

ÖDEMiŞ

(İZMİR)

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (KUZEY
KESİMİ) PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2022



Meclis Karar No : 05.555
Meclis Karar Tarihi : 08.05.2022



İÇİNDEKİLER

1	MEVCUT DURUM ANALİZİ	1
1.1	PLANLAMA ALANININ YERİ	1
1.1.1	COĞRAFİ KONUM	1
1.1.2	ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	2
1.1.3	İDARİ YAPI	3
1.2	DOĞAL YAPI	5
1.2.1	İKLİM ÖZELLİKLERİ	5
1.2.2	JEOMORFOLOJİK YAPI	6
1.2.3	JEOLOJİK YAPI	7
1.2.4	HİDROLOJİK YAPI	9
1.2.5	TOPRAK YAPISI	10
1.3	DEMOGRAFİK YAPI	12
1.4	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	14
1.4.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	14
1.4.2	1/5000 ÖLÇEKLİ ÖDEMİŞ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI	16
2	DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI	17
2.1	DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ	17
2.2	NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	20
2.2.1	KONUT ALANI YOĞUNLUKLARINA YÖNELİK KARARLAR	20
2.2.2	DONATI ALANLARINA YÖNELİK KARARLAR	21
2.2.3	ULAŞIMA YÖNELİK KARARLAR	22
2.2.4	ALAN KULLANIMINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK SONUÇLARI	22

1 MEVCUT DURUM ANALİZİ

1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

1.1.1 COĞRAFİ KONUM

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanlar İzmir İlinin Ödemiş İlçesinde, ilçe merkezinin kuzey kesimini oluşturmaktadır. Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alanların sınırları, kentin yerleşik alanının kuzeyindeki planlı gelişme konut alanlarında uygulama imar planının revizyonu çalışmaları kapsamında ortaya çıkan zorunlu değişikliklerden oluşmaktadır. Değişiklikler genel olarak gelişme alanları ile sınırlı olup, alanın batı sınırını oluşturan ve İzmir Yolu üzerinden ayrılarak kuzeye yönelen ve bu çalışma kapsamında Kuzey Çevre Yolu olarak adlandırılan ana ulaşım bağlantısı planlama alanının içinden doğu-batı yönünde geçmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı Ödemiş ilçesi, İzmir ilinin güneydoğusunda, Küçük Menderes Havzası içinde yer almakta olup ilçe sınırlarını doğuda Kiraz ve Beydağ İlçeleri, batıda Bayındır ve Tire ilçeleri kuzeyde Manisa İli güneyde ise Aydın İli oluşturmaktadır.

İzmir iline bağlı 30 ilçe merkezinden biri olan Ödemiş İlçesi, İzmir il merkezine 112 km uzaklıkta yer almakta olup yaklaşık 1082,6 km² yüz ölçümüne sahiptir. Ödemiş İlçesi, İzmir İlinin en büyük ilçelerinden biri olup, Ödemiş İlçesi sınırları içinde 16 adet merkez mahalle ile kapanan beldeler ile mahalleye dönüşen köylerin oluşturduğu 83 adet de kırsal mahalle yer almaktadır.

Şekil 1.1: İzmir İli ve Ödemiş İlçesinin Ülke İçindeki Konumu



Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanların güncel uydu görüntüsü üzerindeki konumu ve mevcut Ödemiş İmar Planı sınırları içindeki konumu Şekil 1.2 ve Şekil 1.3'de gösterilmiştir.

1.1.2 ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Ülkemizin 3. büyük metropol kenti olan İzmir'in ulaşım bağlantıları oldukça güçlüdür. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile gerek ülkemizin farklı kentleri ile gerekse diğer ülkelerle güçlü ulaşım bağlantısı bulunmaktadır. İzmir il merkezine yaklaşık 112 km uzaklıkta bulunan Ödemiş ilçe merkezi ise ulusal ulaşım ağlarına karayolu ve demiryolu üzerinden bağlanmaktadır.

1.1.2.1 KARAYOLU ULAŞIMI

İzmir iline karayolu ile ulaşım diğer illerden bölünmüş yollar ve devlet yolları ile sağlanmaktadır. Ödemiş ilçe merkezinin karayolu üzerinden en güçlü bağlantısı İzmir il merkezi ile olmakla birlikte, kuzeyden ve doğudan Manisa iline, güneyden Aydın iline de karayolu erişimi bulunmaktadır. Ödemiş ilçe merkezinin komşu il ve bazı önemli il merkezlerine olan karayolu uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

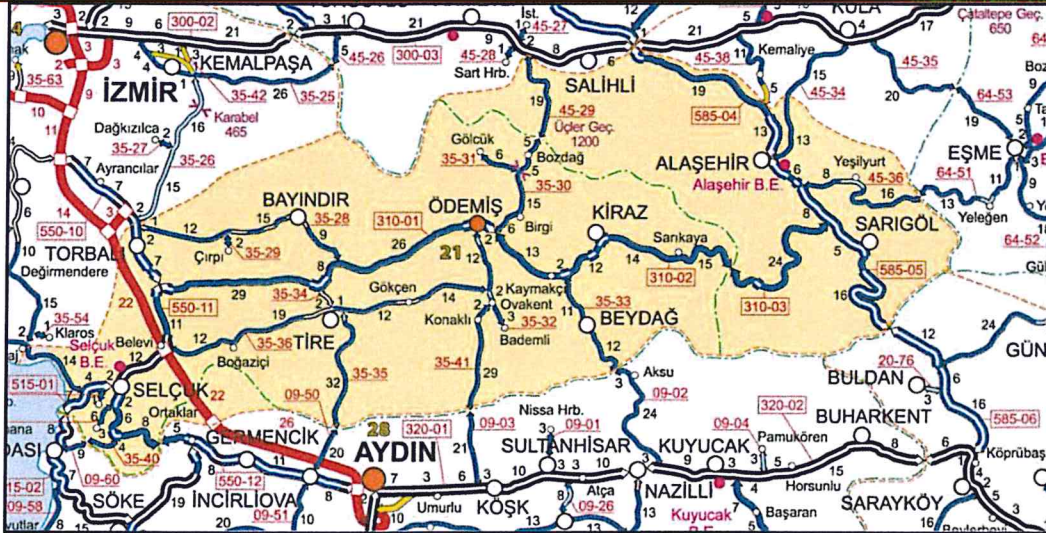
Tablo 1.1: Ödemiş İlçe Merkezi ile Bazı Önemli İller ve Komşu İller Arasındaki Uzaklıklar

İller	Mesafe (km)	İller	Mesafe (km)	İller	Mesafe (km)
Ankara	550 km	İstanbul	606 km	İzmir	112 km
Aydın	84 km	Denizli	143 km	Manisa	106 km
Samsun	1033 km	Adana	868 km	Van	1774 km

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, www.kgm.gov.tr

Ödemiş İlçesi'ne karayolu ile ana ulaşım bağlantısı, İzmir-Aydın devlet karayolundan Torbalı ilçe sınırları içinde ayrılan, Bayındır ilçe merkezinden ve Tire ilçe merkezinden geçerek yerleşmeye ulaşan iki ulaşım aksından sağlanmaktadır. Karayolu, Ödemiş sonrasında Bozdağ üzerinden Manisa Salihli'ye, Kiraz üzerinden Manisa Sarıgöl'e, Beydağ üzerinden Aydın Nazilli yönüne ve Ödemiş ilçe merkezinden güneyde Aydın'ın Köşk ilçesine erişim sağlamaktadır.

Şekil 1.2: Ödemiş Çevresi Karayolları Haritası



Kaynak: Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü, <http://www.kgm.gov.tr>

1.1.2.2 DEMİRYOLU ULAŞIMI

Ödemiş'e hizmet veren demiryolu hattı, İzmir-Torbalı-Bayındır üzerinden gelerek Ödemiş istasyonuna ulaşmaktadır. Demiryolu bağlantısının Küçükmenderes Havzası içindeki tarımsal ürünlerin limana ulaştırılmasında oynadığı önemli rolün Ödemiş kentinin gelişmesinde büyük katkısı olmuştur. Günümüzde Ödemiş ile İzmir Basmane Garı arasında günlük karşılıklı 7 tren seferi gerçekleştirilmektedir. Tren seferleri ile Ödemiş-İzmir arasında yaklaşık 2 saat 10 dakikada ulaşım sağlanmaktadır.

1.1.2.3 HAVAYOLU ULAŞIMI

Ödemiş ilçesinin havayolu ile olan ulaşım bağlantısı Ödemiş kent merkezine 88 km. uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı ile gerçekleştirilmektedir. Ödemiş ilçe merkezinden Havalimanına karayolu ile erişimin yanı sıra demiryolu üzerinden yaklaşık 1 saat 50 dakikalık yolculuk ile de erişim sağlanmaktadır.

1.1.2.4 DENİZYOLU ULAŞIMI

Denize kıyısı bulunmayan Ödemiş ilçesine en yakın liman İzmir kent merkezinde yer alan İzmir Alsancak Limanı'dır. İzmir Alsancak Limanı denizyolu ihracatı bakımından oldukça gelişmiş olup, Ege ve Akdeniz'de yer alan bütün limanlar ile bağlantılıdır. Kapasite bakımından ülkemizin ikinci, Ege Bölgesi'nin ise en büyük limanı olan İzmir Alsancak Limanına Ödemiş ilçe merkezinden karayolu ve demiryolu ile bağlantı sağlanmaktadır.

1.1.3 İDARİ YAPI

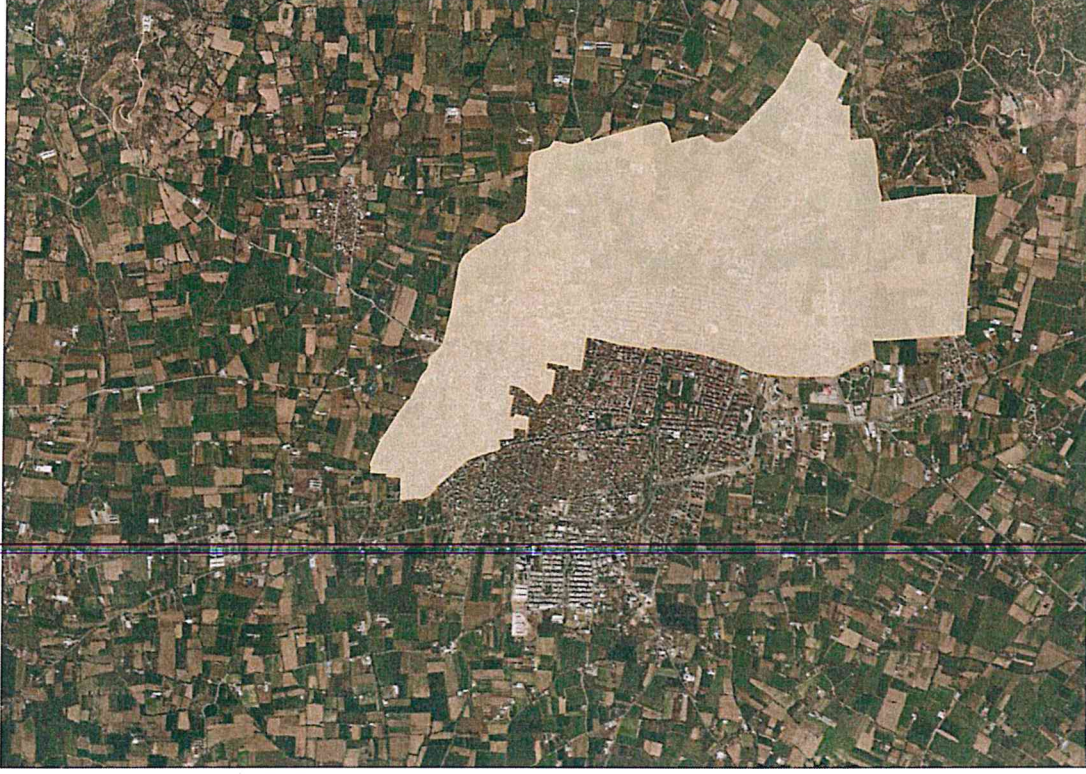
Ödemiş İlçesi, İzmir il sınırları içerisinde bulunan 30 ilçe merkezinden biri olup, İl sınırları içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinden oluşan toplam 31 belediye bulunmaktadır. Toplam 99 mahallesi bulunan Ödemiş'in ilçe sınırları içinde 16 merkez (kentsel) mahalle bulunurken, kırsal mahallelerin toplam sayısı 83'dür.

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanlar Ödemiş'in 16 merkez mahallesinden 9 mahallenin sınırları içinde kalmaktadır. Aşağıdaki tabloda Ödemiş merkez mahallelerinin isimleri verilirken, revizyon çalışmasına konu olan alanların içinde yer aldığı mahallelerin isimleri altı çizili olarak belirtilmiştir.

Tablo 1.2: Ödemiş İlçesi Merkez Mahalleleri

Akıncılar	Cumhuriyet	<u>Kuvvetli</u>	<u>Türkmen</u>
<u>Anafartalar</u>	Emmioğlu	Meşrutiyet	Üç Eylül
<u>Atatürk</u>	Hürriyet	<u>Mimar Sinan</u>	Umurbey
<u>Bengisu</u>	<u>İnönü</u>	<u>Süleyman Demirel</u>	<u>Zafer</u>

Şekil 1.3 Revizyon Çalışmasına Konu Alanların Kent İçindeki Konumu



Kaynak: Google Earth, 2020

Şekil 1.4 Revizyon Çalışmasına Konu Alanların Yürürlükteki Plan İçindeki Konumu



1.2 DOĞAL YAPI

1.2.1 İKLİM ÖZELLİKLERİ

Ödemiş ilçesinde Ege Denizi'nin etkisi nedeniyle genel olarak Akdeniz ikliminin tipik özellikleri görülmektedir. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. İzmir il genelinde dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ödemiş İlçesi de böylesi bir konumda, Küçükmenderes Havzası içinde yer almaktadır.

Ödemiş ilçe merkezinde bulunan meteoroloji istasyonu ölçümlerinin sonuçlarına göre; aylık ortalama sıcaklığın (tüm yıl ortalamaları alınarak yapılan değerlendirme sonucunda) 17°C olduğu yerleşmede, en düşük aylık ortalama sıcaklık 7.2°C ile Ocak ayında, en yüksek sıcaklık ise aylık ortalama 28°C ile Temmuz ayında yaşanmaktadır. Ödemiş'te yıllık ortalama yağış miktarı 698.4 mm olup, Aralık ayı 157.2 mm ile en fazla yağışın olduğu aydır. En az yağış alan ay ise 5.6 mm ile Temmuz'dur. İlçe merkezinde yıl genelinde hakim rüzgar yönü (SW) güneybatıdır. Haziran-Temmuz ayları arasında ilçede Kuzeybatı (NW) yönlü rüzgarlar hakim olmaktadır.

Ödemiş ilçe merkezinde uzun yıllar verilerine göre gerçekleşen iklim verileri aylara ve yıllık ortalamalara göre aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1.3: Ödemiş İlçesi İklim Verileri (Ödemiş Meteoroloji İstasyonu Ölçümleri)

AYLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	YIL
Ort. Sıcaklık °C	7,2	8,3	10,5	15,0	20,2	24,9	28,0	27,6	23,1	16,9	13,0	9,5	17,0
En Yüksek Sıcaklık °C	21,0	23,6	28,2	33,7	39,2	39,8	40,9	43,2	40,8	35,2	30,0	27,2	43,2
En Düşük Sıcaklık °C	-13,6	-9,1	-4,7	-1,4	+2,5	+8,2	+10,2	+8,0	+6,0	-0,7	-7,0	-7,8	-13,6
Ortalama Nisbi Nem %	75	74	68	65	60	52	48	49	56	65	73	77	63
Ortalama Yağış mm.	122,8	93,4	77,4	49,0	41,4	16,2	5,6	2,7	20,7	41,2	70,7	157,2	698,4
Günlük En Çok Yağış mm.	88,6	75,0	68,7	47,3	43,0	46,2	41,2	21,2	62,6	79,1	100,0	84,7	100,0
Ortalama Buhar Basıncı mb.	7,8	8,1	8,5	10,8	13,6	15,6	16,4	16,8	14,6	11,9	11,0	9,3	12,1
Ortalama Bulutluluk (0-10)	6,3	6,0	5,8	5,1	4,5	3,3	1,8	1,8	2,8	4,2	5,4	6,7	4,5
Ortalama Açık Gün Sayısı (0.0-1.9)	3,6	2,5	4,0	5,3	6,4	10,9	18,7	18,9	13,4	8,8	4,6	2,2	99,3
Ortalama Rüzgar Hızı m/sec	1,2	1,3	1,5	1,6	1,4	1,9	2,0	1,7	1,6	1,2	0,9	1,1	1,5
En Hızlı Rüzgar Yönü ve Hızı m/sec	W 13,5	S 13,5	S 11,8	SW 13,8	SW 8,6	W 9,6	W 10,0	W 10,0	N 11,0	SE 8,4	SW 10,8	S 9,4	SW 13,8
En Çok Esen Rüzgar Yönü	SW	SW	SW	SW	SW	NW	NW	SW	SW	SW	SW	SW	SW

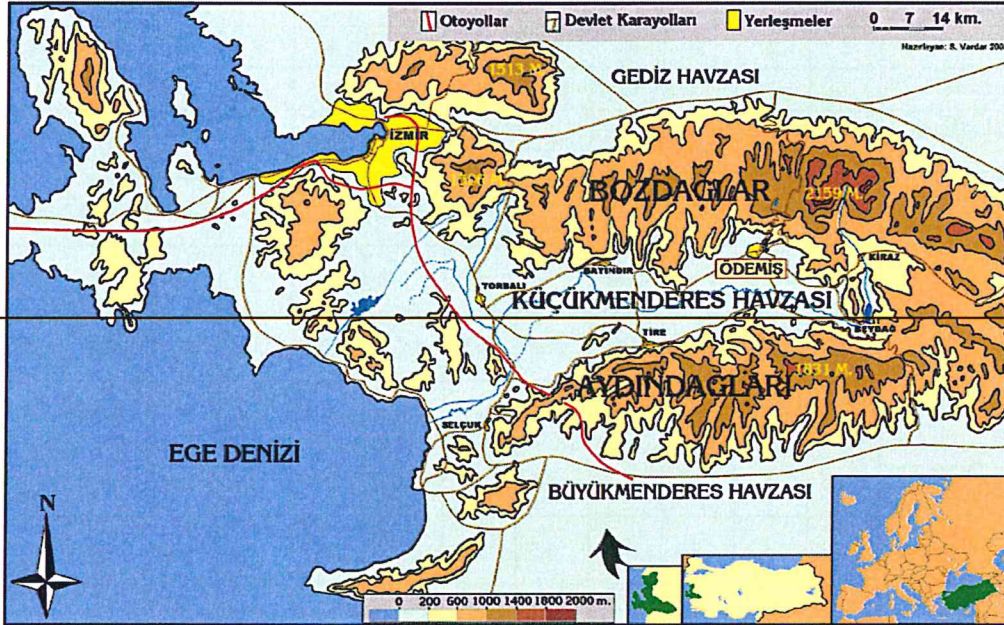
1.2.2 JEOMORFOLOJİK YAPI

Ege Bölgesi morfolojisi üçüncü ve dördüncü jeolojik zamanda oluşmuştur. Kuzeyden ve güneyden Alp kıvrımlarının etkisiyle sıkışarak, büyük çöküntü alanları, kırıklar ve fay hatları meydana gelmiştir. Bu morfoloji bugün kendisini denize dik inen dağlar ve aralarındaki vadilerde gösterir. İzmir, Ege Kıyı Bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilen ve 11.973 km²'lik bir alana yayılan İzmir batıda kendi adıyla anılan körfezle birleşmektedir.

Ödemiş kent merkezi, genelde düz olarak nitelendirilebilecek (%0-5 arası) bir eğim yapısına sahiptir. Sözü edilen hafif eğim, güneyden kuzeye Bozdağ yönünde, düzenli sayılabilecek bir yapıda artış göstermektedir. Bu yapı irdelendiğinde, yerleşmenin Bozdağ yamaçlarından Küçük Menderes yönüne akan ve biriken alüvyon üzerine kurulduğu anlaşılmaktadır.

Ödemiş, kuzeyindeki Bozdağlar (2.157 m) ve güneyindeki Aydın Dağları (1.646 m) arasında yer alan havzada kurulmuştur. Küçük Menderes havzasını kuzeyden çevreleyen bu dağlara eski devirlerden kalan isme göre Tmolos adı verilmiştir. Güneybatıda ise Ahrandı Dağı, Göçendağ, Çavuşdağı, Kerte Dağı, Balyambolu Dağı, Ilgar Dağı, Gelüdağı sıralanmaktadır. Bu dağların yüksekliği 1500-1800 metre arasındadır.

Şekil 1.5: Küçük Menderes Havzası'nın Konumu ve Yakın Çevredeki Yeryüzü Şekilleri



Kaynak: Ödemiş Belediyesi 2010-2014 Stratejik Plan

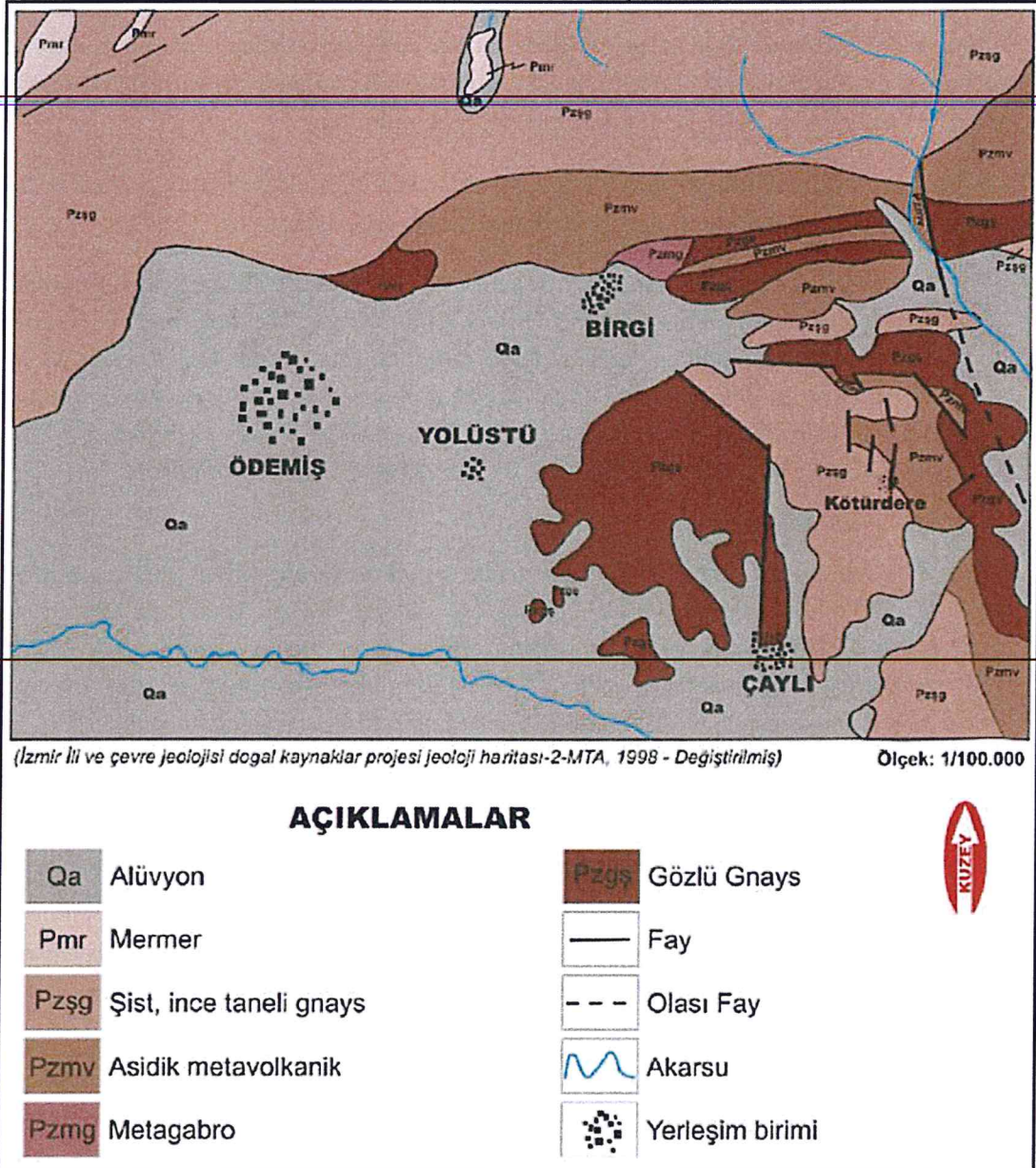
Tümüyle derin yarılmış bir plato görünümünde olan Bozdağlar; Gündalan, Büyük Çavdar, Küçük Çavdar, Lübbey, Çamyayla, Gölcük, Subatan gibi yaylalara sahiptir. Bunların yanı sıra ilçenin doğal yapısında tepelere de rastlanır. Bunlardan başlıcaları; Hacıkarlitepe (1.839 m), Kumpınarı Tepe (2.070 m), Çatalsivri Tepe (2.133 m), Kel Dağı (1.372 m), Çatma Dağ (1.300 m) ve Çaldağ'dır (1.407 m).

1.2.3 JEOLojİK YAPI

İzmir İli Ödemiş İlçe Merkezi genelini kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.11.2013 tarihinde onaylanmıştır.

İlçe merkezi ve yakın çevresindeki genel jeolojik duruma bakıldığında; bölgede incelemeye konu olan tüm alanların Menderes Masifi'nin Ödemiş aşmasında yer aldığı, bu aşamada esas olarak şistler, gnayslar ve amfibolitlerden oluşan birimlerin yüzeylediği görülmektedir. Bölge paleozoyik yaşlı mermerlerden oluşmuştur. Bu birimler orta derecede metamorfizma geçirmiştir. Aşağıdaki şekilde ilçe merkezi ve yakın çevresinin genel jeoloji haritası verilmiştir.

Şekil 1.6: İnceleme Alanı ve Yakın Çevresinin Genel Jeoloji Haritası



Kaynak: Ödemiş İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, 2013

Jeolojik ve jeoteknik etüde göre; tüm alanın jeolojisini kuvarterner yaşlı alüvyon birimlerinin oluşturduğu gözlenmiş, alandaki genel eğim değerinin ise %0-10 arasında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda alanda heyelan, kaya düşmesi vb. bir afet türü gözlenmemiştir. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan birimler jeoteknik değerlendirme sonucunda alüvyon birim "zemin" olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında genel olarak taşıma gücü problemi beklenmezken, alüvyon birimlerin heterojen özelliğe sahip olması nedeniyle farklı ve ani oturmaların oluşabileceği tespit edilmiştir. Ancak zeminlerin kum ve silt içeriğinin yüksek olması nedeniyle birimde şişme beklenmemektedir. Alanda ayrıca alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmemiştir.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu ile yapılmış olan Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesinde kent genelinde üç farklı Önemli Alan belirlemesi yapılmıştır. Planlama çalışmasına konu olan bölgede kalan alanların tamamı yapılan etüt ile **Önemli Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"** olarak belirlenmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmasının Sonuç ve Öneriler bölümünde Önemli Alanlar 5.1 için alınması gerekli önlemler aşağıdaki biçimde belirlenmiştir.

"XII.1. Önemli Alanlar 5.1. (Ö.A-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar: İnceleme alanında Alüvyal Yelpaze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu "düşük-orta-yüksek" şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suları drenaj sistemleri uygulanarak ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

-Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda bina bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek gerekmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

-Alüvyal yelpaze ve Alüvyon birimi bu bölgede ince tane ağırlıklı olup sıvılaştırma beklenmemekle birlikte, alüvyal yelpazenin güney kesimlerinde yeraltısuyu ilk 10 metre içerisinde olduğundan, birim yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişkenlik

gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde sıvılaşma problemi irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

-Yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

-İnceleme alanı içerisinde geçen kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için taşkın ve sellenme yönünden mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

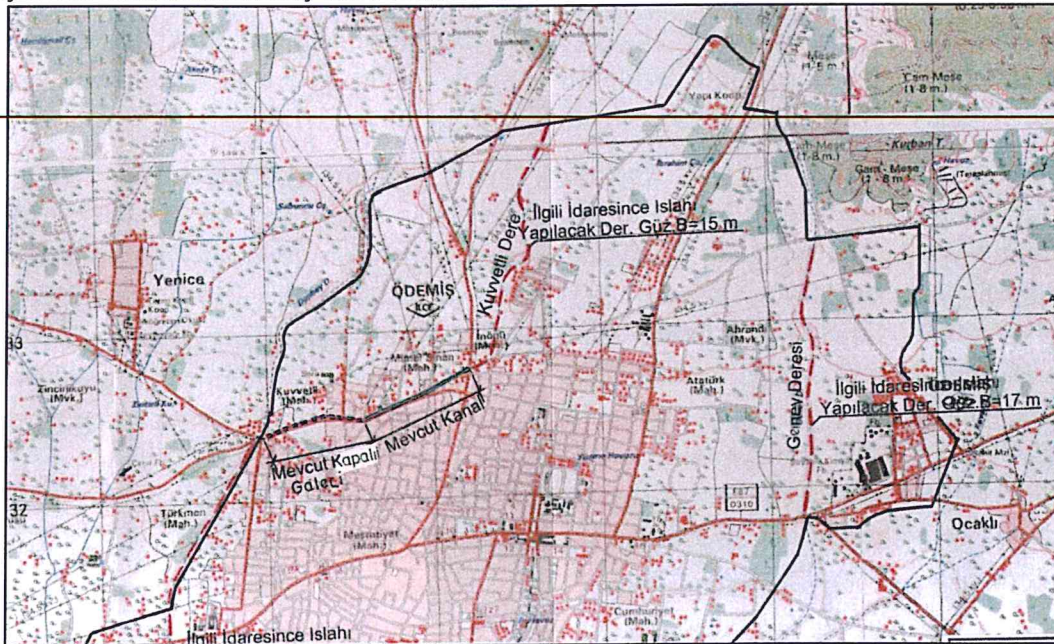
-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

1.2.4 HİDROLOJİK YAPI

Küçük Menderes Havzası içerisinde konumlanan Ödemiş ilçe merkezinde, nazım imar planı değişikliğine konu olan kuzey çevre yolu çevresindeki alanlardan DSİ görüşüne göre üç adet dere geçmektedir. Alanın doğu bölümünde bulunan Genev Deresi kuzey-güney yönlenebilir olarak alan içinden geçerken, Tombalak Deresi, planlama alanının batı sınırında yer almaktadır. Alanın orta kesiminde kuzeyden alana giriş yapan Kuvvetli Deresi ise yerleşik alan içinden kısmen kapalı kanala alınmış biçimde geçip, Tombalak Deresi ile birleşmektedir. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün Ödemiş Nazım İmar Planı çalışması öncesinde vermiş olduğu 21.10.2014 tarihli görüş yazısı ekinde iletilen dere güzergâhları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 1.7: Planlama Alanı İçinde Bulunan Dere Yatakları



Kaynak: DSİ Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 2014

DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen görüşte Tombalak Deresi için imar planlarında servis yolu dahil 25 metre genişliğinde bir şerit ayrılması ve bu alanın kullanılmayarak boş bırakılması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca imar planlarına bu şerit genişliklerinin (kadastral yatağa uyumlu olmasına dikkat edilerek) Dere Islah Yatağı olarak işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanı içinden geçen Kuvvetli Deresi için imar planlarında servis yolu dahil 15 metre genişliğinde bir şerit ayrılması ve bu alanın kullanılmaması gerektiği, imar planlarına bu şerit genişliklerinin (kadastral yatağa uyumlu olmasına dikkat edilerek) Dere Islah Yatağı olarak işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanının doğusundan geçen Genev Deresi için ise servis yolu dahil 17 metre genişliğinde bir şerit ayrılması ve bu alanın kullanılmaması gerektiği, imar planlarına bu şerit genişliklerinin (kadastral yatağa uyumlu olmasına dikkat edilerek) Dere Islah Yatağı olarak işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

1.2.5 TOPRAK YAPISI

1.2.5.1 BÜYÜK TOPRAK GRUPLARI

İzmir ilinde 16 farklı Büyük Toprak Grubu bulunmaktadır. Kireçsiz Kahverengi Topraklar, %29,7 oran ile en yüksek alanı kaplarken, bu toprak grubunu %15,8 ile Kırmızımsı Kahverengi Akdeniz Toprakları, %15,3 ile Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları, %11,9 ile Kolüviyal Topraklar ve %11,5 ile Alüvyal Topraklar takip etmektedir. Belirtilen 5 toprak grubu İzmir ili topraklarının %84,2'sini oluşturmaktadır. Geriye kalan %11,7'lik bölüm ise diğer toprak gruplarına aittir.

Ödemiş ve çevresinin toprak oluşumu ve özellikleri; alanın litolojik yapısı, topoğrafya ve iklim özelliklerine bağlı olarak farklı toprak tipleri oluşmuştur. Ödemiş ve çevresinde Kireçsiz Kahverengi Topraklar alanın dağlık kesimlerinde dağılışı göstermektedir. Bu topraklar alanda daha çok bazlarca fakir litolojiler üzerinde (metamorfik şist) oluşmuştur. Şiddetli aşınım ve taşlılık problemi olan topraklardır. Genel olarak kullanım funda, orman, otlak, kuru tarım ve zeytinliktir.

Ödemiş çevresinde Alüvyal Topraklar geniş yayılım göstermektedir. Alüvyal topraklar, alanın alçak kesimini oluşturan ova tabanında yaygın bir şekilde bulunmaktadır. Bu topraklar Küçükmanderes Irmağının taşıdığı alüvyonları Ödemiş çukurluğunda biriktirmesi sonucunda oluşmuştur. Alüvyal toprakların özellikleri ova tabanının her yanında aynı özelliklere sahip değildir. Kolüviyal Topraklar ise Ödemiş çevresinde daha çok ovayı çeperleyen dağlık kesimlere yakın alanlarda bulunmaktadır. Ova kenarında yer yer küçük parçalar halinde bulunan Kolüviyal Topraklar, en yaygın şekilde Ödemiş'in güneyindeki Balabanlı ve Yeğenli köylerinin çevresinde yayılışı göstermektedir. Bademli ve çevresinde Kireçsiz Kahverengi Topraklar alanın yüksek eğimli kesimlerinde dağılışı göstermektedir. Alanın Küçükmanderes Ovası'na bakan bölümü ise Kolüviyal Topraklar ile çevrilidir.

1.2.5.2 TOPRAK SINIFLARI

İzmir İli topraklarının arazi kullanım kabiliyet (AKK) sınıflarına göre dağılımları incelendiğinde VII. Sınıf toprakların %52,3 oranıyla ilk sırada yer almaktadır. İzmir ili topraklarının %69,95'i V, VI, VII, VIII sınıf arazilerden ve değerlendirme dışı alanlardan oluşmaktadır. İşlenebilir tarımsal faaliyetlere uygun araziler (I, II, III, IV sınıf araziler) ise %30,05 oranındadır. Ödemiş ve çevresinde tarımsal kullanıma uygun araziler sınıfına giren I., II., III., ve IV. Sınıf araziler ova tabanında yayılış göstermektedir. Ödemiş Ovası'nda I. Ve II. Sınıf araziler geniş bir yayılım göstermektedir. I. ve II. Sınıf araziler her türlü bitkinin yetiştirilmesine elverişli, eğimleri düz, iyi drenaj koşullarına sahip, kolay işlenebilir, derin, verimli topraklar olup, bu sınıftaki araziler alüvyal ve kolüvyal topraklar üzerinde yer almaktadır. Tarımsal kullanıma uygun arazilerin %40'unu I. ve II. Sınıf arazilerden oluşmaktadır. Ödemiş ve çevresinde tarımsal kullanıma uygun olmayan V., VI., VII., VIII. Sınıf araziler ise ova tabanının çevresindeki yüksek dağlık alanlarda yayılış göstermektedir.

Planlama çalışmasına konu olan Ödemiş ve çevresinde, sulu ve kuru tarımsal araziler ova tabanında yayılış göstermektedir. Bu araziler her türlü bitkinin yetiştirilmesine elverişli, eğimleri düz, iyi drenaj koşullarına sahip, kolay işlenebilir, derin, verimli topraklardır. Ova ve çevresindeki sulu ve kuru tarımsal arazilerin yanı sıra zeytin dikili araziler bulunmaktadır. Ova tabanının çevresindeki yüksek dağlık alanlarda ise fundalık araziler yayılış göstermektedir.

Ödemiş ilçesindeki üretim alanlarına bakıldığında %49,08'lik oran ile ilk sırada Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler'in yer aldığı görülmektedir. Bunu %28,86'lık oran ile izleyen Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri ise ekili alan açısından ikinci sırada yer almaktadır. Sebze Bahçeleri de %19,77'lik pay ile diğer ürünler arasında üçüncü sıradadır.

1.2.5.3 TARIM DIŞI KULLANIM İZİNLERİ

Ödemiş ilçe merkezinde nazım ve uygulama imar planı bulunan alanların tamamı 1985 yılı onaylı Ödemiş İmar Planı ile yapılaşmaya açılmış alanlardan oluşmaktadır. Nazım imar planı değişikliği ile ilave bir alanın planlanması söz konusu değildir. Planlama çalışmasına konu olan alanların tamamı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 6'ncı maddesi kapsamında kalmaktadır.

"19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir."

1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 1985 yılında onaylanmış olan Ödemiş ilçe merkezinde, 1985 yılı onaylı planı bulunan alanların tamamı 5403 sayılı Kanun uyarınca tarım dışı kullanım izni bulunan alanlardan sayılmaktadır.

1.3 DEMOGRAFİK YAPI

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İzmir ilinin toplam nüfusu 4.394.694 kişi, Ödemiş ilçesinin toplam nüfusu da 133.679 kişidir. Ödemiş ilçesi toplam il nüfusunun içerisinde % 3.042 oranında yer tutmaktadır. Ödemiş ilçesinde yer alan merkez mahallerde 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre yaşayan nüfus 84.309 kişi, kırsal mahallerde yaşayan nüfus ise 49.370 kişidir.

Ödemiş ilçesinde var olan nüfusun alandaki yoğunluğuna bakıldığında 126,59 kişi/km² yoğunluğa sahip olduğu görülürken, nüfusun % 49,85'i erkeklerden, % 50,15'i kadınlardan oluşmaktadır. Ödemiş ilçesi genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2.88 kişi olup, bu büyüklük, ortalama 2,95 düzeyinde olan İzmir il geneline ilişkin büyüklüğün altında kalmaktadır.

Ödemiş İlçesinin 1965 yılından 2020 yılına kadar geçen süreçte yaşadığı nüfus değişimi İzmir il genelinde yaşanan değişimle karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Ödemiş ilçe nüfusu 1965 yılından bugüne, İzmir il geneline oranla kısıtlı oranda artış göstermektedir. İlçe nüfusunda 1985-1990 arasında yaşanan gerileme, ilçe sınırları içinde bulunan Beydağ'ın 1987 yılında ilçe yapılmasından kaynaklanmaktadır. Her ne kadar nüfusta bir artış eğilimi gözlenirse de, İzmir il içindeki oranında gerileme oldukça büyük oranlara ulaşmıştır. 1965 yılında İzmir ili içinde % 9 oranında nüfusa sahip olan Ödemiş'in günümüzde il içindeki oranı ise % 3 düzeyindedir. Ödemiş ilçesi özellikle kırsal kesiminden düzenli biçimde göçlerle nüfus kaybederken, İzmir ise kendi ilçelerinden ve diğer illerden düzenli biçimde göç almayı sürdürmektedir.

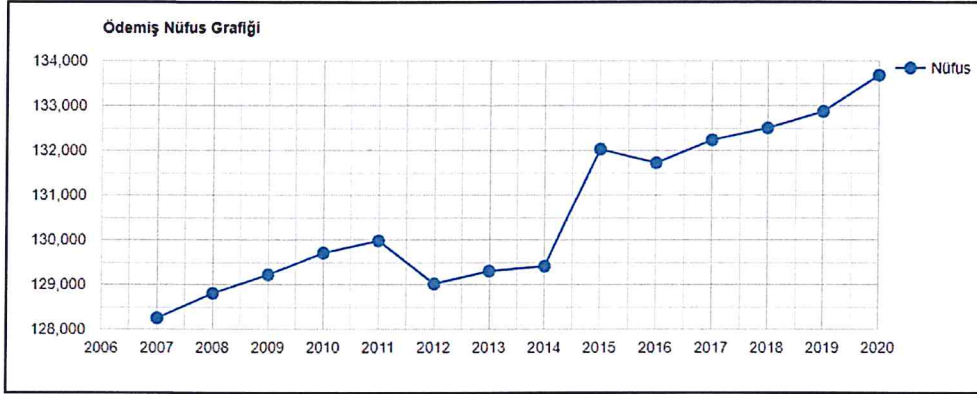
Tablo 1.4 Ödemiş İlçesi Nüfus Gelişimi

Yıl	İzmir Nüfus (Kişi)	Ödemiş Nüfus (Kişi)	İl İçindeki Oranı (%)
2020	4.394.694	133.679	3.04
2015	4.168.415	132.028	3.16
2010	3.948.848	129.695	3.28
2000	3.370.866	128.259	3.80
1990	2.694.770	124.968	4.63
1985	2.317.829	135.673	5.85
1980	1.976.763	128.671	6.50
1975	1.673.966	123.935	7.40
1970	1.427.173	117.842	8.25
1965	1.234.667	112.902	9.14

Kaynak: TÜİK

2020 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 133.679 kişiye ulaşmış olan Ödemiş ilçesinde, ADNKS sisteminin başlangıcından bu yana yaşanan nüfus gelişimine bakıldığında, nüfusun 2011-2012 arasında ve 2015-2016 yıllarında bir düşüş yaşadığı, ancak bu yıllar dışında artış eğilimini sürdürdüğü görülmektedir. Ödemiş ilçesi nüfusunda 2007-2020 yılları arasında yaşanan nüfus gelişimi aşağıdaki grafikte verilmiştir.

Şekil 1.8: Ödemiş İlçesi Nüfus Gelişimi (2007-2020)



Kaynak: TÜİK,2021

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alanların içinde yer aldığı mahallelerin 2007-2020 arasında ADNKS verilerine göre gelişimine bakıldığında Türkmen Mahallesi dışında kalan mahallelerde nüfusta artış eğilimi görünürken, Kuvvetli mahallesinde de artışın sınırlı düzeyde gerçekleştiği görülmektedir. Türkmen Mahallesinde konut gelişme alanlarının bulunmaması, Kuvvetli Mahallesinde ise imar uygulaması tamamlanarak konut gelişme alanlarının açılmasının sınırlı düzeyde kalmasının bu durumda etkili olduğu görülmektedir. Nüfus artışının en fazla gözlendiği Zafer ve Süleyman Demirel mahalleleri ise yakın dönem konut gelişmelerinin en fazla gözlendiği mahallelerdir. Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlarda bulunan mahallelerin nüfus gelişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1.5 Plan Değişikliğinin Bulunduğu Mahallelerde Nüfus Gelişimi

Mahalleler	2007	2010	2015	2020
Anafartalar	8208	8897	12735	9333
Bengisu	3841	3679	4374	5175
İnönü	8122	8468	9327	9540
Kuvvetli	1720	1693	1586	1896
Süleyman Demirel	3618	4785	7468	9546
Türkmen	5610	5448	4862	4607
Zafer	6406	7699	9439	10443
Toplam	37525	40669	49791	50540

Kaynak: TÜİK,2021

Plan Hedef Nüfusu: Nazım imar planı değişikliğinin hazırlanma gerekçeleri, kısmi niteliği de dikkate alınarak çalışma kapsamında planlamaya esas bir nüfus projeksiyonu çalışması yapılmamıştır. Ancak, yürürlükteki Ödemiş Nazım İmar Planının hedef yılı olan 2030 yılı için nüfus projeksiyonu çalışması sonucunda planın hedef nüfusu 130.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu değer, 2007 yılı verilerine 71.219 kişi, 2020 yılı verilerine göre 84.309 kişi olan nüfusun yaklaşık 45.691 kişi artışı anlamına gelmektedir.

1.4 YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

1.4.1 ÜST ÖLÇEKLi PLANLAR

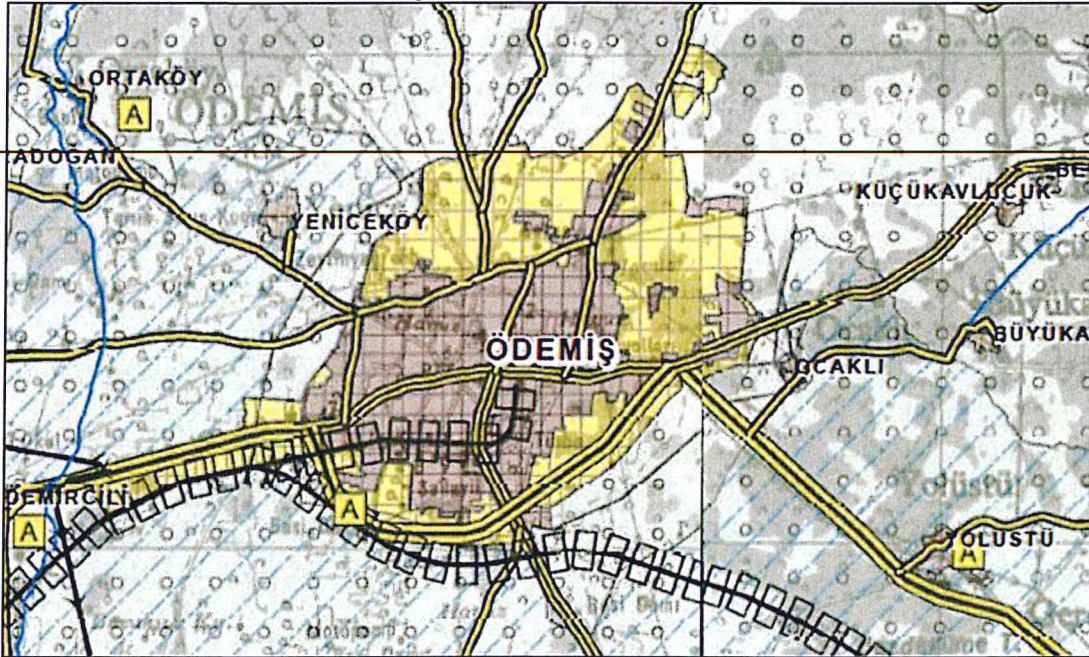
1.4.1.1 İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Nazım imar planı değişikliği çalışmasına konu olan Ödemiş ilçe merkezinde bulunan alanları da kapsayan en üst ölçekli plan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarihinde onaylanmış olan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'dır. Planlama çalışmasına konu olan alanlar Çevre Düzeni Planı gösteriminde "kentsel yerleşik alanlar" ve "kentsel gelişme alanları" olarak tanımlanmış olan Kentsel Yerleşme Alanları arasında yer almaktadır. Çevre Düzeni Planı'nda Ödemiş İlçesi 2025 yılı nüfusu 177000 kişi olarak belirlenmiştir.

Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinde, Kentsel Yerleşme Alanlarındaki uygulamanın ve yer seçim kararlarının nasıl olacağı 8.1.1.3 maddesinde belirtilmiştir.

"Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, 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, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz."

Şekil 1.9 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP



Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2021

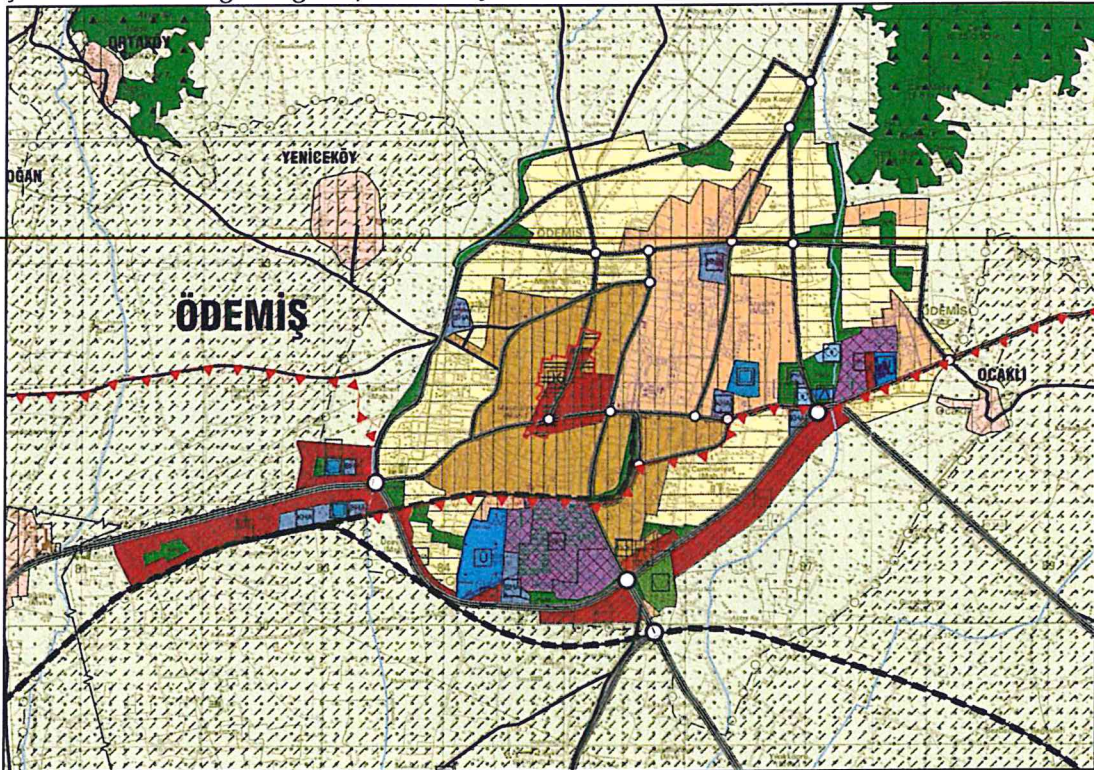
1.4.1.2 1/25000 ÖLÇEKLi İZMİR DOĞU BÖLGEŞİ NAZIM PLANI

Selçuk, Bayındır İlçelerinin bir bölümünü ve Ödemiş, Tire, Kiraz, Beydağ İlçelerini kapsayan İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih, 97509404.301.05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onaylanmıştır. Onama kararının ardından askı süresi içerisinde yapılan itirazlara konu alanlarda ve plan uygulama hükümlerinin ilgili maddelerinde ve kurumlardan gelen güncel veriler ile tespit edilen maddi hatalar kapsamında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmış, 23.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım İmar planı değişikliğine konu bölümlerin de içinde yer aldığı planlı konut alanları 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha)", "Düşük Yoğun Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha)" ve "Düşük Yoğun Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha)" olarak tanımlanmıştır. Revizyon İmar planının doğu kesiminde yer alan mevcut planlı sanayi alanları da 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Konut alanı ve sanayi alanı gibi temel kullanımların yanı sıra 1/25.000 ölçekli planda, hazırlandığı dönemde onaylı olan mevcut plan kararları da dikkate alınarak, ana ulaşım aksları ve bazı kamusal kullanımlar ile açık ve yeşil alan kullanımına da yer verilmiştir. Onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde farklı tarihlerde değişiklikler yapılmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Şekil 1.10 İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

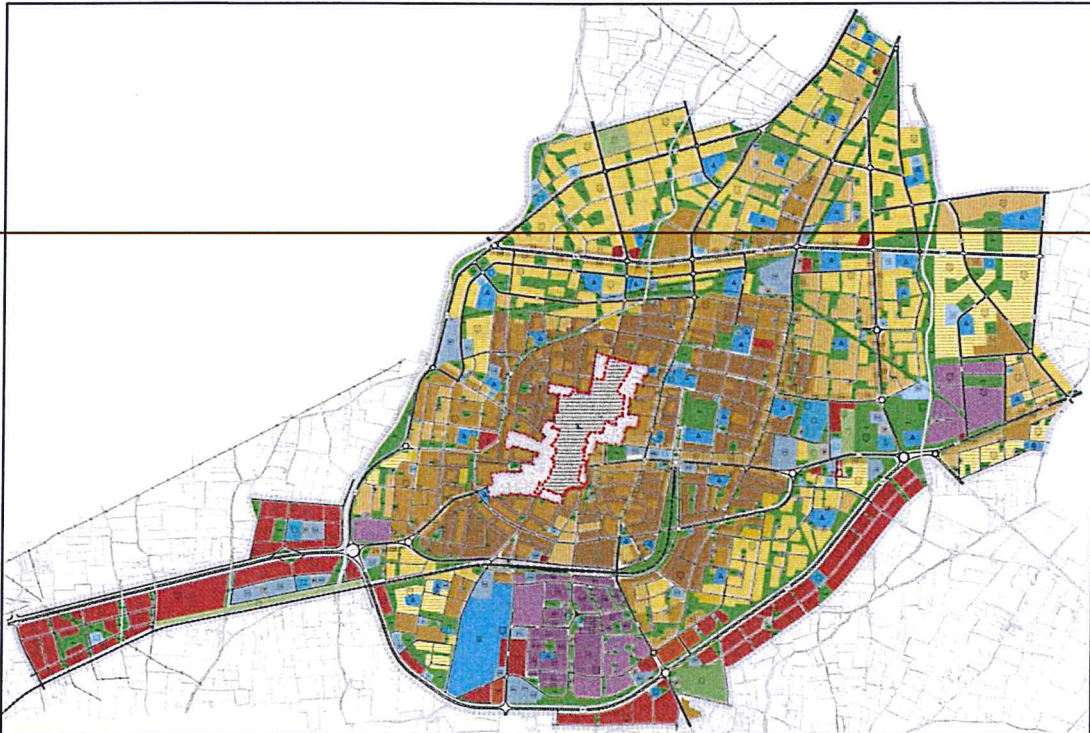
1.4.2 1/5000 ÖLÇEKLi ÖDEMiŞ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Ödemiş ilçe merkezini kapsayan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarih, 97509404.301.05.36 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmıştır. Onama kararının ardından 22.03.2017-24.04.2017 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Ödemiş İlave-Revizyon Nazım İmar Planı adıyla onaylanmış olan plana askı süresinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonucunda, kabul edilen itirazlara göre plan yeniden düzenlenmiştir. İtirazlar sonucunda yeniden düzenlenen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 15.08.2017 tarihinde onaylanarak 25.08.2017 -25.09.2017 tarihleri arasında bir ay süre ile yeniden askıya çıkarılmıştır.

Ödemiş Nazım İmar Planının hedef yılı 2030 olarak belirlenirken, hedef yıl nüfusu ise 130.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Nazım imar planında çalışma alanları, mevcut plan kararları doğrultusunda genel olarak kentin güney ve batısında düzenlenirken, konut gelişme alanları ise kuzey yönünde düzenlenmiştir. Kentin merkezinde, onaylı koruma amaçlı imar planı bulunan kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanı Nazım İmar Planı sınırları dışında bırakılmış, ancak plan kararları bu bölgede var olan koruma amaçlı imar planı kararları ile bütünleşecek biçimde geliştirilmiştir.

Revizyon imar planı çalışmasına konu olan alanlar mevcut nazım imar planında genel olarak mevcut konut alanları, gelişme konut alanları, ticaret+konut karma kullanım alanları ve kısmen sanayi alanlarından oluşmaktadır. Temel kullanım kararlarının yanı sıra konut alanları içinde sosyal ve teknik altyapı alanlarının düzenlemeleri yapılmıştır.

Şekil 1.11 Ödemiş 1/5000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Nazım İmar Planı



Kaynak: Ödemiş Belediyesi

2 DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ VE PLANLAMA KARARLARI

2.1 DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ

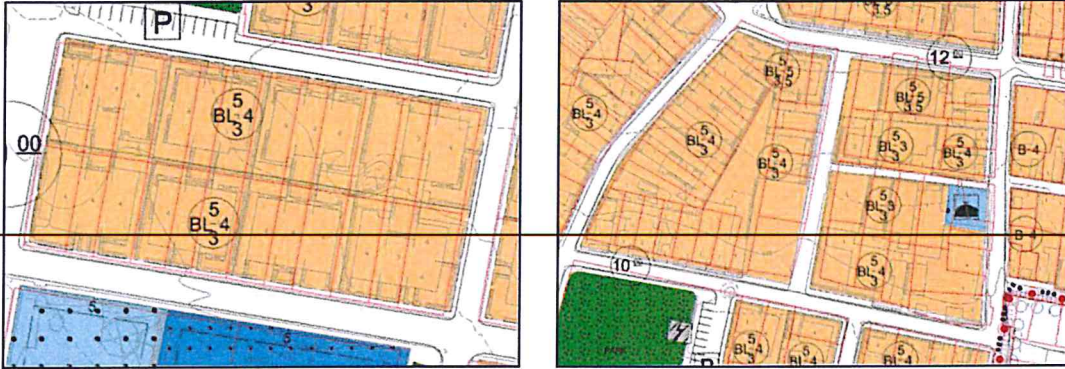
Ödemiş Nazım İmar Planında yapılan değişiklikler, Uygulama İmar Planında belirlenen ve aşağıda gerekçeleri açıklanan revizyon çalışmaları kapsamında, revizyon çalışmalarına konu alan içinde kısmen ortaya çıkan zorunlu değişikliklerden oluşmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı 25'inci maddesinde; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır" denilmiştir. 2018 yılında onay süreci tamamlanmış olan Ödemiş Uygulama İmar Planında, uygulamanın gerçekleştirilmesi amacıyla Ödemiş Belediyesi tarafından

yapılan çalışmalar sonucunda planın belirli bölümlerinde yeniden revizyon yapılmasını zorunlu hale getiren gerekçeler ortaya çıkmıştır.

Kadastro Verisi Hatalarından Kaynaklı Gerekçeler: Uygulama imar planı onayı sonrasında, planlama aşamasında kullanılan kadastro verilerinin gerçek durumu yansıtmaktan uzak olduğu, pek çok yapı adasında kadastral parsel sınırları ile imar planı ada kenarları ve mevcut yapılaşmalar arasında uyumsuzlukların ortaya çıktığı belirlenmiştir.

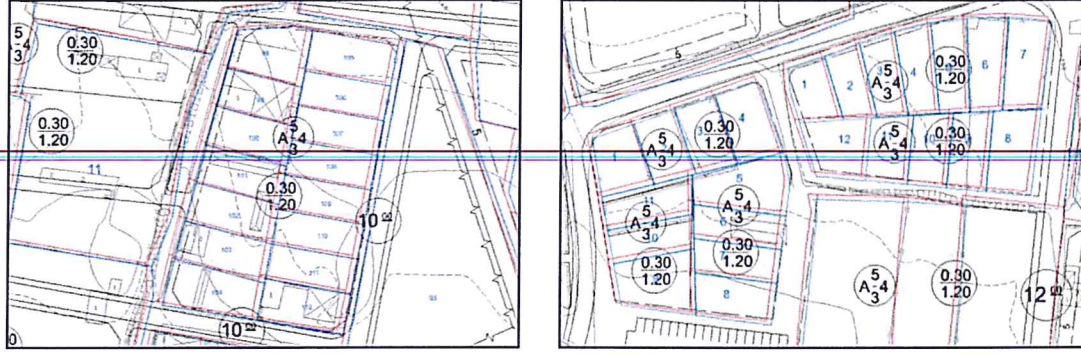
Şekil 2.1 Mevcut Uygulama İmar Planı Hatalı Kadastro Verisi Örnekleri



Planlama aşamasında da kullanılan, Ödemiş Belediyesi kullanımındaki sayısal kadastro verilerinin, grafik ortamda hatalı sayısallaştırılmasından kaynaklandığı belirlenen bu sorunun giderilmesi amacıyla Ödemiş Belediyesi ve Ödemiş Kaymakamlığı Kadastro Birimi ile anlaşma yapılarak, kadastro paftalarının sayısallaştırılması amacıyla çalışma başlatılmıştır. Çalışma kapsamında kadastro verileri yeniden sayısallaştırılmış ve planlama aşamasında kullanılan kadastro verileri ile yeni verilerin karşılaştırılması sonucunda plan genelinde çok sayıda yapı adasında, elde edilen yeni kadastro verileri ile onaylı planda kullanılan kadastro verilerinin uyumlu olmadığı belirlenmiştir.

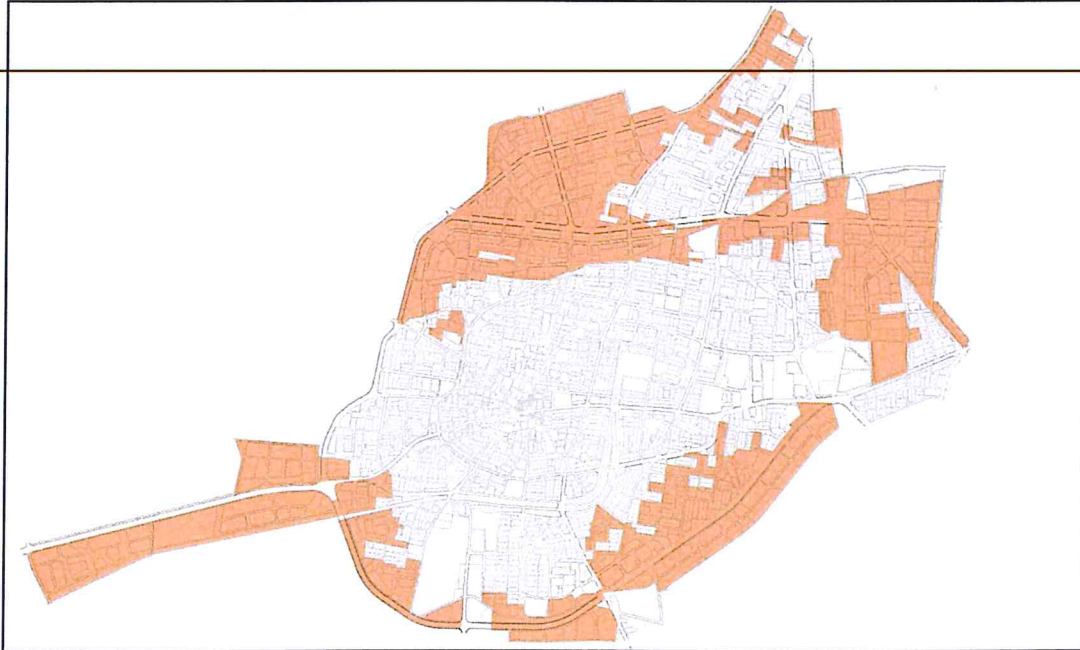
Bu kapsamda, plan genelinde özellikle imar uygulaması gerçekleşmiş (yapılmış/yapılmamış) yapı adalarında güncel sayısal kadastro verileri, mevcut yapılaşmalar ve plan kararları birlikte değerlendirilerek düzenlemelerin yapılması gerektiği belirlenmiş, çok sayıda plan değişikliği ihtiyacının ortaya çıkması nedeniyle, planda ada kenarlarının düzenlenmesi ile sınırlı olan bu değişikliklerin plan revizyonu olarak ele alınması kararlaştırılmıştır. Aşağıdaki görsellerde mevcut imar planı kararları ile mevcut planda esas alınan hatalı kadastro verileri (kırmızı) ve yapılan yeni sayısallaştırma çalışmaları sonucunda ortaya çıkan kadastro verileri (mavi) karşılaştırılması sonucunda ortaya çıkan durum gösterilmiştir.

Şekil 2.2 Mevcut Uygulama İmar Planı Kadastro Verileri Karşılaştırması



18. Madde Uygulama Sınırlarından Kaynaklı Gerekçeler: Mevcut uygulama imar planı plan açıklama raporunun "3.3.6. bölümünde, "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Uygulama Yapılmadan Yapılaşmaya Açılmayacak Alanlar" aşağıdaki şekil ile tanımlanmış, plandaki tüm gelişme alanları (konut ve çalışma alanları) 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi gerçekleştirilmeden uygulamaya geçilmeyecek alanlar olarak belirlenmiştir.

Şekil 2.3 Mevcut Uygulama İmar Planında 18. Madde Uygulaması Öngörülen Alanlar



Anılan bölümde, yaklaşık 590 hektara ulaşan bu alanlarda bütüncül olarak imar uygulamasının zorluğuna değinilmiş ve uygulamanın etaplar halinde yapılabileceği de belirtilmiştir. Etaplama sınırları konusunda belediye yetkilendirilmiş, ancak etapların belirlenmesinde düzenleme ortaklık payı oranlarının eşit olarak dağıtılması zorunlu kılınmıştır.

Bu düzenleme nedeniyle alan genelinde veya etaplar halinde 18. Madde uygulaması yapılması olanaksız hale gelmiştir. Planın kuzey kesimlerinde % 50-60 oranlarına ulaşan düzenleme ortaklık payları ortaya çıkarken, güneyde bu oran % 45'ler düzeyine gerilemektedir. Farklı bölgelerde farklı düzenleme ortaklık payı oranlarının ortaya çıkması, bir alandan diğer alana mülkiyet hakları transferinin olanaksız olması dikkate alındığında, planın gelişme alanları genelinde uygulama olanaksız hale gelmiştir.

Ödemiş ilçe merkezinde başlatılmak istenen 18. Madde uygulamalarının bazı bölgelerde genel ortalamanın üstünde, bazı bölgelerde altında kalması ve bu nedenle eşit dağılımın sağlanamaması nedeniyle planın gelişme alanlarında, buldukları konum, kullanım kararları da dikkate alınarak 18. Madde uygulama etaplarının belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranlarından Kaynaklı Gerekçeler: 1985 yılından bu yana yürürlükte olan ve farklı tarihlerde revize edilerek günümüze ulaşmış olan Ödemiş uygulama imar planının özellikle kuzey gelişme bölümlerinin henüz uygulama görmemiş bölümlerinde DOP oranlarının yüksek olması da önemli uygulama sorunlarından biri haline gelmiştir.

Kentin kuzey kesiminde, plan kararlarıyla kısmen 30 ve kısmen 40 metre genişlikte planlanmış olan ve "Kuzey Çevre Yolu" olarak isimlendirilen aks ve çevresinde DOP oranlarının yüksek olması uygulamayı ve dolayısıyla ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile yolların kamuya kazandırılmasını engellemektedir. Diğer yandan bu durum mülk sahiplerinin tasarruf haklarının kısıtlanmasına ve uygulama görmüş konut gelişme alanı alternatiflerinin oluşmasını da engellemektedir.

Özellikle son yıllarda, imar uygulamasının tamamlanmadığı bu alanlarda kamusal kullanım alanlarında (yol, yeşil alan vb.) kalan parsel sahipleri tarafından açılan "hukuki el atma" davalarında belediyeler aleyhinde kararlar ortaya çıkmakta ve belediyeler bütçe olanaklarıyla karşılanması olanaksız hale gelen kamulaştırma bedelleriyle karşı karşıya kalmaktadır.

Bu kapsamda, kentin gelişme alanlarında 18. Madde uygulamalarını kolaylaştırmaya yönelik düzenlemeler yapılması, bu kapsamda dağıtım konu olacak konut alanı, ticaret alanı ve karma kullanım alanlarının arttırılması yönünde revizyon çalışması yapılması, yüksek oranlara ulaşan düzenleme ortaklık paylarının Yasada öngörülen % 45 düzeyine çekilmesi gerekmektedir.

2.2 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

2.2.1 KONUT ALANI YOĞUNLUKLARINA YÖNELİK KARARLAR

Ödemiş Nazım İmar Planında bulunan gelişme konut alanlarının yoğunlukları 3 farklı yoğunluk gurubunda belirlenmiştir. Buna göre gelişme alanlarında en düşük yoğunluk değerleri orta yoğunlukta (121-250 kişi/ha) belirlenmiş alanlarda oluşurken, planda bulunan gelişme alanlarının çok büyük bölümü yüksek yoğunlukta (251-400 kişi/ha) yoğunlukta alanlardan oluşmuştur. Yerleşik konut alanlarına bitişik konumda bulunan az sayıda yapı adasının bulunduğu bölgeler ise çok yüksek yoğunlukta (401 kişi/ha ve üstü) olarak tanımlanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği kapsamında gelişme konut alanlarından önemli bir bölümünde var olan yoğunluk değerleri düşürülerek yüksek yoğunlukta (251-400 kişi/ha) olan yoğunluk değeri orta yoğunluk (121-250 kişi/ha) olarak değiştirilmiştir. Yapılan bu değişiklik sonucunda plan nüfusunda yaklaşık 7750 kişilik nüfus azalmasının gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

Uygulama imar planı revizyonu aşamasında, bir yandan gelişme alanlarında 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca imar uygulamalarının yapılabilir kılınması amacıyla konut gelişme alanları arttırılacak olsa da, diğer yandan değişiklik sınırları içindeki nüfusun azaltılmasına yönelik düzenlemeler (emsal azaltılması, ortalama bağımsız birim büyüklüğü belirlenmesi vb.) düzenlemeler, Nazım İmar Planında yapılan değişiklik dikkate alınarak gerçekleştirilecektir.

Ödemiş Nazım İmar Planı'nın bütüncül olarak hazırlandığı ve onaylandığı dönemde planlama öncesinde yapılan nüfus projeksiyonlarında 2030 yılı nüfusu ortalama 106358 kişi, 2035 yılı nüfusu ise ortalama 116258 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama aşamasında, mevcut onaylı planların nüfus kapasitesi de dikkate alınarak 2030 yılı nüfusu 130.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Nazım imar planının bütüncül olarak hazırlandığı dönemde elde edilmiş olan projeksiyon sonuçları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 6 Ödemiş Nazım İmar Planı Nüfus Projeksiyonu Sonuçları

Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
2020	85,803	89,112	89,732	89,807	89,575	94,304	85,447
2025	91,496	97,572	98,275	98,439	97,933	108,546	89,115
2030	97,189	106,834	107,632	107,902	107,071	124,938	92,939
2035	102,883	116,975	117,880	118,273	117,061	143,806	96,928

Hazırladığı tarihte var olan onaylı planın yapılaşma kararları da dikkate alınarak, projeksiyon ortalamalarının üzerinde 130.000 kişi olarak belirlenmiş olan mevcut planın nüfus kapasitesi, yapılan plan değişikliği ile yaklaşık 7750 kişi azaltılarak 122.250 kişiye indirilmiştir.

2.2.2 DONATI ALANLARINA YÖNELİK KARARLAR

Nazım imar planı değişiklikleri kapsamında, konut alanlarında yoğunluk grubu değiştirilerek azaltılmış olan nüfus dikkate alınarak, önemli bir bölümü aslen enerji iletim hattı değil, imar uygulamalarına koşul olarak güzergahı değiştirilebilir, yer altına alınabilir enerji dağıtım hatlarından oluşan hatların altında düzenlenmiş pasif yeşil alan niteliğindeki alanların azaltılmasına yönelik değişiklikler, donatı alanlarına yönelik değişiklikler içinde öne çıkan değişikliklerdir.

Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında alınmış olan TEİAŞ kurum görüşünde, uygulama imar planı revizyonu yapılacak olan ve kısmen nazım imar planı değişikliğine konu olan alanlar içinde herhangi bir yüksek gerilim enerji iletim hattının bulunmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda, planda gösterilen hatların tamamının enerji dağıtım hatları olduğu dikkate alınarak bu hatların planda gösterimi kaldırılmış, bu hatlar nedeniyle, standartların oldukça üstünde belirlenmiş olan yeşil alanlar yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut Ödemiş Nazım İmar Planı'nda hedef nüfus 130.000 kişi olarak kabul edilmişken yeşil alanlar toplam 216.50 hektar, spor alanları ise 12.05 hektar planlanmıştır. Toplam büyüklüğü 228.55 hektara ulaşan bu alanlar kişi başına 17.58 m² yeşil alan (spor alanı dahil) standardına karşılık gelmektedir. Nazım imar planı değişikliği ile plan nüfusunda yaklaşık 7750 kişi azaltılması dikkate alınmış, Ödemiş genelinde var olan kişi başına standartlar dikkate alınarak yeşil alanlar 11.77 hektar azaltılmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda Ödemiş plan sınırları içinde yeşil alanların toplamı 216.78 hektara gerilerken, kişi başına yeşil alan miktarı ise planın yeni nüfusu olan 122.250 kişi için 17.73 m²/kişiye yükselmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine konu olan alan içinde var olan diğer sosyal ve teknik altyapı alanları ise bu alanların Ödemiş kenti genelinde standartların üstünde olmaması da dikkate alınarak artırılmış, kişi başına donatı standartları artırılmıştır. Kişi başına düşen donatı alanları bir yandan alansal olarak büyütülerek, sayısal olarak artırılarak büyütülürken, diğer yandan konut alanlarının nüfusunun azaltılması sonucunda standartlarda önemli oranda iyileşme sağlanmıştır.

Yukarıda yer verilen açıklama kapsamında, mevcut imar planında kişi başına 4.65 m²/kişi olan eğitim tesisleri standardı (özel eğitim ve üniversite dahil) 4.95 m²/kişiye; kişi başına 0.79 m²/kişi olan sağlık tesisleri standardı 0.84 m²/kişiye; kişi başına 1.02 m²/kişi olan sosyal ve kültürel tesislerin standardı 1.14 m²/kişiye çıkarılmıştır. Benzer biçimde ibadet yerleri de yürüme mesafeleri gözetilerek artırılmış, Ödemiş kent genelinde bu donatılara ilişkin standartlar da yükseltilmiştir.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarına yönelik yapılan düzenlemeler kapsamında, yürüme mesafeleri de gözetilerek, bölgede bulunmayan yeni anaokulu alanı düzenlemesinin yanı sıra yeni ibadet yeri ve sağlık tesis alanlarının da düzenlemesi yapılmıştır. Yeşil alanlara yönelik yapılan düzenlemeler kapsamında, küçük ve parçalı yeşil alan düzenlemeleri yerine, büyük mahalle parklarının oluşturulması ve yürüme mesafeleri içinde çocuk bahçelerinin düzenlenmesi amaçlanmıştır.

2.2.3 ULAŞIMA YÖNELİK KARARLAR

Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasında ulaşımaya yönelik yapılan düzenlemeler bir tandan mevcut planlı ulaşım akslarının genişliklerine ilişkin düzenlemelerden oluşurken, diğery yandan ana ulaşım akslarının güzergâhlarında da kısmi değişikliklere gidilmiştir. Güzergâh düzenlemelerinde mevcut durumda var olan çevre kırsal mahallelerin bağlantı yollarının aksları ve imar uygulamaları ile oluşmuş akslar dikkate alınarak düzenlemeye gidilmiştir.

Ödemiş Nazım İmar Planının kuzey kesiminde kentin yerleşik alanları ile gelişme alanları arasında doğu-batı yönlenmeli olarak düzenlenmiş olan 40 metre genişliğindeki aksın genişliği, bu aksın kuzey çevre yolu olarak isimlendirilmesini sağlayan, planın batı sınırında bulunan başlangıç bölümünün 30 metre genişlikte olması da dikkate alınarak daraltılmış, tüm aks 30 metre genişliğe sahip hale getirilmiştir.

~~Bu düzenlemenin yanı sıra, alan içinde var olan ve konut sokağı niteliğini aşan genişlikteki akslarda daraltmaya gidilirken, 4 kat yapılaşma öngörülen yapı adalarının cephe aldığı sokakların genişliklerinin genel olarak 10 metreye çıkarılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, 20 metre genişlikte, 40 metre yola paralel düzenlenmiş olan ve devamlılığı olmayan yol 15 metreye, bu aksın güneyinde var olan 20 metre genişliğindeki aks ise bisiklet yolu düzenlemesi de yapılabilecek biçimde 18 metre olarak düzenlenmiştir. Devamlılığı olmayan akslarda daraltılarak kazanılan alanlar, alan genelinde var olan 7 metre genişliğindeki aksların 10 metreye çıkarılması için kullanılmıştır. Bu genişletmelerde, uygulamanın henüz başlamadığı akslar öncelikli olarak tercih edilmiş, kısmen uygulamanın başladığı akslar ise mevcut genişliğinde korunmuştur.~~

Ödemiş Cezaevi'nin ve Adliyenin doğusunda bulunan alanda var olan otopark alanı, bitişik konumdaki Pazar yeri ve yeşil alanı da içine katacak biçimde büyütülmüş ve genel otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Çevrede var olan ihtiyaçlar doğrultusunda katlı otopark yapılabilmesini sağlamak amacıyla yapılmış olan bu düzenleme ile bölgede var olan otopark sorununun önemli oranda ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.

2.2.4 ALAN KULLANIMINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK SONUÇLARI

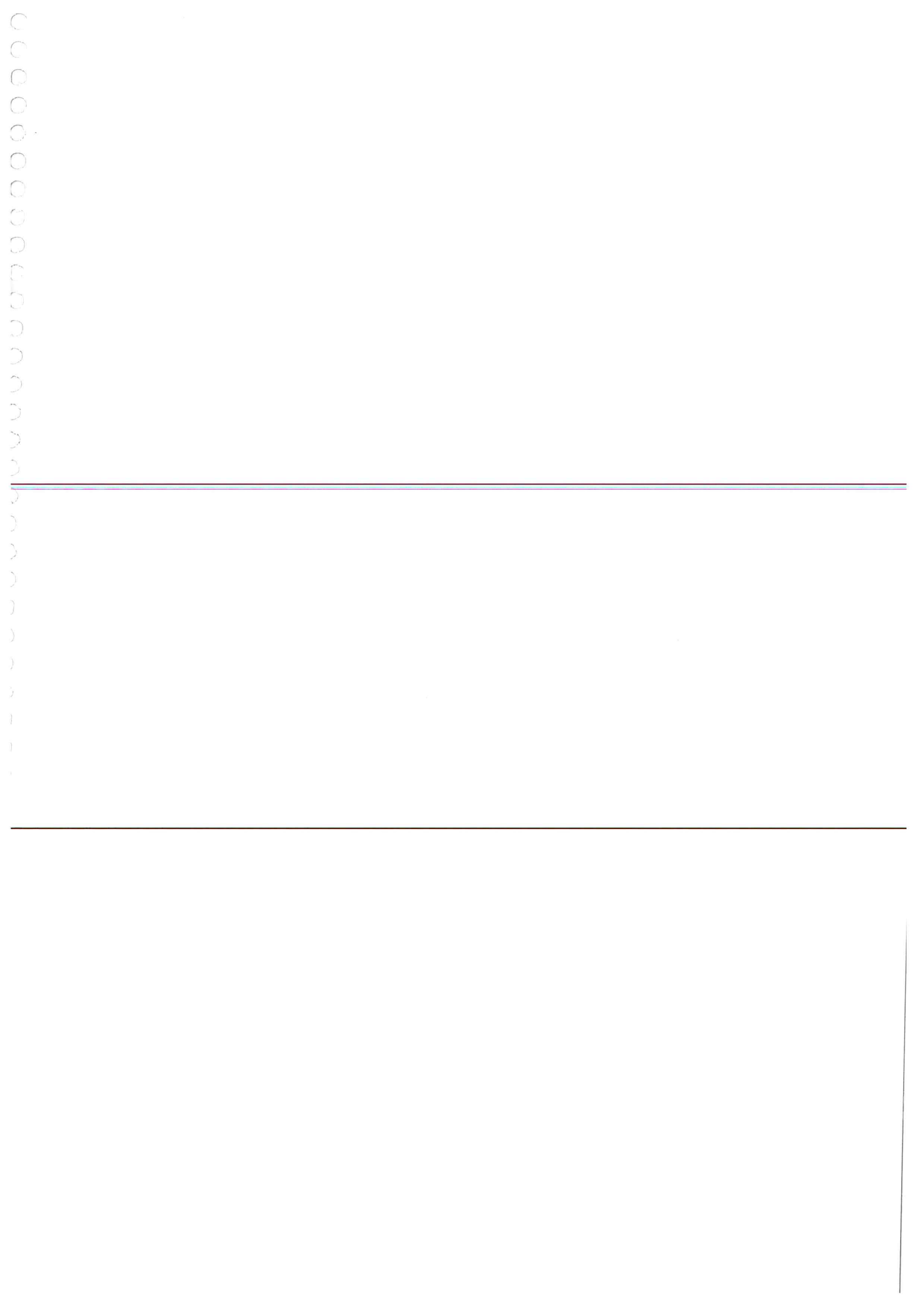
Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alanların toplam büyüklüğü 308.40 hektar olup, bu büyüklük, toplam Ödemiş Nazım İmar Planı büyüklüğü olan 1367.31 hektara göre bakıldığında yaklaşık % 23'lük bir orana karşılık gelmektedir. Toplam büyüklüğü 308.40 hektar olsa da nazım imar planı değişiklikleri beş farklı bölgeden oluşmaktadır. Değişiklik yapılan alanların bütününde arazi kullanım türlerinde ortaya çıkan farklılaşmalar aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir. Diğery yandan tabloda Ödemiş Nazım İmar Planı bütününde ortaya çıkan değişime de yer verilmiş, sosyal ve teknik altyapı alanları standartları da karşılaştırmalı olarak gösterilmiştir.

Tablo 7 Nazım İmar Planı Değişiklik Sınırları İçinde ve Ödemiş Nazım İmar Planı Bütününde Kullanım Durumu Değişimi

Kullanım	Değişiklik		Nazım İmar Planı Bütünü			
	Mevcut Alan (Ha)	Öneri Alan (Ha)	Mevcut Alan (Ha)	Standart (m ² /kişi)	Öneri Alan (Ha)	Standart (m ² /kişi)
Mevcut Konut (Orta)	4.58	4	75.63		75.36	
Mevcut Konut (Yüksek)	8.75	10.79	98.85		100.49	
Mevcut Konut (Çok Yüksek)	0.53	0	129.26		128.8	
Gelişme Konut (Orta)	27.36	120.45	49.84		143.19	
Gelişme Konut (Yüksek)	87.73	1.74	176.02		95.23	
Gelişme Konut (Çok Yüksek)	2.35	0	8.34		6	
Ticaret+Konut Alanı	7	19.1	44.52		56.84	
Ticaret Alanı	1.84	0.08	6.21		4.46	
Pazar Alanı	0.58	0	2.4		1.82	
Toplu İşyerleri	0	0	2.6		2.6	
Sanayi Alanı	0	0	34.42		34.42	
Küçük Sanayi Alanı	0	0	23.48		23.48	
Konut Dışı Kentsel Çalışma	0	0	81.58		81.58	
Belediye Hizmet Alanı	4.33	2.54	15.86		14.08	
Kamu Hizmet Alanı	1.36	1	17.83		17.46	
Askeri Alan			0.17		0.17	
Eğitim Alanı	11.93	13.25	39.36	3.03	39.39	3.22
Özel Eğitim Alanı	0	0	1.57	0.12	1.57	0.13
Üniversite	0	0	19.52	1.5	19.52	1.6
Sağlık Alanı	2.22	2.26	10.25	0.79	10.29	0.84
Sosyal ve Kültürel Tesis Al.	3.88	4.51	12.19	0.94	12.97	1.06
Özel Sosyal Altyapı Alanı	0	0	1.02	0.08	1.02	0.08
İbadet Alanı	0.15	0.55	2.99	0.23	3.4	0.28
Spor Alanı	3.3	4.02	12.05	0.93	12.77	1.04
Açık ve Yeşil Alan	55.27	45.87	216.5	16.65	204.01	16.69
Ağaçlandırılacak Alan	0	0	0.59		0.59	
Mezarlık Alanı	0	0	6.44		6.44	
Teknik Altyapı	0	0.31	0.21	0.02	0.53	0.04
Su Yüzeyi (Dere/Kanal)	12.01	5.45	17.92		11.36	
Otterminal	0	0	2.86		2.86	
Kamyon Garajı	0	0	1.13		1.13	
Genel Otopark	1.28	2.42	17.6		18.85	
İstasyon	0	0	0.59		0.59	
Demiryolu	0	0	6.18		6.18	
Yollar	71.95	70.06	231.33		227.86	
TOPLAM	308.4	308.4	1367.31	24.29	1367.31	24.98



Handwritten text, possibly a signature or date, located at the bottom center of the page. The text is faint and difficult to read.



TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



F7AAA6S1

MD Tarihi: 18.08.2021

Proje Kayıt No: 06-2021-41080

Üye: HÜSEYİN YELDİREN (743)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.