

İZMİR-BORNOVA

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERZENE MAHALLESİ, 14028
ADA 3 PARSELDE ÖZEL EĞİTİM ALANI BELİRLENMESİNE
YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



RK

RUKİYE KOCATUĞ

ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

Almescit Mahallesi 4107 Sk. No:37/7 Yunusenne-MANİSA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com

GSM: 0. 530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

TEL: 0. 236.2345268 / FAKS: 0. 236.2374205

İZMİR-2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ İLE UYGULAMA DURUMU.....	4
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	4
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
2.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
2.6. PLANLAMA ALANININ UYGULAMA SÜRECİ	8
3. PLANLAMA KARARLARI.....	9
3.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	9
3.2 MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	12
3.3 PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU	12
3.4 KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	12
3.5 NÜFUS HESABI.....	12
3.6 DONATI ALANLARI TABLOSU	12
3.7 MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI	12
4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	13

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERZENE MAHALLESİ, 14028 ADA 3 PARSELDE ÖZEL EĞİTİM ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir ili, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesi, 14028 ada 3 parseli kapsamaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında L18-A-10-B ve L18-A-05-C paftalarında yer alıp “**Eğitim Tesis Alanı**” kullanımdadır.

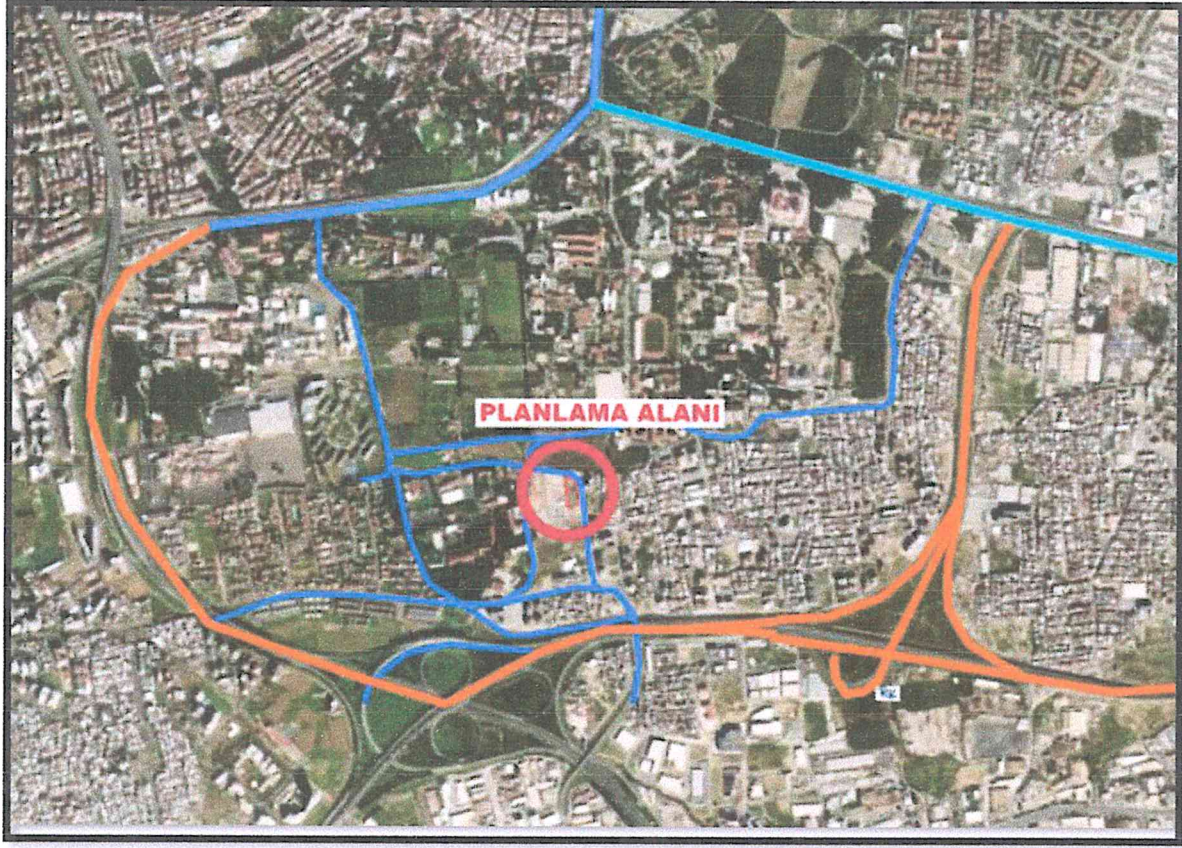
Planlamaya konu alan; Bornova merkeze yaklaşık 2 km İzmir kent merkezine yaklaşık 10 km mesafededir. Alan; Erzene Mahallesi’nin güneyinde, Mevlana mahallesinin batısında, Kazım Dirlik Mahallesi’nin doğusunda ve Mevlana ve doğanlar mahallesinin batısında yer almaktadır. Doğusunda konut bölgesi

Alan eğitim sitesi içinde yer almakta; kuzeyinde Ege üniversitesi, doğusunda konut bölgesi, batısında Anadolu Lisesi, Sağır-Dilsizler Okulu, Körler Okulu, Meslek Lisesi gibi eğitim tesisleri ve güneyinde özel eğitim tesisi yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanına ana ulaşım, Ord. Prof. Dr. Muhiddin Erel Cad. ve Bornova Caddesinden hizmet alan 1776 Sok. ve 1771/1 Sokaklarından sağlanmaktadır. Bunun dışında planlama alanı çevresinde önemli ulaşım aksları bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Bağlantısı

1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı İzmir İli, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Nüfusu 2023 yıl sonu itibarıyla 4.479.525 kişidir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ilidir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önde gelen illerden biridir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ile çevrilidir.

Planlama alanı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde olmakla birlikte, Bornova Belediyesi yetki sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bornova ilçesi İzmir'in 30 ilçesinden biridir. Bornova ilçesinin İzmir il merkezine uzaklığı yaklaşık 9 km'dir. İlçenin kuzeyinde Menemen ve Manisa, doğusunda Kemalpaşa, batısında Bayraklı ve Konak ilçeleri, Güneyinde Buca bulunmaktadır. İlçe merkezinin denize kıyısı bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 205 km²' civarındadır.

2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında L18 paftasında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



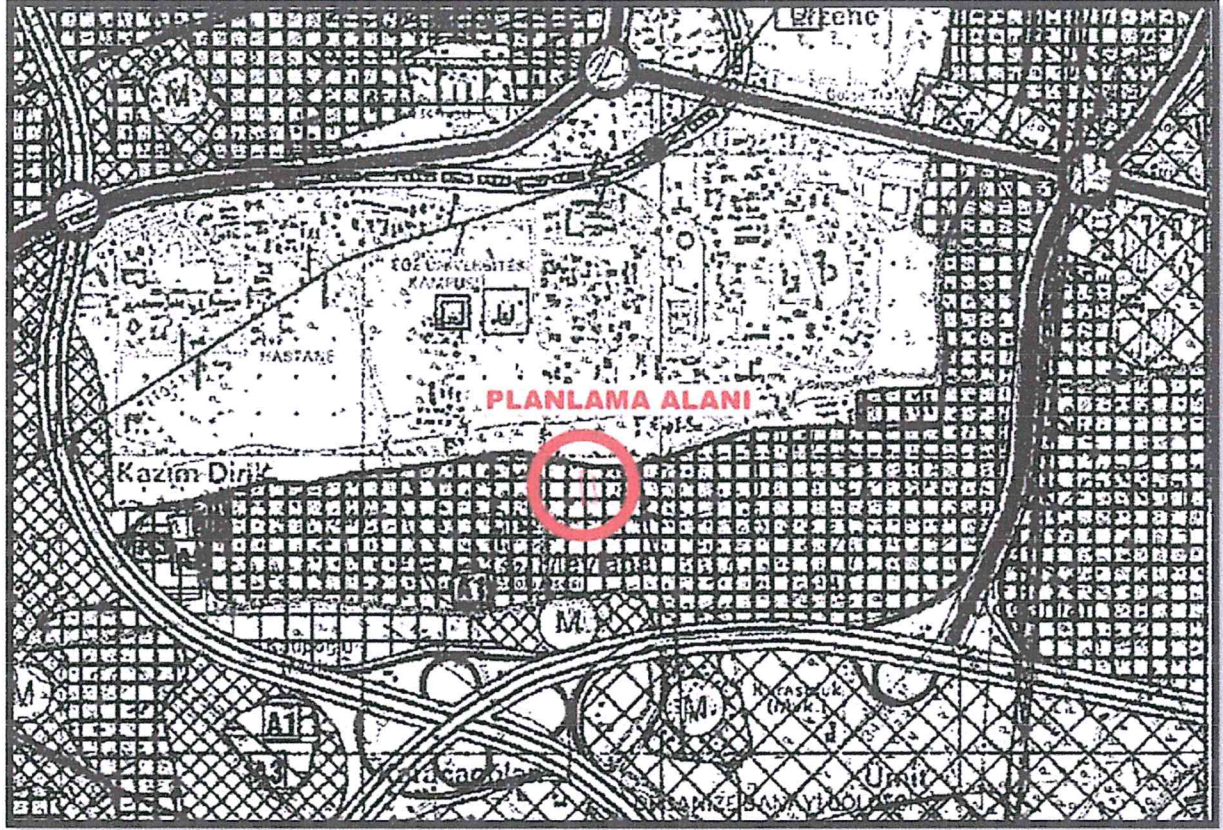
Harita 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Söz konusu planın plan notlarında:

"4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR." Denilmektedir.

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından ilk olarak 2012'de onaylanan, daha sonra çeşitli tarihlerde değişiklikleri olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında L18-2A numaralı paftasında yer almaktadır. Söz konusu planda alan "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanımında kalmaktadır.



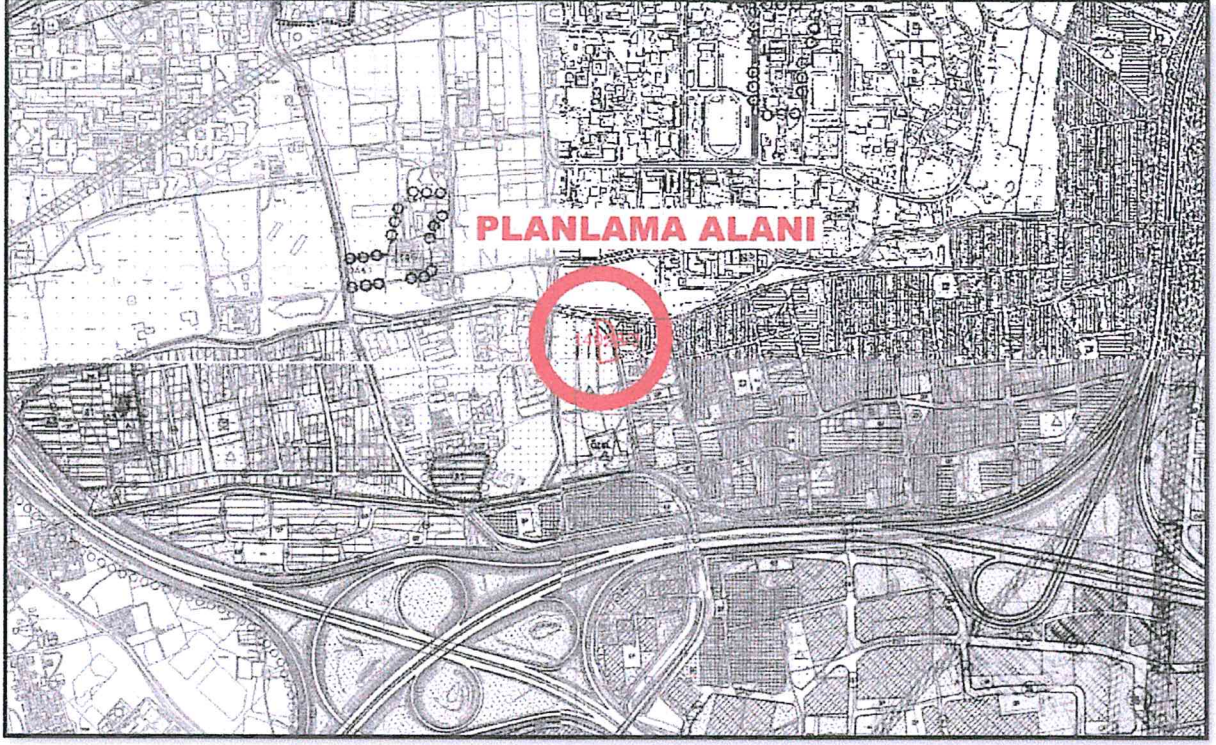
Harita 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Söz konusu alanın plan notunda;

“4.6.1. KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE VAROLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.” Denilmektedir.

2.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Şube Müdürlüğü tarafından 16.12.2010 tarih ve 01.1324 meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı ve Revizyonu (1. ETAP) L18-A-10-B ve 18-A-05-C numaralı paftada **“Eğitim Tesisleri Alanı”** kullanımında yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

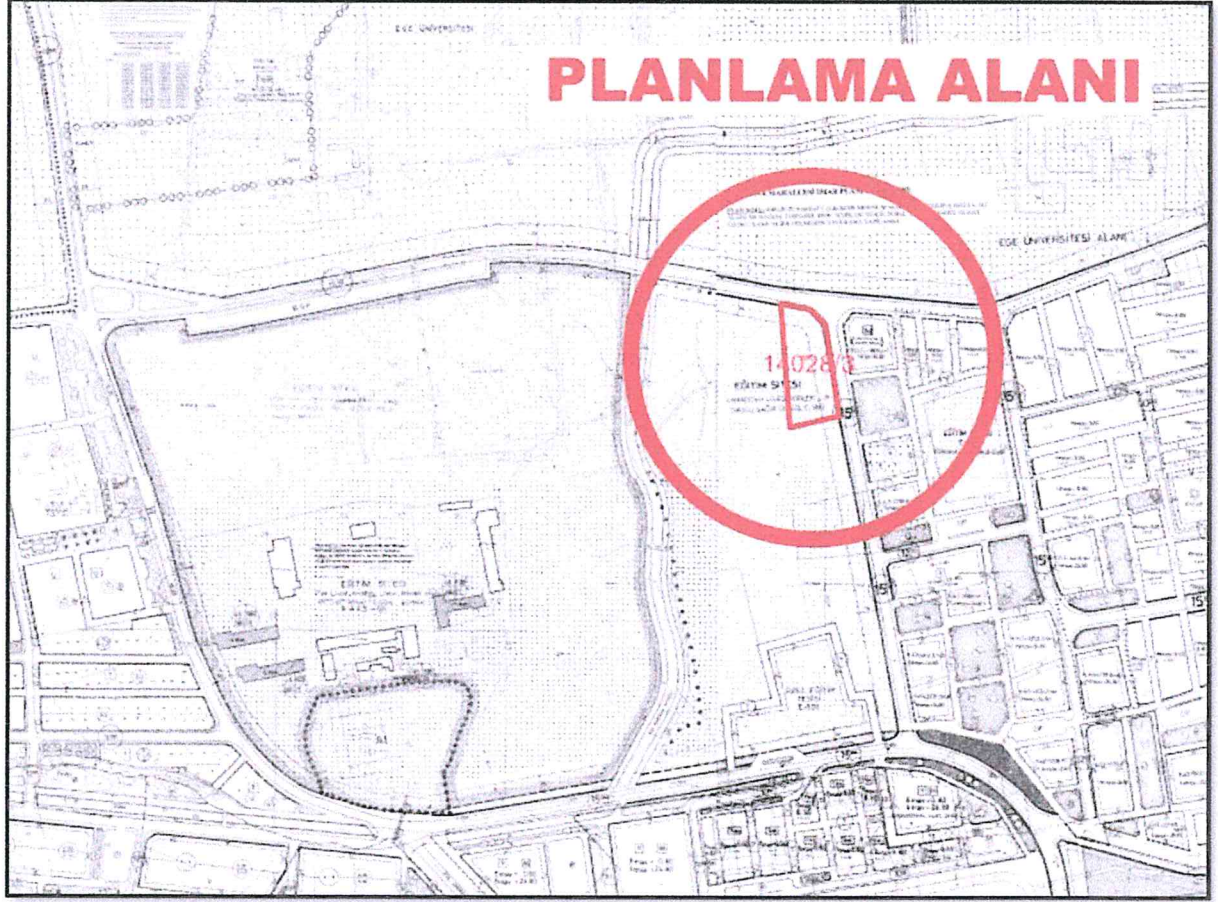
Söz konusu alanın plan notunda;

“5.2.15. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI:

Kamu tarafından ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak; ilköğretim tesisleri alanları (temel eğitim), Orta öğretim tesisleri alanları, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanları gibi eğitime yönelik kullanımların yer alabileceği alanlardır.” Denilmektedir.

2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu alan, 18.03.1985 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 30K2B paftasında “Eğitim Sitesi (Anadolu Lisesi, Körler okulu, Sağırlar Dilsizler okulu vb.gelebilir) ”kullanımında yer almaktadır. Çekme mesafesi dışında planla belirlenmiş yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Eğitim sitesi alanı bütününde Kaks=0.60 iken güneyinde yer alan mevcut özel eğitim tesisi alanında E=1.00 belirlemesi bulunmaktadır.



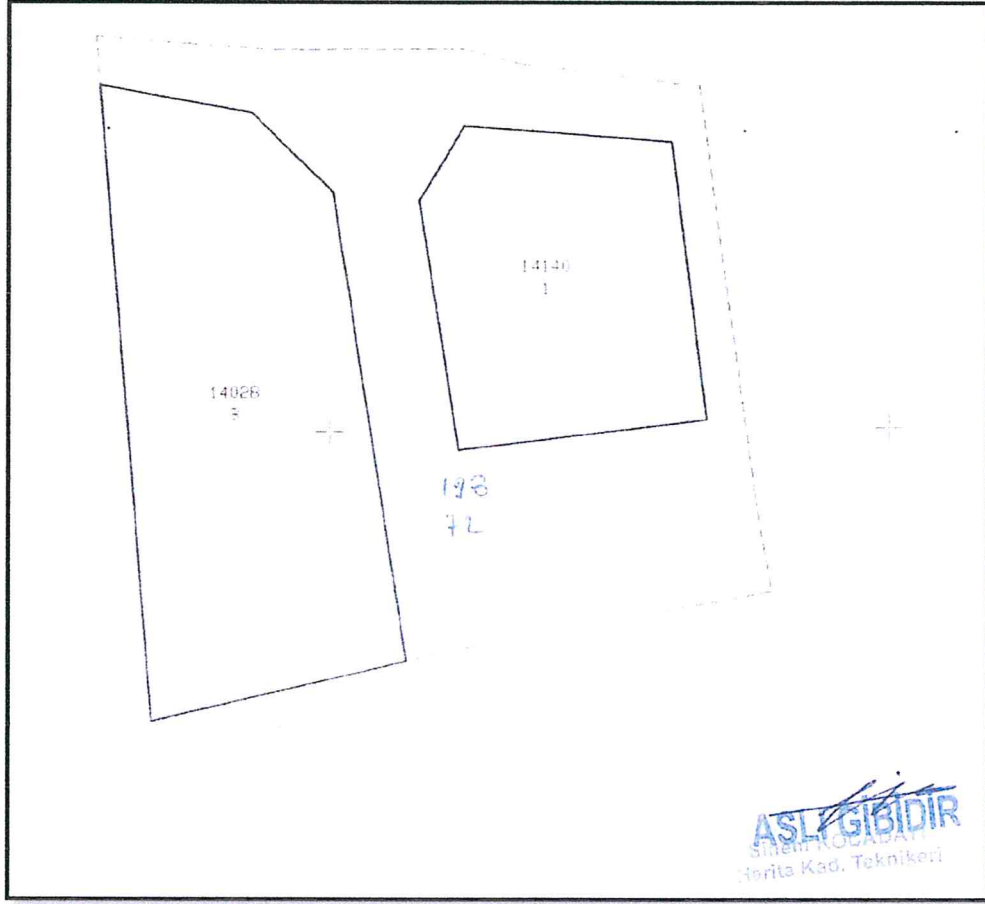
Harita 7: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

2.6. PLANLAMA ALANININ UYGULAMA SÜRECİ

Plan değişikliğine konu olan Bornova ilçesi Erzene Mahallesi 14028 ada 3 parsel imar uygulaması görmüş imar parselidir. Söz konusu parselin 3194 sayılı imar Kanununun 16. maddesine göre gerçekleşen 198 ada, 5 ve 6 parsellerin tevhide ile oluşan 198 ada, 72 parselin ikiye ifrazi ve yola terki ile taşınmazda 0.42 oranında terk verilerek 14028 ada, 3 parsel ve 14140 ada, 1 parsel haline gelmiştir.

Bornova belediye encümeninin 16.07.2007 tarih 54-1089 sayılı kararı;

“Erzene mahallesinde, tapunun 46(30K-İld) pafta, 198 ada 72 parsel numarasında 11925.50m² olarak kayıtlı taşınmazın malikinin muvafakati ile A (Eğitim Sitesi) parsel numarasında 4454.99m² ve B parsel numarasında 7470.51m² olarak ikiye ifraz edilmesine, ifrazdan oluşan parsellerden B parselinin onaylı imar durumuna göre yola isabet eden 5027.06m²'lik kısmının parsel sahibinin muvafakati ile tapudan bedelsiz olarak terkine 3194 sayılı İmar Kanununun 16. maddesi gereğince oybirliği ile karar verildi.” Şeklinde dir. Bu karar ile 14028 ada 3 parsel oluşmuştur.



Harita 8: Parseldeki Uygulama İşlemine Ait Kroki

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Plan teklifinin amacı İzmir İli, Bornova İlçesi sınırları içerisindeki Erzene Mahallesi 14028 ada 3 parselin kapsadığı Alanın Özel Eğitim Alanı olarak belirlenmesidir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK 2 madde 8 yazısında " İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır. " denilmekle imar planında sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanların devlet eliyle yapılanları ile özel olarak yapılanları arasındaki fark kaldırılmış ve aynı şekilde değerlendirmeye alınmıştır.

3194 sayılı imar kanununda yapılan son değişiklik ile de; 13. Maddede yer alan "Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri

hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.” Hükmü eklenmiştir.

Bu mevzuat hükümlerine dayalı olarak 14028 ada 3 parsel numaralı parselde özel eğitim yapılabilmesi için Milli Eğitim Bakanlığı’ndan görüş talep edilmiştir. Konuyla ilgili yapılan değerlendirmeler sonucunda, Milli Eğitim Bakanlığının 06.03.2024 tarih E-38473911-20-98291380 sayılı Bakan olurunda;

“İlgi (a) dilekçe ekinde bulunan Bornova Belediye Başkanlığı Etüt Proje Müdürlüğü’nün 24.08.2023 tarihli ve 125331 sayılı yazı ve ekleri incelendiğinde; söz konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunun 16.maddesine göre gerçekleşen 198 ada 5 ve 6 parsellerin tevhidî ile oluşan 198 ada 72 parselin ikiye ifrazı ve yola terki sonucu oluşan parsellerden biri olduğu, yapılan bu imar uygulaması ile bu taşınmazda % 42 oranında kesinti yapıldığı anlaşılmaktadır.

İlgi (b) yazı ekinde bulunan 06.11.2023 tarihli ve 663.05/81 sayılı inceleme raporunda; bölgede her kademededen eğitim kurumlarının bulunduğu, taşınmazın bulunduğu bölgeşin Bornova ilçesinin gelişmekte olan bölgesi olması nedeniyle nüfusun devamlı olarak artış göstereceği buna bağlı olarak eğitim ihtiyacının da artacağı ifade edilmiş olup taşınmazın plan fonksiyonunun eğitim ihtiyacı, nüfus, sosyal gelişme ve mevcut kapasiteye göre "Özel Eğitim Alanı" olarak planlanmasının uygun olacağı yönünde kanaat belirtilmektedir.

Bu kapsamda imar planında "Eğitim Sitesi" fonksiyonunda kalan 14028 ada 3 parsel numaralı taşınmazın eğitim öğretim amacı dışında başka bir amaçla kullanılmaması kaydıyla imar planında "Özel Eğitim Alanı" fonksiyonuna dönüştürülmesi hususunu, Makamlarınızca da uygun görülmesi halinde olurlarınıza arz ederim.”

denilmektedir.

Milli Eğitim Bakanlığı’nın 07.03.2024 tarih ve 98326701 sayılı yazısında; “İmar planında "Eğitim Sitesi (Anadolu Lisesi Körler Okulu, Sağır Dilsizler Okulu vb.)" fonksiyonundaki 14028 ada 3 parsel numaralı taşınmazın eğitim öğretim amacı dışında başka bir amaçla kullanılmaması kaydıyla imar planında "Özel Eğitim Alanı" fonksiyonuna dönüştürülmesine yönelik Makam Oluru ile görüş bildirmiştir. Milli Eğitim Bakanlığınca alanda özel eğitim tesisi kullanımı uygun görülmüştür.

Plan teklifinin gerekçesi eğitim tesisi alanının özel eğitim tesisi alanı olarak imar planına işlenmesi ve “özel eğitim alanı” olarak plan kararlarının oluşturulmasıdır. Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediyesi meclisinin 16.12.2010 tarih ve 01.1324 sayılı kararı ile uygun

3.2 MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Yapılan plan değişikliği çalışmasıyla mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kullanım türü Eğitim Tesis Alanı olan parsel için öneri planda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile “özel” ibaresi getirilerek “Özel Eğitim Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

3.3 PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Plan teklifine konu alan özel eğitim tesisi alanını kapsamaktadır.

ÖNERİ KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M ²)
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	4454.99

3.4 KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde mevcut plandaki eğitim alanının sınır ve yapılanma koşulları değiştirilmeden özel ibaresi eklenmiştir.

MEVCUT PLAN ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		
KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT ALAN (M ²)	ÖNERİ ALAN (M ²)
EĞİTİM TESİS ALANI	4454.99	-
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI	-	4454.99

3.5 NÜFUS HESABI

Yapılan plan çalışması Özel Eğitim Tesis Alanı olup nüfusa konu bir karar üretilmemiştir. Belirlenen kullanım türü Planla belirlenmiş olan nüfusa hizmet sunan alt yapı alanı niteliğindedir. Çevre yapılaşma şartları dikkate alınarak ve mekânsal planlar yapım yönetmeli Ek2 8 madde uyarınca standartları değişmeden “Eğitim Tesis Alanı” “Özel kullanım kararı getirilerek “Özel Eğitim Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.

3.6 DONATI ALANLARI TABLOSU

Plan değişikliğine konu alan içerisinde Özel Eğitim Tesis Alanı bulunmakta; başka bir donatı alanı yer almamaktadır.

3.7 MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI

Plan çalışması fonksiyon değişikliğine konu bir çalışma olup mekânsal planlar yapım yönetmeliği gereği alan büyüklüğü aynı kalması gereken sosyal alt yapı alanı olduğundan zayıyat alınabilecek bir kullanım kararı değildir. Bu nedenle zayıyat hesabına konu değildir.

4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan çalışması için oluşturulan plan notları şöyledir:

1. 1 /5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP, UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MERİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 1771/1 SOKAK YÖNÜNDEKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA SERVİS ARAÇLARININ GİRİŞÇIKIŞ VE PARKLANMASI İÇİN GEREKLİ OLAN OTOPARK ALANIN AYRILMASI ZORUNLUDUR.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA ONAYLI VAZİYET PLANI İLE BİRLİKTE TRAFİK ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLANACAKTIR.



RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı-Orta Sınıf No: 641-Karın Grubu: A
Akmesit Mah. 4167 SK. NO:3177 Tunusçay/MANİSA
Tel: 0 232 441 76 05
Mesir V.D 547 002 7154 - kocatugrukya@gmail.com

