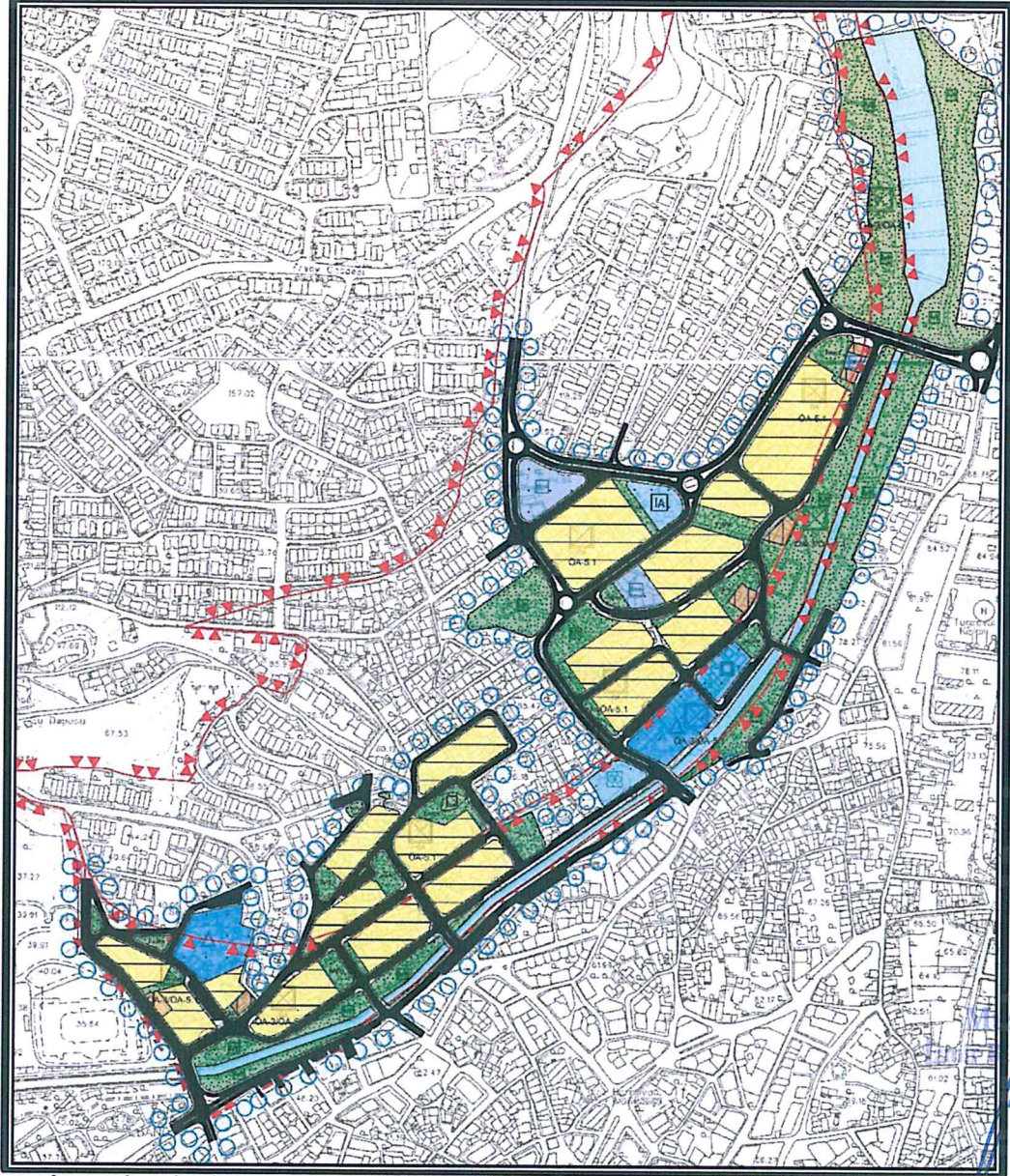


**BORNOVA BELEDİYESİ**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KIZILAY MAHALLESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

TEMMUZ, 2021

  
Dr. Mustafa İDUĞ  
Bornova Belediye  
Başkanı



**BORNOVA BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,  
KIZILAY MAHALLESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA EKİBİ**

Özlem AYAN.....Başkan Yardımcısı.....Şehir Plancısı  
Deniz AVŞAR.....Plan ve Proje Müdür V. ....Şehir Plancısı  
Ceyda DÖNMEZ.....Şehir Plancısı  
Güren Serhat ACAR.....Şehir Plancısı

**TEMMUZ, 2021**

## İÇİNDEKİLER:

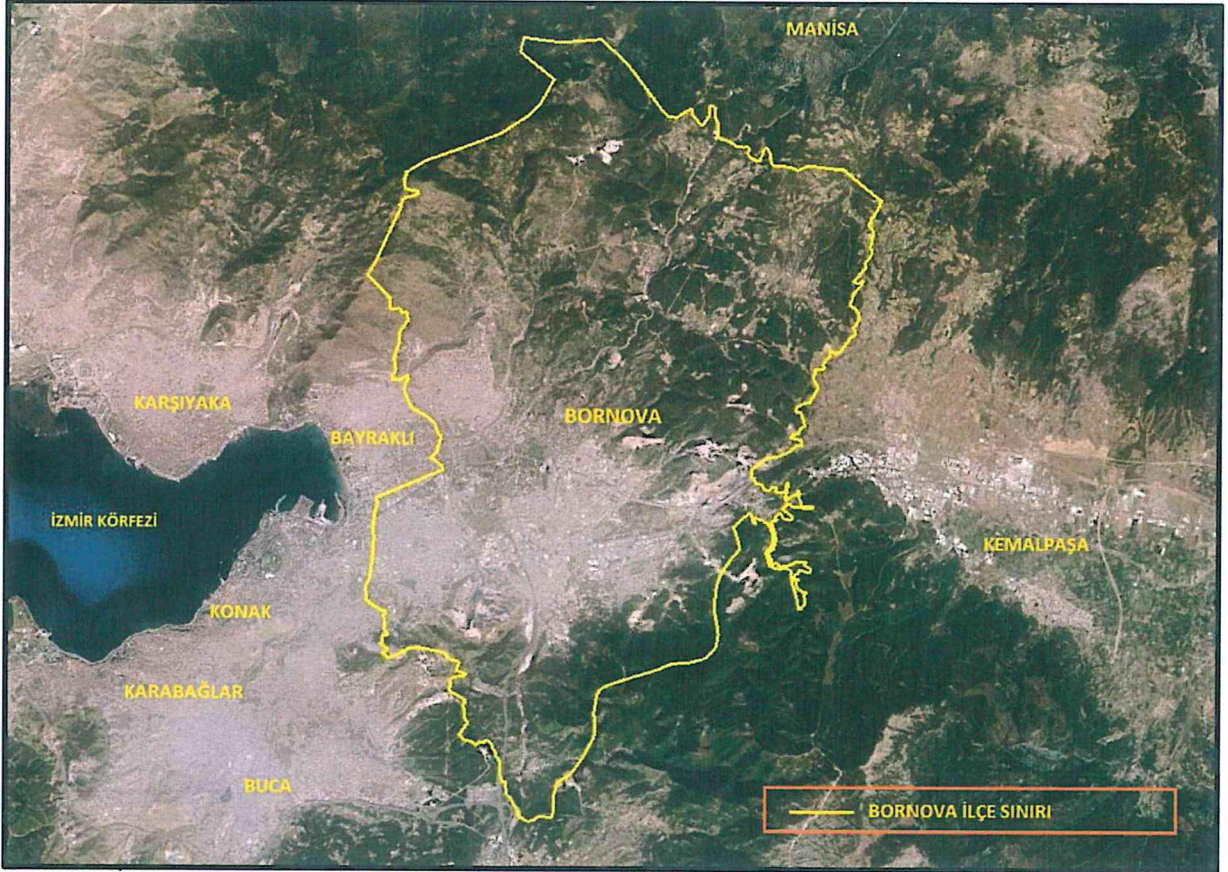
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖNEMİ.....	3
1.1.BORNOVA İLÇESİNİN KENT İÇİNDEKİ KONUMU .....	3
1.1.1. Coğrafi Konum ve Tarihçe .....	3
1.1.2.İklim ve Bitki Örtüsü .....	4
1.1.3.Yönetimsel Yapı.....	4
1.1.4.Sosyo-Ekonomik Yapı.....	5
1.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER VE ALANIN MEKÂNSAL OLUŞUMU .....	6
1.2.1. Jeolojik Yapı.....	6
1.2.2. Nüfus Yapısı.....	7
1.2.3.Ulaşım .....	11
2. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN VERİLER VE ÇEVRESEL FAKTÖRLER.....	15
2.1. KIZILAY MAHALLESİ REVİZYON PLAN ÇALIŞMASI AMACI VE GEREKÇESİ.....	15
2.2. KIZILAY MAHALLESİ ÇALIŞMA BÖLGESİNE İLİŞKİN PLANLAMA SÜREÇLERİ.....	16
2.3. PLANLAMA BÖLGESİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	17
2.3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Kararları.....	17
2.3.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Kararları.....	17
2.4. PLANLAMA BÖLGESİ ONAYLI İMAR PLANLARI .....	18
2.4.1. Kızılay Mahallesi kapsayan 18.06.1979 Tarihi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ...	20
2.4.2.09.01.1981 tarih 05.01.1982 Tarihi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları .....	21
2.5. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	23
2.6. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN ANALİZ VERİLERİ .....	29
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER.....	36
3.1. PLANLAMA ALANI SINIRLARININ BELİRLENMESİ.....	36
3.1.1. Plan Revizyonuna Konu Alanların Tespiti.....	36
3.2. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI.....	37
3.3. PLANLAMA ALANI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	38
3.4. PLANLAMA ALANI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESAPLAMASI .....	38
3.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ ÇALIŞMALARI MEVCUT DURUM ANALİZLERİ .....	39
3.5.1. Arazi Kullanım Analizi.....	40
3.5.2. Yapı Kalitesi Analizi .....	41
3.5.3. Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar dahil) .....	42
3.5.4. Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar hariç) .....	43

3.5.5. Ruhsat Durumları ve Ruhsat Yılı Analizi .....	44
3.5.6. Mülkiyet Analizi .....	45
3.5.7. Doluluk-Boşluk Analizi .....	46
3.6. KIZILAY MAHALLESİ ÇALIŞMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLANLAMA KARARLARI .....	47
3.6.1. Planın Kapsamı .....	47
3.6.2. Amaç ve Hedefler .....	47
3.6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu Kararları .....	47
3.6.3. Arazi Kullanım Kararları.....	48
3.7. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI) .....	49

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖNEMİ

### 1.1.BORNOVA İLÇESİNİN KENT İÇİNDEKİ KONUMU

#### 1.1.1. Coğrafi Konum ve Tarihçe



*Bornova İlçe Sınırı*

İzmir'in metropol ilçelerinden biri olan Bornova, İzmir'in kuzeydoğusunda, Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38° 28' kuzey enlem ve 27° 15' doğu boylam üzerinde bulunmakta olup, İzmir kent merkezine Hükümet Konağından 13 km uzaklıkta bulunmaktadır.

1881 yılında kurulmuş ve 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olan Bornova, kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak ilçeleri, güneyinde ise Buca ilçesi ile çevrelenmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 metreye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bornova ilçesi yaklaşık 224 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahiptir.

2003 yılında Ege Üniversitesi Arkeoloji Bölümünün Yeşilova Karacaoğlan Mahallesinde yaptığı arkeolojik kazıların sonucunda Bornova'da yerleşimin MÖ 6500 tarihi ve öncesine kadar gittiğini göstermiştir. Hititler, İonlar, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Makedonyalılar, Bergama Krallığı ve Romalılar bölgede hüküm sürmüş ve yaşamışlardır.

1071 yılında Malazgirt zaferiyle Anadolu'ya adım atan Türkler, 1076 yılında Bornova'nın yönetimini Emir Çakabey'e vermişlerdir. Osmanlı İmparatorluğu'nun dağılmasından sonra 15 Mayıs 1919'da Yunan işgaline uğrayan Bornova, 9 Eylül 1922'de Mustafa Kemal ATATÜRK önderliğindeki Türk Ordusunun Belkahve sirtlarından İzmir'e girmesiyle düşman işgalinden kurtulmuştur.

1881 yılında ilk belediye teşkilatı oluşturulan Bornova, 1981 yılından bu güne kadar İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol belediyesi olarak işlevini sürdürmektedir.

9 Eylül 1922 İzmir'in işgalden kurtuluşu sırasında Bornova'daki pek çok Levanten köşk ve evleri Türk ordusunca karargâh olarak kullanılmıştır. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Rum nüfusu Bornova'yı terk etmiş, Levantenlerin bir kısmı ise yaşamlarını burada sürdürmüşlerdir. Bornova, Rum göçünden doğan nüfus kaybını zaman içinde Balkanlardan, Girit'ten ve Anadolu'dan aldığı göç ile karşılamıştır.

Verimli toprakları ile bilinen Bornova ovasına 1932 yılında inşa edilen Ziraat Mektebi, Ege Üniversitesi'nin çekirdeğini oluşturmuştur. 1955 yılında kurulan Ege Üniversitesi kampüsü sayesinde Bornova, 1960'lı yıllardan itibaren giderek öğrenci kenti olmaya başlamıştır. Tıp Fakültesi Hastanesi'nin Ege Bölgesi ve ülke boyutunda büyümesi ve gelişmesi Bornova'yı bir çekim merkezi haline getiren başlıca etkenlerden birisidir.

Üniversite etkeninin yanında 2 büyük askeri birliğin de ilçe içinde konumlandırılmış olması ve 4 sanayi sitesinin yerleşim alanı içinde bulunması, Bornova'nın gelişimine bugün ve gelecekte etki yapacak unsurların başında gelmektedir. Pınarbaşı, Çiçekli ve yakın yerleşimleri ile İzmir'in akciğeri konumuna gelmiş; İzmir-Ankara, İzmir-Aydın ve İzmir-Çanakkale karayolu ağının merkezinde bulunması ve ayrıca 2000 yılında da metro hattı ve İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminalinin yapılması ile önemini bir kat daha arttırmıştır.

### 1.1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Akdeniz ikliminin hakim olduğu Bornova ilçesinde, 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 ayın Temmuz, en soğuk ayın ise Ocak olduğu ilçede 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 Kızılçam ormanları, daha yükseklerde ise Karaçam ormanları bulunmaktadır. Tarımda en fazla zeytincilik yapılmakta olup, organik tarım faaliyeti bulunmamaktadır.

İlçede toplam tarım alanı 9.931 dekadır. İlçede tarıma elverişli boş arazi (Nadas Alanı) 1.400 dekadır. Tarım alanlarının 8.334 dekarında sulu tarım yapılırken 197 dekarlık alan kuru tarım yapılmaktadır (TÜİK; Şubat 2021; <https://biruni.tuik.gov.tr>). İlçede, küçükbaş hayvancılık ve tavukçuluk yaygındır.

### 1.1.3. Yönetimsel Yapı

1881 yılında kurulmuş ve 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olan Bornova, 1981 yılından bu güne kadar İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol belediyesi olarak işlevini sürdürmektedir.

06/12/2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu'ndaki düzenleme ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırlarına getirilerek, İzmir İli'ne bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu düzenleme ile, Bornova İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yaka, Çiçekli, Beşyol, Çamiçi, Kayadibi, Eğridere, Kurudere, Sarnıç, Gökdere, Laka ve Kavaklıdere Köyleri mahalleye dönüştüğünden, İlçe Belediyesine bağlı mahalle sayısı 45'e çıkmıştır.

### 1.1.4.Sosyo-Ekonomik Yapı

Bornova'nın çekirdeği bugün Erzene Mahallesi diye anılan mahallenin Hükümet Konağının arkasında kalan ve eski adı Havuzbaşı olan kısımdır. Tarihi 1800'lere varan iki katlı ve bahçeli Rum evlerine hala rastlanabilen Erzene, 1924 Nüfus Mübadelesi'nden sonra, önce Kavalalılar ve Giritlilerce iskan edilmiş, 1950 sonrasında da Yugoslavya göçmenlerini barındırmıştır. Ayrıca Erzene'nin yakınında başlangıcından beri bir Roman Mahallesi bulunmuştur. Kavalalılar, o dönemde tarım arazisi olan Bornova ovasında tütüncülükle, Giritliler sebze-meyvecilikle, Yugoslavyalılar ise bölgedeki mensucat fabrikalarında işçilik yaparak Türkiye ekonomisine ilk adımlarını atmışlardır.

İlçenin tarıma ve sanayiye dayalı ticaret hacmi ve kapasitesi oldukça yüksektir. İlçede ticarethane, işyeri, fabrika ve imalathane sayısı 45 bini bulmaktadır. Tarım ve hayvancılıktan elde edilen gelir az da olsa bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. Bornova'yı ekonomik anlamda bir sanayi ve ticaret ilçesi olarak tanımlamak mümkündür. Nitekim İzmir'de ilk sanayileşme atılımlarının gerçekleştiği ilçe ünvanını taşımaktadır. 201 büyük çaplı sanayi ve ticari tesislerin yanı sıra en büyük sanayi sitelerini ve çarşıları bünyesinde barındırmaktadır. DSİ, Karayolları, İl Tarım Müdürlüğü gibi kamu kuruluşlarının il bazında merkezleri ilçe sınırları içerisinde. İzmir'in konutlarının önemli bir bölümü de Bornova'dadır. 1997-2007 yılları arasında teşvik belgeli yaklaşık 71.928.267 milyon dolar tutarında 14 yabancı sermayeli yatırım gerçekleşmiştir. İlçede, 83 adet yabancı sermayeli firma mevcuttur.

Yamanlar Dağı eteğinde kurulmuş olan ilçe merkezi; hızlı sanayileşme, köylerden ve özellikle doğudan gelen göç, Ege Üniversitesinin kurulması, asker sayısının artması ve bölgesel kuruluşların ilçede yer seçmesi gibi etkenler sonucunda tüm ovaya yayılmış ve eskiden bir köy görünümünde olan yerleşim merkezleri ile birleşerek büyümüştür.

İlçede 65 okul öncesi eğitim birimi, 39 ilkokul, 39 ortaokul ve 22 lise bulunmakta, yaklaşık 62.475 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 3.911 kadar öğretmen görev yapmaktadır. Ayrıca, ilçede 68'i okul öncesi, 18'i ilkokul, 18'i ortaokul ve 17'si lise olmak üzere 121 adet özel okul bulunmaktadır. İlçede yer alan özel okullarda ise yaklaşık 15.565 öğrenci eğitim görürken 1.528 kadar öğretmen görev yapmaktadır.

#### Devlet Okulları

Okul Türü	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı	Öğretmen Sayısı	Derslik Sayısı
Okul Öncesi (Bağımsız Anaokulu)	3	583	34	23
Okul Öncesi (Okullar Bünyesinde Anasınıfı)	62	5951	212	118
İlkokul	39	22575	1239	662
Ortaokul	35	21097	1468	622
İmam Hatip Ortaokulları	4	957	68	51
Anadolu/Fen Liseleri	10	883	49	90
Mesleki ve Teknik Anadolu Liseleri	11	9661	786	228
İmam Hatip-Anadolu İmam Hatip Liseleri	1	768	56	36
TOPLAM	165	62475	3911	1830

### Özel Okullar

Okul Türü	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı	Öğretmen Sayısı	Derslik Sayısı
Okul Öncesi (Bağımsız Anaokulu)	55	2335	159	252
Okul Öncesi (Okullar Bünyesinde)	13	574	45	48
İlkokul	18	4052	450	341
Ortaokul	18	4481	400	284
Temel Lise	2	302	40	19
Anadolu/Fen Liseleri	12	2492	326	130
Mesleki Teknik Anadolu Liseleri	3	1329	108	204
TOPLAM	121	15565	1528	1278

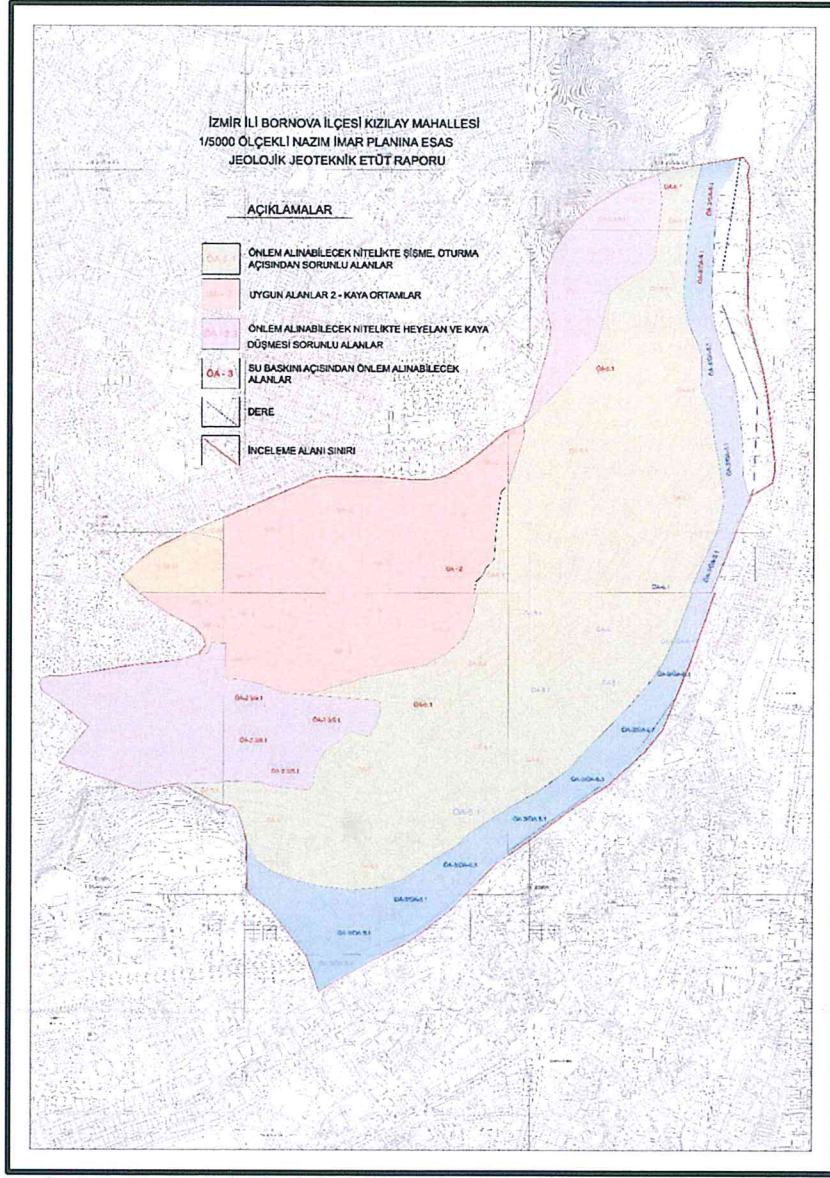
**Bornova İlçesi Okul, Öğrenci, Öğretmen Varlığı Tabloları.**  
(T.C. Bornova Kaymakamlığı, Şubat 2021, www.bornova.gov.tr)

## 1.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER VE ALANIN MEKÂNSAL OLUŞUMU

### 1.2.1. Jeolojik Yapı

Kızılay Mahallesi'nde imar planına esas çalışma alanını kapsayan "*Bornova İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu*", Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.12.2013 tarihinde onaylanmıştır.

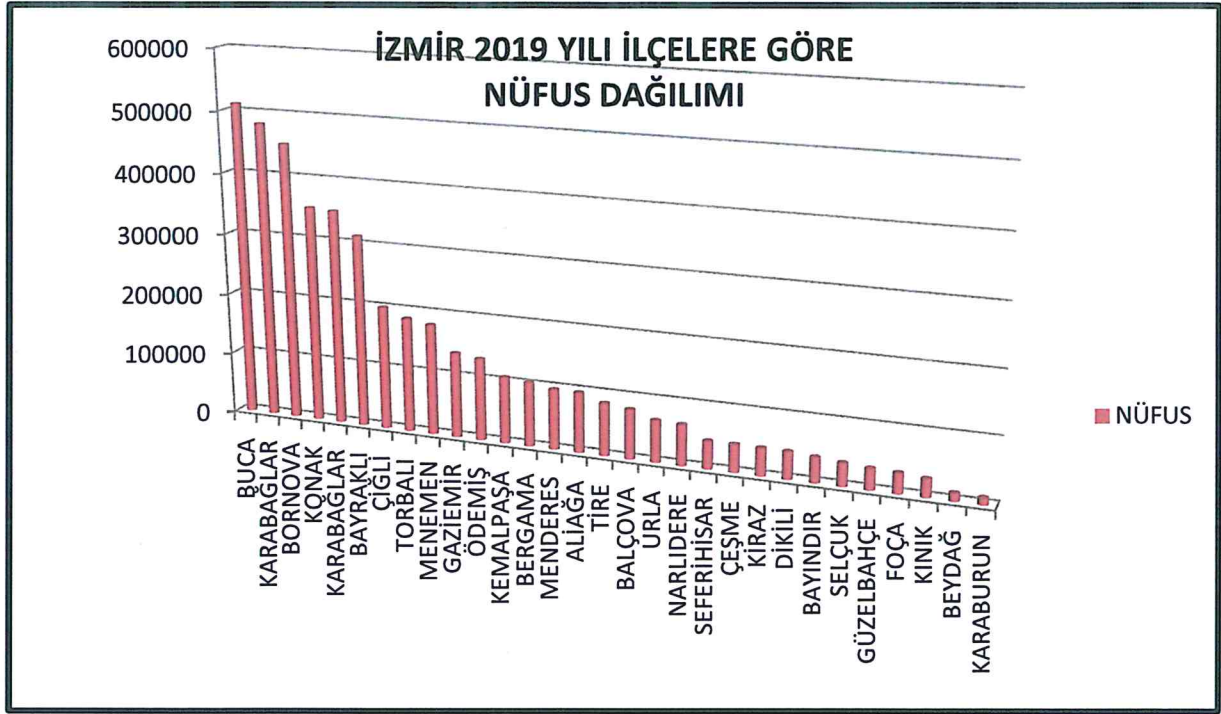
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.12.2013 tarihinde onaylanan Kızılay Mahallesi çalışma alanı kapsamında imar planına esas çalışma alanının tamamını kapsayan "*Bornova İlçesi, Kızılay Mahallesi, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu*" kapsamında hazırlanmış olan Yerleşime Uygunluk Haritasına göre planlama alanının büyük bir bölümü ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Açısından Sorunlu Alanlar) olarak Kocaçay Deresinin bulunduğu alan ÖA-3 (Su baskını açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak belirtilmektedir.



Yerleşime Uygunluk Haritası

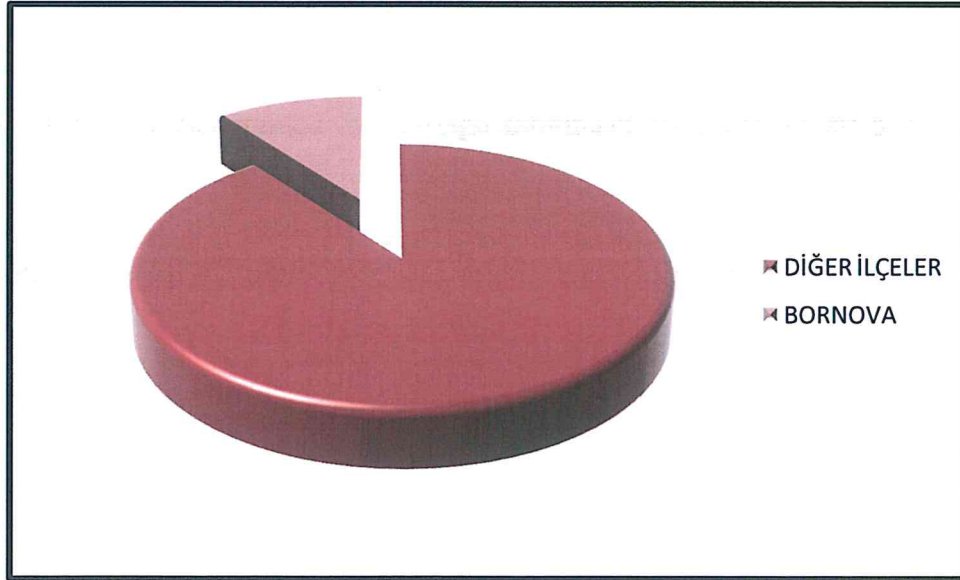
### 1.2.2. Nüfus Yapısı

TÜİK tarafından oluşturulan 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İzmir İli'nin toplam nüfusu 4.367.251'dir. İlçe nüfus sayımlarının sıralamasına göre nüfusu 450.992 kişi olan Bornova ilçesi üçüncü sıradadır.



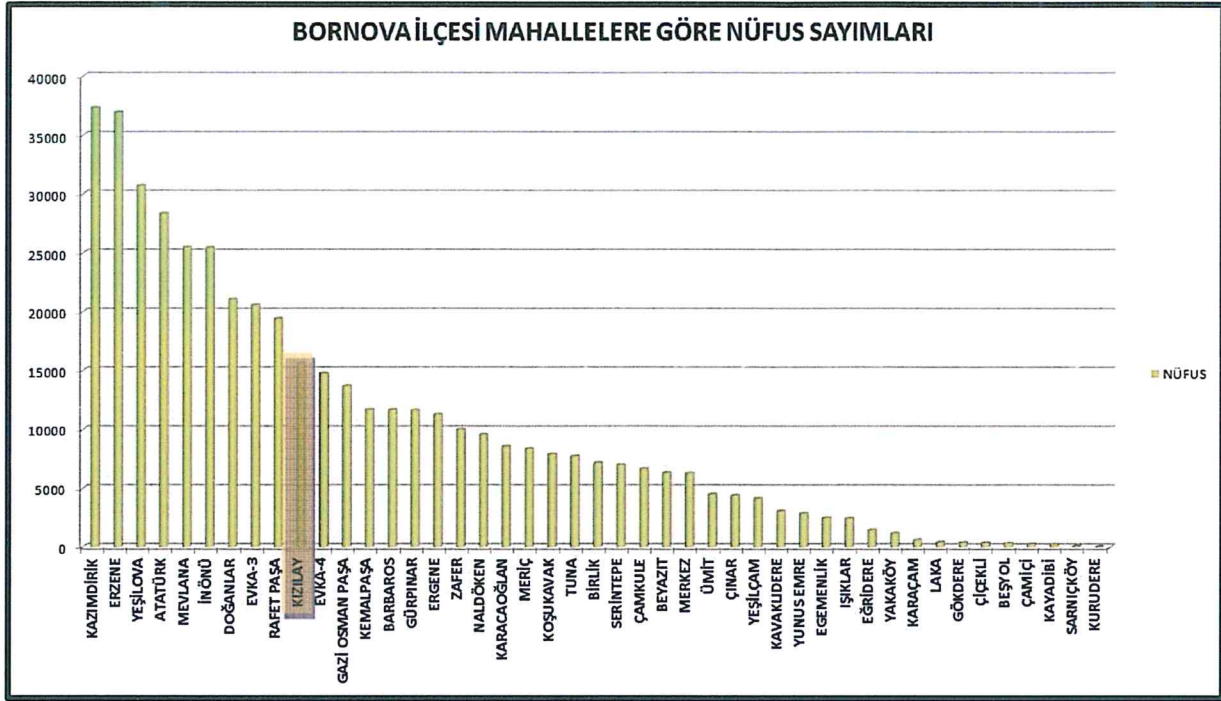
\*İzmir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK 2019; <https://biruni.tuik.gov.tr>)

Bornova ilçesi 450992 kişilik nüfusu ile İzmir İli toplam nüfusunun, yüzde 10.32'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

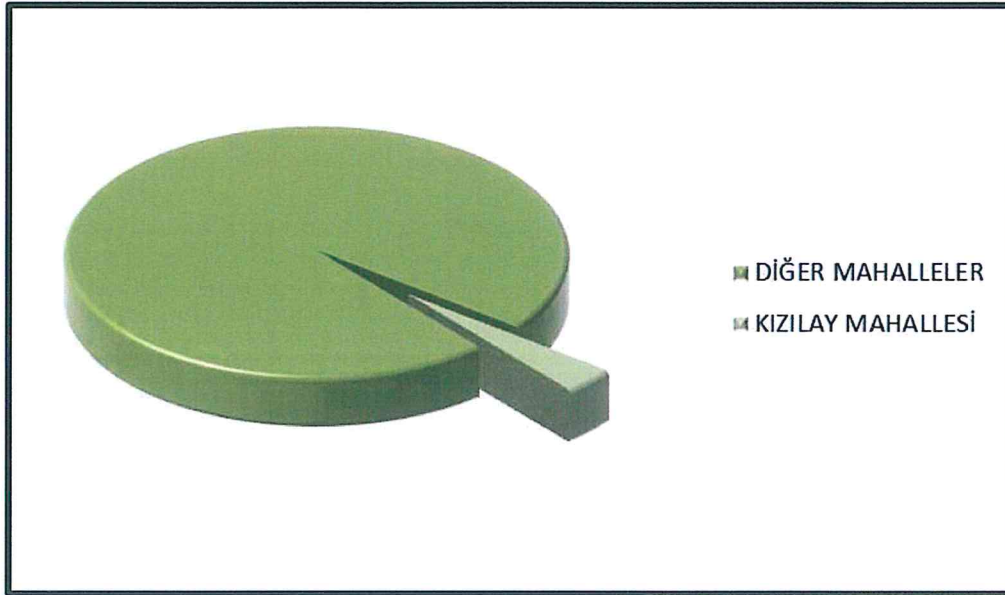


\*Bornova İlçesinin Diğer İlçelere Göre Nüfus Oranı Dağılımı (TÜİK 2019; <https://biruni.tuik.gov.tr>)

450.992 kişi nüfusa sahip olan Bornova ilçesinde mahallelere göre sıralama yapıldığında Kızılay Mahallesi 15.657 nüfusu ile 10. sırada yer almaktadır. Kızılay Mahallesi Bornova İlçesi toplam nüfusunun, yüzde 3,47'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.



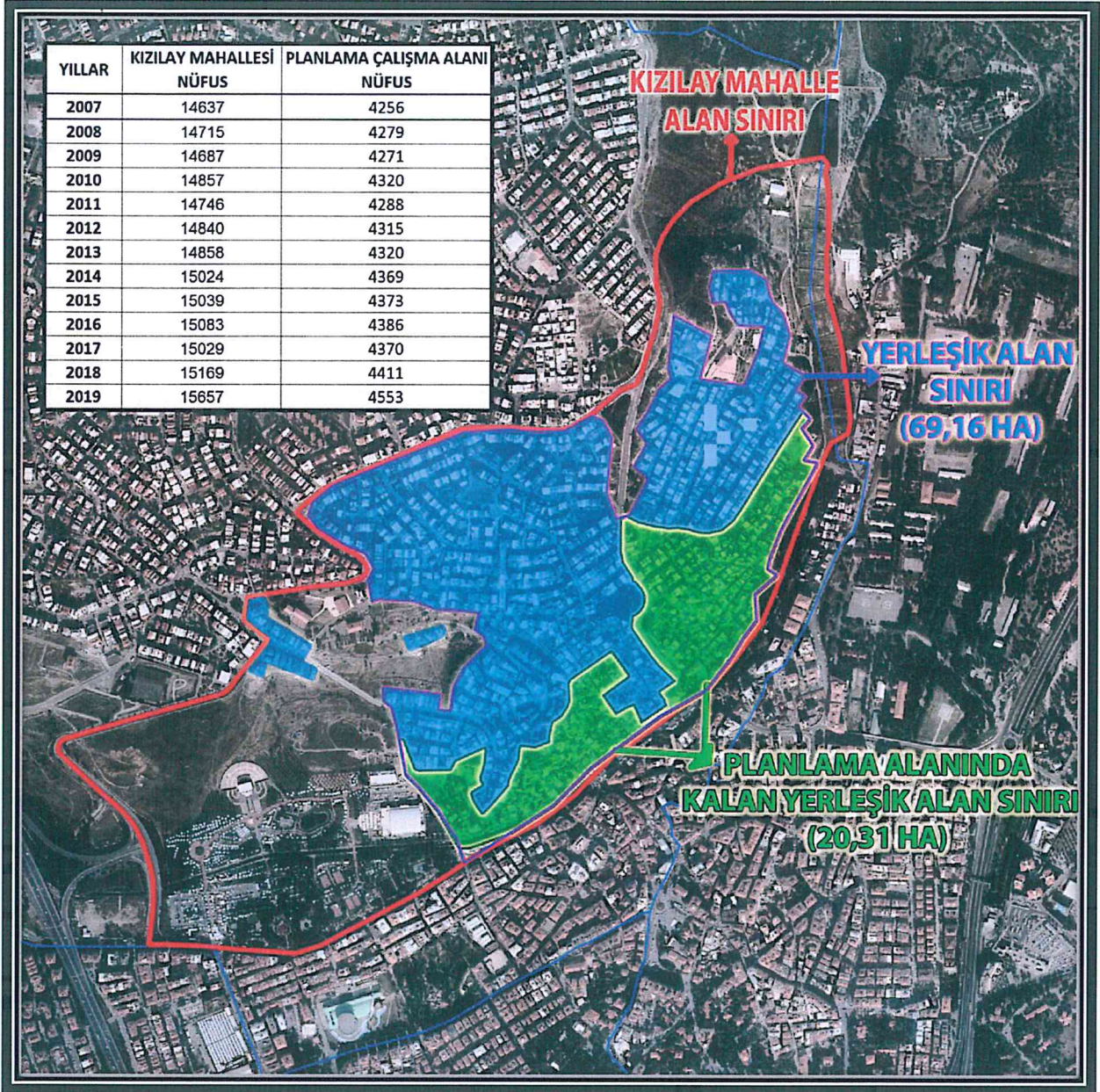
\*Bornova İlçesi Mahallelerinin Nüfus Dağılımı (TÜİK 2019; <https://biruni.tuik.gov.tr>)



\*Kızılay Mahallesinin Diğer Mahallelerinin Nüfus Oran Dağılımı (TÜİK 2019; <https://biruni.tuik.gov.tr>)

Kızılay Mahallesi alan sınırı büyüklüğü 139.06 ha alan büyüklüğündedir. Bu sınırın yerleşik alan sınır büyüklüğü 69,16 ha alandır. Planlama çalışması alan sınırı 20,31 ha büyüklüğü ile yerleşik alan sınırının % 29.07'sini kapsamaktadır.

Planlama çalışması alan sınırını kapsayan nüfusu; yerleşik alan sınırının planlama alanında kalan yerleşik alan sınırına oranı ile Kızılay Mahallesi nüfus sayımı çarpılıp hesaplanarak yıllara göre dağılımı yapılmıştır.



*Kızılay Mahallesi Yerleşik Alan Sınırının, Planlama Alanında Kalan Kısımına Oranıyla Elde Edilen Nüfus Verisi*

Planlama alan sınırındaki geleceğe yönelik nüfus eğilimlerinin tespit edilmesi ve bu eğilimlerin devam halinde gelecekteki nüfus yapısı hakkında öngörülere ulaşmak için nüfus projeksiyonlarına ihtiyaç duyulmuştur. Nüfus projeksiyonları belli varsayımlar altında gerçekleşir. Temelde matematik yöntemler yardımıyla yapılan nüfus projeksiyonu yöntemlerinden 4 farklı projeksiyon yöntemi belirlenmiştir.

- Üssel Yöntem
- En Küçük Kareler Yöntemi
- Bileşik Faiz Yöntemi
- Aritmetik Artış Yöntemi

Planlama alanında nüfus projeksiyon yöntemleri kullanırken hedef yılı olarak 2050 yılı olarak belirlenmiştir. 2050 hedef yılı olarak nüfus projeksiyon verileri şu şekilde irdelenmiştir.

ÜSSEL YÖNTEM		ARİTMETİK YÖNTEM																																																																																							
<p>Bu yöntemde</p> <p>Po = İLK NUFUS      r = YILLIK ORTALAMA NUFUS ARTIŞ HIZI</p> <p>t = ZAMAN            Pt = PROJEKTE NUFUS</p> <p><math>P = Po \times e^{rt}</math></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>Projeksiyon Nüfusu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4568</td></tr> <tr><td>2025</td><td>4646</td></tr> <tr><td>2030</td><td>4725</td></tr> <tr><td>2035</td><td>4806</td></tr> <tr><td>2040</td><td>4888</td></tr> <tr><td>2045</td><td>4971</td></tr> <tr><td>2050</td><td>5055</td></tr> </tbody> </table>		YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	2020	4568	2025	4646	2030	4725	2035	4806	2040	4888	2045	4971	2050	5055	<p>Pt = Projeksiyon yılı nüfusu</p> <p>Po = Başlangıç yılı nüfusu</p> <p>n = Nüfus aralığı</p> <p>b = Aritmetik nüfus artış oranı</p> <p>Pt1 = Son sayım yılı nüfusu</p> <p>Pt = Po + bn formülü kullanılarak</p> <p><math>b = (Pt1 - Po) / n = 13.48184549</math></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>Projeksiyon Nüfusu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4863</td></tr> <tr><td>2025</td><td>4930</td></tr> <tr><td>2030</td><td>4998</td></tr> <tr><td>2035</td><td>5065</td></tr> <tr><td>2040</td><td>5133</td></tr> <tr><td>2045</td><td>5200</td></tr> <tr><td>2050</td><td>5267</td></tr> </tbody> </table>		YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	2020	4863	2025	4930	2030	4998	2035	5065	2040	5133	2045	5200	2050	5267																																																						
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu																																																																																								
2020	4568																																																																																								
2025	4646																																																																																								
2030	4725																																																																																								
2035	4806																																																																																								
2040	4888																																																																																								
2045	4971																																																																																								
2050	5055																																																																																								
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu																																																																																								
2020	4863																																																																																								
2025	4930																																																																																								
2030	4998																																																																																								
2035	5065																																																																																								
2040	5133																																																																																								
2045	5200																																																																																								
2050	5267																																																																																								
EN KÜÇÜK KARELER YÖNTEMİ		BİLEŞİK FAİZ YÖNTEMİ																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>NUFUS(y)</th> <th>(x)</th> <th>(x<sup>2</sup>)</th> <th>xy</th> <th>y<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1978</td><td>4256</td><td>2184.23</td><td>-2</td><td>4</td><td>-8512</td><td>4372.48</td><td>1815396.96</td></tr> <tr><td>1980</td><td>4320</td><td>1913.01</td><td>-1</td><td>1</td><td>-4320</td><td>1913.01</td><td>18664082.88</td></tr> <tr><td>1985</td><td>4320</td><td>4820.86</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>18665565.44</td></tr> <tr><td>1990</td><td>4373</td><td>1141.83</td><td>1</td><td>1</td><td>4373</td><td>1141.83</td><td>1912427.4</td></tr> <tr><td>1997</td><td>4582</td><td>8192.23</td><td>2</td><td>4</td><td>9105</td><td>6384.7</td><td>20728162.88</td></tr> <tr><td>TOPLAM:</td><td>21822</td><td>81539</td><td>0</td><td>10</td><td>646</td><td>1240541</td><td>95.298.308</td></tr> </tbody> </table> <p>r = 0.903303382</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>Projeksiyon Nüfusu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4558</td></tr> <tr><td>2025</td><td>4623</td></tr> <tr><td>2030</td><td>4688</td></tr> <tr><td>2035</td><td>4752</td></tr> <tr><td>2040</td><td>4817</td></tr> <tr><td>2045</td><td>4881</td></tr> <tr><td>2050</td><td>4946</td></tr> </tbody> </table> <p><math>y = a + bx</math></p> <p><math>a = y / n = 436.457</math></p> <p><math>b = xy / x^2 = 64.6124</math></p>		YILLAR	NUFUS(y)	(x)	(x <sup>2</sup> )	xy	y <sup>2</sup>	1978	4256	2184.23	-2	4	-8512	4372.48	1815396.96	1980	4320	1913.01	-1	1	-4320	1913.01	18664082.88	1985	4320	4820.86	0	0	0	0	18665565.44	1990	4373	1141.83	1	1	4373	1141.83	1912427.4	1997	4582	8192.23	2	4	9105	6384.7	20728162.88	TOPLAM:	21822	81539	0	10	646	1240541	95.298.308	YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	2020	4558	2025	4623	2030	4688	2035	4752	2040	4817	2045	4881	2050	4946	<p>Bu yöntemde</p> <p>Po = Son nüfus</p> <p>r = Yıllık ortalama nüfus artışı</p> <p>Pt = Projekte nüfus</p> <p><math>Pt = Po (1+r)^t</math></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>Projeksiyon Nüfusu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4920</td></tr> <tr><td>2025</td><td>5004</td></tr> <tr><td>2030</td><td>5089</td></tr> <tr><td>2035</td><td>5175</td></tr> <tr><td>2040</td><td>5263</td></tr> <tr><td>2045</td><td>5353</td></tr> <tr><td>2050</td><td>5444</td></tr> </tbody> </table>		YILLAR	Projeksiyon Nüfusu	2020	4920	2025	5004	2030	5089	2035	5175	2040	5263	2045	5353	2050	5444
YILLAR	NUFUS(y)	(x)	(x <sup>2</sup> )	xy	y <sup>2</sup>																																																																																				
1978	4256	2184.23	-2	4	-8512	4372.48	1815396.96																																																																																		
1980	4320	1913.01	-1	1	-4320	1913.01	18664082.88																																																																																		
1985	4320	4820.86	0	0	0	0	18665565.44																																																																																		
1990	4373	1141.83	1	1	4373	1141.83	1912427.4																																																																																		
1997	4582	8192.23	2	4	9105	6384.7	20728162.88																																																																																		
TOPLAM:	21822	81539	0	10	646	1240541	95.298.308																																																																																		
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu																																																																																								
2020	4558																																																																																								
2025	4623																																																																																								
2030	4688																																																																																								
2035	4752																																																																																								
2040	4817																																																																																								
2045	4881																																																																																								
2050	4946																																																																																								
YILLAR	Projeksiyon Nüfusu																																																																																								
2020	4920																																																																																								
2025	5004																																																																																								
2030	5089																																																																																								
2035	5175																																																																																								
2040	5263																																																																																								
2045	5353																																																																																								
2050	5444																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>YILLAR</th> <th>USSEL YON.</th> <th>EKK YON.</th> <th>BF YON.</th> <th>ARIT YON.</th> <th>ORTALAMA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>4568</td><td>4558</td><td>4920</td><td>4863</td><td>4727</td></tr> <tr><td>2025</td><td>4646</td><td>4623</td><td>5004</td><td>4930</td><td>4801</td></tr> <tr><td>2030</td><td>4725</td><td>4688</td><td>5089</td><td>4998</td><td>4875</td></tr> <tr><td>2035</td><td>4806</td><td>4752</td><td>5175</td><td>5065</td><td>4950</td></tr> <tr><td>2040</td><td>4888</td><td>4817</td><td>5263</td><td>5133</td><td>5025</td></tr> <tr><td>2045</td><td>4971</td><td>4881</td><td>5353</td><td>5200</td><td>5101</td></tr> <tr><td>2050</td><td>5055</td><td>4946</td><td>5444</td><td>5267</td><td>5178</td></tr> </tbody> </table>						YILLAR	USSEL YON.	EKK YON.	BF YON.	ARIT YON.	ORTALAMA	2020	4568	4558	4920	4863	4727	2025	4646	4623	5004	4930	4801	2030	4725	4688	5089	4998	4875	2035	4806	4752	5175	5065	4950	2040	4888	4817	5263	5133	5025	2045	4971	4881	5353	5200	5101	2050	5055	4946	5444	5267	5178																																				
YILLAR	USSEL YON.	EKK YON.	BF YON.	ARIT YON.	ORTALAMA																																																																																				
2020	4568	4558	4920	4863	4727																																																																																				
2025	4646	4623	5004	4930	4801																																																																																				
2030	4725	4688	5089	4998	4875																																																																																				
2035	4806	4752	5175	5065	4950																																																																																				
2040	4888	4817	5263	5133	5025																																																																																				
2045	4971	4881	5353	5200	5101																																																																																				
2050	5055	4946	5444	5267	5178																																																																																				

#### Projeksiyon Yöntemlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Planlama çalışması yapılan alan sınırındaki kalan nüfusun, nüfus projeksiyon yöntemleriyle 5 yıllık programlar dahilinde dağılımı yapılmıştır. Bu hesaplama çalışmalarına 2050 hedef yılına göre ortalama projeksiyon nüfusu 5178 kişi olarak tespit edilmiştir.

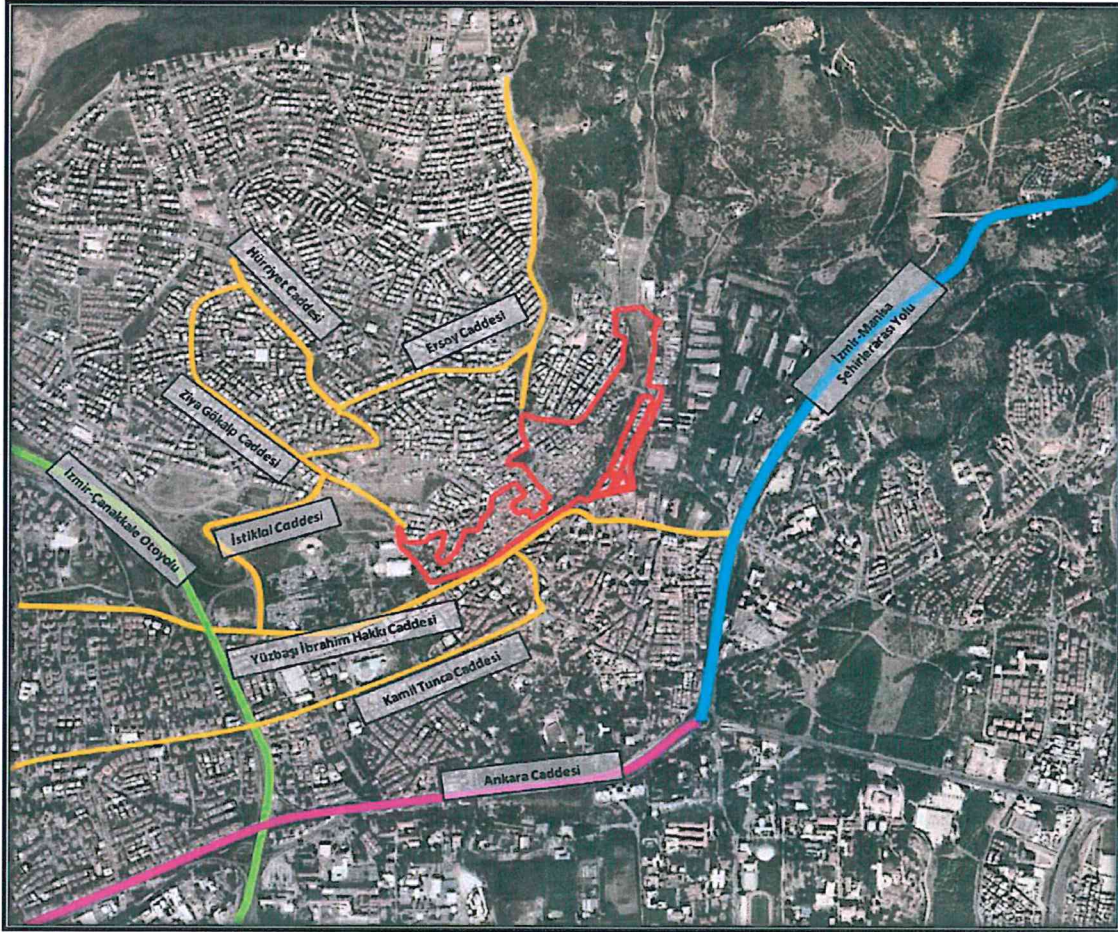
#### 1.2.3.Ulaşım

İzmir kent bütününde ulaşım altyapısı incelendiğinde gerek şehirlerarası ulaşım bağlantıları gerekse kent içi ulaşım ağı içerisinde Bornova ilçesinin kavşak noktası olma niteliği taşıdığı gözlemlenmektedir. Şehirlerarası ulaşım bağlantılarını oluşturan ve kent merkezinde bulunan ilçeler ile çevre ilçeler arasındaki ulaşım sistemi içerisinde aktif olarak kullanılmakta olan İzmir-Aydın Otoyolu, İzmir-Çanakkale Otoyolu, İzmir-Manisa Otoyolu ve İzmir-Ankara Otoyolu Bornova ilçesinde kesişmektedir. Mevcut otoyolların kesişim noktasından başlamak üzere İzmir ve İstanbul arasındaki karayolu bağlantısını oluşturacak olan Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu projesi ise 2019 yılı itibariyle tamamlanmış durumdadır. Ayrıca yine şehirlerarası ulaşım sistemi ile çevre ilçeler ulaşım bağlantıları içerisinde önemli bir unsur olan İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali de Bornova ilçesinde bulunmaktadır.

Kızılay bölgesi kent merkezine çok yakın bir bölgede kalmakta olup, şehir içi ve şehirlerarası olmak üzere 1. ve 2. derece yol bağlantıları ile çevrelenmektedir. Kızılay bölgesi içerisindeki ulaşım bağlantılarına bakıldığında; kuzey-güney yönünde Ziya Gökalp Caddesi, Ersoy Caddesi, İstiklal Caddeleri, doğu-batı yönünde Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, Kamil Tunca Caddesi, Hürriyet Caddesi, Ersoy Caddeleri gibi önemli aksları birbirine bağlayan konumdadır. Kızılay bölgesinin güney sınırına yakın bir bölgeden metro güzergahı geçmekte olup, doğu sınırında ise Aydın-Çanakkale ulaşımı sağlayan otoyol bağlantıları mevcut olup, batı sınırından ise İzmir-Manisa şehirlerarası ulaşım güzergahı bulunmaktadır.

Planlama alan sınırından geçen Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, İstanbul-Bursa yolculuklarında kullanılan Manisa-İzmir güzergâhı D-565 karayolundan gelen, Aydın-Çanakkale güzergâhı olan O-30 otoyolu güzergâhından gelen otoyola ve kent içi ulaşımı besleyen trafiğe de hizmet etmektedir.

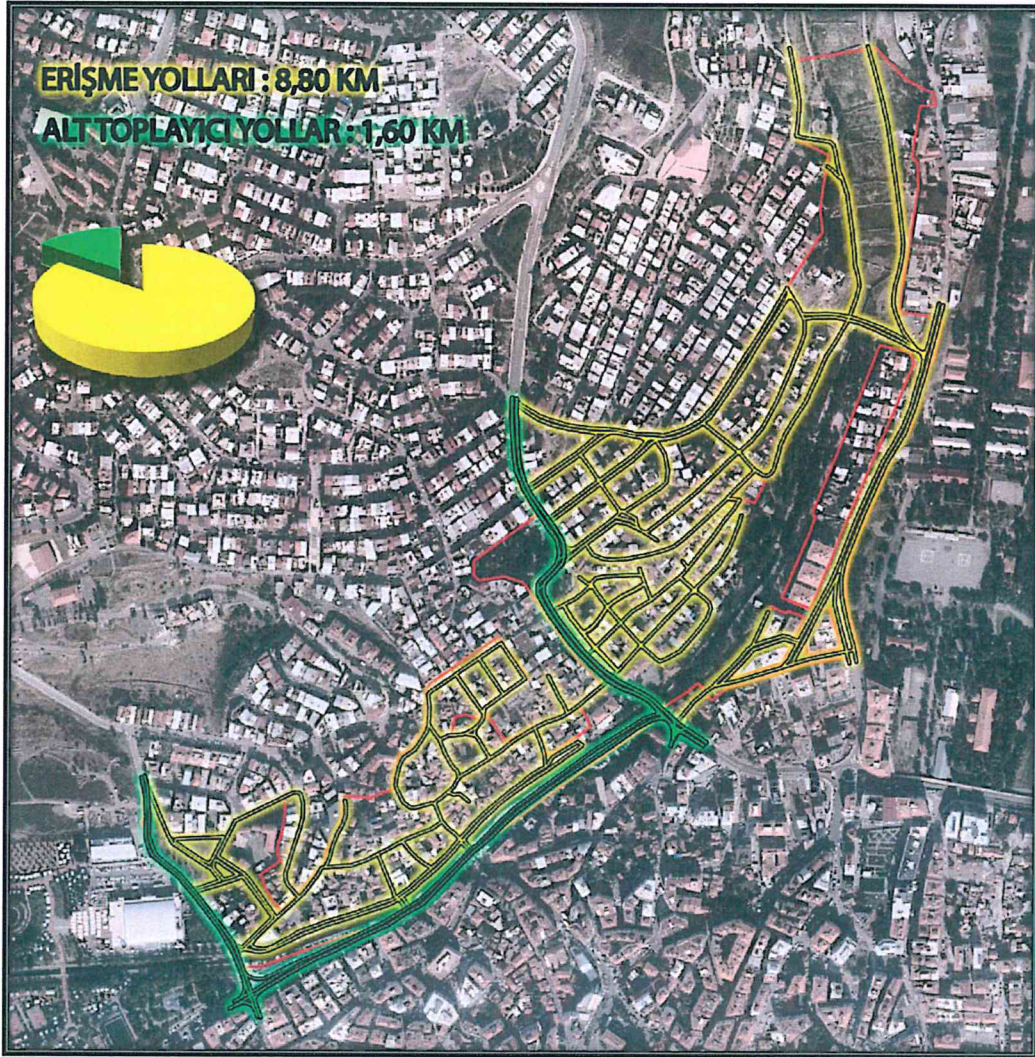
Planlama alanı Manisa-İzmir güzergâhında yer alan karayolu, Aydın-Çanakkale güzergâhında yer alan otoyol bağlantısı özelinde ulaşım açısından kentin gelişim noktasında yer almaktadır. Bu nedenle planlama alanı hem kent içi hem kentler arası ulaşım açısından önemli bir referans noktası durumundadır.



*Planlama Alanının Çevre Ulaşım Yolları ile İlişkisi*

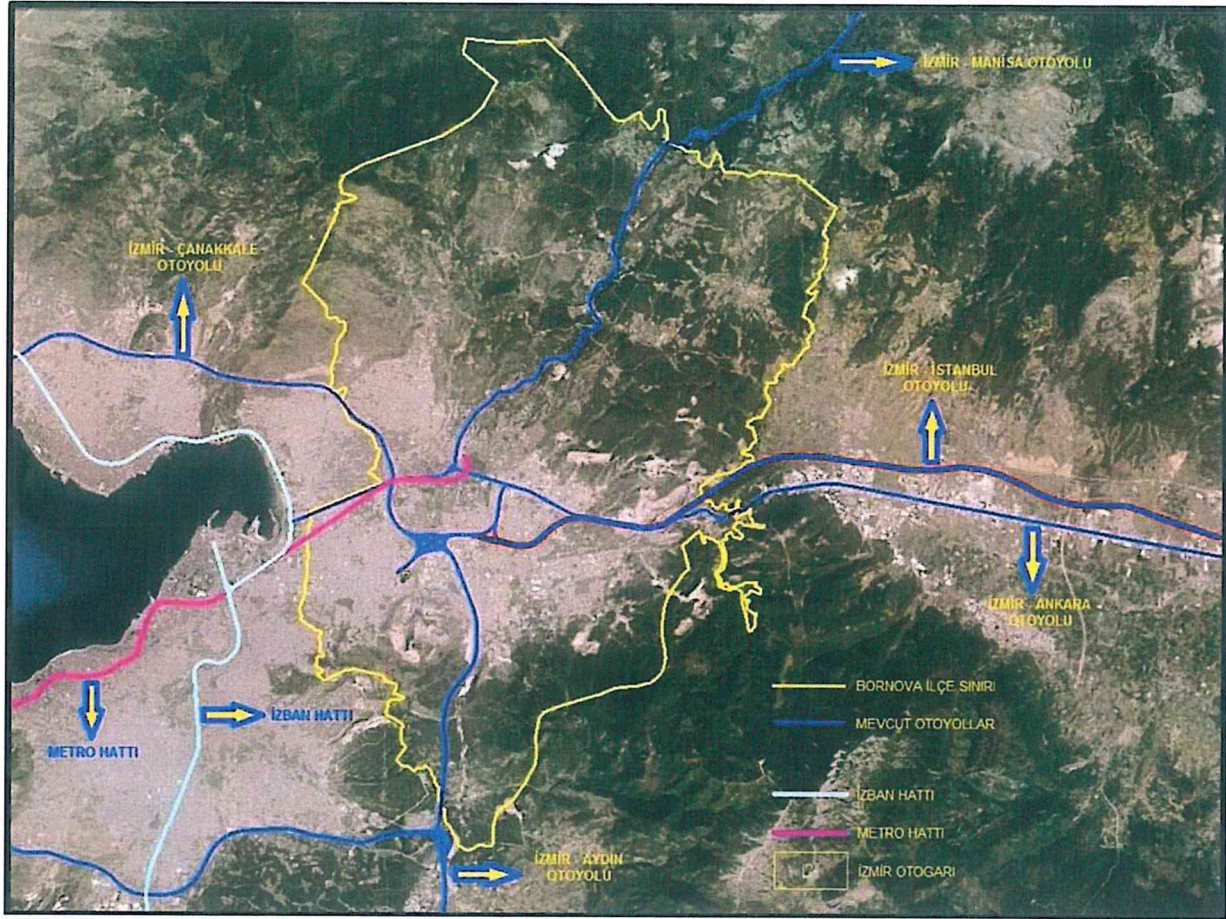
Planlama bölge içerisinde karayolu ağındaki sınıflanmasına göre ulaşım ağı “**Alt Toplayıcı Yollar**” ve “**Erişme Yollar**” olarak değerlendirilmiştir. Alt toplayıcı yollar yerleşme ve arazi kullanım türlerinin iç dolaşımını sağlayan veya toplayıcılara yardımcı işlev

yüklenen yollar olarak tanımlanmakta olup, erişme yolları ise tamamen parsel ölçeğinde erişme sorumluluğu taşıyan, trafiğin en küçük hızla seyretmesi gereken ve yaya güvenliğine en çok dikkati gösteren taşıt trafiğine ait yol kesimleri olarak tanımlanmaktadır.



*Planlama Alanında bulunan Alt Toplayıcı Yolları ve Erişim Yolları Dağılımı*

Planlama alan sınırı içerisindeki toplayıcı yollara yardımcı ve parsel ölçeğinde erişme yollarına sahip ulaşım ağı toplamda 10,40 kilometredir. Toplamda 10,40 kilometreye sahip olan ulaşım ağının, 1,60 kilometresi “Alt Toplayıcı Yollar” niteliğinde ve 8,80 kilometresi “Erişme Yolları” niteliğinde ulaşım ağını kapsamaktadır.



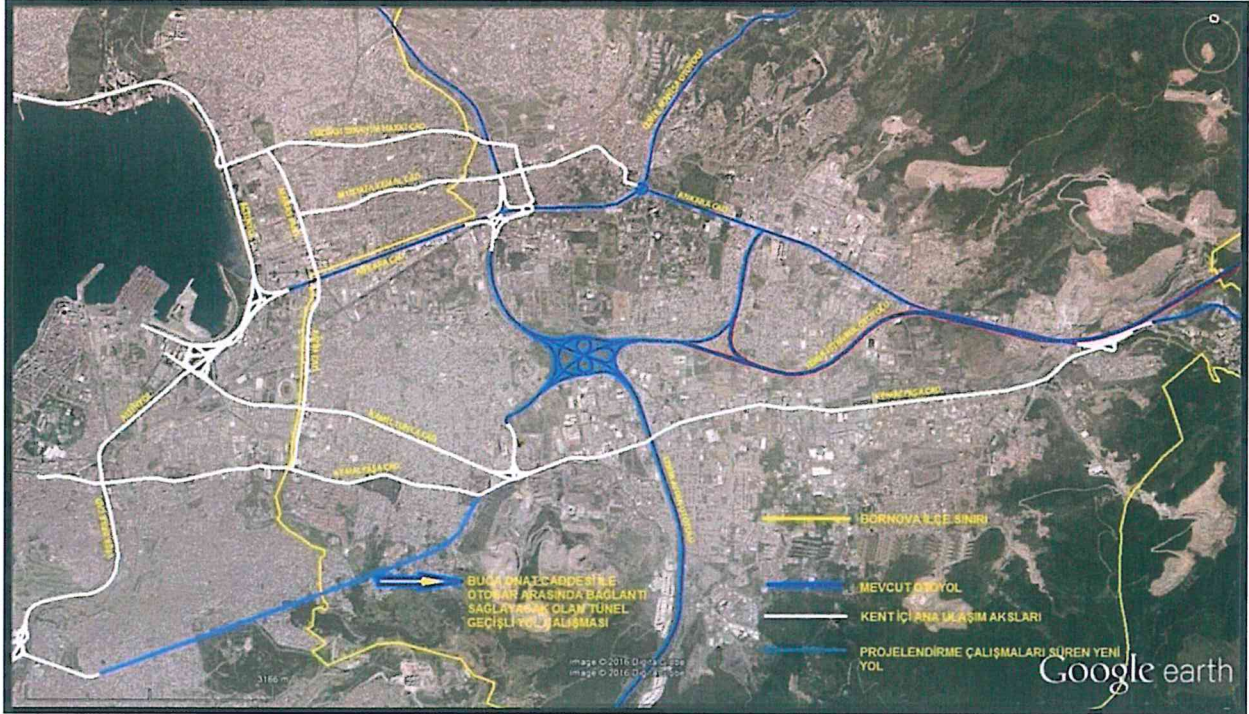
Bornova Ulaşım Ağı

Bornova ilçesinin şehirlerarası ulaşım ağı içerisinde transit geçiş güzergâhı olması, şehirlerarası otobüs terminalinin, Ege Üniversitesi ve Yaşar Üniversitesi gibi yüksek öğretim kurumlarının, sadece kent içi değil çevre illere de hizmet etmekte olan Ege Üniversitesi Hastanesinin, Bornova Forum ve Point Bornova gibi kentsel ölçekteki alışveriş merkezlerinin Bornova'da bulunması nedenleriyle taşıt trafiği sirkülasyonunun yoğun olduğu gözlemlenmektedir. Bunun yanı sıra, Bornova ilçesi yerleşim alanının güney, güneybatı bölgelerinde yer almakta olan sanayi alanlarının etkisi ve İzmir Limanına geçiş güzergahının Bornova içinden geçmekte olması nedenleriyle ağır vasıta taşıt trafiği de oldukça yükündür.

İzmir kent bütününde toplu taşıma sistemi olarak kullanılan ve Aliğa ile Torbalı ilçeleri arasında işletilmekte olan İZBAN hattı, Bornova ilçe sınırı içerisinde yer almasa da Bornova Evka-3 Aktarma İstasyonundan başlayarak Balçova Üçkuyular arasında kent içi ulaşım ağı içerinden önemli bir konumda olan İzmir Metrosu ile entegre olarak kullanılabilir.

Çevre yolu bağlantıları ve raylı toplu taşıma sistemlerinin yanı sıra, İzmir kent bütünü içinde batı doğu yönlerindeki ulaşım taleplerini karşılamakta olan ana ulaşım aksları da Bornova yerleşim alanından geçmektedir. Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, Mustafa Kemal Caddesi, Ankara Caddesi, Kamil Tunca Caddesi ve Kemalpaşa Caddesi bu ana ulaşım akslarını oluşturmakta olup İzmir Büyükşehir Belediyesince projelendirme çalışmaları sürdürülen Buca Onat Caddesi ile Otogar ve Çevre Yolu arasında bağlantı sağlayacak Homeros Bulvarı projesi İzmir kent bütününde batı doğu yönlerindeki ulaşım taleplerini karşılamada alternatif bir güzergah olarak karşımıza çıkmaktadır.

*Bornova Ulaşım Ağı-2*



## 2. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN VERİLER VE ÇEVRESEL FAKTÖRLER

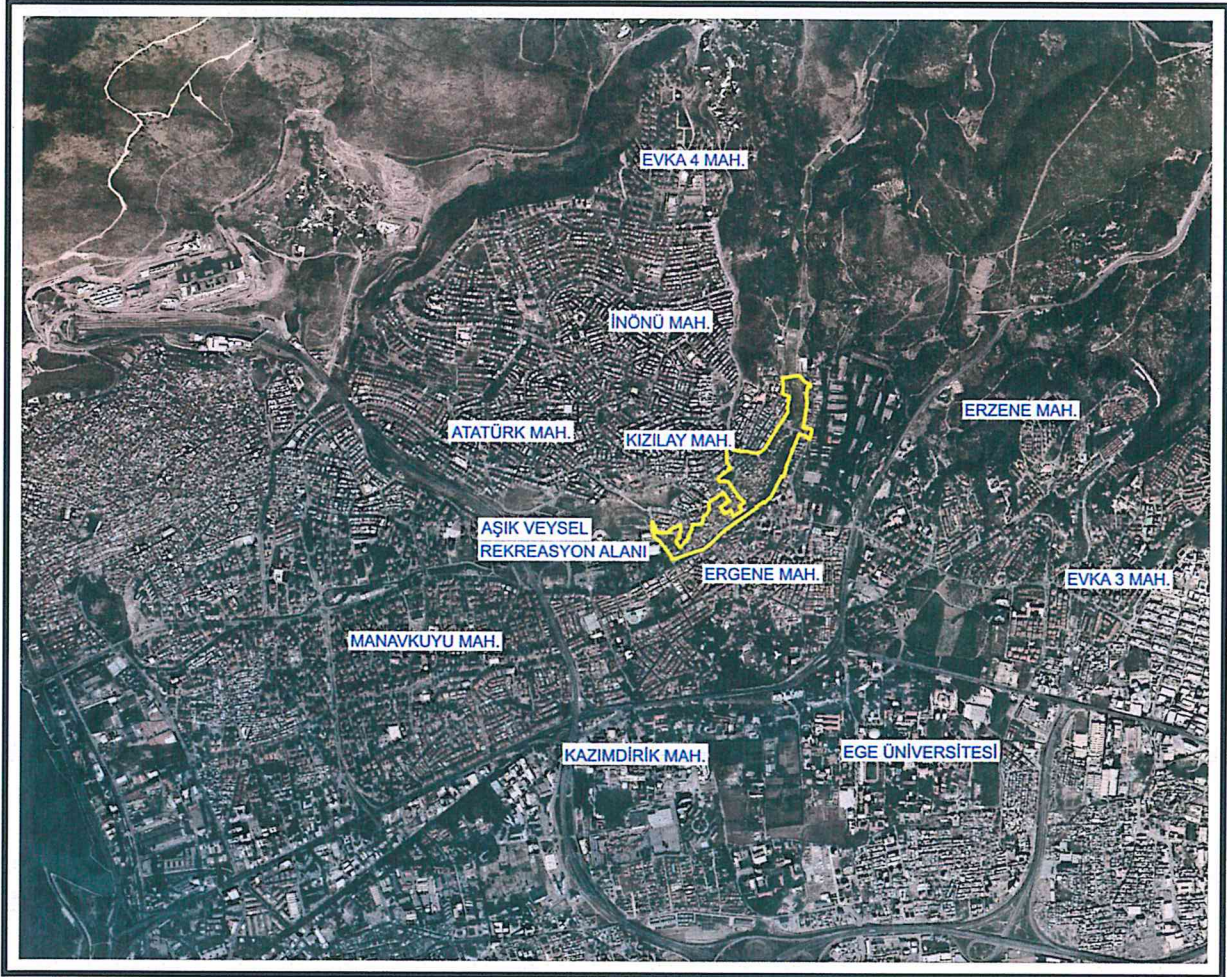
### 2.1. KIZILAY MAHALLESİ REVİZYON PLAN ÇALIŞMASI AMACI VE GEREKÇESİ

Bornova ilçe sınırları içerisinde yer alan Kızılay Mahallesi yerleşim bölgesinde altyapı olanakların, donatı alanlarının, ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi ve 2020 yılında gerçekleşen İzmir depremi sonrasında güvenli yaşam alanlarının oluşturulması önceliği ile; konuyla ilgili tespitler, analizler İzmir Büyükşehir Belediyesine de iletilmiş olup yapılan çalışmalar neticesinde, Kızılay Mahallesinin belirli bir bölümünde, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylı planların yürürlükte olduğu, yaklaşık 30 hektarlık alanda, kentsel yenilemenin gerekliliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının revizyonunun gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Kızılay Mahallesinde gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda Nüfus yoğunluğu ve Yapı Düzeni İslah Edilecek Konut Alanları olarak tanımlanan bölgeyi kapsayan yaklaşık 30 hektarlık alanda, yerleşik alanlar, arazi kullanım durumu, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları, yapıların ekonomik ömürleri, ruhsatlı yapılar ve ruhsat yılları dikkate alınarak İzmir Büyükşehir Belediyesi ile

koordineli olarak yapılan çalışmalar neticesinde, uygulama imar planı revizyonu yapılması kararı alınmıştır.

## 2.2. KIZILAY MAHALLESİ ÇALIŞMA BÖLGESİNE İLİŞKİN PLANLAMA SÜREÇLERİ



*Çalışma Alanının Bölge İçindeki Konumunu Gösterir Harita*

Bölge İzmir kent merkezine ve Bornova ilçe merkezine oldukça yakın konumdadır. Bu hususta ulaşım bağlantı noktalarının önem arz etmesi, mevcut dokunun ve gelişme eğilimlerinin günümüzde ihtiyaçları karşılayamaması ve yetersiz kalması, yapısal değişikliklerin bütüncül planlama anlayışından uzaklaşması sebepleri bölgenin kentsel yenileme alanı olarak belirlenmesinde önemli etkenler olmuştur.

Kızılay Mahallesi kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18.06.1979 tarihinde onaylanmıştır. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları ise; 1981 ve 1982 yıllarında İmar ve İskan Bakanlığınca planlama çalışmaları yapılmış ve onaylanmış olup, Bornova Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planına esas Uygulama İmar Planları bölgesel bazlı gerçekleştirilmiştir.

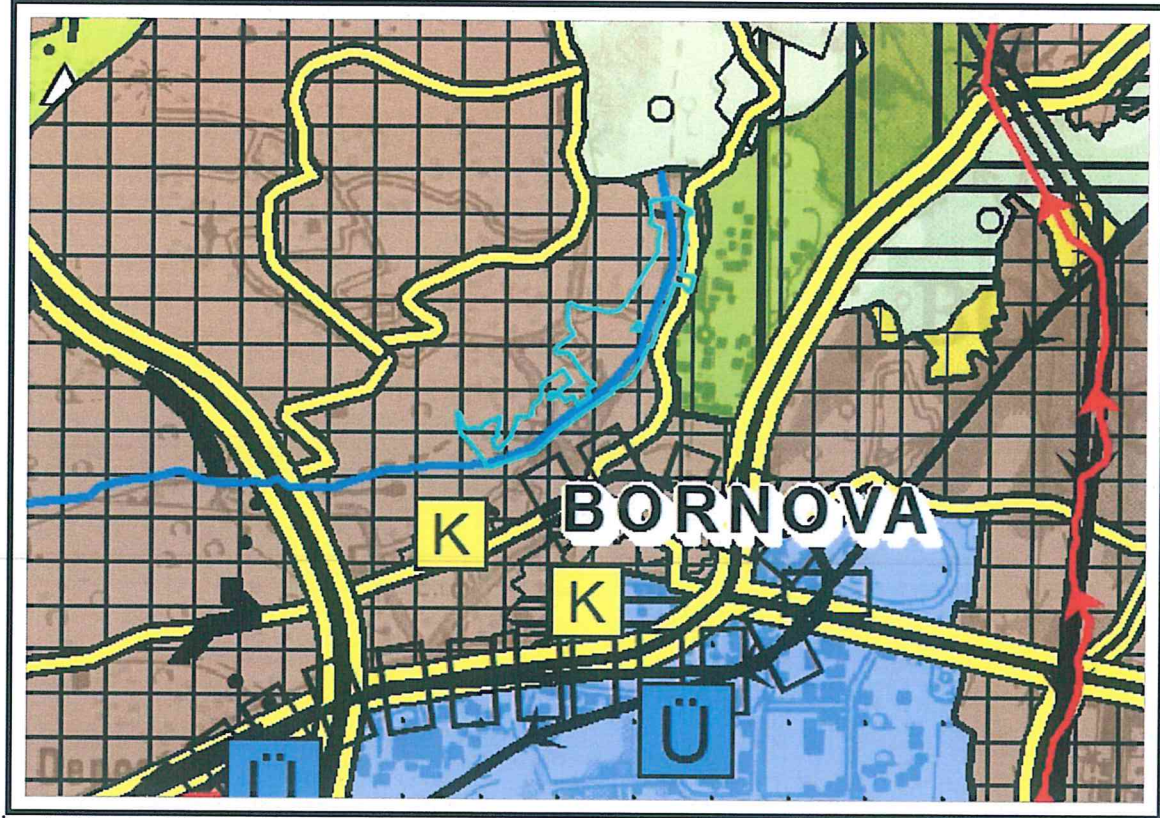
Üst ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda kamusal kullanımlar genel kararlar ile belirlenmiş olup, kamusal kullanımlar dışında alanın büyük çoğunluğu I Koşullu Alanlar "Nüfus yoğunluğu ve Yapı Düzeni İslah Edilecek Alanlar" olarak tanımlanan konut bölgesi kullanım kararı belirlenmiştir.

## 2.3. PLANLAMA BÖLGESİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 2.3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Kararları

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 ve sonrasında 30.12.2014 tarihlerinde Bakanlık Makamı Oluru ile onanan ve 16.11.2015 tarihli Bakanlık Makamı Oluru ile revize edilen İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre planlama alanının tamamı "Kentsel Yerleşik Alan" ve bir kısmı "Su yüzeyi (Dere)" olarak belirlenmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri 8.1.1.3. maddesinde tanımlanmıştır. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre "...konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." denilmektedir.



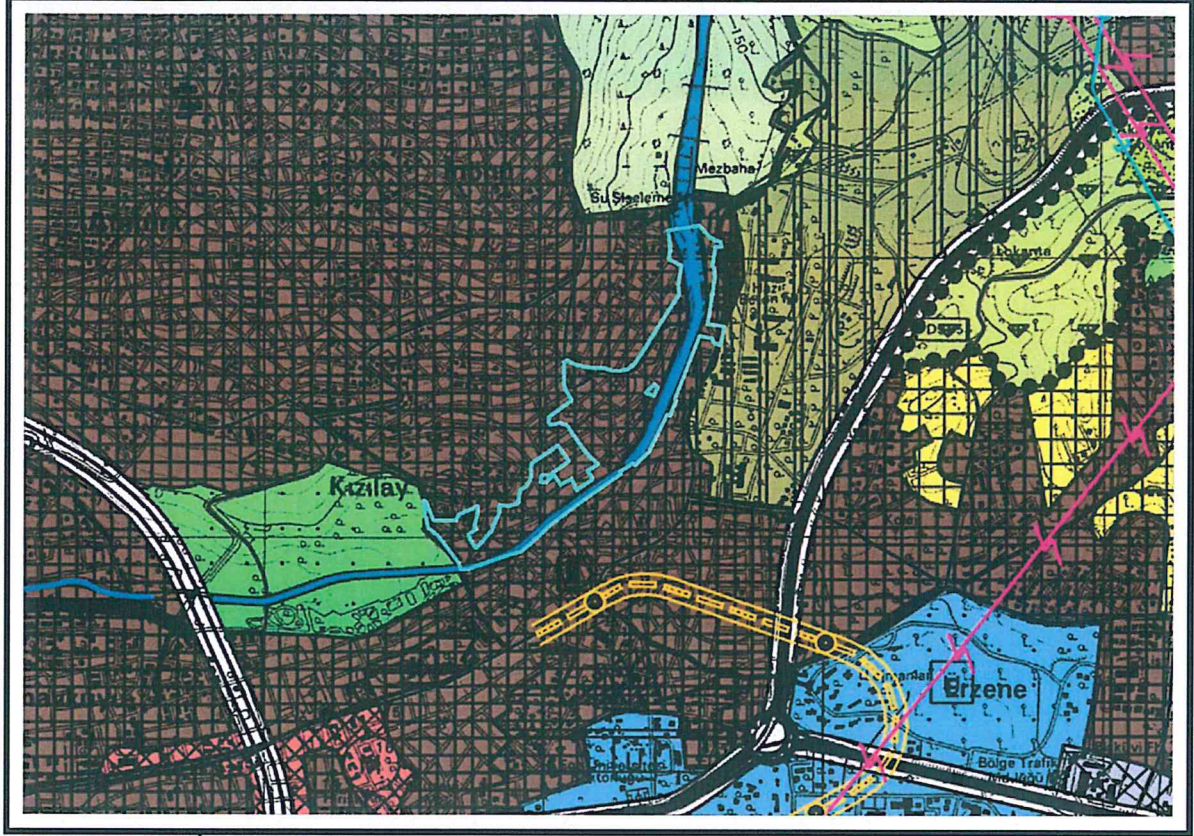
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planını gösterir harita

### 2.3.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Kararları

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 08.10.2012 tarih 37 değişiklik numarası ve 17.05.2013 tarih 38 değişiklik numarası ile onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına göre "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" ve "Dereler" gösterimlerine isabet etmektedir.

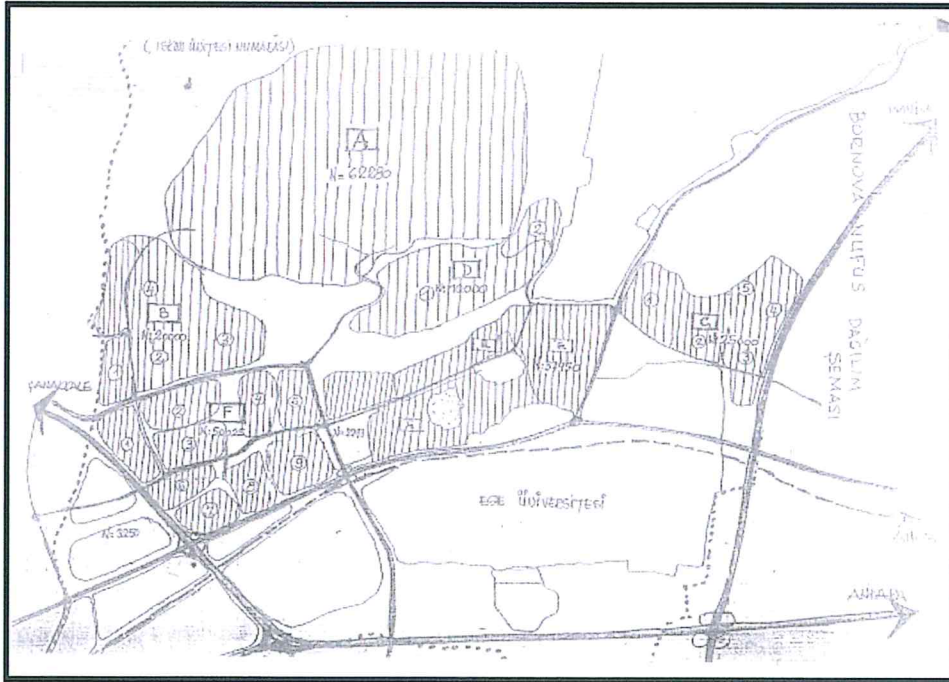
"Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" plan uygulama hükümlerine göre "...konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz.

Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.”denilmektedir.

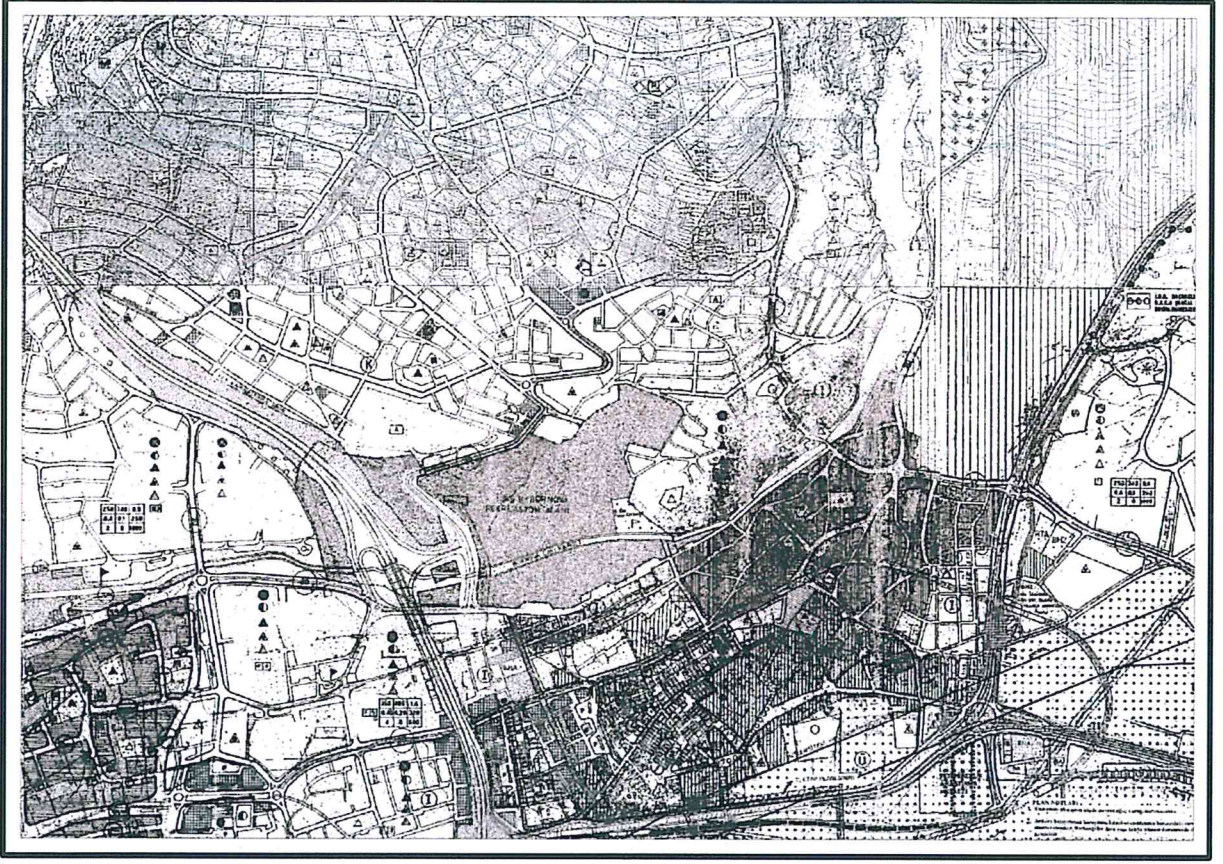


1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planını gösterir harita

#### 2.4. PLANLAMA BÖLGESİ ONAYLI İMAR PLANLARI



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Nüfus yoğunluğu ve Yapı Düzeni İslah Edilecek Alanlar



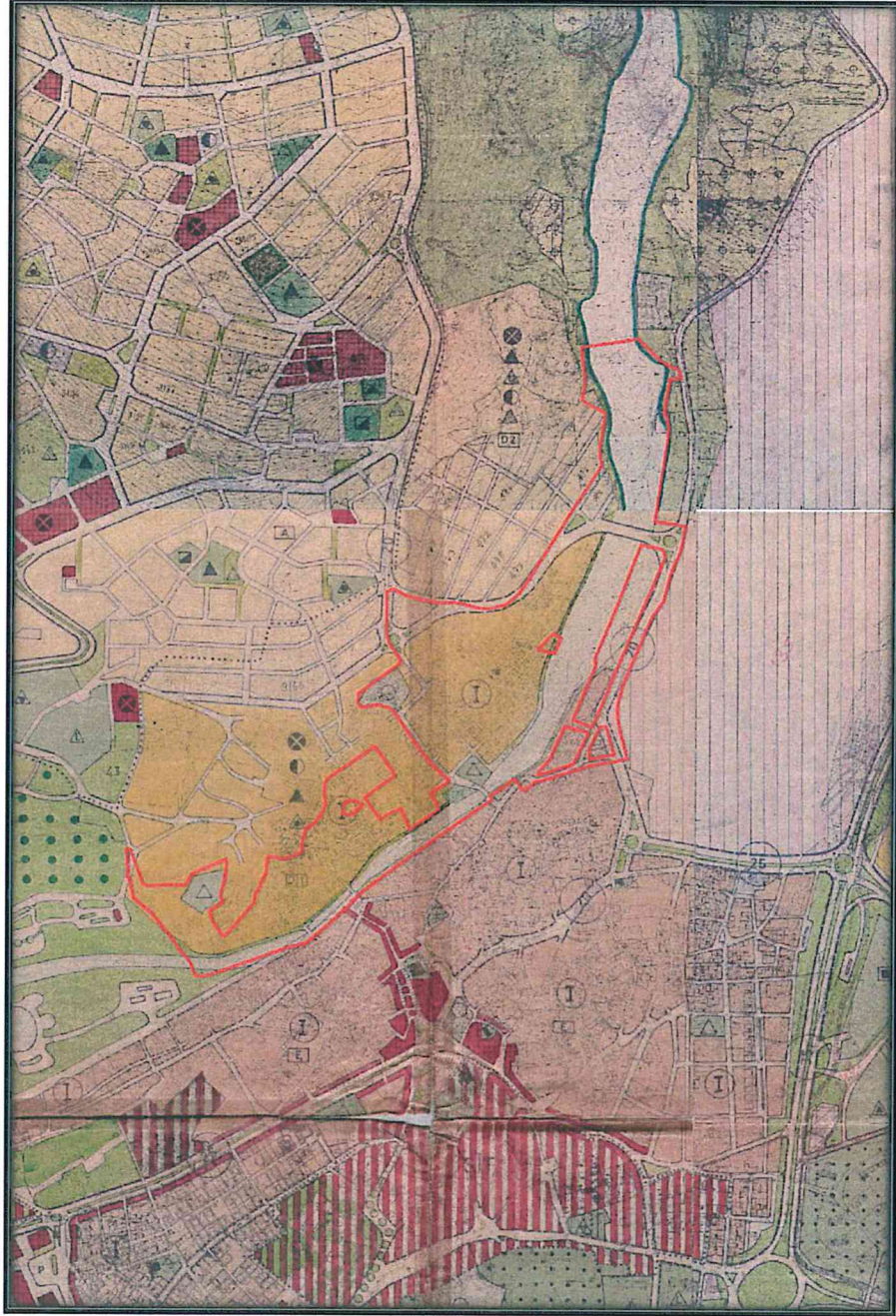
18.06.1979 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını gösterir harita

Söz konusu kullanım alanlarında tanımlanacak yapılanma koşullarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan raporunda belirlenen açıklamalara bakıldığında; genel planlama kararları tanımlanmış olup, I koşullu alanlar için belirtilmiş plan notları ve özel plan hükümleri tanımlanmamıştır.

Çalışma kapsamında yaklaşık 30 hektarlık alanın büyük bir bölümünü 05.01.1982 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları oluşturmaktadır.

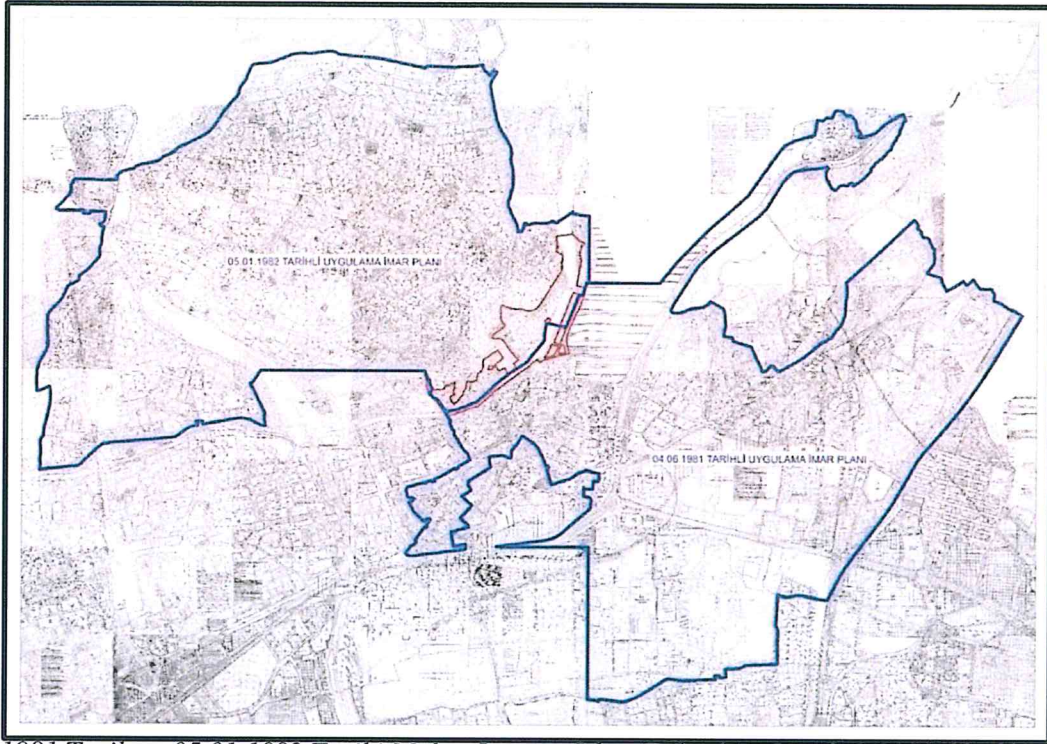
### 2.4.1. Kızılay Mahallesi kapsayan 18.06.1979 Tarihi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kızılay Mahallesi yerleşim bölgesine ilişkin ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanarak 18.06.1979 tarihinde onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Kızılay yerleşim bölgesini kapsayan çalışma alanı I koşullu alanlar olarak planlanmıştır.



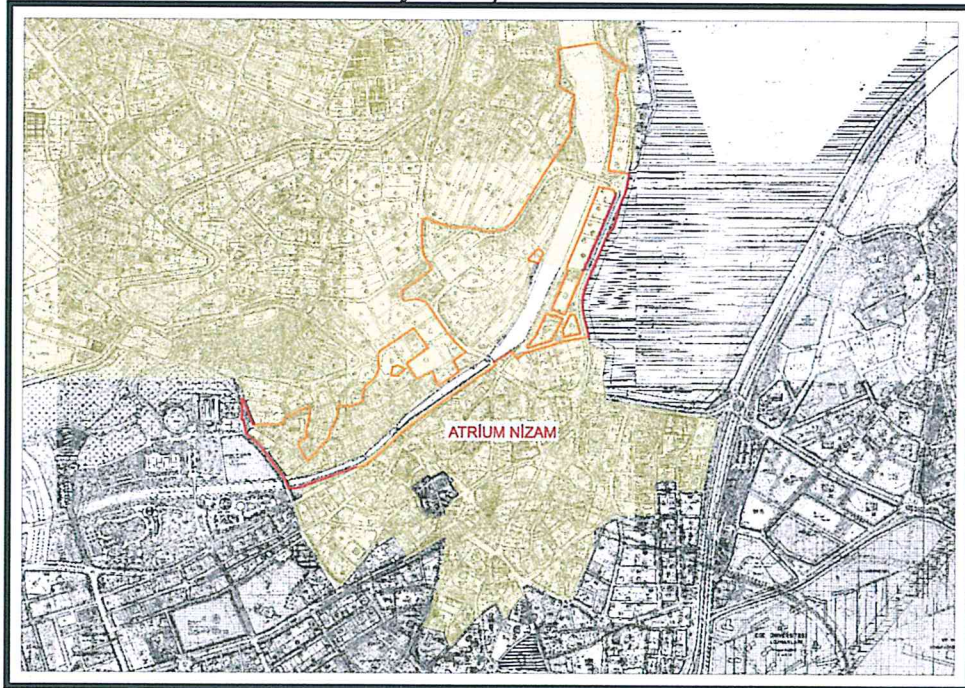
*1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Uygulama Hükümleri*

#### 2.4.2.09.01.1981 tarih 05.01.1982 Tarihi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları



09.11.1981 Tarih ve 05.01.1982 Tarihi Mülga İmar ve İskan Bakanlığı Onaylı 1/1000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Kızılay Mahallesi yerleşim bölgelerini kapsayan alana ilişkin ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanarak onaylanmıştır. İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 04.06.1981 ve 05.01.1982 tarihinde onaylanmıştır.



Mülga İmar ve İskan Bakanlığı Onaylı 1/1000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

Çalışma alanını oluşturan imar adalarının çoğunluğunu kapsayan yapılaşma koşulları "Atrium" Nizam plan koşulları ise; 05.01.1982 tarih ve 20.04.1990 tarih Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenmiştir.

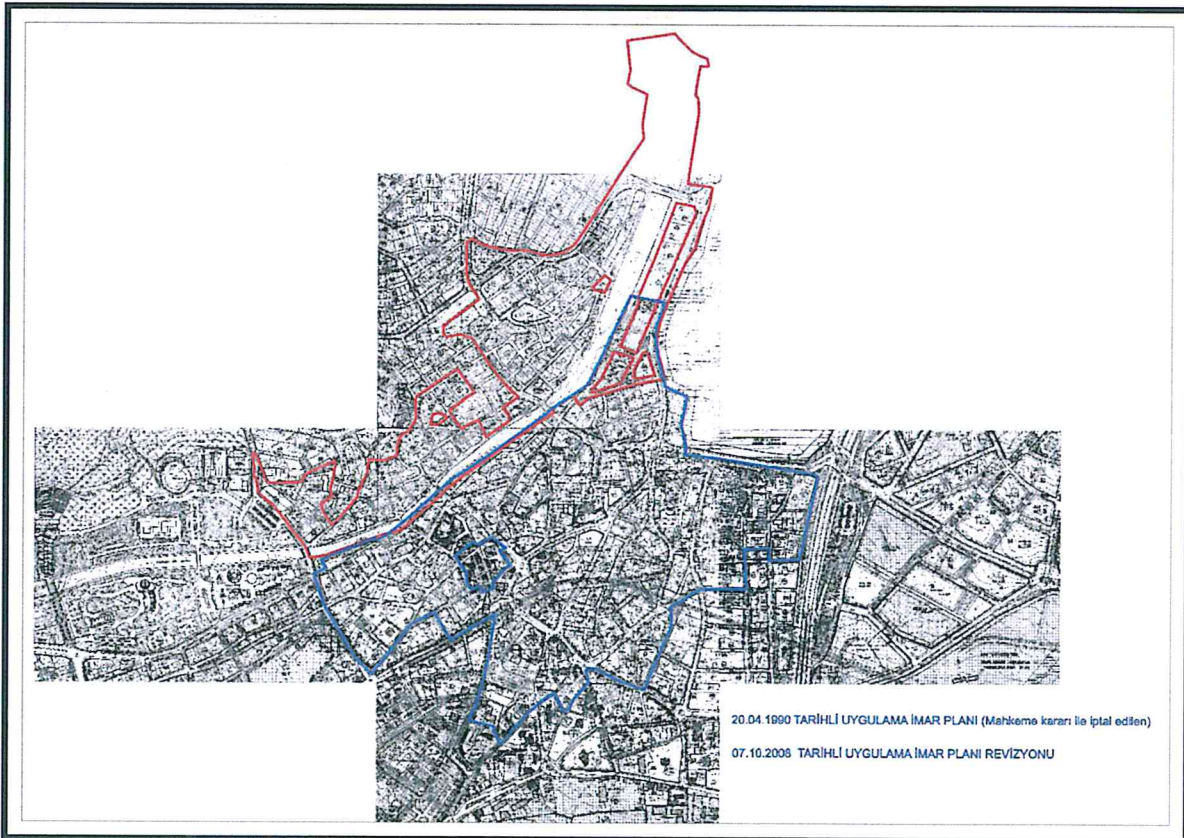
Atrium Evler (AT); "İmar planında bu amaçla ayrılmış konut alanlarının yapı düzenidir, avlulu ev düzeninde olup en çok iki katlıdır. Çatı katı yapılamaz. Mevcut kadastro parseli imar parselidir. Parsel alanının %25'i avlu olarak bırakılır. Dikdörtgen avlunun kenarları arasındaki oran en az 2/3 tür daha küçük olamaz. Bina parsel kenarlarına bitişir çatı meyilli olup en çok %33 meyil istikameti avluya doğrudur. Komşu parsellere veya yola çatı meyili yapılamaz." olarak tanımlanmıştır.

○ ATRİUM EVLER: (AT)

İMAR PLANINDA BU AMAÇLA AYRILMIŞ KONUT ALANLARININ YAPI DÜZENİDİR, AVLULU EV DÜZENİNDE OLUŞUP EN ÇOK İKİ KATLIDIR. ÇATI KATI YAPILAMAZ. MEVCUT KADASTRO PARSELİ İMAR PARSELİDİR. PARSEL ALANININ % 25'İ AVLU OLARAK BIRAKILIR. DİKDÖRTGEN AVLUNUN KENARLARI ARSINDAKİ ORAN EN AZ 2/3 TÜR DAHA KÜÇÜK OLAMAZ. BİNA PARSEL KENARLARINA BİTİŞİR ÇATI MEYİLLİ OLUŞUP, EN ÇOK % 33 MEYİL İSTİKAMETİ AVLUYA DOĞRUDUR. KOMŞU PARSELLERE VEYA YOLA ÇATI MEYİLİ YAPILAMAZ.

#### 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Atrium Evler (AT) Plan Notları

Yüzbaşı İbrahim Caddesinin güneyini kapsayan 20.04.1990 tarih onaylı Uygulama İmar Planı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup, iptal edilen Uygulama İmar Planını kapsayan aynı alana ait 07.10.2008 tarihinde 1/5000 Nazım İmar Planına esas olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır.



Planlama Alanı Bölgesi Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını gösterir harita

## 2.5. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

### -Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı (3. Bölge Müdürlüğü)

29.12.2020 tarih 35248 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Ulaştırma Karayolları 3. Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2020 tarih 8760 sayılı yazısı ile söz konusu alan üzerinde mevcut ya da planlanan herhangi bir yatırım bulunmadığından, yapılacak olan planlama çalışmalarında sakınca veya kısıtlayıcı engel bulunmadığı bildirilmiştir.

### -Bilgi Teknolojileri Ve İletişim Kurumu (İzmir Bölge Müdürlüğü)

29.12.2020 tarih 35258 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 30.12.2014 tarih 83659 sayılı yazısı ile çalışma alanı içerisinde herhangi bir yatırım planları olmadığı, ancak belirtilen alanda kurulmuş/kurulması planlanan iletişim sistemleri ve tesisler hakkında ilgili operatörlerden görüş alınabileceği şeklinde görüş bildirilmiştir.

### -Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü)

04.03.2021 tarih 41715 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2021 tarih ve 1090647 sayılı yazısı ile;

*"Görüş istenen alanın bir kısmı 05.05 .2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.*

*Ayrıca, bu alanda yapılacak çalışmalarda saha içerisinde buluna şahıs kuyuları ile Kurumumuz tarafından açılmış olan kuyuların zarar görmemesi için tüm önlemlerin alınması önem arz etmektedir. tahrip edilmemesi gerekmektedir.*

*Söz konusu alan içerisinden yazımız ekindeki harita üzerinde mavi renkle temsil edilen dere geçmektedir. Taşkın riski açısından riskli bir bölgedir. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için ilgili idare tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı , dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir .*

*İmarlı ve yapılaşma olan saha ve akabinde mevcut planlama sahası içerisinden geçmesi gereken dere yatakları için tüm planlarda uygulamaya esas yeterli ve uygun genişlik ve güzergah ayrılmalıdır. Bu bağlamda söz konusu dere yataklarının plan çalışması yapılan alana ve bu alana sınır yerleşim yerlerine taşkın yönü ile etkisi ve alınması gereken tedbirler hususu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (a) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı gereğince İZSU İdaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.*

*Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Sulan Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.*

*Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol ü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği,*

2006/27 ve 2010/ 5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.” Denilmektedir.

#### **-İzmir Valiliği (Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35256 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.01.2014 tarih 64567 sayılı yazısı ile çalışma alanının içerisinde Doğal Sit Alanı yer almadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı bildirilmiştir.

“İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının plan hükümleri ve notları açıklanmış olup, bu kapsamda söz konusu planlama çalışmasının; yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde ilgili kurumlardan alınacak uygun görüşler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve meri mevzuat hükümleri, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilmesi kaydıyla Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır“ denilmektedir.

#### **-İzmir Valiliği (İl Sağlık Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35252 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.01.2021 tarih 7554 sayılı yazısı ile söz konusu alanda yapılması düşünülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde kamu alanlarında belirlenmiş olan sağlık tesisi alanlarının korunması koşuluyla, planlama yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

29.12.2020 tarih 35252 sayılı yazımız ile, İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünden Kızılay Mahallesi çalışma bölgesinde yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin güncellenmesi talep edilmiştir. İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 18.01.2021 tarih E.754 sayılı yazıları ile; “Mevcut imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı" içerisinde kalan ve üzerinde halen hizmet verilen Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait Bakanlığımıza tahsisli parsellerin "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, tasarruf tedbirleri kapsamında kamulaştırma işlemlerinin yapılamaması nedeniyle atıl durumda kalacak nitelikte bulunan şahıslara ait Sağlık Tesis Alanı'nda kalan parsellerin, Maliye Hazinesi ve Belediye mülkiyetinde bulunan parseller ile yer değişikliği yapılmasının uygun olacağı, diğer yandan yeni hazırlanacak imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerinde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları olarak yukarıda belirtildiği üzere kamu yararı gözetilerek mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Belediye'ye ait olan parseller üzerinde Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesinin uygun olacağı görüşüne varılmış olup, imar planlarının revizyonu aşamasında 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla, söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **-İzmir Valiliği (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35253 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İzmir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.04.2021 tarih 1314575 sayılı yazısı ile; “Bakanlığımızca yapılan incelemede söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı bildirilmiştir.” Denilmektedir.

**-Kültür Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35280 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.03.2021 sayılı ve 1210886 sayılı yazısında; İzmir İli, Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan, Kültür Bakanlığı Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 17.01.1975 tarih ve 152 sayılı Genelgesi ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tespit edilen, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları İzmir Bölge Kurulu'nun 27.11.1986 tarih ve 1619 sayılı kararı ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 02.07.1987 tarih ve 3456 sayılı kararıyla tescilli devam ettirilen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2018 tarih ve 7016 sayılı kararıyla korunma alanı kendi parseli olarak belirlenen, aynı adlı kurulun 19.04.2018 tarih ve 7394 sayılı kararıyla koruma grubu 1.grup olarak belirlenen Hasan Dede Türbesi'nin yer aldığı 251 ada 1 parselin, ilgi (a) yazınız ekindeki güncel planlama sınırı kapsamında kaldığı,

Ergene Mahallesi'nde bulunan, tapunun 118 ada 4 parselinde, 95 ada 5 parselinde ve 96 ada 1 parselinde kayıtlı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazların; ilgi (a) yazınız ekindeki güncel planlama sınırı dışında kaldığı ancak, "Korunma Alanı Belirlenmemiş Sit Alanı Dışındaki Tescilli Parsellere" ilişkin 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı uyarınca aralarından yol geçse dahi tescilli taşınmazlara cephe veren parseller korunma alanı kabul edildiğinden, tescilli 118 ada 4 parsel, 95 ada 5 parsel ve 96 ada 1 parsel cephe veren parsellerin bir bölümünün planlama sınırı kapsamında yer aldığı,

Bununla birlikte, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8.maddesi doğrultusunda; tescilli 118 ada 4 parselin, 95 ada 5 parselin ve 96 ada 1 parselin korunma alanlarının belirlenmesine ilişkin Müdürlüğümüzce çalışmalara başlandığı ve çalışmaların tamamlanmasını takiben kurumunuza ayrıca bilgi verileceği,

Ayrıca, planlama alanının bütününde yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı yasanın 4.maddesi gereği zorunlu olduğu," şeklinde görüş bildirilmiştir.

**-Bornova Kaymakamlığı (İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35284 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.01.2021 tarih 18826343 sayılı yazısı ile çalışma alanında yapılacak olan planlama çalışmalarına ilişkin, Temel Eğitim Alanı (anaokul, ilkokul, ortaokul) ve Ortaöğretim alanı olarak eğitim alanlarının planlanması hususu talep edilmiştir.

**-İzmir Büyükşehir Belediyesi (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita Ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35246 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 27.01.2021 tarih 17998 sayılı yazı ekinde

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, planlama alanının güneydoğu sınırından ıslahlı Bornova Çayının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda;

1. Onaylı imar planlarındaki dere ıslah şeridinin genişliği, güzergahı ile her iki tarafında ayrılan servis amaçlı yolların imar planlarında korunması,

2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

a) Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

b) Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

2. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, derelerde kamu güvenliğine ilişkin olarak tüm emniyet tedbirlerinin alınması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

4. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,

5. Söz konusu alan içerisinde atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup, söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atık su ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdaremiz personeli ile irtibata geçilmesi,

6. Planlama çalışması yapılacak bölge mevcut içme suyu şebekesinden beslenmektedir. Anılan bölgede, İdaremizce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamakta olup, bölgeye düzenli, sağlıklı su temini ve dağıtımının yapılabilmesi için, yapılacak planlama çalışmaları sürecinde, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığı değerlendirilebilmesi için idaremiz ile koordineli çalışılması, gerekmektedir." şeklinde kurum görüşleri yazısı yazılmıştır.

Bornova Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nün 19.01.2021 tarihli ve 36818 sayılı yazısı ile bilgi paftasına göre değerlendirilmesi talep edilmiştir. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 27.01.2021 tarihli ve 17998 sayılı yazısında "... bilgi paftasında yapılan incelemede, planlama alanından geçen Bornova Çayının mevcut ıslah güzergahının esas alınarak oluşturulduğu dere ıslah şeridi önerisinin güzergah ve genişliğinin uygun olduğu, ayrıca hazırlanan plan notlarının da bu haliyle uygun olduğu değerlendirilmiş olup planlama çalışmalarının bu

haliyle yürütülmesinde sakın bulunmadığı değerlendirilmiştir." şeklinde kurum görüşü yazısı yazılmıştır.

**-İzmir Büyükşehir Belediyesi (Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı Mezarlıklar Planlama Şube Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35273 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Dairesi Başkanlığından Kızılay bölgesinde yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin yenilenmesi talep edilmiştir.

29.12.2020 tarih 35273 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Mezarlıklar Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2021 tarih 9236 sayılı yazısında görüş sorulan işaretli sınırlar içerisinde mevcut durumda herhangi bir mezarlık alanının bulunmadığı tespit edilmiştir.

İlgili mevzuat uyarınca yapılacak imar planı çalışmaları sınırları içerisinde "Mezarlık" vasıflı taşınmaz bulunması halinde "mezarlık alanı" belirlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

**-Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlük**

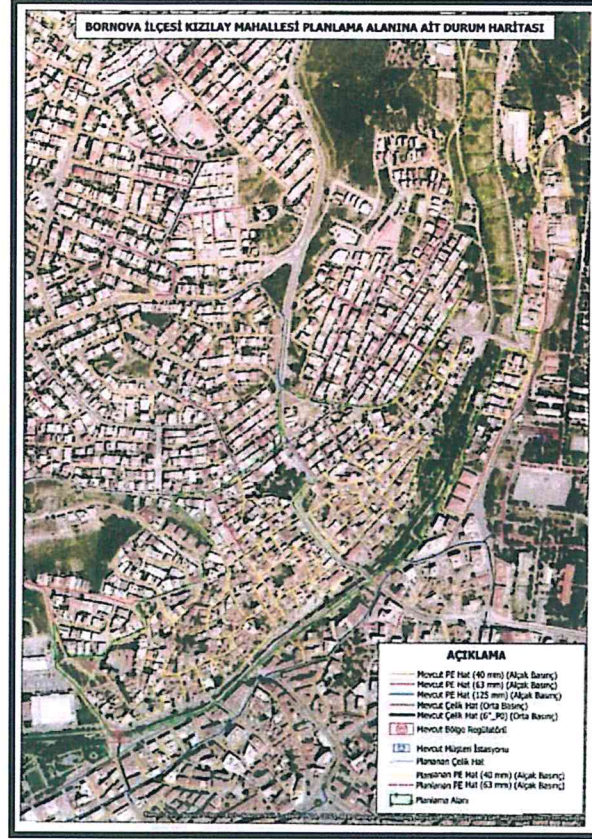
29.12.2020 tarihli ve 35282 sayılı yazımız ile GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünden Kızılay Mahallesi'nde yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin güncellenmesi talep edilmiştir. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 27.01.2021 tarihli ve 70312 sayılı yazısı ile, sınırları belirlenen alanda şirketlerinin sorumluluğunda bulunan tesislere ilişkin mevcut şebeke verileri +- 10 metre hassasiyetli olarak ITRF 3/27 koordinat sisteminde ileride tesis edilmesini planladığımız trafo alanları ise belirtilmiştir. Mevcut durumda bölgede tesisi bulunmayan ancak TEDAŞ adına yer tescili sağlanmış haklarımızın da korunmasının önem arz ettiği belirtilmiştir.

**-Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü (Botaş)**

29.12.2020 tarih 35247 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğü'nün 05.01.2021 tarih 32330669 sayılı yazısı ile çalışma alanı içerisinde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

## -İzmir Gaz Dağıtım A.Ş.

29.12.2020 tarih 35257 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İzmirgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.01.2021 tarih 2021-GDN-274 sayılı yazıları ile çalışma alanında yer alan mevcut altyapı tesisleri, tasarım projeleri ve bölge regülatör yerleri tarafımıza iletilmiştir.



İzmirgaz Altyapı Tesisleri

29.12.2020 tarih 35257 sayılı yazımız ile İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nden Kızılay bölgesinde yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin güncellenmesi talep edilmiştir. İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 07.01.2021 tarih 2021-GDN-274 sayılı yazısı ile;

“ Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı, tasarım projesi ve bölge regülatörü alanları Ek'te yer almaktadır. Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.

Şehrin genişlemesi ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projesinin altyapı oluşturulan imar değişikliklerinden Kurumumuzun bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**-Türk Telekomünikasyon A.Ş. (Erişim Planlama Ve Yatırım Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35250 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 13.01.2021 tarih 6166 sayılı yazısı ile çalışma alanının içerisinde yer alan mevcut şebekeler Belediyemize iletmiştir.

20.02.2020 tarihli ve 8405 sayılı yazımız ile Türk Telekomünikasyon A.Ş.'den Kızılay bölgesinde yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin güncellenmesi talep edilmiştir. Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 13.01.2021 tarih 6166 sayılı yazısı ile Kızılay bölgesinde yer alan mevcut şebeke ve beslediği mahallelere ait harita paftaları tarafımıza iletilmiştir.

**-Milli Savunma Bakanlığı (İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)**

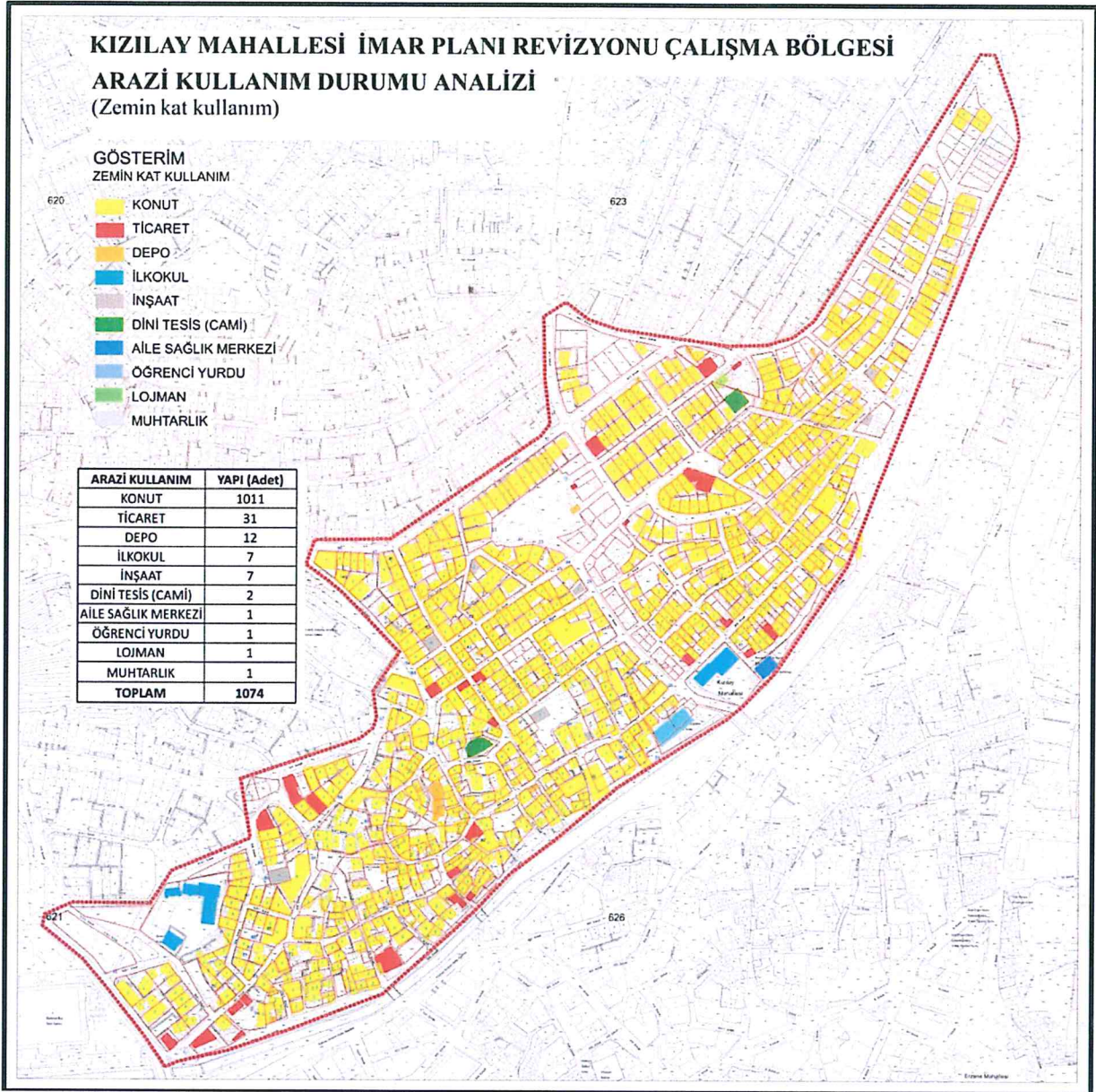
29.12.2020 tarih 35272 sayılı yazımız ile imar planı değişikliğine esas görüş talebimize cevaben, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 26.01.2021 tarih 236 sayılı yazısı ile bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı bildirilmiştir.

**-Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)**

29.12.2020 tarih 35251 sayılı yazımız ile imar planına esas görüş talebimize cevaben, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 19.01.2021 tarih 325799 sayılı yazısı ile çalışma alanı içerisinde, yapılan incelemede, söz konusu alanın sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahımızın dışında bulunduğu anlaşılmış olup, alan üzerinde planlama yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

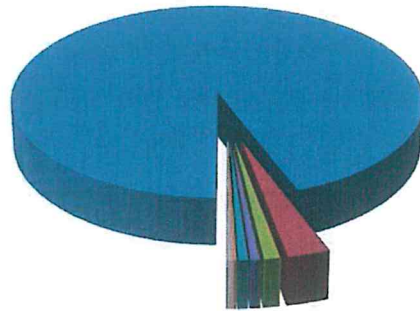
**2.6. PLANLAMA BÖLGESİNE İLİŞKİN ANALİZ VERİLERİ**

Bornova Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü tarafından imar planlarına esas olacak planlama alanını kapsayan arazi çalışmaları ve dökümleri 2020 yılının Ağustos ayı itibarı ile yapılmıştır. Bu kapsamlı çalışma sonucunda üretilen 1074 adet yapıya ve 974 parsel ile ilişkin arazi kullanım analizi ve kat adetleri analizi, ruhsatlı yapı analizi ve ruhsat yılları analizi paftaları aşağıda yer almaktadır.

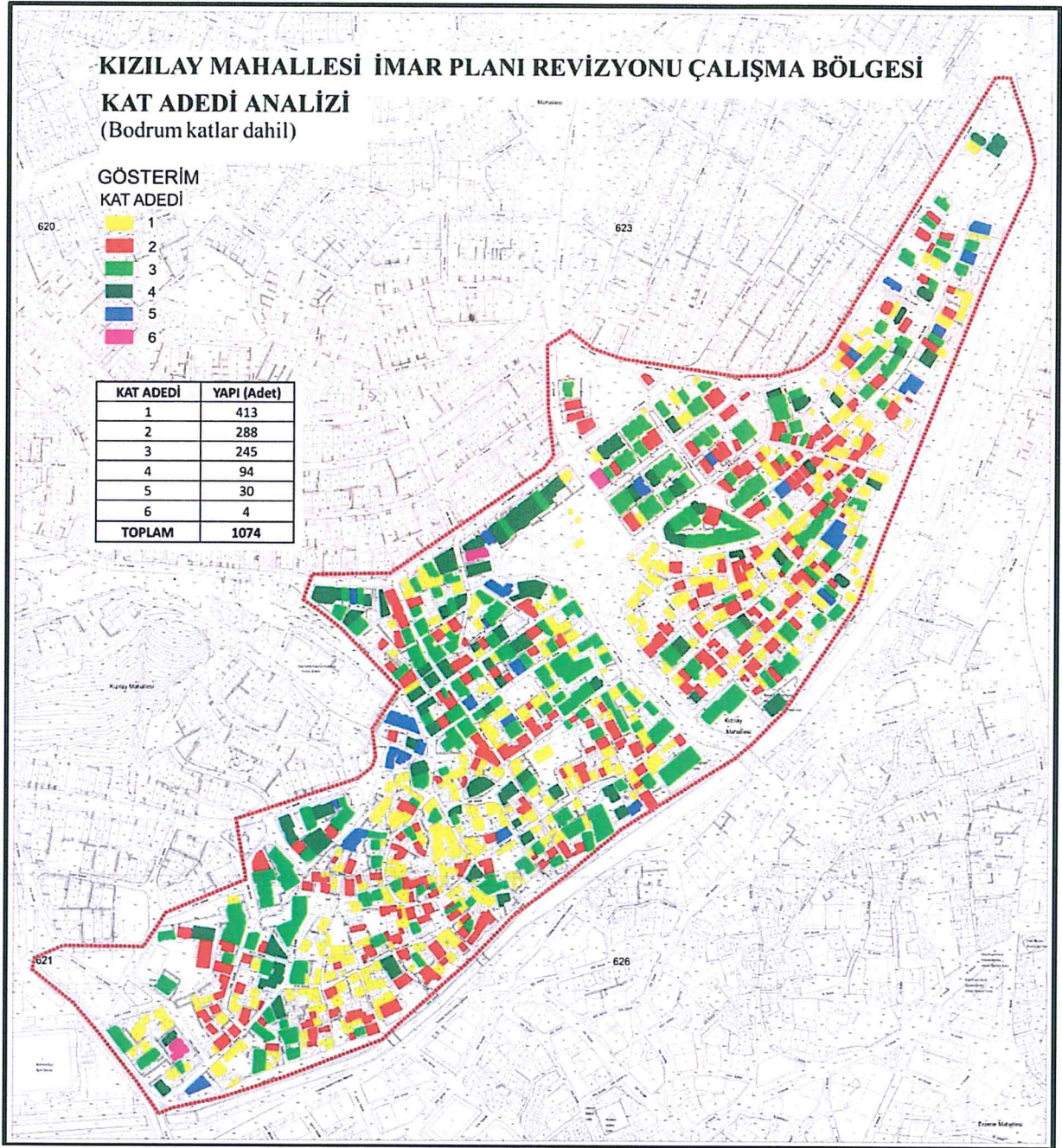


**Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu Bilgi Paftası**

Yapılan arazi kullanım çalışmaları sonucunda zemin kat arazi kullanım durumunun yaklaşık %94'ünün konut alanı olarak kullanıldığı, konut alanı haricinde ise alanda 2 adet dini tesis alanı (cami ve türbe), 1 adet muhtarlık binası, 1 adet aile sağlık merkezi bulunduğu tespit edilmiştir.

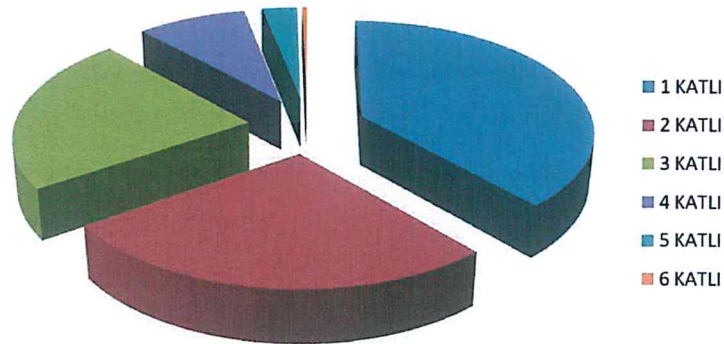


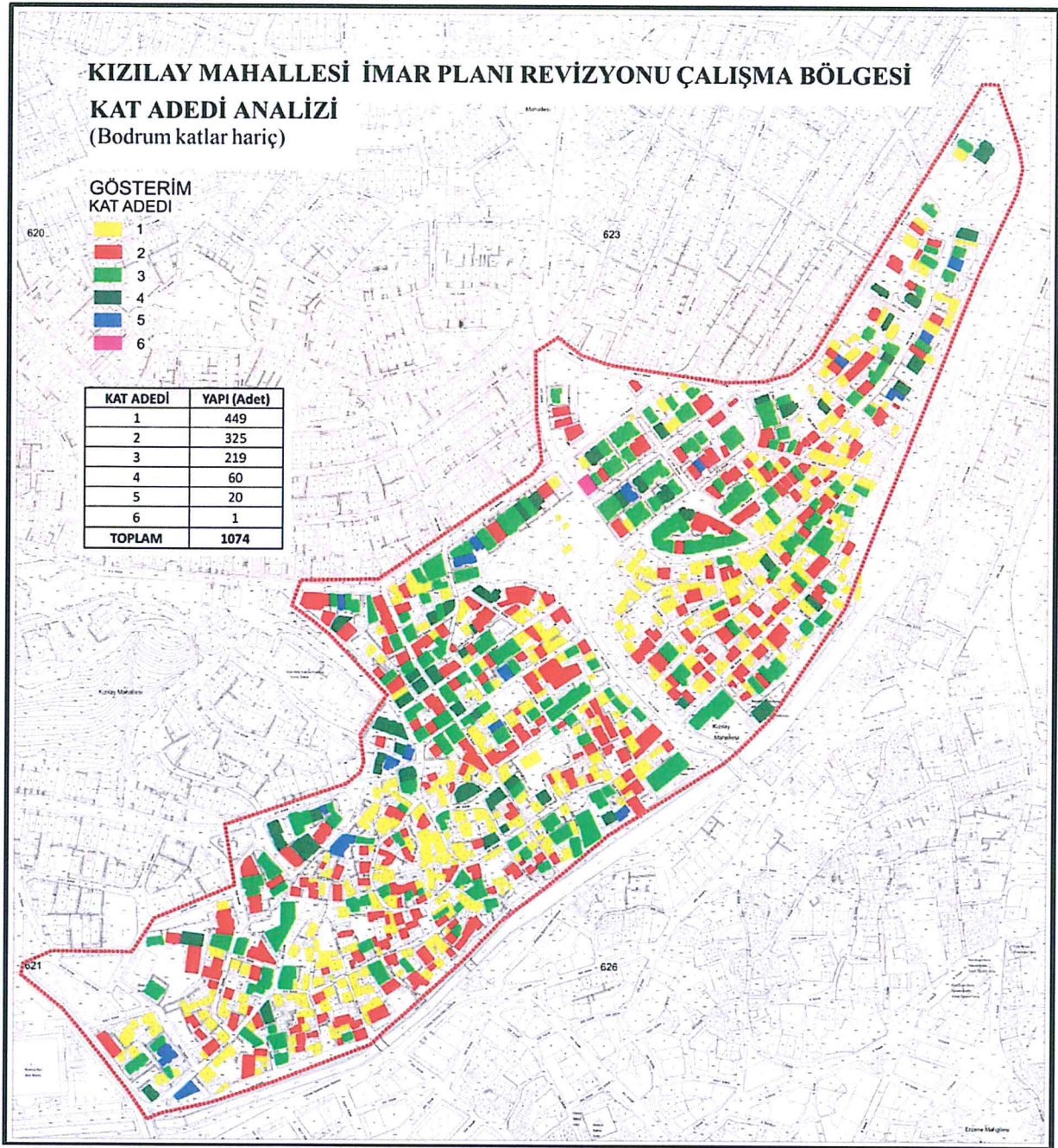
- KONUT
- TİCARET
- DEPO
- İLKOKUL
- İNŞAAT
- DİNİ TESİS (CAMİ)
- AİLE SAĞLIK MERKEZİ
- ÖĞRENCİ YURDU
- LOJMAN
- MUHTARLIK



*Kat Adetleri (Bodrum katlar dahil) Bilgi Paftası*

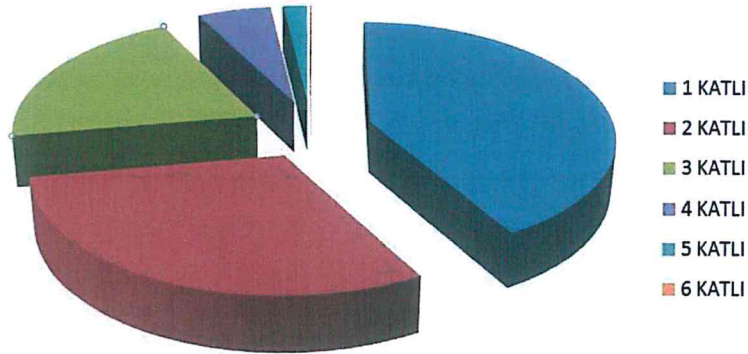
Yapılan arazi kullanım çalışmaları sonucunda yapıların yaklaşık %88'i 1 katlı, 2 katlı ve 3 katlı yapılardan, %12'si ise 4 katlı, 5 katlı ve 6 katlı yapılardan oluşmaktadır.

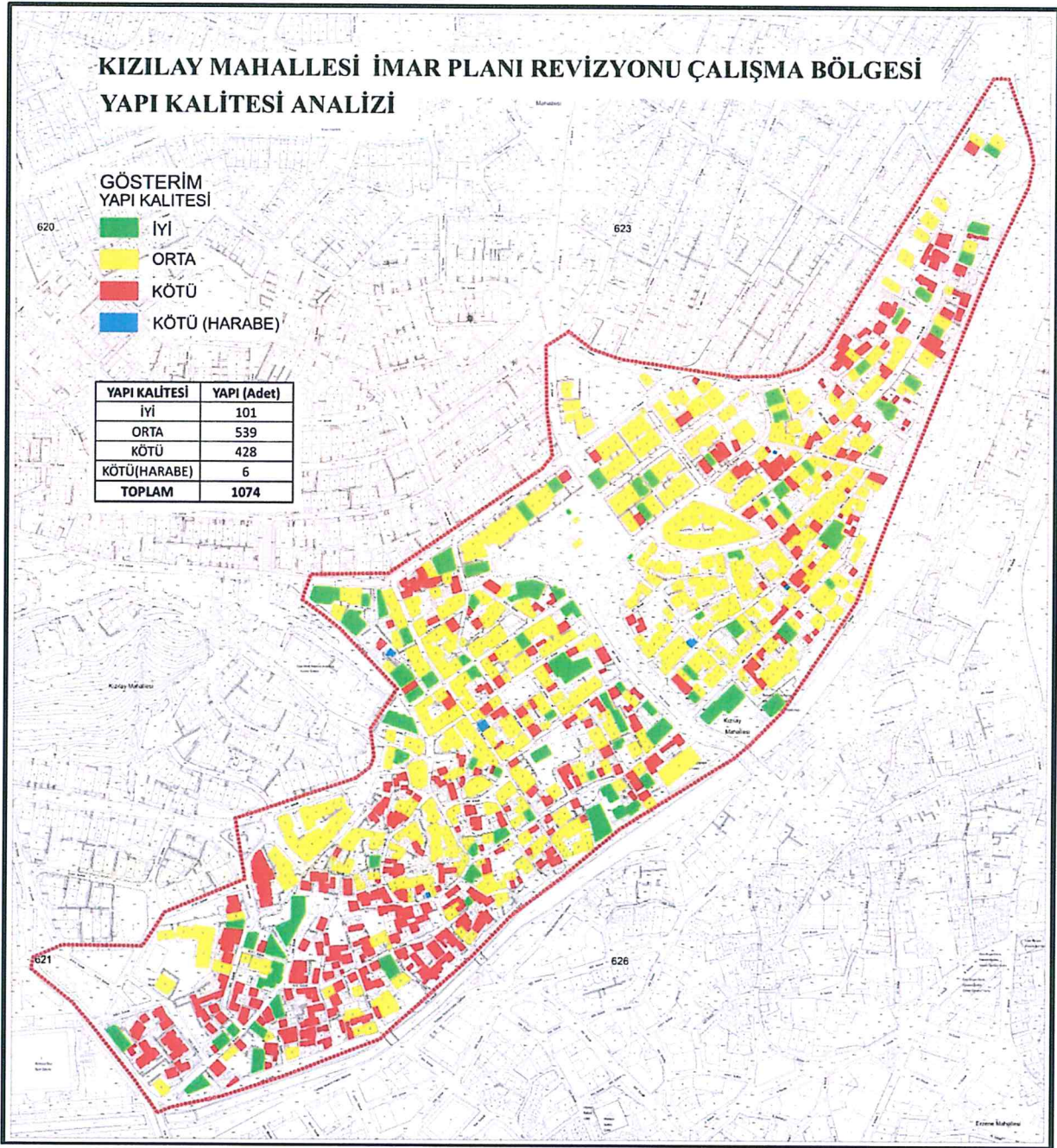




*Kat Adetleri (Bodrum katlar hariç) Bilgi Paftası*

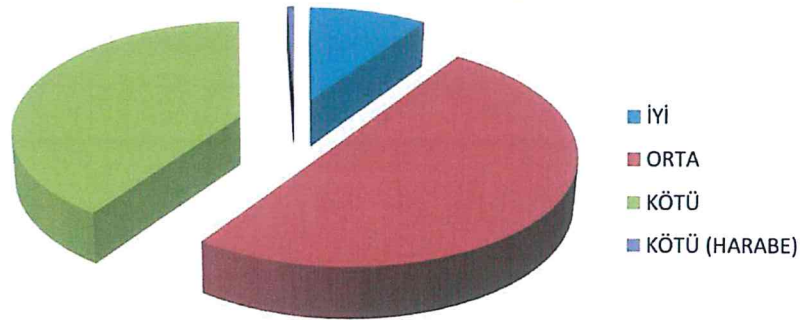
Yapılan arazi kullanım çalışmaları sonucunda yapıların yaklaşık %93'ü 1 katlı, 2 katlı ve 3 katlı yapılardan, %7'si ise 4 katlı, 5 katlı ve 6 katlı yapılardan oluşmaktadır.

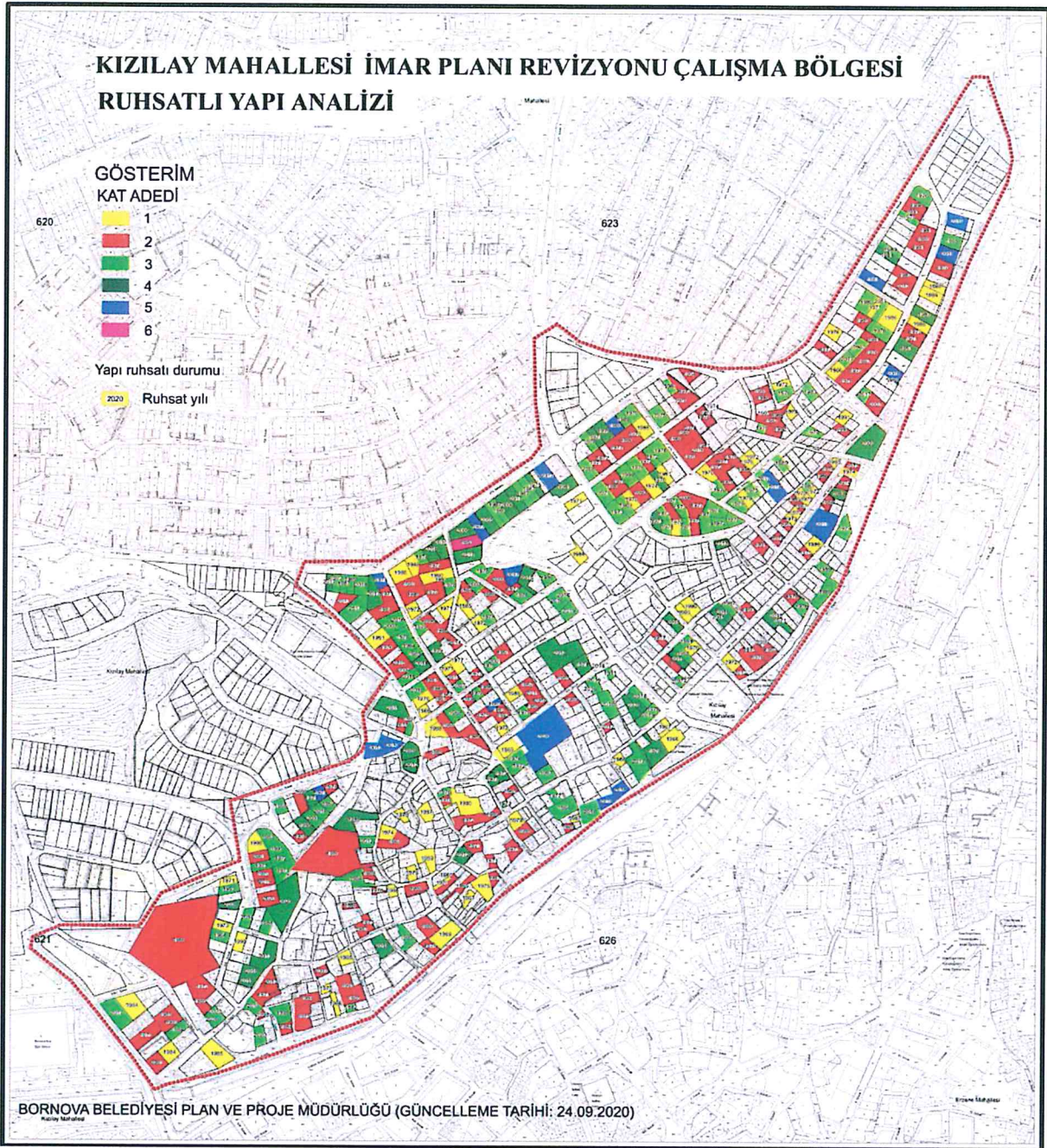




**Yapı Kalitesi Analizi Bilgi Paftası**

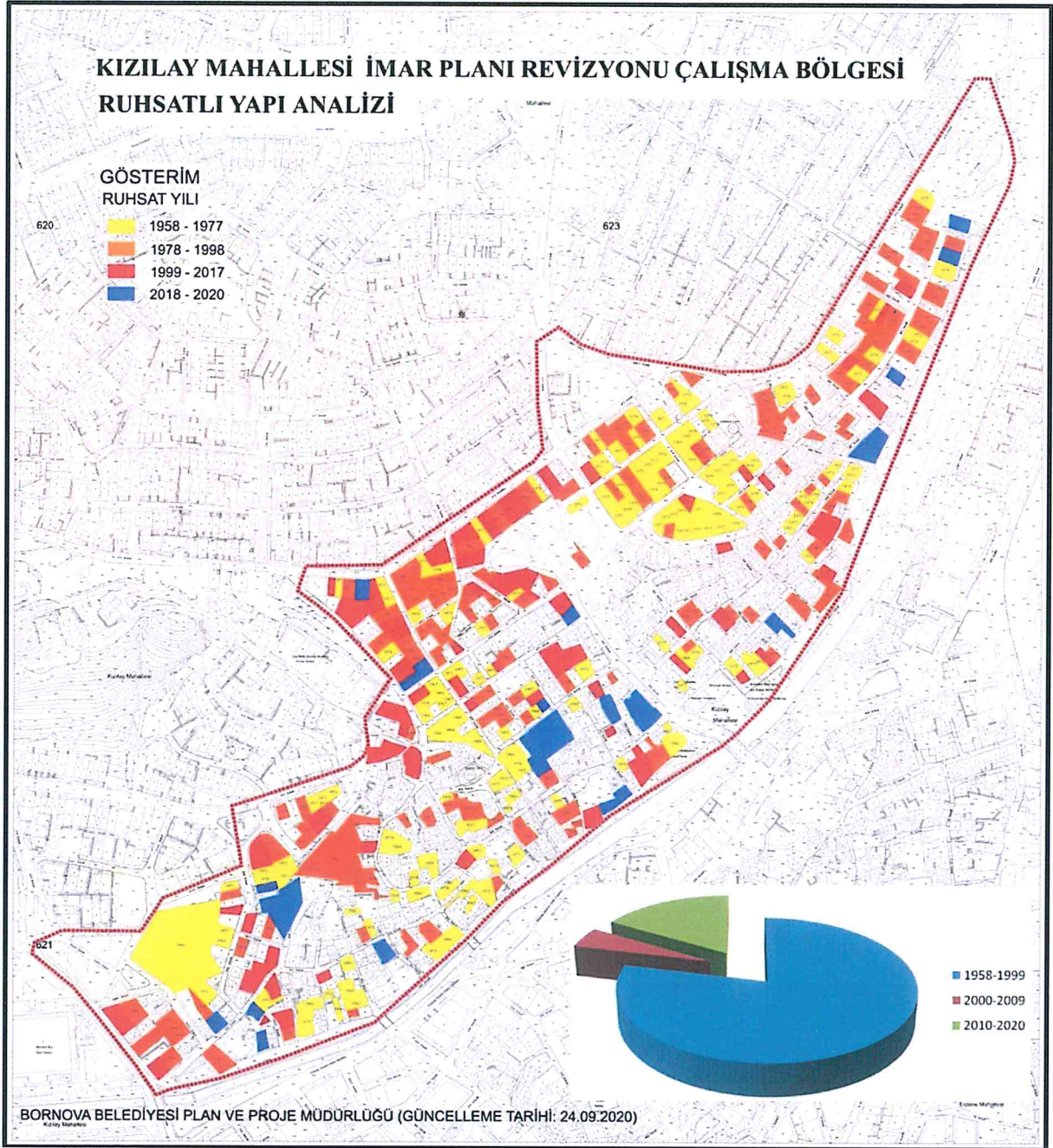
Yapılan arazi kullanım çalışmaları sonucunda yapıların yapı kalitesi gözlemsel verilere göre; iyi kalitede yapıların %9.4 olduğu; orta (%50.2) ve kötü (%39.8) nitelikte yapıların çoğunlukta olduğu ve %0.6 kötü (harabe) yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir.





#### *Ruhsatlı Yapılar Analizi Bilgi Paftası*

Çalışma kapsamında yer alan parsellerde ruhsatlı yapı olup olmadığı, var ise ruhsat yılı ve kat adedi ile ilgili dükümler yapılmıştır. Yapılan çalışma kapsamında alan içerisinde 422 adet ruhsatlı yapı tespit edilmiş olup, bu yapıların 390 adeti (%98'i) 1 katlı, 2 katlı, 3 katlı ve 4 katlı yapılar (bodrum katları dahil) olarak ruhsatlandırılmıştır.



*Ruhsatlı Yapılar ve Yılları Analizi Bilgi Paftası*

Çalışma kapsamında yer alan parsellerde ruhsatlı yapı olup olmadığı, var ise ruhsat yılı ve kat adedi ile ilgili dükümler yapılmıştır. Yapılan çalışma kapsamında alan içerisinde 422 adet ruhsatlı yapı tespit edilmiştir. Bu yapıların %78.7'si (332 adet) 1958-1999 yılları arasında ruhsatlandırılmış, %4.8'i (20 adet) 2000-2009 yılları arasında ruhsatlandırılmış ve %16.5'i (70 adet) 2010-2020 yılları arasında ruhsatlandırılmıştır.

### 3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

#### 3.1. PLANLAMA ALANI SINIRLARININ BELİRLENMESİ

Bornova Kızılay Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Nüfus yoğunluğu ve Yapı Düzeni İslah Edilecek Alanları kapsayan alanlarda yapılan analiz ve sentez çalışmaları sonucunda çalışma kapsamı sınırları tanımlanmıştır.

##### 3.1.1. Plan Revizyonuna Konu Alanların Tespiti

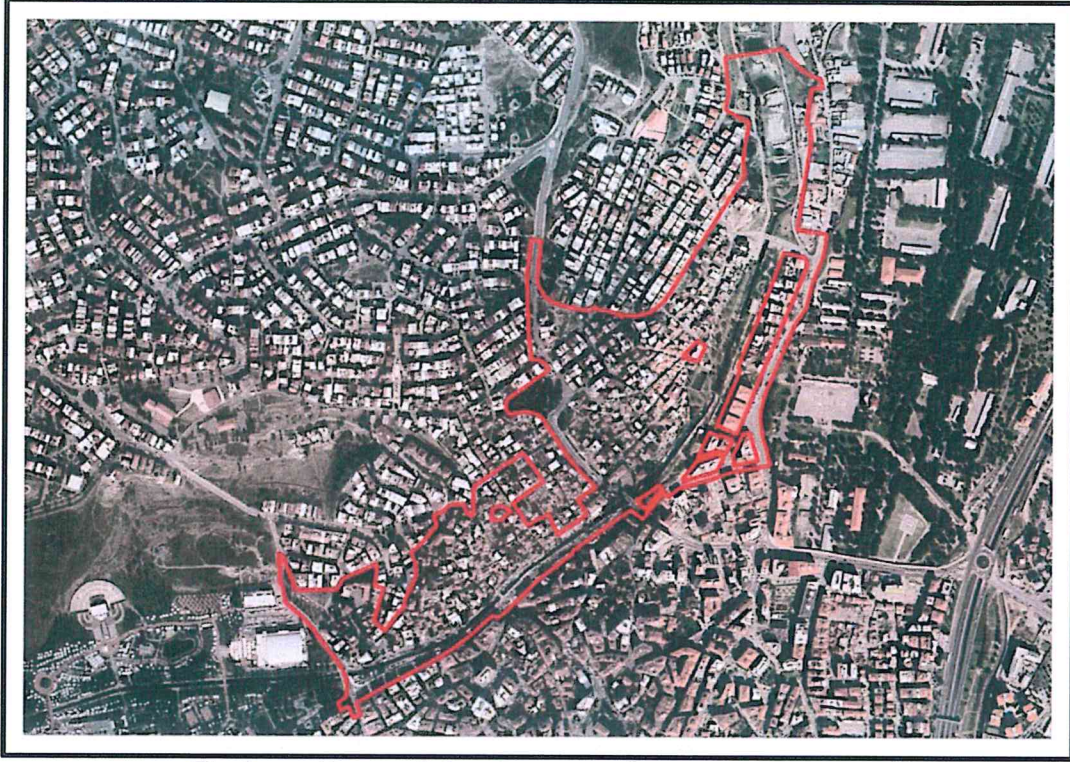
Yerleşim bölgesinde değerlendirme yapabilmek için Bornova ilçesi Kızılay Mahallesinde belirlenen alan içerisinde yer alan yapılar arazi çalışmaları sonucunda tespit edilmiştir.

Çalışma kapsamı içerisinde yer alan parsellerde ruhsatlı yapı bulunup bulunmadığı, ruhsatlı yapı bulunuyorsa ruhsat üzerinde belirtilmiş kat adedi ve ruhsat yılı bilgileri incelenmiş, yapı bulunmuyorsa plan kararı ve ilgili yönetmelik uyarınca yapılaşma koşulları ile oluşabilecek alanlar özelinde yapı inşaat alanı hesapları yapılmıştır.

Çalışma alanına ilişkin arazi kullanım durumu, kat adedi (bodrum katlar dahil ve bodrum katlar hariç olarak), ruhsatlı yapı analizi, ruhsat yılları, mevcut imar plan koşullarına ilişkin ayrıntılı dökümler yapılmıştır. Yapılan analiz ve sentez dökümleri ile plan revizyonu yapılması öncelikli alan tespit edilmiştir.

\*Yapılan analiz ve sentezler sonucunda; 2010 yılı sonrası ruhsat alınmış, yapı kalitesi “iyi” nitelikte olan yeni yapıların yenilenmesinin güç olduğu düşünüldüğünden ve tarafımıza iletilen dilekçeler dikkate alınarak çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır. Ayrıca öncelikli olarak Aşık Veysel Rekreasyon Alanı ile bağlantılı ulaşım (karayolları ve bisiklet) güzergahlarının güçlendirilmesi ve diğer önemli noktalara bağlantıların sağlanması amacıyla bağlantı noktaları dikkate alınarak plan revizyonuna konu alanlar belirlenmiş ve çalışmalar bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

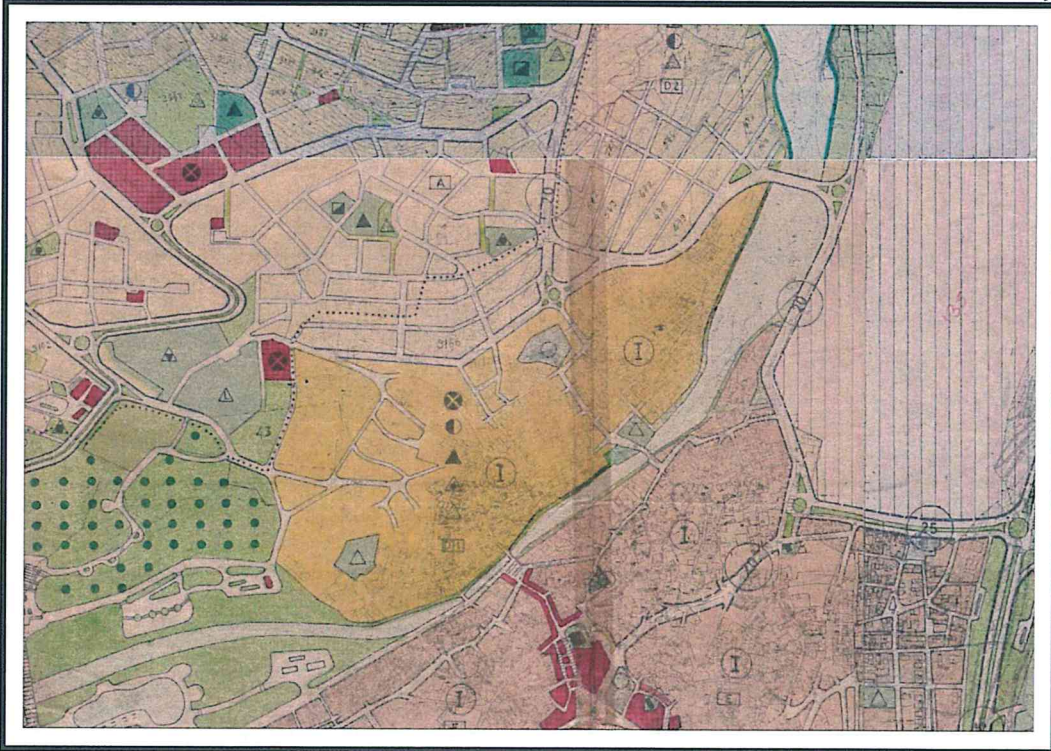
Bornova Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılan incelemeler, analiz ve sentez çalışmaları sonucunda; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonlarının hazırlanması amacıyla, söz konusu alanda mevcut yapılaşma koşulları, ruhsatlı yapılar, yapıların ekonomik ömürleri, kat adetleri de dikkate alınarak kuzeyde 464 sokak, doğuda 456.sokak, güney ve güneybatı yönünde Yüzbaşı İbrahim Caddesi ve Aşık Veysel Rekreasyon alanı arasında kalan yaklaşık 30 hektarlık bölge **Kızılay Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu** çalışma alanı olarak belirlenmiştir.



*Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü*

### 3.2. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan Kızılay Mahallesi yerleşim bölgesini de kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, planlama alanı sınırları içerisinde I Koşullu (Nüfus Yoğunluğu ve Yapı Düzeni İslah Edilecek Alanlar) kullanım kararları belirlenmiştir.

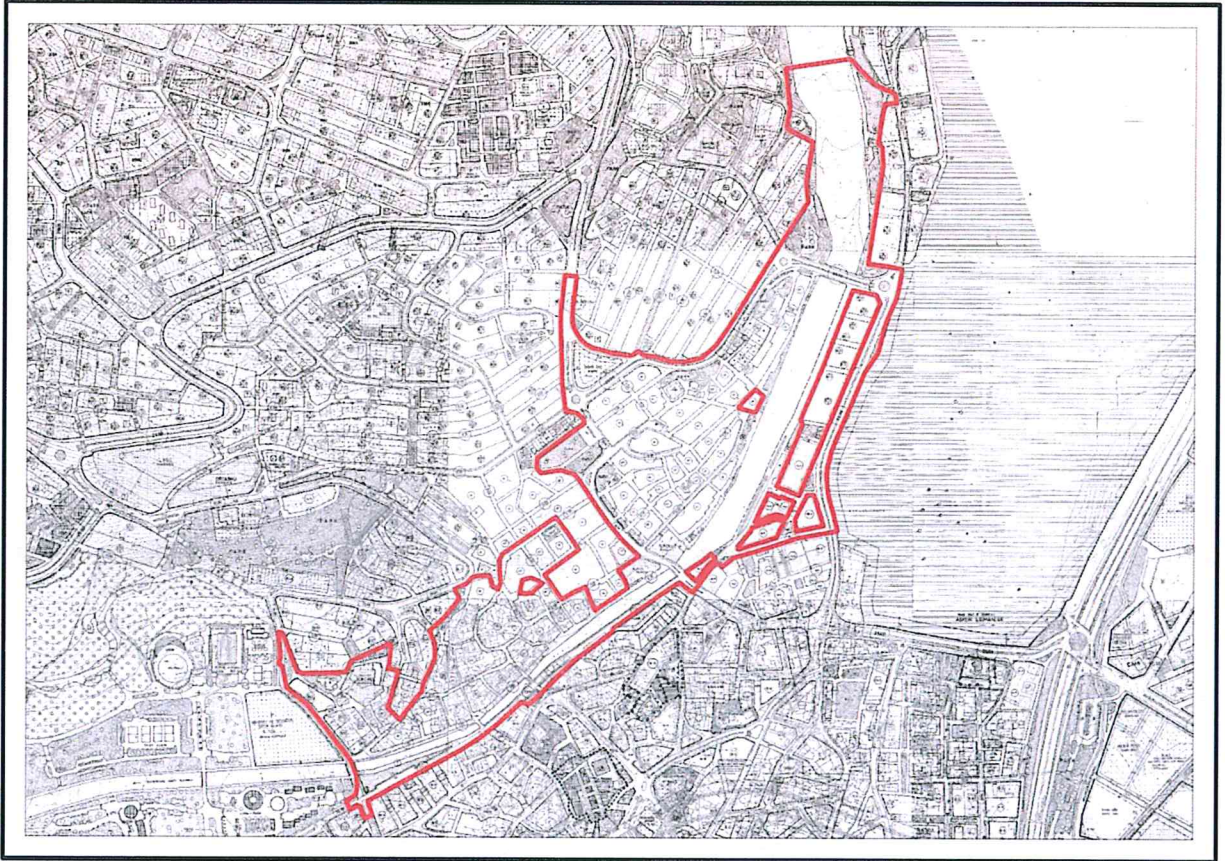


*Planlama Alanını Kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planını Gösterir Harita*

### 3.3. PLANLAMA ALANI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı sınırı bütününde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 04.06.1981 ve 05.01.1982 tarihlerinde onaylanmıştır.

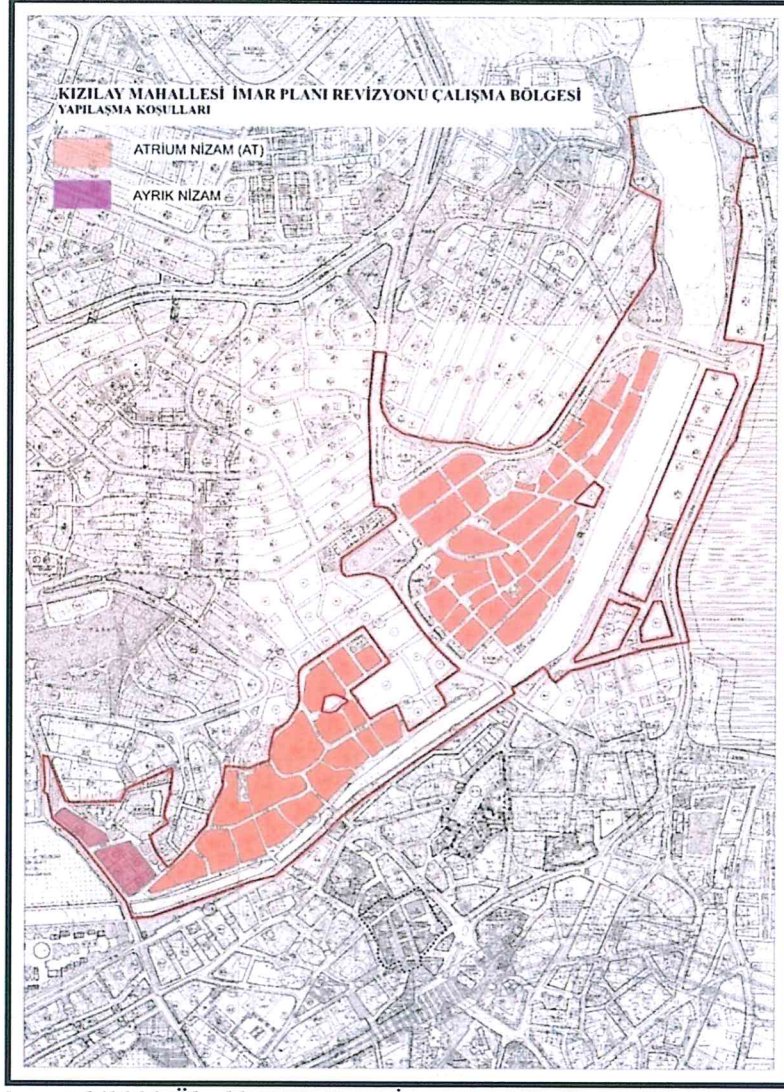
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına bakıldığında, planlama alanının büyük bir bölümünün Atrium Nizam (AT) yapılanma koşulunda konut alanı olarak yoğunlaştığı, planlama alanının güneyinde Aşık Veysel Rekreasyon Alanına cepheli bölümde ise Ayrık Nizam 2 Kat yapılanma koşulunda konut alanlarının belirlenmiş olduğu görülmektedir.



*Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde çalışma alanını gösterir harita*

### 3.4. PLANLAMA ALANI MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESAPLAMASI

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş olan Atrium Nizam yapılanma koşulları, Ayrık Nizam (2kat) yapılaşma koşullu adalar ve kitle etüt çalışması sonucunda yapılan hesaplamada, planlama alanı sınırı bütününde mevcut imar planına göre plan nüfusuna ulaşılmıştır. Ortalama konut birim alanını 100 m<sup>2</sup> ve ortalama hane halkı büyüklüğü İzmir Valiliği İstatistik bilgileri uyarınca 2.98 kişi alınarak yapılan hesaplamalar sonucunda, planlama alanı bütününde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan nüfusu 4129 kişi olarak hesaplanmıştır.



*Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları ve Yapılaşma Koşulları*

Çalışma alanı kapsamında Atrium Nizam (AT) yapılaşma koşulları alan genelini oluşturmaktadır olup, yapı inşaat alanları plan koşulları kapsamında hesaplanmıştır.

### 3.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ ÇALIŞMALARI MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

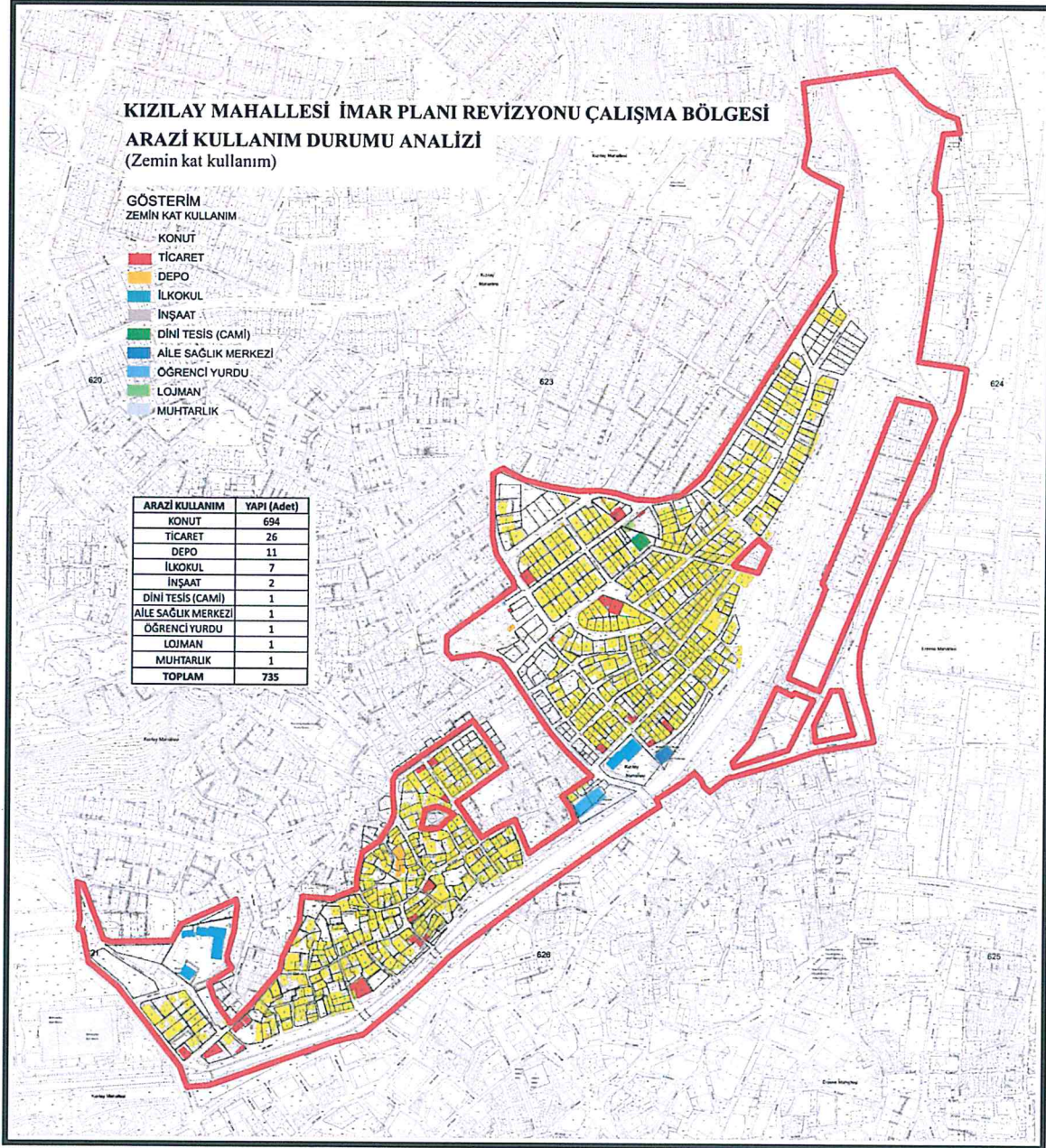
Planlama alanı bütününde 2020 yılı Ağustos ayı içinde gerçekleştirilen arazi çalışmaları sonucunda 1074 adet yapı tespiti yapılmış olup, çalışma kapsamında alınan 748 adet yapının tespit yapılan binalar içerisinde ruhsat durumları, yapı kalitesi ve yapıların ekonomik ömürleri değerlendirilerek plan revizyon çalışması sınırı belirlenmiştir. Belirlenen revizyon çalışması içerisinde 748 adet yapı tespit edilmiş olup, 685 adet parsel bulunmaktadır.

Analiz çalışmaları sonucunda; 1 katlı 2 katlı ve 3 katlı yapı kalitesi orta ve kötü nitelikte olan konut kullanımının çoğunlukta olduğu, ruhsatlı yapıların ise ağırlıklı ruhsatlarının 1958- 1999 yılları arasında alındığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin arazi çalışmalarına ilişkin veriler ve mevcut durum analizleri ayrıntılı olarak (arazi kullanım, yapı kalitesi, kat adetleri (bodrum kat hariç ve bodrum kat dahil olmak üzere, mülkiyet analizi, doluluk-boşluk analizi) aşağıda dökümü yapılmıştır.

### 3.5.1. Arazi Kullanım Analizi

Planlama alanı bütününde yapılan arazi çalışmaları sonucunda, bölgenin genel yapı kullanım türleri tespitleri yapılmıştır. Yapılan çalışma sonucunda bölge içinde yer alan yapıların zemin kat kullanımının yoğunlukla konut kullanımına yönelik olduğu, ikinci yoğun kullanım türü olarak ise ticaret kullanımının bulunduğu belirlenmiştir. Arazi kullanım türlerinin dağılımlarını ve yapı kullanım türü adet sayılarını içeren bilgi haritası ve tablo aşağıda yer almaktadır.



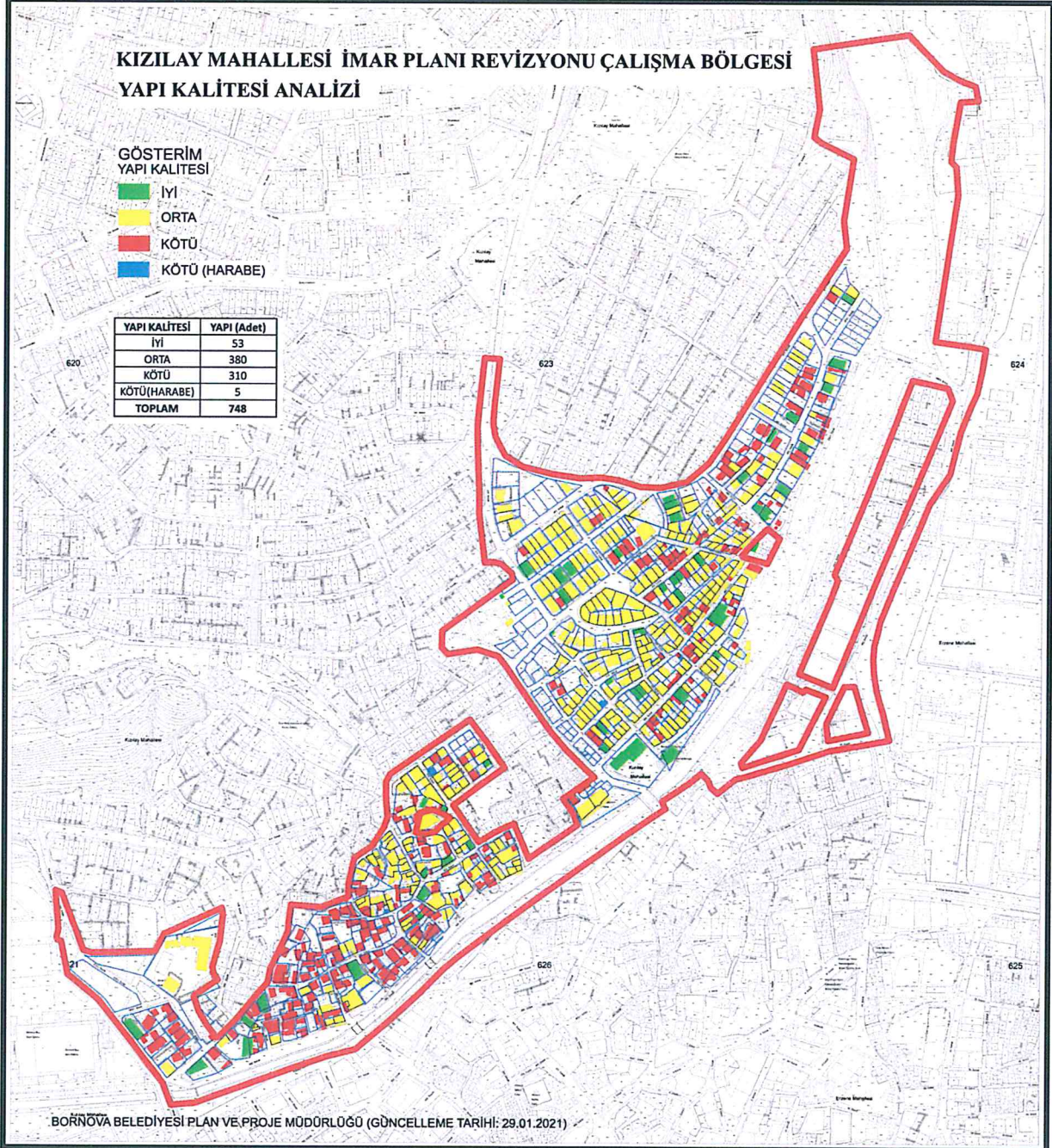
Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu Bilgi Paftası

Yapılan arazi kullanım çalışmaları sonucunda belirlenen çalışma alanı içerisinde zemin kat arazi kullanım durumunun yaklaşık %94'ünün konut alanı olarak kullanıldığı, konut alanı haricinde ise alanda 7 adet ilkokul binası, 2 adet dini tesis alanı (cami), 1 adet muhtarlık binası, 1 adet öğrenci yurdu, 1 adet aile sağlık merkezi bulunduğu tespit edilmiştir.

### 3.5.2. Yapı Kalitesi Analizi

Planlama alanı bütününde yapılan arazi çalışmaları sonucunda, bölge içinde yer alan yapıların fiziki durumlarının görsel incelemeye dayalı olarak yapı kalitesi sınıflandırması yapılmıştır. Yapılan sınıflandırma sonucunda planlama alanı içinde yer alan yapıların yaklaşık %93 oranında kötü ve orta kalitede oldukları, %7 oranında ise iyi nitelikte olduklarına ait tespit yapılmıştır.

Yapı kalitesi durumuna göre planlama alanı içinde yer alan yapıların dağılımlarını ve adetlerini içeren bilgi haritası aşağıda yer almaktadır.

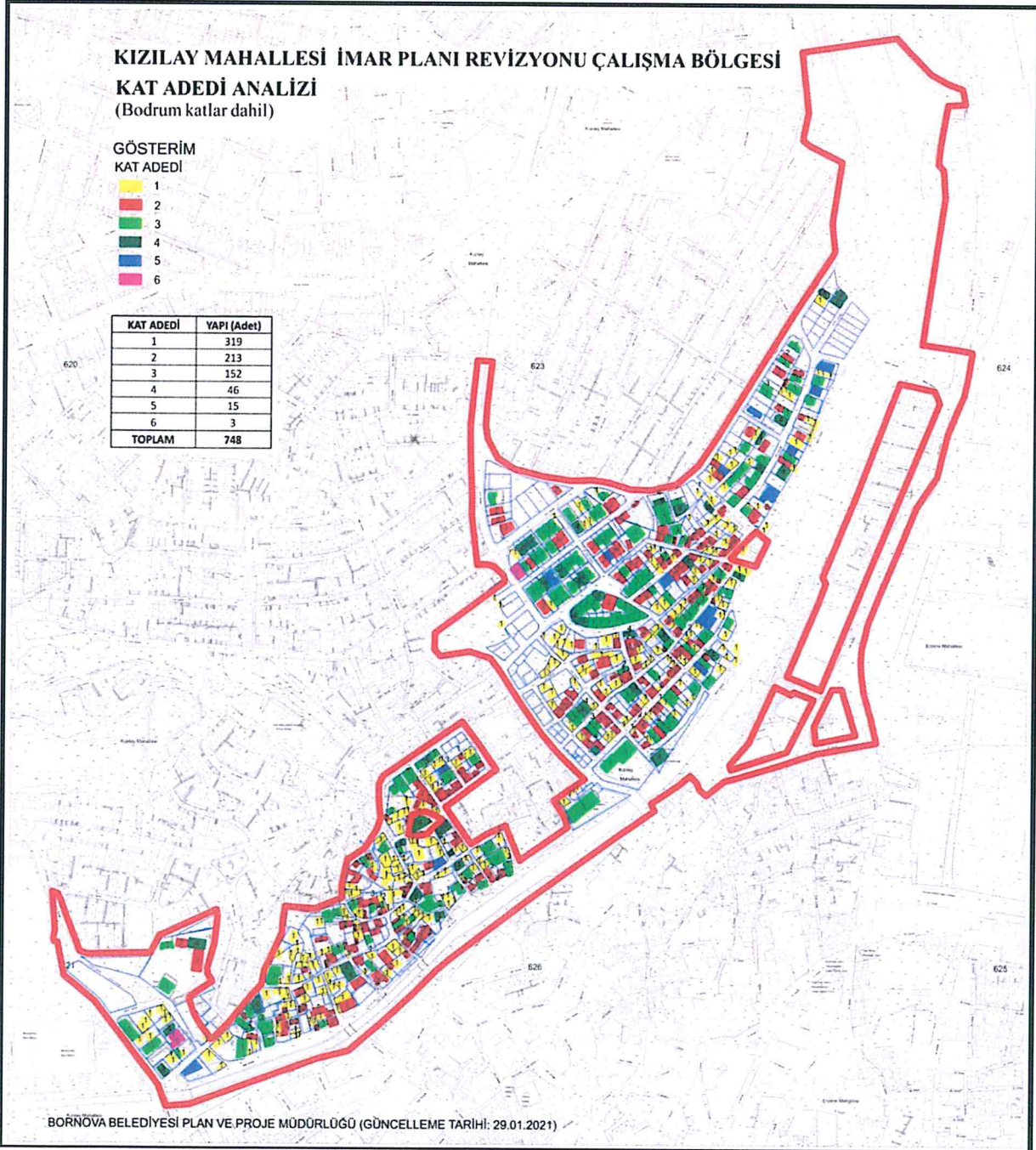


Yapı Kalitesi Analizi Bilgi Paftası

### 3.5.3. Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar dahil)

Planlama alanı bütününde yapılan arazi çalışmaları sonucunda, bölge içinde yer alan yapıların kat adetlerine ilişkin veriler elde edilmiştir.

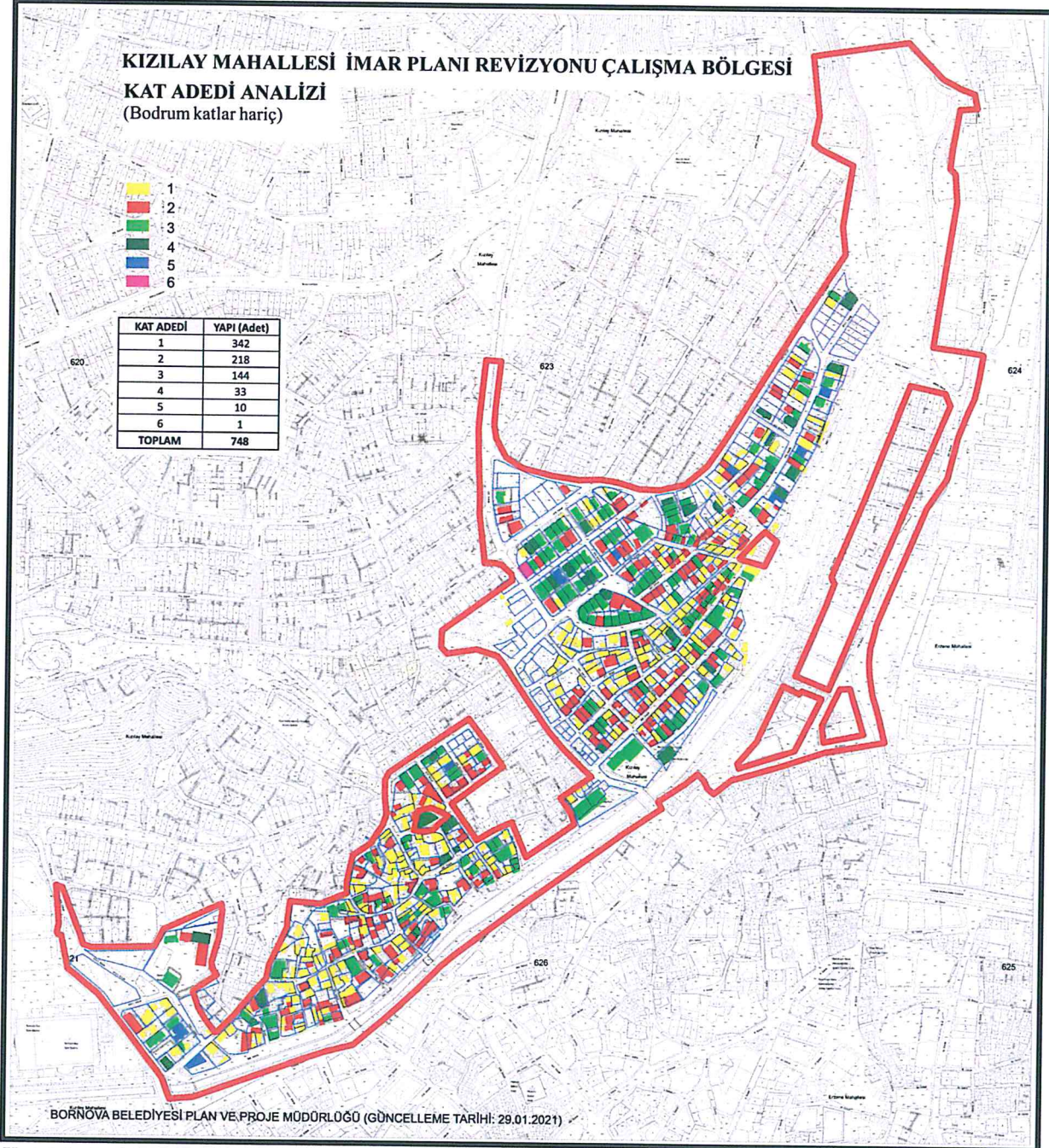
Çalışma alanı kapsamında veriler incelendiğinde planlama alanı bütününde yer alan yapıların %91'i 1 katlı, 2 katlı ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Planlama alanı bütününde yer alan yapıların kat adetlerine göre dağılım ve adetlerini içeren bilgi haritası aşağıda yer almaktadır.



*Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar dahil) Bilgi Paftası*

### 3.5.4. Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar hariç)

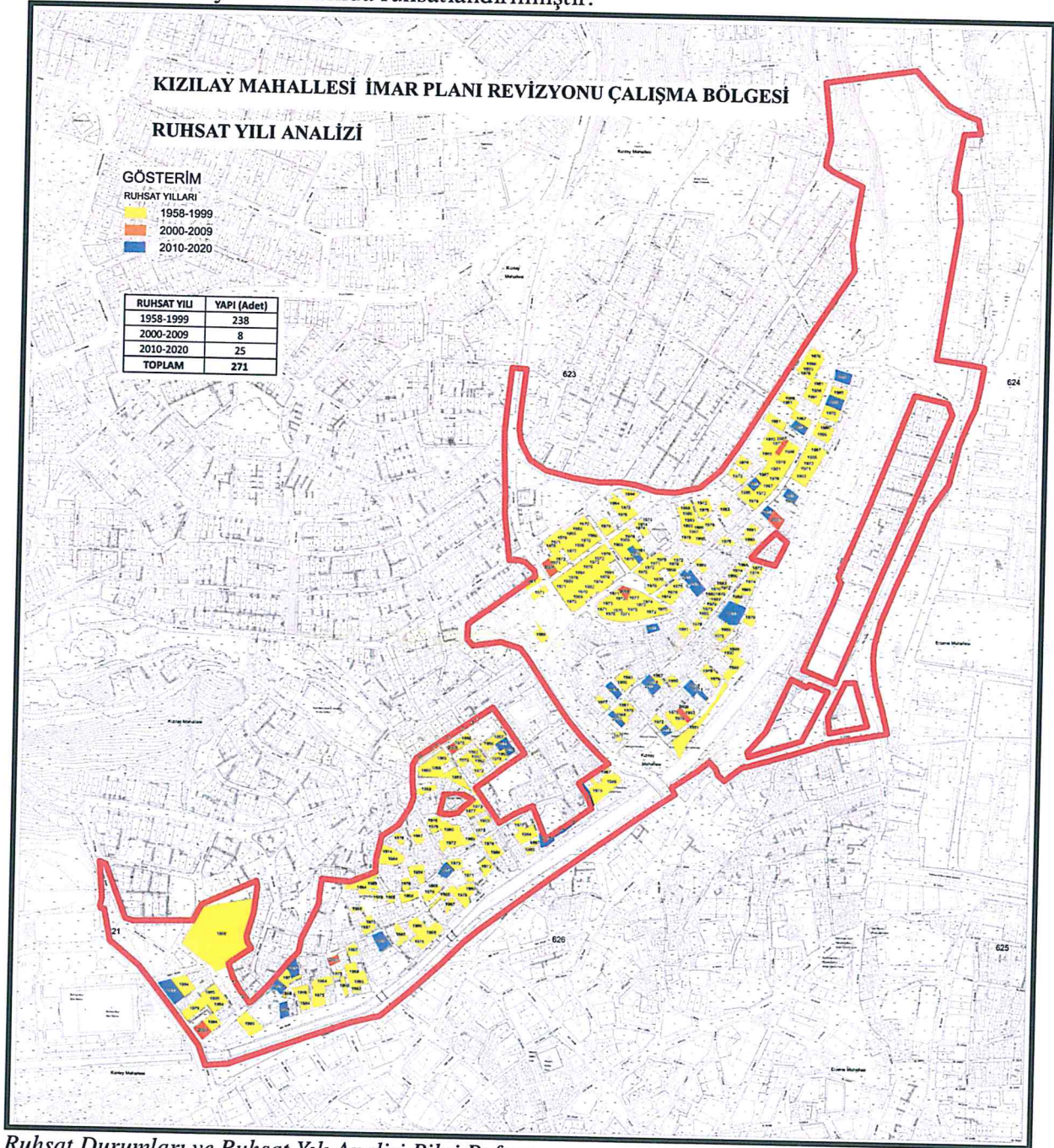
Çalışma alanı kapsamında veriler incelendiğinde planlama alanı bütününde yer alan yapıların %94'ü 1 katlı, 2 katlı ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Planlama alanı bütününde yer alan yapıların kat adetlerine göre dağılım ve adetlerini içeren bilgi haritası aşağıda yer almaktadır.



*Kat Adetleri Analizi (Bodrum katlar hariç) Bilgi Paftası*

### 3.5.5. Ruhsat Durumları ve Ruhsat Yılı Analizi

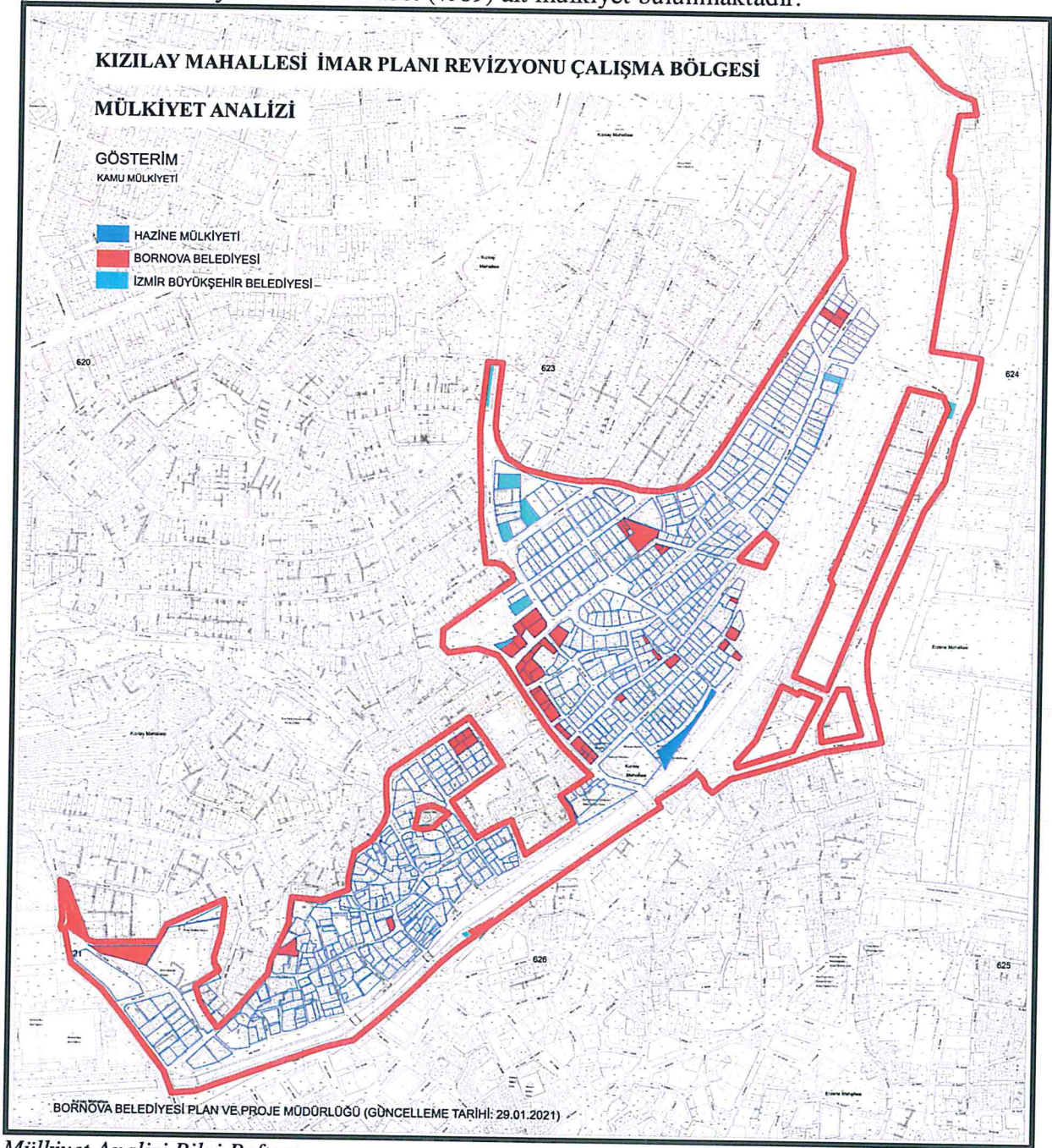
Çalışma kapsamında yer alan parsellerde ruhsatlı yapı olup olmadığı, var ise ruhsat yılı ve kat adedi ile ilgili dükümler yapılmıştır. Yapılan çalışma kapsamında alan içerisinde 271 adet ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %87.8'si (238 adet) 1958-1999 yılları arasında ruhsatlandırılmış, %0.2'si (8 adet) 2000-2009 yılları arasında ruhsatlandırılmış ve %0.9'u (25 adet) 2010-2020 yılları arasında ruhsatlandırılmıştır.



*Ruhsat Durumları ve Ruhsat Yılı Analizi Bilgi Paftası*

### 3.5.6. Mülkiyet Analizi

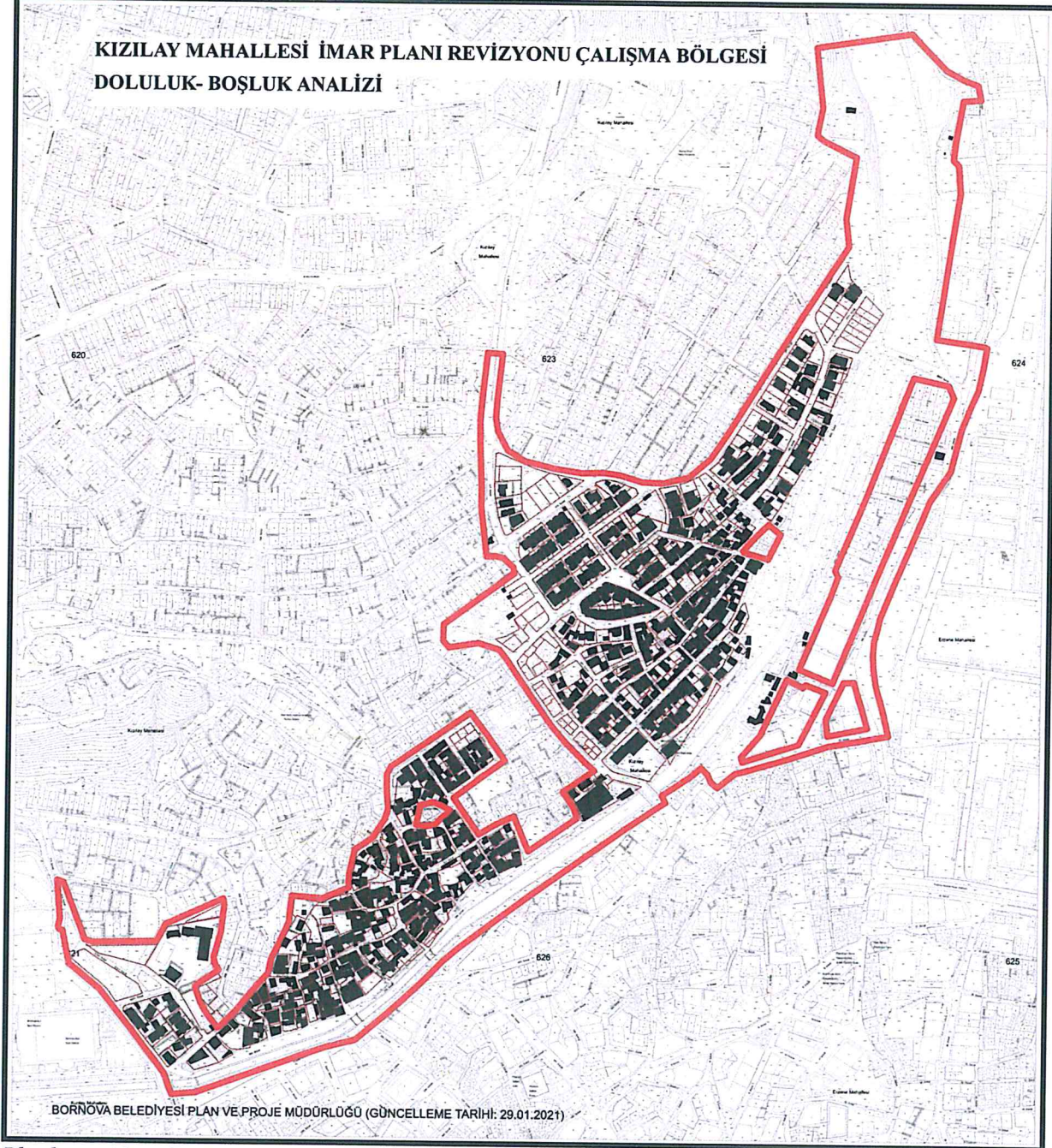
Çalışma kapsamında yer alan 748 adet parsel içerisinde kamu mülkiyeti (Hazine Mülkiyeti, Bornova Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi) adına tescilli 67 adet (%11) parsel, özel mülkiyete konu 681 adet (%89) ait mülkiyet bulunmaktadır.



*Mülkiyet Analizi Bilgi Paftası*

### 3.5.7. Doluluk-Boşluk Analizi

Planlama alanı bütününde tespiti yapılan yapı kitlelerinin arazi içinde dağılımını gösterir harita örneği aşağıda yer almaktadır.



*Planlama Alanı Bütünü ve Tespit Edilen Yapı Kitleleri*

### 3.6. KIZILAY MAHALLESİ ÇALIŞMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLANLAMA KARARLARI

#### 3.6.1. Planın Kapsamı

Planlama alanı Bornova ilçe merkezinin yaklaşık 2 km kuzeyinde, Kızılay Mahallesi sınırları içerisinde Bornova çayı ile sınırlı yaklaşık 30 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

#### 3.6.2. Amaç ve Hedefler

Planlama çalışmasının temel amaç ve hedefleri ise;

Bornova ilçe sınırları içerisinde yer alan Kızılay Mahallesi yerleşim bölgesinde altyapı olanakların, donatı alanlarının, ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi, 2020 yılında gerçekleşen İzmir depremi sonrasında güvenli yaşam alanlarının oluşturulması önceliği ile;

Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması,

Alanda yoğunluk artışının kontrol altına alınması, mevcut sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının, ulaşım olanaklarının, bağlantı yollarının geliştirilmesi ve artırılması olarak belirlenmiştir.

Yaklaşık 30 hektarlık alanda, kentsel yenilemenin gerekliliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının revizyonunun gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

#### 3.6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu Kararları

Mevcut durum, arazi kullanım durumu, ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalar, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri tüm analiz, sentez çalışmaları doğrultusunda ve tespit edilen sorunların çözüme ulaşması için plan revizyon çalışması hazırlanmıştır.

-İlgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda; mevcut imar planında bütüncül olarak tanımlanmayan, Bornova Çayına ait dere şerit genişliği bütüncül planlama anlayışı ile; her iki tarafta da en az 5'er metre genişliğinde olmak üzere düzenlenmiştir.

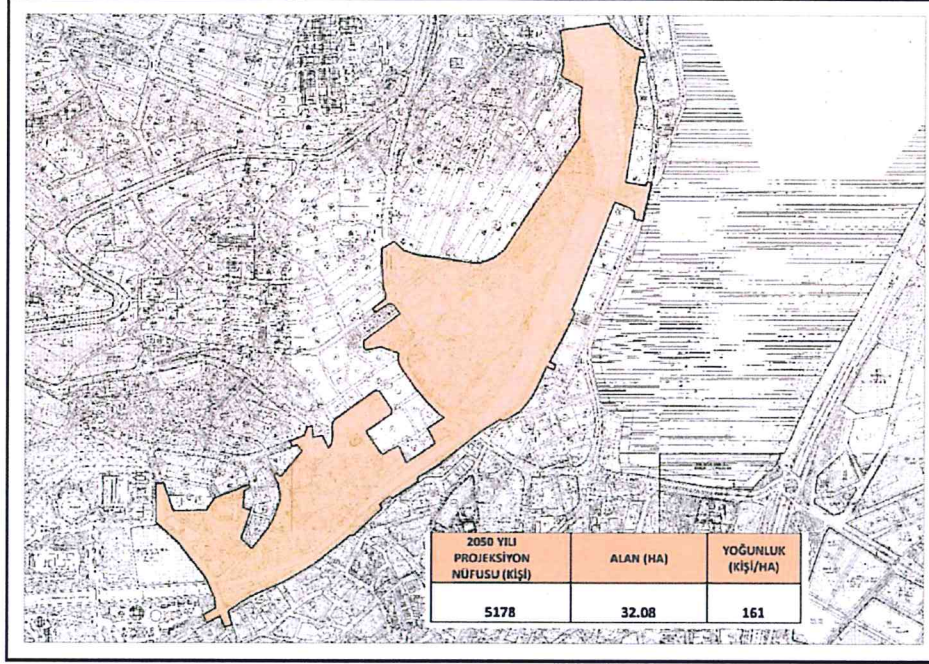
-Bornova Çayı ile Malazgirt İlkokulundan 477 sokak arasındaki ulaşım bağlantısı güçlendirilerek 17 metre genişliğinde taşıt yolu düzenlenmiştir.

-Homerost Vadisi ile Aşık Veysel Rekreasyon alanı arasında mevcutta yer alan bisiklet yolu güzergahına 3,5 km.lik bisiklet yolu hattı Bornova çayı boyunca ilave edilmiş olup, bisiklet kullanımının etkinliğinin artırılması sağlanmıştır.

-Mevcut imar planında Atrium Nizam yapılaşma koşulları tanımlı olan yenilenmesi güç nitelikte olduğu düşünülen yapı kalitesi "iyi" nitelikte ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlarda "Meskun Konut Alanı" yapılaşma plan koşulları korunmuştur.

### 3.6.3. Arazi Kullanım Kararları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 2050 yılı Projeksiyon Nüfusu olarak tespit edilen 5178 kişi üzerinden yapılan hesaplamalarda aşağıda bilgi paftasında tanımlanan Gelişme Konut Alanlarında toplam 32,08 hektarlık alanda Yoğunluk değeri (5178 kişi / 32,08 ha.) **161 kişi/hektar** olarak hesaplanmış olup yoğunluk değerleri Nazım İmar plan kararlarına yansıtılmıştır.



#### Planlama Alanı Nüfus-Yoğunluk Hesabı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nazım İmar Planı Gösteriminde belirtilen yoğunluk aralıklarına göre Mevcut konut alanları Orta (151-300 kişi/ha) ve Yüksek (301-600 kişi/ha) yoğunluklu konut alanları olarak, Gelişme konut alanları ise; Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) konut alanları önerilmektedir. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında arazi kullanım dağılımı aşağıda belirtilmektedir.

	ADET	ÖNERİ İMAR PLANI	ORAN (%)
KULLANIM KARARI		Yüzölçümü (m2)	Yüzölçümü (m2)
KONUT ALANI(Meskun)		2709	0.71
KONUT ALANI(Gelişme)		74766	19.65
YEŞİL ALANLAR		73710	19.38
EĞİTİM TESİSİ	2	10410	2.74
SOSYAL TESİS	1	1971	0.52
SAĞLIK TESİSİ	1	2216	0.58
BELEDİYE HİZMET ALANI	3	5606	1.47
İBADET TESİSİ	1	2166	0.57
OTOPARK		5918	1.56
YOL		160767	42.26
TEKNİK ALTYAPI-TRAFO		884	0.23
SU YÜZEYİ(DERE)		29021	7.63
<b>TOPLAM</b>		<b>380438</b>	<b>100.00</b>

Arazi Kullanım Durumu Dağılımı

### 3.7. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

#### 1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.
- 1.2. Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 1.4. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.
- 1.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.
- 1.6. Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın, alt ölçekli imar planlarında bu alanları artırıcı yönde ve/veya imar adası içerisinde yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- 1.7. Bu planda eğitim tesis alanı, kamu hizmet alanı, kültürel tesis alanı, dini tesis alanı vb. kullanımların yer alması amacıyla ayrılan sosyal alt yapı alanlarının ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak kullanılması zorunludur. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz. Kamuya ait alanlar (otopark, park, sağlık tesisi, kültürel tesis, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanları vb.) kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.
- 1.8. Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 1.9. Bu planda yer alan dere hatlarına cepheli parsellerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerektirmeyen alanlarda ruhsat verilmeden önce, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılacak olan alanlarda ise, plan aşamasında DSİ ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunlu olup, bu görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.10. Planlama alanında yapılacak olan her türlü hafriyat alımında herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığına rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.

#### 2.TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

- 2.1. **ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI:** Yapılaşmasını tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması durumunda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmiş yapılanma koşulları ile uyumlu olacak şekilde yapılanma koşullu tanımı yapılması zorunludur.
- 2.2. **ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI:** Yapılaşmasını tamamlamış olan ancak, yenilenmesi öngörülen konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA):** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.4. SAĞLIK ALANI:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.5. EĞİTİM ALANI:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.6. SOSYAL TESİS ALANI:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yer aldığı kamu tarafından yapılacak alanlardır. Bu alanlarda; yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.7. İBADET ALANI:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

**2.8. PARK VE YEŞİL ALAN:** Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

**2.9. REKREASYON ALANI:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

**2.10. MEZARLIK ALANI:** Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

**2.11. GENEL OTOPARK:** Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

### 3. DİĞER HÜKÜMLER:

**3.1.** Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün tarafından 19.12.2013 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü yapılması zorunludur.

**3.2.** Planda veya plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

Güren Serhat ACAR  
Şehir Plancısı  
26.07.2021

Ceyda DONMEZ  
Şehir Plancısı  
26.07.2021

Deniz AVŞAR  
Şehir Plancısı  
Plan ve Proje Müdür V.  
26.07.2021

Özlem AYAN  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı  
26.07.2021

Dr. Mustafa İDUĞ  
Bornova Belediye  
Başkanı



