendiğinde; İzmir'in Türkiye ortalamasının altında bir hanehalkı ortalamasına sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının içinde bulunduğu Ödemiş ilçesindeki 2018 yılındaki toplam nüfusu 132.511 kişi olup, hanehalkı sayısı 45.672 dir. Bu parametrelerden yola çıkarak ilçedeki hanehalkı büyüklüğünün de 2.82 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.

7. SOSYAL YAPI ANALİZİ

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

İzmir ili göç hareketleri 2017 yılı göç hızı % 0, 58 net göç ise 24.618'dir. Havzada bulunan ilçelerin göç alıp vermesi de önemli bir olgudur. Tabloda İZKA'nın İzmir İli Bölge Planı Hazırlanmasına Yönelik Fonksiyonel Bölge ve Alt Bölgelerin ve Bölgelerarası

İlişkilerin Tespiti Çalışmasından derlenen bazı metropol olmayan ilçeler için net göç ve net göçün ilçe nüfusu içindeki payı tahminleri sunulmaktadır.

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%
Torbalı	162,944	53.2%

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

Bu tabloya göre Küçük Menderes Havzası'nda göç alma eğiliminde olan ilçeler arasında %18.6 ile Ödemiş ilçesi de bulunmaktadır.

7.1. Eğitim

Türkiye ve İzmir ili içerisindeki okuma yazma bilen, okuma yazma bilmeyen ve bilinmeyen nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TÜRKİYE		Toplam	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen	Bilinmeyen
2011	Toplam	67,045,000	3,171,270	61,889,000	1,984,626
	Erkek	33,602,000	553,704	32,013,000	1,035,890
	Kadın	33,443,000	2,617,566	29,876,000	948,736
2012	Toplam	67,877,000	2,788,757	63,347,000	1,740,979
	Erkek	33,998,000	475,068	32,628,000	895,144
	Kadın	33,878,000	2,313,689	30,719,000	845,835
2013	Toplam	68,735,000	2,654,643	64,374,000	1,706,368
	Erkek	34,421,000	449,328	33,098,000	873,453
	Kadın	34,314,000	2,205,315	31,275,000	832,915

Tablo 8: Türkiye, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)

TR31 İzmir		Toplam	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen	Bilinmeyen
2011	Toplam	3 644 298	83 451	3 506 058	54 789
	Erkek	1 814 940	15 018	1 768 589	31 333
	Kadın	1 829 358	68 433	1 737 469	23 456
2012	Toplam	3 681 158	76 019	3 551 870	53 269
	Erkek	1 834 122	13 590	1 790 393	30 139
	Kadın	1 847 036	62 429	1 761 477	23 130
2013	Toplam	3 726 582	70 114	3 602 148	54 320
	Erkek	1 857 345	12 711	1 814 180	30 454
	Kadın	1 869 237	57 403	1 787 968	23 866

Tablo 9: İzmir ili, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)

İzmir il genelinde nüfusun Okuryazarlık durumuna göre dağılımı değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan kesimin oldukça düşük bir kesimi oluşturduğu görülmektedir. Bu durum tüm ülkedeki okuryazarlık durumuna ilişkin verilerle benzerlik taşımaktadır. TÜİK 2013 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 6 ve üzeri yaşındaki nüfus içinde %93,6 olan okuryazarlık oranı, İzmir ilinde %96,6'dır. Okuryazar nüfus içindeki cinsiyet oranına bakıldığında dengeli bir dağılıma rastlanırken, okuryazar olmayan nüfus içindeki cinsiyet oranında kadınların daha fazla paya sahip olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde okuryazar olmayan nüfusun %83,0'ü kadın olup, bu oran İzmir il genelinde %81,8'dir.

Planlama alanının bulunduğu Ödemiş ilçesi içerisindeki 6 yaş ve üzeri okuma yazma bilen, okuma yazma bilmeyen ve bilinmeyen nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ödemiş	Okuma Yazma Durumu	Erkek	Kadın	Toplam
	Okuma Yazma Bilmeyen	553	2,403	2,956
	Okuma Yazma Bilen	57,822	58,269	116,091
	Bilinmeyen	803	493	1,296
	Toplam	59,178	61,165	120,343

Tablo 10: Ödemiş İlçesi, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2013 (6+ Yaş)

İzmir ili ve Ödemiş ilçesinde nüfusun Okuryazarlık durumuna göre dağılımı değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan kesimin oldukça düşük bir kesimi oluşturduğu görülmektedir. Bu durum ülkedeki okuryazarlık durumuna ilişkin verilerle benzerlik

taşımaktadır. TÜİK 2013 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 6 ve üzeri yaşındaki nüfus içinde %93,3 olan okuryazarlık oranı, İzmir ilinde %96,5 iken, Ödemiş ilçesinde %96,2'dir. Okuryazar nüfus içindeki cinsiyet oranına bakıldığında dengeli bir dağılıma rastlanırken, okuryazar olmayan nüfus içindeki cinsiyet oranında kadınların daha fazla paya sahip olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde okuryazar olmayan nüfusun %83,0'ü kadın olup, bu oran İzmir il genelinde %82,1, Ödemiş ilçesinde ise %81,2'dir.

Türkiye genelinde 15 yaş üstü nüfus içinde ilkokul mezunu olan kesim %26,9 oranına sahiptir. İzmir ilinde 15 yaş üstü nüfus içinde eğitim durumu yönünden en fazla orana sahip olan kesim ilkokul mezunu (%28,7) olan nüfustur. İzmir ilinde ilkokul mezunlarını izleyen grup %23,4 ile eğitim durumu lise veya dengi okul mezunu olan nüfustur. Türkiye'ye bakıldığında da 2. sırada yer alan söz konusu grubun (Lise ve Dengi Okul) ülke genelindeki 15 yaş üstü nüfusa oranı %21,04'tür.

	Bitirilen Eğitim Düzeyi	Toplam	Erkek	Kadın
Ödemiş	Okuma Yazma Bilmeyen	2,949	549	2,400
	Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	10,353	2 669	7,684
	İlkokul Mezunu	49,816	24,157	25,659
	İlköğretim Mezunu	16,529	9,468	7,061
	Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu	3,873	2,473	1,400
	Lise ve Dengi Okul Mezunu	12,480	6,782	5,698
	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu	8,344	4,597	3,747
	Yüksek Lisans	360	217	143
	Doktora Mezunu	92	56	36
	Bilinmeyen	1,287	799	488
	Toplam	106,083	51,767	54,316

Tablo 11: Bitirilen Eğitim Düzeyi ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş)

Planlama alanının bulunduğu Ödemiş ilçesinde 15 yaş ve üstü, bitirilen eğitim düzeyi içerisinde en büyük payı (49.816 kişi) ilkokul mezunları almaktadır. İlkokul mezunlarının toplam nüfus içerisindeki oranı %46,95'tir. İkinci sırayı ise %15,5 oranla ilköğretim mezunları takip etmektedir.

İzmir ilinde ilkokul mezunlarını izleyen grup %23,4 ile eğitim durumu lise veya dengi okul mezunu olan nüfustur. Türkiye’ye bakıldığında da 2. sırada yer alan söz konusu grubun ülke genelindeki 15 yaş üstü nüfusa oranı %21,4’tür. Aynı eğitim durumuna sahip grup Ödemiş’te ise %11,9 ile 3. sırada gelmektedir.

Ödemiş’e ilişkin ilçe bazında erişilebilen önemli eğitim göstergeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İlkokulda derslik başına düşen öğrenci sayısı	Ortaokulda derslik başına düşen öğrenci sayısı	Genel lise derslik başına düşen öğrenci sayısı	Meslek lisesi derslik başına düşen öğrenci sayısı
Ödemiş	19	23	27	48
İzmir	27	41	31	39

Tablo 12: 2011-2012 Eğitim Dönemi Derslik Başına Öğrenci Sayısı

	Okul öncesi (3-5 yaş) (net)	İlköğretim (6-13 yaş) (net)	Ortaöğretim (genel-meslek lisesi, brüt)
Ödemiş	51,20	99,25	78,25
İzmir	48,85	102,88	104,68

Tablo 13: 2011-2012 Eğitim Dönemi Okullaşma Oranları (%)

Ödemiş’te okul öncesi okullaşma oranı İzmir’den daha iyi durumdadır ancak okullaşma oranının yeterli seviyede olmadığı görülmektedir. İlköğretimde İzmir ortalamasına yakın bir rakamda seyrederken, ortaöğretim de ise okullaşma oranı oldukça düşük seviyede yer almaktadır. Yükseköğrenim ve üstü okul mezunu oranı açısından İzmir %14,81 oranı ile yine Türkiye genelinden daha iyi durumdadır. Ödemiş, 30 ilçe arasında %7,58 değeri ile 25. sırada yer almakta olup hem İzmir genelinden hem de Türkiye ortalamasından daha geride bulunmaktadır.

İlçede toplam 21409 öğrenci eğitimlerini sürdürmektedir. Öğrencilerin okullara göre dağılımları aşağıdaki tabloda derlenmiştir.

	Okul Türü	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı
ÖDEMiŞ	İlkokul	50	7168
	Ortaokul	22	6049
	Anaokulu	3	299
	Anadolu Lisesi	2	1921
	Anadolu Öğretmen Lisesi	1	572
	Fen Lisesi	1	154
	Kız Teknik Anadolu Meslek ve Kız Meslek Lisesi	1	712
	Anadolu Teknik Lisesi, Anadolu Meslek lisesi, Teknik Lise ve Endüstri Meslek Lisesi	1	976
	Anadolu İmam Hatip Lisesi	1	535
	Ticaret Meslek Lisesi ve Anadolu Ticaret Meslek Lisesi	1	666
	Anadolu Sağlık Meslek Lisesi	1	215
	Özel İlkokul	3	357
	Özel Ortaokul	3	377
	Özel Anaokulu	3	78
	Özel Lise	1	30
	Özel Eğitim Ve Rehabilitasyon Merkezi	5	1300
	TOPLAM	99	21409

Tablo 14: Okul ve Öğrenci Dağılımı

7.2. Sağlık

Ödemiş ilçesinde bölgeye hizmet veren 250 yataklı Devlet Hastanesi, İlçe Sağlık Müdürlüğü (İSM), 2 Acil Yardım İstasyonu (ASHİ), Toplum Sağlığı Merkezi (TSM), Verem Savaş Dispanseri (VSD), 7'si ilçe merkezinde olmak üzere 15 Aile Sağlığı Merkezi (ASM) ve 17 Sağlık Evi bulunmaktadır. Ayrıca, sağlık sektöründe önemli işlevi bulunan Kızılay Kan Toplama Merkezi Hizmet vermektedir.

Ayrıca hizmet veren 10 yatak kapasiteli Özel Tıp Merkezi ve 22 yatak kapasiteli Özel Diyaliz Merkezi bulunmaktadır.

8. EKONOMİK YAPI

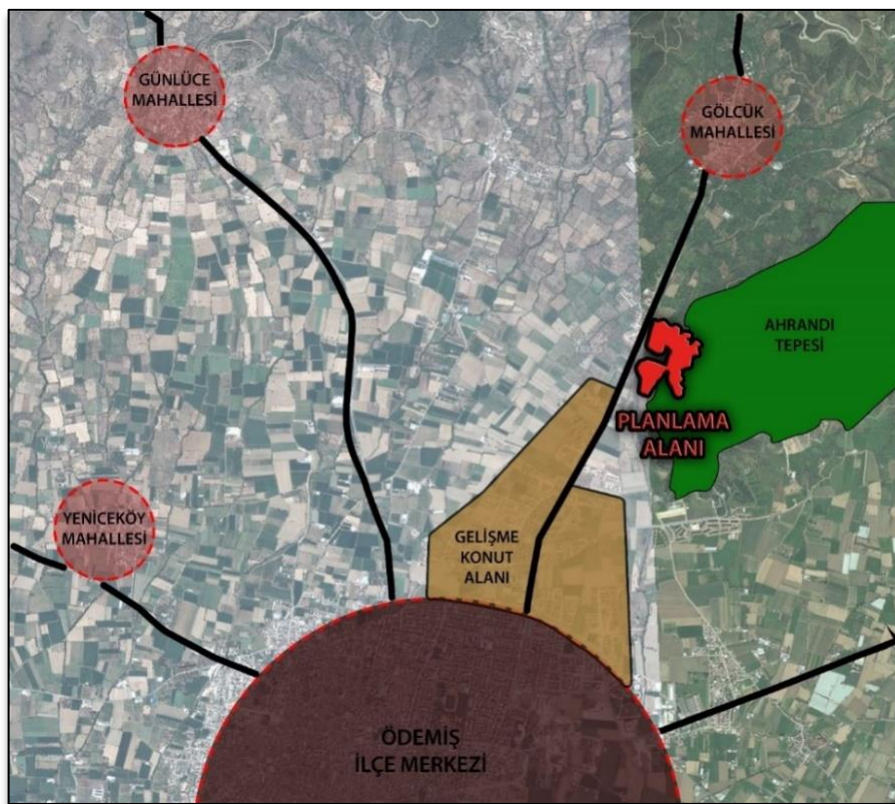
Ödemiş ilçesinin ekonomik yapısının tarıma dayalı olması nedeniyle sanayinin gelişmesinde tarım alet ve makineleri ile iş makineleri imalatı sektörü ilk sıralarda yer almaktadır. İlçede toplamda 34.889 hektar alan tarımsal üretim için kullanılmaktadır. Toplam alan içerisindeki tarım alanının oranı % 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.

9. FİZİKSEL YAPI

9.1. Planlama Alanın Kent Makroformu İçindeki Yeri

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.



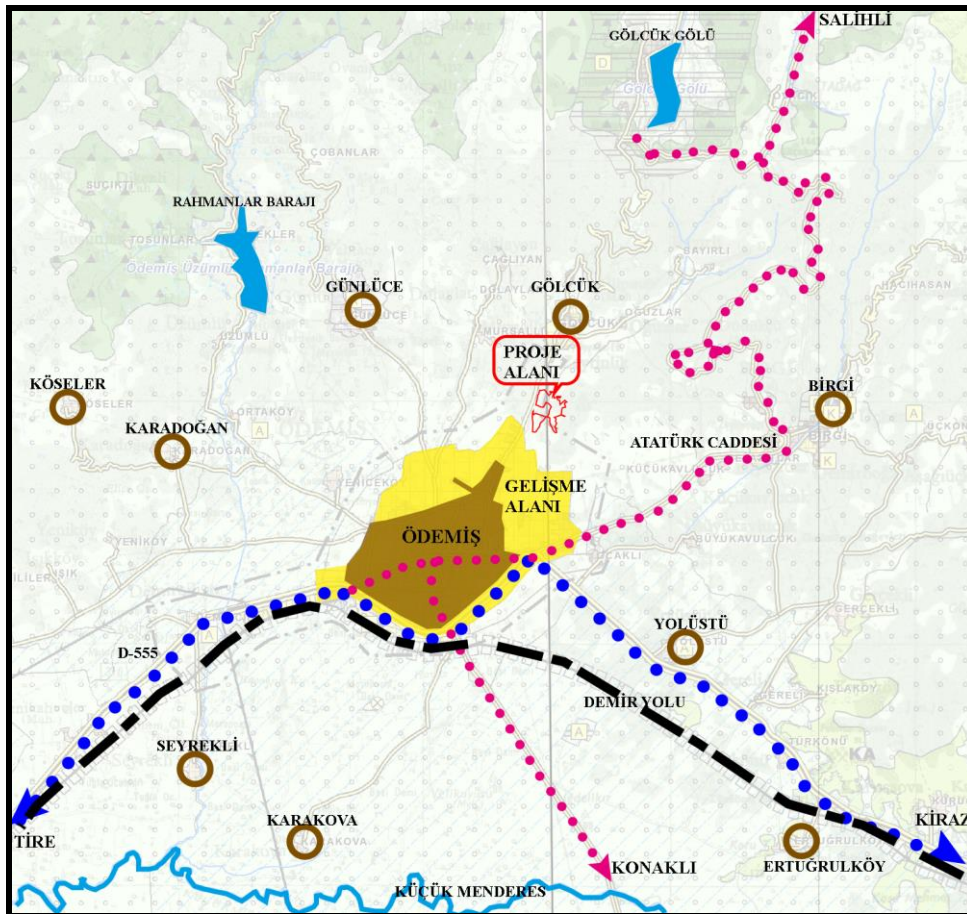
Harita 17: Ödemiş İlçesi Merkez ve Çevre İlişkileri ve Planlama Alanı

10. MER'İ PLANLAR ANALİZİ

Planlama alanı, İzmir İlinin Ödemiş İlçesinde Zeytinlik Mahallesinin belirli bir kentsel parçasını oluşturmaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için İzmir İli bütünden Ödemiş İlçesi ölçeğine inmek bütüncül incelemek ve üst ölçekli planlarda söz konusu alanla belirlenmiş olan vizyon, rol ve görevleri iyi analiz etmek gerekir. Böylelikle, planlama alanıyla ilgili bütüncül sürdürülebilir yaklaşımlar gerçekleştirebilmek için üst ölçekli kararlarla uyumlu ve kentin strateji ve hedeflerine uygun plan kararlarının oluşturulabilmesi gerekmektedir.

Alanla ilgili vizyon, rol ve görevlerinin belirlendiği üst ölçekli planlar;

- 1/100.000 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı (23.06.2014)
- 1/100.000 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı revizyonu (10.10.2018)
- 1/25.000 Ölçekli İzmir Doğu Bölgesi Çevre Düzeni Planı (10.04.2017-23.05.2018)
- 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planları ve Plan Değişiklikleri



Harita 18: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

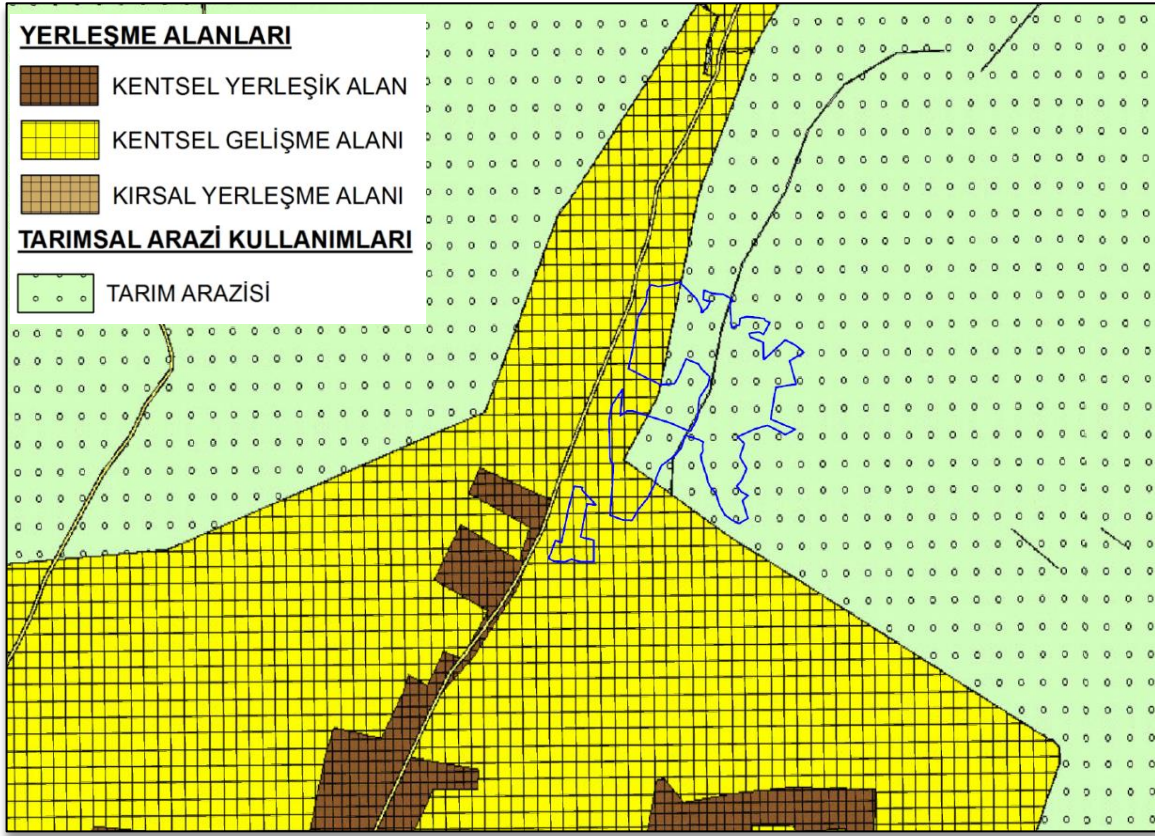
Planlama alanı ve yakın çevresi; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 23/06/2014 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen “Kentsel Gelişme Alanı”, kısmen “Tarım Arazileri” alanında kalmaktadır.

Kentsel Gelişim yönünün kuzey, kuzey-batı olduğu görülmektedir.

10.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Planlama Süreci

- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.
- 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.
- Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L- 16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.
- Planlama alanının içerisinde bulunduğu alanda mer'i çevre düzeni planı;İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L- 16, L-17, L-18, L-19, L-20 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) **10.10.2018** tarihinde onaylanan plandır.

10.1.1. 23/06/2014 Onay Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Harita 19: 23/06/2014 Onay Tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı ve yakın çevresi; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 23/06/2014 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Tarım Arazileri” alanı hakim fonksiyonlarındadır. Bu alanlar ile ilgili olarak;

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının *Tanımlar* Başlığı altında;

4.8. Kentsel gelişme alanları: bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.

4.44. Tarım arazileri: toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının **Genel hükümleri** Başlığı altında;

7.1. Bu çevre düzeni planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleriyle bir bütündür. Alt ölçekli planlar yapılırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.

7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. Bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.

7.25. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilkeleri ve nüfus kabullerine göre, bütüncül olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.

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.

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “8. Uygulama Hükümleri” Başlığı altında

8.1. YERLEŞME ALANLARI

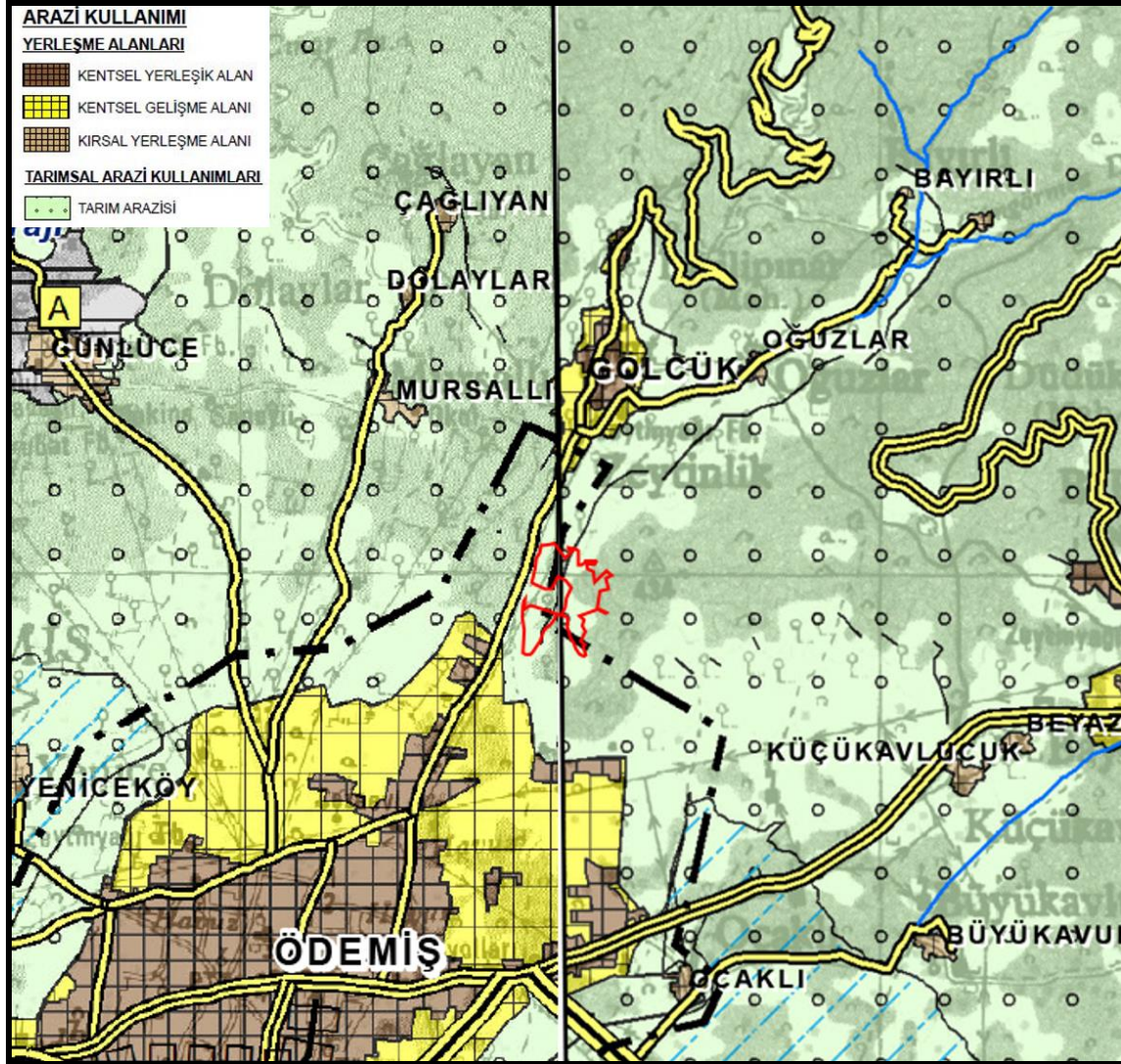
8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda alan büyüklüğü ve nüfus kabulleri 9. Bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

Denilmektedir.

10.1.2. 10/10/2018 Onay Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Değişikliği



Harita 20: 10.10.2018 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı ve yakın çevresi; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 10/10/2018 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği'nde "Tarım Arazileri" hakim fonksiyonunda kalmakla birlikte yakın çevresinde "Kentsel Gelişme Alanı" hakim fonksiyonu da bulunmaktadır. Bu fonksiyonlar ile ilgili olarak;

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının **Tanımlar** Başlığı altında;

4.8 Kentsel Gelişme Alanları: Bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.

4.42 Tarım Arazileri: toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “**7.Genel hükümleri**” Başlığı altında;

7.1 Bu çevre düzeni planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleriyle bir bütündür. Alt ölçekli planlar yapılırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.

7.2 Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

7.17 Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.

7.24 Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilkeleri ve nüfus kabullerine göre, bütüncül olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.

7.48. Bu planda sembol olarak gösterilen kullanım türlerinde, sembolün bulunduğu alan planın ölçeği gereği yer seçimi kararı verilmiş kesin alan olmayıp bu kullanıma ilişkin yer seçimi ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak alt ölçekli planlarla yapılabilecektir. Ayrıca bu planın ölçeği gereği arazi kullanım türünün ve sınırlarının gösterim tekniği nedeniyle (sembol, yol vb.) Algılanmadığı alanlarda, bu planın diğer hükümleri dikkate alınarak alt ölçekli planlarda yetkili idarelerce kullanım kararı belirlenir.

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “**8. Uygulama Hükümleri**” Başlığı altında

8.1. Yerleşme Alanları

8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1 Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar

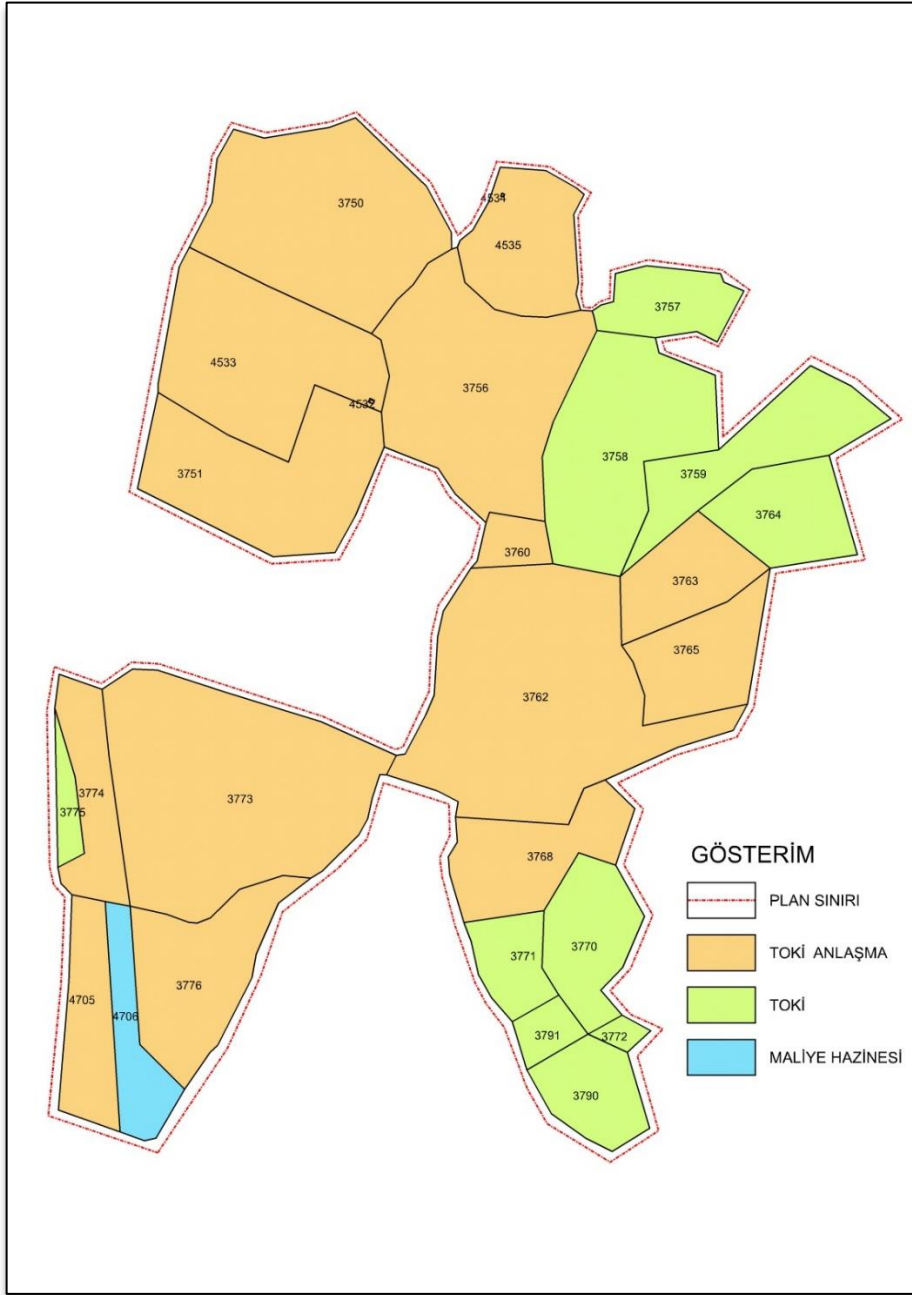
ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlencektir.

8.7.4 Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve t.c. tarım ve orman bakanlığının-izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

Denilmektedir.

11. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, Zeytinlik (yeni Gölcük) Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan içerisinde 27 adet kadastral parsel bulunmakta olup, bu parsellerin bir kısmı İdareimiz mülkiyetinde, 1 adet Maliyet Hazinesi (devir işlemleri devam etmektedir) mülkiyetinde, 2 adet Türkiye Elektrik Kurumu (Pilon Yeri) mülkiyetinde taşınmaz parsel bulunmaktadır. Bunun dışındaki taşınmaz parseller ise anlaşma yolu ile İdareimiz tasarrufunda bulunmaktadır.



Harita 21: Mülkiyet Analizi

	Parsel Numarası	Yüzölçümü (m ²)
1	3733	25,340.00
2	3750	18,240.00
3	3751	13,460.00
4	3756	18,540.00
5	3757	4,160.00
6	3758	13,980.00
7	3759	8,050.00
8	3760	1,700.00
9	3762	26,220.00
10	3763	5,480.00
11	3764	5,900.00
12	3765	6,400.00
13	3768	7,380.00
14	3770	5,980.00
15	3771	3,330.00
16	3772	596.00
17	3774	5,080.00
18	3775	1,390.00
19	3776	9,420.00
20	3790	4,460.00
21	3791	1,620.00
22	4532	16.00
23	4533	14,464.00
24	4534	36.00
25	4535	7,154.00
26	4705	5,000.00
27	4706	4,100.00
TOPLAM		217,496.00

Tablo 15: Planlama Alanında Kalan Taşınmaz Parsel Listesi

12. DEĞERLENDİRME

Plan çalışmalarına başlanılmadan önce ilgili kurumların görüşleri alınmış ve bu görüşler doğrultusunda planlar hazırlanmıştır.

Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 29.08.2016 tarih ve 4220-1394 sayılı yazısına göre; Planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmamaktadır.

TCDD İstanbul 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 08.03.2018 tarih ve E.101621 sayılı yazısına göre; Söz konusu alanda etkileşime giren teşekküllerine ait bir proje bulunmadığı belirtilmiştir.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin 06.03.2018 tarih ve E.1839537 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.01.2018 tarih ve 045.99-9922 sayılı yazısına göre; 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 belirtilmiştir.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.08.2016 tarih ve E.1875146 sayılı yazısına göre; 623 ve 650 parsel sayılı taşınmazların Orman Sınırları içerisinde kaldığı, kamu yararı olsa bile söz konusu taşınmazların imar planına dahil edilmesinin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olmadığı, bu nedenle imar planının orman sınırları dışında kalacak şekilde hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 01.08.2017 tarih ve E.180851 sayılı yazısına göre; Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yoluna ilişkin proje ile ilgili veriler iletilmiştir.

İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.09.2016 tarih ve E.9534130 sayılı yazısına göre; Kurum görüşünde belirtilen ve talep edilen hususlar ile plan notlarında belirtilmesi istenen hususların imar planlarında dikkate alınması hususu belirtilmiştir.

İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.09.2017 tarih ve E.693 sayılı yazısına göre; Bölgede oluşacak nüfus artışı düşünülerek, artacak her 2000-25000 kişiye 1 Aile Hekimi olacak şekilde birinci basamak koruyucu sağlık hizmetleri alanı ayrılması, mülkiyeti kamuya ait 2500-3000 m2 arası alanın planlanması ve yönetmelik doğrultusunda gerekli sağlık alanı ayrılması talep edilmiştir.

İzmir Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nün 09.03.2018 tarih ve E.210664 sayılı yazısına göre; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup, 5226-3386 sayılı Yasalarla değişik 2863 sayılı Yasa kapsamında ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden de görüş alınması kaydıyla yürürlükteki mevzuat çerçevesinde iş ve işlemlerin yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İzmir Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün 20.03.2018 tarih ve E.186892 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde yatırım yapılabilmesi için oluşturulacak spor tesisi alanlarının Kamulaştırma işlemlerine konu olmaması açısından mülkiyetin devletin hüküm ve tasarrufu altında bırakılması talep edilmiştir.

TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 16.03.2018 tarih ve E.117301 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde herhangi bir Enerji İletim Tesisinin bulunmadığı, ancak ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili projelerimizle ilgili olarak güzergah yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır denilmektedir.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün

1. 26.04.2016 tarih ve 17789 sayılı kurum görüşüne göre; 611, 612, 613, 618, 620, 623, 642, 648, 649, 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 alanının %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, tarımdışı 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 alanının % 10 unu geçmemesi koşuluyla imar planı yapılması uygun görüldüğü, söz konusu **600, 601, 1500 (eski 602), 603, 637, 628, 627, 629, 630, 1712, 1713, 659, 1576, 1522, 656, 654, 636, 614, 610, 1502 ve 622 parsellerden oluşan 15,6866 hektar alan 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olup tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü** belirtilmiştir.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.07.2016 tarih ve 1208 sayılı yazısına göre; İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Gölcük (Zeytinlik) Mahallesi'nde bulunan, Maliye Hâzinesi ile vatandaş arazisini kapsayan ve Toplu Konut Alanı ilan edilmesi planlanan taşınmazlar; 2863 sayılı yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer almamakta olup, ayrıca söz konusu parsellerde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin bir tescil kararı ile koruma alanı bulunmamaktadır. Ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze

Müdürlüğüne haber verilmesinin 3386-5226 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasanın 4.maddesi gereği zorunlu olduğu belirtilmiştir.

İzmir Gaz Dağıtım'ın 01.07.2016 tarih ve 7355 sayılı yazısına göre; Planlama alanından geçen hat bulunmamakla beraber, planlama alanının yakınından geçen ve bu yıl içerisinde yapımına başlanmış olan orta basınç doğalgaz iletim hattı projesi yazı ekinde iletildiği belirtilmiştir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 21.06.2016 tarih ve E.4035 sayılı yazısına göre; İl Müdürlüğümüz elemanlarınca yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanın mevcut ve planlanan yatırımlarımız içinde kalmadığı tespit edilmiş olup, ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüşler alınması ve Mer'i Mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, ekli harita örneğinde işaretli alanın "Emekli Toplu Konut Projesi" yeri olarak planlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Çevre ve Şehircilik İzmir İli Müdürlüğü'nün 12.07.2016 tarih ve 305.03.99 sayılı yazısına göre; Yapılmak istenilen imar planı çalışmasının, yukarıda belirtilen hususlar ile birlikte İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları ve ilgili tüm mevzuatın dikkate alınması gerekmektedir.

13. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

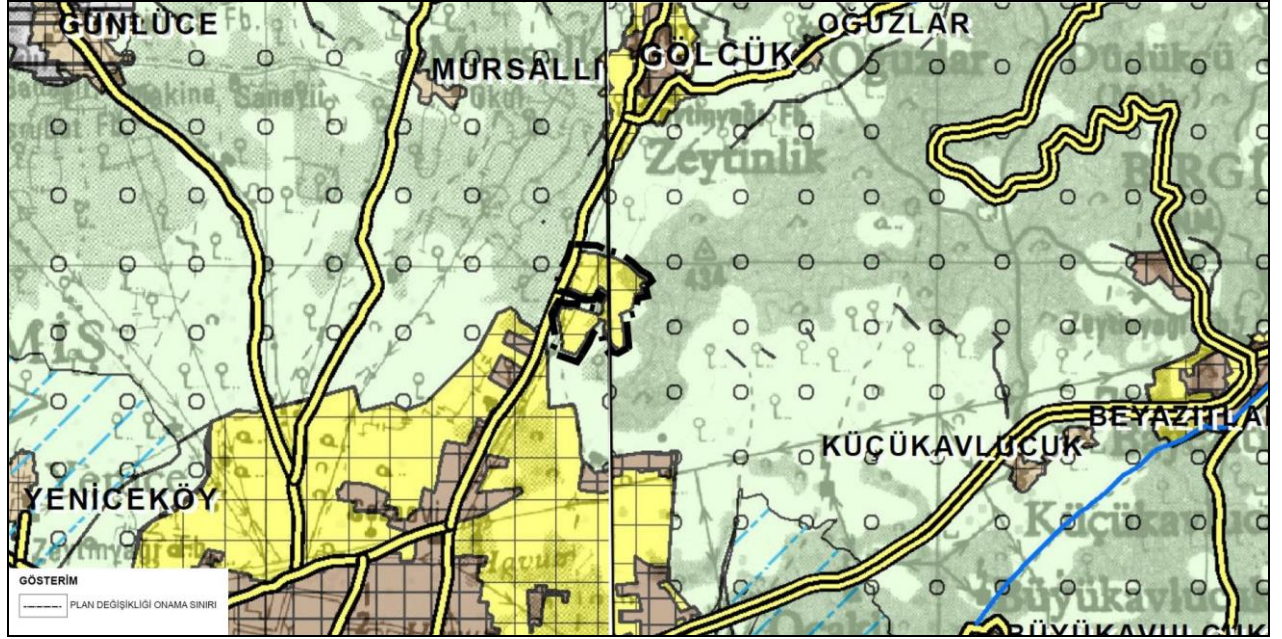
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nın görev ve sorumluluk alanlarından birisi olan sosyal konut üretimi ve alt gelir grubuna yönelik konut projelerinin geliştirilmesi amaçları doğrultusunda arazi geliştirme projeleri yapılmaktadır.

Bu kapsamda planlama alanını İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Mahallesi Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parselleri kapsayan alanda proje geliştirilmesi öngörülmüştür. Söz konusu alanda bu amaç doğrultusunda çalışmalar yürütülmektedir.

Planlama Alanını da kapsayan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.10.2018 tarihinde onaylanmış, onaylı çevre düzeni planında planlama alanı "*Tarım Arazileri*" olarak planlanmış, diğer taraftan yakın çevresi ise "*Kentsel Gelişme Alanı*" olarak planlanmıştır.

Bu doğrultuda; Çevre Düzeni Planın kentsel gelişme eğilimlerine yönelik yaklaşımı ve planlama alanının bulunduğu konum itibarı ile kentsel gelişme eğilimi gösteren bölge içerisinde bulunması ve İzmir İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 26.04.2016 tarih ve 17789 sayılı, 29.07.2016 tarih ve 29276 sayılı ile 10.08.2016 tarih ve E.30607 sayılı kurum görüşlerine istinaden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ilgili maddelerine istinaden tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülen alan olması sebebiyle hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile planlama alanı "*Kentsel Gelişme Alanı*" olarak planlanmıştır.

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



Harita 22:1/100000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi