

Sayı : E-22320024-115.01.06[UİP-
351120040]-607717

20.07.2026

Konu : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askı
TutanağıUİP-351120040 PLAN İŞLEM NUMARALI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI – BİLGİLENDİRME VE İNTERNET İLANI TUTANAĞI

Bornova ilçesi, Kazımdirik Mahallesi, Fatih Caddesi'nin 410 Sokak kesişimi ile Üniversite Caddesi arasında kalan bölgede yer alan, 50 ada 22 parsel sayılı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS:0.10 Max kat:2 yapılaşma koşulu ile Süs Bitkileri olarak planlı taşınmazın, TAKS:0.30 KAKS:1.50 Yençok:5 kat yapılaşma koşulu ile Resmi Kurum Alanı (İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) olarak belirlenmesine yönelik UİP-351120040 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2026 tarihli 04.748 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 09.07.2026 tarihinde ve 1902 değişiklik numarası ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onandığı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 09.07.2026 tarihli E-87022314-115.01.06-3062462 sayılı yazısı ile Belediyemize bildirilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 20.07.2026 tarihinden itibaren 18.08.2026 tarihinde mesai saati bitimine kadar bir (1) ay süre ile Bornova Belediyesi ana bina üçüncü kat koridorundaki ilan panosunda asılmış olduğuna ve eş zamanlı olarak Bornova Belediyesi kurumsal internet sitesinde (<http://www.bornova.bel.tr/>) yayınlandığına, ilgili Mahalle Muhtarlığında ilan edildiğine, askı süresi içerisinde yapılacak itirazlara ilişkin zımni ret süresinin 30 gün olduğuna, askıdan iniş tarihinden itibaren 30 gün olan zımni ret süresinin son gününü izleyen günden sonra 60 gün olan genel dava açma süresinin başlayacağına dair iş bu tutanak tarafımızca düzenlenerek imza edilmiştir.

Yusuf Ersel TANRIÖVER
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0V68-I2GM-0Z16

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.bornova.bel.tr/>

Adres: Fevzi Çakmak Cad. No: 38 35040 Bornova / İZMİR

Telefon No: 0232 9992929

e-Posta: planlama@bornova.bel.trKep Adresi: bornovabelediye@hs01.kep.tr

Fax No: 0850 2098386

İnternet Adresi: <https://bornova.bel.tr/>

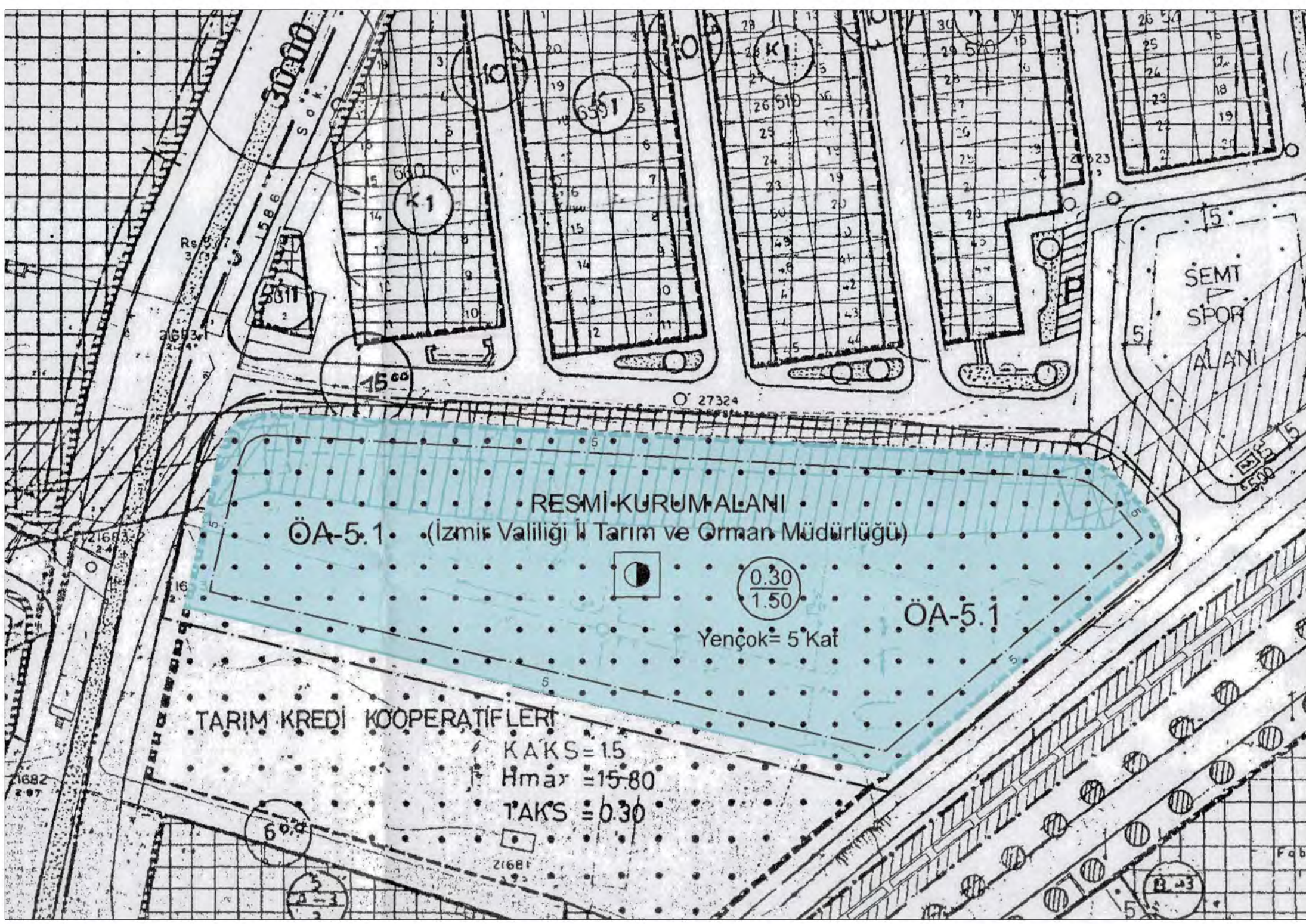
Bilgi İçin: Ayşegül KIRILMAZ

Şehir Plancısı

Telefon No: Tel: 999 29 29

Dahili: 1268





RESMİ KURUM ALANI
ÖA-5.1 (İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)



$\frac{0.30}{1.50}$

Yençok = 5 Kat

ÖA-5.1

TARIM KREDİ KOOPERATİFLERİ

KAKS = 15

Hmax = 15.80

TAKS = 0.30

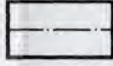


21681

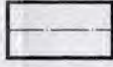
FAB

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDİRİK MAHALLESİ, 50 ADA 22 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

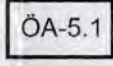
LEJANT



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



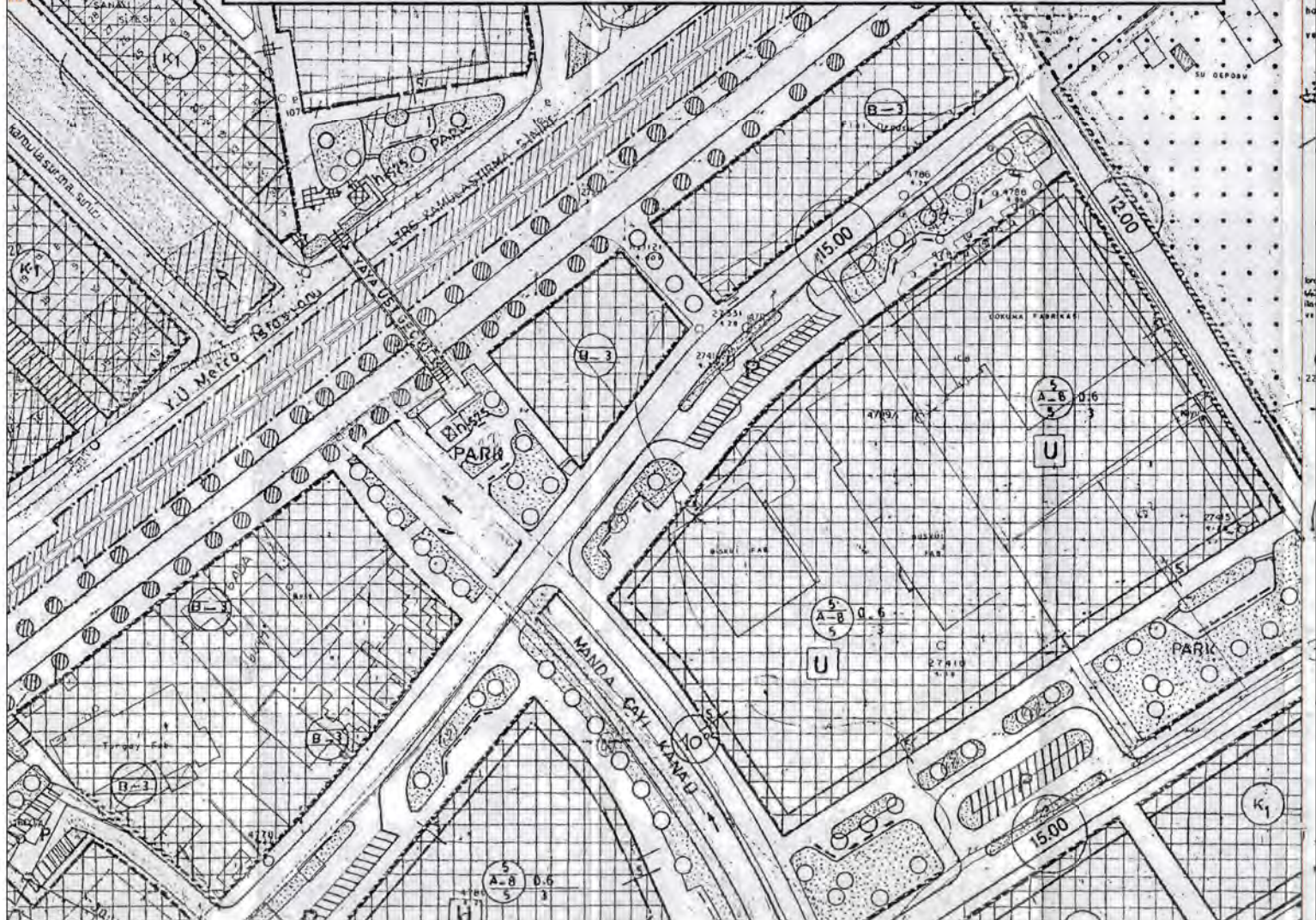
ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA 5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR



RESMİ KURUM ALANI (İZMİR VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ)

PLAN NOTLARI:

1. RESMİ KURUM ALANI İÇİNDE MEVCUT AĞAÇ VARLIĞI KORUNACAKTIR.
2. RESMİ KURUM ALANINDA ENERJİ İHTİYACI OLUŞMASI HALİNDE TRAFİĞİ ALANI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 09.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN "İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ MEVCUT YERLEŞİM ALANINI KAPSAYAN; DOĞUDA İZMİR ÇEVREYOLU VE İZMİR-AYDIN OTYOLU, BATIDA FATİH CADDESİ VE KONAK İLÇESİ, KUZAYDE ANKARA CADDESİ, GÜNEYDE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLE SINIRLANDIRILMIŞ YAKLAŞIK 1035 HA'LIK ALANDA HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MER'İ PLAN NOTLARI 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.





Meclis Karar No : 04.748
Meclis Karar Tarihi: 11.06.2026

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,

KAZIMDİRİK MAHALLESİ,

50 ADA 22 PARSELE İLİŞKİN,

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ “PLAN AÇIKLAMA RAPORU”

Şehir Plancısı

Buse ÖZGÜR

2025

Urgai

14 D:8

Karşiy

09 454

Fatih
Limanros
Tel: 0538 657
Bağcıva

Dosya No

Plan İşlem Numarası

Bornova Belediyesi Meclis Kararı
Tarihi ve Sayısı

2025 - 520240

UİP - 351120040

06.01.2026 - 24

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 52TY5T9E	MD Tarihi: 25.11.2025 Proje Kayıt No: 35-2025-381 Üye: BUSE ÖZGÜR (7731)	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		



İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	2
3. MÜLKİYET DURUMU	3
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	4
4.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
4.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
4.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	6
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI..	7
6.1. Plan Notları	8
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
7.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞÜ	10
7.2. TEİAŞ KURUM GÖRÜŞÜ	16
7.3. GEDİZ KURUM GÖRÜŞÜ	17
8. EKLER.....	18

HARİTALAR

Harita 1: Bornova İlçesinin İzmir İçindeki Yeri	2
Harita 2: Planlama Alanının Hava Fotoğrafı	3
Harita 3: Planlama alanının 1/100.000 Manisa-İzmir Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	4
Harita 4: Planlama alanının 1/25.000 ölçekli İzmir-Büyükşehir bütünü Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	5
Harita 5: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri	5
Harita 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri.....	6
Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi	7



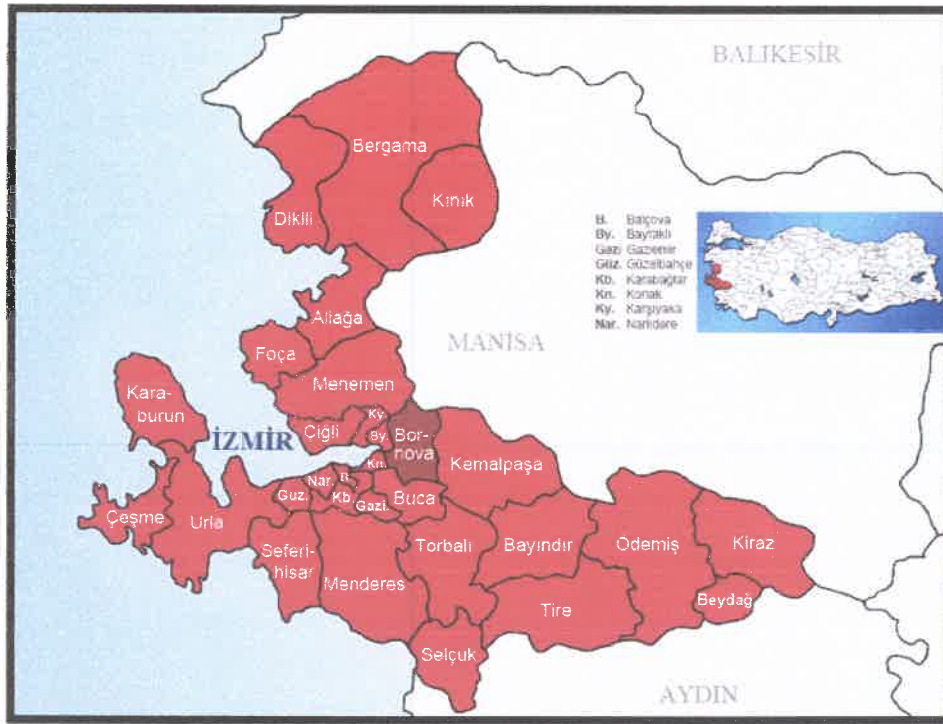
1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Bu plan değişikliğinin amacı, İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 50 ada 22 parselin kullanım kararının ve yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği ile, Maliye Hazinesi'ne ait 50 ada 22 ve 23 parseller arasındaki yapılaşma farkının ortadan kaldırılması, iki parselin bir bütün olarak daha verimli şekilde kullanılabilmesi hedeflenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, İzmir ili, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi sınırları içerisinde, 50 ada 22 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Söz konusu parsel, kent merkezine yakın, mevcut kentsel yerleşik alan içerisinde, ulaşım akslarına ve kamu kurum alanlarına yakın konumda bulunmaktadır.



Harita 1: Bornova İlçesinin İzmir içindeki Yeri

Planlama Alanı, kuzeyinde 410.sokak, batısında Fatih Caddesi, doğusunda Üniversite Caddesinden cephe almaktadır.

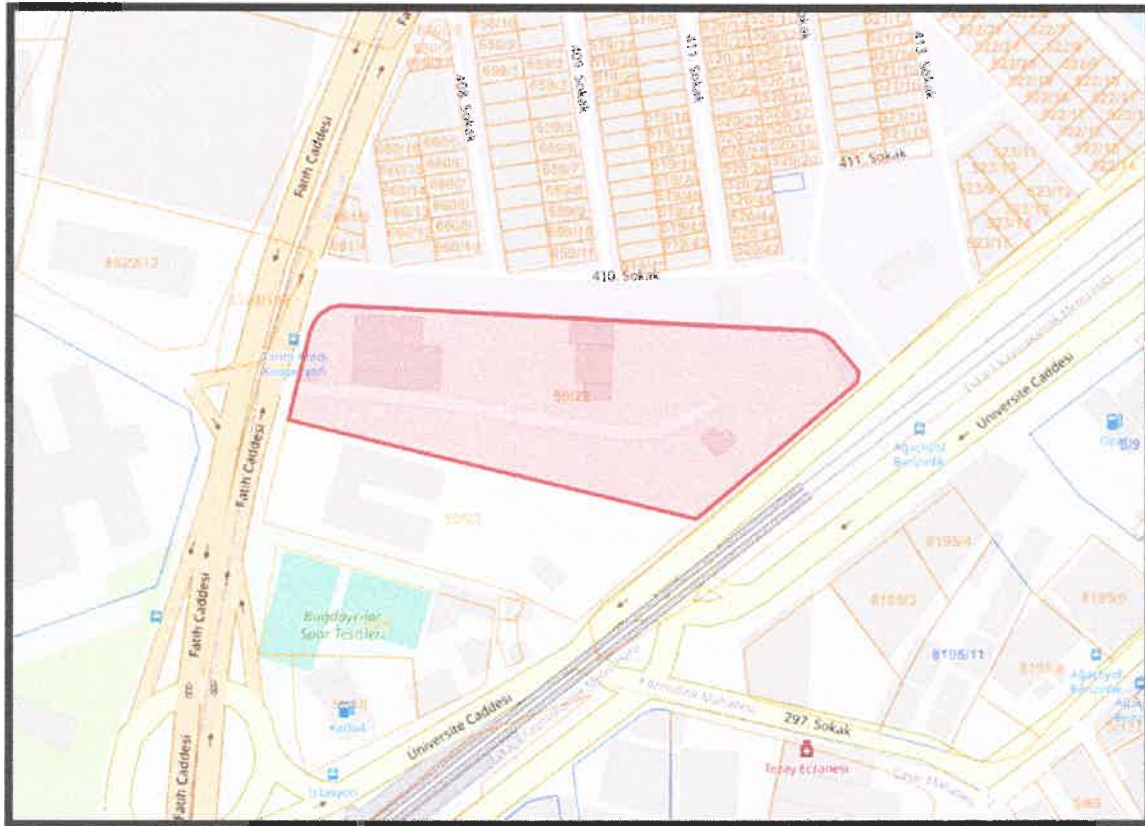
Alan, Bornova ilçe merkezine yaklaşık 1,5 km, Ege Üniversitesi kampüsüne 2 km mesafede, Ankara Caddesi ve Üniversite Caddesi gibi ana ulaşım akslarına yakın konumdadır.

Parsel üzerinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne ait bazı yapılar, depo alanları ve açık kullanım alanları yer almaktadır. Parsel, büyük ölçüde yapılaşmış kentsel bir çevrede konumlanmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Hava Fotoğrafı

3. MÜLKİYET DURUMU



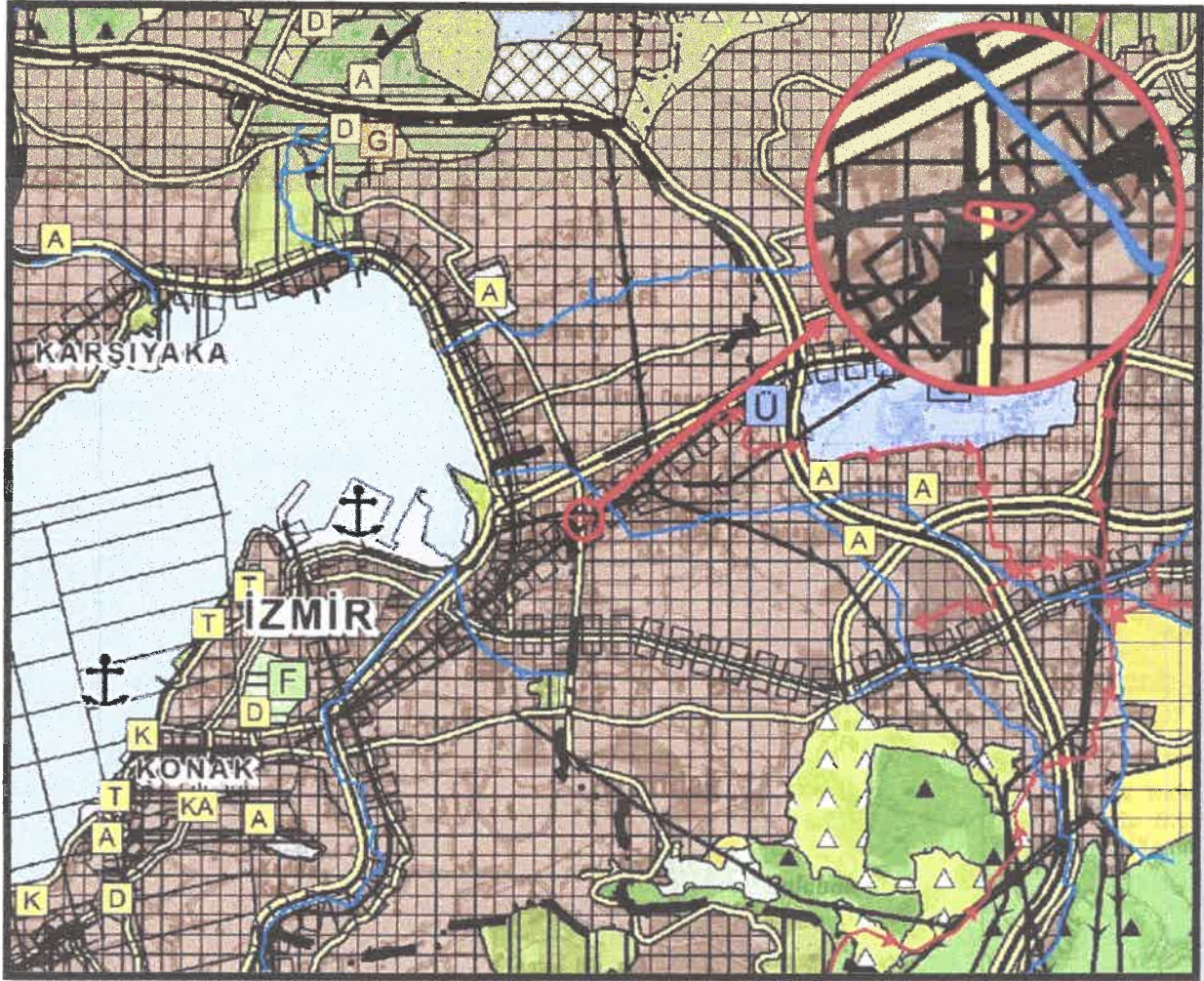
Planlama Alanı, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi 30J-2d pafta, 50 ada 22 parseli kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup 11.630,00 m² yüzölçümüne sahiptir.



4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda L18 numaralı pafta içerisinde olup **"Kentsel Yerleşik Alan"** olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 8.1.1.3. maddesinde *"Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir."* hükmü yer almaktadır.



Harita 3: Planlama alanının 1/100.000 Manisa-İzmir Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

4.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

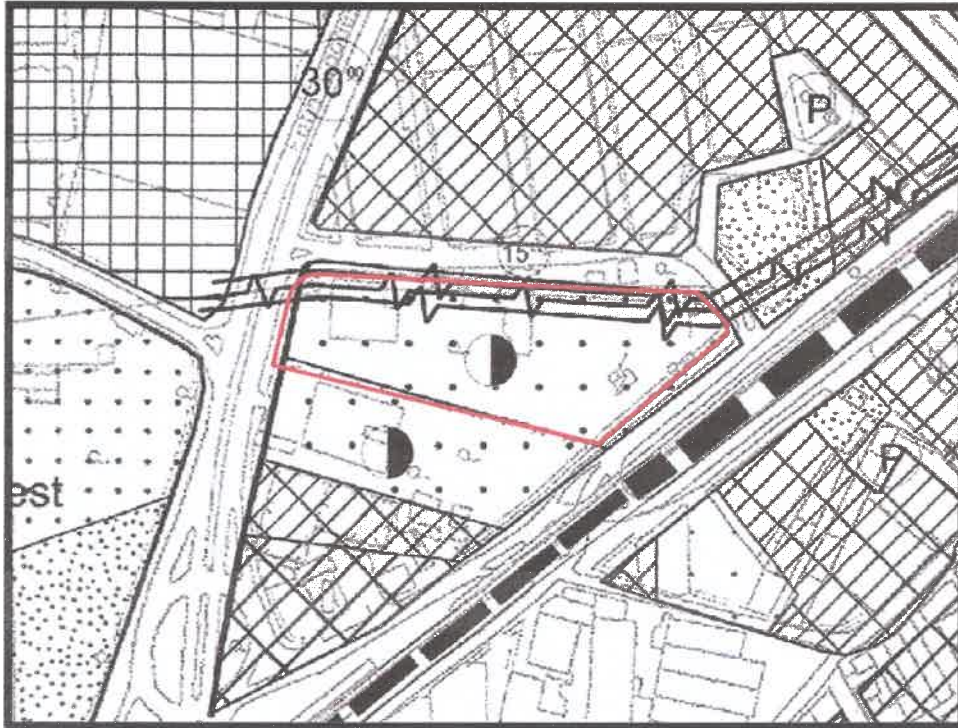
Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ise L18- a2 numaralı pafta içerisinde olup **"2. Ve 3. Derece Merkezler"** olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.



Harita 4: Planlama alanının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir bütünü Çevre Düzeni Planı içindeki Yeri

4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

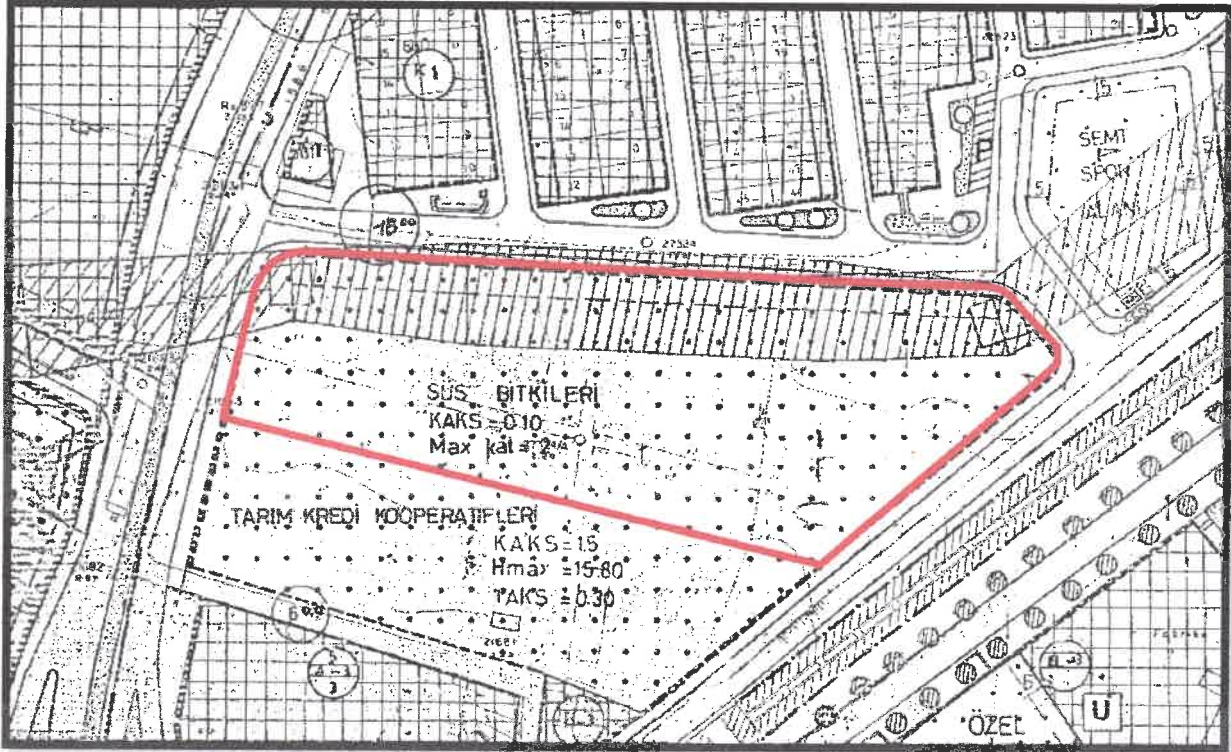
Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda L18A09B numaralı pafta içerisinde olup "Yönetim Merkezleri" olarak planlıdır.



Harita 5: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

4.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 30J2d numaralı pafta içerisinde olup "Süs Bitkileri" olarak planlıdır. Meri Planda alana ilişkin yapılaşma şartları, KAKS=0,10 ve Max Kat= 2 olarak belirlenmiştir.



Harita 6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Önemli 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-N30 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 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgeleri ile gösterilmiştir.

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 beklenen 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.



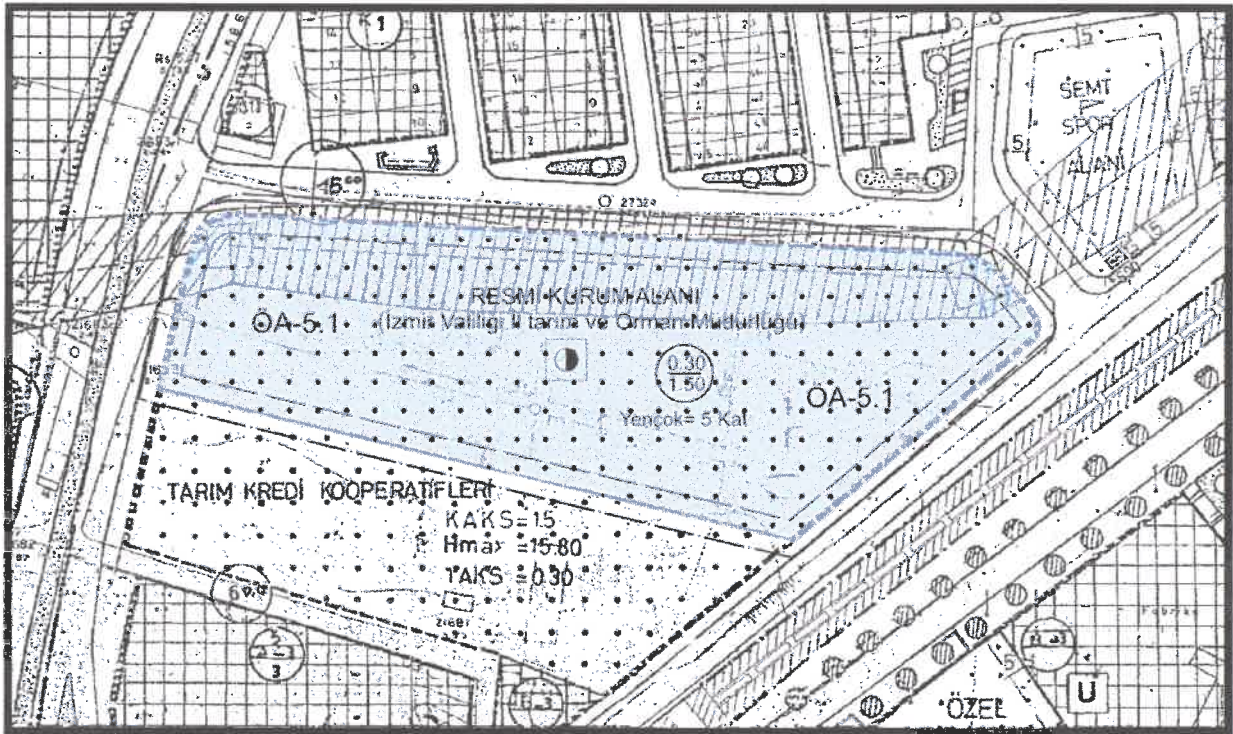
- Yeraltı suyu, yüzey suları ve atık suların olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak maksadıyla, ortamdan uzaklaştırılmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri belirlenerek oluşturulmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı 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 stabilize analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Meri imar planında, İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne ait aynı ada içerisinde bulunan iki parselden **50 ada 22 parsel, TAKS: 0.10 ve maksimum 2 kat** yapılaşma koşuluna sahip iken; **50 ada 23 parsel için TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ve Hmax: 15.80 m** yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Bu durum, iki parsel arasında **yapılaşma hakları açısından dengesizlik** oluşturmıştır. Kurumun mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarını karşılayabilmesi, alanın bütüncül ve dengeli bir şekilde kullanılabilmesi amacıyla **50 ada 22 parsel** için **imar planında değişiklik yapılması gerekli görülmüştür.**

Bu kapsamda hazırlanan **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** ile 50 ada 22 parselin kullanım kararı "**Resmî Kurum Alanı (İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)**" olarak belirlenmiş; yapılaşma koşulları **TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ve Yençok: 5 kat** olacak şekilde düzenlenmiştir.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

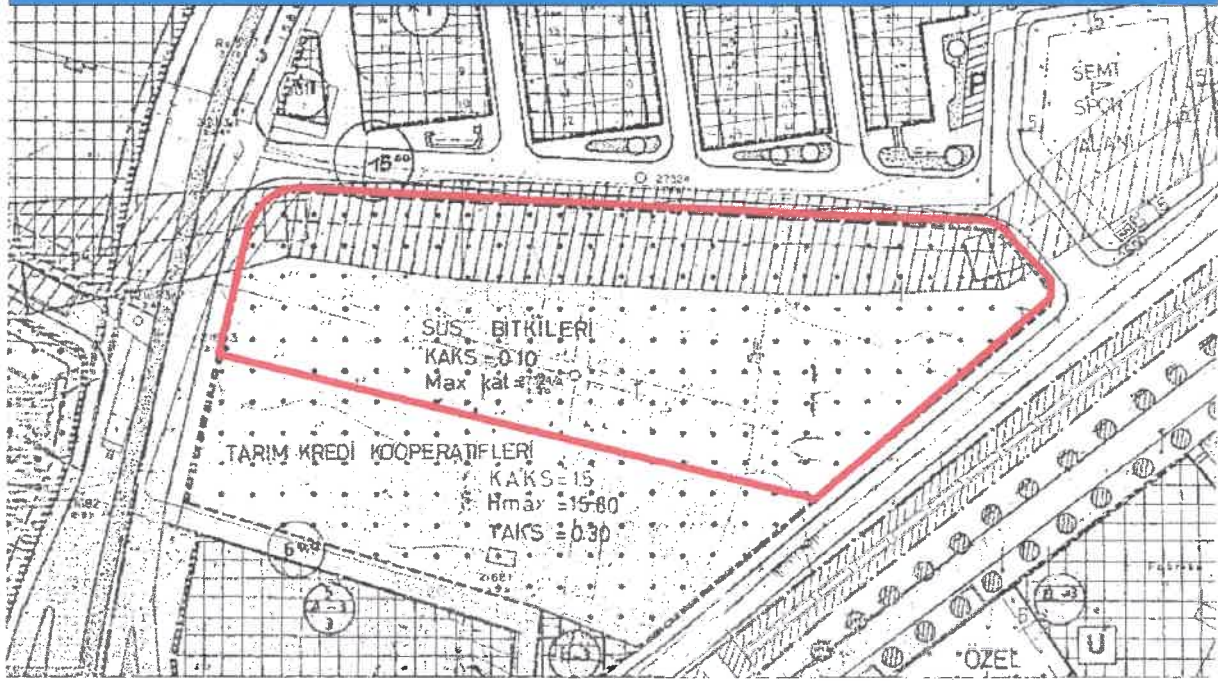


6.1. Plan Notları

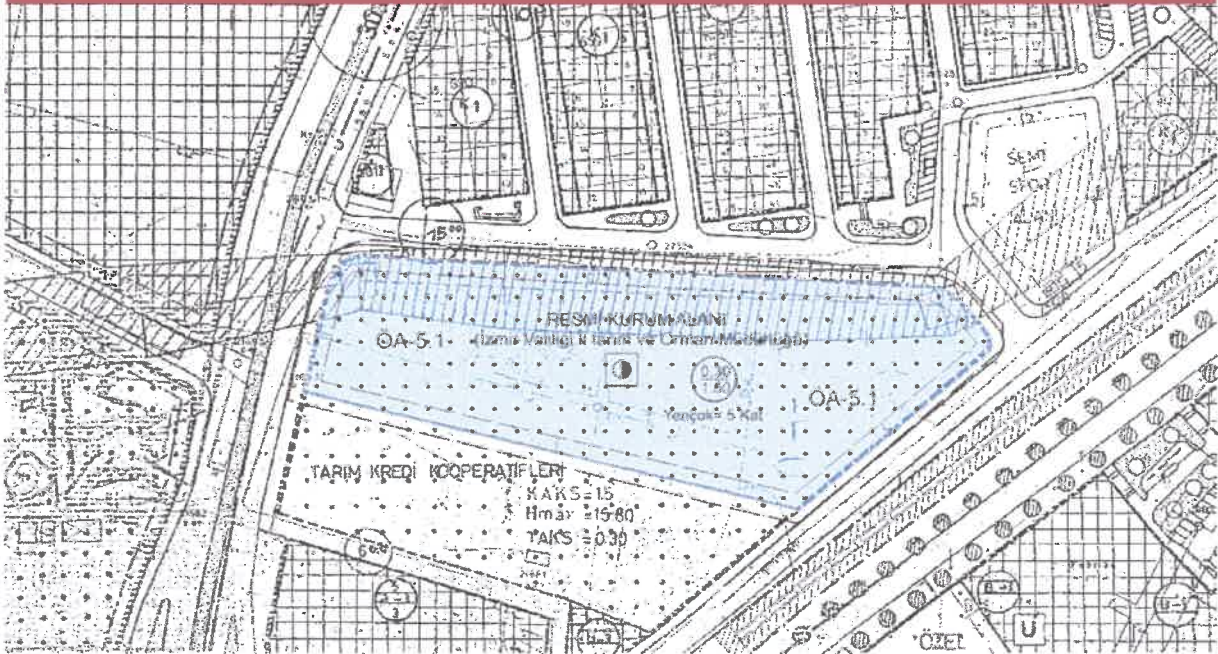
1. Resmi Kurum Alanı İçinde Mevcut Ağaç Varlığı Korunacaktır.
2. Resmi Kurum Alanında Enerji İhtiyacı Oluşması Halinde Trafo Alanı Parsel İçerisinde Karşılacaktır.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 09.02.2016 Tarihinde Onaylanmış Olan "İzmir İli, Bornova İlçesi 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 Yaklaşık 1035 Ha'lık Alanda Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"nda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
4. Belirtilmeyen Hususlarda Mer'i Plan Notları 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri Geçerlidir.



MERİ PLAN



ÖNERİ PLAN





7. KURUM GÖRÜŞLERİ

7.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞÜ



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58802856-305.99-14520179
Konu : İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdırık
Mah. 50 ada, 22 parselde ait İmar Planına
Esas Kurum Görüşü talebi

Sayın Buse ÖZGÜR
YALI MAH. 6518 SK. NO:44 Urgancılar Sitesi A Blok D:8 KARŞIYAKA / İZMİR

- İlgi : a) 18.12.2025 tarihli başvurunuz.
b) İl Müdürlüğümüz (Çed Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 26.12.2025 tarihli ve E-48657465-305.99-14470280 sayılı yazısı.
c) İl Müdürlüğümüz (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1)'nin 26.12.2025 tarihli ve E-71160347-305.99-14476443 sayılı yazısı.
ç) İzmir Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Bornova Servisi)'nin 31.12.2025 tarihli ve E-29482705-045.01[400][35020100164]-14507190 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile; İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdırık Mahallesi, 50 ada 22 parselde yapılaşma koşuluna ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdırık Mahallesi, 50 ada 22 parsel sayılı taşınmaz; İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü tarafından Bakanlığımızca onaylanan İzmir –Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirildiğinde; "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararlarında yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Hükmünde;

"4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir Ve/veya İlçe Belediye Sınırları İçinde Var Olan, İçinde Boş Alanları Barındırır Da Büyük Oranda Yapılaşmış Olan alanlardır.

7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenmektedir.

8.1.1.2. Bu planda Kentsel Yerleşme Alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin



sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel Yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz." Hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca ilgili diğer plan hükümleri de Bakanlığımızın <https://mpegm.csb.gov.tr> internet adresinde yayımlanmaktadır.

İlgi (b) Ced Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün yazısı ile;

"...Bilindiği üzere Çevresel Etki Değerlendirmesi; gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları içermekte ve ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer alan projelere uygulanmakta olup, plan teklifine esas alanlar içerisindeki faaliyetler Yönetmelik kapsamında değerlendirilmektedir.

Yapılması planlanan imar planı çalışmaları ise ÇED Yönetmeliği'nin EK-I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-II (Çevresel Etkileri Ön İnceleme Ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi) listelerinde yer almadığından dolayı ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Bu bağlamda; ilgi yazıda bahsi geçen imar planı değişikliğine konu alanda ayrıca yapılması planlanan faaliyetlerin ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 Listesi kapsamına girmesi durumunda Bakanlığınıza, Ek-2 Listesi kapsamına girmesi durumunda ise İzmir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması, "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmekte olup ayrıca ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ise ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

İlgi (c) Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün yazısı ile;

"...Söz konusu İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdırık Mahallesi, 50 ada 22 parsel herhangi bir doğal sit alanında kalmamaktadır ve parsel üzerinde herhangi bir tabiat varlığı bulunmamaktadır. Ancak, talep konusu alanın "Korunan Alanlarda Yapılacak Plantlara Dair Yönetmelik" in 6.maddesinde bahsi geçen doğal sit alanları dışında herhangi bir korunan alanda kalıp kalmadığı bilgisinin ilgili İdarelerinden temin edilmesi; bu kapsamda herhangi bir korunan alanda kalması halinde adı geçen yönetmelik ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 62F84CEE-899D-4B06-A4AA-98AB6C6F3E38

Doğrulama Adresi: <https://www.nutkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehircilik@hs01.kep.tr

Bu belge için Bsmu DOĞANAY

Faks : (232) 341 65 36 Adilet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Y. Şehir Plancısı

E-posta : izmir@csb.gov.tr

Internet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Telefon No (232) 341 68 00

KEP Adresi : izmircevresehircilik@hs01.kep.tr

1233



Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 2017/01 sayılı Genelgesi doğrultusunda hazırlanacak plan teklif dosyasının değerlendirilmek üzere Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

İlgi (e) Milli Emlak Daire Başkanlığı (Bornova Servisi)'nin yazısı ile; "...Bornova İlçesi, Kazımdırık Mahallesi, 50 ada 22 parsel numaralı taşınmazın yapılaşma koşuluna ilişkin hazırlanarak Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin "Araştırma ve Analiz" başlıklı 8. maddesine istinaden kurum görüşümüz bildirilmek üzere İdaremize gönderilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek komiya ilişkin düzenlenen teknik rapor ektedir." denilmekte olup düzenlenen Teknik Rapor yazımız ekinde yer almaktadır.

Söz konusu imar planı çalışmalarının, yukarıda yer alan açıklamalarımız, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, meri mevzuat ile ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda hazırlanması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Güneş ARKOÇ

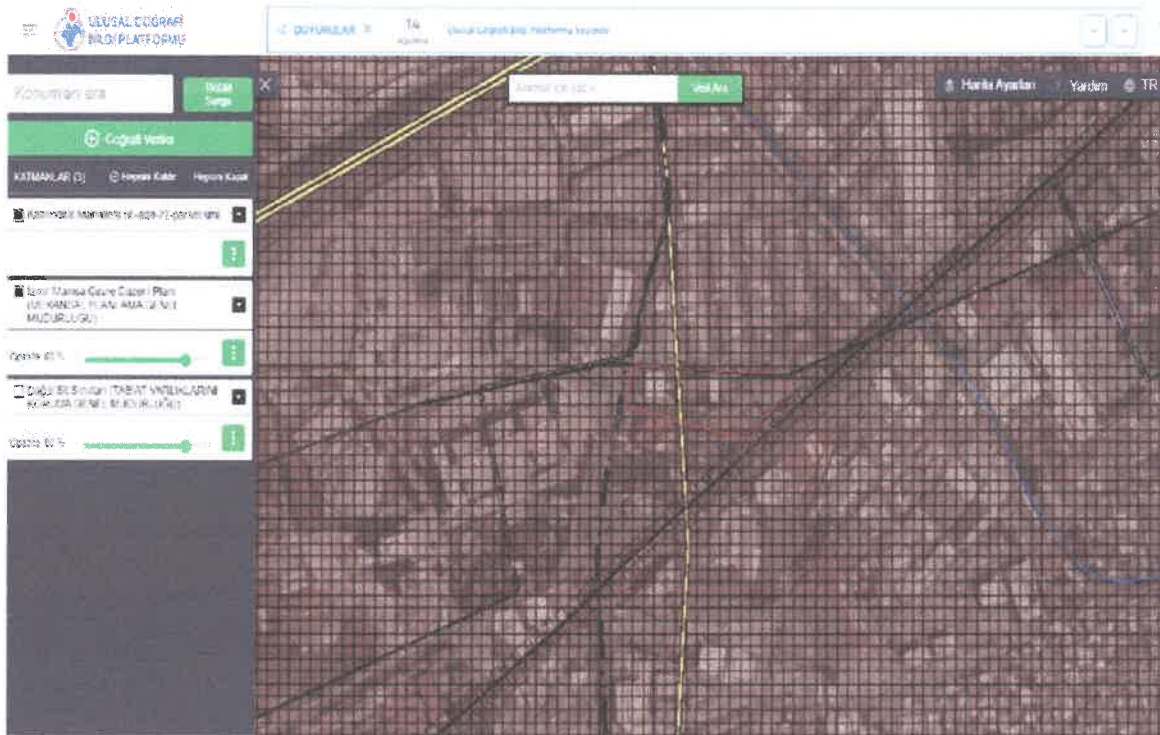
Müdür a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

Ek:

- 1 - 1/100.000 ölçekli ÇDP bilgi paftası (2 Sayfa)
- 2 - Teknik Rapor -Milli Emlak (Bornova Servisi) (2 Sayfa)

İZMİR İLİ ,BORNOVA İLÇESİ,KAZIMDIRIK MAHALLESİ,50 ADA,22 PARSEL



İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ölçekli ÇEVRE DÜZENİ PLANI
(Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı <https://ucbp.tuhs.gov.tr> veri tabanından alınmıştır.)



TEKNİK RAPOR

İL : İzmir
İLÇE : Bornova
MAHALLE : Kazım Dirik
KONU : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Görüş)
TARİH : 30/12/2025

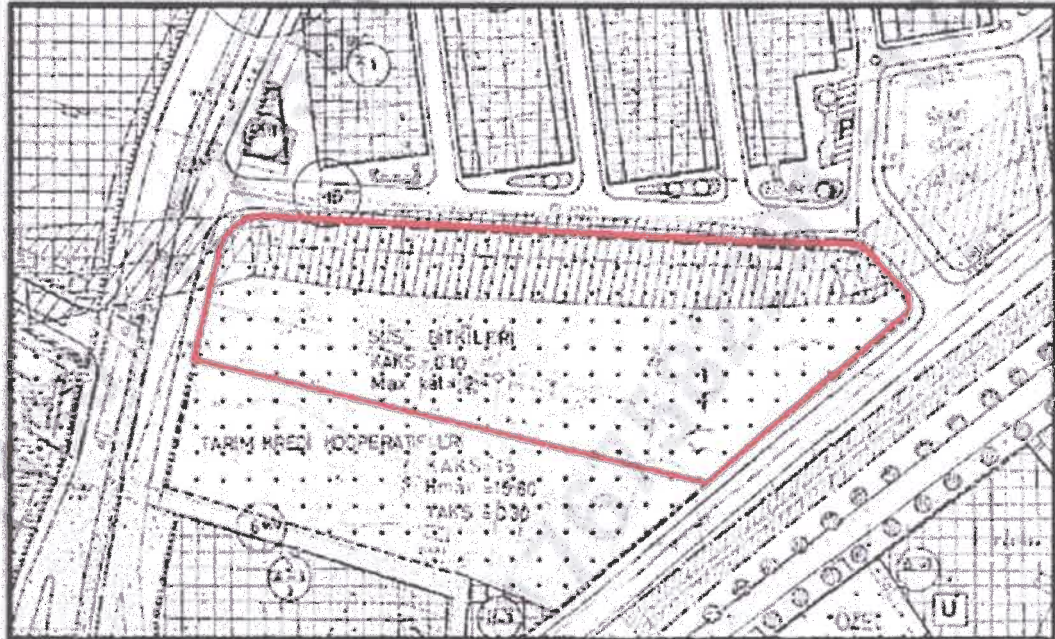
Bornova Emlak Müdürlüğü'nün 24.12.2025 tarih ve 14448824 sayılı yazısı ile; Bornova İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, 50 ada 22 parsel numaralı taşınmazın yapılaşma koşuluna ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Hazine hak ve menfaatleri açısından incelenerek teknik rapor düzenlenmesi talebi üzerine yapılan incelemede;

Talebe ilişkin yazı ve ekleri ile plan değişikliğine konu taşınmaza ait İdaremiz işlem dosyalarında yer alan bilgi-belgelere göre,

Tapuda Hazine adına kayıtlı olan ve Kazım Dirik Mahallesi'nde yer alan 11.630 m² yüzölçümündü 50 ada 22 parsel numaralı taşınmazın, 50 ada 2 parsel no.lu taşınmazın iki kısma ifazı ile oluşturularak 20.03.1991 tarihinde tescil edildiği, üzerinde "kuyu ve motor binasını havi süs nebatlar fidanlığı" bulunduğundan bahisle fiilen Tarım Bakanlığı adına tahsisli olduğu belirtilen 21.12.1999 tarihli tutanakla ilgisine teslim edildiği,

Söz konusu taşınmazın,

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yönetim Merkezleri" olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "KAKS=0,10 ve Max Kat= 2" yapılaşma koşullu "Süs Bitkileri Alanı" olarak belirlenmiş olduğu,



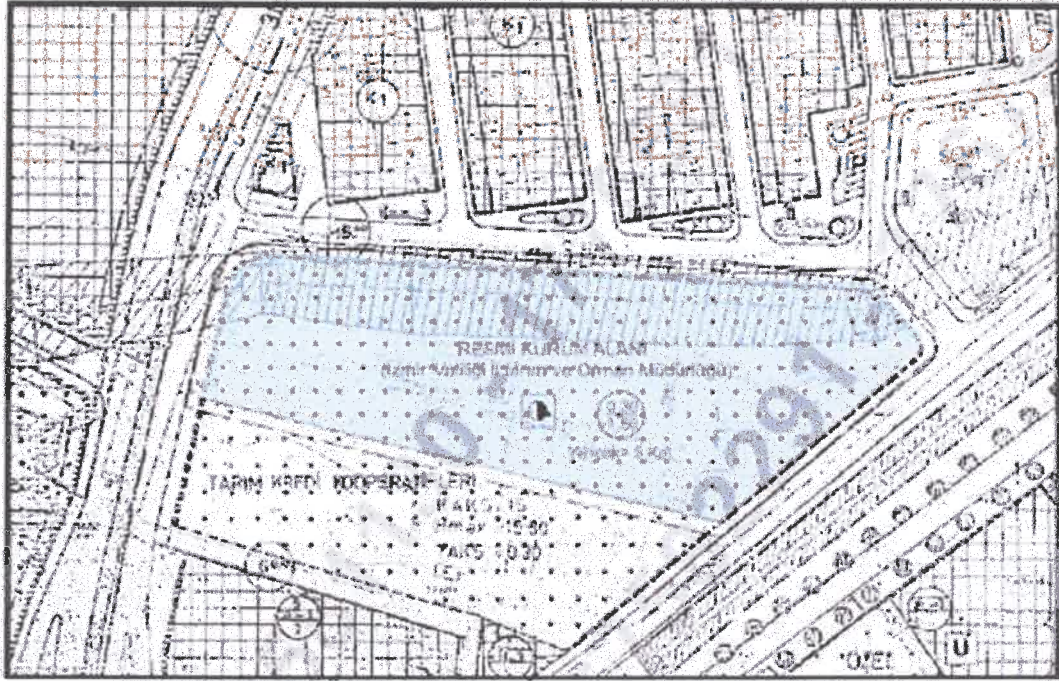
Şekil 1: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Aynı adada yer alan ve tapuda "Tarım Kredi Kooperatifi" adına kayıtlı bulunan 50 ada 23 parsel no.lu taşınmazın ise yapılaşma koşullarının "TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ve Hmax: 15.80 m" olarak belirlenmiş olduğu.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne ait yapıların, depo ve açık kullanım alanlarının yer aldığı rapora konu taşınmaza ilişkin plan değişikliği önerisinin İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlandığı.

Parseller arası yapılaşma koşulları eşitlenerek İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün mevcut ve gelecekteki ihtiyaçları karşılamak üzere hazırlanan rapora konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine göre 50 ada 22 parsel no.lu taşınmazın kentsel kullanım kararının TAKS: 0.30, KAKS: 1.50 ve Yencok: 5 kat yapılaşma koşullu "Resmî Kurum Alanı (İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)" olarak değiştirilmesinin amaçlandığı.



Şekil 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

Anlaşılmaktadır.

Buna göre.

Söz konusu taşınmazın tahsisli bulunduğu konunun mevcut ve/veya olası ihtiyaçlarına binaen hazırlanan ve Hazine hak ve menfaatleri aleyhine herhangi bir husus içermeyen rapora konu plan değişikliği önerisinin planlama tekniği ve ilkelerine uygun olduğu değerlendirilmiş olup, "RESMİ KURUM ALANI" KENTSEL KULLANIM KARARININ TAHSİS AMACINA UYGUN OLUP OLMADIĞI ile TAHSİS AMACINA UYGUN BİR PLAN NOTU EKLENMESİ GEREKİP GEREKMEYİĞİ hususlarının ilgili Müdürlükçe ayrıca değerlendirilmesi ve Hazine hak ve menfaatleri gereği askı sürecinin yine Bornova Emlak Müdürlüğü tarafından takip edilmesinde yarar olduğu kanaatine varılmıştır.

İdari görüşe sunulur. 30/12/2025

Sevil

Şel



7.2. TEİAŞ KURUM GÖRÜŞÜ



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



Sayı : E-49752846-754-3550560
Konu : Bornova İlçesi, Kazım Dirlik Mh.

BUSE ÖZGÜR-ŞEHİR PLANLAMA
Yalı Mh. 6518 Sk. no:44 Urgancılar Sitesi A Blok D:8 Karşıyaka /İzmir

İlgi : BUSE ÖZGÜR'ün 18.12.2015 tarihli dilekçesi.

İlgi yazı ile İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazım Dirlik Mahallesi, 50 ada 22 parsel numaralı taşınmaz için Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, 50 ada 22 parsel numaralı taşınmaz üzerine Teşekkülümüz faaliyet alanında bulunan 154 KV BORNOVA - ALSANCAK EİH'na ait eski gabari ve direk yeri alanının isabet ettiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza denk gelen eski gabari ve direk yeri alanlarına ait Teşekkülümüz lehine kurulmuş irtifak ve mülkiyet haklarımızın imar uygulaması aşamasında korunması gerekmektedir.

Enerji İletim Hattına ait eski gabari ve mülkiyet alanlarına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Durumunda gönderilmektedir.

Gereğini rica ederiz.

Gökçe BİLGİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Levent KÖYLÜ
Bölge Müdürü

Ek: Sayısal Veri Dosyası (*.ncz - ITRF96 3 Derece)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 81B7B77E-18B4-41B3-8BR5-6ECC71B6A59F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebvs>
Üniversite Cad.No:57 Ağaçlı Yol Bornova-İZMİR Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15 Bilgi için Derya ÖZER
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar Şehir Planlama
Vergi No: 879 010 4314 ASO: 5887 ATO: 163458
KEP Adresi: teias.3.bolgemudurlugu@kep.tr





8. EKLER

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT Malikler - ŞİH Var)	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 17739338
Hz / İçe	: 1/4000
Kurum Adı	: İZMİR/İBORNÖVA
Maahite / İkiy Adı	: Borneva TM
Meslek	: KAZIMDİKK Mah.
Çiz / Sayfa No	: NARLIKUYU
Kayıt Durum	: 114 / 11216
	: Akif
	: 5922
	: 11.630,00 m2
	: KUYU VE MOTOR BİNASINI HAVAI SÜS NERATILAR İHDANILICI

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/R/	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Tarhın Sebhi - Tarih - Yev
Beşer	BELEDİYECE YOLA TERK EDİLEN 7899 M2 LİK KISIM SATILMAZ. İMAR PLANI DEĞİŞTİRİLEREK KURULANIS SEKLİ ÖZEL MÜLKİYETE KÖNU OLARAK İÇERİ İHALE GETİRİLDİĞİ TACTİRDE AYNI ŞARTLARA İDARI YOLDAN HAZINE ADINA TEŞCİL EDİLECEKTİR.			

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare
4130072	MAİLİVE HUZİNESİ		TAM	11.630,00
				Edinme Sebhi - Tarih - Yev.
				İhtaz İslam (TSM) - 2008/1991 - 1492 - -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk24227
Sevim ÇETİNKAYA
Kaydına Girdim
21.02.2018

Rapor Tarih / Sayfı: 21.02.2018 10:07



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 23587213304
Adı Soyadı : FATİMA ELLEZ
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Çalıştığı Kurum : -
Geçerlilik Tarihi : 25.03.2028

Yukarıda bilgileri verilen **23587213304** T.C. Kimlik No'lu **FATİMA ELLEZ**, 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre T.C. Plan Otomasyon Sistem'inden alınmıştır.
- Plan mülkiyetine ait kişilik ve yasalılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü**

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 33947009454
Adı Soyadı : BUSE ÖZGÜR
Belge Grubu : F
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 16.05.2027 00:00

Yukarıda bilgileri verilen **33947009454** T.C. Kimlik No'lu **BUSE ÖZGÜR** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımı Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen F grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kişilik ve yasallık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



