

**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**ÇİĞLİ İLÇESİ, ATAŞEHİR MAHALLESİ, L18A-2A PAFTADA, 1671/1 - 8012 - 8014/1 - 8015 NOLU  
SOKAKLAR ARASINDA KALAN ALANDA, MESKUN KONUT ALANININ TİCK(TİCARET VE  
KONUT ALANI), PARK VE YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**PLANLAMA EKİBİ**

Koray AKOĞLU.....Şehir Plancısı.....

Sevil MİSİSOĞLU.....Kuzey Bölgesi Birimi Şefi.....Şehir Plancısı.....

Ayfer E. NAKİPOĞLU.....Uygulama İmar Planlama Şube Müd. V. ....Şehir Plancısı.....

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU:

\* Çiğli İlçesi, Ataşehir Mahallesi, L18a-2a paftada, 1671/1 - 8012 - 8014/1 - 8015 nolu sokaklar arasında kalan, yürürlükteki Nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak belirlenen alanın “Ticaret-Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği.

## 2. PLANLAMA ALANI:

\* Planlama çalışması yapılan yenileme alanı yaklaşık 2.5 ha lık bir alanı kapsamakta olup, alanın kuzeyinden Aliğa-Menderes Banliyö hattının geçmektedir. 1671/1 - 8012 - 8014/1 - 8015 nolu sokaklar arasında kalan alan Çiğli İstasyon durağına 250 mt, Çiğli Belediye binasına 150 mt mesafede yer almaktadır.



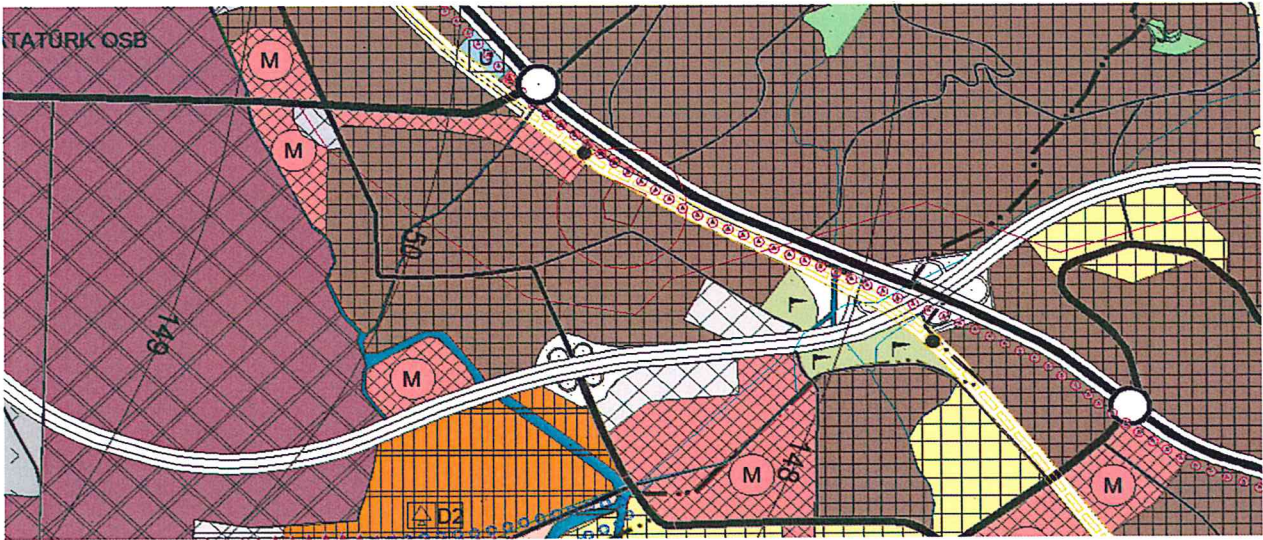
Uydu görüntüsü

### 3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLAN KARARLARI:

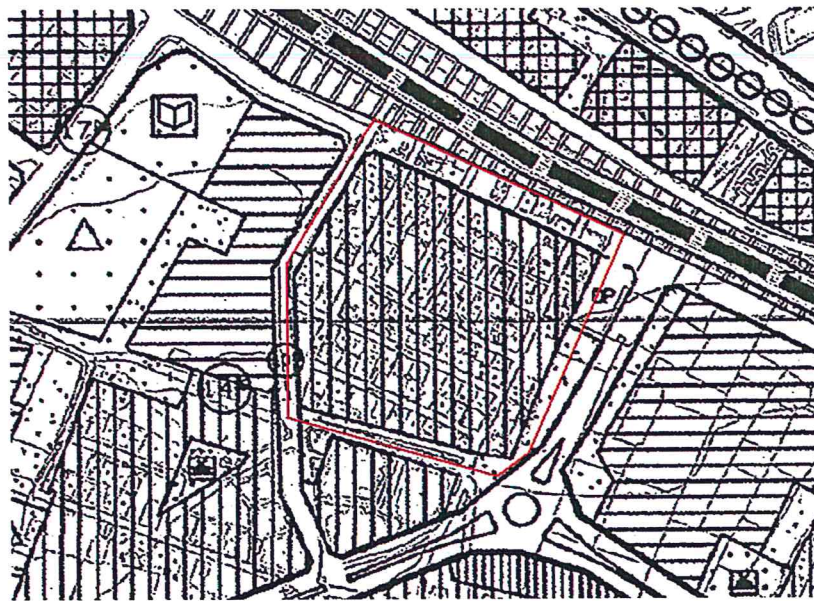
\* İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanda” kalmaktadır.

\* İBŞB Meclisinin 10.05.2010 tarih ve 01.740 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5000 ölçekli B.Çiğli Ova Kesimi Nazım imar planında “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında” kalmaktadır.

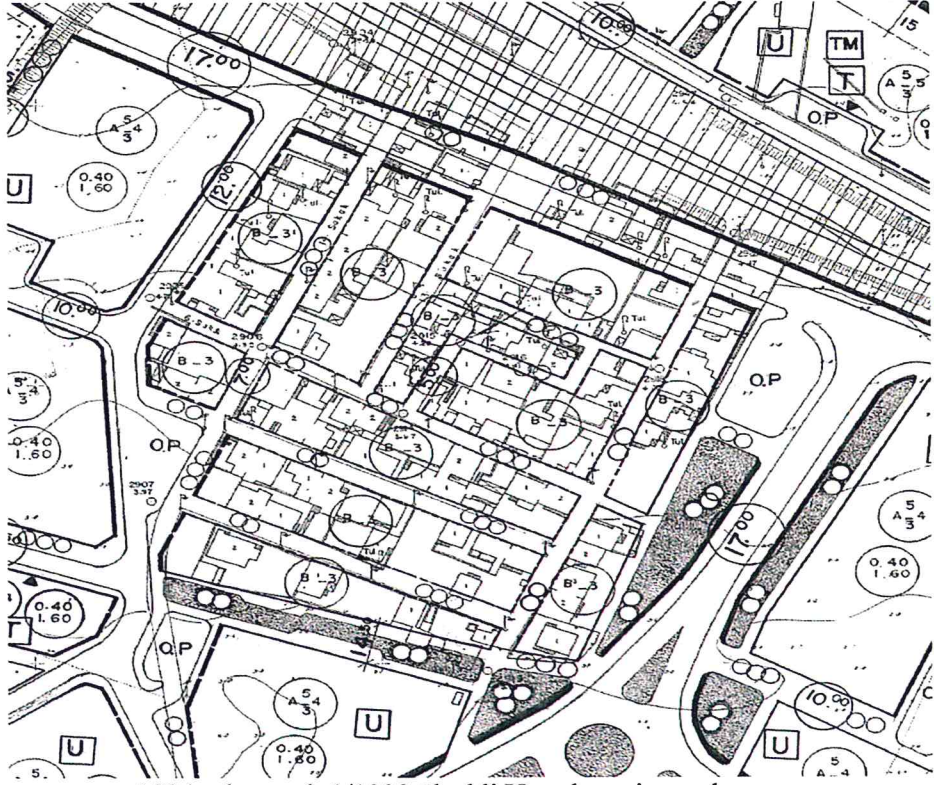
\* İBŞB Meclisi'nin 24.02.1983 tarih, 50063 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 26.04.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli B.Çiğli Ova Kesimi Uygulama imar planının İzmir 4. İdare Mahkemesinin 20.03.2009 tarihli, 2007/1700 E. 2009/384 K. sayılı kararıyla iptal edilmesi sonrasında hazırlanarak Çiğli Belediye Meclisinin 07.12.2012 tarih, 2012/63 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli B.Çiğli Ova Kesimi Uygulama imar planı önerisinde İBŞB Meclisi'nin 15.03.2013 tarih, 05.540 sayılı kararında belirtilen hususlar(8015 sok.,1671 sok.,8012 sok.,8014/1 sokaklar arasında kalan 2 nolu Yenileme Bölgesi olarak düzenlenen alanın onaylı 1/5000 ölçekli Nazım plandan farklı olması nedeniyle Belediyesince daha ayrıntılı olarak irdelenmesi ve öncelikle 1/5000 ölçekli planda ele alınması gerektiği) doğrultusunda plan onama sınırı dışında bırakılan dolayısıyla yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama imar plan kararı bulunmamaktadır.



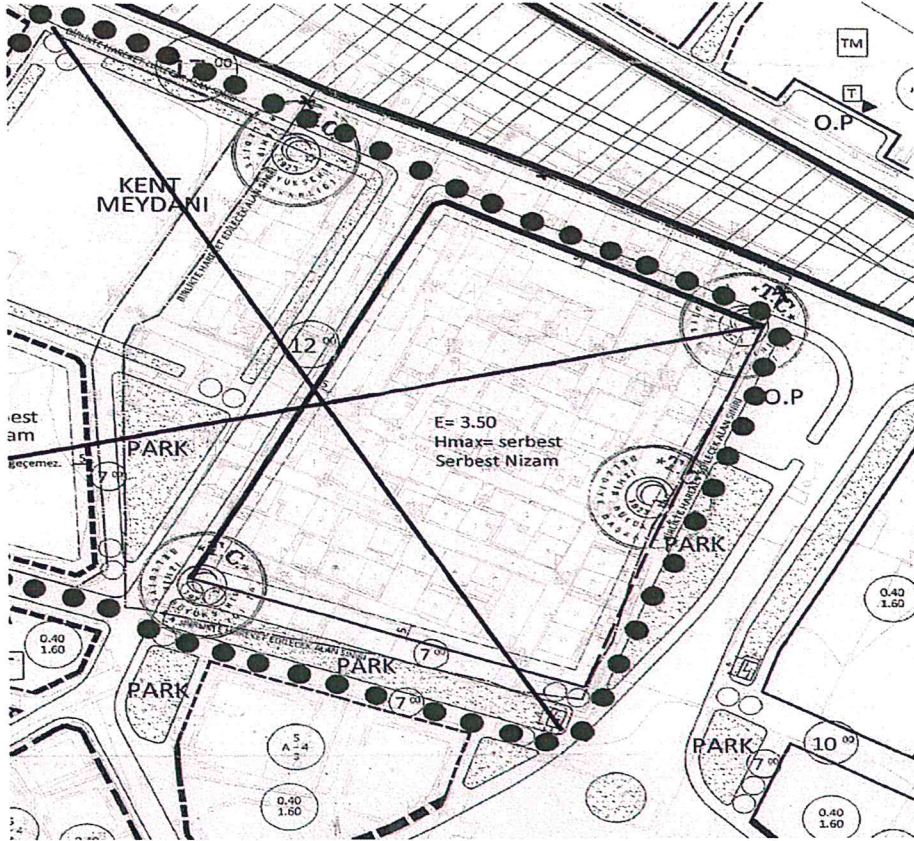
1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/5000 ölçekli Nazım imar planı



1984 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı



İBŞB Meclisinin 15.03.2013 tarih ve 05.540 sayılı kararı ile plan onama sınırı dışında bırakılan alan

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI:

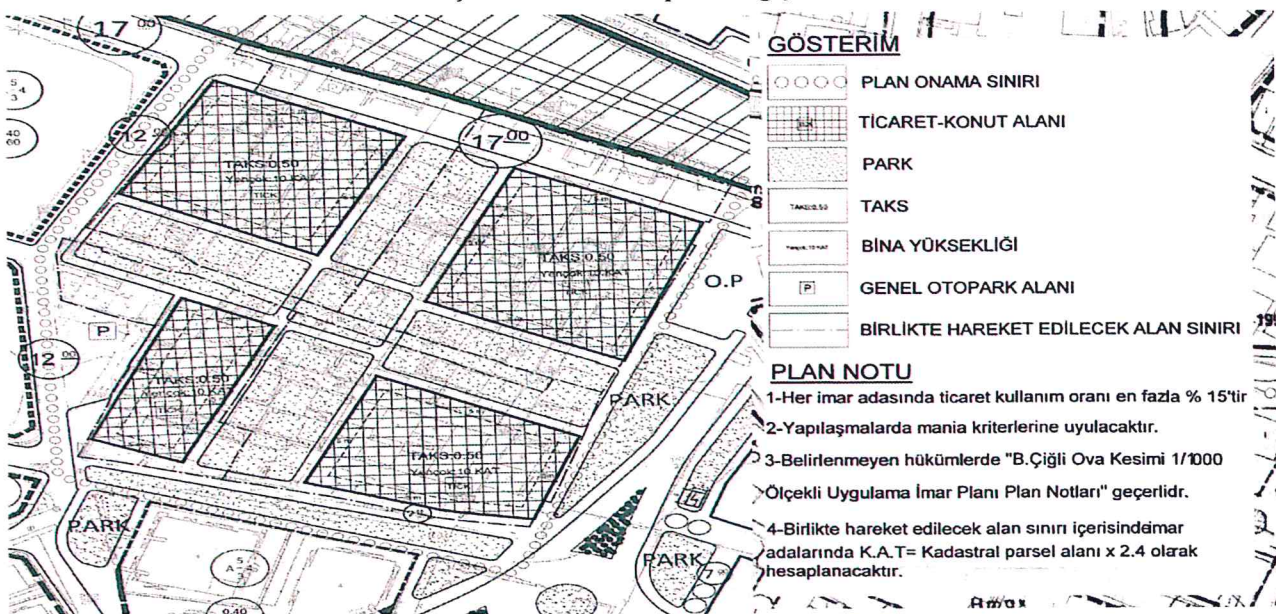
\* İBŞB Meclisi'nin 24.02.1983 tarih, 50063 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 26.04.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli B.Çiğli Ova Kesimi Uygulama imar planında imar adalarının yapılaşma koşulunun Bitişik Nizam 3 Kat olarak belirlendiği görülmektedir.

\* Alanı da kapsayan 367 ha.lık bölgeye ilişkin 1984 yılı onaylı Uygulama imar plan kararının Mahkeme kararı ile iptali sonrasında Çiğli Belediye Meclisinin 07.12.2012 tarih, 2012/63 sayılı kararı ile hazırlanan imar planı önerisinde inceleme konumuza esas alan İBŞB Meclisi'nin 15.03.2013 tarih, 05.540 sayılı kararı ile, Belediyesince daha ayrıntılı olarak irdelenmesi ve öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım imar planında ele alınması gerektiğinden Uygulama imar planı onama sınırı dışında bırakılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 28.02.2017 tarih, 2908 sayılı yazısı ekinde alanın "Ticaret-Konut Alanı" olarak düzenlendiği 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik önerisi tarafımıza iletilmiştir.

\* Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik önerisi Belediye Meclisimizin 10.04.2017 tarihli toplantısında yeniden görüşülmek üzere Komisyonumuza iade edilmiştir. Konu Komisyon gündemimizde yeniden inceleme aşamasındayken Çiğli Belediye Meclisinin 07.06.2017 tarih, 05/39 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı önerisi Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 19.06.2017 tarih, 4024/8338 sayılı yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.



Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 28.02.2017 tarih ve 2908 sayılı yazısı eki 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişiklik önerisi



Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 19.06.2017 tarih, 4024/8338 sayılı yazısı eki 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı önerisi

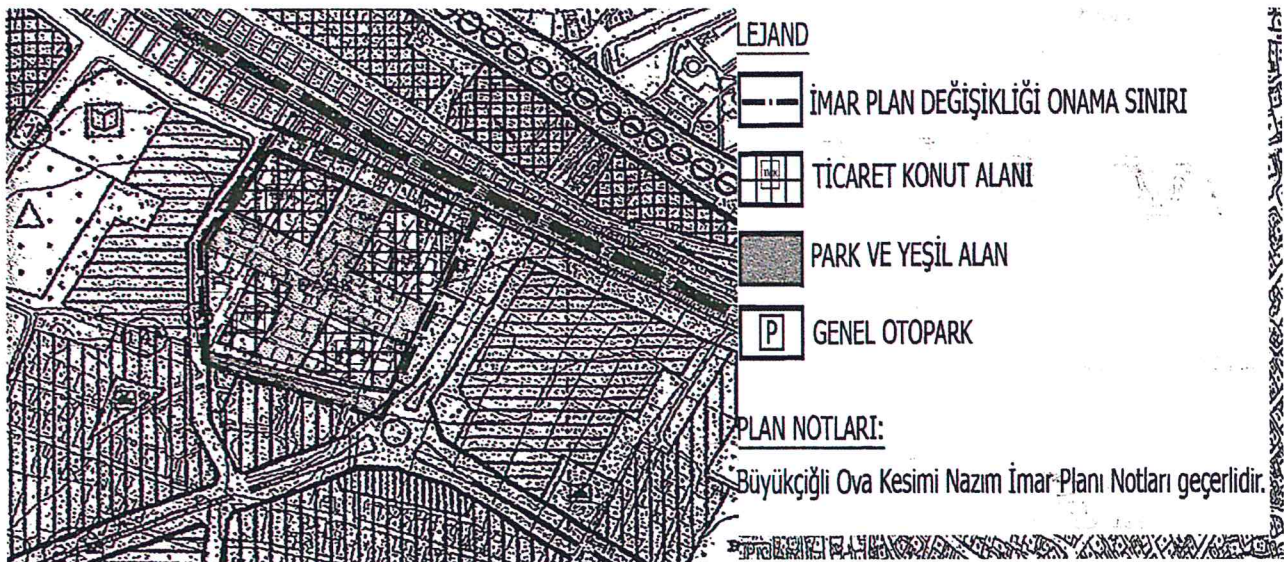
\* Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 19.06.2017 tarih, 4024/8338 sayılı yazısı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı önerisi incelendiğinde;

1984 yılı onaylı Uygulama imar plan kararlarına göre planlama alanında 16750 m<sup>2</sup> büyüklüğünde Bitişik nizam 3 kat Konut kullanımlı imar adasının bulunduğu, Çiğli Belediyesince iletilen, imar durum belgeleri doğrultusunda oluşturulan ada etüdülerine göre 16750 m<sup>2</sup> lik Konut alanında yaklaşık 44885 m<sup>2</sup> lik inşaat alanının planlama alanı bütününde ortalama 2.69 luk bir Emsal değeri ortaya koyduğu ve planlama alanında max 374 adet konuttan 1197 kişilik nüfus kapasitesinin olduğu,

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında, toplamda 11571 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 4 adet TİCK(Ticaret ve Konut Alanı) kullanımlı imar adasının bulunduğu, imar planında birlikte hareket edilecek alan sınırlarının belirlendiği, plan notlarında "Birlikte hareket edilecek alan sınırı içerisinde imar adalarında kadastral parseller toplamı üzerinden 2.40 Emsal değeri uygulanacaktır ve ticaret kullanım oranı en fazla %15 tur" plan notu kararları doğrultusunda, 4 düzenleme sahasında kadastral parsellerin toplam büyüklüğünün 19276 m<sup>2</sup> olduğu, yaklaşık 5786 m<sup>2</sup> lik Ticaret Alanı ve 40476 m<sup>2</sup> lik Konut Alanı inşaatı olmak üzere toplamda 46262 m<sup>2</sup> lik inşaat alanı getirildiği, bu doğrultuda max 337 adet konuttan 1079 kişilik bir nüfusun öngörüldüğü, 4 uygulama bölgesinde de düzenleme saha sınırları içerisinde zaiyat oranının yaklaşık %40 olduğu, alanda yaklaşık 8200 m<sup>2</sup> lik Park alanı, 740 m<sup>2</sup> lik otopark alanının ayrıldığı tespit edilmiştir.

\* Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 19.06.2017 tarih, 4024/8338 sayılı yazısı eki 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı önerisi ve komisyon gündemimizde olan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği teklifi değerlendirildiğinde; alanın konum itibariyle Kamu hizmet binaları, ticari alanlar ve ulaşım bağlantı noktaları dikkate alındığında Çiğli İlçe Merkez görevi gören alana yakın olduğu, alanın kuzeybatısında ana taşıt yollarına(17 m. ve 24.50 m.) cepheli imar adalarında ticaret kullanım kararının bulunduğu, alanın doğu ve batısındaki diğer konut adalarında yeni yapılaşmaların imar plan kararı doğrultusunda sürdürülmekte olduğu, alanda halihazır durumda Bitişik nizamlı yapılaşmalardan meydana gelen konut kullanımlı imar adalarına 5m. ve 7m. genişliğindeki yaya yollarından erişimin sağlandığı, alanda donatı alanlarının yer almadığı hususları dikkate alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğinde yürürlükteki Nazım imar planındaki Meskun Konut Alanı TİCK(Ticaret+Konut) alanı, Park ve Yeşil Alan ile Otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğinde belirlenen TİCK kullanımlı imar adalarında yapılacak uygulamalara esas Çiğli Belediye Başkanlığı'nın 19.06.2017 tarih, 4024/8338 sayılı yazısı ekinde iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı kararları ve plan notları kapsamında 4 adet uygulama bölgesinde %40 zaiyat alınarak yapılacak uygulamalarda Mahkeme kararı ile iptal edilen plandaki toplam inşaat alanı metrekaresi ve meydana gelen birim(daire) sayısının tutarlı olduğu, 17m.lik taşıt yolunda kalan parsellerinde uygulamaya katılarak kamulaştırma probleminin çözümlenmek istendiği, dolayısıyla alanda yoğunluk artışı getirilmediği, bu kararlarında 1/5000 ölçekli Nazım imar planına yansıtılarak yeşil alanlar ile birlikte zeminde Ticari kullanımlı Konut kullanım kararı getirilerek alanın yenilenmesi sağlanmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği