T.C.
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIM DİRİK - YEŞİLOVA - KARACAOĞLAN MAHALLELERİ MANDA ÇAYI ÇEVRESİ **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA EKİBİ

Özlem AYAN	Başkan Yardımcısı	Şehir Plancısı
Deniz AVŞAR	Plan ve Proje Müdür V.	Şehir Plancısı
Özgür H. BAL		Y. Şehir Plancısı

ARALIK, 2025

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM 1
1.1. AMAÇ 1
1.2. KAPSAM 1
1.3. YASAL DAYANAK 1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ 2
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 2
2.1.1. Kent İçindeki Konumu ve Tarihsel Gelişim 2
2.1.2. İlçe İçindeki Konumu 3
2.1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar 5
2.1.4. Ulaşım 5
2.2. PLANLAMA ALANININ DOGAL ÖZELLİKLERİ 7
2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı 7
2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü 8
2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik 8
2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ 13
2.3.1. Nüfus Yapısı 13
2.3.2. Sosyo-Ekonomik Yapı 15
3. MEKANSALANALİZ 16
3.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ 16
3.1.1. Üst Ölçekli Plan Analizi 17
3.2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 17
3.2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 18
3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi 19
3.2.2.1. Planlama Alanı ve Çevresi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 19
3.2.2.2. Planlama Alanı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 23
3.2.2.3 Yürürlükteki İmar Planı Kararları 27
4. HUKUKİ SÜREÇ VE MAHKEME KARARLARI 28
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI 30

5.1. ARAZİ KULLANIM 30
5.2. KAT ADEDİ ANALİZİ 32
5.3. YAPI KALİTESİ ANALİZİ 32
5.4. YAPI CİNSİ ANALİZİ 32
5.5. ULAŞIM 36
5.6. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 36
6. BÖLÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ 37
7. PLANLAMA KARARLARI 49
7.1. PLAN REVİZYONUNUN AMACI, GEREKÇE VE YASAL DEĞERLENDİRME 49
7.2. İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI 49
7.3. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI) 51

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM

1.1. AMAÇ

Bu çalışmanın amacı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumluluklarının belirlendiği 3. bölümün 7. maddesinin (b) bendinde belirtilen "Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1 /5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak" ile ilgili yükümlülüğün Belediyemizce yerine getirilmesi, üst ölçekli planlara uygun, şehircilik ilkeleri ile planlama esasları kapsamında alt ölçekli planların ve plan revizyonlarının yapılması olup;

- Planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planından başlayarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına planlara, kadar, mekansal sürekliliğin ve planlama, hiyerarşisinin sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerekliliklerini yerine getirmiş yasal bir planın oluşturulması,
- 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölgeye ilişkin plan ana kararlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılması,
- Uygulama araçlarından yoksun, uygulanamayan planlar yerine; akılcı, çevre ve kültür değerlerine saygılı, sosyo-kültürel faaliyetler ve kentsel ihtiyaçları karşılayabilecek yerleşme düzenini amaçlayan bir planlama anlayışı ile bu amaçlara dönük kararların oluşturulması,
- Alanın ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, Kazım Dirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallerinde yaşanan hızlı kentleşmenin, plansız gelişmenin yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir olması, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak şekilde gelişmenin yönlendirilmesi, hedeflenmiştir.

1.2. KAPSAM

Planlama alanı; Bornova İlçesi, Kazım Dirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallelerinin kesişiminde bir alanı kapsamakta olup, doğusunda İzmir-Aydın Çevre Yolu, batıda ve kuzeyde Konut ve Ticaret alanları, güneyinde Konut alanları ile çevrelenmekte olan bir bölgeden oluşmaktadır.

Çalışma alanı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı arasında kademelenmeyi sağlayan 1/5000 ölçekli nazım imar planının, mevcut uygulama imar planı kararları, mevcut kullanım, ulaşım bağlantıları dikkate alınarak revize edilmesine, hukuki sorunların çözümlenebilmesine yönelik yaklaşık 23,8 hektarlık bir alan belirlenmiştir.

Planlama alanı içinde, yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunan alanların yanı sıra alt ölçekli planı iptal edilen alanlar da bulunmakta olup; planlama alanında Konut Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticaret Alanı olarak belirlenen kullanımlar yer almaktadır.

1.3. YASAL DAYANAK

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazım Dirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallelerinin kesişiminde yer bölgenin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun hazırlanması gerekliliği 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a dayanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1. Kent İçindeki Konumu ve Tarihsel Gelişim

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Bornova ilçesi, İzmir, körfezinin kuzey doğu kesiminde yer almakta olup, İlçenin kuzeyinde Menemen ilçesi ile Manisa İli, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak ilçeleri, güneyinde Buca ilçesi ile doğusunda Kemalpaşa ilçesi bulunmaktadır. Bornova İlçesi yaklaşık 222 km2 yüz ölçümüne sahiptir.

İzmir Kent Merkezi (Konak)	13 km
Buca İlçesi	10 km
Karşıyaka İlçesi	15 km
Bayraklı İlçesi	4 km
Kemalpaşa İlçesi	15 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	20 km

Tablo 1: Mesafeleri Gösterir Tablo

İzmir'in metropol ilçelerinden biri olan Bornova, İzmir'in kuzeydoğusunda, Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38° 28′ kuzey enlem ve 27° 15′ doğu boylam üzerinde bulunmakta olup, İzmir kent merkezine Hükümet Konağından 13 km uzaklıkta bulunmaktadır. 1881 yılında kurulmuş ve 1957 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olan Bornova, kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili, doğusunda Kemalpaşa ilçesi, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak ilçeleri, güneyinde ise Buca ilçesi ile çevrelenmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği yerleşim alanlarında 20 ile 200 metre arasında değişmektedir. Bu yükseklik dağlık bölgelerde 600 metreye kadar çıkmakta hatta aşmaktadır. İlçe merkezinin güneyinde yer alan geniş düzlük, Bornova Ovası; Bozalan, Hacılarkırı, Karasuluk, Mersinli ve Bayraklı Ovalarının birleşmesinden oluşmaktadır. Bornova ilçesi yaklaşık 224 km^2'lik yüzölçümüne sahiptir.

Antik dönemde Amazonlar, Hititler, İonlar, Persler gibi farklı uygarlıklar bu bölgede hüküm sürmüş ve yaşamıştır. MÖ.6500 yıllarında ilk uygarlığı misafir eden Bornova ilçesi dünden bugüne beri çok uygarlığın da yaşam mekanı olmuştur. Bornova, 17. yüzyıldan itibaren antik kaynakları rehber alan Batılı araştırmacı ve gezginlerin ilgi odaklarından biri olmuştur. Osmanlı döneminde bu bölgenin verimli bir tarım bölgesi ve bunun yanı sıra yoğun bitki örtüsü nedeniyle bir sayfiye yeri olduğu anlaşılmaktadır. Ovanın su kaynakları bakımından çok zengin olduğu bilinmektedir.

Prehistorik dönemde zengin bitki örtüsü ve hayvan kaynaklarıyla uygun çevre koşullarına sahip Bornova Ovası, İzmir'in ilk yerleşimcilerine ev sahipliği yapmıştır. En eski yerleşime ait kalıntılar Yeşilova Höyüğü'nde bulunmuştur (www.yesilova.ege.edu.tr). 2005 ve 2006 yıllarında gerçekleştirilen kazı çalışmaları sonucunda Bornova Ovası'nda ortaya çıkartılan Yeşilova Höyüğü'nün sadece İzmir'in değil aynı zamanda Ege Bölgesi'nin de bilinen en eski yerleşim merkezi olduğu anlaşılmıştır. İlk toplulukların Yeşilova Höyüğü'ne günümüzden 8500 yıl önce yerleşmeye başladıkları tespit edilmiştir. Daha sonraki çağlarda artan nüfusla birlikte İzmir halkı ihtiyaçlar doğrultusunda Bornova Ovası'nın batısına, sırasıyla MÖ.650-545''de Smyrna-Tepekule ve MÖ.300'de Kadifekale'nin bulunduğu alanlara taşınmış, kültürel ve ekonomik bakımdan gelişimini sürdürmüştür.

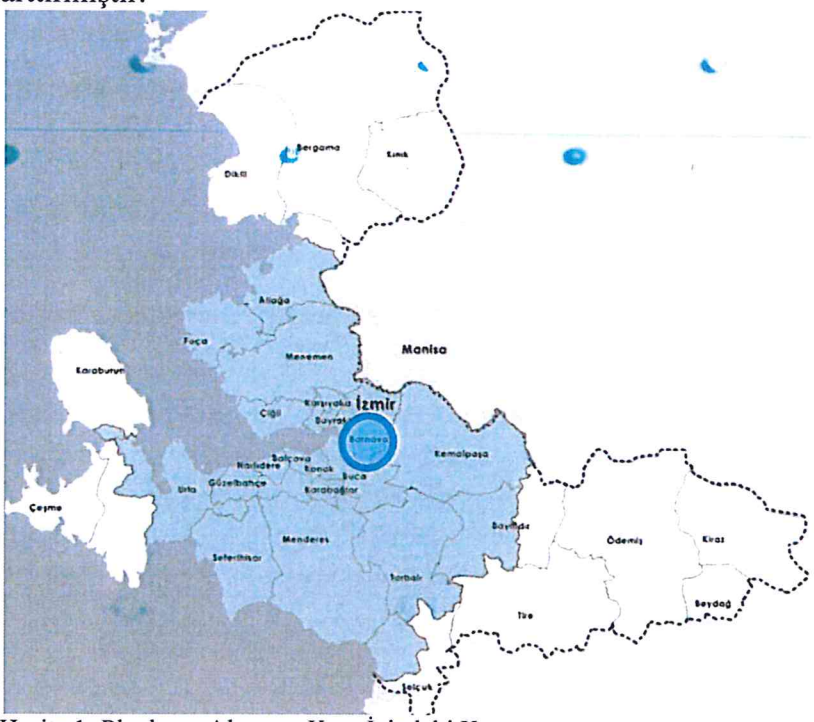
1071 yılında Malazgirt zaferiyle Anadolu'ya adım atan Türkler, 1076 yılında Bornova'nın yönetimini Emir Çakabey'e vermişlerdir. Osmanlı İmparatorluğu'nun dağılmasından sonra 15 Mayıs 1919'da Yunan işgaline uğrayan Bornova, 9 Eylül 1922'de Mustafa Kemal ATATÜRK önderliğindeki Türk Ordusunun Belkahve sırtlarından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

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

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

Verimli toprakları ile bilinen Bornova ovasına 1932 yılında inşa edilen Ziraat Mektebi, Ege Üniversitesi'nin çekirdeğini oluşturmuştur. 1955 yılında kurulan Ege Üniversitesi yerleşkesi sayesinde Bornova, 1960'lı yıllardan itibaren giderek öğrenci kenti olmaya başlamıştır. Tıp Fakültesi Hastanesi'nin Ege Bölgesi ve ülke çapınca hizmet verir düzeye gelmesi ve gelişmesi Bornova'yı bir çekim merkezi haline getiren başlıca etkenlerden birisi olmuştur.

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

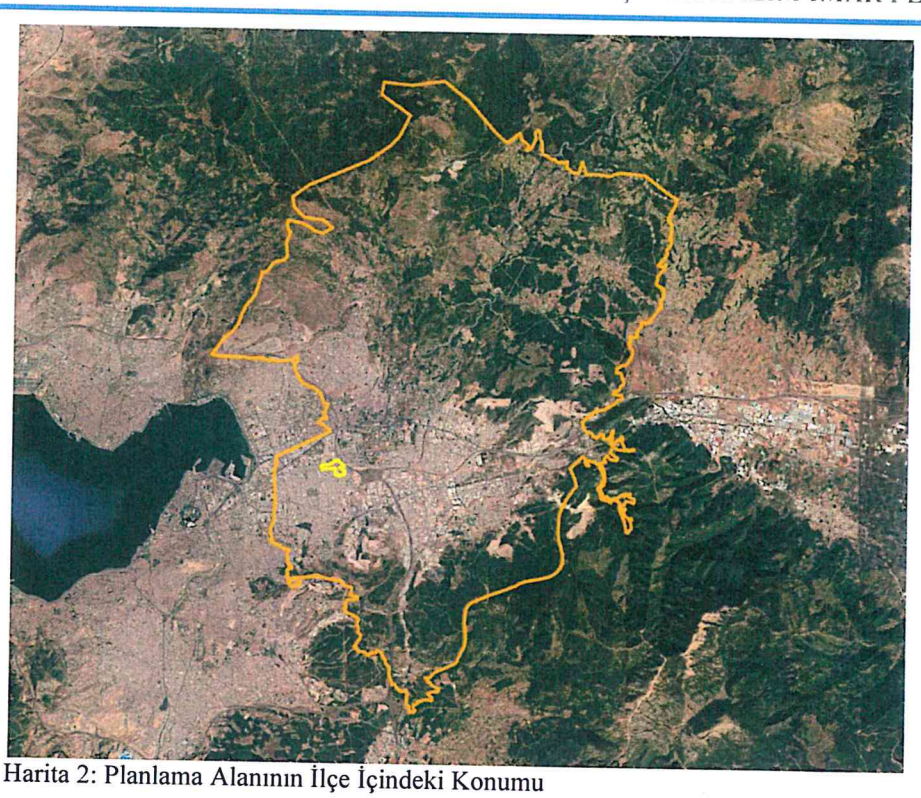


Harita 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

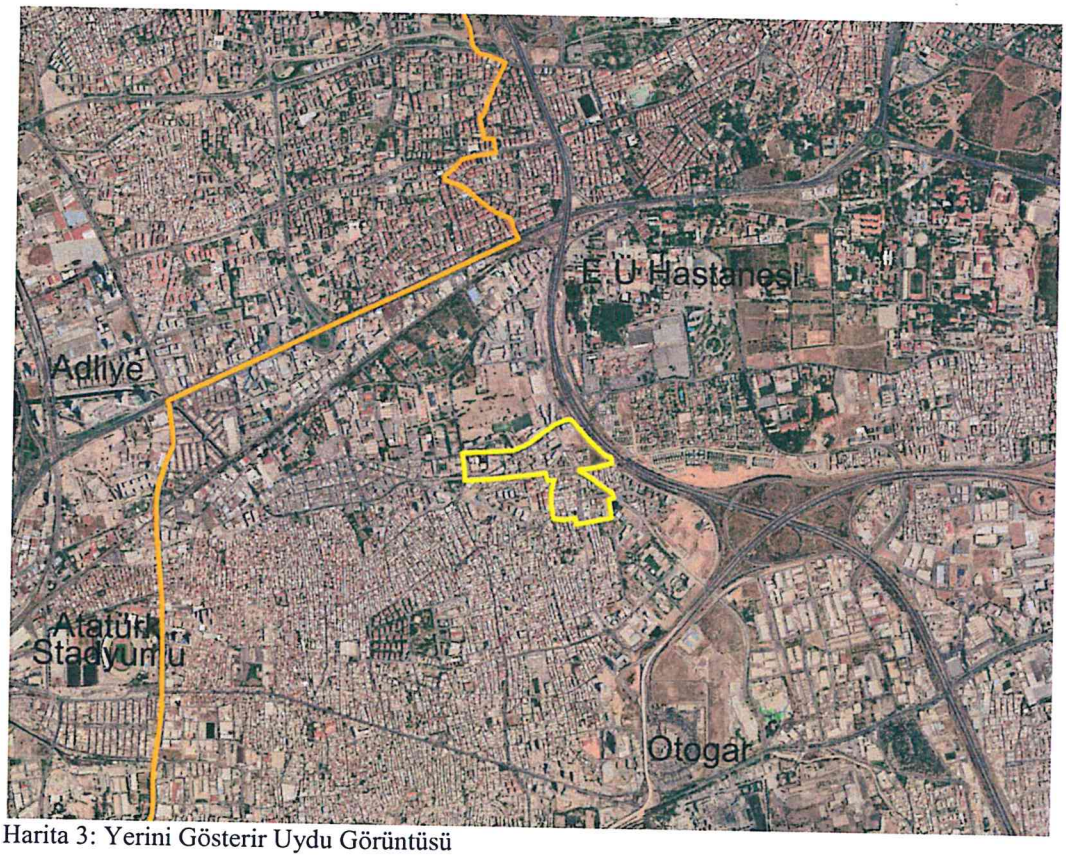
2.1.2. İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı, Kazım Dirik, Karacaoğlan, Yeşilova Mahalleleri kesişiminde İzmir-Aydın Çevre Yolu, 364/11, 364 Sokaklar, Manda Çayı civarında bölgede kalmakta olup, çevre yolunun batı tarafında yer alan yaklaşık 23,8 ha büyüklüğünde alandır.

Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Merkez Kent" olarak tariflenen bölgede yer almaktadır. Konut Alanları, Çalışma Alanları, Üniversite Alanları, Ticaret Alanları ve İzmir-Aydın Çevre yolu, kent içi ana arterler ile çevrelenmiştir.



Harita 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu



Harita 3: Yerini Gösterir Uydu Görüntüsü

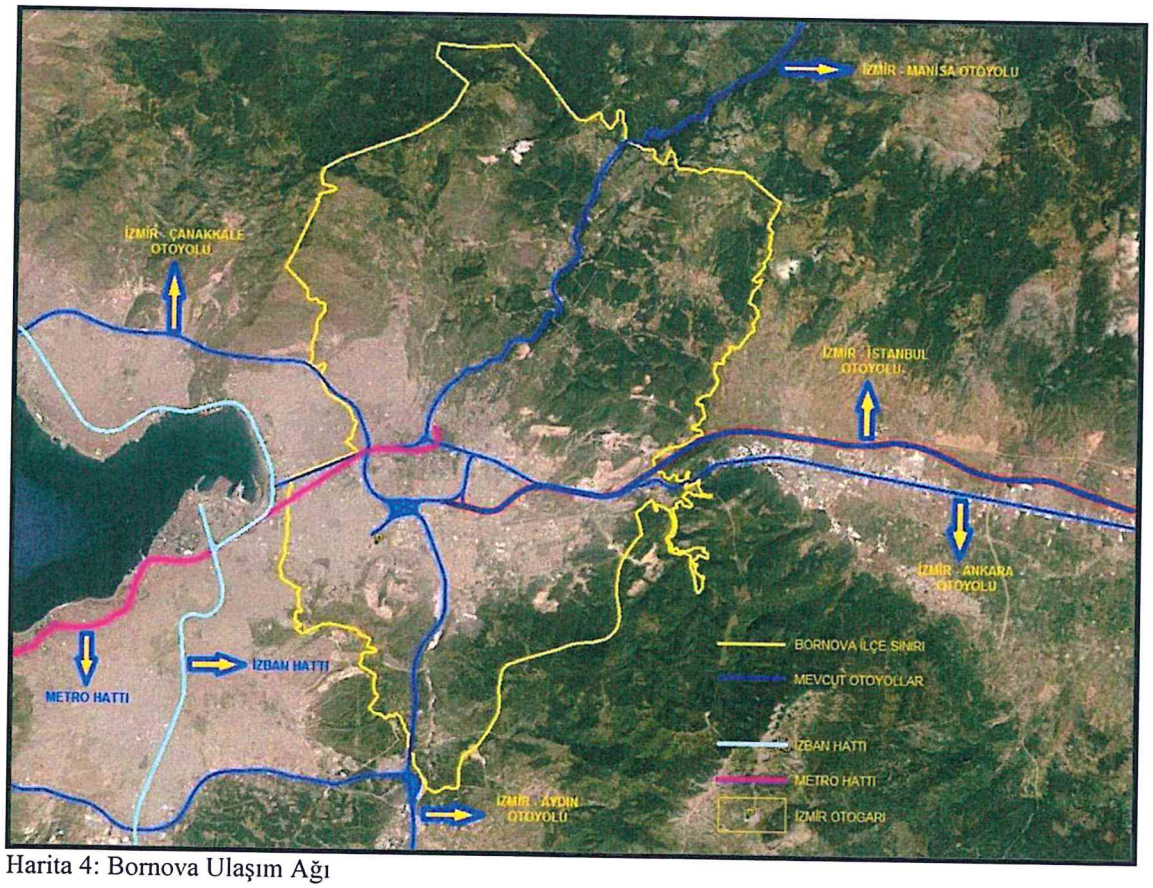
2.1.3. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

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

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu'ndaki düzenleme ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin sınırları il mülki sınırlarına getirilerek, İzmir İli'ne bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu düzenleme ile Bornova İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yaka, Çiçekli, Beşyol, Çamiçi, Kayadibi, Eğridere, Kurudere, Sarnıç, Gökdere, Laka ve Kavaklıdere Köyleri mahalleye dönüştüğünden, İlçe Belediyesine bağlı mahalle sayısı 45'e çıkmıştır.

2.1.4. Ulaşım

İzmir kent bütününde ulaşım altyapısı incelendiğinde gerek şehirlerarası ulaşım bağlantıları gerekse kent içi ulaşım ağı içerisinde Bornova ilçesinin kavşak noktası olma niteliği taşıdığı gözlemlenmektedir. Şehirlerarası ulaşım bağlantılarını oluşturan ve kent merkezinde bulunan ilçeler ile çevre ilçeler arasındaki ulaşım sistemi içerisinde aktif olarak kullanılmakta olan İzmir-Aydın Çevre Yolu, İzmir-Çanakkale Çevre Yolu, İzmir-Manisa-İstanbul Karayolu ve İzmir-Ankara Karayolu, İzmir-Gebze-Orhangazi-İstanbul Otoyolu Bornova ilçesinde kesişmektedir. Gerek çevre yolu, otoyol gibi erişim kontrollü şehirlerarası yollar ile şehir içi ana arter, 1. derece yollar ile çevre ilçeler ulaşım bağlantıları içerisinde önemli bir kesişim noktası olan İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali de Bornova ilçesinde bulunmaktadır.

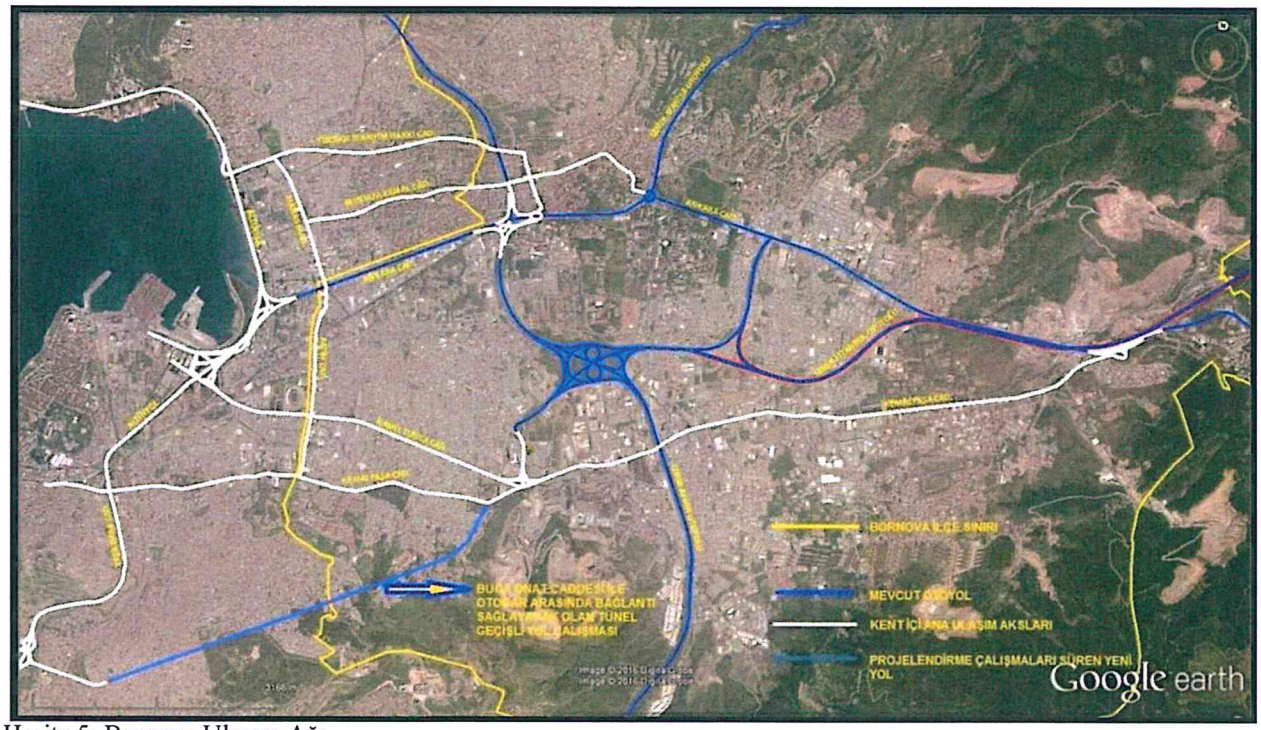


Harita 4: Bornova Ulaşım Ağı

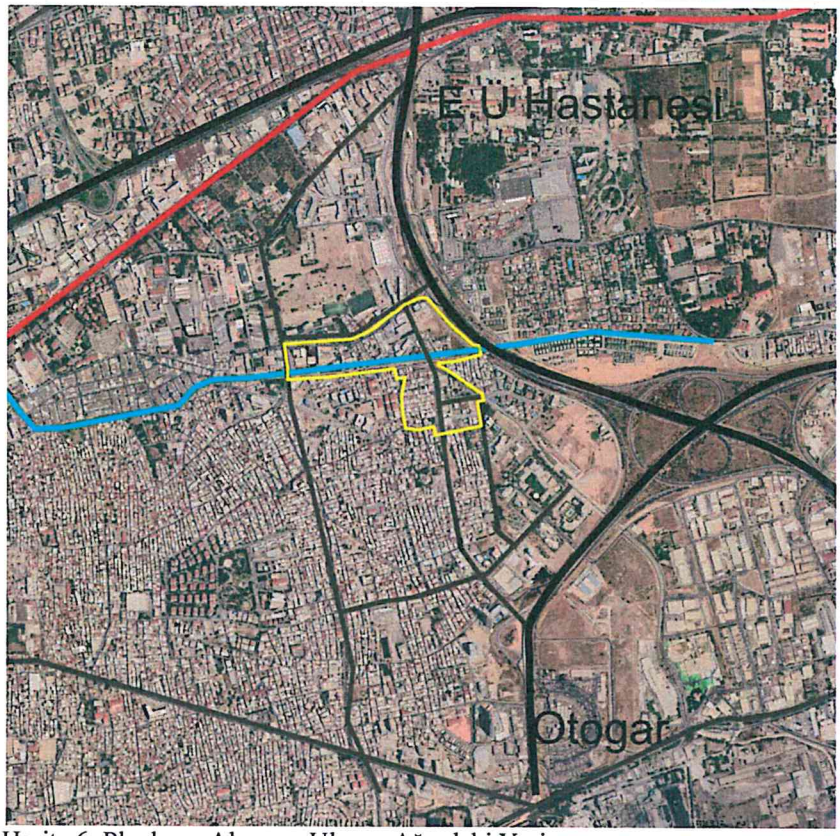
Bornova ilçesinin şehirlerarası ulaşım ağı içerisinde transit geçiş güzergâhı olmasının yanında, şehirlerarası otobüs terminali, Ege Üniversitesi ve Yaşar Üniversitesi gibi yüksek öğretim kurumları, Karayolları, DSİ, TEİAŞ, GDZ gibi kurumların bölge ve il müdürlükleri, Ege Üniversitesi Hastanesi, Bornova Forum gibi kentsel ölçekteki alışveriş merkezi gibi araç kullanım yoğunluğunu arttıran kullanımların da Bornova'da bulunması nedenleriyle taşıt trafiği sirkülâsyonunun yoğun olduğu gözlemlenmektedir. Bunun yanı sıra, Bornova ilçesi merkez yerleşim alanının batı, güney ve doğu yönüne kadar çevreleyen büyük sanayi tesisleri, küçük sanayi siteleri, depolama alanlarındaki ticari etkileşimin yoğun olması ve İzmir Limanına erişimin de Bornova'dan geçen karayollarından sağlanıyor olması nedenleriyle ağır vasıta taşıt trafiği de oldukça yoğundur.

İzmir kent bütününde toplu taşıma sistemi olarak kullanılan ve Aliağa ile Torbalı ilçeleri arasında işletilmekte olan İZBAN hattı, Bornova ilçe sınırı içerisinde yer almasa da Bornova-Evka3 Aktarma İstasyonundan başlayarak Balçova Üçkuyular arasında kent içi ulaşım ağı içerinden önemli bir konumda olan İzmir Metrosu ile entegre olarak kullanılabilmektedir.

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



Harita 5: Bornova Ulaşım Ağı



Harita 6: Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Kent merkezine çok yakın bir bölgede kalmakta olup, şehir içi ve şehirlerarası olmak üzere erişim Kontrollü Yollar, 1. ve 2. derece yol bağlantıları ile çevrelenmektedir. Çalışma alanı içerisinde ve çevresinde kent içi arter olarak çalışabilecek imar planlarında 20, 25, 30 m genişliğinde belirlenmiş yollar bulunmakla birlikte 364/1 Sokak ile İzmir-Aydın Çevreyoluna bağlantı sağlanabilmektedir. Altındağ, Çamdibi bölgesinden Kazım Dirik, Ege Üniversitesi Hastanesi, Forum Alışveriş Merkezi ile Bornova ilçe merkezine erişimi sağlayan geçiş yolları bulunmaktadır. Çalışma Alanı içerisinde ve çevresinde kamu kurumları, ticaret alanları, küçük oto sanayi, depolama özel üniversite, özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi, alışveriş merkezleri, kafe, restoran vs. kullanımları yer almakta olup, araç ve yaya trafiği açısından hareketliliğin oldukça fazla olduğu bir bölgedir.

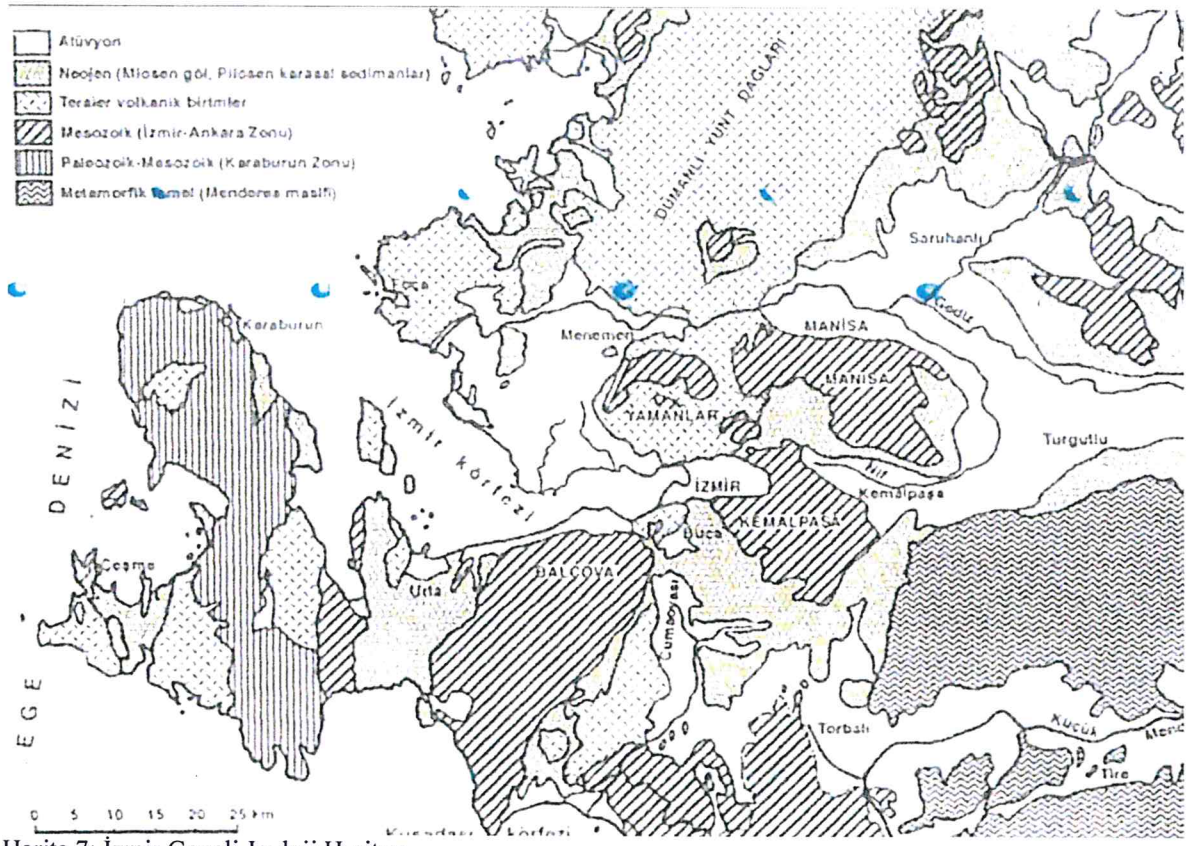
2.2. PLANLAMA ALANININ DOGAL ÖZELLİKLERİ

2.2.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

İzmir iç körfezinin doğu ucunda yer alan Bornova Ovası bir kıyı düzlüğü olup, doğu-batı doğrultusunda bir çöküntü içinde şekillenmiştir. Çevrede yer alan yüksek kütlelerden ovaya ulaşmış olan kısa, mevsimlik akışa sahip derelerin getirmiş olduğu alüvyonların bu çukurluğu doldurması ile şekillenmiştir. Bu dereler içerisinde Manda Çayı ve Kocaçay, Bornova Ovası'nda akan ve İzmir Körfezi'ne dökülmekte olan en büyük akarsulardır. Bu akarsular Kemalpaşa Dağı'nın kuzey, Yamanlar Dağı'nın güney kesimlerinde yer alan su kütlelerini toplayarak ovaya ulaştırmaktadır.

Bornova Ovası'nın kuzeyinde ve güneyinde dorukları 1000 metreyi aşan dağlık kütleler yer almaktadır. Kuzeyinde volkanik kayaçlardan oluşmuş olan Yamanlar Dağı (1076 m), Güney doğusunda Üst Kretase flişlerinden oluşmuş olan Kemalpaşa Dağı (1506 m) ve güneyinde ise miyosen göl tortullarının oluşturmuş olduğu Kalabak Tepe (349 m) ile çevrelenmiş durumdadır.

Alan ağırlıklı olarak % 0-10 yumuşak eğimli alanlardan oluşmakta olup, yer yer % 10-20, %20-30, % 30-40, % 40-50 ve %> 50 düşük ve orta eğimli bir topografyaya sahiptir.



Harita 7: İzmir Geneli Jeoloji Haritası

Planlama alanı % 0-10 yumuşak eğimli alan olarak tariflenen alan içinde kalmakta olup düz bir topografyaya sahiptir.

2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Bornova ilçesi iklim etmenleri bakımından Akdeniz iklim karakterini taşır, yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yaz mevsiminde imbat ve poyraz rüzgârları etkilidir. Yıllık yağış ortalaması 742 mm, yıllık sıcaklık ortalaması l6 ºC'dir. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır. Bugüne kadar en yüksek sıcaklık 13.07.2000 tarihinde 45,3, en düşük ise 09.02.1929 tarihinde -8,4 derecedir. 600 metreye kadar olan yüksekliklerde Kızılçam ormanları, daha yüksekler de ise Karaçam ormanları bulunmaktadır. Bu çam ormanları ilçenin önemli dinlenme alanlarını barındırmaktadır. Tarımsal faaliyet içerisinde zeytincilik yapılmakta olup, organik tarım faaliyeti bulunmamaktadır.

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

2.2.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Gediz ve Büyük Menderes grabenlerinin batısında yer alan İzmir Körfezi sığ sismik kesitlerden elde edilen verilere göre iç ve dış olmak üzere iki morfolojik çukurluk olarak tanımlanır. Yamanlar ve Çatalkaya yükseltileri ile sınırlandırılan ve eski Gediz deltasının doğusunda kalan

bölüm İç Körfez olarak tanımlanmıştır. Bu alana ilişkin ilk yapısal hatlar 1979, 1981 ve 1982 yıllarında tanımlanmıştır.

Bornova yöresi İzmir-Ankara Zonu ve İzmir-Ankara Kenet Kuşağı olarak bilinen tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. İzmir-Ankara Zonu'nu meydana getiren kaya toplulukları egemen olarak yaşları Triyas ile Geç Kretase arasında değişen ofiyolit, türbidit ve eşlik eden, karbonat kaya topluluklarından oluşmaktadır.

Planlama alanını kapsayan bölgede yapılan deprem risk analizi ile 4,5 ile 7,5 büyüklükleri arasında toplamda 155 adet deprem olduğu tespit edilmiştir. Bölgeye ilişkin olarak değerlendirme sonucunda yıllara göre dağılımı da göz önünde bulundurularak deprem riskinin düşük olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanını da içine alanda hazırlanan İzmir İli, Bornova ilçesi Mevcut Yerleşim Alanını Kapsayan Yaklaşık 1035 ha'lık Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.02.2016 tarihinde onaylanmış olup "Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu raporun Değerlendirme bölümü aşağıdaki gibidir.

İnceleme alanında; İzmir - Ankara Kenet Kuşağı (Brinkmann, 1966) içerisinde yer alan ve yüksek kotlarda ve tepelik alanlarda gözlemlenen Üst Kretase yaşlı bej, gri, koyu gri renkli; sert, seyrek çörtlü kireçtaşı (Bornova Karmaşığı (Kb)), kumtaşı, kiltaşı, marn, şeyi, killi kireçtaşı (Zeytindağ Formasyonu (Trnsz)), kiltaşı - silttaşı ara düzeyli beyaz sarı renkli gölsel kireçtaşları (Aliağa Formasyonu: Kireçtaşı Üyesi (Tma3)) ile inceleme alanının büyük bir kısmını oluşturan düzlük (eğimin düşük olduğu) alanlarda düzensiz yığışımlar halinde geniş yayılım sunan Kuvaterner yaşlı bloktan kuma değişen tane boylarına sahip sıkı tutturulmuş blok çakıl, çakıl, kum, silt ve kil litolojilerinden oluşan (Alüvyon (Qal)) birimleri gözlemlenmektedir.

Eğim değerleri alüvyon birimlerde % 0-10 iken diğer alanlarda % 10-60 arasında değişmektedir. Yapılan sondajlarda alüvyon birimlerde 2,75-10,80 m derinliklerde yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

İnceleme alanında yer alan alüvyon birimlerde yapılan arazi deneyleri ve laboratuvar deney sonuçlarına göre killi seviyelerin orta katı-katı-sert ve çok sert kıvamlı, az plastik-plastik, düşük-orta sıkışabilirlik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killerin "Düşük - Orta - Yüksek" şişme potansiyeline sahip olduğu belirlenmiştir.

Kumlu seviyelerin sıkılık oranı "çok gevşek-gevşek-orta sıkı" olarak belirlenmiştir. Yapılan sıvılaşma analizlerinde kumlu seviyelerde sıvılaşma olabileceği belirlenmiştir.

Kaya ortamlar ise RQD değerlerine göre çok zayıf-zayıf kaliteli kayaç sınıfında değerlendirilmiş, nokta yük deneyi sonuçlarına göre ço düşük dayanımlı kayaç sınıfına girdiği belirlenmiştir.

İncele alanında belirlenen 2 hat boyunca yapılan şev analizi sonucu zemini oluşturan birimlerin tabi haliyle duraylı olduğu (Fso: 1.325 - 1.676), 0,2 g deprem etkisi uygulandığında ise üst seviyelerde yer alan altere kireçtaşı birimi ile yer yer gözlemlenen yapay dolgunun duraylı olmadığı (duraysız) konuma geçtiği (Fso: 0.799 - 0.927) belirlenmiştir.

Söz konusu bu alan haricindeki inceleme alanı sınırları içinde mevcut durum itibari ile akma, kayma, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak; inceleme alanında özellikle eğim değerinin yüksek olduğu yerlerde yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemlerinin oluşabileceği hesap edilmelidir.

İnceleme alanının güney kesiminden geçmekte olan İzmir fayı ile ilgili olarak Dokuz Eylül Üniversitesi Deprem Araştırma ve Uygulama Merkezi tarafından Nisan 2015 tarihinde paleosismolojik çalışma yapılarak Prof Dr. Hasan SÖZBİLİR tarafından rapor hazırlanmıştır.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, arazi-laboratuvar deneyleri ile yapılan analiz ve hesaplamalar, paleosismloji çalışmaları ile yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucu inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından dört kategoride değerlendirilmiştir.

*.- Önlemli Alanlar 1.2 (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemli Alanlar,

*.- Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,

*.- Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar,

*. - Afete Maruz Bölgeler

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanında topografik eğimin %0-10 arasında değiştiği jeolojisini Alüvyon (Qal) ve Bornova karmaşığına ait birimlerin oluşturduğu alanlardır.

Alüvyon birimde yapılan jeoteknik amaçlı sondaj çalışmalarda; birim içindeki seviyelerin farklı olduğu, in-sute deneyleri sonucuna göre SPT-N_{30} değerlerinin 4 - Refü aralığında olduğu, yapılan sıvılaşma analizlerinde kumlu seviyelerde sıvılaşma olabileceği belirlenmiştir.

Laboratuvar deney sonuçlarına göre şişme potansiyelinin "Düşük - Orta -Yüksek" olması, birim içerisindeki kil tabakalarında toplam oturma miktarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı belirlenmiştir. Bu anlatımlar bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar içerisinde değerlendirilmiş ve rapor ekinde verilen 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgeleri ile gösterilmiştir (Ek.16).

Bu alanlarda;

• Alüvyon birimlerin düşey ve yanal yönde değişkenlik gösterebileceğinden, projeye esas temel ve zemin etüt çalışmalarında yapı yüklerinin etkilenebileceği ve taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma gibi değerlendirmeleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Bu araştırma sonuçlarına göre beklenecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

• Kumlu seviyeler için yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma olabileceği belirlenmiş olup, sıvılaşma riskine karşı analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

• Alüvyon biriminde yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

• Yeraltı suyu, yüzey suları ve atık suların olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak maksadıyla, ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri belirlenerek oluşturulmalıdır.

• Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttıracak önlemler belirlenmelidir.

• Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esaslarına ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

• Zemin ve temel etüt çalışmalarında; statik projeye esas yapının temel tipi, temel derinliği ile temel derinliğinin mühendislik parametreleri, (oturma, farklı oturma, şişme, taşıma, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Söz konusu raporun Sonuç ve Öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.

1. İzmir İli, Bornova İlçesi mevcut yerleşim alanını kapsayan; doğuda İzmir Çevreyolu ve İzmir - Aydın Otoyolu, batıda Fatih Caddesi ve Konak İlçesi, kuzeyde Ankara Caddesi, güneyde Ağaçlandırılacak Alanlar ile sınırlandırılmış alanı kapsayan 6 adet 1/5000 ölçekli İzmir İli L18-a-10-a, L18-a-09-b, L18-a-05-d, L18-a-04-c. L18-a-10-d ve Ll8-a-09-c no.lu paftalarında sınırları belirtilen 10.351.082,90 m^2 (1035 Ha) alan için hazırlanan imar planına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla yapılmıştır.

2. Bu çalışma arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları olmak üzere üç aşamada yapılmıştır. İnceleme alanında derinliği 161 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı sondaj kuyusu çalışmaları yanı sıra şartnamesi gereği aynı profiller üzerinde istenmesi nedeniyle, inceleme alanındaki 50 farklı

lokasyondaki serimlerde sismik P kırılma, aktif kaynaklı yüzey dalgası yöntemi (MASW) ölçümü ile bu serimler üzerinde 48 adet pasif kaynaklı yüzey dalgası yöntemi (ReMi) ve 48 adet sismik kırılma tomografi ölçümü ile 47 farklı lokasyonda Düşey Elektrik Sondajı (DES) çalışmaları ve 250 farklı lokasyonda ise mikrotremor ölçüm çalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanında en yüksek kot: 217,63 m, en düşük kot: 2,07 m olan inceleme alanı; genel olarak % 0-10, % 10-20, % 20-30, % 30-40. % 40-50 ve %50-60 aralıklarında topografik eğim miktarlarına göre eğimli alanlar tanımlanmış olup inceleme alanındaki topografik kotlar genel olarak güneyden kuzeye doğru azalmaktadır.

4. Gözlemsel incelemeler, arazi çalışmaları. literatür çalışmaları ve MTA tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir L18-a2 pafta no.lu jeoloji haritasından (M.T.A. 1993) yararlanılarak yapılan araştırmalar neticesinde; çalışma sahası ve yakın çevresinde; önceki araştırmacılar tarafından Üst Kretase yaşlı olarak belirlenen Rudist kalıntılı kireçtaşlarından oluşan Bornava Karmaşığı (Kb) ile yaşı önceki araştırmacılar tarafından Miyosen olarak saptanmış sarı - beyaz - krem renkli kumtaşı , kiltaşı, marn, şeyi, killi kireçtaşı, kireçtaşı, tüf, tüfit ardalanması ve kömür - turba ara seviyeler ile devam eden birim Zeytindağ Formasyonu (Tmsz), yer yer tüf arakatkılı , kiltaşı - silttaşı ara düzeyli, zaman zaman çörtlü, beyaz sarı renkli gölsel kireçtaşlarından oluşmakta olan Aliağa Formasyonu Kireçtaşı Üyesi (Tma3) formasyonları ve inceleme alanının büyük bir kısmını oluşturan düzlük alanlarda gözlemlenen ve çevresindeki morfolojik yükseltileri oluşturan kireçtaşı , filiş ve volkanik birimlerin çeşitli atmosferik koşullar ile akarsu rejimlerine bağlı olarak taşınması ile meydana gelmiş çakıl, çakıl, kum, silt, kilin düzensiz yığışımlar halinde olduğu kirli beyaz ve yeşilimsi gri ve boz renkteki Alüvyon (Qal) birimi yüzeylenmektedir.

5. İnceleme alanına ait dinamik ve elastik parametre hesaplamaları rapor içerisinde verilmiş olup bu ölçüm değerlendirmeleri doğrultusunda;

*.- P Dalgası hızına göre inceleme alanını oluşturan birimlerin sökülebilirlikleri; P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirlikleri (Bilgin 1989) tablosuna göre, h= 3 - 10 m kalınlık sunan l. tabaka için "**Çok Kolay - Kolay - Orta**", 2. tabaka için "**Kolay - Orta - Zor - Çok Zor – Son Derece Zor**" aralığında,

*. - V S_{30} hızlarına göre inceleme alanının zemin sınıflamaları; NERHP Hükümlerine Göre Zemin Sınıflanması tablosuna göre, zemin sınıfı "**Sert/Sıkı Zemin (D)- Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya (C) - Kaya (B)**" aralığında,

*.- Elastisite Modülü (E) değerlerinin, Elastisite Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımı (Ercan vd. 2001, Özçep 2005, Tezcan vd. 2006) tablosuna göre 1. Tabakanın dayanımı "**Zayıf (Gevşek) - Orta Sağlam -Sağlam", 2. tabakanın dayanımı "Orta Sağlam – Sağlam - Çok Sağlam**" aralığında,

*.- Kayma Modülü(μ) değerlerinin Kayma Modülü Değeri erine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımı (Ercan vd. 2001, Özçep 2005, Tezcan vd. 2006) tablosuna göre 1. tabakanın dayanımı "**Zayıf (Gevşek) - Orta Sağlam -Sağlam - Çok Sağlam", 2. tabakanın dayanımı "Orta Sağlam - Sağlam - Çok Sağlam**" aralığında,

* .- Bulk Modülü (K) değerlerinin , Bulk Modülü Değerlerine Göre Zemin Sıkışabilirliği (Keçeli, 1990)) tablosuna göre l. tabakanın sıkışabilirliği "**Az - Orta**", 2. tabakanın sıkışabilirliği "**Az - Orta - Yüksek - Çok Yüksek**" aralığında,

*.- Poisson Oranı (σ) değerlerinin, Poisson Sınıflaması ve Hız Oranı Karşılaştırması tablosuna göre 1. tabaka sıkılığı "**Çok Gevşek- Gevşek-Sıkı Katı - Katı -Sağlam Kaya**", 2. tabaka sıkılığı "**Çok Gevşek- Gevşek**" aralığında,

*. - Yoğunluk (p) değerlerinin Zemin Birimlerinin Yoğunluk Sınıflaması (Keçeli, 1990) tablosuna göre 1. tabakanın yoğunluğu "**Düşük - Orta - Yüksek**", 2. tabakanın yoğunluğu "**Orta - Yüksek - Çok Yüksek**" aralığında olduğu belirlenmiştir.

*.- İnceleme alanından alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneylerinin sonuçlarından elde edilen Likit limit (LL) %NP - % 49, Plastisite İndisi (PI) %NP - % 25 aralığında

belirlenmiş olup bu verilerin değerlendirilmesi sonucu inceleme alanının şişme potansiyeli; "**Düşük -Orta -Yüksek**" olarak belirlenmiştir.

6. İnceleme alanında yer alan alüvyon birimlerde yapılan arazi deneyleri ve laboratuvar deney sonuçlarına göre killi seviyelerin orta katı-katı-sert ve çok sert kıvamlı, az plastik-plastik, düşük-orta sıkışabilirlik özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killerin "Düşük - Orta - Yüksek" şişme potansiyeline sahip olduğu belirlenmiştir.

Kumlu seviyelerin sıkılık oranı "çok gevşek-gevşek-orta sıkı" olarak belirlenmiştir. Yapılan sıvılaşma analizlerinde kumlu seviyelerde sıvılaşma olabileceği belirlenmiştir.

Kaya ortamlar ise RQD değerlerine göre çok zayıf-zayıf kaliteli kayaç sınıfında değerlendirilmiş, nokta yük deneyi sonuçlarına göre çok düşük dayanımlı kayaç sınıfına girdiği belirlenmiştir.

7. İnceleme alanında belirlenen 2 hat boyunca yapılan şev analizi sonucu zemini oluşturan birimlerin tabi haliyle duraylı olduğu (Fso: 1.325 - 1.676), 0.2 g deprem etkisi uygulandığında ise üst seviyelerde yer alan altere kireçtaşı birimi ile yer yer gözlemlenen yapay dolgunun duraylı olmadığı (duraysız) konuma geçtiği (Fso: 0.799 - 0.927) belirlenmiştir.

Söz konusu bu alan haricindeki inceleme alanı sınırları içinde mevcut durum itibari ile akma, kayma, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak; inceleme alanında özellikle eğim değerinin yüksek olduğu yerlerde yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite problemlerinin oluşabileceği hesap edilmelidir.

8. Yapılan sondajlarda alüvyon birimlerde 2.75-10.80 m derinliklerde yer altı suyuna rastlanılmıştır. İnceleme alanından geçen tün dereler için **planlama öncesi DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir**.

9. İnceleme alanı; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan ve 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Mülga Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 'nda 1. derece deprem bölgesinde yer aldığından yapılaşma "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik**" esaslarına mutlaka uyulmalı ve **1. Derece** Deprem Bölgesinde inşa edilecek yapılar için en büyük zemin ivmesi değeri $\mathbf{a_{max} > 0.40\ g}$ olarak seçilmelidir.

*.- European Seismological Commision (ESC) Sınıflamasına göre inceleme alanının içinde bulunduğu l00 Km yarıçaplı alanda 1900 - 2015 yılları arasındaki 116 yıllık sürede M≥4,5 büyüklüğünde olmuş olan 153 adet deprem için yapılan hesaplamalar sonucunda; tehlike düzeyi; M= 6,8 büyüklüğündeki depremler için "**Orta Tehlike**" olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında 250 farklı lokasyonda yapılan Microtremör ölçümlerinde elde edilen verilerinden hesaplanan inceleme alanına ait zemin hakim titreşim periyotları ZHTP=0,1 sn- 2,33 sn. aralığında olup Zemin Hakim Titreşim Periyotlarına Göre Tehlike Düzeyleri (Ansal, 2004 vd.) tablosuna göre ölçüt tanımı "**A -B- C- D**", tehlike düzeyi "**Düşük- Orta - Yüksek- Çok Yüksek**", Zemin Deprem Büyütme Etkisine Göre Tehlike Düzeyleri (Ansal, 2001 vd.) tablosuna göre ölçüt tanımı "**A - B – C**", tehlike düzeyi "**Düşük - Orta – Yüksek**" olarak tanımlanmıştır.

10. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, arazi-laboratuvar deneyleri ile yapılan analiz ve hesaplamalar, paleosismloji çalışmaları ile yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucu inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından dört kategoride değerlendirilmiştir.

- Önlemli Alanlar 1.2 (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemli Alanlar,
- Önlemli Alan 2. 1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,
- Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar,
- Afete Maruz Bölgeler

11. Bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup rapor, bina bazında zemin etüdü raporu olarak kullanılamaz.

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanında topografik eğimin % 0-10 arasında değiştiği jeolojisini Alüvyon (Qal) ve Bornova karmaşığına ait birimlerin oluşturduğu alanlardır.

Alüvyon birimde yapılan jeoteknik amaçlı sondaj çalışmalarda; birim içindeki seviyelerin farklı olduğu, in-sute deneyleri sonucuna göre SPT-N_{30} değerlerinin 4 - Refü aralığında olduğu, yapılan sıvılaşma analizlerinde kumlu seviyelerde sıvılaşma olabileceği belirlenmiştir.

Laboratuvar deney sonuçlarına göre şişme potansiyelinin "Düşük - Orta –Yüksek" olması, birim içerisindeki kil tabakalarında toplam oturma miktarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı belirlenmiştir. Bu anlatımlar bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** içerisinde değerlendirilmiş ve rapor ekinde verilen 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "**ÖA-5.1**" simgeleri ile gösterilmiştir (Ek.16).

Bu alanlarda;

• Alüvyon birimlerin düşey ve yanal yönde değişkenlik gösterebileceğinden, projeye esas temel ve zemin etüt çalışmalarında yapı yüklerinin etkilenebileceği ve taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma gibi değerlendirmeleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Bu araştırma sonuçlarına göre beklenecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

• Kumlu seviyeler için yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma olabileceği belirlenmiş olup, sıvılaşma riskine karşı analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

• Alüvyon biriminde yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

• Yeraltı suyu, yüzey suları ve atık suların olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak maksadıyla, ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri belirlenerek oluşturulmalıdır.

• Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttıracak önlemler belirlenmelidir.

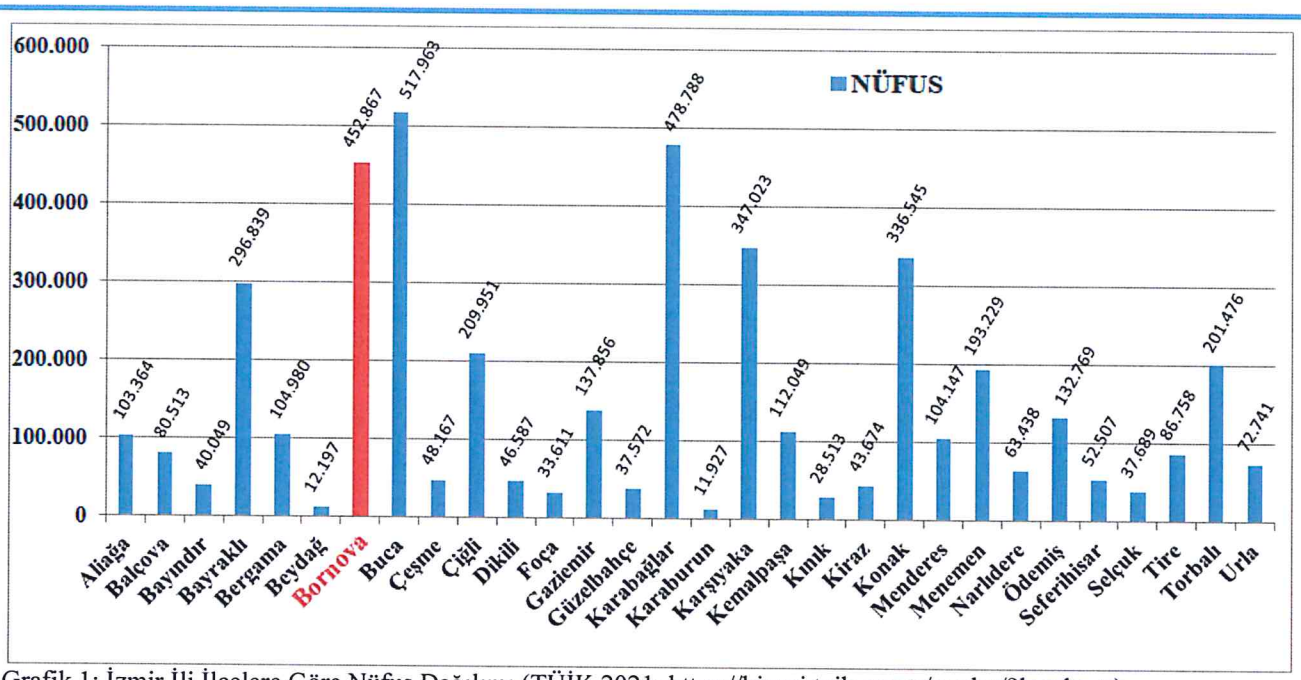
• Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

• Zemin ve temel etüt çalışmalarında; statik projeye esas yapının temel tipi, temel derinliği ile temel derinliğinin mühendislik parametreleri, (oturma, farklı oturma, şişme, taşıma, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

2.3. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO-EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

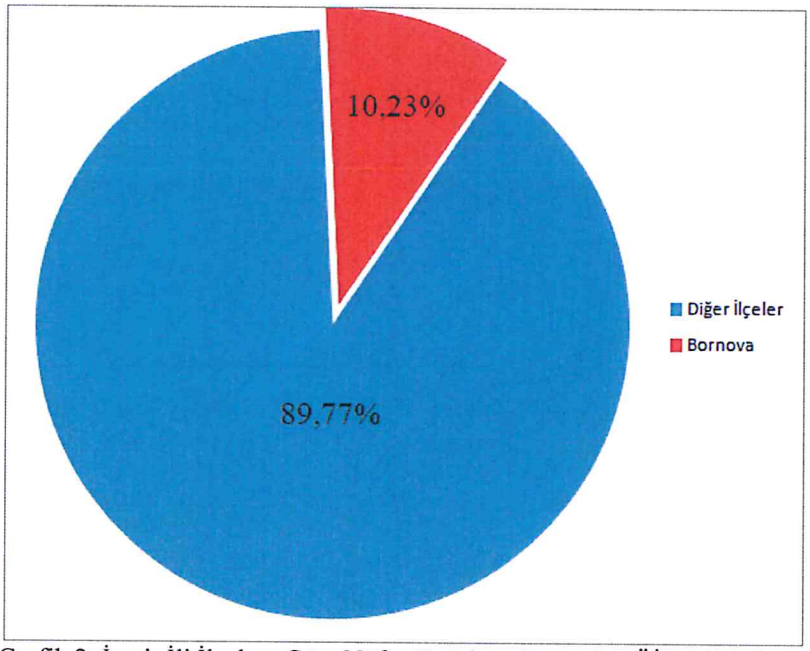
2.3.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçları incelendiğinde, Türkiye'nin 2021 yılı toplam nüfusunun 84.680.273 kişi, İzmir İli'nin 2021 yılı toplam nüfusunun 4.425.789 kişi, Bornova ilçesinin 2021 yılı toplam nüfusunun 452.867 kişi olduğu tespit edilmiştir.



Grafik 1: İzmir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK 2021; https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr)

Bornova ilçesi 452.867 kişilik nüfusu ile İzmir İli toplam nüfusunun, yüzde 10.23'lük bir bölümünü oluşturmakta olup nüfus açısında 3. büyük ilçedir.



Grafik 2: İzmir İli İlçelere Göre Nüfus Dağılımı Oransal (TÜİK 2021; https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Karacaoğlan	6.672	6.980	7.223	7.554	7.618	7.800	7.991	8.209	8.572	8.818	8.873
Kazım Dirik	31.060	31.542	31.261	32.207	32.752	33.368	35.318	36.751	37.334	33.934	36.950
Yeşilova	27.260	28.157	28.357	28.516	29.091	29.506	29.751	29.987	30.712	31.008	31.381

Tablo 2: Bornova İlçesi Okul, Öğrenci ve Öğretmen Varlığı Tablosu

2.3.2. Sosyo-Ekonomik Yapı

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

İlçenin tarıma ve sanayiye dayalı ticaret hacmi ve kapasitesi oldukça yüksektir. İlçede ticarethane, işyeri, fabrika ve imalathane sayısı 45 bini bulmaktadır. Tarım ve hayvancılıktan elde edilen gelir az da olsa bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. Bornova'yı ekonomik anlamda bir sanayi ve ticaret ilçesi olarak tanımlamak mümkündür. İzmir'in sanayi yükünün önemli bir bölümünü taşımaktadır. 1950'li yıllarda sanayileşme hamlesi ile Metaş, Çimentaş, Batıçim Bornova sınırları içerisinde kurulmuştur. Türkiye için önem arz eden sanayi tesisleri burada yer seçmiştir. Günümüzde kentin büyük sanayi tesislerinden BMC, Tuborg, Efes Pilsen, CMS, Cevher Döküm. Demirören, Batıçim, Çimentaş, Pınar, Dalan vb. önemli üretim tesisleri Bornova içerisinde faaliyet göstermektedir. Nitekim İzmir'de ilk sanayileşme atılımlarının gerçekleştiği ilçe unvanını taşımaktadır. 201 adet büyük çaplı sanayi ve ticari tesisin yanı sıra çok sayıda ihtisaslaşmış küçük sanayi sitesi ve çarşıları bünyesinde barındırmaktadır. Devlet Su İşleri, Karayolları, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü gibi kamu kuruluşlarının il ve bölge müdürlükleri ile Topçu Tugayı, Jandarma Komando Tugayı gibi büyük askeri birlikler de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Bornova merkez kent olarak tanımlanan alan içerisinde olması itibariyle gerek tarımsal alan varlığı gerekse tarımsal faaliyetler açısından ön plana çıkamamaktadır. İlçede tarımsal üretim için kullanılan alanın büyük bir kısmı meyvecilik için kullanılmaktadır. Zeytin, üzüm, kiraz, incir, mısır ve buğday üretimi yapılmaktadır. Aynı zamanda büyükbaş, küçükbaş hayvan ve tavuk yetiştiriciliği yapıldığı görülmektedir. İzmir'in konutlarının önemli bir bölümü de Bornova'dadır.

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

İlçede Milli Eğitim Bakanlığına kayıtlı 5 anaokulu, 62 anasınıfı, 32 ilkokul, 28 ortaokul, 4 imam hatip ortaokulu, 2 imam hatip lisesi, 11 mesleki ve teknik lise, 10 anadolu ve fen lisesi ile 1 adet Halk Eğitim Merkezinin olduğu toplamda 162 eğitim kurumu bulunmaktadır. Bununla beraber, ilçedeki toplam derslik sayısı 2309 adet olup, toplam 67.452 öğrenci eğitimine devam etmekte ve toplam 3911 öğretmen görev yapmaktadır. (*T.C. Bornova Kaymakamlığı, Aralık, 2022, www.bornova.gov.tr*)

Okul Türü	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı	Öğretmen Sayısı	Derslik Sayısı
Okul Öncesi (Bağımsız Anaokulu)	5	570	32	20
Okul Öncesi (Okullar Bünyesinde Anasınıfı)	62	5174	227	116
İlkokul	32	22652	1141	627
Ortaokul	28	21129	1162	627
İlk -Ortaokul	7		382	145
İmam Hatip Ortaokulları	4	631	48	89
Anadolu/Fen Liseleri	10	9171	550	280
Mesleki ve Teknik Anadolu Liseleri	11	9661	786	228
İmam Hatip-Anadolu İmam Hatip Liseleri	2	807	78	52
TOPLAM	161	67452	4542	2309

Tablo 3: Bornova İlçesi Okul, Öğrenci ve Öğretmen Varlığı Tablosu

Ayrıca, ilçede 68 adedi okul öncesi, 18 adedi ilkokul, 18 adedi ortaokul ve 17 adedi lise olmak üzere 121 adet özel okul bulunmaktadır. İlçede yer alan özel okullarda ise yaklaşık 15.565 öğrenci eğitim alırken, 1.528 kadar öğretmen görev yapmaktadır.

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

Tablo 4: Bornova İlçesi Okul, Öğrenci ve Öğretmen Varlığı Tablosu (Özel Okullar)

İlçede sağlık hizmetleri; 1 devlet hastanesi, 1 diş hastanesi, 1 tıp fakültesi hastanesi, 19 sağlık ocağı, 6 sağlık evi, 3 AÇS ve aile planlama merkezi ve 1 semt polikliniği, 1 ağız diş sağlığı merkezi ve ek olarak 1 özel hastane, 6 özel tıp merkezi, 1 özel dal merkezi, 22 özel poliklinik, 40 özel hekim muayenehanesi, 107 özel diş hekimi muayenehanesi, 1 diyaliz merkezi, 14 röntgen laboratuvarı ve 204 eczane bulunmaktadır. (*T.C. Bornova Kaymakamlığı, Mayıs 2022, www.bornova.gov.tr*)

3. MEKANSALANALİZ

3.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ

Planlama alanı üst ölçekli planlar yönünden incelendiğinde, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/ 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer almaktadır. Planlama alanında, 1970'li yılların sonundan bu yana çeşitli tarihlerde onanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

3.1.1. Üst Ölçekli Plan Analizi

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/25.000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi 'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

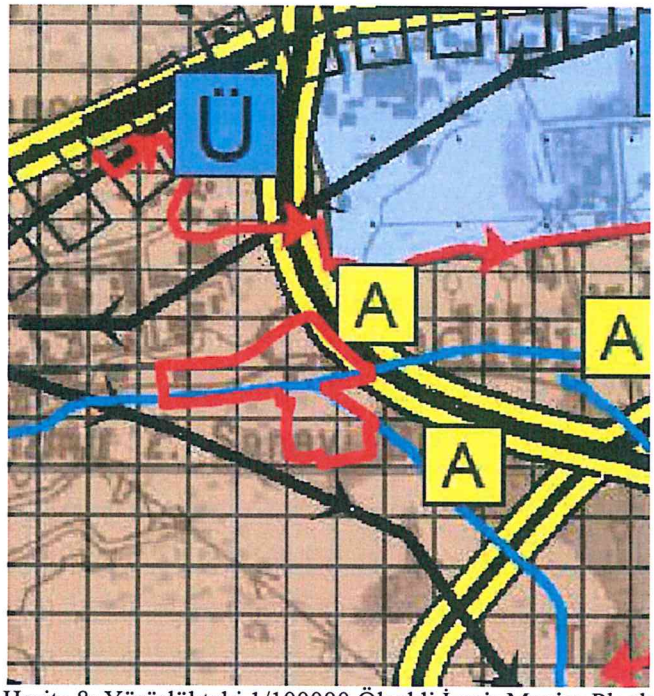
1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptal edilmesi üzerine 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmış olup, söz konusu plan halen yürürlüktedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, bu plana askı süresinde yapılan itirazlar, güncel veriler ve talepler doğulusunda yapılan düzenlemeler 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Son olarak, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, söz konusu plana yapılan itirazlar ile 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında mahalleye dönüşen köy ve beldelerin bağlandıkları ilçelerin nüfuslarının yeniden düzenlenmesi gereksinimi, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Bakanlıkların ve diğer kamu kurum ve kuruşlarının yeniden teşkilatlanması sonucunda kamu kurum ve kuruluşlarından gelen plan değişiklik talepleri ve kurum verilerinin güncellenmesi hususları çerçevesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Öl~ekli Çevre Düzeni Planının amaç, hedef, stratejileri ve kararlarına uygun olarak hazırlanan ve I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102/c maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile son halini almıştır.

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

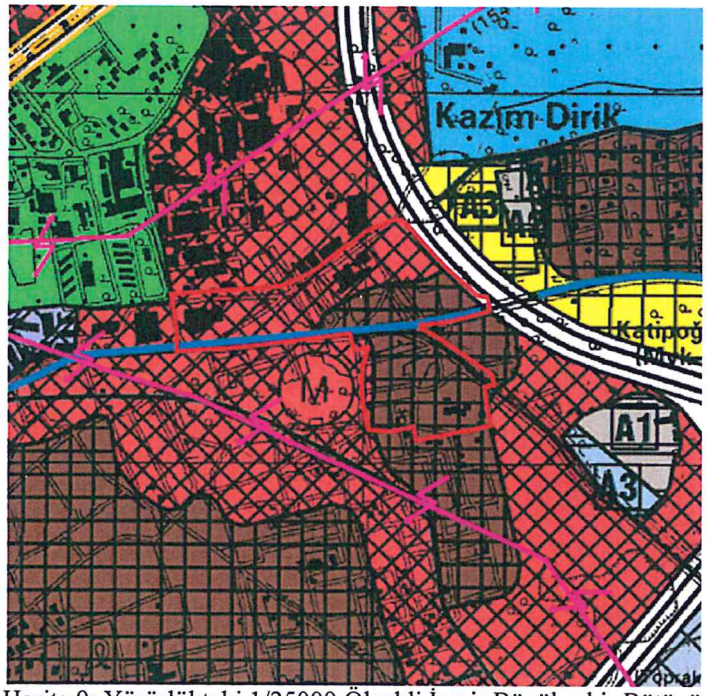
Planlama alanı, 23.06.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" gösteriminde kalmakta olup sonraki tarihlerde yapılan Çevre Düzeni Planı'nda yapılan değişikliklerinde de gösterim kararı değişmemiş olup içerisinden "Dere" geçmektedir.



Harita 8: Yürürlükteki 1/100000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi ÇDP

3.2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına çalışma alanın bir kısmı "2. ve 3. Derece Merkezler" bir kısmı "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" gösteriminde kalmakta olup içerisinden "Dere" geçmektedir.



Harita 9: Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü ÇDP

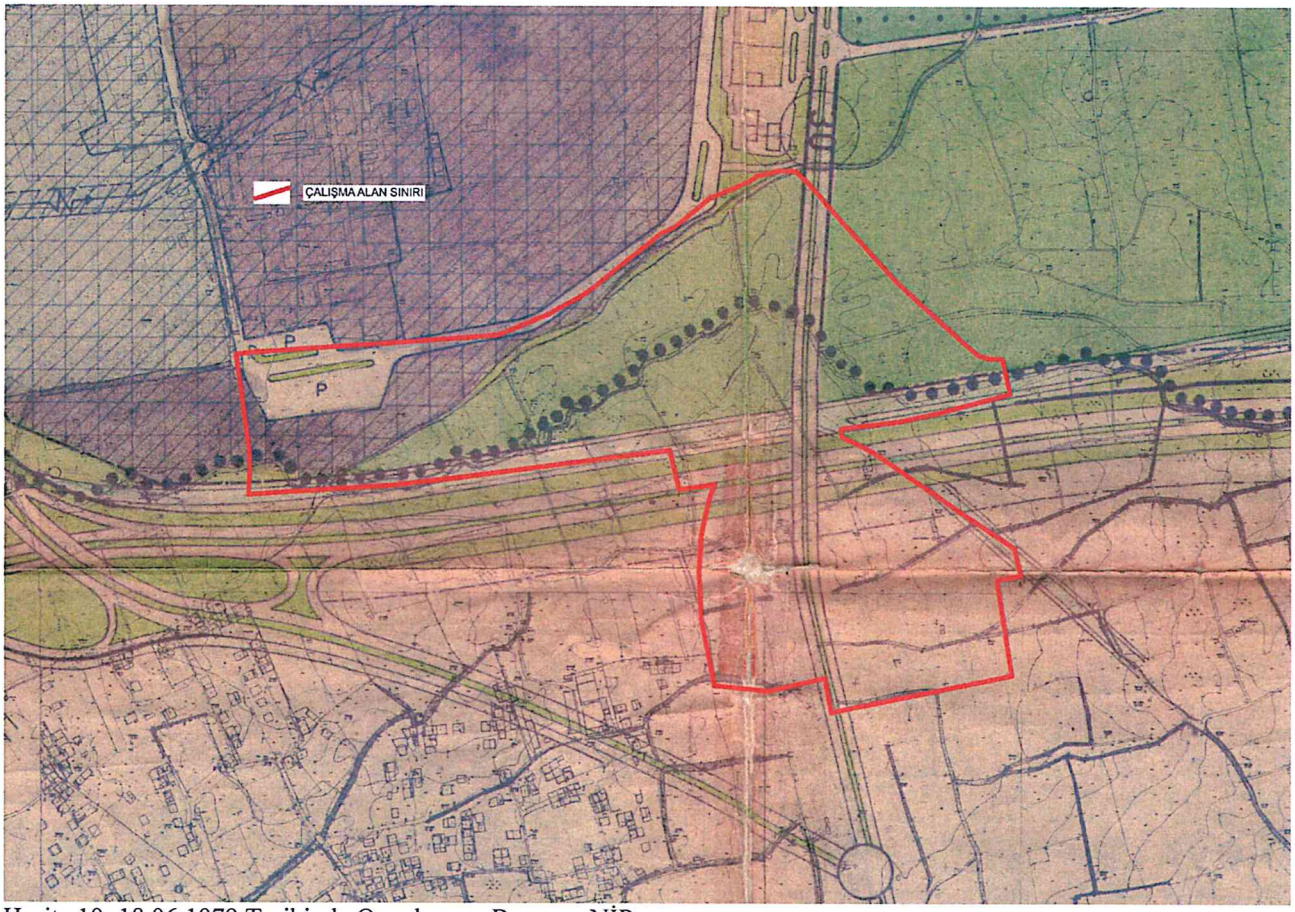
3.2.2. Alt Ölçekli Plan Analizi

Çalışma Alanının bir kısmı ile çevresinde İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 1979, 1980 ve 1983 yılında onaylanan farklı 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planları olsa da nazım imar planı kapsamında kullanım kararı belirlenmediği veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarından farklı kullanım kararı olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2.1. Planlama Alanı ve Çevresi Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları

1979 onaylı Nazım İmar Planı

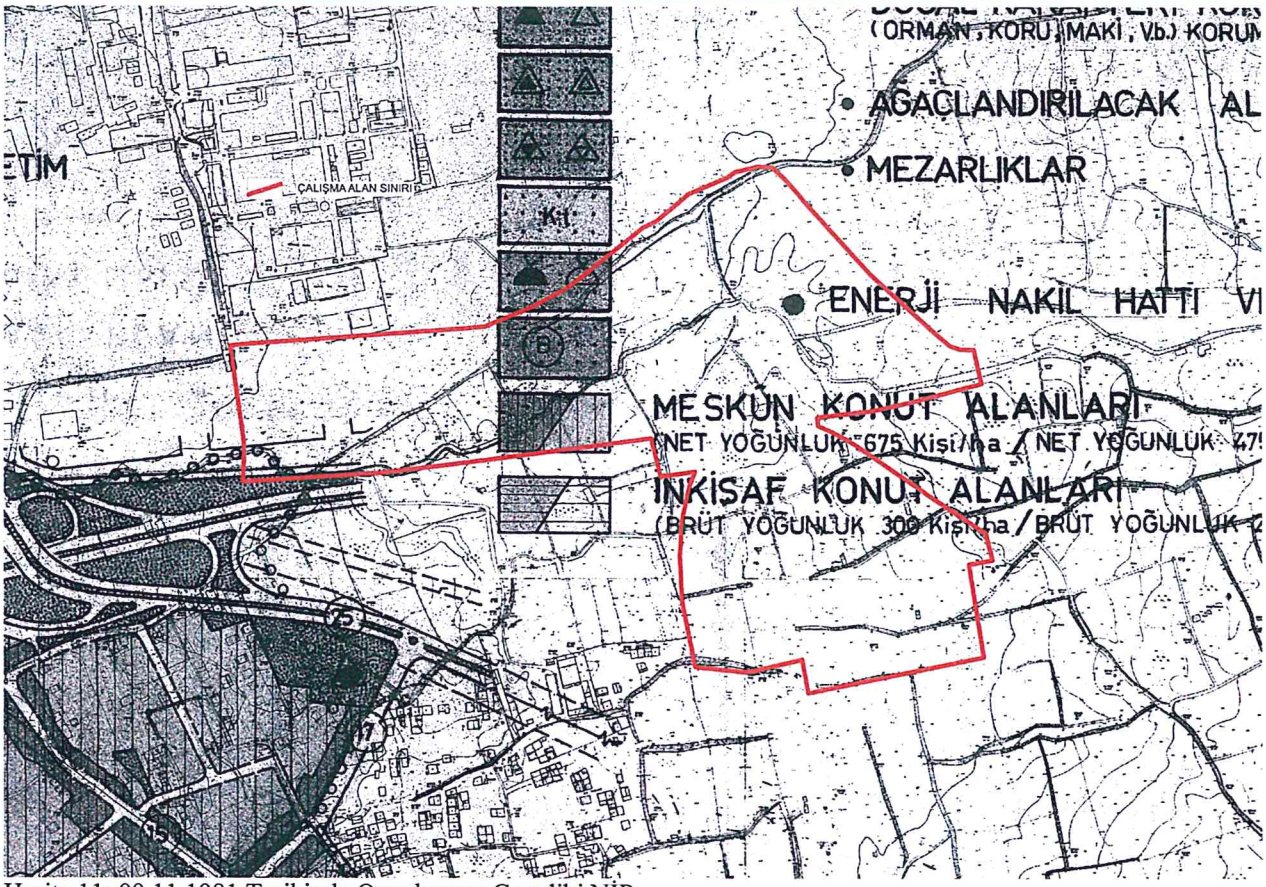
Çalışma Alanının bir kısmı İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 18.06.1979 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı kapsamında küçük bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, büyük bir kısmı Tarım Alanları gösteriminde kalmakta olup içinden 70 m genişliğinde yol geçmektedir.



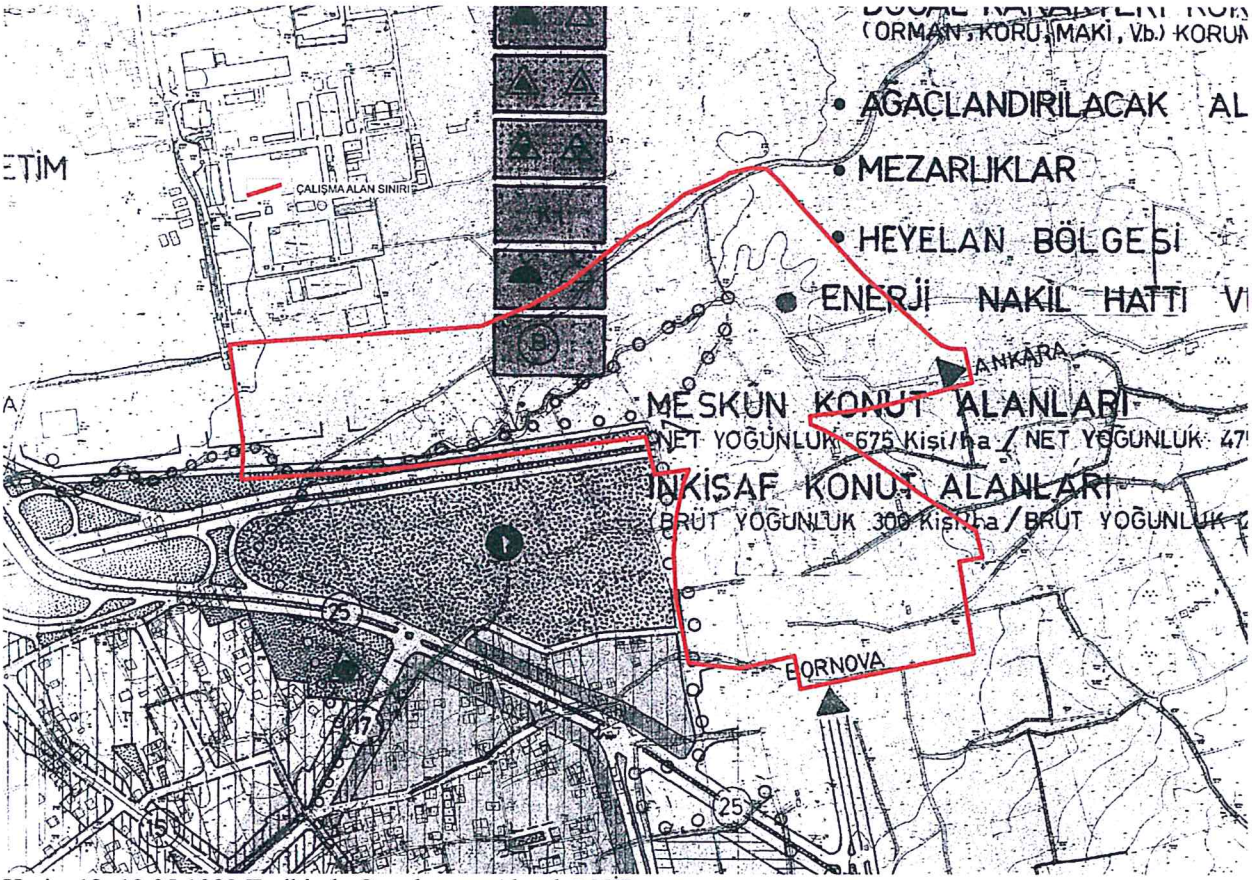
Harita 10: 18.06.1979 Tarihinde Onaylanmış Bornova NİP

Çevresinde Onaylanan Nazım İmar Planları

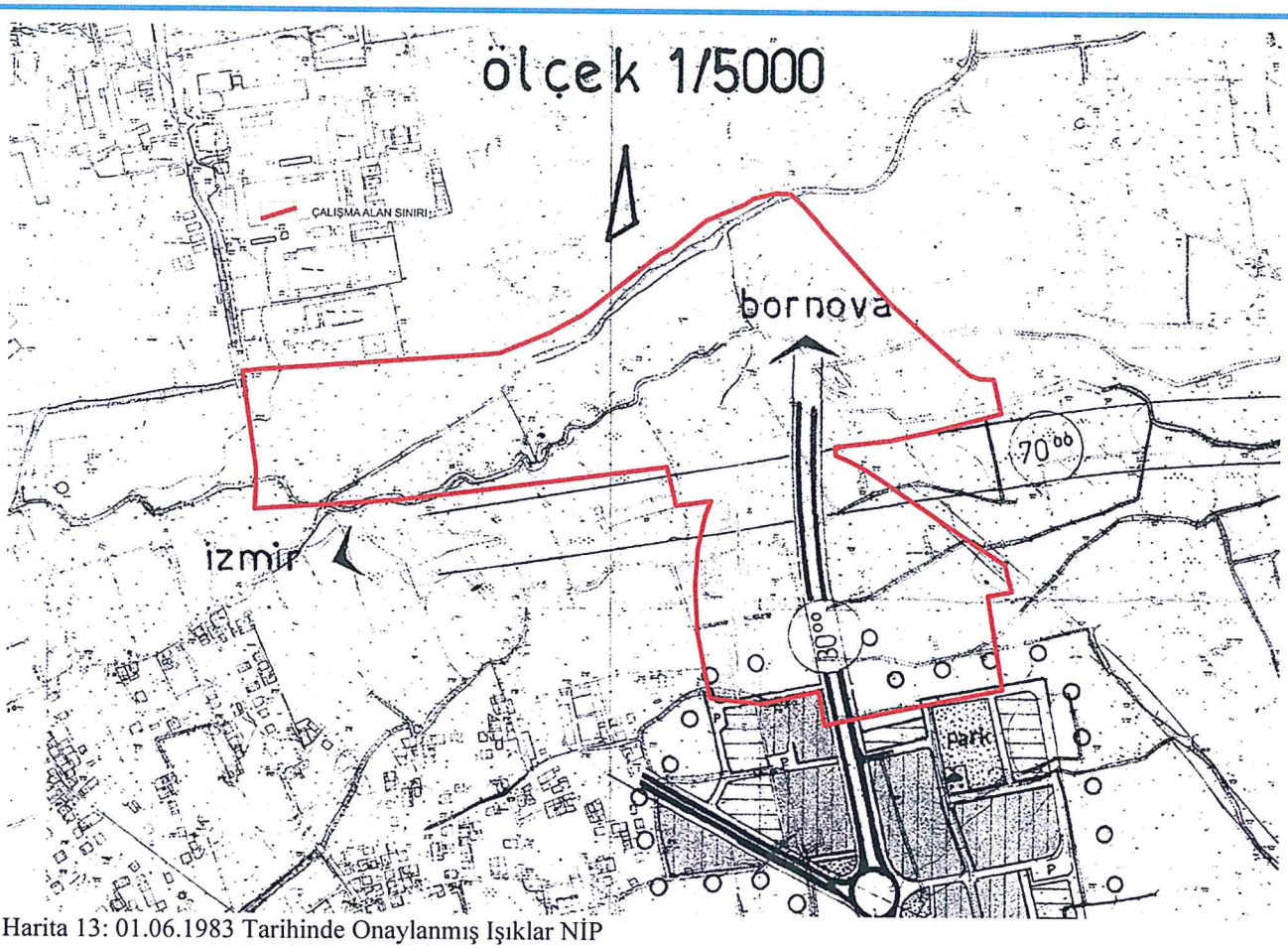
Yine İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 09.11.1981 tarihinde onaylanan Çamdibi, 12.05.1083 tarihinde onaylanan Altındağ, 01.06.1983 tarihinde onaylanan Işıklar bölgelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları incelendiğinde çalışma alanının söz konusu nazım imar planları onama sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 11: 09.11.1981 Tarihinde Onaylanmış Çamdibi NİP

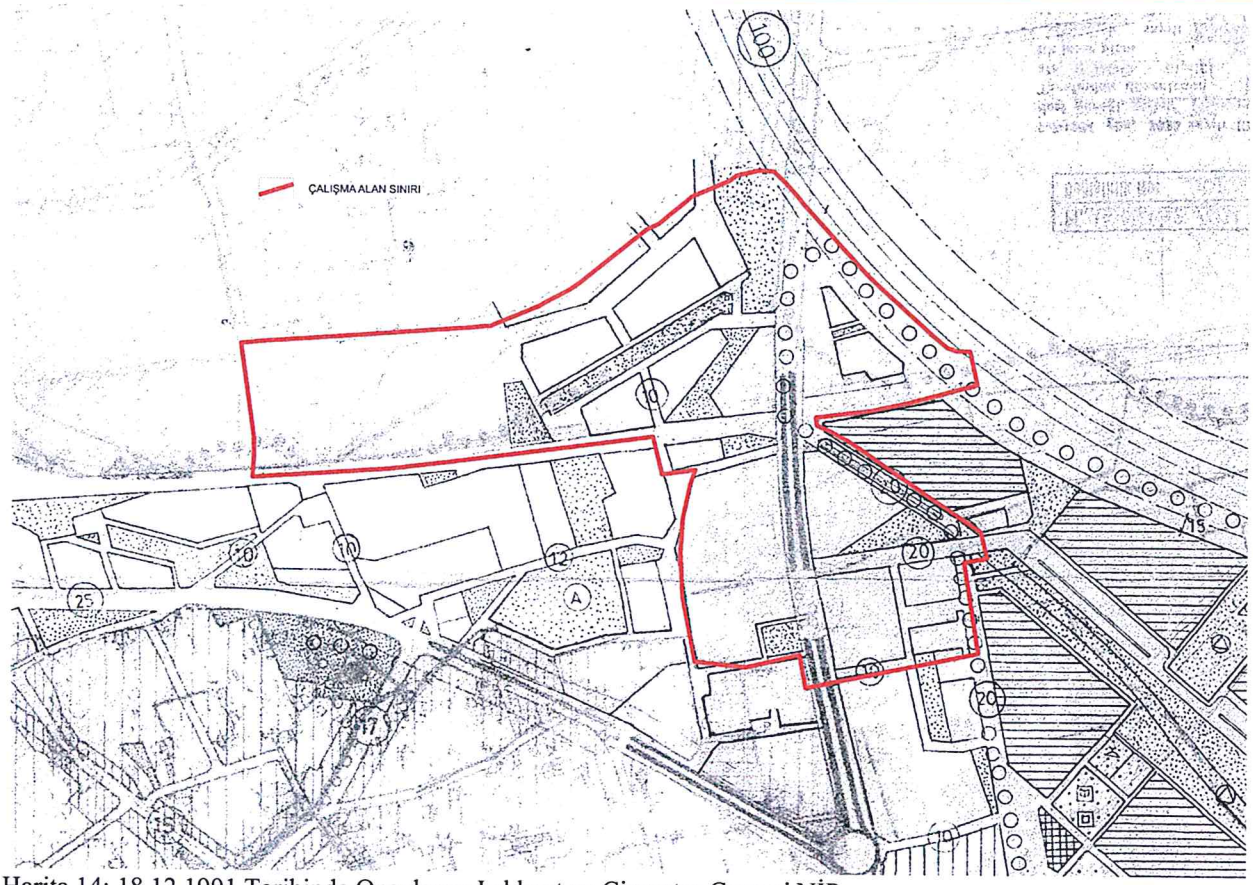


Harita 12: 12.05.1083 Tarihinde Onaylanmış Altındağ NİP

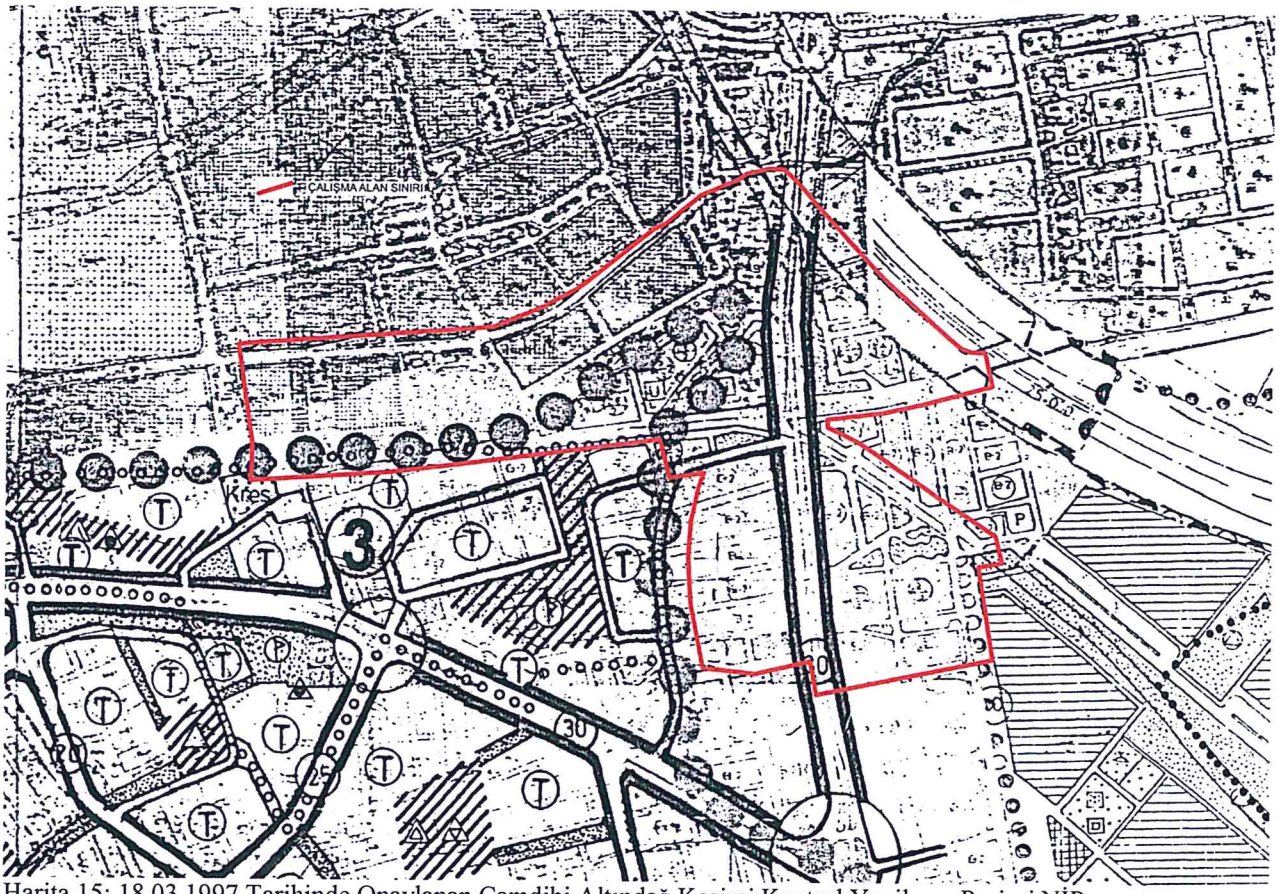


Harita 13: 01.06.1983 Tarihinde Onaylanmış Işıklar NİP

Çalışma alanı içinde küçük bir kısım, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 18.12.1991 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Işıkkent ve Çimentaş Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.03.1997 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Çamdibi Altındağ kesimi Kentsel Yenileme Projesi Nazım İmar Planı onama sınırı içinde kalsa da herhangi bir kullanım kararının belirlenmediği tespit edilmiştir.



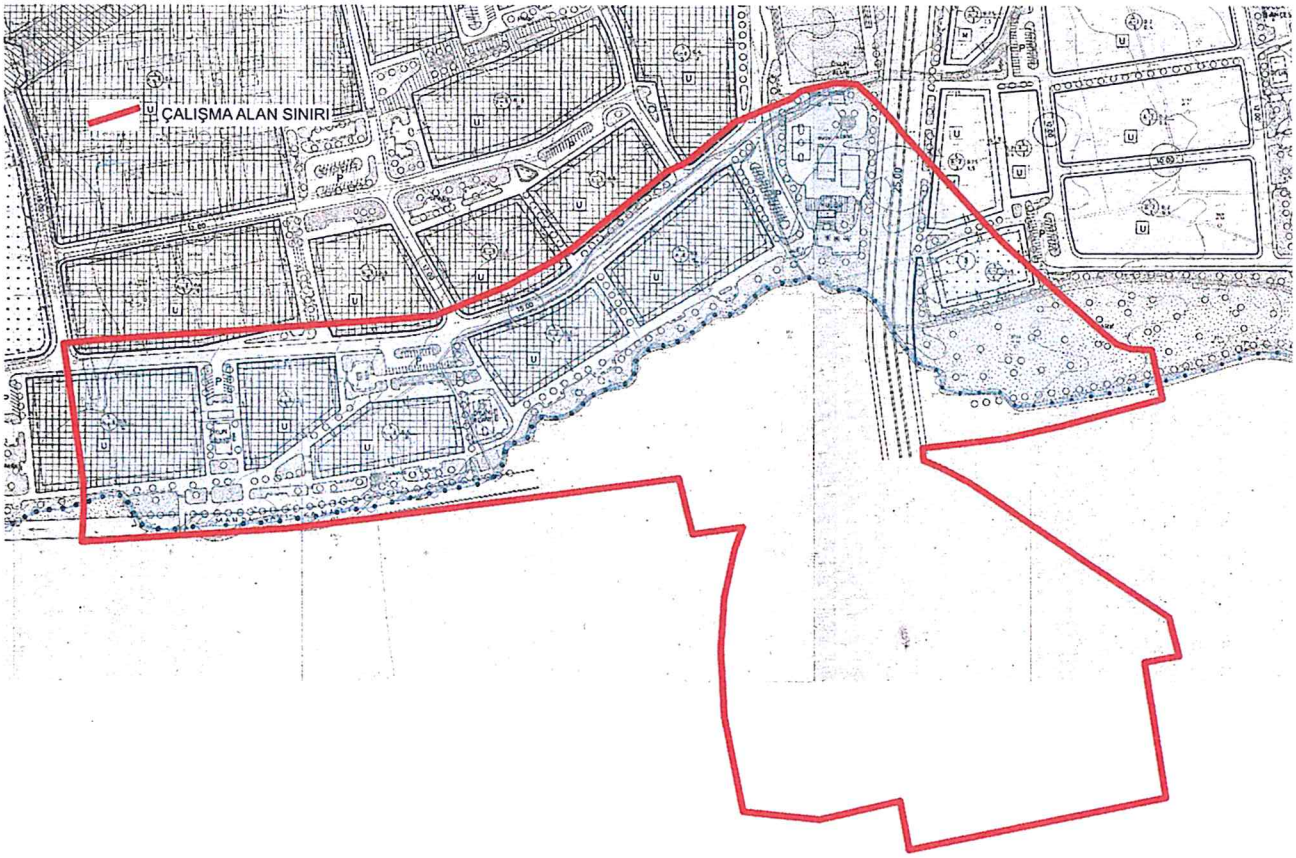
Harita 14: 18.12.1991 Tarihinde Onaylanan Işıkkent ve Çimentaş Çevresi NİP



Harita 15: 18.03.1997 Tarihinde Onaylanan Çamdibi Altındağ Kesimi Kentsel Yenileme Projesi NİP

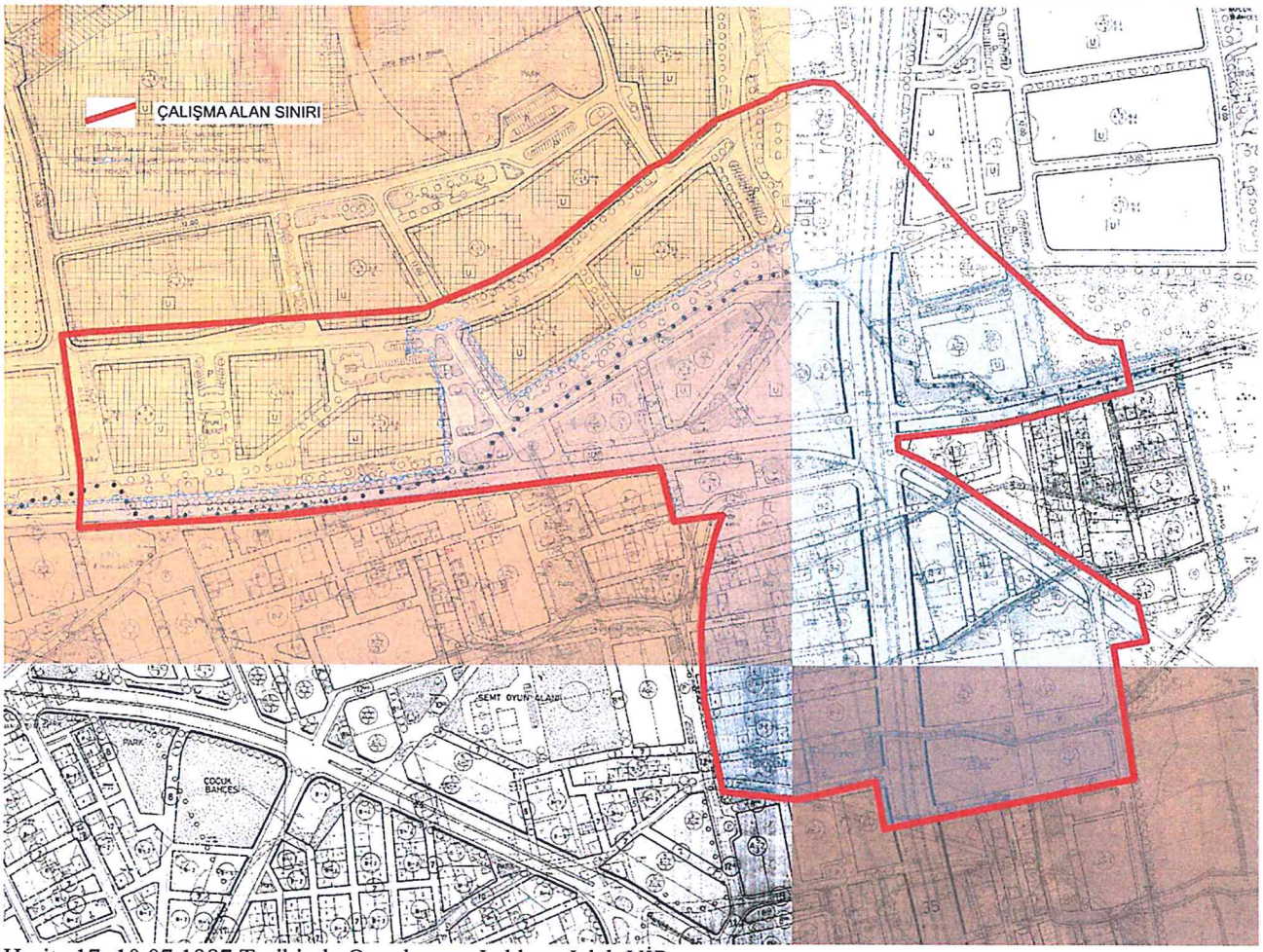
3.2.2.2. Planlama Alanı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

Planlama çalışmasına konu alanın bir kısmı İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 17.09.1980 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bornova İmar Planı kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş imar adalarının yanında Yol, Otopark, Yeşil Alan, Oyun Alanı, Sosyal Tesis Alanı kullanımlarına ayrılmıştır.



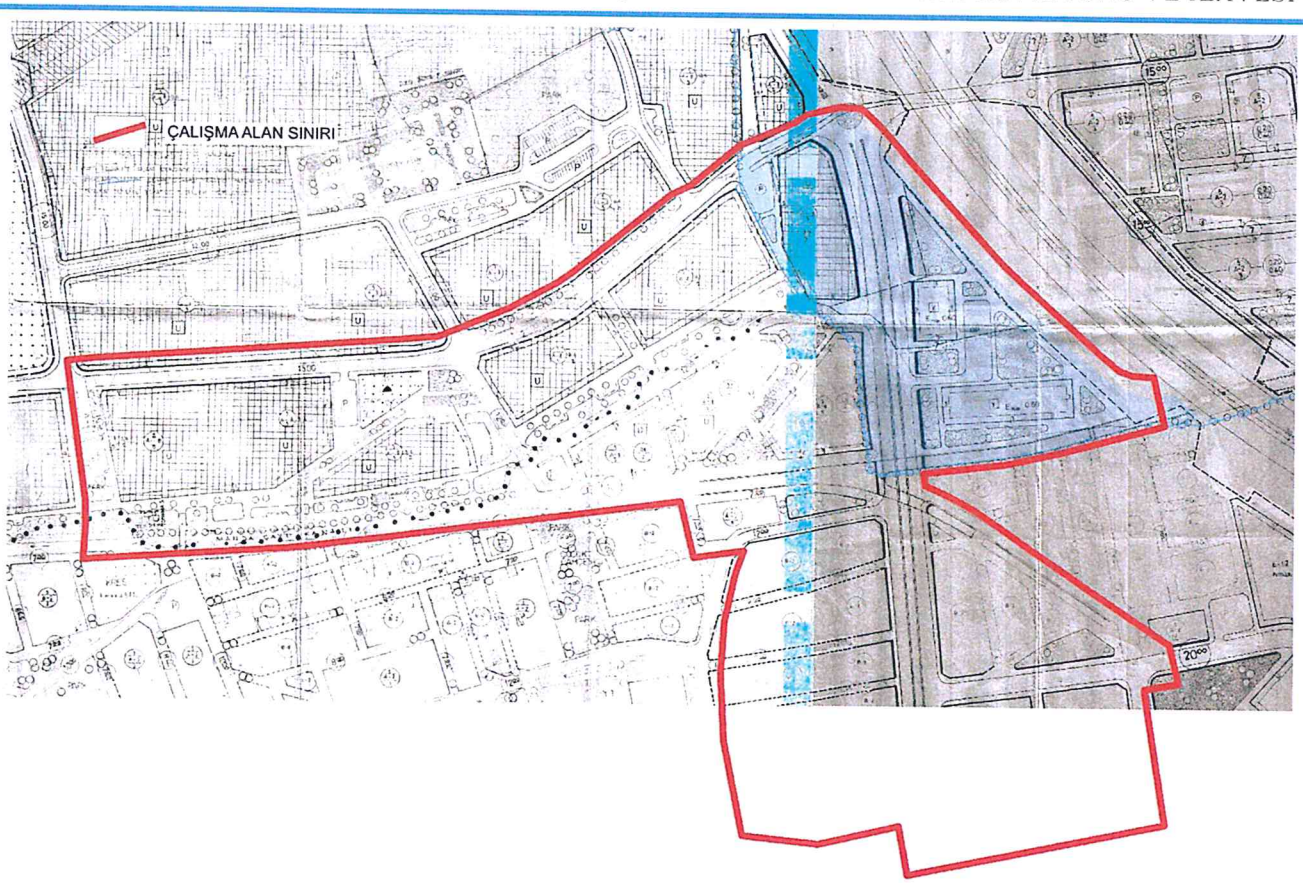
Harita 16: 17.09.1980 Tarihinde Onaylanmış Bornova UİP

Çalışma alanının güney kısmı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 10.07.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında, 1980 yılında onaylanan imar planı kararları yanında Konut Alanı olarak belirlenmiş, Manda Çayı Islah Kanalı imar planlarına işlenmiştir.



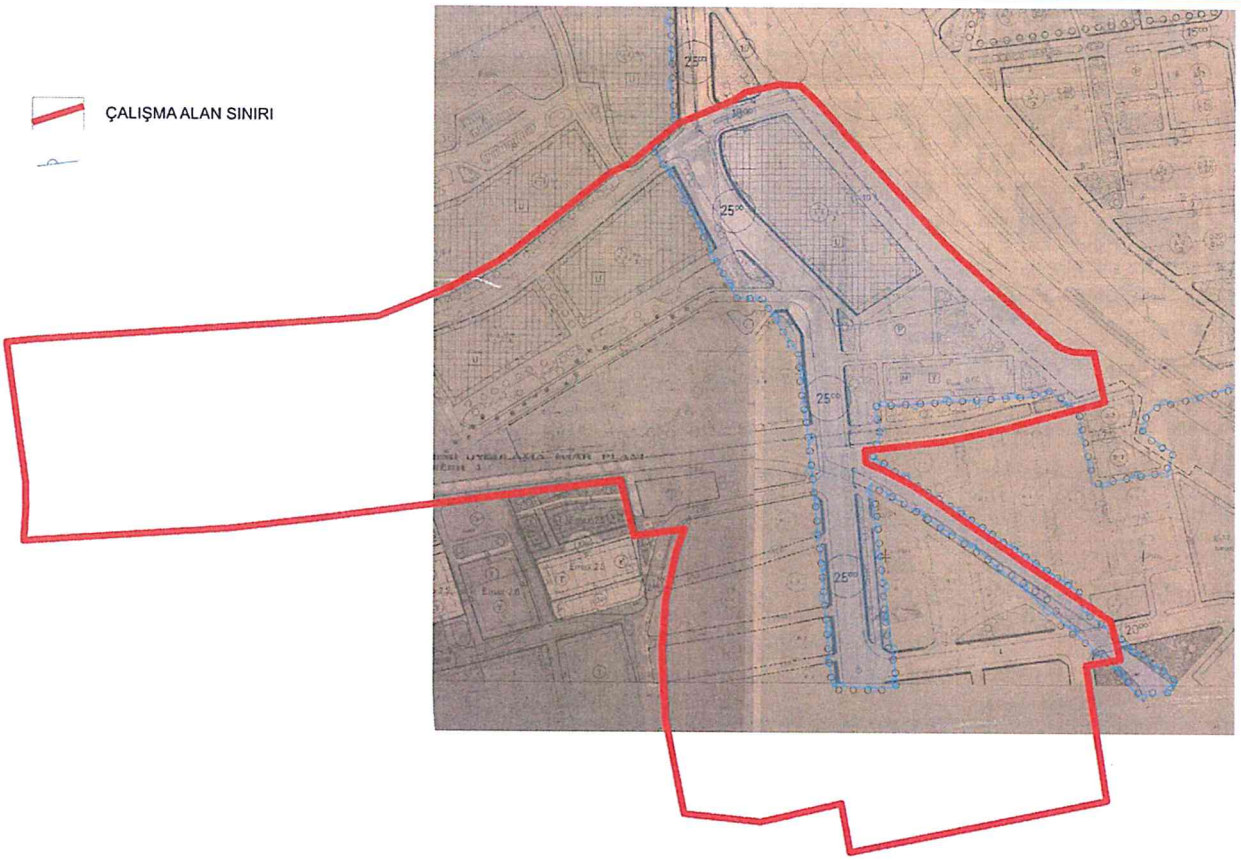
Harita 17: 10.07.1987 Tarihinde Onaylanmış Işıkkent Islah UİP

Çalışma alanın batısında İzmir – Aydın Çevre Yolunun projelendirilmesi sonrasında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 07.10.1997 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bornova Otoyol Geçişi Revizyon İmar Planı kapsamında imar adaları yol güzergâhı ve kamulaştırma sınırına göre yeniden belirlenmiş, "Y Koşulu" plan notu doğrultusunda uygulama yapılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.



Harita 18: 10.07.1997 Tarihinde Onaylanmış Çevre Yolu UİP

Çalışma alanın batısında İzmir – Aydın Çevre Yolunun projelendirilmesi sonrasında kavşak noktasındaki düzenlemeler doğrultusunda kavşak ve bağlantı yolları çevresinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 21.12.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında imar adaları yol güzergahı ve kamulaştırma sınırına göre yeniden belirlenmiş, "Y Koşulu" plan notu doğrultusunda uygulama yapılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.



Harita 19: 10.07.1998 Tarihinde Onaylanmış Çevre Yolu E.Ü Kavşağı UİP

Ayrıca çalışma alanı içinde kullanım kararları değiştirilmeden imar adası hatları ile yol, kaldırım ve otopark düzenlemelerine ilişkin imar planı değişiklikleri de yapılmıştır.

İmar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park, Otopark ve Yol olarak belirlenmiş kullanımların yerleri ve şekillerinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 27.12.1989 tarihinde 312 değişiklik no ile onaylanmıştır.

İmar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Park, Otopark ve Yol olarak belirlenmiş kullanımların yerleri ve şekillerinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 11.03.1991 tarihinde 375 değişiklik no ile onaylanmıştır.

İmar planında Park Alanın, Cami Yeri olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.07.1995 tarihinde 562 değişiklik no ile onaylanmıştır.

İmar planında yaya yolu olarak belirlenmiş 364/1 Sokağın taşıt yolu olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 06.11.2008 tarihinde 1231 değişiklik no ile onaylanmıştır.

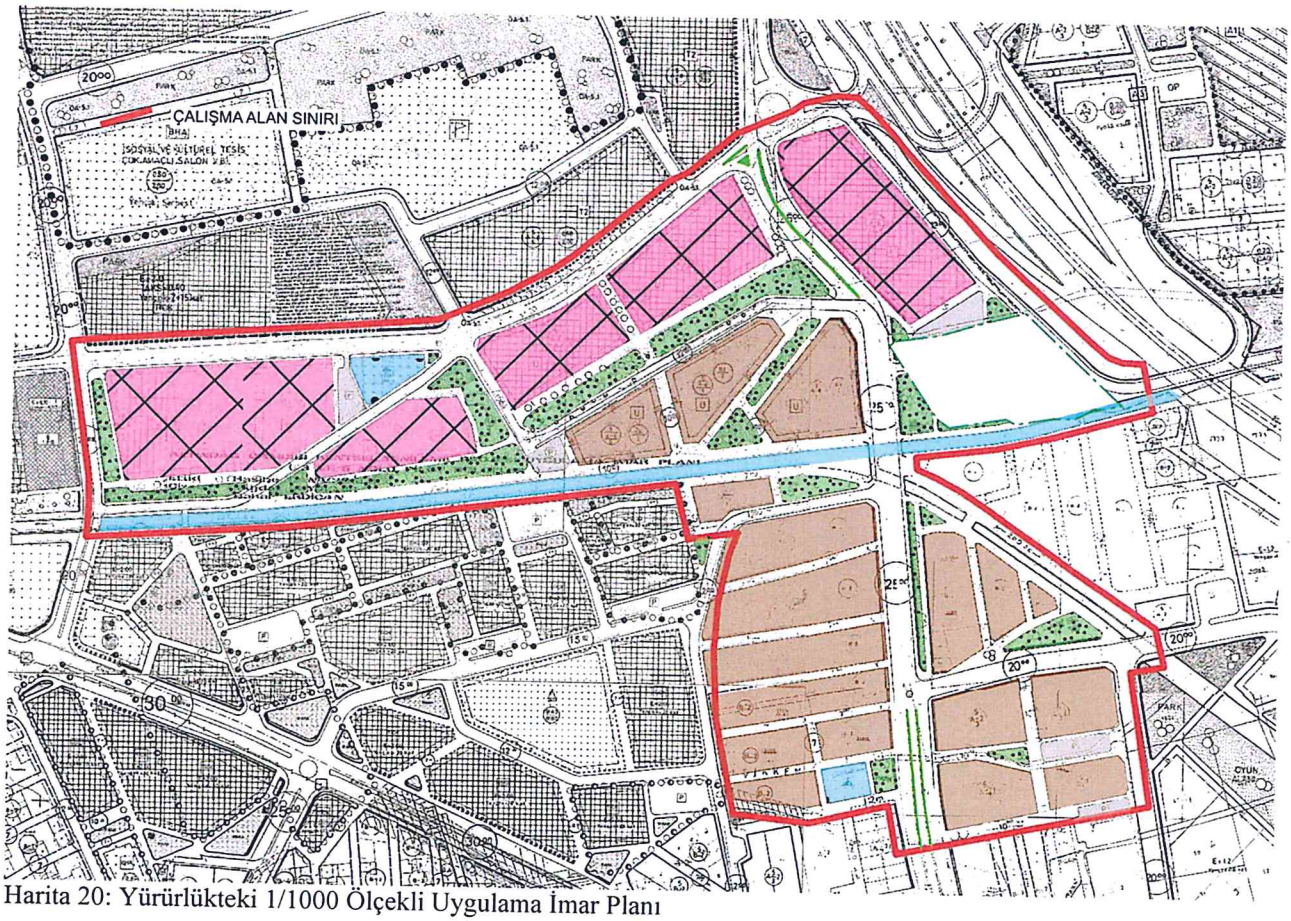
364/1 Sokak ile 364/11 Sokak arasında kalan, 8327 ada 1 no.lu parseldeki Cami Alanı, imar adasının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.03.2015 tarihinde 1588 değişiklik no ile onaylanmıştır.

3.2.2.3 Yürürlükteki İmar Planı Kararları

Yaklaşık 24 hektar büyüklüğündeki çalışma alanı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Konut Alanı, Cami Alanı, Park Alanı, Yeşil Alan, Otopark olarak belirlenmiş olup, 25, 20, 21 m genişliğinde taşıt yolları yol bağlantıları sağlanmış bir alandır. Bölgenin doğu kısmında yukarıda bahsedilen dava sonucunda imar planı iptal olan yaklaşık 1 hektarlık alan yer almaktadır.

ALAN DAĞILIMI - MEVCUT		
Alan Adı	**Oran**	**Miktar (m²)**
KONUT	24,08	57.395,01
KENTSEL ÇALIŞMA	18,49	44.063,71
PARK	7,35	17.507,71
CAMI	1,02	2.436,58
OTOPARK	1,46	3.484,45
TRAFO ALANI	0,02	52,58
SU YUZEYI (DERE)	3,72	8.874,25
PLAN IPTAL	4,25	10.135,94
YOL	39,60	94.388,77
TOPLAM	100,00	238.339,00

Tablo 5: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı alan dağılımı



Harita 20: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. HUKUKİ SÜREÇ VE MAHKEME KARARLARI

Çalışma alanı içerisinde yer alan Kazım Dirik Mahallesi, 1 ada 64,65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parsele (yeni Karacaoğlan 22703 ad 9 parsel) ilişkin 2015 yılı içerisinde talep edilen imar planı değişikliği talebinin Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarihli ve 80 sayılı kararı ve dayanağı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle İzmir 3. İdare Mahkemesinde 2015/1012 esas numarası ile açılan davada Mahkemenin 01.07.2016 tarihli ve 2016/1014 karar no.lu kararı ile söz konusu parsellerin bulunduğu alanda meclis kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planın iptaline karar verilmiştir. Söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 07.10.2020 tarihli ve 2020/8948 karar no.lu kararı ile onanmıştır.

Konu ile ilgili, Mahkeme kararında "İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının Mahkememiz Kaydına 16.06.2016 tarihinde giren cevap dilekçesinde İzmir İli Bornova İlçesi Kazım Dirik Mahallesi 30 L I c pafta 1 ada 64, 65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parseli kapsayan **bölgede herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yürürlükte olmadığının bildirildiği**, ...Bornova İlçesi Kazım Dirik Mahallesi 30 L I c pafta 1 ada 64, 65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parselde kayıtlı alanda uygulama imar planı değişikliği talebinin bu gerekçeyle reddi gerekirken yoğunluk artışı olduğu gerekçesiyle reddi yolundaki Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarih 80 sayılı Kararı ile dayanağı nazım imar planı kararı olamayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının söz konusu parsellere ilişkin kısmında hukuka uyarlık görülmemiştir" şeklindeki gerekçe sonucunda Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarih 80 sayılı kararı ve **1/1000 ölçekli uygulama imar planının söz konusu parsellere isabet eden bölümünün iptal edilmiştir.**

T.C.
İZMİR
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2015/1012
KARAR NO : 2016/1014

ve uygulama imar planlarının tanımları yapılmıştır.

Aynı Kanun'un 8. maddesinde ise, Nazım imar planı ve uygulama imar planlarının mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak belediye sınırları içinde kalan yerlerde ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usule tabi olduğu kurala bağlanmıştır.

Bu kuralların incelenmesi sonucu imar planları arasında hiyerarşik bir sıralamanın mevcut olduğu ve uygulama imar planlarının üst norm olan nazım imar planlarına aykırı olamayacağı, diğer bir anlatımla, üst plan veya planlara aykırı olarak uygulama imar planlarının yapılamayacağı veya mevcut planlarda değişiklik yapılamayacağı gibi nazım imar planı olmaksızın uygulama imar planı veya değişikliği yapılmasının mümkün olamayacağı sonucuna varılmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 30 Kl c pafta, 1 ada, 64, 65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parselde kayıtlı alanda imar planı değişikliği talebinin reddine ilişkin Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarih ve 80 sayılı kararı ve dayanağı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle 06.07.2015 tarihinde görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda davalı tarafından savunma dilekçesinde dava konusu parselleri kapsayan alana ilişkin olarak 1/5000 ölçekli bir nazım imar planının bulunmadığının belirtilmemesi üzerine Mahkememizin 27.05.2016 günlü ara kararı ile söz konusu alana ilişkin olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararı bulunup bulunmadığının sorulduğu, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Mahkememiz kaydına 16.06.2016 tarihinde giren cevap dilekçesinde İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 30 KI c pafta, 1 ada, 64, 65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parseli kapsayan bölgede herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yürürlükte olmadığının bildirildiği, buna göre, dava konusu parseli kapsayana alanda usule uygun onaylanan ve yürürlükte bulunan nazım imar planı bulunmadığı gözetildiğinde, nazım imar planı olmaksızın uygulama imar planı ve değişikliği yapılması hukuken olanaklı olmadığından, dava konusu İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 30 KI c pafta, 1 ada, 64, 65, 66, 67, 68 ve 34943 ada 1 parselde kayıtlı alanda uygulama imar planı değişikliği talebinin bu gerekçeyle reddi gerekirken yoğunluk artışı olduğu gerekçesiyle reddi yolundaki Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarih ve 80 sayılı kararı ile dayanağı nazım imar planı olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının söz konusu parsellere ilişkin kısmında hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, imar planı değişikliği talebinin reddine ilişkin Bornova Belediye Meclisinin 05.05.2015 tarih ve 80 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 30 KI c pafta, 1 ada, 64, 65, 66, 67, 68 parseller ve 34943 ada 1 parsele ilişkin kısmının **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 238,10 TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.500,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 01/07/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

UYAP Bilişim Sisteminde yer alan bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden ie1AVgR - CPNgMfQ - o51NM6N - Vvx5lQ= kodu ile erişebilirsiniz.

Resim 1: 01.07.2016 Tarihli Mahkeme Kararı Örneği

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

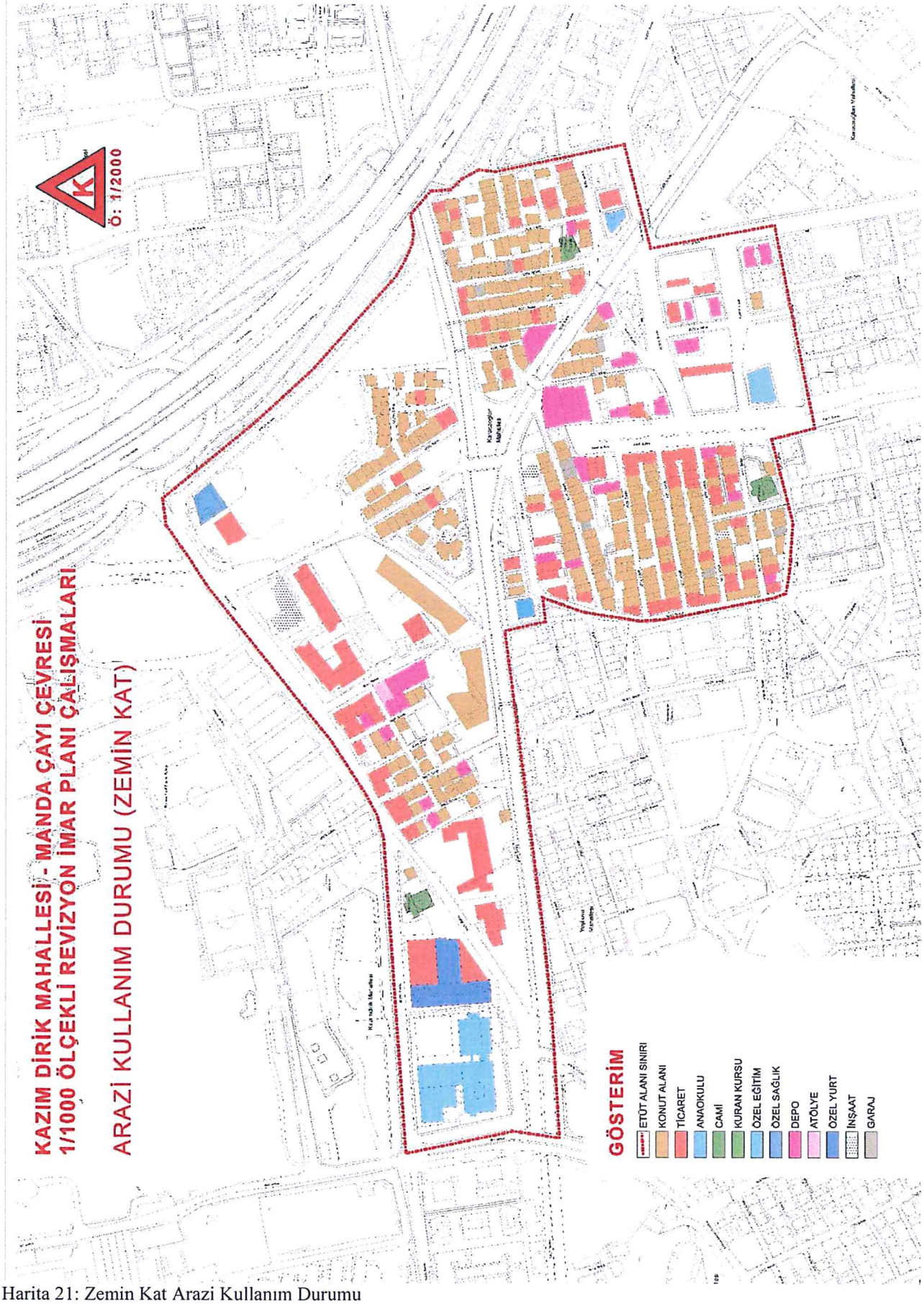
Çalışma alanı içerisinde bulunan yapılar, 2022 yılı içerisinde Haziran, Temmuz, Ağustos aylarında arazide incelenmiş olup, zemin kat kullanım durumu, kat adedi, gözleme dayalı yapı kalitesi ve yapı cinsi başlıkları altında veriler toplanmıştır.

5.1. ARAZİ KULLANIM

Çalışma alanı içerisinde zemin kat kullanım durumu incelendiğinde genel olarak konut olarak kullanıldığı, ticaret ve depolama ünitelerinin bulunduğu, özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi, özel yurt gibi kullanımların da yer seçimi yapığı bir bölge olduğu tespit edilmiştir. Aşağıda kullanımlara ilişkin adet ve yüzde dağılımları tablo ve kroki şeklinde yer almaktadır.

Zemin Kat Kullanım	adet	yüzde
KONUT	297	66,15
TİCARET	96	21,38
DEPO	33	7,35
GARAJ	9	2,00
CAMİ	3	0,67
ÖZEL EĞİTİM	1	0,22
ANAOKULU	2	0,45
KURAN KURSU	1	0,22
ÖZEL SAĞLIK	1	0,22
ATÖLYE	1	0,22
EĞİTİM (reh. ve etüt)	1	0,22
ÖZEL YURT	1	0,22
İNŞAAT	3	0,67

Tablo 6: Arazi Kullanım (Zemin Kat) Dağılımı



Harita 21: Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu

5.2. KAT ADEDİ ANALİZİ

Çalışma alanı içerisinde kat adedi durumu incelendiğinde genel olarak 2, 3 ve 4 katlı yapıların Manda Çayı'nın güneyinde dağılım gösterdiği, 6 ve üzerinde ki kat sayısı olan yapıların Manda Çayı'nın kuzeyinde imar planlarında 8 kat olarak belirlenmiş imar uygulaması tamamlanmış alanlarda dağılım gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda kat sayılarına ilişkin adet ve yüzde dağılımları tablo ve kroki şeklinde yer almaktadır.

Kat Adedi	adet	yüzde
1 Katlı	32	7,13
2 Katlı	85	18,93
3 Katlı	162	36,08
4 Katlı	125	27,84
5 Katlı	28	6,24
6 Katlı	5	1,11
7 Katlı	1	0,22
8 Katlı	10	2,23
9 Katlı	1	0,22

Tablo 7: Kat Adedi Dağılımı

5.3. YAPI KALİTESİ ANALİZİ

Çalışma alanı içerisinde yapı kalitesi gözlemsel olarak incelenmiş olup iyi, orta ve kötü olarak sınıflanmıştır. Orta olarak tanımlanan yapı kalitesi, yapıların esaslı fiziksel onarım, kısmen yapısal onarım yapılması gereken durumları kapsamaktadır. Kötü olarak tanımlanan yapı kalitesi, yapıların esaslı yapısal onarım, yıkıp yeniden inşa edilmesi durumlarını kapsamaktadır. Aşağıda yapı kalitesine ilişkin adet ve yüzde dağılımları tablo ve kroki şeklinde yer almaktadır.

Yapı Kalitesi (gözlemsel	adet	yüzde
İYİ	426	94,88
ORTA	17	3,79
KÖTÜ	6	1,34

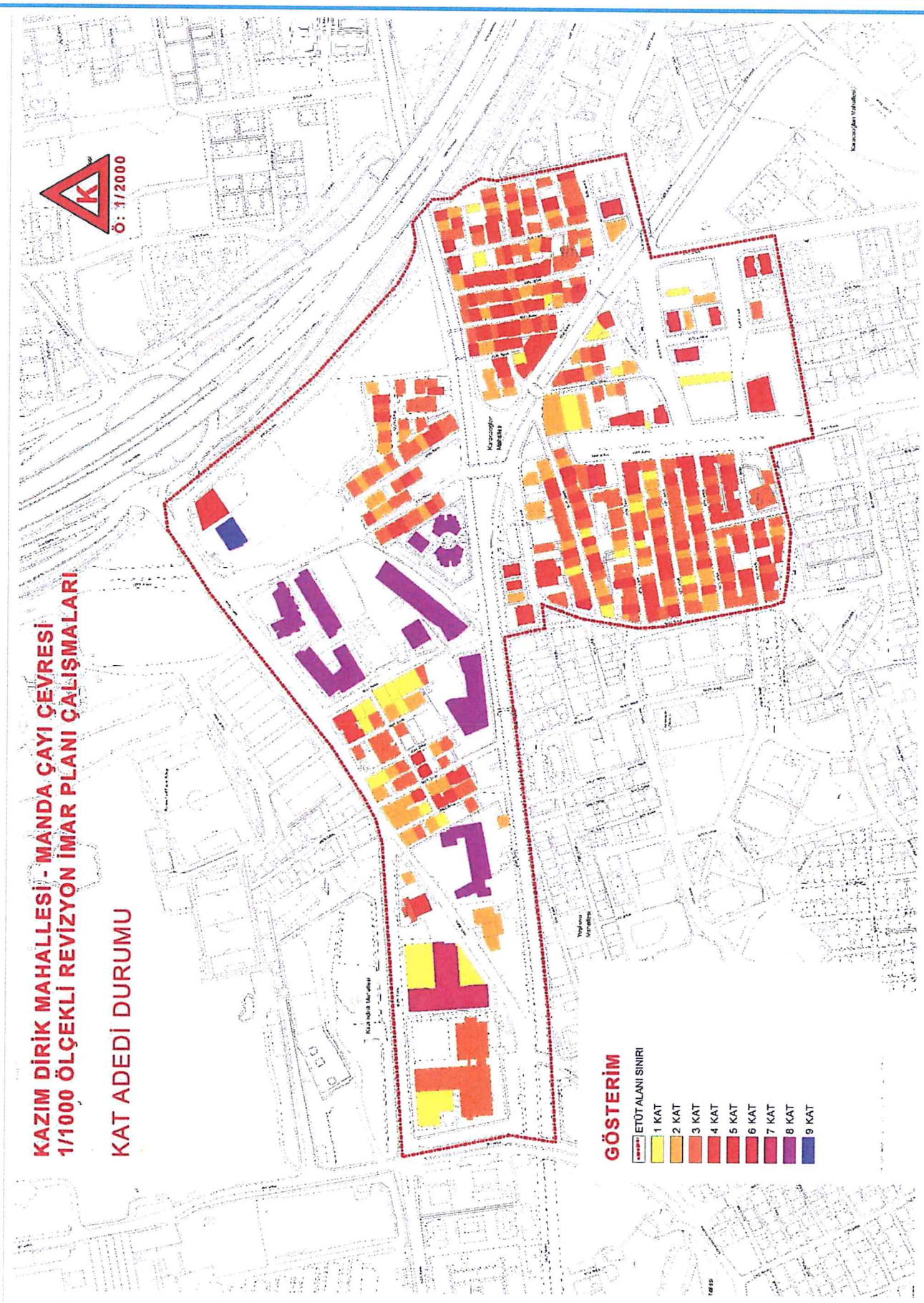
Tablo 8: Yapı Kalitesi Dağılımı

5.4. YAPI CİNSİ ANALİZİ

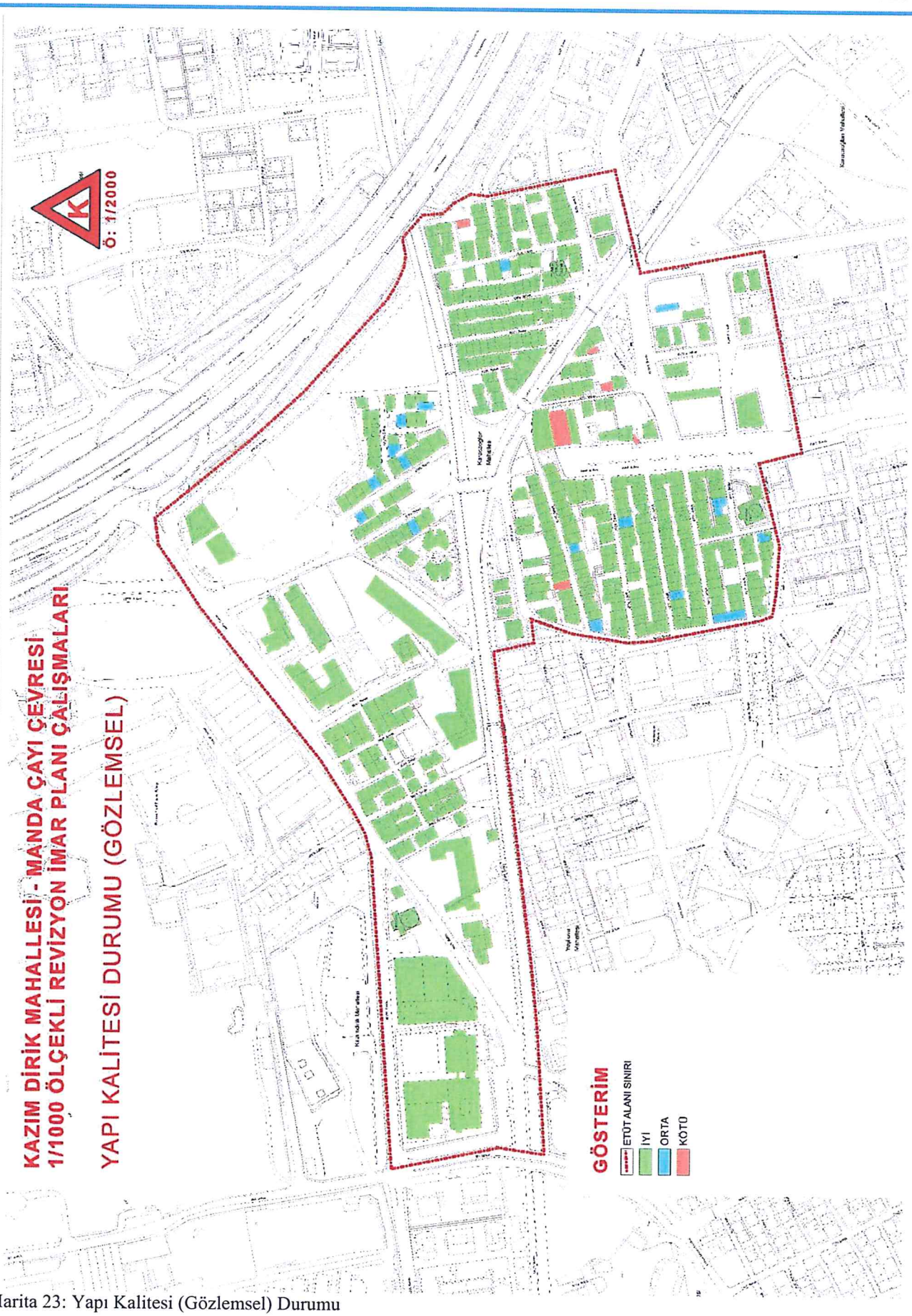
Çalışma alanı içerisinde yapı cinsi gözlemsel olarak incelenmiş olup betonarme, yığma ve prefabrik olarak sınıflanmıştır. Yığma olarak tanımlanan yapı cinsi, yapılarda kolon, kiriş vb. dikey ve yatay taşıyıcı sistemlerin olmadığı, tuğla, briket gibi malzemeler kullanılarak yapılan yapıları kapsamaktadır. Aşağıda yapı cinsine ilişkin adet ve yüzde dağılımları tablo ve kroki şeklinde yer almaktadır.

Yapı Cinsi	adet	yüzde
BETONARME	439	97,77
YIĞMA	5	1,114
PREFABRİK	5	1,114

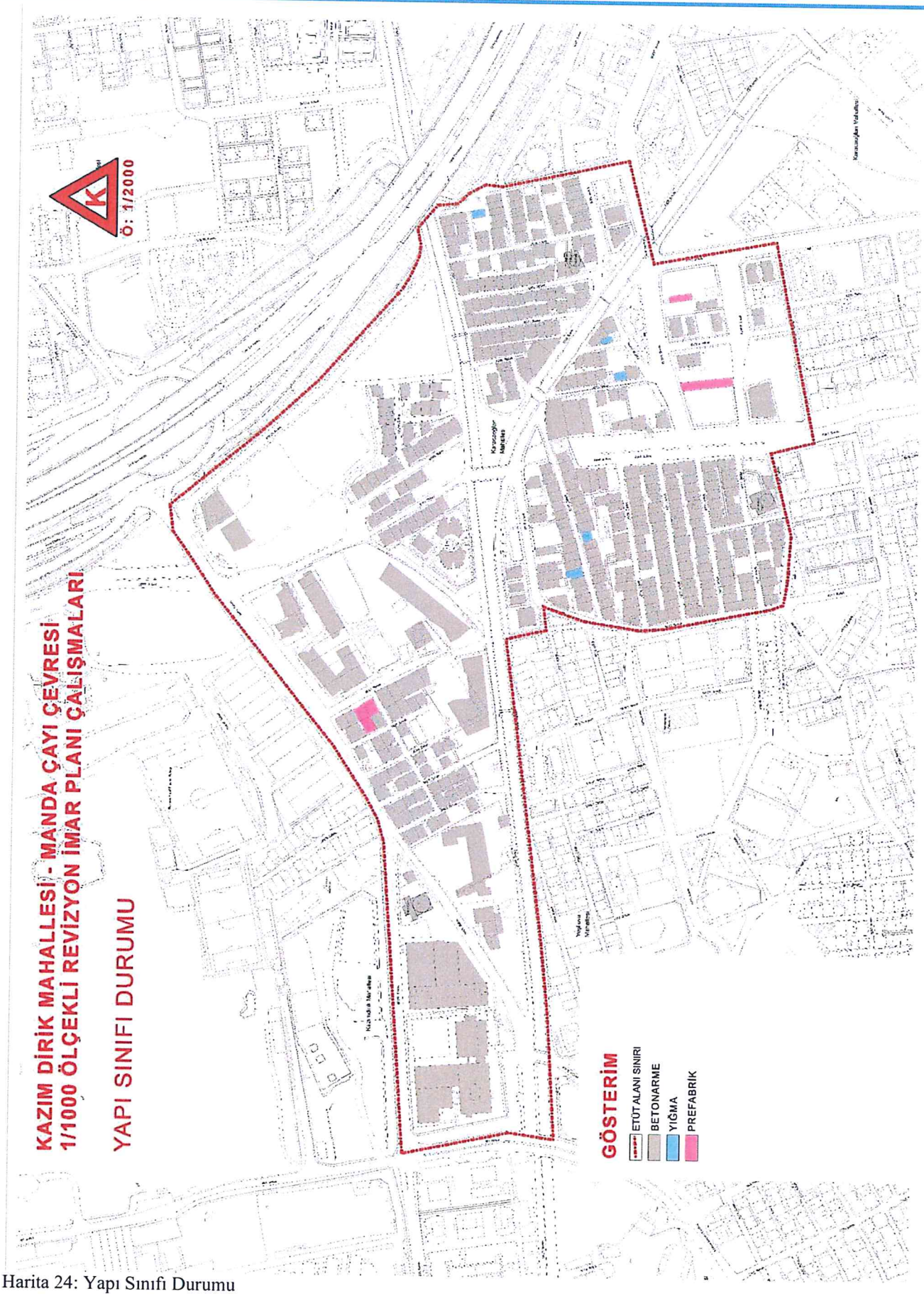
Tablo 9: Yapı Cinsi Dağılımı



Harita 22: Kat Adedi Durumu



Harita 23: Yapı Kalitesi (Gözlemsel) Durumu

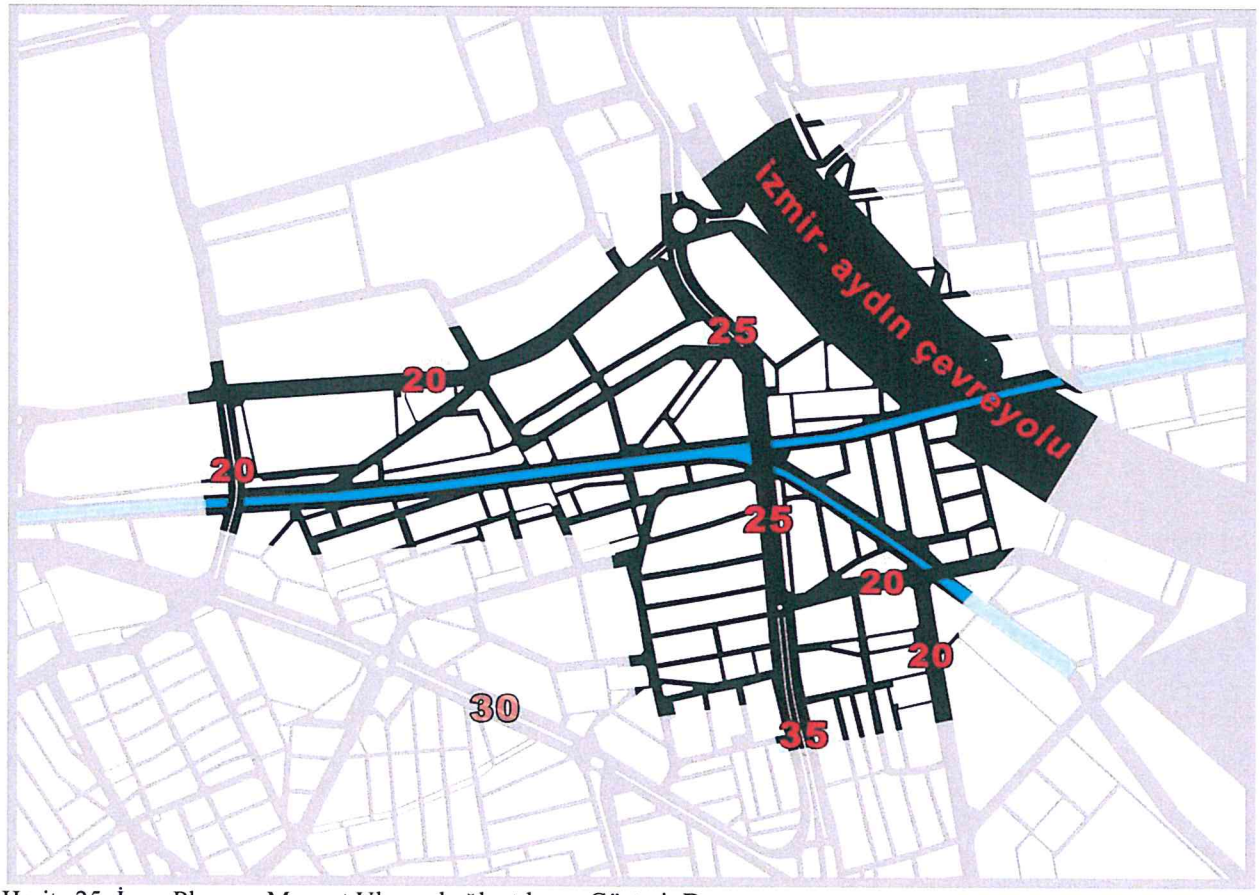


Harita 24: Yapı Sınıfı Durumu

5.5. ULAŞIM

Çalışma alanı içerisinde ve çevresinde kent içi arter olarak çalışabilecek imar planlarında 20, 25, 30 m genişliğinde belirlenmiş yollar bulunmakla birlikte 364/1 Sokak ile İzmir – Aydın Çevreyoluna bağlantı sağlanabilmektedir. Altındağ, Çamdibi bölgesinden Kazım Dirik, Ege Üniversitesi Hastanesi, Forum Alışveriş Merkezi ile Bornova ilçe merkezine erişimi sağlayan geçiş yolları bulunmaktadır. Çalışma Alanı içerisinde ve çevresinde kamu kurumları, ticaret alanları, küçük oto sanayi, depolama özel üniversite, özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi, alışveriş merkezleri, kafe, restoran vs. kullanımları yer almakta olup, araç ve yaya trafiği açısından hareketliliğin olduğu bir bölgedir.

İmar uygulamalarının tamamlanmamış olması, mahkeme kararları vb. nedenlerle imar planı ile belirlenmiş 20, 25 ve 30 m genişliğindeki yolların tamamının açılamadığı tespit edilmiştir.



Harita 25: İmar Planı ve Mevcut Ulaşım bağlantılarını Gösterir Durum

5.6. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çalışma alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 09.02.2016 tarihinde onaylanmış olan "İzmir İli, Bornova ilçesi Mevcut Yerleşim Alanını Kapsayan; Doğuda İzmir Çevreyolu ve İzmir-Aydın Otoyolu, Batıda Fatih Caddesi ve Konak ilçesi, Kuzeyde Ankara Caddesi, Güneyde Ağaçlandırılacak Alanlar ile Sınırlandırılmış Yaklaşık 1035 ha'lık Alanda Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"na göre yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" kapsamında kalmaktadır.

6. BÖLÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İlgili mevzuat hükümleri doğrultusunda çalışma alanına ilişkin ilgisine göre 09.06.2022 tarihli ve E-22320024-045.01-85811 sayılı yazımız ile Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü), Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü), Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (3.Bölge Müdürlüğü (İzmir)), İZSU Genel Müdürlüğü, İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş., GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş., kurumlarından görüş talep edilmiştir.

Bornova Belediyesi

T.C.
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-22320024-045.01-85811
Konu : İmar planına esas kurum görüşü talebi hk.

09.06.2022

DAĞITIMDA KAYITLI YERLERE

Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi sınırlarına isabet eden yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki, ekli bilgi paftalarında sınırları işaretlenen alanda yapılması düşünülen imar planı çalışmalarına esas olmak ve veri oluşturmak amacıyla ilgili tüm kurumlardan bilgi talep edilmektedir.

Yazımız ekinde bilgi paftaları yer alan plan çalışma alanına ilişkin olarak imar planına esas kurum görüşlerinizin tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Ek:
- Bilgi haritaları(3 adet)
- Çalışma alanı sınırı sayısal verisi (NCZ)
- Çalışma alanı sınırı KML dosyası

Dağıtım:
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne
(2. Bölge Müdürlüğü)
İzsu Genel Müdürlüğüne
İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş
Teiaş 3. Bölge Müdürlüğüne
Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş
(İzmir İl Müdürlüğü)
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: E58K-9HIO-4H73 — Belge Doğrulama Adresi: https://ebys.bornova.bel.tr/Sorgu

Bornova Belediyesi Fevzi Çakmak Caddesi No.38 35040 Bornova/İzmir
Telefon No: +90 (232) 999 29 29 Faks No: +90 (232) 388 78 55
İnternet Adresi: http://www.bornova.bel.tr/
Kep Adresi:bornovabelediye@hs01.kep.tr

Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)

EBYS No : 238986
EBYS Tarihi : 04.11.2022

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E.16803100- 754 /984007
Konu : İzmir, Bornova, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallelerinde İmar Planı çalışması

04.11.2022

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Bornova/İZMİR

İlgi: Plan Ve Proje Müdürlüğü nün 09/06/2022 tarihli ve 22320024 - 85811 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik mahallesi, Karacaoğlan ve Yeşilova mahallelerinde yapılacak olan İmar Planı çalışmasına ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Görüş istenen alan İdaremizin karayolu sorumluluk ağı içerisinde bulunan Erişme Kontrollü Karayolu standardındaki İzmir Çevre Yolu üzerindeki Sanayi Kavşağına cephe teşkil etmektedir. İlgili kesime ait kamulaştırma sınırı yazımız ekinde sayısal olarak gönderilmektedir.

Erişme Kontrollü yollarda 6001 sayılı "Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun" "**Erişme Kontrolü uygulanan Karayollarına bağlantı, şehir geçişleri ve yerleşim**" başlıklı 17. Maddesi ile "**Karayollarında kurulacak tesisler ve yasaklanan faaliyetler**" başlıklı 18. Maddesi hükümleri geçerlidir. Ayrıca; Yapılacak olan her türlü çalışmada, sorumluluk ağımız içerisindeki karayollarını ilgilendiren hususlarda 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18.Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "**Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik**" hükümlerine uyulması gerekmekte olup, yapılacak ve açılacak mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Bununla birlikte; kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan Karayollarına doğrudan giriş- çıkış yapılması yasaktır.

Dolayısıyla; planlama yapılırken otoyol kamulaştırma sınırının göz önünde bulundurulması, kamulaştırma sınırımızdan gerekli çekme mesafelerinin sağlanması, ilgili Yönetmelik hükümlerinin sağlanması, mevcut kavşaklarımız dışında otoyola herhangi bir bağlantı talep edilmemesi, Sanayi Kavşağı ayrım ve katılım kolu ile bu kollara entegre bağlantı yollarının revize edilmesi durumunda yine Bölge Müdürlüğümüzün uygunluk görüşünün alınması şartıyla İmar Planı çalışmalarının yürütülmesinde İdaremizce sakınca görülmemektedir.

Bilgilerini rica ederim.

[redacted]

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "uskxn843D75B" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR
[redacted]
Telefon No : 232 4935000 Faks: 232 4627277
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

1/2

DSİ Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)

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

Sayı : E-54495999-754-2423042 28.06.2022

Konu : İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi İmar Planı Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Bornova Belediye Başkanlığının 09.06.2022 tarihli ve E-22320024-045.01-85811 sayılı yazısı.
b) 12.03.2018 tarihli ve 177607 sayılı yazımız.
c) 16.05.2018 tarihli ve 38437 sayılı yazı.

İlgi (a) yazı ile; İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi sınırlarınaisabet eden yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki yazı ekindeki bilgi paftalarında sınırları işaretlenen alanda yapılması düşünülen imar planı çalışmalarına esas olmak ve veri oluşturmak amacıyla, plan çalışma alanına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde;

1- Görüş istenilen alanda, İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada sınırları işaretlenen alandan, **Manda Çayı ve Arap Deresi Derivasyon Kanalı** geçmektedir. Söz konusu derelerin ıslah çalışması İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmiş olup, ıslahlı dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yatağının her iki tarafında ayrılacak yol şeridi genişliklerinin İZSU Genel Müdürlüğünden temin edilerek, hazırlanacak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Sürekliliği olan bu şeritvari alanlar imar planında üzeri açık olacak şekilde **"DERE YATAĞI"** ve **"YOL ŞERİDİ"** olarak kesintisiz işlenmelidir.

Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemelidir. Ayrıca; imar planında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki enaz 5,00 metre genişlikteki alanlarda da yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Bahse konu alanın taşkınlarından 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 kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, 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 sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 32238554-DDAA-40B0-9070-C93CD0D06B3C 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
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derelerin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yataklarının 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.

Dere yatağı vasfında olmayan yüzeyselsuların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

3- Söz konusu alanın içerisinden geçen dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (c) yazısı doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir.

Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartınıda sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.

4- Görüş istenilen alan, 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan **"İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltsuyu İşletme Sahası"** içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Ayrıca proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.

5- 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.

İdaremiz görüşü, ilgi (a) yazınız ekindeki haritada bulunan bilgilere 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 Bölge Müdürlüğümüz 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.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 32238554-DDAA-40B0-9070-C93CD0D06B3C 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
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

TEİAŞ Şirketi Genel Müdürlüğü (3.Bölge Müdürlüğü (İzmir))

T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3.Bölge Müdürlüğü (İzmir)
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-49752846-752.99-1287592

Konu : Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.06.2022 tarihli ve E-22320024-045.01-85811 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İzmir İli, Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi sınırlarında yer alan ve sınırları yazı ekinde gönderilen planlama alanı Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh ve yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet eden tesislerimiz için hazırlanacak plan ve imar planı tadilatlarına yönelik müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Ek: Sayısal Veri (*.kml)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A1C4BDFE-9689-43B0-ADE3-F58D5D38C150 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys

Üniversite Cad. No:57 Ağaçlı Yol Bornova/İZMİR Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15 E-mail :3grupmd@teias.gov.tr
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.3bolgemd@hs01.kep.tr

İZSU Genel Müdürlüğü

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

ÇOK İVEDİ

Sayı :E-29167681-045.01-517663
Konu :Bornova, 25 Hektar İmar Planı Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bornova Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 09.06.2022 tarih ve 85811 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bornova İlçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi sınırlarına isabet eden ve yazı ekinde bilgileri gönderilen yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki alanda yapılması düşünülen plan çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak dereler ve dere ıslahları açısından 1/25000 ölçekli haritalarda ve uydu görüntülerinde yapılan incelemede, bahse konu alandan ıslahlı Manda Deresi ve ıslahlı Arap Deresinin geçtiği görülmektedir. Ayrıca, kapalı kesitte devam eden Üniversite Deresinin geçtiği ve Manda Deresine bağlandığı bilinmektedir. Söz konusu Üniversite Deresi ile ilgili önerilen yeni güzergah yazımız ekinde gönderilmektedir (Ek 1). Bu kapsamda;

1. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,
2. Alan içerinde yer alan ıslahlı derelerin mevcut güzergahlarında olmak üzere; Manda Deresinin Arap Deresi birleşiminden denize mansaplandığı yönde 18 metre, memba yönünde 13 metre genişliğinde ve Arap Deresinin 12 metre genişliğinde imar planına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için ıslah hatlarının her iki tarafında *en az 6 metre* genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması,
3. Yazımız ekinde gönderilen dere güzergahı dikkate alınarak, 4 metre genişliğinde şeritvari bir alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve imar planına işlenmesi; derenin bakım ve temizliği için ıslah hatlarının *en az bir tarafında en az 6 metre* genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması,
4. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında faaliyetler sırasında ve sonrasında;
   a) Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu :BSRE85UJF2 Pin Kodu :94952 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRE85UJF2&eS=517663
Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova IZMIR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

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

5. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,
6. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirinin alınması,

gerekmekte olup, bu hususlar hazırlanacak imar planlarında plan notlarına eklenmelidir.

Ayrıca; söz konusu alanda İdaremizin atıksuların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik ***"İzmir İli Bornova İlçesi Kazımdirik, Mansuroğlu, Ergene, Erzene ve Mevlana Mahallelerinde Yağmursuyu ve Atıksu Şebeke İnşaatı 2.Etap İşi"*** kapsamında atıksu ve yağmursuyu hattı projemiz bulunmaktadır (Ek 2-3). Anılan alanda İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan Atıksu Arıtma Tesisi proje çalışmamız ise bulunmamaktadır.

Bununla beraber, söz konusu planlama alanının içerisinde ve yakın çevresinde mevcut içme suyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmakta olup, yazımız ekinde iletilen hatlarımızın yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınarak korunması ve anılan alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına ***başlamadan önce*** İdaremiz personelleri (Merkez Teknik Amirliği: 0232 293 7631; Bornova Teknik Amirliği: 0232 293 7699 (İçme suyu); Mustafa Kurum Tel: 0537 338 9602 (Kanal); Erol ESER: 0536 731 8617 (Dere)) ile irtibata geçilmesi gerekmektedir (Ek 4).

Ayrıca, söz konusu hatlardan Manda Deresine paralel 372/10 sokakta ***Ø1200 mm çaplı Naldöken Kollektörümüz*** geçmekte olup, yazımız ekinde iletilen mevcut atıksu hatlarında yer alan söz konusu hattın plan çalışmalarında imar yolu olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

İlave olarak, planlama çalışması yapılacak bölge mevcut içme suyu şebekesinden beslenmekte olup, anılan bölgede, İdaremizce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamaktadır. Bu nedenle, ***bölgeye düzenli, sağlıklı su temini ve dağıtımının yapılabilmesi için***, yapılacak planlama çalışmaları sürecinde, mevcut içme suyu şebeke sistemi kapsamında, öngörülen nüfus için gerekli içme ve kullanma suyu miktarlarının yeterli olup/olmadığının değerlendirilebilmesi için ***İdaremiz ile koordineli çalışılması gerekmektedir.***

Aynı zamanda; görüş sorulan alanda, 05.05.2018 Tarih ve 30142 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası İlanları" nda alt havzalar tahsise kapatılmış ve yeni sondaj kuyusu açılması yasaklanmıştır. Bahse konu alanın "Tahsise Kapalı Alanlar" kısmında kaldığı bilinmelidir.

Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Ek:
1- Dere Güzergahı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu :BSRE85UJF2 Pin Kodu :94952 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRE85UJF2&eS=517663
Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

T.C.
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-22320024-045.01-98053 05.10.2022
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk.

İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 09.06.2022 tarihli ve 85811 sayılı yazınız.
b) 26.08.2022 tarihli ve 517663 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile, Bornova İlçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi sınırlarına isabet eden ve yazı ekinde bilgileri gönderilen yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki alanda yapılması düşünülen plan çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşlerinizin bildirilmesi istenilmiş, ilgi (b) yazınız ile de konuya ilişkin görüşleriniz tarafımıza iletilerek;

1- Alan içerinde yer alan ıslahlı derelerin mevcut güzergahlarında olmak üzere; Manda Deresinin Arap Deresi birleşiminden denize mansaplandığı yönde 18 metre, memba yönünde 13 metre genişliğinde ve Arap Deresinin 12 metre genişliğinde imar planına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için ıslah hatlarının her iki tarafında *en az 6 metre* genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması hususu ile,

Tarafınızca tespiti yapılan ve kapalı kesitte devam ederek Manda Deresine bağlanan Üniversite Deresine ilişkin olarak

2 - Yazınız ekinde gönderilen dere güzergahı dikkate alınarak, 4 metre genişliğinde şeritvari bir alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve imar planına işlenmesi; derenin bakım ve temizliği için ıslah hatlarının ***en az bir tarafında en az 6 metre*** genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması gerektiğine yönelik görüşleriniz tarafımıza iletilmiştir.

Tarafımızca yapılması hedeflenen Kazımdirik-Yeşilova-Karacaoğlan Mahalleleri Manda Çayı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması, Manda Çayının kuzeyinde kalan bölgede imar uygulamaları tamamlanarak mevcut imar planı koşullarında yapılaşmaların tamamlanmış olduğu bölgenin imar planlarının sayısallaştırılması ve gösterim tekniklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesine yönelik bir planlama çalışması olmakla birlikte yapılan plan çalışmasında sadece yazınız ekinde yer alan bilgi haritalarında kırmızı renkle işaretlenmiş bölgede mahkeme kararıyla plan iptaline konu edilen alanda imar hatlarında yeniden düzenlemeye gidilmiştir.

Dolayısıyla, ilgi (b) yazınızda belirtilen hususların, kapalı kesit devam etmekte olan Üniversite Deresinin geçmekte olduğu güzergahın bölgenin ana ulaşım güzergahı üzerinde bulunması, çevresinde imar uygulamalarının gerçekleştirilerek yapılaşmaların tamamlanmış olması, dere güzergahının geçmekte olduğu mevcut yoldan cephe alan parsel ve yapıların bulunması, yine aynı şekilde 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışma alanı sınırı dışında kalan Manda Deresi ile Arap Deresinin genişliklerinin arttırılması hususlarının ilgili dereler bütününde hazırlanacak projelerin tarafımıza iletilmesine müteakip hazırlanacak revizyon çalışmaları kapsamında ele alınabileceği ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 4280-P83G-811UE
Belge Doğrulama Adresi: https://dys.bornova.bel.tr/Sorgu
Bornova Belediyesi Fevzi Çakmak Caddesi No.38 35040 Bornova/İzmir
Telefon No: +90 (232) 999 29 29 Faks No: +90 (232) 388 78 55
İnternet Adresi: http://www.bornova.bel.tr/

yukarıda aktarıldığı üzere ilgi (a) yazımıza konu imar planı çalışmasının yürürlükteki imar planının sayısallaştırılması ve gösterim tekniklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesine yönelik bir çalışma olduğu dikkate alınarak tekrar değerlendirilmesi ve görüşlerinizin tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

[redacted]

Ek:
- Mevcut İmar Planı örneği
- Bilgi Paftası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 428O-P83G-81UE

Bornova Belediyesi Fevzi Çakmak Caddesi No.38 35040 Bornova/İzmir
Telefon No: +90 (232) 999 29 29 Faks No: +90 (232) 388 78 55
İnternet Adresi: http://www.bornova.bel.tr/
Kep Adresi:bornovabelediye@hs01.kep.tr

[redacted]

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı :E-42518709-220.99-573382
Konu :İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk.

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 09.06.2022 tarih ve 85811 sayılı yazı
b) 26.08.2022 tarih ve 517663 sayılı yazı
c) 05.10.2022 tarih ve E-22320024-045.01-98053 sayılı yazı

İlgi (a) yazınız ile Bornova İlçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiş, ilgi (b) yazımız ile görüşümüz bildirilmiştir. Söz konusu ilgi (b) görüşümüzde dereler yönünden, ıslahlı Manda ve Arap Dereleri ile ekte güzergâhı gönderilen ve kapalı kesitte devam ederek Manda Deresine bağlanan Üniversite Deresine yönelik bir takım hususlara yer verilmiş ve yazıda belirtilen genişlik ve güzergâhta derelerin planlara işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bunun üzerine ilgi (c) yazınızda ise, söz konusu alanda yapılacak planlama çalışmasının bölgenin imar planlarının sayısallaştırılmasına ve gösterim teknikleri açısından ilgili Yönetmeliğe uygun hale getirilmesine yönelik bir çalışma olduğu ve yalnızca yazı ekinde kırmızı renkle işaretlenmiş alanda imar hatlarında yeniden düzenlemeye gidileceği ifade edilmiştir. Planlama alanındaki derelere ilişkin olarak da, kapalı kesitte devam eden Üniversite Deresinin bölgenin ana ulaşım güzergâhı üzerinde bulunması, çevresinde imar uygulamalarının ve yapılaşmaların tamamlanmış olması ve dere güzergâhının geçmekte olduğu mevcut yoldan cephe alan parsel ve yapıların bulunması sebebiyle söz konusu dere güzergâhının plana işlenmesinin uygulamada problemler getireceği üzerinde durulmuştur. Islahlı Manda ve Arap Derelerinin ise bütüncül olarak projelerinin tarafınıza iletilmesi halinde, revizyon planı çalışmaları kapsamında değerlendirilebileceği belirtilmiş ve bahsi geçen açıklamalar doğrultusunda görüşümüzün yeniden değerlendirilmesi istenmiştir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, planlama alanının içerisinden ilgi (b) yazımızda da belirtilen derelerin geçmesi sebebiyle, dereler ile ilgili hususlarda ilgi (b) yazımızın geçerliliğini koruduğu; ancak ilgi (c) yazınızda da değinildiği gibi, dere yataklarında yeterli kesitlerde ıslah düzenlemelerinin yapılabilmesi için öncelikle dere güzergâhlarının imar planlarına bütüncül olarak ve sürekliliğinin sağlanarak işlenmesi, daha sonra da imar uygulamaları aşamasında sorunsuz olarak dere ıslah hatlarının terklerinin yapılması önem arz etmektedir. Dolayısıyla, İdaremizce ıslahlı Manda ve Arap Dereleri ile mevcut durumda kapalı kesitteki Üniversite Deresinin bütüncül olarak güncel taşkın debilerine uygun olarak ıslah projelerinin hazırlanmasına müteakip planlara işlenmek üzere tarafınıza gönderilmesinin uygun olacağı; bu süreçte de, söz konusu derelerin mevcut imar planındaki genişlik ve güzergahları ile servis yollarının korunması kaydıyla Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin çalışmaların yürütülmesinde sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS4E244VEZ Pin Kodu :79772 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS4E244VEZ&eS=573382

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

`Evrak Tarihi ve Sayısı: 15/06/2022-2022GDN10344

İZMİRGAZ

* B S 5 4 E 6 3 R N C *

Referans No : İZM12/DY-2022GDN10344
Konu : Kurum Görüşü

T.C.
İZMİR
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fevzi Çakmak Caddesi No:38
Bornova / İZMİR
Tel: 0(232) 999 29 29

İlgi : 09.06.2022 tarihli ve E-22320024-045.01-85811 sayılı yazınız.

İlgili yazınızda özetle İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallesinde yer alan, sınırları Ek'li dosyada belirtilen yaklaşık 25 hektarlık alana ilişkin hazırlanacak İmar Planı çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla kurum görüşümüz istenmiştir.

Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi bulunmamakta olup altyapı hattı ve tasarım projesi verileri Ek'te bulunmaktadır. Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.

Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projesinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden Kurumumuzun bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

e-imza
Engin SÜNEKLİ
CBS ve Harita Şefi

e-imza
Kürşat TUFEKÇİ
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:
1- Yaklaşım Mesafeleri Tablosu
2- Çalışma Alanına Ait Uydu Görüntüsü
3- CD (1 Adet)

AND AND AND AND AND AND AND

Belge Takip Adresi : http://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/enVision/dogrula?eD=BS54E63RNC **Pin Kodu :99462**
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No.3 Konak 35170 İzmir / Türkiye T +90 232 449 3939 F +90 232 449 5050 www.izmirgaz.com.tr
Kep Adresimiz: izmirgaz@hs03.kep.tr /izmirdogalgazdagitim

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.,

BSN3A1A7U5B

Gdz

Sayı :
Konu : Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahalleleri,
Şirket Görüşü Hk.

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
Kazım Dirik Mah. Fevzi Çakmak Cad. No: 38
Bornova / İZMİR

İlgi : 09.06.2022 tarihli 85811 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile İzmir İli, Bornova ilçesi, Kazımdirik, Karacaoğlan ve Yeşilova Mahallelerinde, sınırları tarafınızca belirlenmiş alan için yapılacak imar planı çalışmalarına esas, şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanlara isabet eden tüm trafolar NetCAD olarak CD'ye aktarılmış olup yazı ekindedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

Ekler :NCZ formatında sayısal veri

Gereği :
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
BORNOVA / İZMİR
Türkiye

Bilgi :
YATIRIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
İZMİR METROPOL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrakı Doğrulamak İçin :
https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSN3A1A7U5B Evrak Pin Kodu : 92213
Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

7. PLANLAMA KARARLARI

7.1. PLAN REVİZYONUNUN AMACI, GEREKÇE VE YASAL DEĞERLENDİRME

- Çalışma alanı içinde özellikle Kazım Dirik Mahallesi, 1 ada 64,65, 66, 67, 68 ve Karacaoğlan 22703 ada 9 parsel (34943 ada 1 parsel) ile ilgili yukarıda bahsedilen Mahkeme Kararı uyarınca 1/1000 ölçekli imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmadığından bahisle iptal edilerek plansız duruma gelmesi,
- Karacaoğlan Mahallesi 22703 ada 2 no.lu parsel ile ilgili kamulaştırmasız el atma davasının devam ediyor olması,
- 34911, 34912 adaların imar planında 25 m genişliğindeki Yol üzerinde kalan parsellerin bedelsiz şekilde kamu eline geçemeyecek durumda olması
- İmar uygulama işlemleri tamamlanmamış parsellerde hukuksal ve uygulama sorunlarının çözülebilmesi,
- Bölgede nazım imar planı onama süreci incelendiğinde onaması olmayan alanların tespit edilmiş olması ve hukuki açıdan sorun oluşturması,

Mahkeme kararı ve süreçleri ile uygulama sorunları oluşan parseller ve nazım imar planı olmayan bölge ile birlikte değerlendirilmiş olup; 2018 yılında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan "*Kazım Dirik Mahallesi, İzmir Metro Hattı, Çevre Yolu, 364/1 Sokak, DSİ Bölge Müdürlüğü ile Tarım İl Müdürlüğü Arasında Kalan Yaklaşık 53 ha'lık Alana İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu*" ile bütünlük sağlayacak şekilde 1/5000 nazım imar planı kararları belirlenmemiş bölge çalışma alanı olarak ele alınmıştır. Bölge içinde uygulaması ve yapılaşma süreci tamamlanan alanlarla birlikte çalışma alanı 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Eki Gösterimler doğrultusunda kullanım kararı belirlenmesine yönelik çalışmalar yürütülmüştür.

7.2. İMAR PLANI REVİZYONU KARARLARI

İmar adalarının genelinde imar uygulamaların tamamlandığı dikkate alınarak, Manda Çayı kuzeyinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş ancak 1979 yılında onaylanan ve başka onaması bulunmayan 1/5000 nazım imar planı kararları ile uyumsuz olan imar adalarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki detay kataloglarında yer alan gösterimler kapsamında, bölgenin kuzeyinde 2018 yılında onaylanan 1/5000 nazım imar planı kararları ile bütünlük sağlaması adına "Ticaret Alanı" gösterimi kullanılarak Ticaret Alanı olacak şekilde değiştirilmiştir.

Mahkeme Kararı ile imar planı iptal edilen ve süreci devam eden kamulaştırmasız el atma davasına konu parseller etaplama sınırı ile imar uygulamasına ilişkin düzenlemeye tabi olacak şekilde "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluk 121-250 kişi/ha)" olarak belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanı için hesaplanan yapı inşaat alanı 10466.06 m2'dir. Birlikte hareket edilecek alan olarak tanımlanan etaplama sınırı içinde zayiat oranı yaklaşık % 44,46 olarak hesaplanmıştır. İmar uygulaması ile gerek imar planı iptal olan, gerekse kamulaştırmasız el atma davası açılan kısımda kamulaştırma yapılmadan veya tazminat hükmü verilmeden plan ile belirlenmiş kamuya terk edilmesi gerekli alanların bedelsiz olarak kamu eline geçmemesi amaçlanmıştır.

Manda Çayı güneyinde mevcut konut alanları "Sağlıklaştırma Alan Sınırı" içine alınarak yenilenmesi öngörülmüş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik Nizam 2 kat olarak belirlenmiş alanlar "Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunluk 151-300 kişi/ha)" Ayrık Nizam 2 kat olarak belirlenmiş alanlar "Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluk 51-150 kişi/ha)" olacak şekilde plan kararı belirlenmiştir.

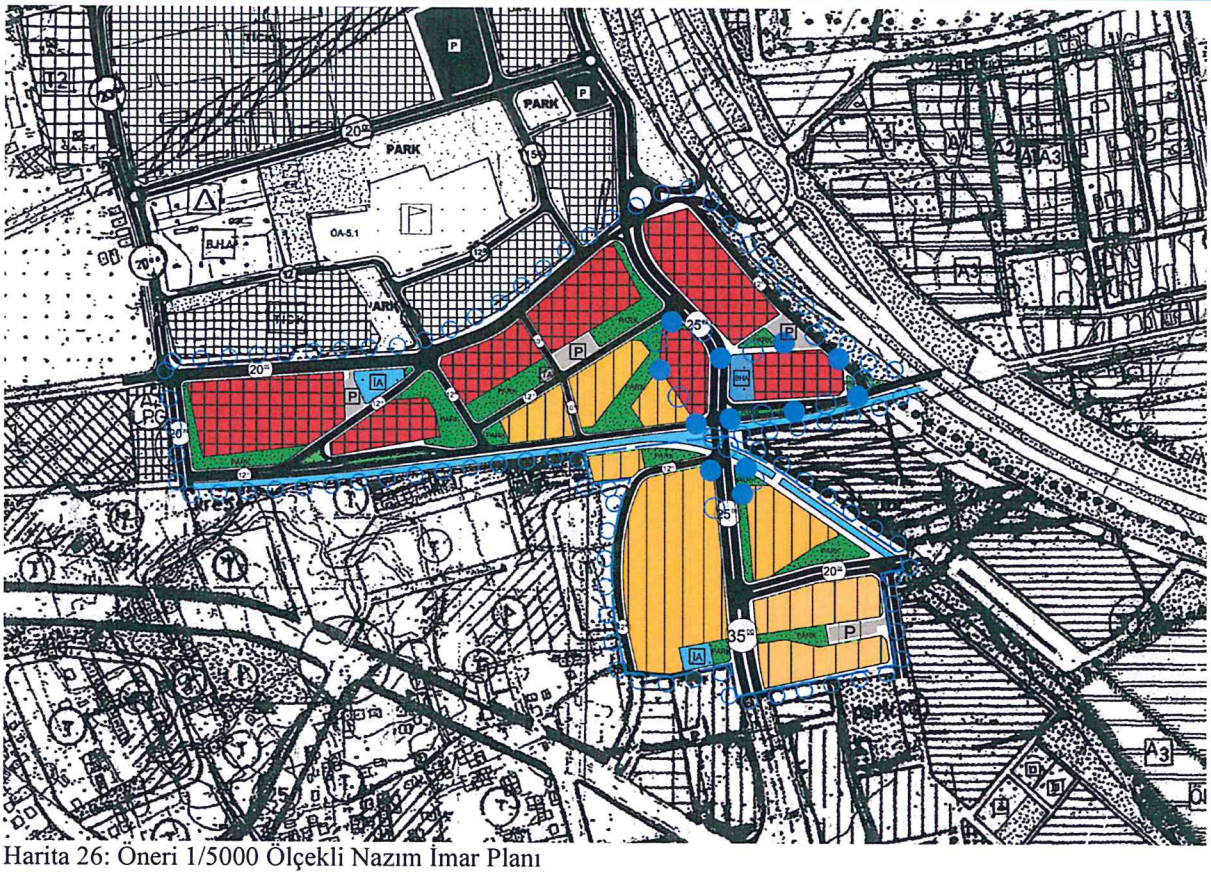
Kurum görüşleri kapsamında yapılan incelemeler sonucunda imar planına aktarılması gereken hususlara dikkat edilmiş, imar planı kararı olarak Teknik Altyapı Alanı belirlenmiş olup, mevcut arazi kullanımda yer alan cami alanları İbadet Alanları olarak belirlenmiştir.

Yol güzergahı ve genişlikleri yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imar adaları ve uygulamaları dikkate alınarak düzenlenmiş olup yeşil alan ve otopark alanı miktarı arttırılmıştır.

Karayolları Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü), Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü), Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (3.Bölge Müdürlüğü (İzmir)), İZSU Genel Müdürlüğü, İzmirgaz İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş., GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. kurumlarından talep edilen görüşler çerçevesinde çalışma alanı içerisinde imar planı paftalarında özel bir düzenleme yapılması yönünde bir husus bulunmamakta olup plan notu ilave edilmesi yönünde düzenlemeler yapılmıştır.

ALAN DAĞILIMI - ÖNERİ		
Alan Adı	**Oran**	**Miktar (m2)**
KONUT MEVCUT (orta)	17.86	42561.86
KONUT MEVCUT (düşük)	5.32	12668.04
TİCARET	22.52	53667.44
İBADET ALANI	1.02	2419.42
PARK	9.43	22482.94
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.63	1490.77
PASİF YEŞİL ALAN	0.30	713.96
TEKNİK ALTYAPI	0.06	145.51
OTOPARK	1.60	3814.32
SU YÜZEYİ (dere)	4.14	9866.39
YOL	37.14	88508.35
TOPLAM	100	238339

Tablo 10: Öneri Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu



Harita 26: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7.3. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

1.2. Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

1.4. Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

1.5. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.

1.6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.

1.7. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak alt ölçekli imar planında bu alanları arttırıcı yönde ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

1.8. Bu planda eğitim tesisi, resmi tesis, kültürel tesis, dini tesis vb. kullanımların yer alması amacıyla ayrılan sosyal alt yapı alanlarının ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki amacına uygun olarak kullanılması zorunludur. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz. Kamuya ait alanlar (otopark, park, sağlık tesisi, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı vb.) kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemez.

1.9. Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu Planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1. MEVCUT KONUT ALANI (ORTA ve DÜŞÜK YOĞUNLUK): Yapılaşması tamamlanmış konut alanlarıdır. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. 1/100 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılması durumunda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş yapılanma koşulları ile uyumlu olacak şekilde yapılanma koşulu tanımı yapılması zorunludur.

2.2. TİCARET ALANI: Yalnızca ticaret türlerinin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; günlük ticaret kullanımları ve turizme yönelik ticaret türleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

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

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındajş hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesisnin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

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

2.6. TEKNİK ALTYAPI: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alacağı alanlardır. Bu alanlardaki kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7. GENEL OTOPARK: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.8. SAĞLIKLAŞTIRMA ALANI SINIRI: Bu alanlar; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması amacıyla, bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı nitelikte mekansal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun genel ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir.

3. ETAPLAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Kamu kullanımına ayrılan alanlar (yol, genel otopark, park, cami, teknik altyapı alanları vs.) kamuya bedelsiz terk edilmeden etaplama sınırı içerisinde yapı inşaatı ruhsatı düzenlenemez.

4. DİGER HÜKÜMLER:

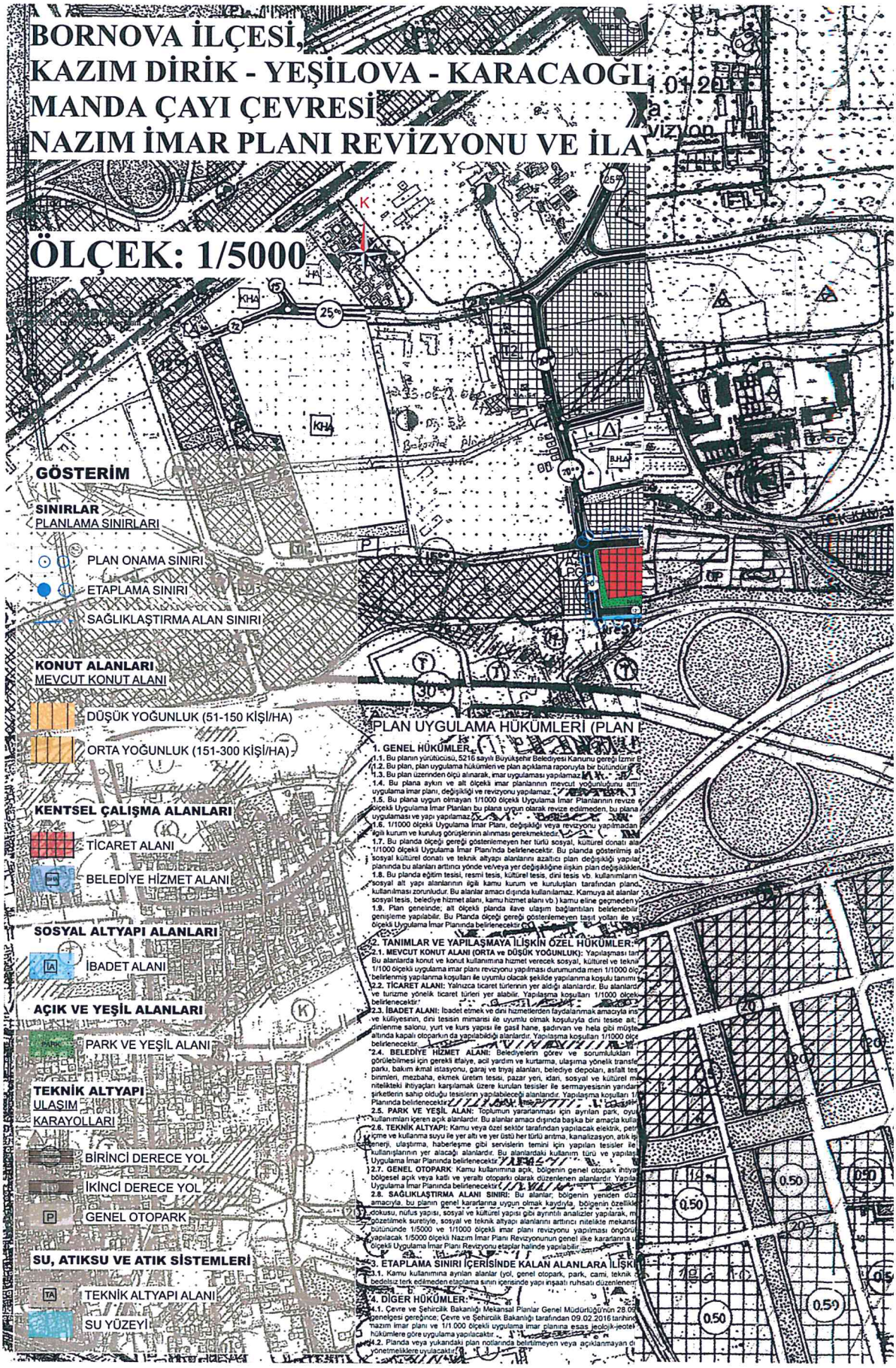
4.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.02.2016 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

4.2. Planda veya yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

Özgür H. BAL
Y. Şehir Plancısı
12.12.2025

Deniz AVŞAR
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.
12.12.2025

Özlem AYAN
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı
12.12.2025


BORNOVA İLÇESİ,
KAZIM DİRİK - YEŞİLOVA - KARACAOĞL
MANDA ÇAYI ÇEVRESİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLA
ÖLÇEK: 1/5000
GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN ONAMA SINIRI
ETAPLAMA SINIRI
SAĞLIKLAŞTIRMA ALAN SINIRI
KONUT ALANLARI
MEVCUT KONUT ALANI
DÜŞÜK YOĞUNLUK (51-150 KİŞİ/HA)
ORTA YOĞUNLUK (151-300 KİŞİ/HA)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET ALANI
BELEDİYE HİZMET ALANI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
İBADET ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLARI
PARK VE YEŞİL ALANI
TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
KARAYOLLARI
BİRİNCİ DERECE YOL
İKİNCİ DERECE YOL
GENEL OTOPARK
SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
TEKNİK ALTYAPI ALANI
SU YÜZEYİ
PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN
1. GENEL HÜKÜMLER:
2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:
3. ETAPLAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARA İLİŞK
4. DİĞER HÜKÜMLER: