İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KİRAZ İLÇESİ, L20-D2 PAFTA
İZMİR DOĞU BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 1
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU 1
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU 2
1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU 2
2. MEVCUT PLAN ANALİZİ 2
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN ANALİZİ 3
2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 3
2.1.2. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 4
2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN ANALİZİ 4
2.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 4
2.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 4
3. JEOLOJİK ETÜT RAPORU VE KURUM GÖRÜŞLERİ 7
3.1. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 7
3.2. KURUM GÖRÜŞLERİ 9
4. PLAN KARARLARI 10
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 10
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI 10
4.3. NÜFUS HESAPLAMALARI 11
5. EKLER 13

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1. Kiraz İlçesinin Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı 1
Tablo 2. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Ç.D.P. Nüfus Hesaplamaları 11
Tablo 3. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli N.İ.P. Nüfus Hesaplamaları 11
Tablo 4. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli N.İ.P. Değişikliği Nüfus Hesaplamaları 12

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1-Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu 1
Resim 2-Planlama Alanı ve İdari Mahalle Sınırları 2
Resim 3-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası 3
Resim 4-İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası 4
Resim 5-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası 5
Resim 6-1999 Yılı Onanlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası 6
Resim 7-2013 Yılı Onanlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası 7
Resim 8-İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Kiraz ilçesi, İzmir'in doğusunda yer almakta olup, İl merkezine uzaklığı 142 km'dir. Kuzeyinde Manisa İlinin Salihli İlçesi; yine kuzeyinde ve doğusunda Manisa İlinin Alaşehir ilçesi; batısında Ödemiş İlçesi; güneyinde Beydağ İlçesi ve Aydın İlinin Nazilli İlçesi yer almaktadır. Kiraz ilçesinin yaklaşık yüzölçümü ise 586 km²'dir.

Yerleşim Alanları	Uzaklık
İzmir Kent Merkezi (Konak)	142 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	121 km
Beydağ İlçesi	25 km
Ödemiş İlçesi	30 km
Bayındır İlçesi	65 km
Torbalı İlçesi	96 km
Aydın İli, Nazilli İlçesi	65 km
Manisa İli, Alaşehir İlçesi	70 km
Manisa İli, Salihli İlçesi	80 km

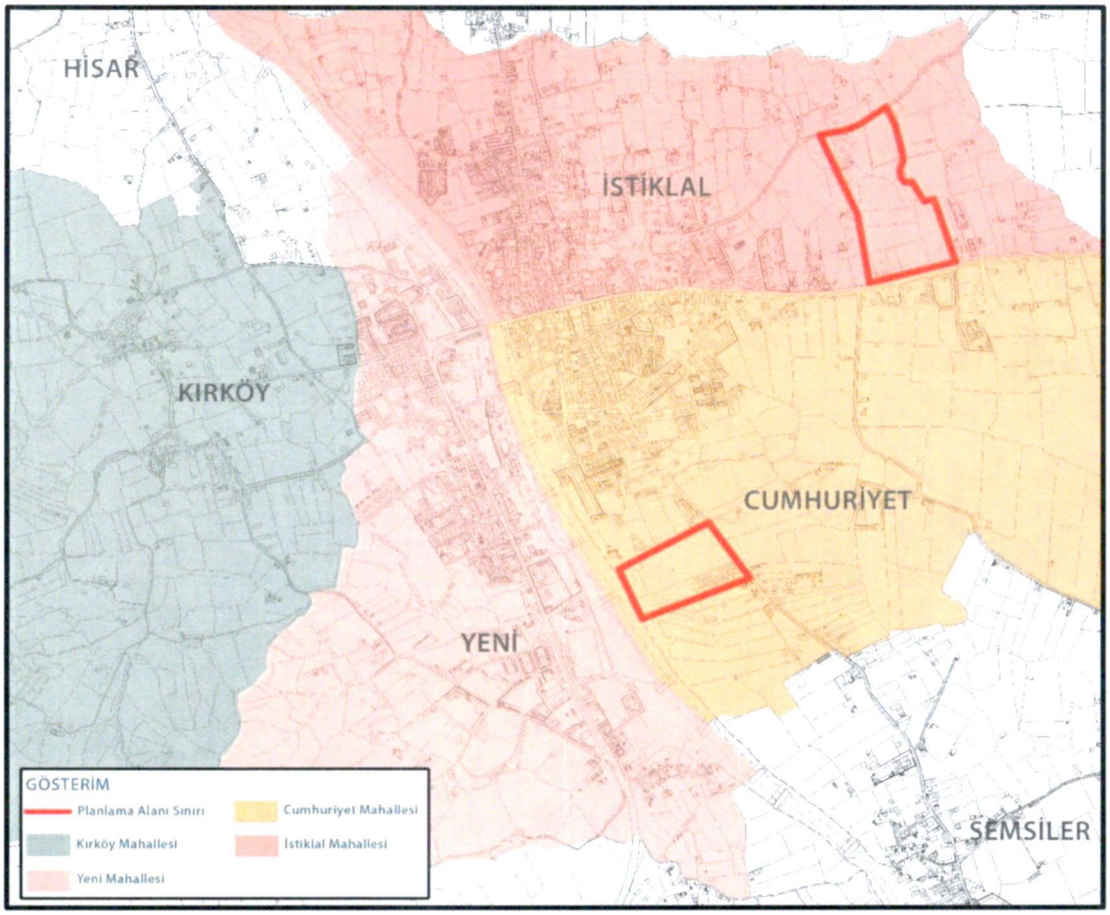
Tablo 1. Kiraz İlçesinin Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı



Resim 1-Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Kiraz ilçesi merkez yerleşimi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet ve İstiklal Mahalleleri sınırları içerisinde bulunmakta olup; Cumhuriyet Mahallesinde 6 hektar, İstiklal Mahallesinde 10 hektar olmak üzere toplam 16 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Resim 2-Planlama Alanı ve İdari Mahalle Sınırları

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Kiraz Kaymakamlığı ve Kiraz Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisindedir.

2. MEVCUT PLAN ANALİZİ

Planlama alanı üst ölçekli planlar kapsamında incelendiğinde; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

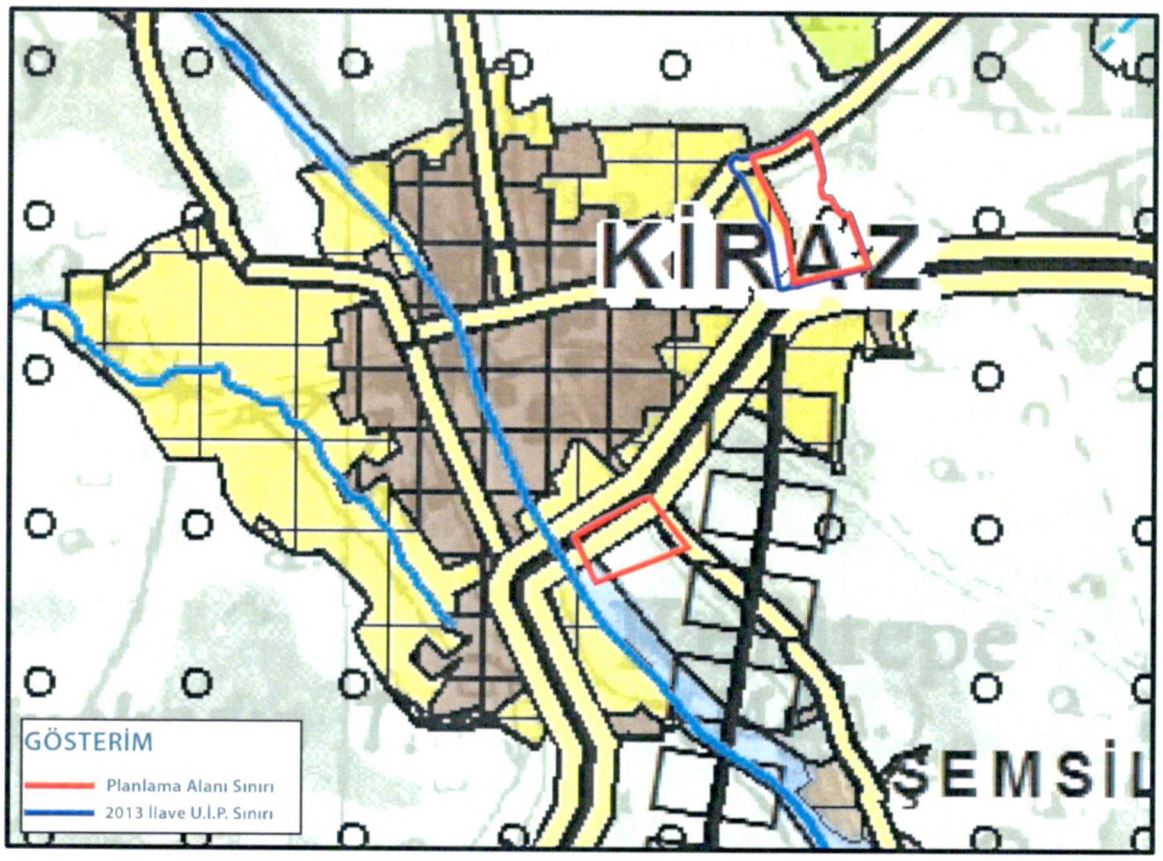
Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup; Cumhuriyet Mahallesinde yer alan yaklaşık 6 hektarlık alana yönelik Kiraz Belediye Meclisinin 14.10.1999 tarih ve 2/1 sayılı kararı, İstiklal Mahallesinde yer alan yaklaşık 11 hektarlık alana yönelik ise Kiraz Belediye Meclisinin 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

Ayrıca, Kiraz Belediye Meclisinin 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planını kapsayan yaklaşık 11 hektarlık alanın bir kısmı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı", İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Gelişme Konut Alanı Orta (121-250 ki/ha)" kullanımında kaldığından; bahse konu alana isabet eden kısım planlama alanı dışında bırakılmıştır.

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN ANALİZİ

2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Arazisi" kullanımında ve kısmen "Birinci Derece Yol" gövdesinde kalmaktadır. *(Resim-3)*



Resim 3-İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

2.1.2. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte "Tarım Alanı" kullanımında ve kısmen "Birinci Derece Yol" gövdesinde kalmaktadır. *(Resim-4)*



Resim 4-İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN ANALİZİ

2.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

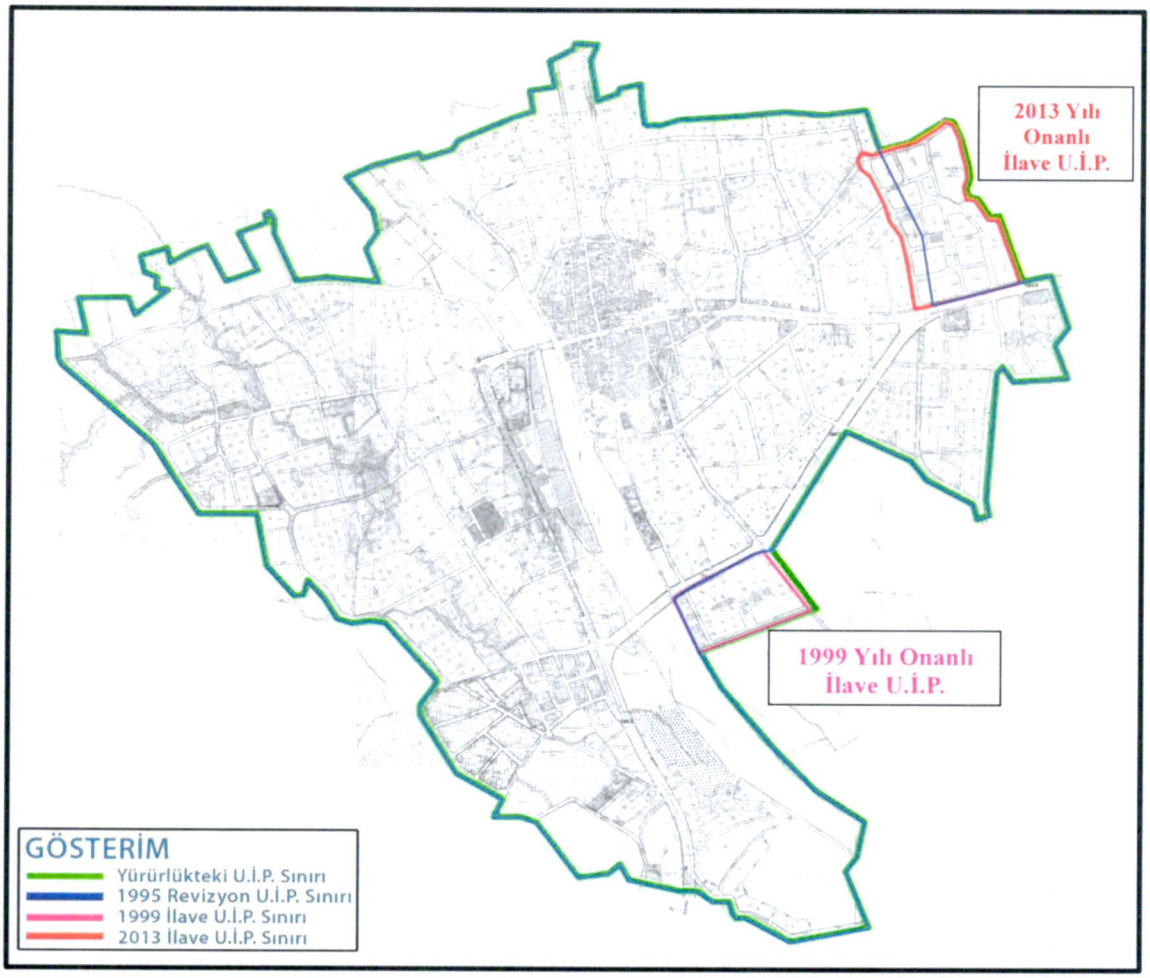
Planlama alanına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup; Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları bu plan ile eş zamanlı olarak yürütülmektedir.

2.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kiraz İlçesi, merkez yerleşiminde bütüncül nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının 1966 yılında başladığı, devamında 1985, 1991, 1993 ve 1995 yıllarında bütüncül 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonlarının onaylandığı, 1999 ve 2013 yıllarında onaylanan İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile de son halini aldığı ve yürürlükte bulunan planda 6360 sayılı Kanun öncesinde parsel bazlı birçok plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

Kiraz Belediye Meclisinin 29.08.1995 tarih ve 6/1 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları uyarınca; Kiraz Belediye Meclisinin 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını kapsayan yaklaşık 11 hektarlık alanın bir kısmı bahse konu plan içerisinde kalmakta olup; "Konut Alanı (Ayrık Nizam 2 Kat TAKS:0.50 KAKS:1.00), Park Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmıştır.

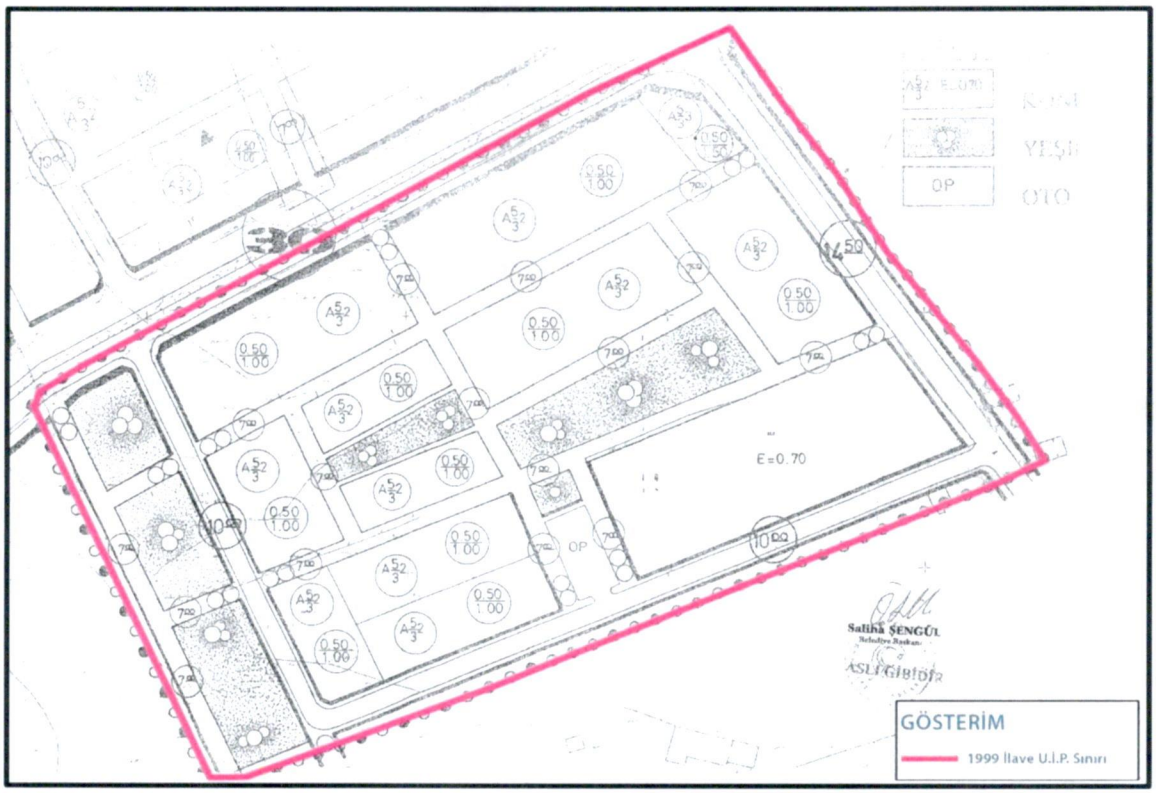
Ayrıca, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yaklaşık 334 hektarlık alanı kapsamakla birlikte plan kapasite nüfusu 41.193 kişi olarak hesaplanmıştır.



Resim 5-Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası

Planlama alanına konu Cumhuriyet Mahallesinde yer alan yaklaşık 6 hektarlık alana yönelik Kiraz Belediye Meclisinin 14.10.1999 tarih ve 2/1 sayılı kararı ile onaylanan İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur.

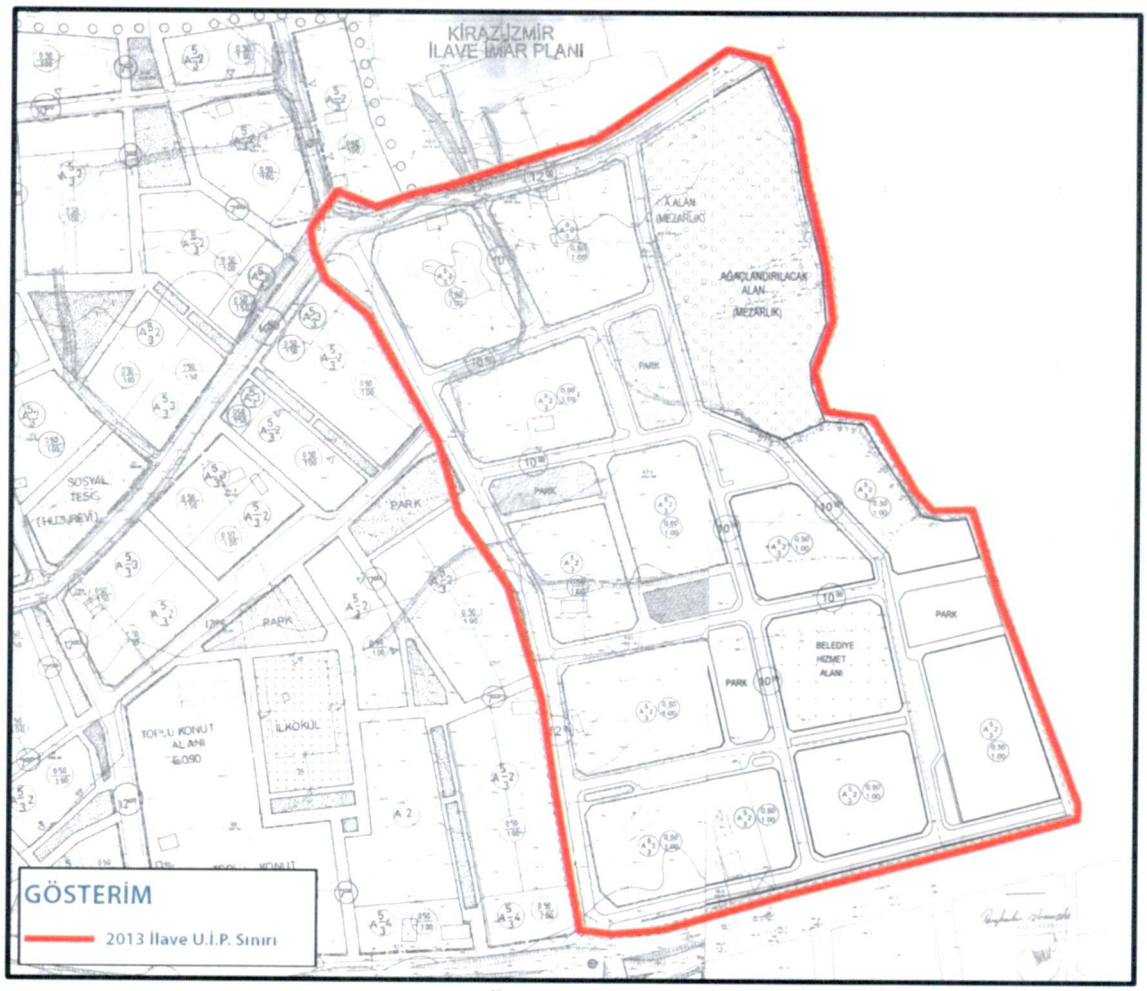
Planlama alanı, söz konusu planda "Konut Alanı (Ayrık Nizam 2 Kat TAKS:0.50 KAKS:1.00, Ayrık Nizam 3 Kat TAKS:0.50 KAKS:1.50, Emsal:0.70), Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmış olup; plan kapasite nüfusu yaklaşık 600 kişidir. *(Resim-6)*



Resim 6-1999 Yılı Onanlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası

Planlama alanına konu İstiklal Mahallesinde yer alan yaklaşık 11 hektarlık alana yönelik Kiraz Belediye Meclisinin 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararı ile onaylanan İlave 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur.

Planlama alanı, söz konusu planda "Konut Alanı (Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS:0.50, KAKS:1.00), Belediye Hizmet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan (Mezarlık), Park Alanı, Genel Otopark Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmış olup; plan kapasite nüfusu yaklaşık 1.120 kişidir. *(Resim-7)*



Resim 7-2013 Yılı Onanlı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası

3. JEOLOJİK ETÜT RAPORU VE KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanını da kapsayan "İzmir İdari Sınırında Kalan 1054800 hektarlık alana ait 1/25000 ölçekli Arazi Kullanıma Esas Jeolojik Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 26.02.2024 tarihinde onaylanmış olup; planlama alanı "Yerleşilebilirlik Açısından IV. Öncelikli Alan" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bununla birlikte; "İzmir İli, Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşimi, 1/1000 ölçekli 23 adet, 1/5000 ölçekli 4 adet paftada sınırları belirtilen yaklaşık 413 hektarlık alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Bakanlık Makamınca 31.05.2023 tarihinde onaylanmış olup; planlama alanı "Önlemli Alan-5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alan" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu "imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu" doğrultusunda planlama alanının "Yerleşime Uygunluk Durumu" şu şekilde tespit edilmiştir.

Önlemli Alan-5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Menderes Masifi Rezidüel zemin birimleri ile alüvyona ait birimlerin oluşturduğu ve eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır.

Rezidüel zeminler ve alüvyon birimleri "çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı" kıvamlı ve orta sıkışabilir özellikte seviyeler içerdiği belirlenmiştir. Yapıları taşıma gücü ve oturma hesaplarında oturma miktarının kabul edilebilir sınırlar içerisinde olduğu ve taşıma gücü problemleriyle karşılaşılabileceği belirlenmiştir. Ayrıca heterojen özellikteki birimlerde ani ve farklı oturma sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Muhtemel zemin sorunlarının alınabilecek mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

- Belirlenen şişme, taşıma gücü vb. sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak ayrıntılı olarak ayrıştırılması ve gerekli durumlarda yapılması gerekli zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- Alüvyon ve rezidüel zeminleri heterojen özellikte birimler olduğundan bu zeminler yanal ve düşey litolojik ve jeoteknik yönde değişim gösterdiğinden, bu alanlarda yapılacak yapıların farklı oturmaları hesap edilerek alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey suları ve atık suların yapı temellerine ulaşmaması için engelleyici drenaj sistemi mutlaka uygulanmalıdır.
- Alüvyon ve rezidüel zeminlerin büyük bir kısmı orta-yüksek plastik "CL" killerinden oluştuğundan, Likit Limit ve Platisite İndisine göre şişme derecesi de genellikle "orta-yüksek" olduğundan, yapılacak yapılarda şişmeye karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanındaki alüvyon birimleri genellikle yüksek plastisiteli killerden oluştuğundan sıvılaşma problemi beklenmemekle birlikte, bu zeminlerin düşey ve yanal yönde heterojen özellikte olması nedeniyle, yeraltı suyunun bulunduğu kumlu seviyelerde sıvılaşma problemi gelişebileceğinden, zemin-temel etütlerinde araştırılmalıdır.

- Alüvyon birimlerde yeraltı suyu mevcut olduğundan, zemin-temel etütlerinde yeraltı suyunun derinliği belirlenerek, yeraltı suyunun temele olan olumsuz etkisini bertaraf etmek için gerekli drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.

- Planlama öncesinde bu alanlar içinde bulunan tüm dereler ile ilgili taşkın ve yüzey sellenmesi yönünden DSİ ve İZSU'dan güncel görüş alınarak planlamaların bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü, periyot, büyütme hesapları) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

3.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmalarına veri teşkil etmek üzere alınan kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda;

- **İzmir Valiliği, İl Tarım Orman Müdürlüğü'nün 08.01.2024 tarihli ve 11666792 sayılı görüş yazısında;** 19.07.2005 tarihinden daha önce onaylanmış bulunan 1966, 1985, 1991, 1993, 1999 yıllarına ait planlı alanlar içerisine alınmış olan parsellerden tarımsal niteliği korunacak alanlar haricindeki parsellerin imar planı düzenlemesi için uygun görüldüğü, 11.09.2012 tarihli başvurudaki 7 ada 7, 8, 9, 10, 29, 30, 31, 34, 66, 67, 75 nolu parseller için Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak görüş verildiği ve 2013 yılında ilave imar planı olarak onaylandığı tespit edildiği, bu sebeple 1966, 1985, 1991, 1993, 1999 ve 2013 yıllarında onaylanmış olan planlarla ilgili olarak tarımsal niteliği korunacak alanlar haricindeki parsellerin imar planı düzenlemesi için uygun görüldüğü bildirilmiştir.

- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 31.10.2025 tarihli ve 13671488 sayılı görüş yazısında;** 1999 onay tarihli ilave imar planının bulunduğu yaklaşık 6 hektarlık alanın, yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "tarım arazisi", 2013 onay tarihli ilave imar planının bulunduğu 11 hektarlık alanın ise "tarım arazisi", "kentsel yerleşik alan" ve "kentsel gelişme alanı" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı, ÇDP'nin onayından önce onaylanan imar planları ile ilgili olarak *"7.13. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır."* hükmünün yer aldığı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanlarında yer alacak kullanımlarla ilgili olarak ÇDP'nin 8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; *"8.1.1.3. 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." hükmünün bulunduğu, bununla birlikte kentsel yerleşme alanlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin ÇDP'nin 7. Genel Hükümleri başlığı altında, *"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."* hükmü, alt ölçekli planlar yapılırken uyulacak hususlarla ilgili olarak ise *"7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur."* hükmünün yer aldığı belirtilerek 1999 ve 2013 yıllarında ilave imar planları onaylanan ve imar uygulaması tamamlanan alanlar ile Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşiminde yürütülecek planlama çalışmalarının, ÇDP'nin 7.2, 7.13 ve 7.17 genel hükümleri ile 8.1.1.3 uygulama hükmünde belirtilen esaslar ve ÇDP kararlarına uygun olarak çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda yürütülebileceği bildirilmiştir.

4. PLAN KARARLARI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanında; Kiraz Belediye Meclisinin 14.10.1999 tarih ve 2/1 sayılı kararı ve 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planlarının mevcut olduğu, bahse konu plan kararları doğrultusunda kısmi olarak imar uygulaması işlemlerinin tamamlandığı, ruhsatlı yapıların mevcut olduğu ve planlarda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşim bütününe hizmet verecek nitelikte olduğu tespit edilmiş olmakla birlikte; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 31.10.2025 tarihli ve 13671488 sayılı görüş yazısında, 1999 ve 2013 yıllarında ilave imar planları onaylanan ve imar uygulaması tamamlanan alanlardaki planlama çalışmalarının çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın yürütülebileceği bildirildiğinden; İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında değişikliğe gidilmesi öngörülmüştür.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda belirtilen açıklamalar doğrultusunda; 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planlarında kısmi olarak imar uygulamaları tamamlanan ve ruhsatlı yapıların bulunduğu planlama alanında, üst ölçekli planlara ait mekânsal kararlar ve nüfus projeksiyonları, alt ölçekli planlarda belirlenen kullanım kararları ve mevcut durum dikkate alınarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda;

- Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 6 hektarlık alanın; Keles Çayına bitişik konumda yer alan 0.8 hektarlık kısmı "Park ve Yeşil Alanlar", 5.2

hektarlık kısmı ise alt ölçekli plan ile getirilen yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak "Gelişme Konut Alanı Orta (121-250 ki/ha)" olarak planlanmıştır.

- İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 10 hektarlık alanın; 1.8 hektarlık kısmı alt ölçekli plan kararları ve fiili kullanım durumu göz önünde bulundurularak "Mezarlık Alanı", 8.2 hektarlık kısmı ise alt ölçekli plan ile getirilen yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak "Gelişme Konut Alanı Orta (121-250 ki/ha)" olarak planlanmıştır.

- 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında; *"Belirtilmeyen hususlarda İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir."* şeklinde plan uygulama hükmü eklenmiştir.

4.3. NÜFUS HESAPLAMALARI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre; Kiraz ilçesinin 2024 yılı toplam nüfusunun 43.401 kişi olduğu, merkez yerleşimini oluşturan İstiklal, Cumhuriyet, Yeni ve Kırköy Mahallelerinde ise 2024 yılı toplam nüfusunun 9.915 kişi olduğu tespit edilmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporuna göre; Kiraz ilçe merkezinde düzenli bir nüfus artışının dikkat çektiği ve Ödemiş Organize Sanayi Bölgesi ve Beydağ Barajı'nın olumlu etkilerinin gelecekte yerleşme dışına yoğun göç oluşumunu önleyeceği varsayımıyla Kiraz İlçesi için 2025 hedef yılında 60.000 kişilik kabul nüfusu belirlenmiştir.

İlçe	2017 Nüfus	2025 Nüfus
Kiraz	43.859	60.000

Tablo 2. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Ç.D.P. Nüfus Hesaplamaları

İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporuna göre; Kiraz İlçesinin, Ödemiş Organize Sanayi Bölgesine, bu planla önerilen Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanına ve Beydağ Barajına yakın konumda olması, bunların ilçenin gelişmesine olumlu etkilerinin olacağı, nüfus projeksiyonu sonuçları, mevcut uygulama imar planlarında yapı adalarında belirlenen yapılaşma koşullarının getirdiği nüfus yoğunlukları değerlendirilerek, 2015 yılında yapılan genel nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam nüfus büyüklüğü 43615 kişi olan Kiraz İlçesinin, 2030 hedef yılı için ise 73.517 kişi olacağı öngörülmüştür.

İlçe	2015 Nüfusu (kişi)	Mevcut Konut Alanları (ha)	Gelişme Konut Alanları (ha)	Karma Kullanım Alanı (ha) (Ticaret+Konut)	Toplam Yerleşme Alanları (ha)	İlave Nüfus (Gelişme)	Kapasite Nüfus (Mevcut)	Kapasite Nüfus (Karma Kullanım)	Toplam Plan Nüfusu
Kiraz	43.615	828.4	115.7	15.1	959.2	22.099	7.123	680	73.517

Tablo 3. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli N.İ.P. Nüfus Hesaplamaları

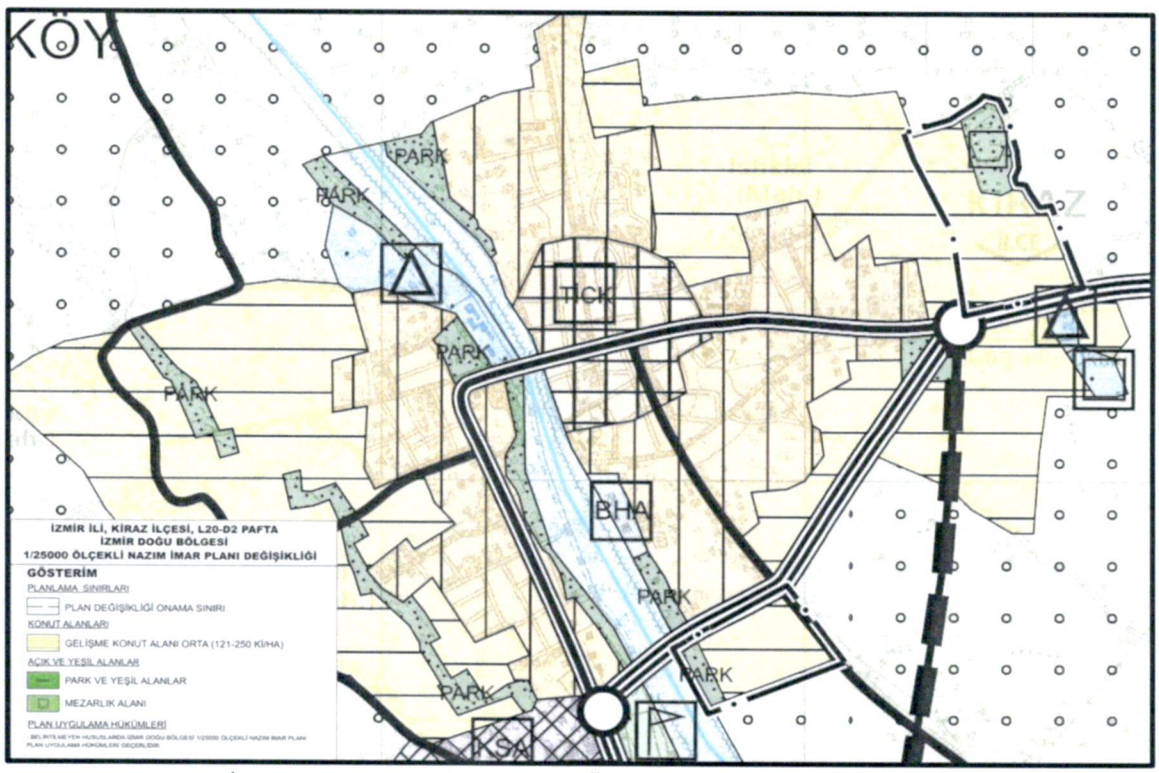
Kiraz ilçesi bütünü üst ölçekli planlar kapsamında incelendiğinde; merkez yerleşimi dışında *(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onanlı Arkacılar TOKİ hariç)* kalan alanlarda "Kentsel Gelişme Alanı / Gelişme Konut Alanı" planlanmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile Kiraz ilçesi, merkez yerleşiminde "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan 115.7 hektarlık alanda 22.099 kişinin yaşayacağının öngörüldüğü ancak Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2024 yılı verilerine göre merkez yerleşiminin nüfusunun 9.915 olduğu ve "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenen alanların büyük bir kısmında imar uygulaması işlemlerinin tamamlanmadığı dikkate alındığında; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Gelişme Konut Alanı" olarak önerilen 13.4 hektarlık alanda yaşayacağı öngörülen yaklaşık 1.720 kişilik nüfus *(1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planlarının kapasite nüfusu baz alınmıştır.)*, bu plan ile eş zamanlı yürütülen Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bütünündeki "Gelişme Konut Alanları" içerisinden karşılanacaktır.

İlçe	2015 Nüfusu (kişi)	Mevcut Konut Alanları (ha)	Gelişme Konut Alanları (ha)	Karma Kullanım Alanı (ha) (Ticaret+Konut)	Toplam Yerleşme Alanları (ha)	İlave Nüfus (Gelişme)	Kapasite Nüfus (Mevcut)	Kapasite Nüfus (Karma Kullanım)	Toplam Plan Nüfusu
Kiraz	43.615	828.4	129.1	15.1	959.2	22.099	7.123	680	73.517

Tablo 4. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli N.İ.P. Değişikliği Nüfus Hesaplamaları

Sonuç olarak; yapılan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 13.4 hektarlık alan "Gelişme Konut Alanı" belirlenmiş olmakla birlikte Kiraz ilçesi bütününde ilave nüfus önerilmemiş olup, alt ölçekli plan çalışmalarında söz konusu nüfus kabullerine uyulacaktır.



Resim 8-İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5. EKLER

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-65842636-305.02-13671488 31.10.2025
Konu : İzmir İli, Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşimi
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Çalışmaları Hk.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 02.09.2025 tarihli ve E-91587970-115.01.02-2658119 sayılı yazımız.

İlgi yazıda İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda İzmir İli, Kiraz İlçesi Merkez Yerleşimi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlandığı, Kiraz Belediye Meclisinin 14.10.1999 tarih ve 2/1 ve 01.10.2013 tarih ve 54 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli ilave imar planlarının bulunduğu kısımların imar uygulamalarının tamamlandığı, bu alanlarda ruhsatlı yapıların bulunduğu ve planlarda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşme bütününe hizmet verecek nitelikte olduğu, bu doğrultuda söz konusu alanların Kiraz İlçesi, Merkez yerleşimi planlama çalışmalarına dahil edilmesine ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda belirtilen 1999 onay tarihli ilave imar planının bulunduğu yaklaşık 6 hektarlık alan, yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "tarım arazisi", 2013 onay tarihli ilave imar planının bulunduğu 11 hektarlık alan ise "tarım arazisi", "kentsel yerleşik alan" ve "kentsel gelişme alanı" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almakta olup ÇDP'nin onayından önce onaylanan imar planları ile ilgili olarak "*7.13. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri, nüfus kabulleri ve 7.6 maddesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*" hükmü yer almaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanlarında yer alacak kullanımlarla ilgili olarak ÇDP'nin 8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; "*8.1.1.3. 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.*" hükmü bulunmaktadır.

Bununla birlikte kentsel yerleşme alanlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin ÇDP'nin 7. Genel Hükümleri başlığı altında, "*7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2F188567-AEAA-4E95-A61C-83378B2F618E Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Ömer YILDIZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 10 00-2136

1/2

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." hükmü ve alt ölçekli planlar yapılırken uyulacak hususlarla ilgili olarak *"7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur."* hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda ilgi yazıya konu olan 1999 ve 2013 yıllarında ilave imar planları onaylanan ve imar uygulaması tamamlanan alanlar ile Kiraz İlçesi, Merkez Yerleşiminde yürütülecek planlama çalışmalarının, ÇDP'nin 7.2, 7.13 ve 7.17 genel hükümleri ile 8.1.1.3 uygulama hükmünde belirtilen esaslar ve ÇDP kararlarına uygun olarak çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Mekansal Planlama Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 2F188567-AEAA-4E95-A61C-83378B2F618E
Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Ömer YILDIZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 10 00-2136

Kurumun Kayıt Tarihi ve Sayısı: 08.01.2024-1741476

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-67970180-230.99-11666792
Konu : Kiraz İmar Planı Revizyonu

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 06.09.2023 tarihli ve 63203465-6042 sayılı yazınız.

İlimiz Kiraz İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında revizyon yapılacağı ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planının bulunduğu alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılacağından Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi' de kayıtlı yazınız ekindeki dosya tarafımızca incelenmiş ve 19.07.2005 tarihinden daha önce onaylanmış bulunan 1966, 1985, 1991, 1993, 1999 yıllarına ait planlı alanlar içerisine alınmış olan parsellerden tarımsal niteliği korunacak alanlar haricindeki parseller imar planı düzenlemesi için uygun görülmüştür. 11.09.2012 tarihli başvurudaki 7 Ada 7,8,9,10,29,30,31,34,66,67,75 nolu parseller için Müdürlüğümüzce Kuru Marjinal Tarım arazisi olarak görüş verilmiş ve 2013 yılında ilave imar planı olarak onaylandığı tespit edilmiştir. Bu sebeple 1966, 1985, 1991, 1993, 1999 ve 2013 yıllarında onaylanmış olan planlarla ilgili olarak tarımsal niteliği korunacak alanlar haricindeki parsellerin imar planı düzenlemesi için uygun görüldüğü hususunu;

Bilgilerinize rica ederim.

Hulusi DOĞAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Dağıtım:

Kiraz Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C836C0FC-FB57-466E-91C1-9F6158CC30D7 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:Emre GÜLER
Mühendis

T.C.
KİRAZ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis Kararının

Tarihi	Nosu
14.10.1999	2/1

MECLİS KARARI

Belediye Meclisimiz Olağanüstü Meclis Toplantısında gündeminde bulunan maddeleri görüşmek ve karara bağlamak üzere, 14.10.1999 Perşembe günü Saat 14.00'de Meclis Başkanı M.Yaşar Sarı'nın başkanlığında, üyelerden Ali Gürgen, Süleyman Girgin, Havva Orhan, Süleyman Güler, Mehmet Sevgi, Sezai Kepçen iştirak etmişlerdir.

GÜNDEMİN BİRİNCİ MADDESİ

İMAR PLAN TADİLATI:

1-İlçemiz Yenimahallede İmar Planının 30 M IV Paftasında yatay 28700 ve 28900 ile düşey 29900 ve 30100 koordinatları arasında tapunun 187 ada, 29 ile 32 parsellerin mülkiyeti Belediyemize ait olup, söz konusu parselleri kapsayan imar adalarının orta kısmında bulunan imar adasından Resmi tesis yeri ayrılmasına ve bununla ilgili imar plan tadilatı yapılmasına, yapılan imar plan tadilatının 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi gereğince Onayına oy birliğiyle karar verildi.

2-İlçemiz Cumhuriyet Mahallesinde İmar Planının 29 M II paftasından kısmi olarak geçen çevre yolunun alt kısmı, küçük menderes nehri ile şemsiler köyü yolu arasında kalan kısım Belediyemiz uygulama imar planı dışındadır. Söz konusu bu yerden 5 herktarlık alanın imara açılması ve bu konuda yapılan ilave imar planı yapılmasına, yapılan imar plan talidatının 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi gereğince, Onayına oy birliğiyle karar verildi.

M.Yaşar SARI
Meclis Üyesi

Havva ORHAN
Meclis Katibi

Ali GÜRGEN
Meclis Katibi

Süleyman GÜLER
Üye

Mehmet SEVGİ
Üye

Süleyman GİRGİN
Üye

Sezai KEPÇEN
Üye

Ahmet AVÇİÇEK
Yazı İşleri Müdür V.

KİRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ :01.10.2013	KARAR NUMARASI : 54 OTURUM : 9/10
MECLİSİ TEŞKİL EDENLERİN ADI ve SOYADI	Meclis Başkanı İsmet KORKMAZ Üye Salim ÖZKARAKAŞ Üye Muammer KARATEPE Üye Ergül GÖKTAŞ Üye Mustafa OKKA Üye Selim ÖZDEVECİ Üye Hüseyin GÖKÇEN Üye Adnan AYKAN Üye İbrahim YILMAZ

İSTİKLAL MAHALLESİ 30 M II- 30 N I PAFTA 7 ADA 7-8-9-10-29-30-31-32-34-66-67-75 PARSELLERİNDEYAPILACAK İLAVE İMAR PLANININ GÖRÜŞÜLMESİ:

İlçemiz İstiklal Mahallesi imar planının 30 M II - 30 N I pafta tapunun 7 ada 7-8-9-10-29-30-31-34-66-67-75 parsellerin bulunduğu bölgede 05.08.2011 tarih ve 41/7 sayılı meclis kararına istinaden mevcut imar planımıza ilave olarak hazırlanan ilave imar planının 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi gereğince Belediye Meclisimizin oybirliği ile kabul edilmiştir.

İsmet KORKMAZ
Meclis Başkanı

Muammer KARATEPE
Meclis Katibi

Salim ÖZKARAKAŞ
Meclis Katibi

Saliha ŞENGÜL
Belediye Başkanı