

2019

**ÖDEMİŞ İLÇESİ OVAKENT MAHALLESİ  
4762 VE 56 PARSELLERİN  
MEZARLIK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE VE DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

  
**Mustafa Tunç SOYER**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

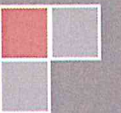
PLANLAMA GRUBU

ZELİHA DEMİREL  
ŞEHİR PLANCISI / İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİ. BŞK.

SEVİL MİSİSOĞLU  
ŞEHİR PLANCISI / UYG. İMAR PL. ŞUBE MD.V.

SEVİMSER ÇAĞLAYAN  
ŞEHİR PLANCISI / DOĞU BİRİMİ ŞUBE ŞEFİ

MİRAY ERGİN  
ŞEHİR PLANCISI





İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü  
Doğu Bölgesi Birimi

**ÖDEMİŞ İLÇESİ, OVAKENT MAHALLESİ 4762 VE 56 PARSELLERİN  
“MEZARLIK ALANI” BELİRLENMESİNE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

İLÇESİ	ÖDEMİŞ
MAHALLESİ	OVAKENT
ADA / PARSEL	4762 VE 56 PARSELLER
NİP-UIP İŞLEM NO	NİP-39396 VE UIP-39395,1

**1-ÖNERİLERİN KONUSU:**

Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2016 tarih ve 1592 sayılı yazısı kapsamında; İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Ovakent Mahallesi, 4762 ve 56 parsellerin "Mezarlık Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan NİP-39396 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UIP-39395,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Değişikliği önerileri.

**2-ÖNERİLERİN GEREKÇESİ:** Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2016 tarih ve 1592 sayılı yazısı ile; Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 28.04.2016 tarih 2357 sayılı yazısında iletilen Basın Yayın Halkla İlişkiler ve Muhtarlık Dairesi Başkanlığının 13.04.2016 tarih B-19705 başvuru dilekçesi kapsamında, Ödemiş İlçesi, Ovakent Mahallesinde yer alan asri mezarlığın batısındaki, tarla vasıflı 56 parsel hissedarlarından Şerife SECER tarafından, İzmir Büyükşehir Belediyesine hibe edilmek istendiği belirtilmiştir. Ancak yapılan incelemede söz konusu 56 nolu parselin kadastral yola cephesi olmadığı tespit edilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 14. maddesi gereği yola cephesi olmayan parsel oluşturulamayacağından 56 parselin doğusunda yer alan, kadastral yola cepheli, mezarlık vasıflı İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 4762 parsel ile birlikte “Mezarlık Alanı” olarak planlanması talep edilmiştir.

**3-MÜLKİYET BİLGİSİ:** Plana konu mezarlık vasıflı, 4762 parsel; İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup 37620 m2 yüzölçüme sahip olmakla birlikte tarla vasıflı, 56 nolu parselin ise 15 hissedarı olduğu, maliklerden olan Şerife SECER'in hissedarlarından olduğu ve söz konusu alanın mezarlık alanı olarak hibe edilmesine ilişkin Belediye Başkanlığımıza iletilen 22.01.2016 ve 13.04.2016 tarihli dilekçeleri bulunduğu tespit edilmiştir. (Ek-1)

**4-MEVcut İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:**

a) **1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR DOĞU BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI:** Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih ve 05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, söz konusu plan şematik olmakla birlikte, “Tarım Alanı” ve "Sulama Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ayrıca 4762 parselin doğusunda küçük bir kısmının "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"na isabet ettiği, (Ek-2)

b) **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:** Plana konu taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli imar planı bulunmamasıyla birlikte 6360 sayılı Kanun kapsamında Ödemiş Belediyesi'nin 01.07.2013 tarih ve 1981-4548 sayılı yazısı eki ile Belediyemize iletilen 1/1000 ölçekli Ovakent İmar Planında; Belediyemiz mülkiyetindeki, fiilen mezarlık alanı olarak kullanılan, mezarlık vasıflı 4762 parselin doğusunda, 390 m2'lik kısmının “Ayrık Nizam-2 Taks/Kaks:0.30/0.60“ yapılaşma koşullu “Gelişme Konut Alanı”, 300 m2'lik kısmının ise “Sağlık Ocağı” alanında kaldığı, 56 parselin ise söz konusu imar planı plan onama sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. (Ek-3)

**5- KURUM GÖRÜŞLERİ:** Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2016 tarih ve 1592 sayılı yazısı kapsamında; İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Ovakent Mahallesi 4762 ve 56 parsellerin bulunduğu alanın “Mezarlık Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına altlık oluşturması amacıyla 01.02.2017 tarih E.26032 sayılı yazımız ile istenilen ilgili kurum ve kuruluş görüşleri tamamlanmıştır.

1. Botaş İzmir Şube Müdürlüğü'nün 09.02.2017 tarih E:6125 sayılı yazısı ile; talebe konu taşınmazlar içerisinde doğalgaz alt ve üst yapı hattı geçmediği, bu kapsamda söz konusu imar planı çalışmaları için sakınca bulunmadığının belirtildiği,
2. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 09.02.2017 tarih E.55494 sayılı yazısı ile; söz konusu parseller üzerinde yapılan inceleme sonucu teşekküle ait herhangi bir enerji iletim tesisinin isabet etmediğinin belirtildiği,
3. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.02.2017 tarih E.5972 sayılı yazısı ile; plana konu alanın tespit ve tescilli yapılmış herhangi bir doğal sit alanında kalmadığının belirtildiği,

4. İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 23.02.2017 tarih E.46978 sayılı yazısı ile; bölgede yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı, yapılacak planlama çalışmasında Ovakent Yolundan parsel bağlanana mevcut bağlantı yolunun en az 10 metre olarak planlanması ve mezarlık alanına hizmet edecek otopark alanı ayrılmasının uygun olacağı belirtilmiştir,
5. Orman Genel Müdürlüğü'nün 27.02.2017 tarih 14/01-770 sayılı yazısı ile; 56 ve 4762 parsellerin orman sınırları dışında kaldığından, mezarlık alanı olarak planlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının belirtildiği,
6. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.02.2017 tarih E.58857 sayılı yazısında; mezarlık alanı olarak planlanan alanın, karayolları sorumluluk ağındaki yollara cepheli olmadığı, söz konusu imar planı önerisinin taşınmazlara 60 metre mesafede yer alan Ödemiş-Ovakent İl yolundan cephe almayacak şekilde planlanması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı,
7. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2017 tarih 21439 sayılı yazısında; görüşe konu taşınmazların herhangi bir dere yatağına cephesi olmadığı tespit edildiği, ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, bekçi evi, hizmet binası vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine", "Mezarlıkların İnşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulması, planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediye tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılması, 4762 numaralı parselde Ödemiş İlçesi, Ovakent mahallesinin belli bir kısmına su sağlayan 90 mm çapında PVC içmesuyu şebeke hattı, bu şebeke hattından su alan vatandaşların evsel branşman hatları ve kollektörleri ile mezarlığa ait 4 hayır çeşmesi, branşman hattı ve kollektörlerin bulunduğu, söz konusu hatların imar yolunda kalacak şekilde planlama çalışmalarının yürütülmesi ve kamu eline geçmesinin sağlanmasının belirtildiği,
8. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.06.2017 tarih 440830 sayılı yazısında; Görüş istenen 4762 nolu parselin bulunduğu sahada idareye ait mevcut ve mutasavver herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmadığı, 56 nolu parsel "İzmir Ödemiş Bademli Göleti ve Sulama İkmalî" yapım işindeki sulama alanı içerisinde kalmakta olduğu, ancak parsel içerisinde herhangi bir sulama hattı geçmediğinin belirtildiği,
9. İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.08.2017 tarih E.1888567 sayılı yazısında; 4762 parselin tapu kayıt incelemesinde mezarlık vasıflı olduğu, bitişik konumdaki 56 parselinde fiilen mezarlık alanı olarak kullanıldığı, bu kapsamda mezarlık vasıflı olan ve fiilen mezarlık olarak kullanılan arazilerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı belirtilmiştir,
10. GDZ Elektrik A.Ş.'nin 24.11.2017 tarih 55090 sayılı yazısında; 56 nolu parselin üzerinden şirkete ait alçak ya da yüksek gerilimli elektrik hatlarının geçmediği, 4762 nolu parsel üzerinden ise 15.8 kV Çatalarmut Enerji Nakil Hattının geçtiği ancak parsel içerisinde direk bulunmadığından herhangi bir kısıtlama olmadığı belirtilmiştir,
11. İzmir I. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.03.2018 tarih .0255943 sayılı yazısında; 4762 ve 56 nolu parsellerde, 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığının belirtildiği tespit edilmiş olup
12. İzmir Valiliği İl Hıfzısıhha Kurulunun 27.07.2018 tarih 2018/07 sayılı kararı ile ise; söz konusu alanlarda yapılan inceleme sonucu mezarlık vasıflı 4762 numaralı parsel ile şahsa ait tarla vasıflı gömü yapılmış 56 numaralı parselin kamu yararı gözetilerek ve kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak "Mezarlık Yeri" olarak planlanmasına karar verilmiştir.

## **6- YAPILAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME SONUCU:**

Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı'nın 25.10.2016 tarih ve 1592 sayılı yazısı kapsamında; İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Ovakent Mahallesi, 4762 ve 56 parsellerin "Mezarlık Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan NİP-39396 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-39395,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Değişikliği önerileri; planlara veri teşkil üzere temin edilen kurum görüşleri, "Mezarlıkların İnşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik", 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde hazırlanmıştır.

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi: 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisinde 4762 ve 56 parsellerin tamamı "Mezarlık Alanı" olarak belirlenmiştir. (Ek-4)  
Plan notları;
  - (a) "İZSU Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2017 tarih ve 21439 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
  - (b) İl Hıfzısıhha Kurulu'nun 27.07.2018 ve 2018/07 sayılı raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
  - (c) 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklinde belirlenmiştir.
2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Değişikliği önerisinde; şahıs mülkiyetindeki, gömü alanı olarak kullanılan 56 parsel ile mevcut 1/1000 ölçekli

Ovakent İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” ve “Sağlık Ocağı” alanında kalan, Belediyemiz mülkiyetindeki, mezarlık vasıflı 4762 parsel “Mezarlık Alanı” olarak belirlenmiştir. (Ek-5)

Plan notları;

- (a) “Mezarlık alanı içerisinde idari ve hizmet binası, güvenlik morg, gasilhane, ibadet yeri vb. hizmetlerin olacağı yapılar yapılabilir.
- (b) Mezarlık Yerleşim Planı'nında İZSU Genel Müdürlüğü'nün 10.03.2017 tarih ve 21439 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- (c) İl Hıfzısıhha Kurulu'nun 27.07.2018 ve 2018/07 sayılı raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- (d) 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır.”şeklinde belirlenmiştir.
- (e) Plan notlarında açıklanmayan hususlarda; 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mezarlık yerlerinin inşası ile cenaze nakil ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.”şeklinde belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde; İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Ovakent Mahallesi, 4762 ve 56 parsellerin "Mezarlık Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan NİP-39396 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve UİP-39395,1 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Değişikliği önerileri hazırlanmıştır.

EK-1

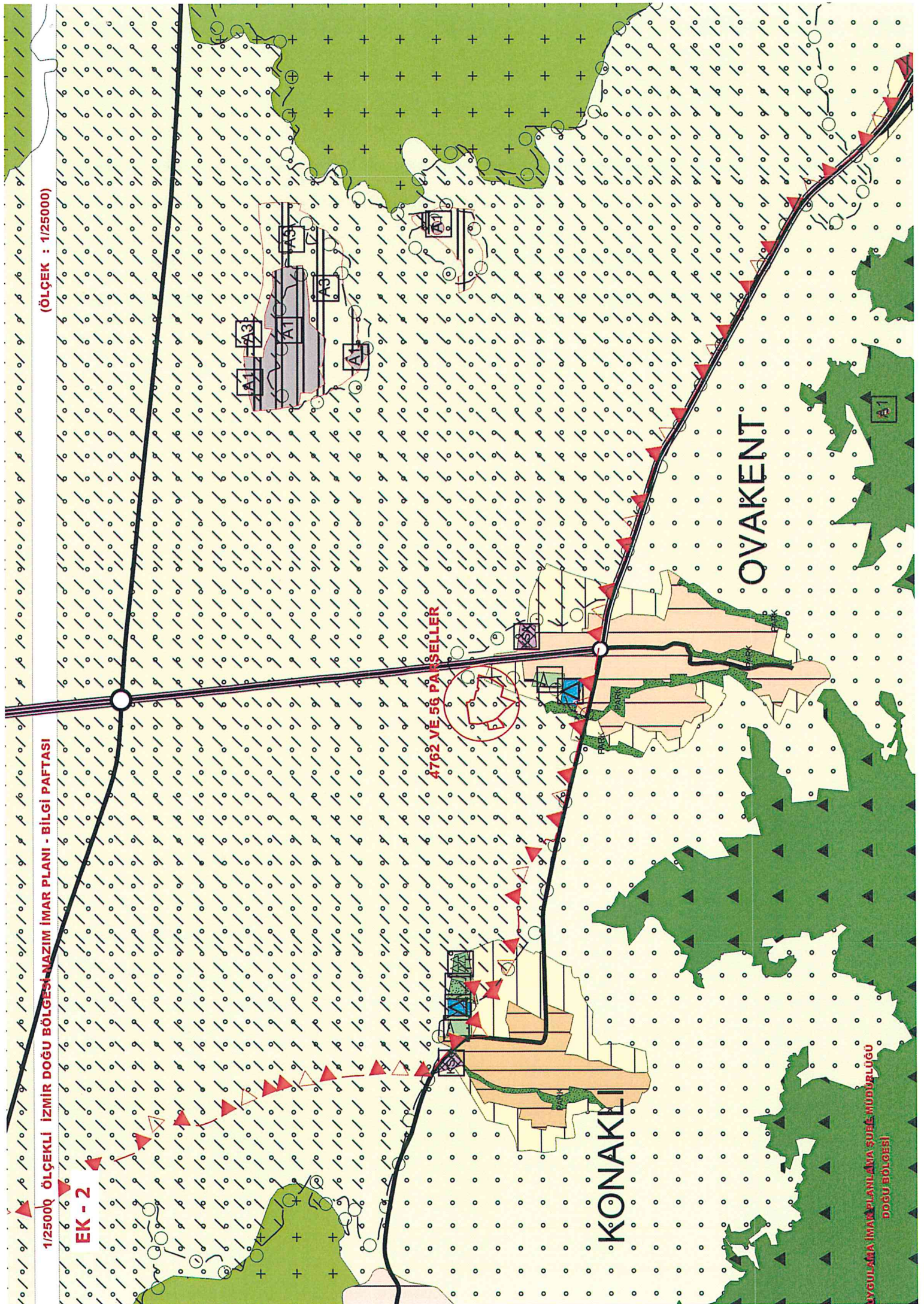


EK - 2

4762 VE 56 PARSELLER

KONAKLI

OVAKENT



**1/1000 ÖLÇEKLİ ÖDEMİŞ OVAKENT UYGULAMA İMAR PLANI - BİLGİ PAFTASI**

**EK - 3**

**OVAKENT (İzmir) İMAR PLANI**

**Ö 1/1000**

○ PLAN SINIRI

— ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ

5 KAT ADEDİ

— YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ

— AYRIK NİZAM

— TABAN ALANI KATSAYISI

— KAT ALANI KATSAYISI

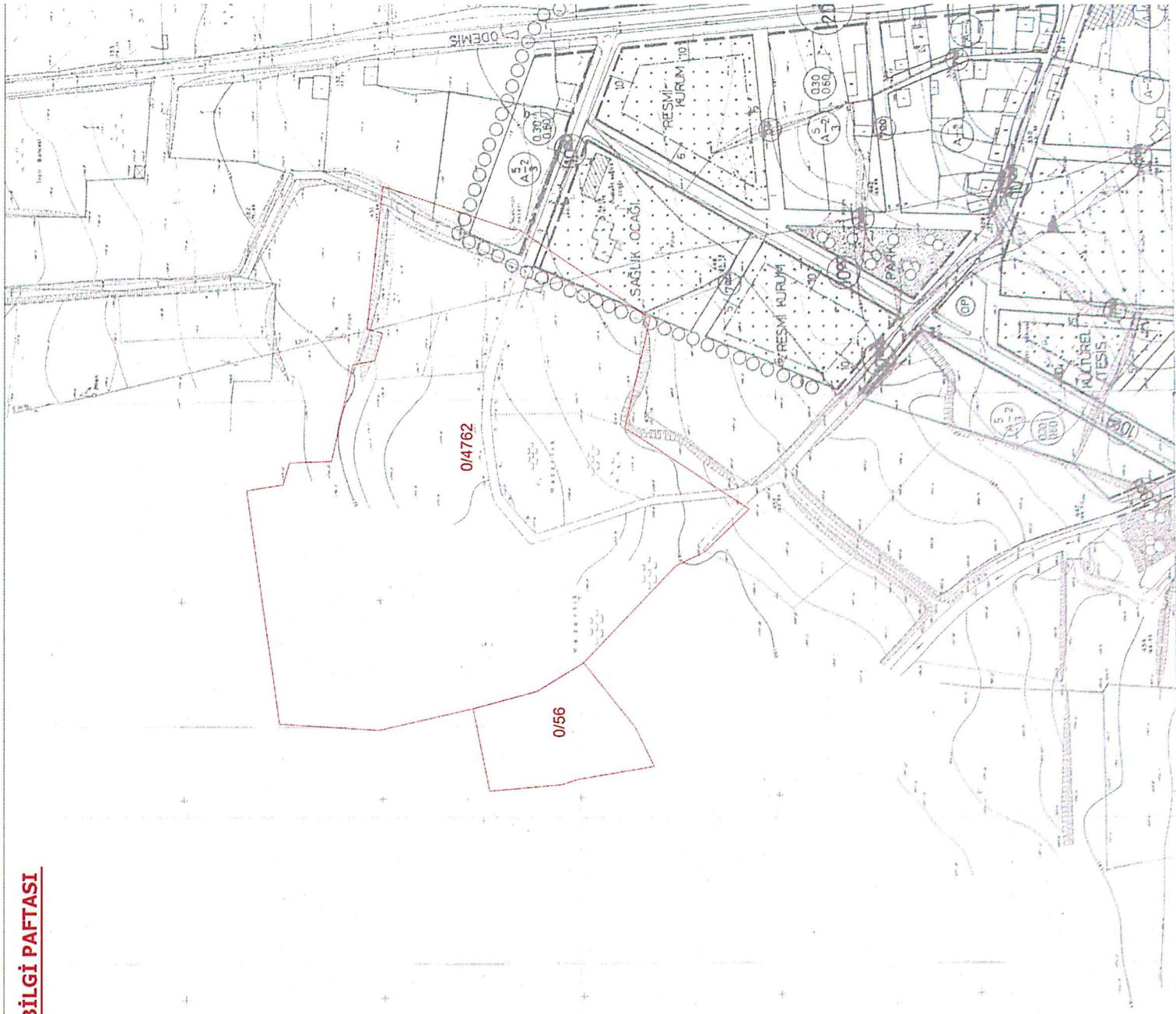
RESMİ KURUM ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

TİCARET ALANI

TERMINAL

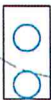
KÜÇÜK SANAYİ ALANI



**EK: 4**

**ÖDEMİŞ İLÇESİ ÖVAKENT MAHALLESİ  
4762 VE 56 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**GÖSTERİM**



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**



**MEZARLIK ALANI**

**İKİNCİ DERECE YOL**



**PLAN NOTLARI**

1. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.03.2017 TARİHİ VE 21439 SAYILI VAZISINDA BELİRLİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
2. İL HİFZISSİHHA KURULU'NUN 27.07.2018 VE 2018/07 SAYILI RAPORUNDA BELİRLİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. 167 SAYILI YERALTI SU ARIZI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İÇİNE MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

