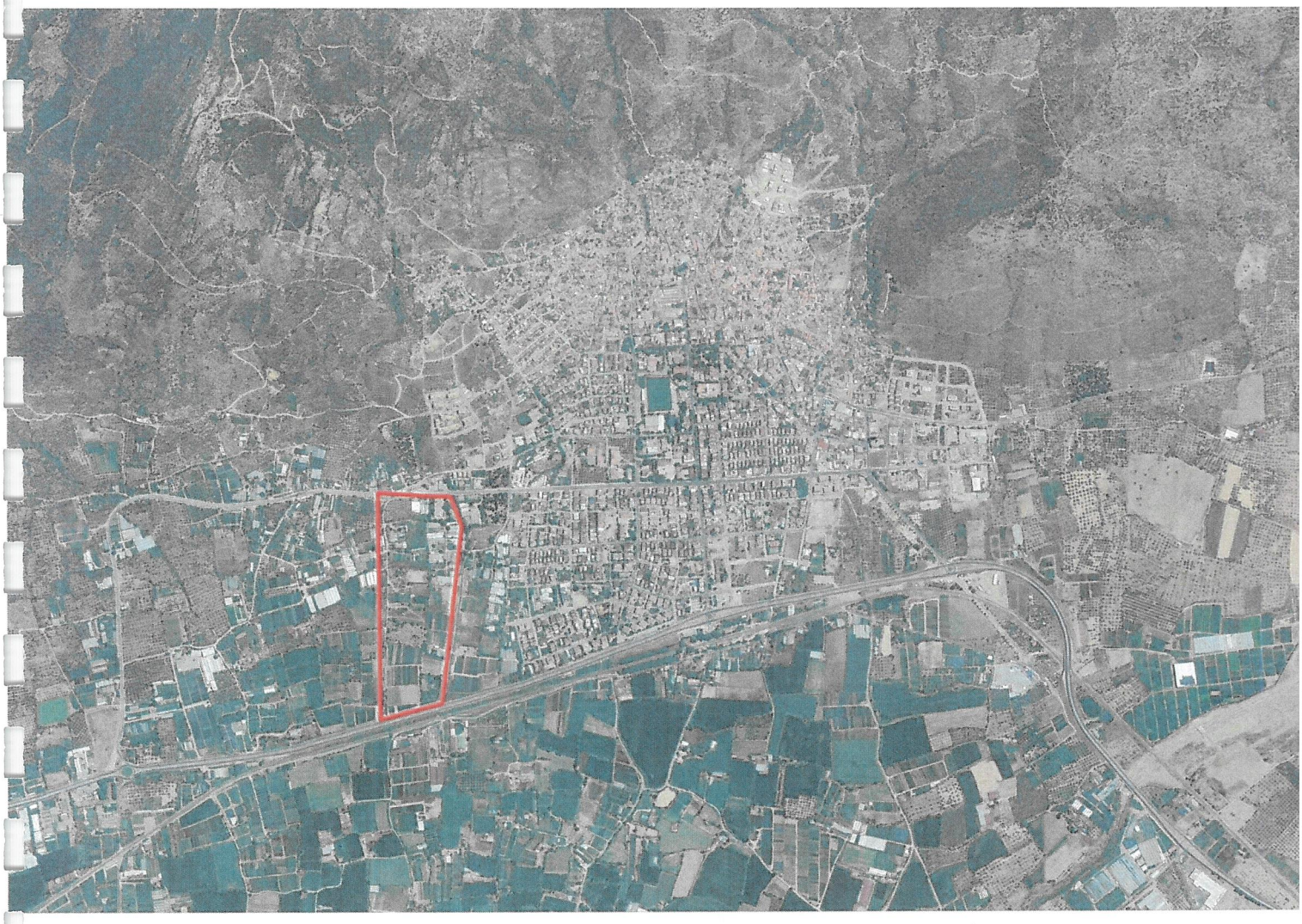
İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, L19-D2 PAFTA 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2025

İçindekiler

.....i

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU 1
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 2

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 2
2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 2
2.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLAR PLANLARI 3
2.2.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3

3. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 4

4.KURUM GÖRÜŞLERİ 4

5.PLAN DEĞİŞİKLİNİN GEREKÇESİ 8

6. NÜFUS HESAPLAMALARI 10

7.PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 13

Şekiller

Şekil 1-Kent İçindeki Konumu 1
Şekil 2-Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafı 1
Şekil 3-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2
Şekil 4-1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği 3
Şekil 5-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 4
Şekil 6-DSİ Görüşü Eki 7
Şekil 7-2015 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası 8
Şekil 8-2018 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası 10
Şekil 9-1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği 12

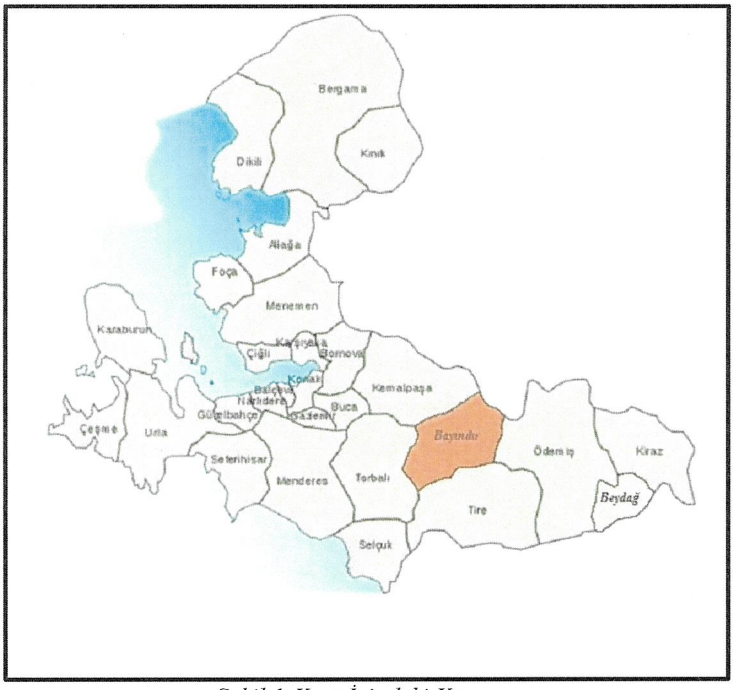
Tablolar

Tablo 1-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Ç.D.P. Nüfus Hesaplamaları 11
Tablo 2-1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesaplamaları 11

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

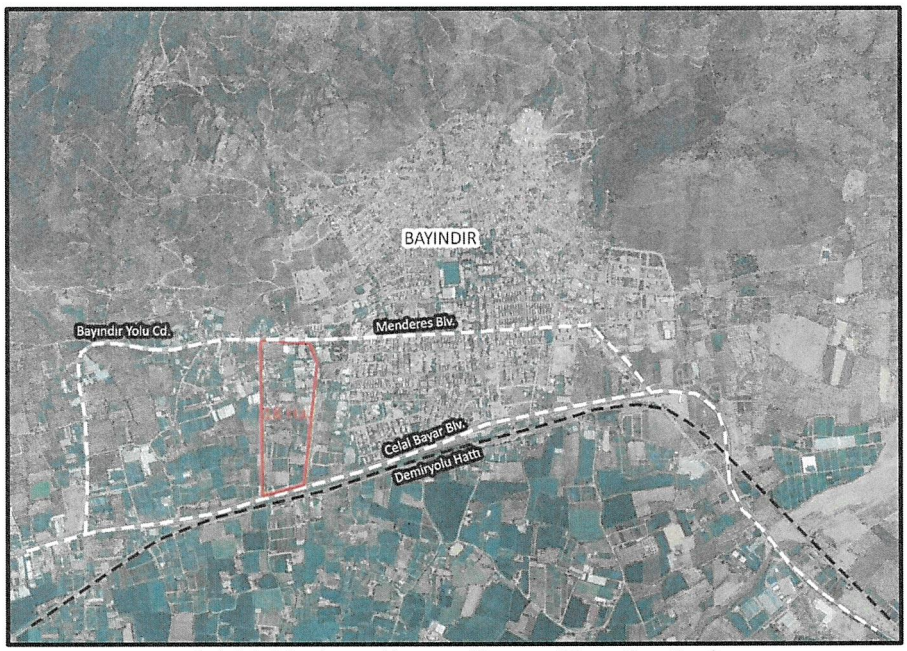
Plan değişikliğine konu alan, İzmir'in güneydoğusunda yer alan Tire, Torbalı, Kemalpaşa ve Ödemiş İlçelerine komşu olan Bayındır İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. (Şekil-1)



Şekil 1-Kent İçindeki Konumu

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Bayındır İlçesi, Sadıkpaşa Mahallesi sınırları içerisinde, Bayındır merkez yerleşiminin güney kesiminde yer alan Celal Bayar Bulvarının kuzeyinde kalmakta ve yaklaşık 18 ha. büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. (Şekil-2)



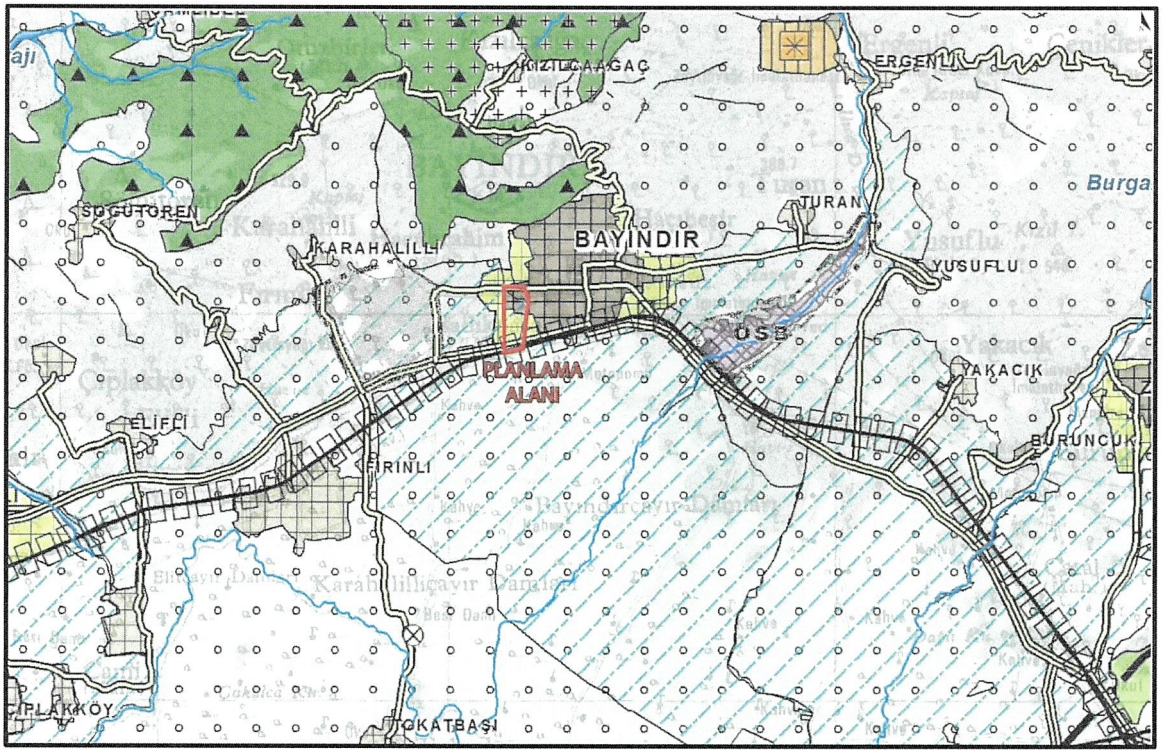
Şekil 2-Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafı

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

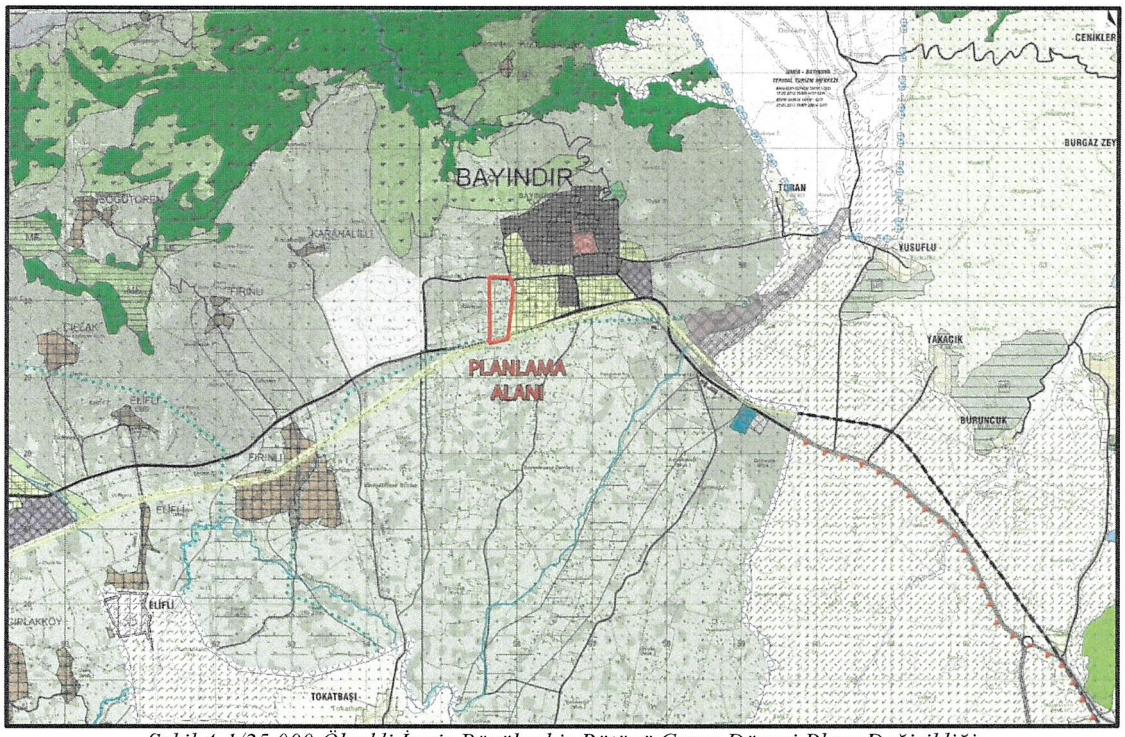
Plan değişikliğine konu yaklaşık 18 ha. büyüklüğündeki alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 10.10.2018 tarihli değişiklik ile nihai halini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen kentsel kullanım alanlarında kalmakta olup, "Sulama Alanı" olarak belirlenen alan sınırı içerisinde yer almaktadır. Ayrıca, alanın kuzey kesiminde "Üçüncü Derece Yol", güney kesiminde ise "İkinci Derece Yol" ve "Demiryolu-Raylı Sistem" güzergahı yer almaktadır. (Şekil-3)



Şekil 3-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu yaklaşık 18 ha. büyüklüğündeki alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, "Tarım Alanları" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup, alanın kuzeyinde "İkinci Derece Yollar", güneyinde ise "Birinci Derece Yollar" ile "Devlet Demiryolu" güzergahı bulunmaktadır. (Şekil-4)



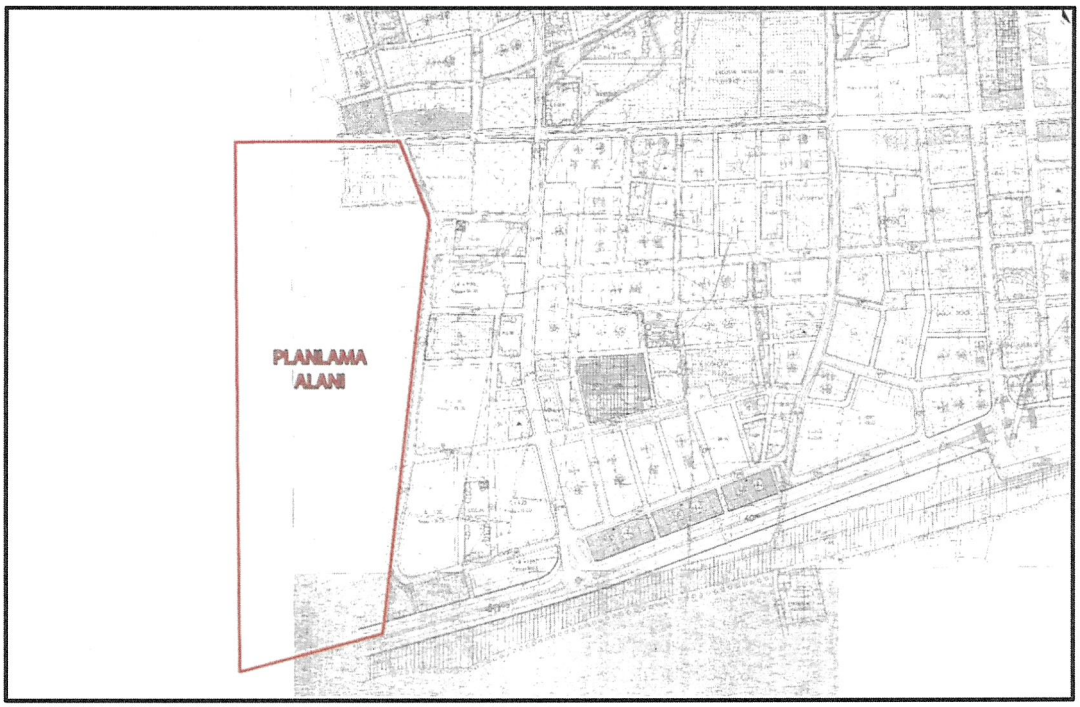
Şekil 4-1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

2.2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLAR PLANLARI

Planlama alanını kapsayan yürürlükte herhangi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.2.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5216 sayılı yasa kapsamında Büyükşehir Belediyemiz yetkisi dâhiline giren ilçelerden talep edilen bilgi ve belgeler kapsamında yapılan incelemede, Bayındır Belediyesi'nin 27.08.2004 tarih ve 1/A-255 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen, Bayındır 1/1000 ölçekli İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu yaklaşık 18 ha. büyüklüğündeki alanın büyük bir bölümü söz konusu Bayındır İmar Planı'nın plan onama sınırı dışında kalmakla birlikte çok ufak bir bölümünün "Tekel Deposu" olarak belirlenen kullanım kararına isabet ettiği tespit edilmiştir. (Şekil-5)



Şekil 5-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İzmir İli, Bayındır İlçe merkezi ile ilçeye bağlı olan Hasköy, Canlı ve Çırpı Mahallelerini kapsayan İmar Planına esas 1/1000 ölçekli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 19.04.2013 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır.

Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde alanın büyük bir bölümünün **"Önlemli Alan 5.1. (Ö.A. 5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar"** olarak belirlendiği, küçük bir bölümünün ise **"Önlemli Alan 2.1. (Ö.A.2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"** olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.06.2025 tarih ve 19828967 sayılı yazısında;

İzmir ili, Bayındır ilçesi merkez yerleşimine ait Bayındır Belediye Meclisi'nin 07.10.1998 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan yaklaşık 282 hektarlık alanı kapsayan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kentin ihtiyaçlarına cevap vermemesi ve uygulama problemleri doğurması nedeniyle revizyon imar planı çalışmalarına esas kurum görüşünün talep edildiğinden bahisle, *"Yapılan incelemede söz konusu planların 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 19.07.2005 tarihinden önce onaylandığı anlaşılmış olup 2023-6 sayılı Bakanlık Genelgesinin 13. Maddesinin 2. fıkrasında yer alan "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış ve halen yürürlükte olan 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları izinli kabul edilecektir." hükmü kapsamında 07.10.1998 tarih ve 10 sayılı Bayındır Belediye Meclisi kararı ile onaylandığı belirtilen ve yazınız ekindeki haritada sınırları belirtilen planlama sahası içerisinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Mera Alanı var ise bunların korunması ve 07.10.1998 tarihinde onaylanan planlama sahasının dışına çıkmamak*

şartıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır." yönünde konu hakkındaki görüşünü bildirmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 08.10.2024 tarih ve E-67970180-230.04.02-16083053 sayılı yazısında;

Bayındır ilçesi, Sadıkpaşa Mahallesi hudutları içinde yer alan 29 adet parselden oluşan ekte belirtilen yaklaşık 17 ha. yüzölçümlü alanda "Revize İlave İmar Planı Çalışması" yapılmak talebine ilişkin,

"Yapılmak istenen ilave imar planı çalışması tarım dışı amaçlı olduğundan İlimiz Toprak Koruma Kurulunun 14.04.2022 tarihinde yapılan toplantısında görüşülerek 2022/37 sayılı kararı ile kamu yararı kararı alınması şartıyla oyçokluğu ile uygun görülmüştür." ifadesi ile yazı ekinde yer alan Bakanlık Makamından alınan 29.02.2024 tarih ve E.13279052 sayılı Olur Kararında da *"Makamınızca uygun görülmesi halinde, İzmir ili Bayındır ilçesi Sadıkpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Ek'te belirtilen parsellerde kayıtlı 17 hektar alanda Bayındır Belediye Başkanlığının ilave imar planı talebine yönelik 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi (d) bendi kapsamında talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izninin verilmesi"* ifadesi yer almaktadır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü 08.05.2025 tarih ve 5839045 sayılı yazısında;

"...Konu, Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde;

*1- Bölge Müdürlüğümüzün 04.01.2012 tarihli ve 5003 sayılı yazısı ile Bayındır İlçe Merkezinde imara açılması uygun görülmüş olan ve imara açılan bazı alanların **"İzmir Bayındır Ergenli Barajı Sulaması"** na ait sulama alanı içerisinde kaldığı belirlenmiş, ayrıca mevcut imar planının nüfus artışları karşısında yetersiz kalması ve gelecekte yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulacak olması nedeniyle mevcut imar planı ile de bir bütünlük teşkil edecek olan 175 hektarlık alanın sulama alanından çıkarılarak imara açılması, sulamadan çıkarılan alan yerine yeni 175 hektarlık alan belirlenmesi Bölge Müdürlüğümüzün yazımız ekinde yer alan **13.09.2015 tarihli ve 606887 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.***

2- Konu, taşkın ve dere yatakları yönü ile incelenmiştir. Buna göre;

a) Plan çalışması yapılacak sahadan geçen ve yazımız ekinde yer alan 1/25.000 ölçekli haritada işaretlenen dere yatağı güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derenin doğal yatağıdır. Dere yatak genişliği söz konusu edilen doğal güzergah esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır.

Görüş istenilen alanın, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada mavi renkle gösterilen 1 nolu dere ile irtibatlı olduğu görülmüştür.

1 nolu dere için; 14,00 metre dere yatağı ve derenin her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere 12,00 metre yol şeridi olarak toplamda 26,00 metrelik şeritvari saha ayrılmalı, bu şeritvari alanlar planda "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

Derenin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve servis yolu genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu alanın taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar-ziyan bedeli

talebinde bulunulmayacağı hususu ilgili Belediyece kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdaremizden görüş alınmalı, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00 x 2,00 m. olması sağlanmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalıdır. Dere yatakları ilgili Belediye tarafından gerçekleştirilen plan çalışması neticesinde imarlı saha içerisinde kalacağından, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derenin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

b) Söz konusu alandaki dere yatağının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır.

İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

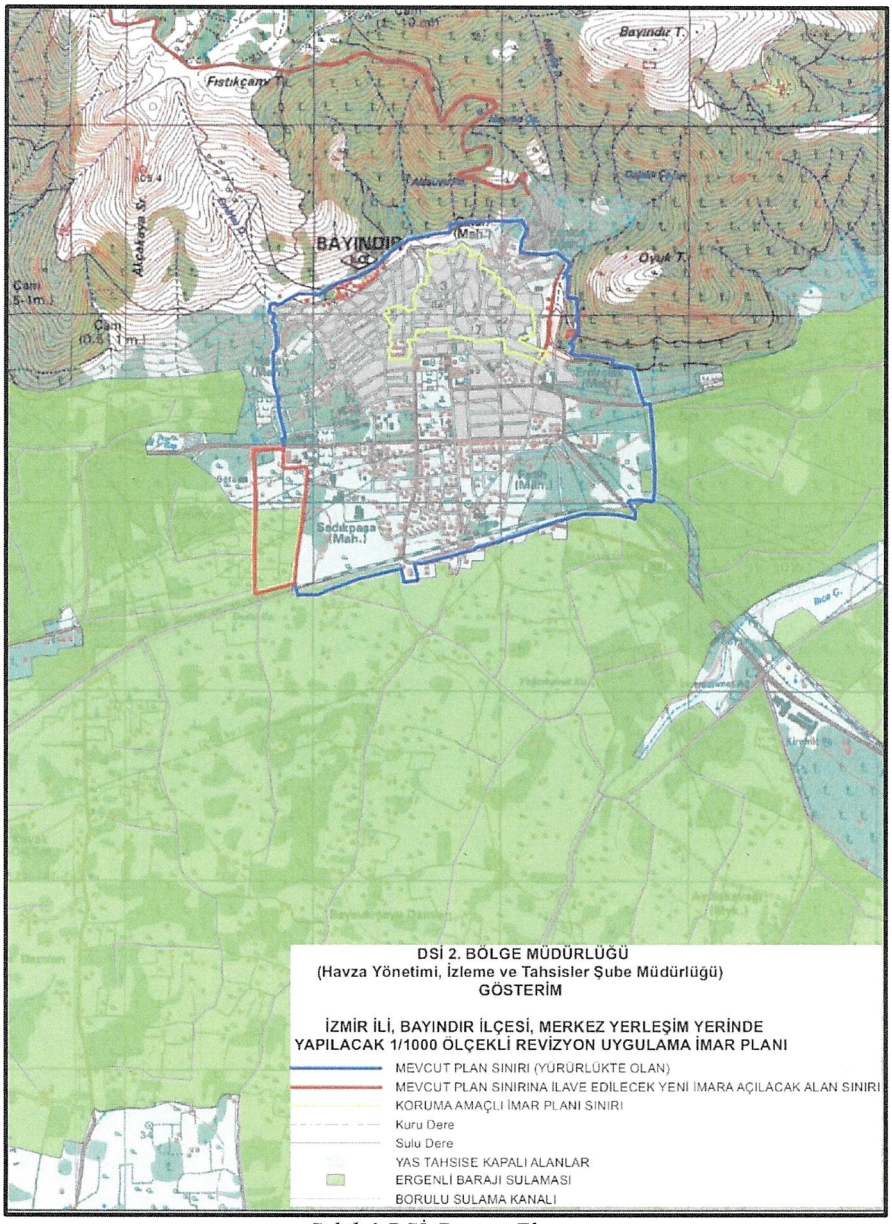
3- Görüş istenilen alan, 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Küçükmenderes Havzası Küçükmenderes Nehri Alt Havzası İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılması yasaklanmıştır. İmar Planı yapılacak alan içerisinde ve yakın çevresinde DSİ ve şahıs kuyuları mevcut olup; bu yeraltı suyu kuyularının tahrip edilmemesi için gereken tüm önlemler alınmalıdır.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları 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 etkilenmesi önlenmelidir.

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusübat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla İzmir ili, Bayındır ilçesi Merkez yerleşim yerinde 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

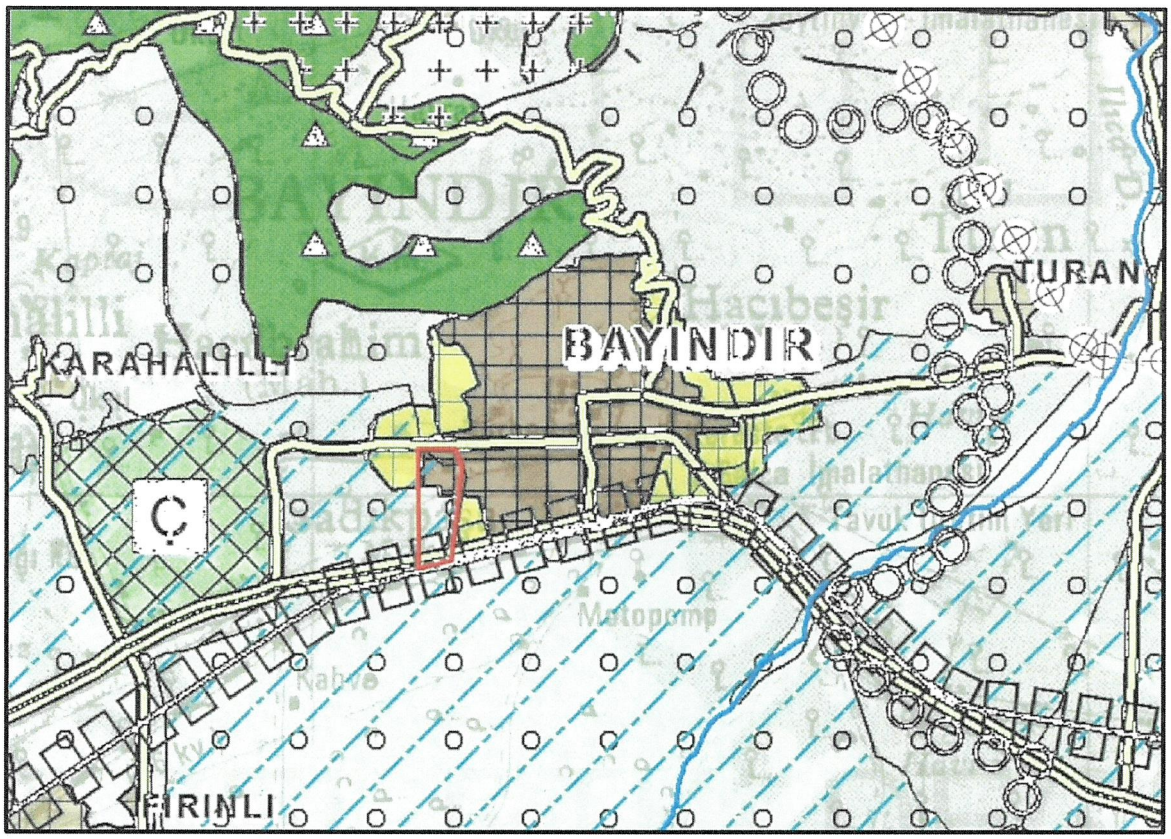
İdaremiz görüşü, ilgi yazı ekindeki haritada gösterilen sınıra göre verilmiş olup, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." ifadeleri yer almaktadır.



Şekil 6-DSİ Görüşü Eki

5.PLAN DEĞİŞİKLİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu yaklaşık 18 ha. büyüklüğündeki alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve kısmen "Tarım Arazisi" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. (Şekil-7)



Şekil 7-2015 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

2017 yılına gelindiğinde, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 15.09.2017 tarih ve 05.1139 sayılı kararı ile; Bayındır İlçe Merkezi'nde Bayındır Belediye Başkanlığınca yürütülen alt ölçekli imar planı çalışmaları, bu çalışmalara esas alınan ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve İzmir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 22.11.2012 tarih ve 55653 sayılı yazısı ve eki dikkate alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişiklik hazırlanmış ve söz konusu taslağının uygun bulunarak, öncelikle 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında belirlenen kentsel gelişme alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda gerekli düzenleme yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

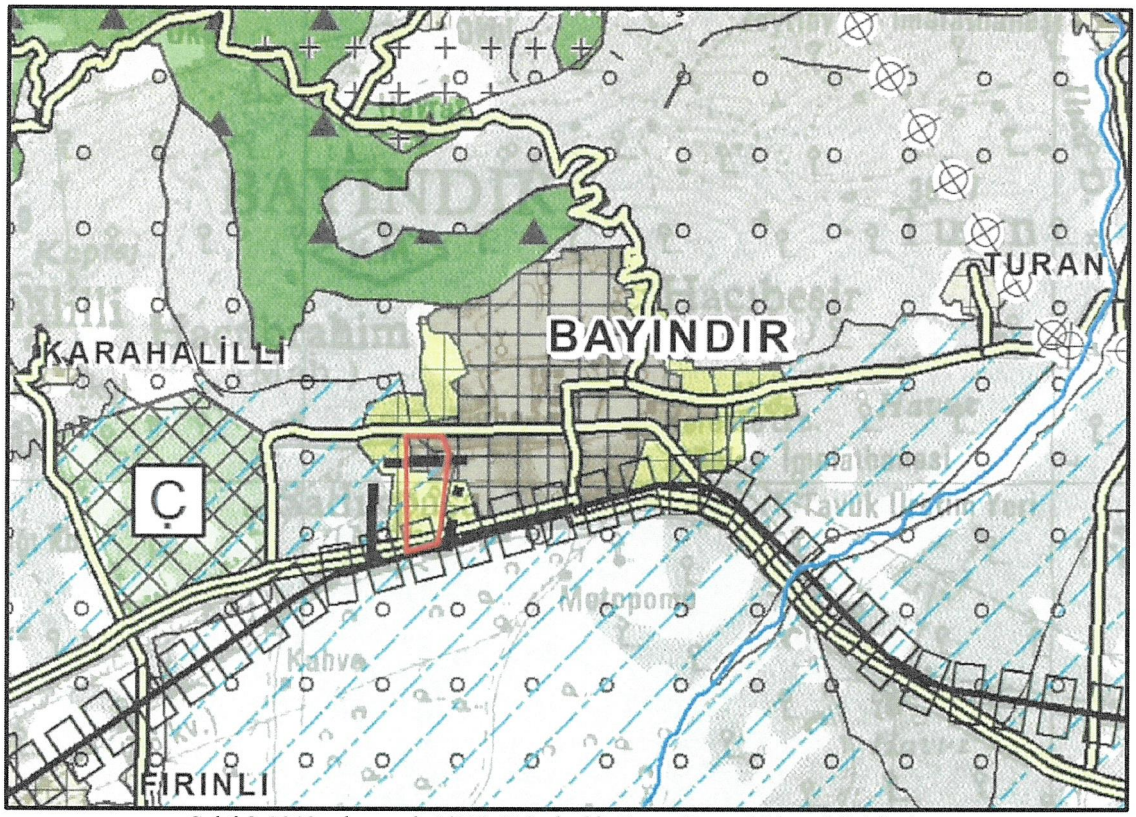
Bayındır İlçe Merkezi'ne ilişkin plan kararlarının plan hiyerarşisi gereği öncelikle İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda değerlendirilmesi gerektiği hususu, 03.11.2017 tarih ve 287232 sayılı yazımız ve ekinde yer alan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Gene Müdürlüğü'nün 29.12.2017 tarihli ve E.20879 sayılı yazısı ile; Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu alanın yaklaşık 18 hektarlık kısmının, ÇDP'de halihazırda "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlandığından, ÇDP'nin 7.2 ve 8.1.1.3 uygulama hükümleri uyarınca öncelikle bu alanlara yönelik alt ölçekli planların yapılması gerektiğinden, çevre düzeni planında yeni bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmadığı hususu tarafımıza bildirilmiştir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7. 2. maddesinde *"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir."* ifadesi yer almakta olup, Bakanlığın yazısı doğrultusunda değerlendirildiğinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılmasına gerek olmadığı anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan, kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilen plan değişikliklerinden uygun görülenlerin düzenlenmesi, plana altlık teşkil eden ve ilgili kurumlardan elde edilen veriler ile kamu kurum ve kuruluş isimlerinin güncellenmesi, yerleşmelerin kabul nüfuslarının 6360 sayılı Kanun hükümleri uyarınca mahalle olarak bulundukları ilçeler itibariyle yeniden düzenlenmesi, askı itirazlarının değerlendirilmesi sonucunda uygun görülen itirazlarla ilgili gerekli düzenlemelerin yapılması ve diğerlerinin reddedilmesine ilişkin ekteki dosyada yer alan değişikleri kapsamında İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 10.10.2018 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

2015 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve kısmen "Tarım Arazisi" olarak belirlenen bölgede kalmakta olup (Şekil-7); 2018 yılında çevre düzeni planında yapılan değişiklik ile plandaki tarım arazisinin bir kısmının "Kentsel Gelişme Alanı" olarak yeniden düzenlendiği, plan kapsamındaki 18 ha. büyüklüğündeki alanın da söz konusu değişiklik ile kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir. (Şekil-8)



Şekil 8-2018 yılı onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

Bu kapsamda, Bayındır Merkez Yerleşimi imar planlarına ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bütünlüğünü olumsuz etkileyen, yürürlükteki planın planlama aşamasında yapılan teknik hatalar sonucu oluşan ve Bayındır ilçe merkezinin mevcut plan kararları doğrultusunda mekânsal dönüşümü ve gelişimi üzerine olumsuz etkileri olan durumların çözüme kavuşturulması, bölge sakinlerinin refah ve yaşanabilir bir çevre edinmesini sağlamak yönündeki hedefler doğrultusunda detaylı etüt ve analizler ile birlikte kurum ve kuruluş görüşlerinin yenilenmesi/güncellenmesi ve bu kapsamda, Bayındır Merkez Yerleşimine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına çalışmalarına başlanması gerekmiştir.

Hem Büyükşehir Belediye Meclisimizin 15.09.2017 tarih ve 05.1139 sayılı kararının gereğini yerine getirmek hem de Bayındır merkez yerleşimine ilişkin alt ölçekli imar planlama çalışmalarının yürütülebilmesi amacıyla 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih ve E-67970180-230.04.02-1608305 sayılı yazısı ile ilettiği görüşü de dikkate alınarak, yaklaşık 18 ha. büyüklüğünde alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir.

6. NÜFUS HESAPLAMALARI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; Bayındır ilçesinin 2024 yılı toplam nüfusunun 40.054 kişi olduğu, merkez yerleşimini oluşturan Sadıkpaşa, Hatay, Yeni, Hacı İbrahim, Cami, Orta, Kurt, Hacı Beşir, Bıyıklar, Mithatpaşa, Fatih ve Demircilik Mahallelerinde ise 2024 yılı toplam nüfusunun 15565 kişi olduğu tespit edilmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporuna göre; Bayındır ilçe merkezi ve 5747 sayılı Yasa ile Bayındır'ın mahallesi durumuna gelen Canlı ve Çırpı yerleşmelerinde, geçmişten günümüze uzanan kırsal nitelikli olağan gelişme çizgisinin planlama döneminde de süreceği tahmin edilmektedir. Bayındır İlçesi için 2025 yılı için 65.000 kişi nüfus kabulü ile Bayındır İlçesi için 2025 hedef yılında 65.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

Tablo 1-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Ç.D.P. Nüfus Hesaplamaları

İlçe	2017 Nüfus	2025 Nüfus
Bayındır	40258 kişi	65000 kişi

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporuna göre; Bayındır İlçesinde Bayındır Organize Sanayi Bölgesi, Ergenli Termal Turizm Merkezi Alanı ve Bayındır Ovacık Yaban Hayatı Sahasının yer alması, bölgenin potansiyelleri ve ihtiyaçları kapsamında değerlendirilerek bunların ilçenin gelişmesine olumlu etkilerinin olacağı, nüfus projeksiyonu sonuçları, mevcut uygulama imar planlarında yapı adalarında belirlenen yapılaşma koşullarının getirdiği nüfus yoğunlukları değerlendirilmiştir.

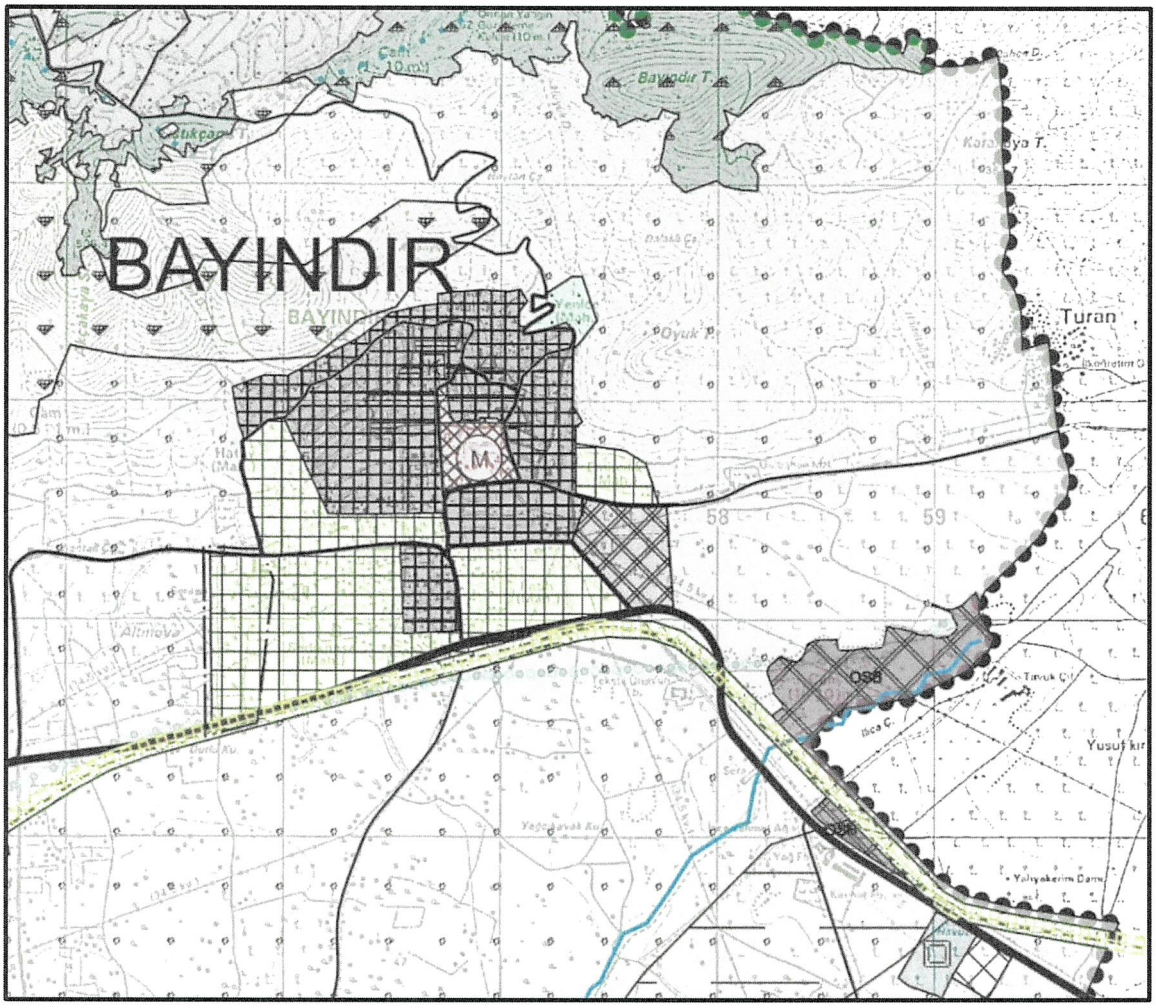
Bu değerlendirmede; Bayındır İlçesinin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalan kısmında 2011 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfus büyüklüğünün 31558 kişi, 2030 hedef yılı için projeksiyon nüfus büyüklüğünün ise 76735 kişi olacağı, İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan kısmında 2015 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfus büyüklüğünün 8832 kişi, 2030 hedef yılı için projeksiyon nüfus büyüklüğünün ise 10494 kişi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 2-1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesaplamaları

İlçe	2011 Nüfusu (kişi)	Meskun Alanlar (ha)	Gelişme Alanları (ha)	Toplam Yerleşme Alanları (ha)	İlave Nüfus (Gelişme)	Kapasite Nüfus (Mevcut)	Plan Nüfusu (2030 yılı)
Bayındır (Kısmi ÇDP)	31558	732.3	248.5	980.8	26037	19140	76735
İlçe	**2015 Nüfusu (kişi)**	**Meskun Alanlar (ha)**	**Gelişme Alanları (ha)**	**Toplam Yerleşme Alanları (ha)**	**İlave Nüfus (Gelişme)**	**Kapasite Nüfus (Mevcut)**	**Plan Nüfusu**
Bayındır (Kısmi NİP)	8832	228.1	29.5	257.6	1351	311	10494
İlave Kentsel Gelişme Alanı	-	-	18	-	-	-	-
Toplam			**296**				**87229**

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararları ile Bayındır ilçesi, merkez yerleşiminde "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan 278 hektarlık alanda 27388 kişinin yaşayacağının öngörüldüğü ancak Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı verilerine göre toplam ilçe nüfusunun 40045 kişi olduğu, merkez yerleşiminin nüfusunun ise 15565 kişi olduğu ayrıca, "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenen alanların büyük bir kısmında imar uygulaması işlemlerinin tamamlanmadığı dikkate alındığında; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Gelişme Konut Alanı" olarak önerilen yaklaşık 18 hektarlık alanda yaşayacağı öngörülen yaklaşık 2400 kişilik nüfusun *(1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarının kapasite nüfusu baz alınmıştır.)*, bu plan ile eş zamanlı yürütülen Bayındır İlçesi, Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bütünündeki "Gelişme Konut Alanları" içerisinden karşılanarak ilçenin 2030 yılı projeksiyonunda belirlenen 87229 kişilik toplam nüfusun aşılmayacağı öngörülmüştür.

Sonuç olarak; yapılan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile yaklaşık 18 hektarlık alan "Gelişme Konut Alanı" belirlenmiş olmakla birlikte Bayındır ilçesi bütününde ilave nüfus önerilmemiş olup, alt ölçekli plan çalışmalarında söz konusu nüfus kabullerine uyulacaktır.



Şekil 9-1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

7.PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-67970180-230.04.02-19828967

Konu : Revizyon İmar Planı Kurum Görüşü hk.

BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 27.05.2025 tarihli ve E-15481264-115.01.06-49241 sayılı yazınız.
b) İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nün 04.06.2025 tarihli ve E-67970180-230.04.02-19585123 sayılı yazısı.
c) 11.06.2025 tarihli ve E-15481264-115.01.06-49662 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile İzmir ili, Bayındır ilçesi merkez yerleşimine ait Bayındır Belediye Meclisi'nin 07.10.1998 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan yaklaşık 282 hektarlık alanı kapsayan yürürlükteki 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kentin ihtiyaçlarına cevap vermemesi ve uygulama problemleri doğurması nedeniyle revizyon imar planı çalışmalarına esas Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (b) yazımız ile Revizyon imar planı yapılacak olan alanın tamamının planlı olup olmadığı, tamamının planlı olması halinde planlama çalışması sırasında Kurum görüşümüzün olup olmadığının bildirilmesi, ayrıca revizyon yapılacak alanın, imar planının üzerine işaretlenerek mevcut planların onaylı birer örneğinin revizyon yapılacak alanın imar planın üzerine işaretlenerek tarafımıza gönderilmesi istenmiş olup, ilgi (c) yazınız ile Bayındır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin kurum görüşümüzün bulunmadığı, revizyon imar planı yapılacak alana ilişkin yürürlükteki imar planı örneğinin ve meclis kararının yazı ekinde gönderildiği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu planların 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 19.07.2005 tarihinden önce onaylandığı anlaşılmış olup 2023-6 sayılı Bakanlık Genelgesinin 13. Maddesinin 2. fıkrasında yer alan *"19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış ve halen yürürlükte olan 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları izinli kabul edilecektir."* hükmü kapsamında 07.10.1998 tarih ve 10 sayılı Bayındır Belediye Meclisi kararı ile onaylandığı belirtilen ve yazınız ekindeki haritada sınırları belirtilen planlama sahası içerisinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Mera Alanı var ise bunların korunması ve 07.10.1998 tarihinnde onaylanan planlama sahasının dışına çıkmamak şartıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Gökay ÖZKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 00616262-4AFB-4A5D-A672-F800EE39CDE8 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34
35100 Bornova / İZMİR
Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93
E-Posta: izmir@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Erdener İLERİ
Mühendis

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

TÜRKİYE CUMHURİYETİ'NİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-67970180-230.04.02-16083053

Konu : Bayındır Sadıkpaşa Mah. İmar Planı Talebi hk

BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 21.02.2022 tarihli ve 15481264-115.02.01-12449 sayılı yazınız.
b) Tarım Arazileri Değerlendirme Daire Başkanlığının 20.01.2023 tarihli ve E-58125898-230.04.02-8624570 sayılı yazısı.
c) 19.10.2023 tarihli ve 15481264-754-29384 sayılı Belediye Başkanığı yazısı.
ç) İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nün 22.11.2023 tarihli ve E-67970180-230.04.02-12074663 sayılı yazısı.
d) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı)'nün 01.03.2024 tarihli ve E-58125898-230.04.02-13464820 sayılı yazısı.

Bayındır Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısı ile Bayındır ilçesi, Sadıkpaşa Mahallesi hudutları içinde yer alan 29 adet parselden oluşan ekte belirtilen yaklaşık 17 ha yüzölçümlü alanda **"Revize İlave İmar Planı Çalışması"** yapılma talebini yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Yapılmak istenen ilave imar planı çalışması tarım dışı amaçlı olduğundan İlimiz Toprak Koruma Kurulunun 14.04.2022 tarihinde yapılan toplantısında görüşülerek 2022/37 sayılı kararı ile kamu yararı kararı alınması şartıyla oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Söz konusu talebe yönelik Bakanlık Makamından alınan 29.02.2024 tarih ve E.13279052 sayılı Olur yazısı ekte gönderilmektedir

Bilgilerinizi rica ederim.

Mustafa ŞAHİN
İl Müdürü

Ek: Bakanlık Oluru (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E4946716-619B-4E88-A78E-3616E9A80968 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34
35100 Bornova / İZMİR
Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93
E-Posta: izmir@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Zehra ABAN ERDOĞAN
Mühendis

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİ'NİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-58125898-020-13279052 29.02.2024

Konu : TD İzmir Bayındır Sadıkpaşa Bayındır Belediye Başkanlığı İlave İmar Planı 17 ha (13.Mad)

BAKANLIK MAKAMINA

İzmir ili Bayındır ilçesi Sadıkpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Ek'te belirtilen parsellerde kayıtlı 17 hektar alanda Bayındır Belediye Başkanlığının ilave imar planı talebine yönelik İzmir Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından 17 hektar alanın 14 hektarlık kısmı kuru özel ürün ve 3 hektarlık kısmı dikili tarım arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif lanın olmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde kalmadığı tespit edilmiş, İzmir İl Toprak Koruma Kurulunun 14.04.2022 tarihli kararında oy çokluğu ile uygun görülmüş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 24.09.2022 tarihli kamu yararı kararı bulunmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İzmir ili Bayındır ilçesi Sadıkpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Ek'te belirtilen parsellerde kayıtlı 17 hektar alanda Bayındır Belediye Başkanlığının ilave imar planı talebine yönelik 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi (d) bendi kapsamında talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık iznnin verilmesi hususunu:

Uygun görüşle takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Dr. Osman YILDIZ
Genel Müdür V.

Uygun görüşle arz ederim.
Ebubekir GİZLİGİDER
Bakan Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
Prof. Dr. Ahmet GÜMEN
Bakan Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
Dr. Ahmet BAĞCI
Bakan Yardımcısı

OLUR
İbrahim YUMAKLI
Bakan

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 464626BD-AC46-4E09-9191-6BB8CF077F59 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Selda TEL
Mühendis
Telefon No:(312) 258 81 91

Ek:

1 - Bilgi Notu

2 - Talep Alanı (kml)

3 - Uydu Görüntüsü

4 - Talep Yazısı (2 Sayfa)

5 - DSİ Görüşü (3 Sayfa)

6 - İZSU Görüşü (4 Sayfa)

7 - Arazi Etüt Raporu (4 Sayfa)

8 - İl Toprak Koruma Kurulu Kararı (6 Sayfa)

9 - Kamu Yararı Kararı (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 464626BD-AC46-4E09-9191-6BB8CF077F59 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Selda TEL
Mühendis
Telefon No:(312) 258 81 91

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-54495999-754-5839045

Konu : İzmir İli, Bayındır İlçesi, Merkez Yerleşim Yeri İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bayındır Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11.04.2025 tarihli ve E-15481264 -115.01.06-47934 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İzmir ili, Bayındır ilçesi Merkez yerleşim yerinde 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılması planlandığı belirtilerek, bu kapsamda Bayındır Merkez yerleşim yerinde yürürlükteki imar planı sınırı ile revizyon imar planı yapılacak alan sınırının yazıları ekindeki halihazır haritaya işlenmiş olduğundan bahisle planlama çalışmalarına esas olmak üzere 11.08.2020 tarihli ve 459715 sayılı Kurum görüşümüzde belirtilen hususlara ilişkin güncel veya ilave Kurumumuz görüşünün halihazır harita üzerine işlenmesi ve varsa sayısal ortamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8 inci maddesi uyarınca gerekli değerlendirmenin yapılarak Belediye Başkanlıklarına gönderilmesi istenilmektedir.

Konu, Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde;

1- Bölge Müdürlüğümüzün 04.01.2012 tarihli ve 5003 sayılı yazısı ile Bayındır İlçe Merkezinde imara açılması uygun görülmüş olan ve imara açılan bazı alanların **"İzmir Bayındır Ergenli Barajı Sulaması"** na ait sulama alanı içerisinde kaldığı belirlenmiş, ayrıca mevcut imar planının nüfus artışları karşısında yetersiz kalması ve gelecekte yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulacak olması nedeniyle mevcut imar planı ile de bir bütünlük teşkil edecek olan 175 hektarlık alanın sulama alanından çıkarılarak imara açılması, sulamadan çıkarılan alan yerine yeni 175 hektarlık alan belirlenmesi Bölge Müdürlüğümüzün yazımız ekinde yer alan 13.09.2015 tarihli ve 606887 sayılı Olur'u ile uygun görülmüştür.

2- Konu, taşkın ve dere yatakları yönü ile incelenmiştir. Buna göre;

a) Plan çalışması yapılacak sahadan geçen ve yazımız ekinde yer alan 1/25.000 ölçekli haritada işaretlenen dere yatağı güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derenin doğal yatağıdır. Dere yatak genişliği söz konusu edilen doğal güzergah esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır.

Görüş istenilen alanın, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada mavi renkle gösterilen 1 nolu dere ile irtibatlı olduğu görülmüştür.

1 nolu dere için; 14,00 metre dere yatağı ve derenin her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere 12,00 metre yol şeridi olarak toplamda 26,00 metrelik şeritvari saha ayrılmalı, bu şeritvari alanlar planda

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9FE01A83-76FE-43E6-BA3A-1EF4D9377C06 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311

"DERE YATAĞI" ve **"YOL ŞERİDİ"** olarak işlenmelidir. Dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

Derenin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve servis yolu genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu alanın taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar-ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgili Belediyece kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdaremizden görüş alınmalı, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00 x 2,00 m. olması sağlanmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalıdır. Dere yatakları ilgili Belediye tarafından gerçekleştirilen plan çalışması neticesinde imarlı saha içerisinde kalacağından, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derenin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

b) Söz konusu alandaki dere yatağının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır.

İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

3- Görüş istenilen alan, 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan **"Küçükmenderes Havzası Küçükmenderes Nehri Alt Havzası İşletme Sahası"** içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9FE01A83-76FE-43E6-BA3A-1EF4D9377C06 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr
Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311

açılması yasaklanmıştır. İmar Planı yapılacak alan içerisinde ve yakın çevresinde DSİ ve şahıs kuyuları mevcut olup; bu yeraltısuyu kuyularının tahrip edilmemesi için gereken tüm önlemler alınmalıdır.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları 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 etkilenmesi önlenmelidir.

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusübat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla İzmir ili, Bayındır ilçesi Merkez yerleşim yerinde 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazı ekindeki haritada gösterilen sınıra göre verilmiş olup, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hüseyin Koray BİLGİ
Bölge Müdürü

Ek:

1 - 1/25.000 ölçekli harita (1 Sayfa)

2 - 13.09.2015 tarihli ve 606887 sayılı Olur ve eki

3 - Dereleri gösterir harita

Dağıtım:

Gereği:

BAYINDIR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

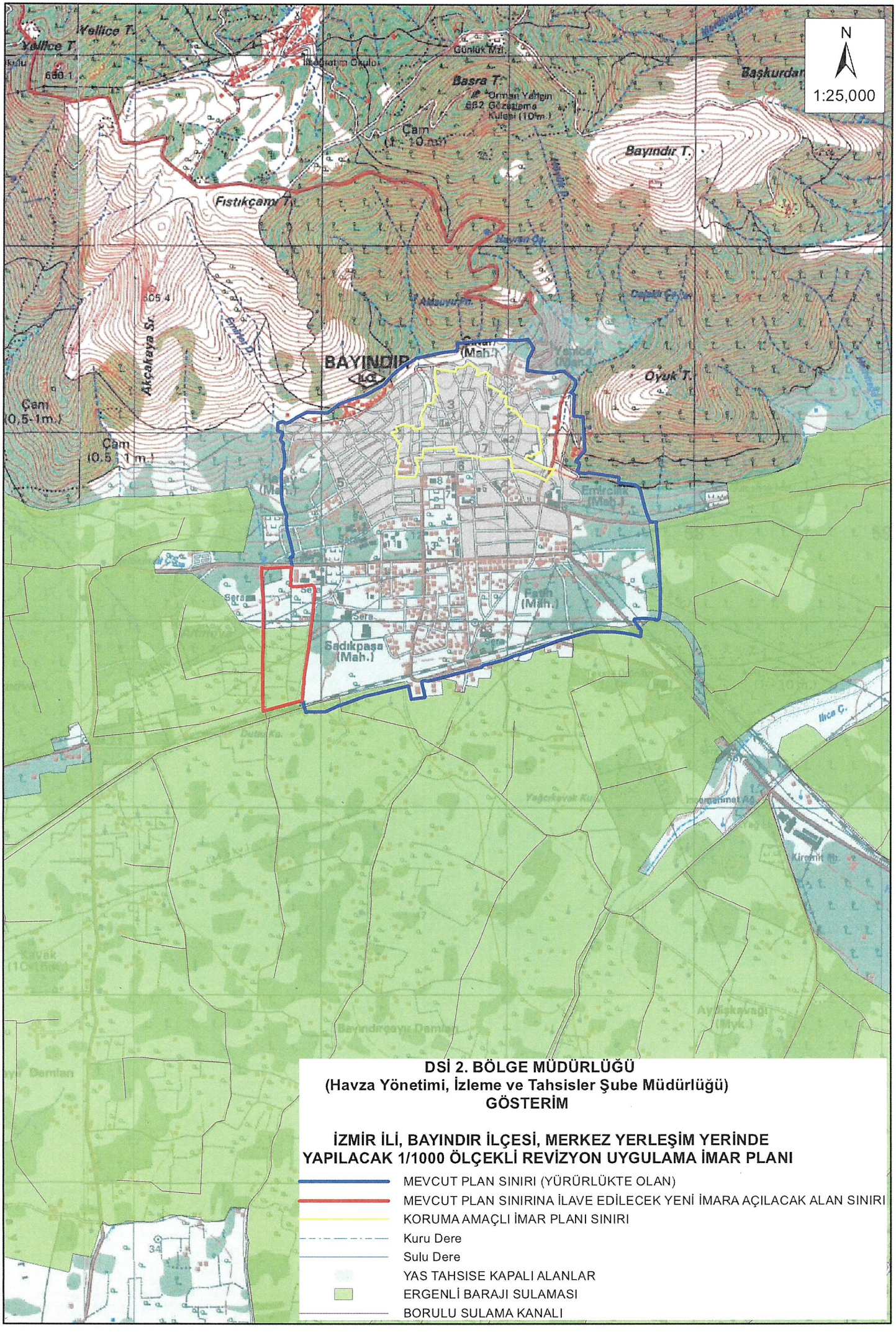
Bilgi:

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
SULAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
TAŞKIN KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
YERALTISULARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9FE01A83-76FE-43E6-BA3A-1EF4D9377C06 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311



DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü)
GÖSTERİM

İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, MERKEZ YERLEŞİM YERİNDE YAPILACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

- MEVCUT PLAN SINIRI (YÜRÜRLÜKTE OLAN)
- MEVCUT PLAN SINIRINA İLAVE EDİLECEK YENİ İMARA AÇILACAK ALAN SINIRI
- KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI
- Kuru Dere
- Sulu Dere
- YAS TAHSISE KAPALI ALANLAR
- ERGENLİ BARAJI SULAMASI
- BORULU SULAMA KANALI