

BORNOVA (İZMİR)
KAZIMDİRİK MAHALLESİ,
PAFTA : 24 – O , 25 – O
14 156 ADA 3 PARSEL, 10 ADA 56 PARSEL

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYAN:
KÜÇÜK PLANLAMA TASARIM
DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.



ADRES : RAGİPBAY MAHALLESİ 17 SOKAK NO : 20 D : 1
SAFİYE HANIM APARTMANI AKHİSAR – MANİSA
0 236 412 08 08 – 532 262 97 03

AĞUSTOS 2018

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 YCN7HVM3	MD Tarihi: 05.10.2018 Proje Kayıt No: 35-2018/9045 Üye: OYA KÜÇÜK NALBANT (1929)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

1 – PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU :

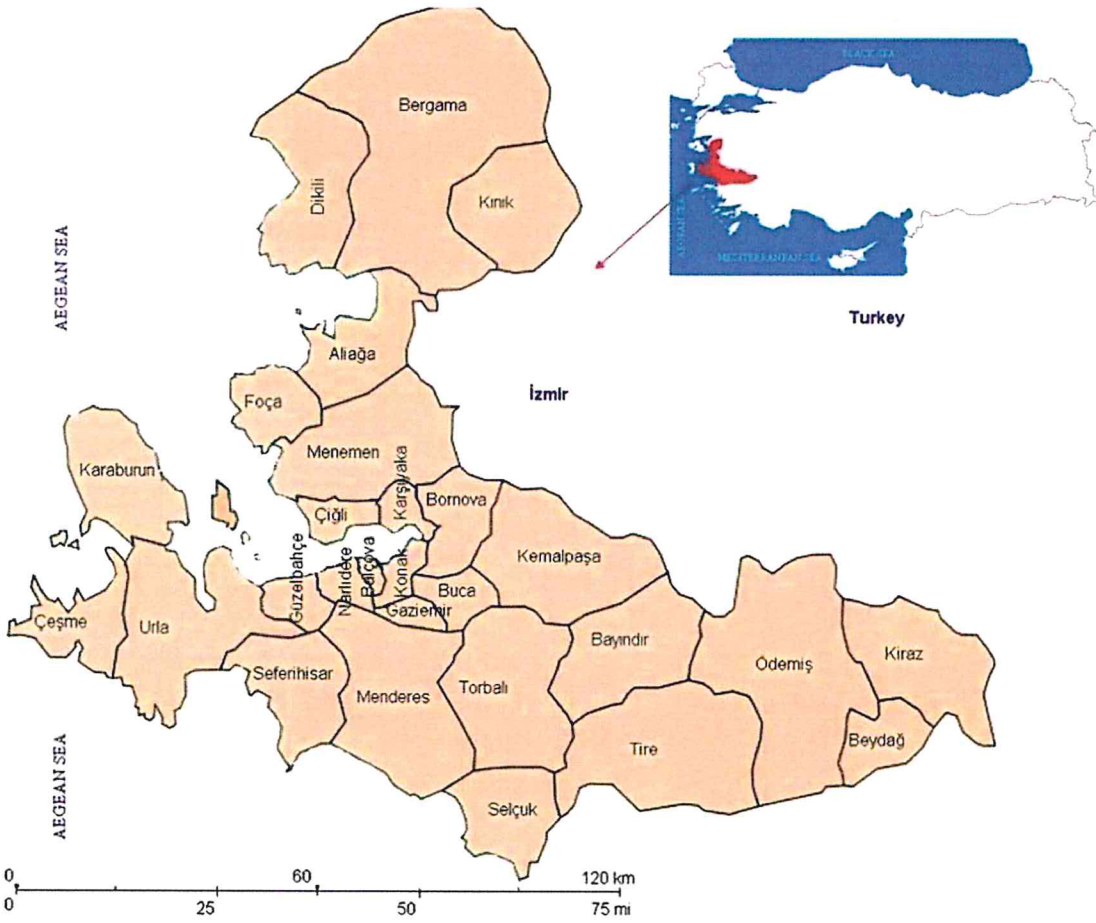
Planlama önerisinin konusu Sağlık Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği çalışmasıdır.

Sağlık İl Müdürlüğü tarafından; İzmir İli Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 24 – O, 25 – O pafta, 14156 ada 3 parsel ve 10 ada 56 parsel numaralı , Maliye Hazinesine ait alanda imar planı yapılması talebi gündeme gelmiştir.

Planın konusu; Sağlık Alanı amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmasıdır. Mevcut Nazım İmar Planında 14156 ada 3 parsel Üniversite Alanında, 10 ada 56 parsel de Üniversite Alanında kalmaktadır. Bu iki parselin Nazım İmar Planı Değişikliği ile bütünleşik olarak “ Sağlık Alanına ” dönüştürülmesi istenmektedir.

2 – PLANLAMA ALANININ ÜLKE BÖLGESİNDEKİ YERİ :

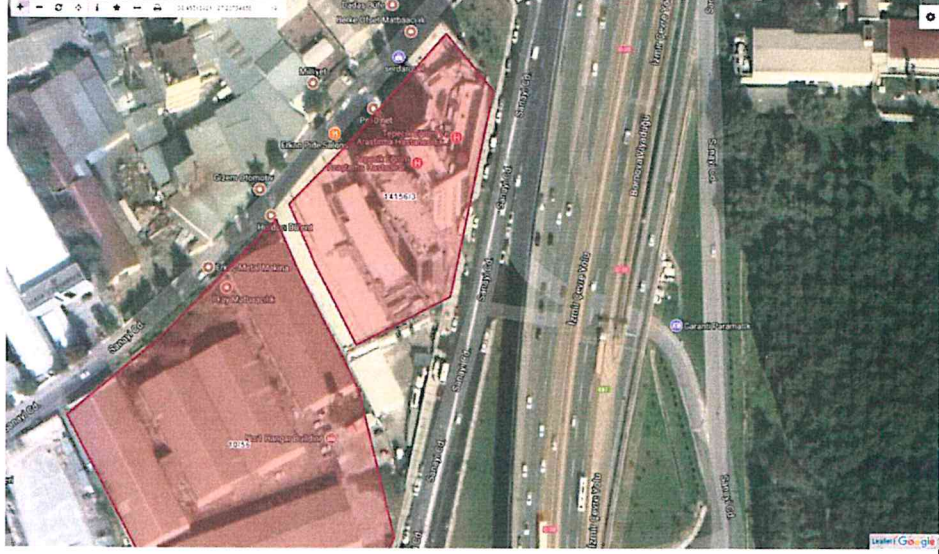
Planlama alanı; İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesinde kalmakta olup, Nazım İmar Planı Paftalarından 24 – O ve 25 – O numaralı paftalara, Uygulama İmar Planı paftalarından ise 24 O – 1b ve 25 O – 4c numaralı paftalara isabet etmektedir.





HAVA FOTOĞRAFI





3 – PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI :

İzmir' in Metropol İlçelerinden biri olan Bornova; Yamanlar Dağının Eteğinde, 38 derece 28' kuzey enlem ve 27 derece 15' doğu boylam üzerinde bulunan Bornova, İzmir Merkezine Hükümet Konağından 13 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

1882 yılında kurulmuş ve 1957 yılında ilçe haline gelmiştir. Bornova' nın kuzeyinde Karşıyaka İlçesi ve Manisa İli, doğusunda Kemalpaşa İlçesi, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak İlçeleri, güneyinde ise Buca İlçesi bulunmaktadır. 224 km². Lik yüzölçüme sahiptir.

MÖ.6500 yıllarında ilk uygarlığı misafir eden ilçemiz Bornova dünden bugüne beri çok uygarlığın da yaşam mekanı olmuştur. Bornova , 17. yüzyıldan itibaren antik kaynakları rehber alan Batılı araştırmacı ve gezginlerin ilgi odaklarından biri olmuştur. Osmanlı devrinde bu bölgenin verimli bir tarım bölgesi ve bunun yanı sıra yoğun bitki örtüsü

nedeniyle bir sayfiye yeri olduğu anlaşılmaktadır. Ovanın su kaynakları bakımından çok zengin olduğu bilinmektedir.

Prehistorik dönemde zengin bitki örtüsü ve hayvan kaynaklarıyla uygun çevre koşullarına sahip Bornova Ovası, İzmir'in ilk yerleşimcilerine ev sahipliği yapmıştır. En eski yerleşime ait kalıntılar Yeşilova Höyüğü'nde bulunmuştur (www.yesilova.ege.edu.tr) . 2005 ve 2006 yıllarında gerçekleştirilen kazı çalışmaları sonucunda Bornova Ovası'nda ortaya çıkartılan Yeşilova Höyüğü'nün sadece İzmir'in değil aynı zamanda Ege Bölgesi'nin de bilinen en eski yerleşim merkezi olduğu anlaşılmıştır. İlk toplulukların Yeşilova Höyüğü'ne günümüzden 8500 yıl önce yerleşmeye başladıkları tespit edilmiştir.

Yeşilova Höyüğü ve höyüğün 400 m. kuzeyinde yer alan Yassitepe Höyüğü ile birlikte ovada Bayraklı, Pınarbaşı, Bornova Anadolu Lisesi höyükleri gibi beş höyüğün yer alması, Bornova'daki yoğun eski yerleşimlerin varlığını ortaya koymuştur. Bu prehistorik yerleşimlerle gerek Bornova ve gerekse İzmir kentinin geçmişi bilinenden çok daha eski tarihlere gitmiştir.

Bornova Ovası'nın zamanla derelerin getirdiği aluvyonla kaplanması sonucu burada yaşayan topluluklar yakın çevre içindeki daha yüksek yerlere taşınarak yaşamlarını sürdürmeye devam etmişlerdir. Daha sonraki çağlarda artan nüfusla birlikte İzmir halkı ihtiyaçlar doğrultusunda Bornova Ovası'nın batısına, sırasıyla MÖ.650-545'de Smyrna-Tepekule ve MÖ.300 'de Kadifekale'nin bulunduğu alanlara taşınmış, kültürel ve ekonomik bakımdan gelişimini sürdürmüştür.

1425 yılında Türk egemenliğine alınan Bornova, 1919 - 9 Eylül 1922 tarihleri arasında Yunan işgali altında kalmıştır. İlçemiz çok eski bir yerleşim yeri iken 1881 yılında belediyeleşme Kanunuyla 7033 Sayılı Kanunla 19 Haziran 1957 tarihinde TBMM'de kabul edilerek ilçe olmuştur. Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 m'ye kadar çıkmakta

hatta aşmaktadır. İlçe Merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bu ovalar genelde yamaçlardan inen suların getirdiği alüvyonların birikmesiyle oluşmuştur. İlçenin yüzölçümü 224 km²'dir. İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Yaz mevsiminde imbat ve poyraz rüzgarları etkilidir. Kışın ise karayel,yıldız ve poyraz rüzgarları kuru soğuk getirmektedir.

En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır. Bugüne dek ölçülen en yüksek sıcaklık 13.07.2000 tarihinde 45.3, en düşük ise 09.02.1929 tarihinde - 8.4 derecedir. İlçe topraklarında Akdeniz bitkilerinin tümüne rastlanmaktadır. 600 metreye kadar olan yüksekliklerde Kızılcım ormanları, daha yüksekler de ise Karaçam ormanları bulunmaktadır. İlçemizde yer alan ormanlık alanlar su yönünden oldukça zengindir. Yamaçlardan akan sular yer altı suları ve yağışlarla beslenen akarsular bulunmaktadır. Manda Çayı, Kavaklıdere Çayı, Şeytanderesi Çayı, Bornova Çayı, Nif Çayı önemli akarsulardandır. Yamanlar Dağı üzerinde İkizgöl yer almaktadır. Bu Çam ormanları arasında İlçe'nin önemli dinlenme alanlarından birini oluşturmaktadır.

4 – PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI :

NÜFUS ÖZELLİKLERİ

İlçemiz nüfusu toplamda 442.839 olup, ilçemizin iş ve sosyal konumu itibari ile gündüz hareketli nüfus da dahil 1.000.000 civarında olmaktadır.

Bornova Atatürk Mahallesi varyantı ile Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesinin kesiştiği noktada, çevreyolu üzerinde yapılan köprülÜ kavşağın projelendirmesi Bornova-Karşıyaka çevreyolu giriş ve çıkışını

çözümleyecek nitelikte tasarımlanmış, çalışmalar tamamlanmış olup, ulaşımına açılmıştır.

İzmir-Ankara asfaltı üzerinde bulunan Hamdi Dalan Sağlık Sitesinin bulunduğu kavşak düzenlemesi tamamlanmış olup, trafiğe açılmıştır.

Sanayi alanında İlçemiz Ege Bölgesinin ve İzmir'in lokomotifi durumundadır.200 civarında büyük ve küçük sanayi ve üretim kuruluşu, İzmir de mevcut olan 6 sanayi sitesinin 4 tanesi ilçemiz hudutları içersinde bulunmaktadır. Evka-3 ve Evka-4 toplu konut alanları ki buralarda tamamen bitmiş ve sahiplerine teslim edilmiş 7.500 konut bulunmaktadır.

İzmir Kent bütünü içinde Metronun, Bornova Merkez ve Otogar bağlantısı çalışmaları hızlandırılmalı, Bornova ilçe sınırları içinde kamuya terkleri sağlanmış ulaşım ana arterlerinin İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapımına hız verilmelidir.

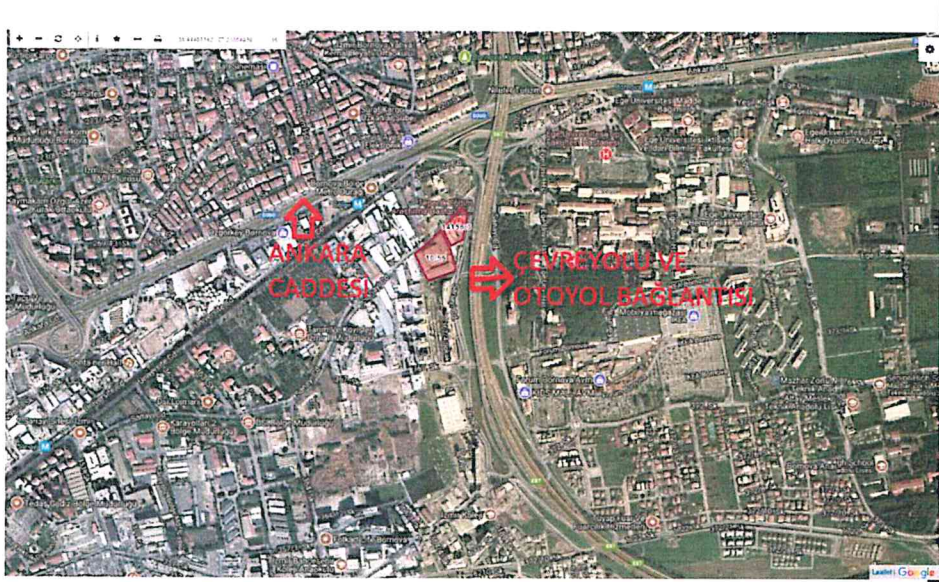
İL ADI	İLÇE ADI	MAHALLE ADI	2017 NÜFUSU
İZMİR	BORNOVA	ATATÜRK	27.501
İZMİR	BORNOVA	BARBAROS	11.943
İZMİR	BORNOVA	BEŞYOL	278
İZMİR	BORNOVA	BİRLİK	7.255
İZMİR	BORNOVA	ÇAMIÇI	242
İZMİR	BORNOVA	ÇAMKULE	6.741
İZMİR	BORNOVA	ÇINAR	4.591
İZMİR	BORNOVA	ÇİÇEKLİ	346

İZMİR	BORNOVA	DOĞANLAR	20.798
İZMİR	BORNOVA	EGEMENLİK	2.542
İZMİR	BORNOVA	EĞRİDERE	1.318
İZMİR	BORNOVA	ERGENE	11.155
İZMİR	BORNOVA	ERZENE	36.012
İZMİR	BORNOVA	EVKA 3	20.520
İZMİR	BORNOVA	EVKA 4	14.824
İZMİR	BORNOVA	GAZİ OSMAN PAŞA	13.989
İZMİR	BORNOVA	GÖKDERE	367
İZMİR	BORNOVA	GÜRPINAR	11.458
İZMİR	BORNOVA	İŞIKLAR	2.555
İZMİR	BORNOVA	İNÖNÜ	24.742
İZMİR	BORNOVA	KARACAOĞLAN	7.991
İZMİR	BORNOVA	KARAÇAM	570
İZMİR	BORNOVA	KAVAKLIDERE	2.952
İZMİR	BORNOVA	KAYADİBİ	135
İZMİR	BORNOVA	KAZIMDIRİK	35.318
İZMİR	BORNOVA	KEMALPAŞA	11.535
İZMİR	BORNOVA	KIZILAY	15.029
İZMİR	BORNOVA	KOŞUKAVAK	8.066

İZMİR	BORNOVA	KURUDERE	55
İZMİR	BORNOVA	LAKA	406
İZMİR	BORNOVA	MERİÇ	8.503
İZMİR	BORNOVA	MERKEZ	6.392
İZMİR	BORNOVA	MEVLANA	23.284
İZMİR	BORNOVA	NALDÖKEN	9.320
İZMİR	BORNOVA	RAFET PAŞA	19.866
İZMİR	BORNOVA	SARNIÇKÖY	47
İZMİR	BORNOVA	SERİNTEPE	7.320
İZMİR	BORNOVA	TUNA	7.695
İZMİR	BORNOVA	ÜMİT	4.399
İZMİR	BORNOVA	YAKAKÖY	1.058
İZMİR	BORNOVA	YEŞİLÇAM	4.046
İZMİR	BORNOVA	YEŞİLOVA	29.751
İZMİR	BORNOVA	YILDIRIM BEYAZIT	6.601
İZMİR	BORNOVA	YUNUS EMRE	2.800
İZMİR	BORNOVA	ZAFER	10.523
		Toplam	442.839

5 – PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ :

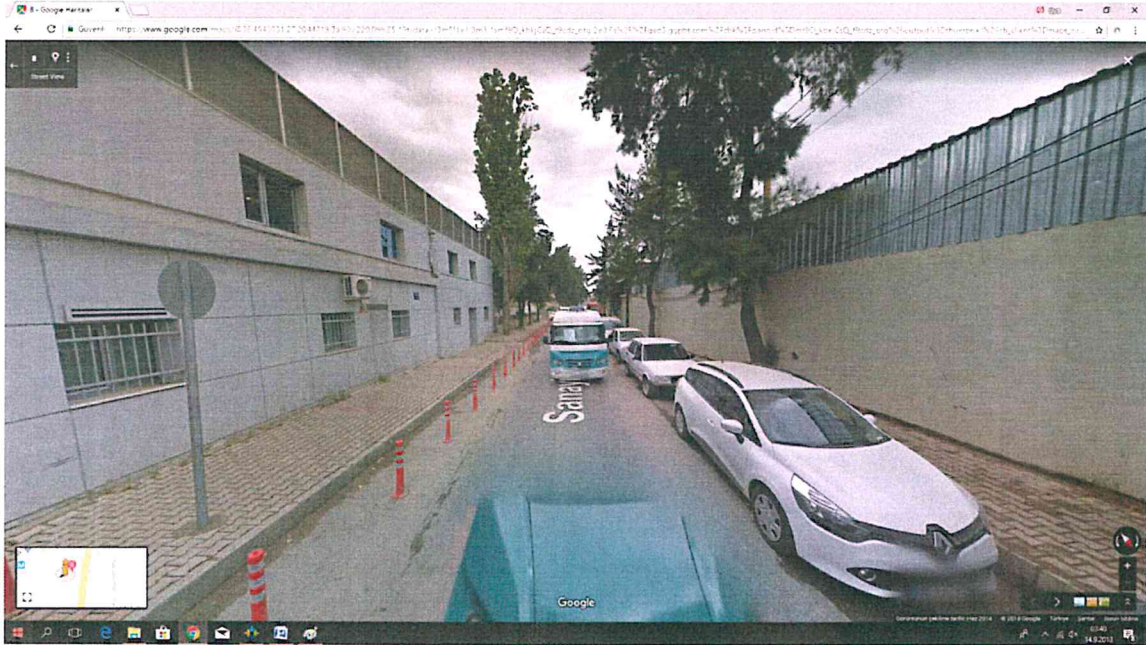
Planlama Alanı ; Bornova İlçesinin önemli ulaşım arterlerinin ortasında kalmaktadır. Alanın doğu bölgesinden Çevreyolu ve Otoyol Bağlantı yolları geçmektedir. Alanın kuzey bölgesinden Ankara Caddesi geçmektedir. Yine Ankara Caddesinin güneyinden Üniversite Caddesi geçmekte olup; alanın kuzey cephesinden Sanayi Caddesi geçmektedir. Alana ulaşım konusunda bir sıkıntı yoktur. Ancak trafik zirve saatlerde bölgede bir yoğunluk yaşanmaktadır.

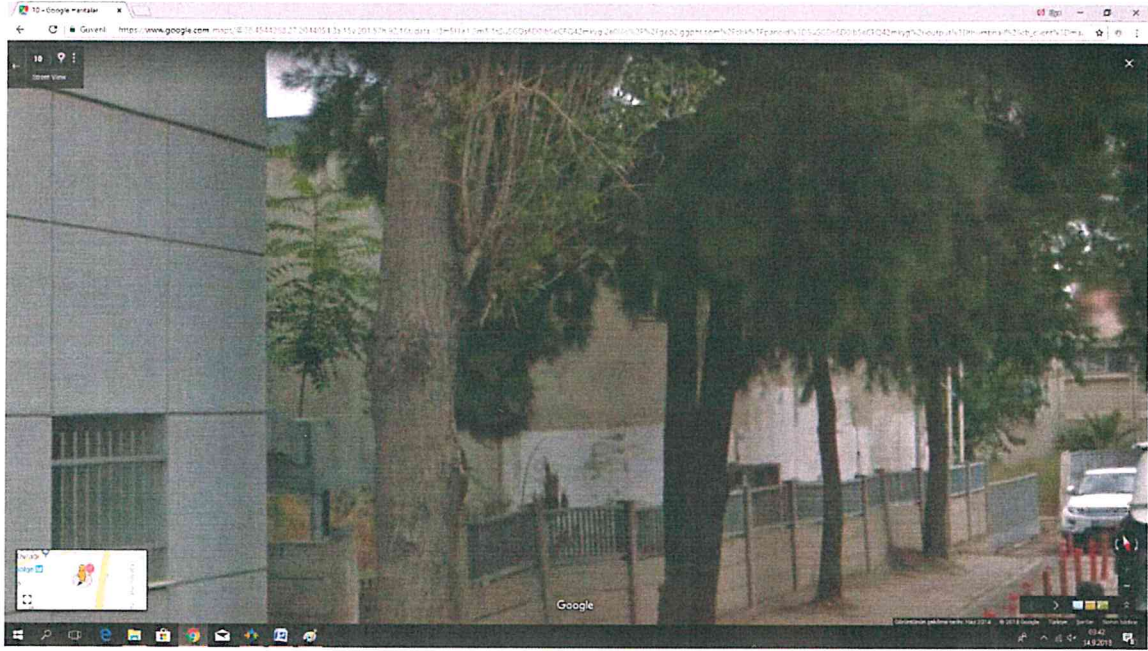


6 – MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPISI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Bahsi geçen taşınmazlar Maliye Hazinesine aittir. Taşınmazlar ; 667 sayılı KHK eki (I) sayılı listede yer alan Özel Sağlık Kurum ve Kuruluşları adına kayıtlı iken Hazine adına tescil edilmesi kararı verilmiş ve bu

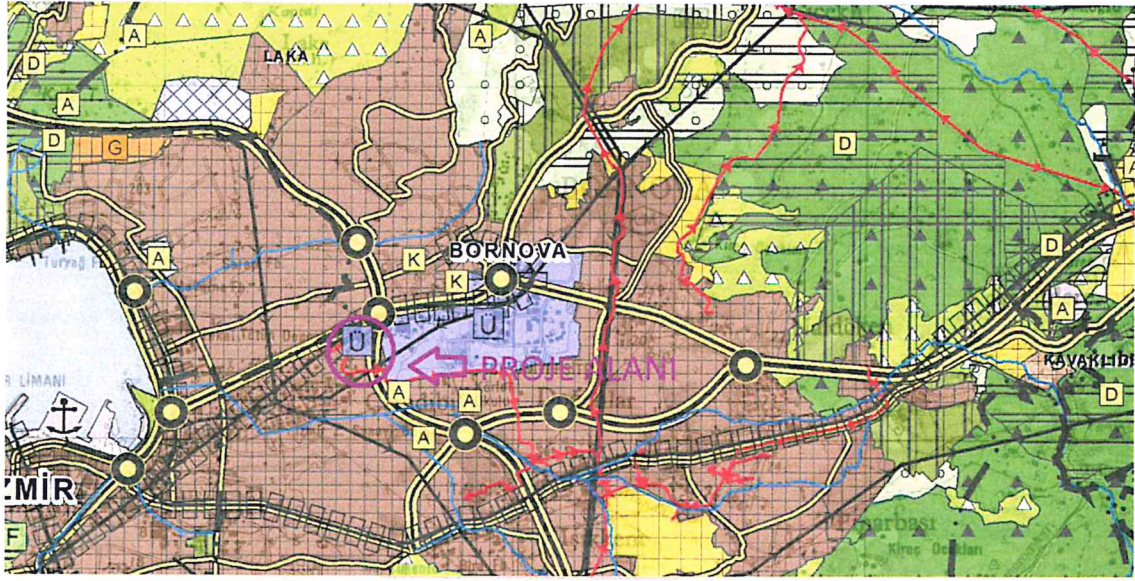
taşınmazlar üzerinde bulunan sağlık kurum ve kuruluşlarının nihai değerlendirme yapılıncaya kadar "Geçici Kullanımlarının Sağlık Bakanlığına Bırakılması" hüküm altına alınmıştır. (Ekte evrak konmuştur) Taşınmazların çevresinde şahıs ve şirketlere ait taşınmazlar yer almaktadır. Halihazır durumda taşınmazlar üzerinde yapılar bulunmaktadır. 14156 ada 3 parsel üzerinde bir hastane bulunmaktadır. 10 ada 56 parsel üzerinde ise depolar yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan sanayi caddesi yönünde yapılaşmış durumdadır.



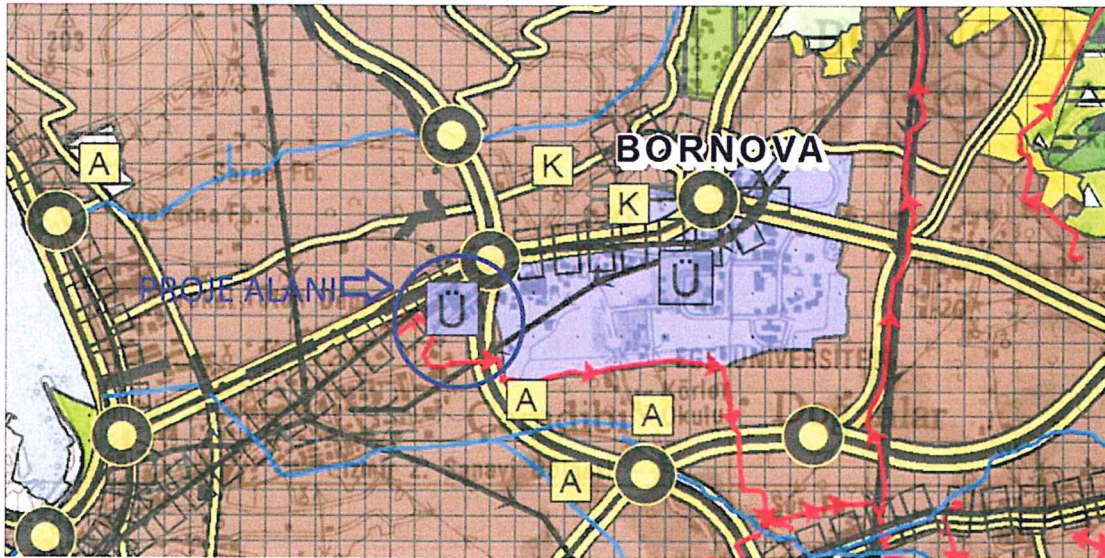


7 – ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI :

Planlamaya konu olan alan; İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1 / 25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan İzmir – Manisa 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planında planlı alanda görünmektedir. Alan kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Parselin yüzölçümü küçük olduğundan ÇDP üzerinde görünmesi mümkün değildir. Aşağıda daire içerisinde bulunduğu bölge işaretlenmiştir.



PLANLAMA ALANININ ÇDP İÇERİSİNDEKİ YERİ



8 – PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ :

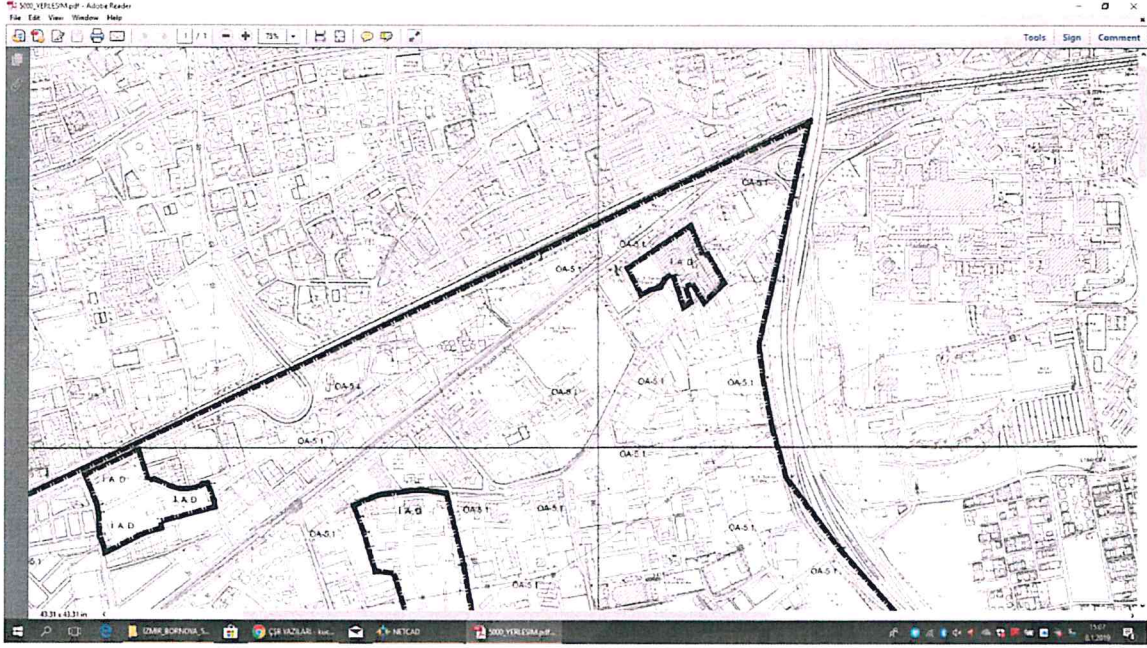
Planlama alanının bulunduğu alanın doğu kısmında Ege Üniversitesi hastanesi ve Ege Üniversitesi kampusu yer almaktadır. Ayrıca yine aynı bölgede büyük bir alışveriş merkezi yer almaktadır. Bu alanlar imar planı üzerinde Üniversite Alanı olarak işlenmiştir. Alanın güneyi mevcut imar planında Konut ve Ticaret Kullanımlarının bir arada olduğu Karma Kullanım Alanı olarak görünmektedir.

9 – ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE MAHKEME KARARLARI :

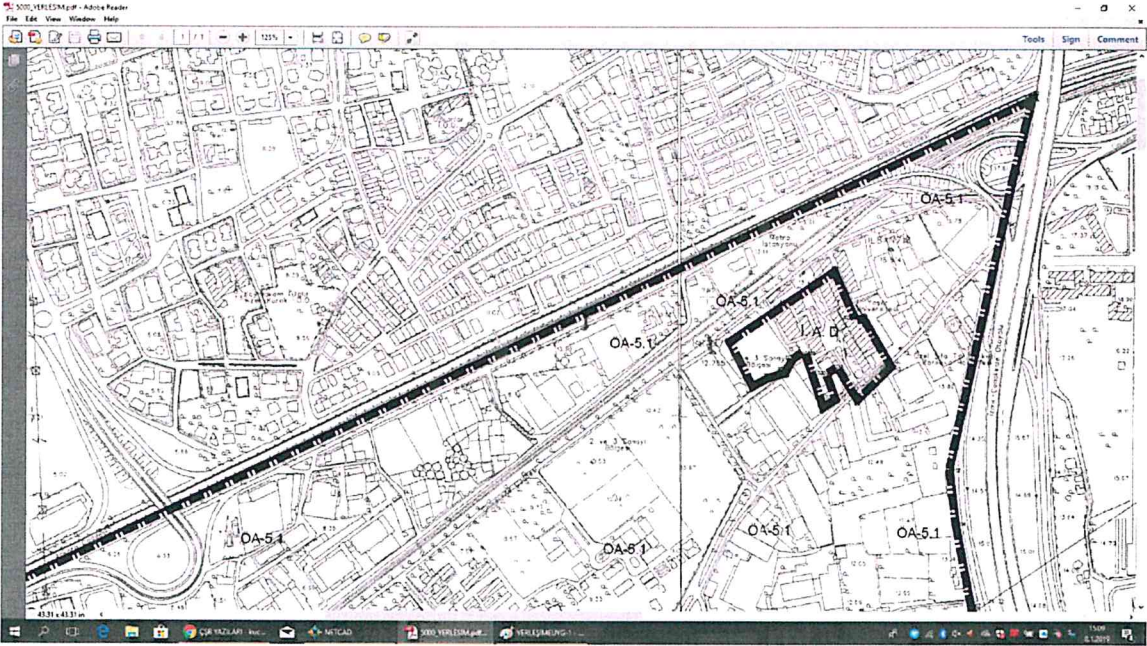
Planlama alanı ile ilgili daha önce alınmış bir meclis kararı yada mahkeme kararı bulunmamaktadır.

10 – PLANA İLİŞKİN RAPORLAR :

Planlama alanının bulunduğu bölge ile ilgili jeolojik etüt raporu düzenlenmiştir. Bu rapor İzmir Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 09.02.2016 tarihide onaylanmıştır. Etüdün ekinde yer alan yerleşime uygunluk haritasında bahsi geçen alan “ ÖA-5.1 “ parametresi ile tanımlanmıştır. Bu parametre ve başka ifadeler Plan Raporu ekinde yer alan Jeolojik etüdün “Sonuç ve Öneriler” kısmında açıklanmıştır.



YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



11 – PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ :

Bornova ekonomik ve sosyal açıdan gelişmektedir. Bornova ilçesinde özellikle Eğitim ve Sağlık Tesisleri yer seçmektedir. Bornova bulunduğu konum itibariyle İzmir' in her noktasından kolayca ulaşılabilir bir yerleşmedir. Bu özelliği nedeniyle bazı fonksiyonlar bu bölgede yer seçmektedir. Sağlık tesisleri de bu kullanımlardandır. Bahsi geçen taşınmazlar üzerine geçmiş yıllarda bir Özel Sağlık Tesisleri yapılmıştır. Taşınmazlar ; 667 sayılı KHK eki (I) sayılı listede yer alan Özel Sağlık Kurum ve Kuruluşları adına kayıtlı iken Hazine adına tescil edilmesi kararı verilmiş ve bu taşınmazlar üzerinde bulunan sağlık kurum ve kuruluşlarının nihai değerlendirme yapıncaya kadar "Geçici Kullanımlarının Sağlık Bakanlığına Bırakılması" hüküm altına alınmıştır. Bu nedenlerle bu tesis hazineye devrolmuştur. Ancak Sağlık tesisi mevcut haliyle yeterli gelmemiş ve büyüme ihtiyacı doğmuştur. Bu nedenle yürürlükteki 1 / 1000 ölçekli uygulama imar planında 14156 ada 3 parsel Özel Sağlık Alanı, 1 / 5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise Üniversite Alanı olarak görünmektedir. 10 ada 56 parsel ise 1 /1000 ölçekli uygulama imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında Üniversite Alanı olarak görünmektedir. Fiili durumda hastane olarak görünen alan; Nazım İmar planında İmar planı değişikliği ile doğru fonksiyona dönüştürülmüştür. Nazım İmar Planında "Sağlık Alanı" lejantı önerilmiştir. Ekinde yer alan bilgi amaçlı sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "Hastane Alanı" lejantı önerilmiştir.

12 – KURUM GÖRÜŞLERİ :

Planlamaya konu olan alan ile ilgili herhangi bir kurumdan görüş alınmamıştır. Taşınmazlar yerleşik alanda bulunduğu ve altyapıya ilişkin bir düzenleme yapılmadığından kurum görüşü alınmamıştır.

13 – ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI :

Planlamaya konu olan alanın yüzölçümü yaklaşık 2 hektardır.

İmar planı ile oluşturulan yeni kullanımların arazi kullanım tablosu aşağıdadır.

KULLANIM ADI	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
ÜNİVERSİTE ALANI	16 900 m2.	
SAĞLIK ALANI		16 900 m2.
TOPLAM	16 900 m2.	16 900 m2.

14 – PLAN KARARLARI :

Planlamaya genel olarak bakarsak; mevzuat açısından ve planlama ilkeleri açısından oluşturulan kararların uyarlılık göstermesi gerekir. Planlama çeşitli amaçlar için, çeşitli yaklaşımlarla yapılabilir. Ama temel

ilkeler; yaşanabilir, çevreye duyarlı, adil, mülkiyet optimizasyonunun olduğu, doğru fonksiyon dağılımı ile uyumlu fonksiyon dağılımının dizayn edilmesidir.

Konumuza geldiğimizde; planlamaya konu olan fonksiyon Sağlık Alanıdır. Yukarıda gerekçeler kısmında anlatıldığı üzere; daha yaşanabilir, ihtiyaçların karşılandığı bir mekansal organizasyonu sağlama anlamında plan kararları getirilmiştir.

Buna göre planlamaya konu olan alan Alan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sağlık Alanı olarak planlanmıştır.

Nazım İmar planında fonksiyon şeması belirlenirken ; bu alana hizmet etmesi için otopark ve yeşil alan ayrılmıştır.. Planda yapılanma koşulları E : 2.00, yapı yüksekliği Yeşil : 8 kat olarak belirlenmiştir. Nazım İmar planı ekinde uygulama imar planı tasarısı da bilgi amaçlı sunulmuştur.

PLAN NOTLARI:

- 1 - SAĞLIK ALANI İÇERİSİNDE; EĞİTİM AMAÇLI HİZMET ALANLARI, KÜLTÜR, SPOR VE SOSYAL TESİS ALANLARI, YEMEKHANE VE HİZMET ALANLARI V.B YER ALABİLİR. ALANLARI, TEKNİK DONATI İÇEREN ALTYAPI TESİS SAĞLIK TESİSİNE HİZMET VERMEK AMACIYLA KANTİN,
- 2 - SAĞLIK ALANINDA EMSAL : 2.00, Yeşil : 8 KAT YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
- 3 - İMAR UYGULAMASINDA; UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN PLAN UYGULAMA ALAN SINIRI ESAS ALINACAK VE BU ALANDA 18. MADDE HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 4 - PLAN UYGULAMA ALAN SINIRI İÇERİSİNDEKİ KAMUYA AİT OLAN ALANLARIN TERKİ YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
- 5 - PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Hazırlanan imar planı değişikliği kamuya zarar verecek unsurlar taşımamaktadır. Bilakis Kamu yararı özelliği taşımaktadır. İmar Planında düzenleme yapılırken 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięi" nde yer alan gösterimlere uyulmuştur.


İmar Planında yer almayan hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir

Yukarıda gerekçeleri ve detayı anlatılan Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinin incelenerek; değerlendirilmesi istenmektedir.


Hüseyin HANER
Şehir Plancısı, İTÜ

OYA KÜÇÜK NALBANT

ŞEHİR PLANCISI


KÜÇÜK PLANLAMA TASARIM DANIŞMANLIK
SAĞLIK SPOR GIDA HİZMETLERİ İNŞAAT
SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Rağıpbey Mah-17 Sok. No: 20 D:1 Safiye Hanım Apt.
Tel: 0 236 412 08 08 Gsm:0 532 262 97 03 Akhisar/MANİSA
Akhisar VD: 603 014 8002