

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı
Mustafa ÖZUSLU
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

KARABAĞLAR 4.ETAP (KARABAĞLAR-GÜNALTAY KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU

HAZİRAN 2019



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KARABAĞLAR 4.ETAP (KARABAĞLAR-GÜNALTAY KESİMİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İTİRAZLAR
KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ
AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

A. Suphi ŞAHİN
Zeliha DEMİREL
Banu DAYANGAÇ
Adem KARABÖRKLÜ

Mimar – Genel Sekreter Yardımcısı
Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü
Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürlüğü

HAZİRAN 2019

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	2
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	4
2.1. İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 4	
2.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ...	5
2.3. KARABAĞLAR 4. ETAP (KARABAĞLAR GÜNALTAY KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	8
3.1. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.05.2019 TARİH VE 97509404.301.05.389 SAYILI KARARI.....	9
3.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.05.2019 TARİH VE 97509404.301.05.349 SAYILI KARARI.....	10
4. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	12

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Plan Değişikliğine İlişkin Nüfus Tablosu	10
Tablo 2. Plan Değişikliğine İlişkin Arazi Kullanış Dağılımı Tablosu.....	12

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	2
Resim 2. Planlama Alanı ve yakın çevresi	3
Resim 3. Planlama Alanın İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına işlenmiş hali	4
Resim 4. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerine işlenmiş hali	5
Resim 5. Planlama Alanının itiraza konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerine işlenmiş hali	6
Resim 6. Planlama Alanının yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işlenmiş hali	7

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cepheli imar adalarının itiraza konu plandaki durumu	9
Şekil 2. Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cepheli imar adalarında Plan Değişikliği	9
Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırındaki değişiklik sınırının itiraza konu plandaki durumu	11
Şekil 4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırındaki plan değişikliği	11

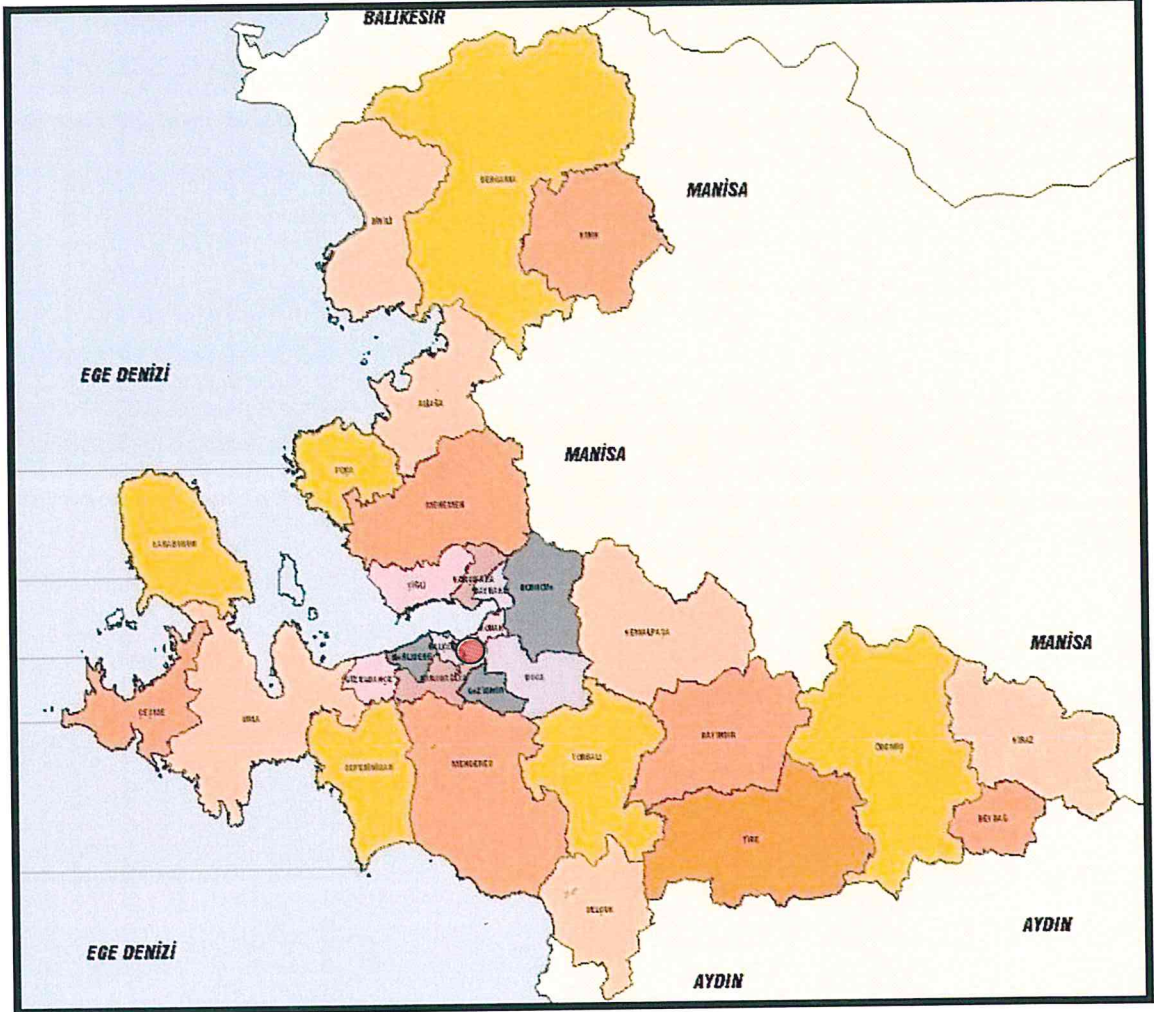
GİRİŞ

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 97509404.301.05.1179 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 05.12.2018 tarihinde onanan ve 14.12.2018 – 14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılan Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar ile maddi hatalar kapsamında yapılan düzenlemeler Belediye Meclisimizce değerlendirilmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı, 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı Kararları doğrultusunda, L18A13A ve L18A13D paftalarında plan değişikliği yapılmıştır. Bu rapor, söz konusu NİP-35065,1 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine ilişkin açıklamaları içermektedir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

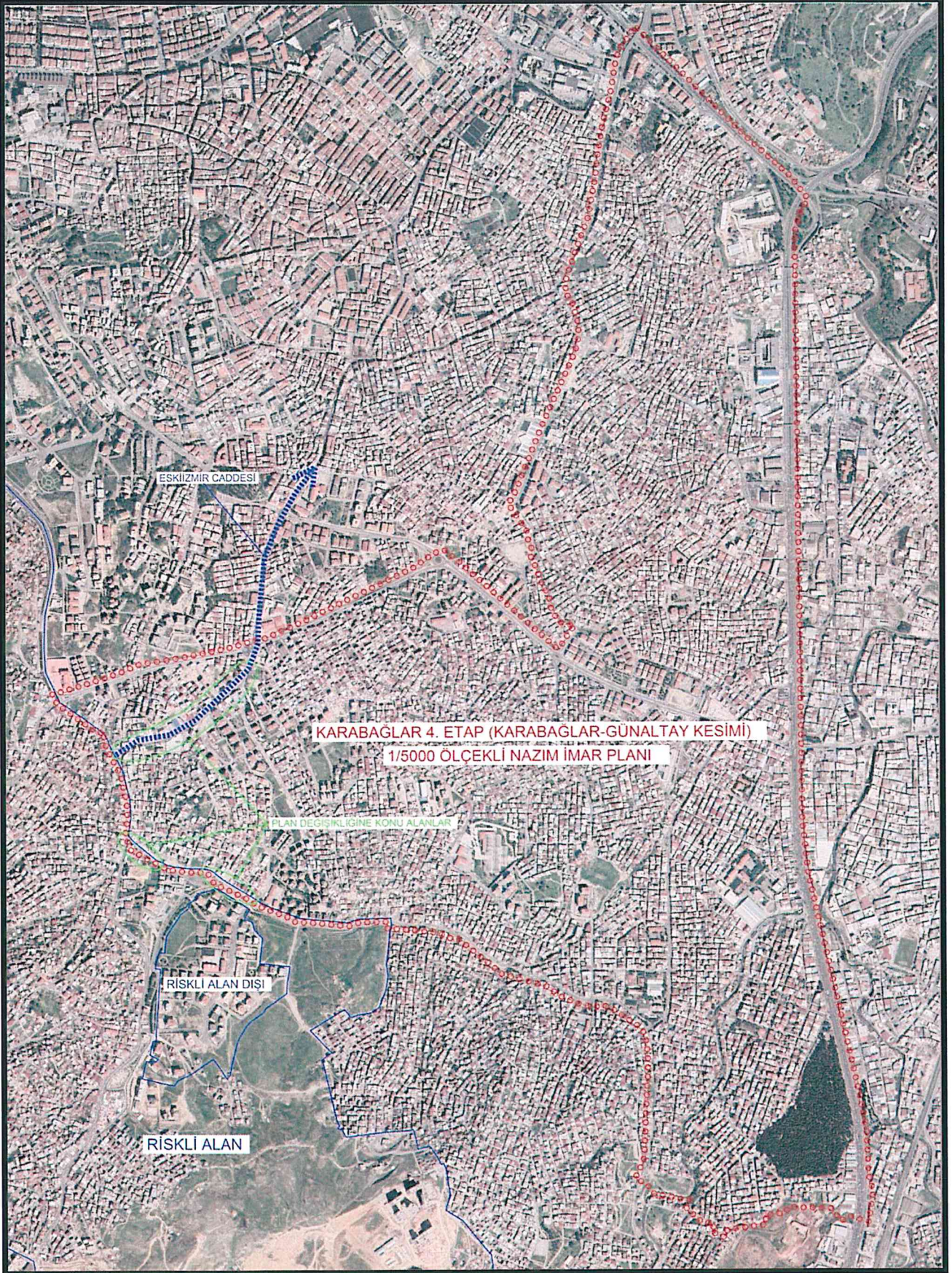
Plan değişikliğine konu alan, İlimiz Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır..



Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karabağlar ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olan plan değişikliğine konu alan, Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cepheli imar adalarını ve Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırının Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan sınırıyla kesiştiği kısımlarda tespit edilen maddi hata kapsamında, plan onama sınırının bazı bölümlerinin yeniden düzenlenmesini içermektedir.

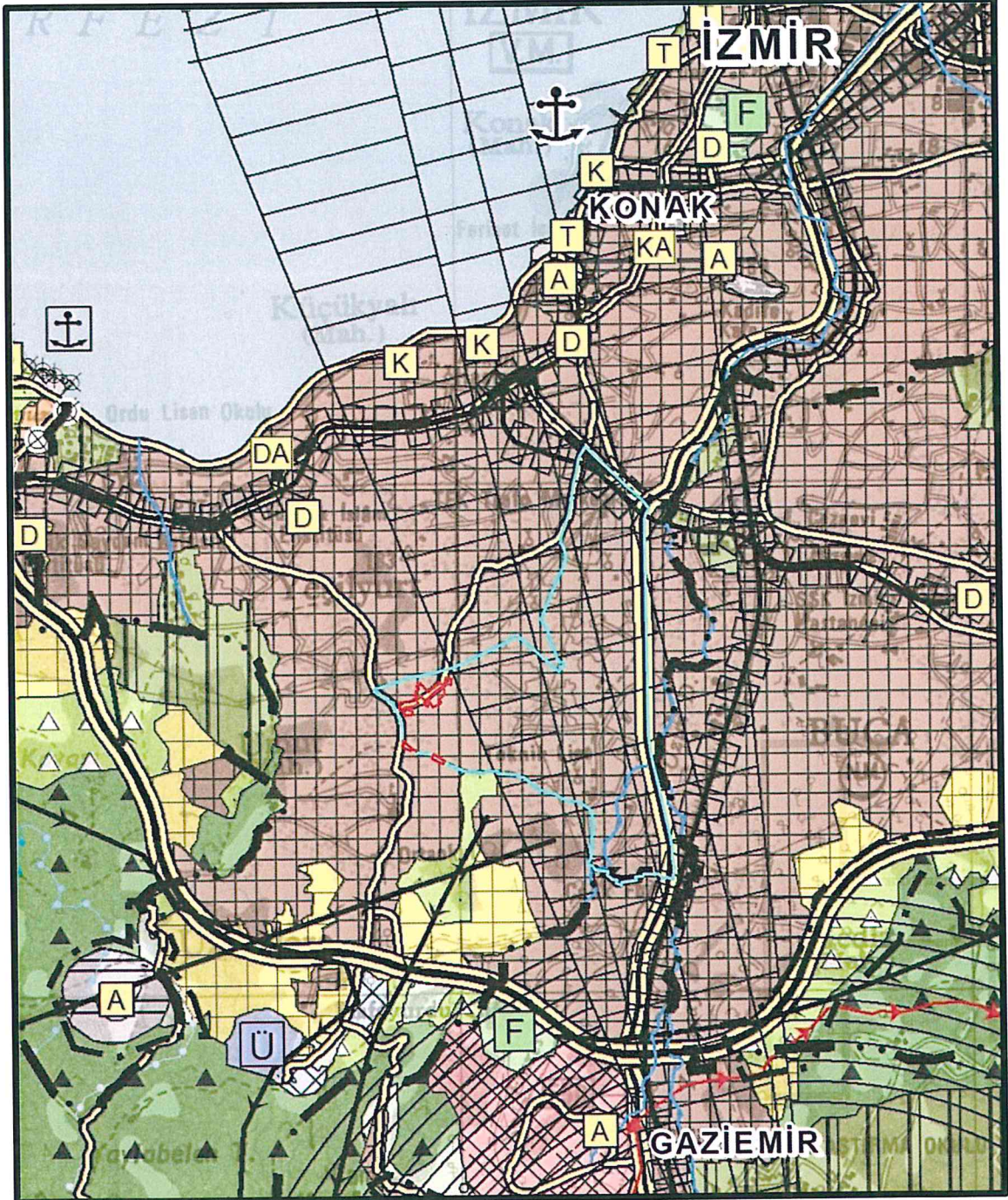


Resim 2. Planlama Alanı ve yakın çevresi

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

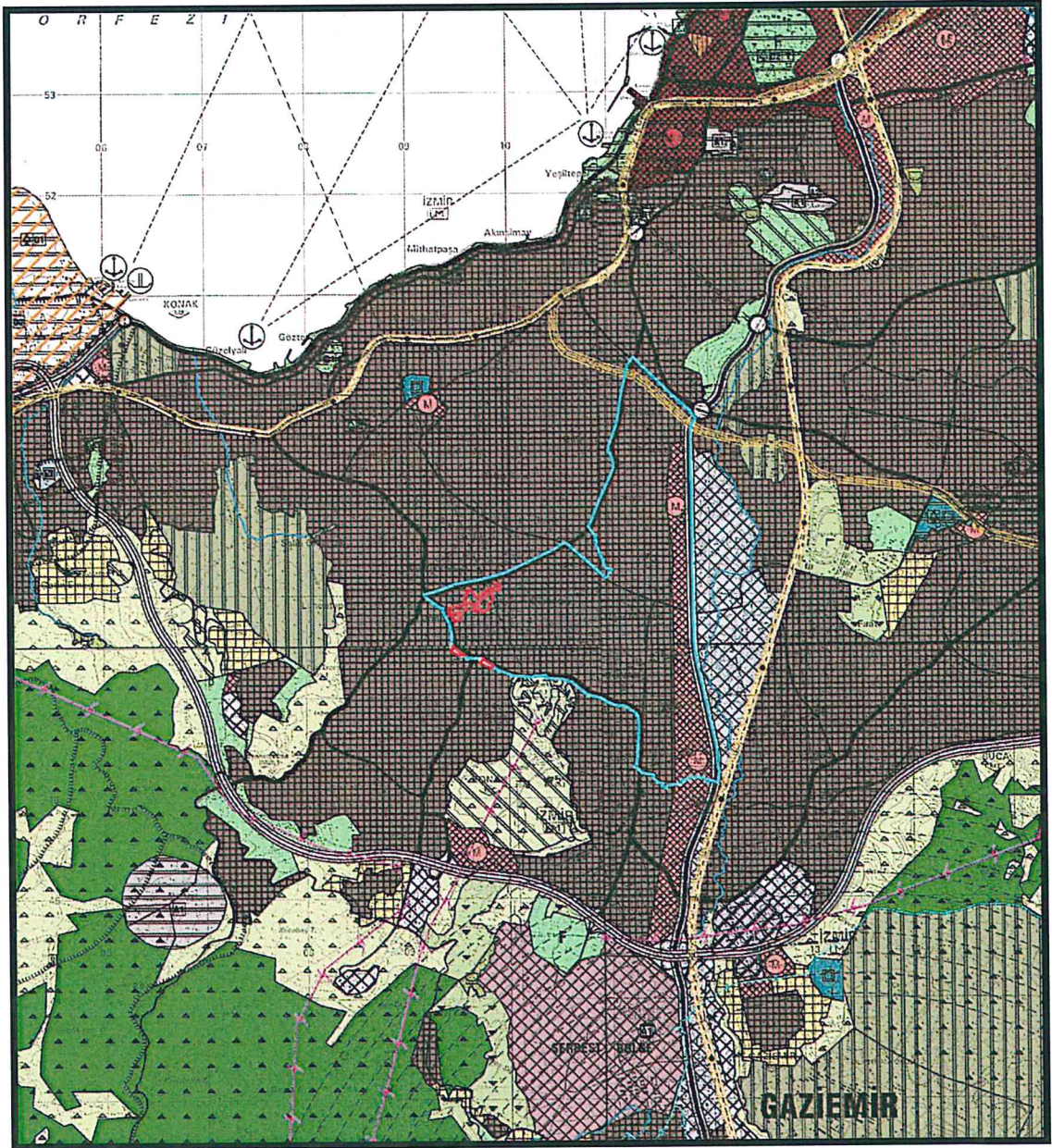
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; plan değişikliğine konu alan "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımına ayrılmıştır.



Resim 3. Planlama Alanının İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına işlenmiş hali

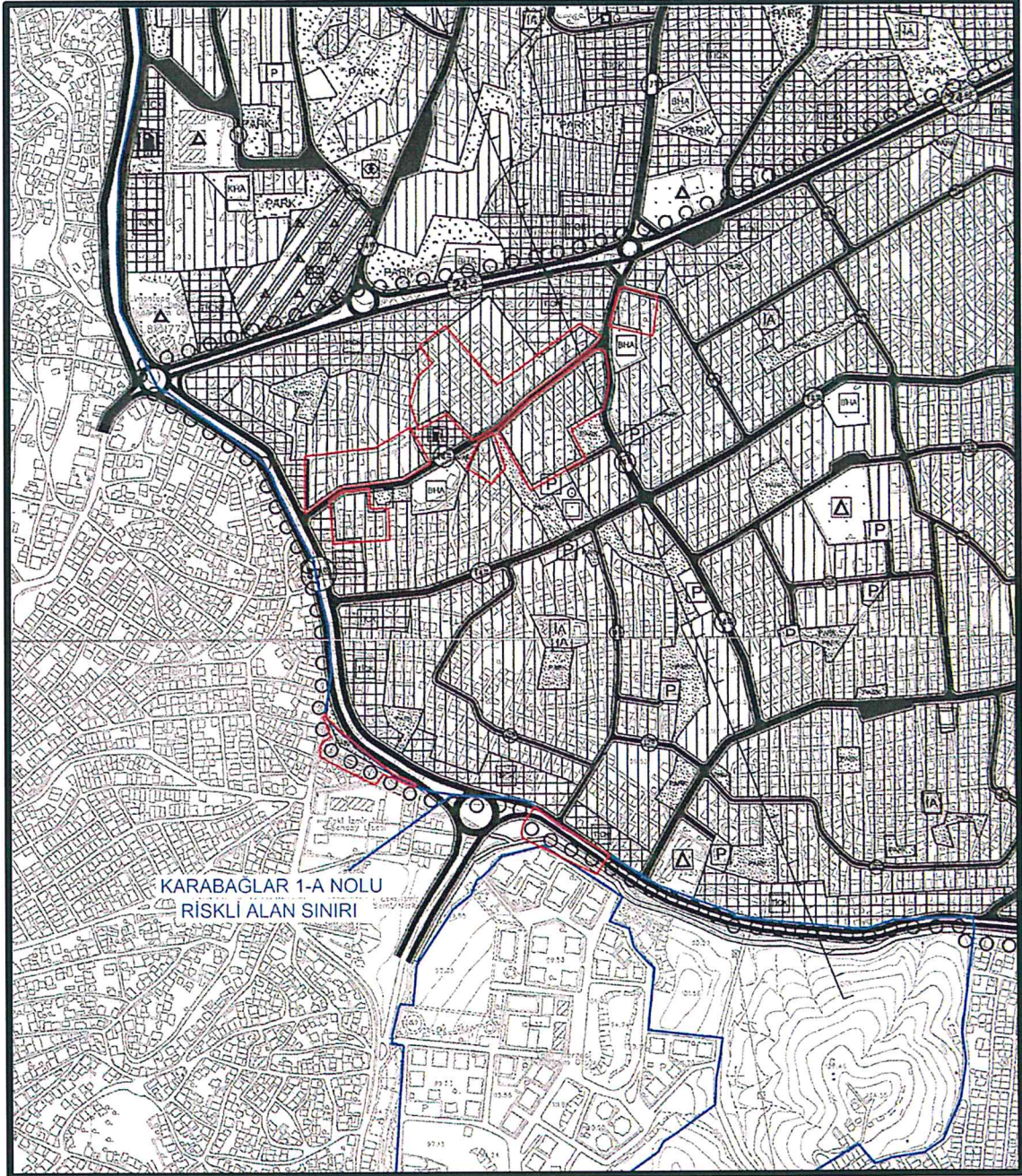
2.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan değişikliğine konu alan “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” kullanımında kalmakta olup, alanın küçük bir kısmı “Havaalanı Uçuş Konisi ve Mania Sınırı” içinde yer almaktadır.



Resim 4. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerine işlenmiş hali

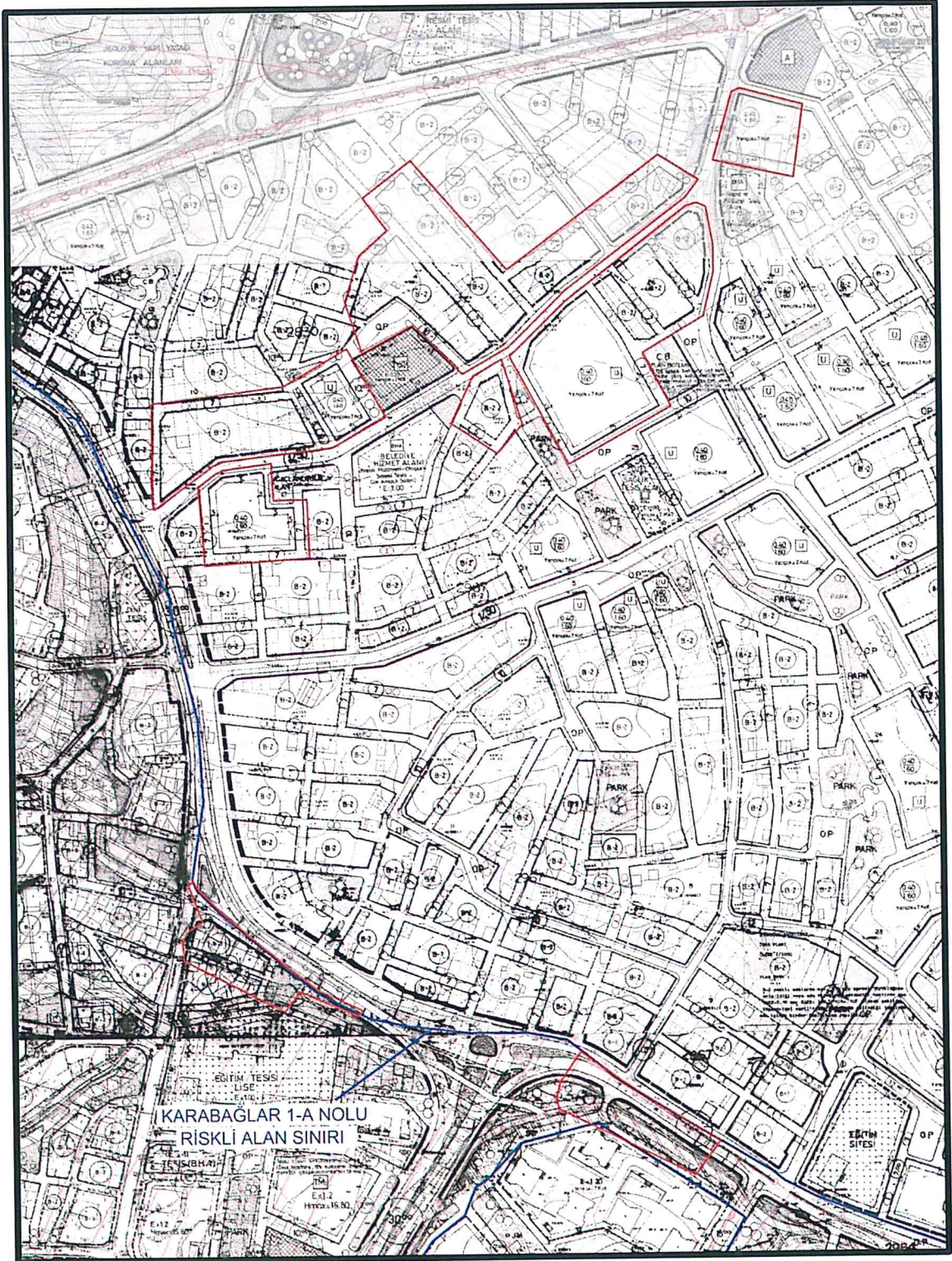
2.3. KARABAĞLAR 4. ETAP (KARABAĞLAR GÜNALTAY KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Resim 5. Planlama Alanının itiraza konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerine işlenmiş hali

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 97509404.301.05.1179 sayılı Kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 05.12.2018 tarihinde onanan Karabağlar 4. Etap (Karabağlar GÜNALTAY KESİMİ) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanlardan; kuzeyde kalan kısımlar “Yüksek Yoğun Meskun Konut Alanı” kullanımında kalmakta olup, güneyde kalan kısımlar ise plan onama sınırının düzenlenmesi kapsamında Karabağlar 1-A nolu Riskli Alan içerisindedir.

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Resim 6. Planlama Alanının yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işlenmiş hali

Merkez İlçe Belediye Meclisinin 07.11.1986 tarih ve 822/849 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 03.07.1987 tarihinde onanan ve parçacı nitelikte yapılan değişikliklerle son halini alan Günaltay Mahallesi 1/1000 ölçekli İmar

Planında plan değişikliğine konu alanlardan; kuzeyde kalan kısımlarda “Taks:0.40 Kaks:1.60 Yençok:7kat koşullu konut alanı, B-2 konut alanı, taşıt yolu, yaya yolu, park ve trafo” gibi kullanımlar yer almakta olup, güneyde kalan kısımlar ise Karabağlar 1-A nolu Riskli Alan içerisinde kalmaktadır.

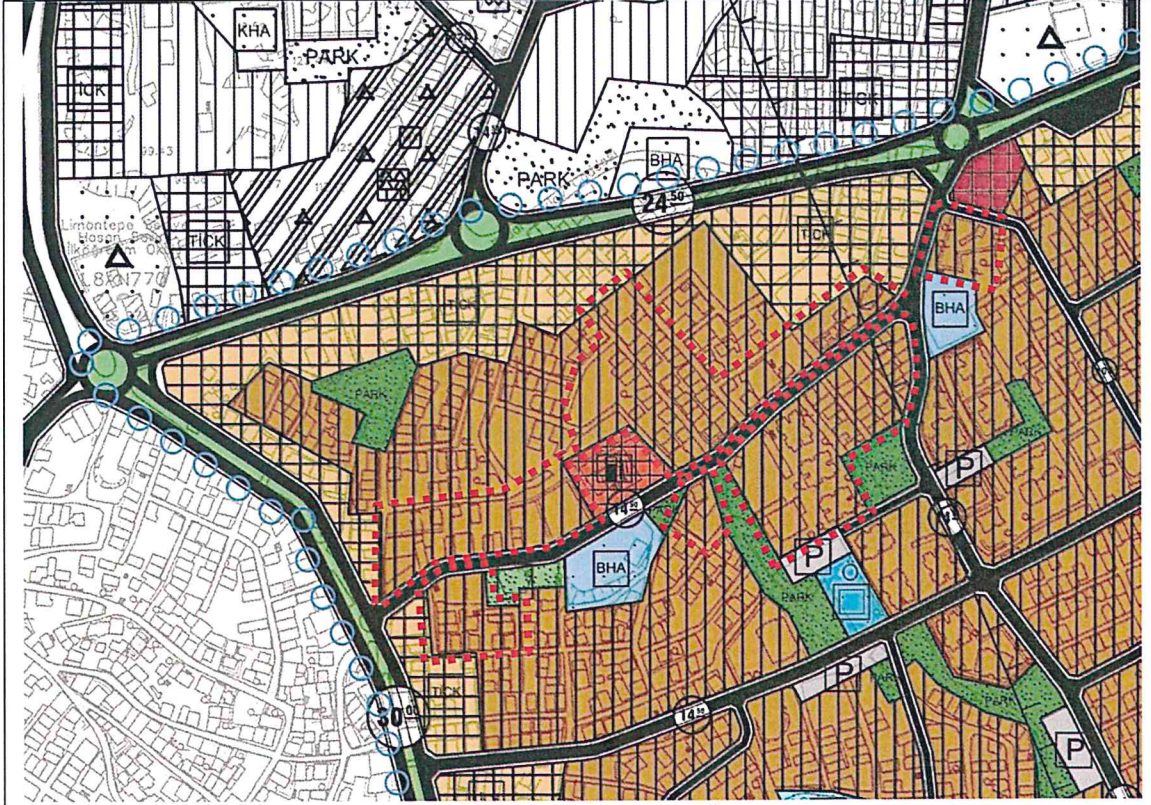
3. PLAN DEęİŐİŐİKLİKLERİ

İzmir İli, Karabağlar İlçesinde, kuzeyde Halide Edip Adıvar Bulvarı, doğuda Yeşillik Caddesi ve Bakanlar Kurulunun 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararı ile ilan edilen Riskli Alan, güneyde Aktepe-Emrez Kentsel Dönüşüm Alanı, 4240 sk., 4951 sk. ve Bakanlar Kurulu'nun 07.12.2012 tarih 2012/4048 kararı ile ilan edilen Riskli Alan ile sınırlanan ve Karabağlar 1., 2. ve 3. Etap Nazım İmar Planları ile bütünleşen yaklaşık 505 hektarlık alanda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 97509404.301.05.1179 sayılı Kararı ile uygun görülüp Başkanlık Makamınca 05.12.2018 tarihinde onanarak 14.12.2018-14.01.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

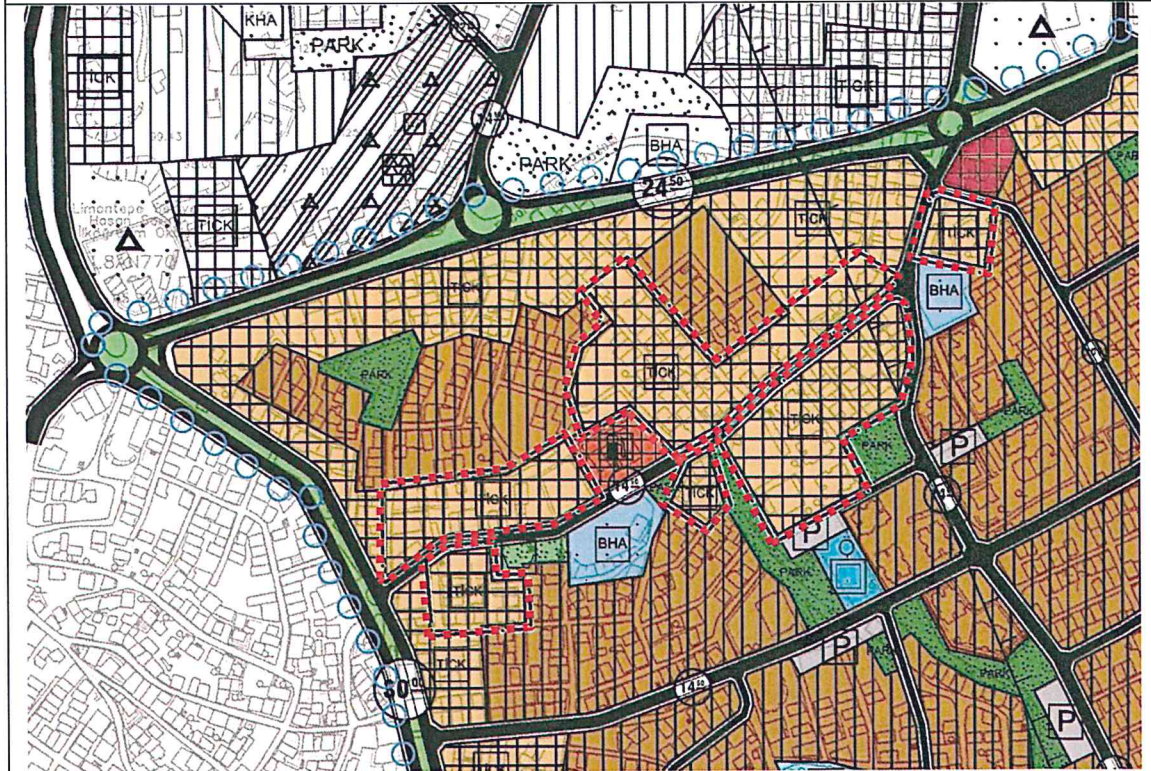
Askı süresi içerisinde Karabağlar Belediye Başkanlığı Etüd Proje Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek, 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı Karar alınmıştır.

Ayrıca bu süreçte; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2019 tarih ve E.3673 sayılı yazısı ekinde iletilen Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan sınırı ile kesiştiği bölümlerde tespit edilen maddi hata kapsamında, plan onama sınırının bazı bölümlerinin yeniden düzenlenmesi hususu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı Karar alınmıştır.

3.1. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı Kararı



Şekil 1. Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cephele imar adalarının itiraza konu plandaki durumu



Şekil 2. Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cephele imar adalarında Plan Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı Kararı doğrultusunda, Eskiizmir Caddesinin Erdal Yaklav Caddesi ile Öğretmen Rasime Şeyhoğlu Caddesi arasındaki kısmına cepheli imar adaları mevcut durum dikkate alınarak “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” olarak belirlenmiş olup, Karabağlar 1. Etap Nazım İmar Planı ile bütünleşecek şekilde Eskiizmir Caddesi boyunca “Ticaret-Konut Alanı” devamlılığı sağlanmıştır.

Karabağlar Belediyesi Etüd ve Proje Müdürlüğü tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek)” kullanımı için belirlenen nüfus değerine ilişkin yapılan bir diğer itiraz kapsamında; İzmir Büyükşehir Belediyesinin aynı Kararı doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunun 6.3.2. Yoğunluk Kararları ve Nüfus bölümünde yer alan Öneri Plan Nüfusu Tablosunda (Tablo 6) “Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek)” için sehven 78032 kişi olarak verilen nüfus değeri 88032 kişi olarak düzenlenmiş olup, bu doğrultuda aynı tablodaki toplam nüfus değeri de güncellenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı kararında açıklanan düzenlemeler kapsamında “Öneri Plan Nüfusu Tablosu(Tablo 6)” aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

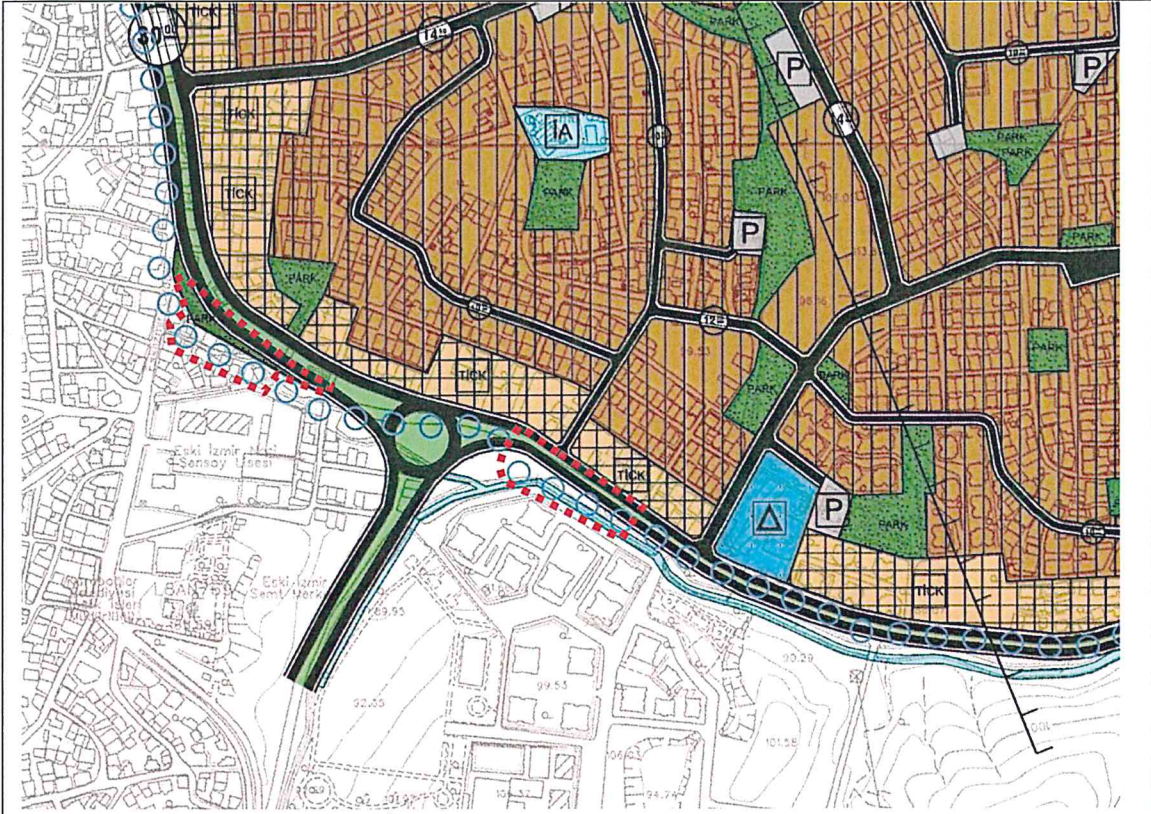
KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASINDA	
	ALAN (Ha)	NÜFUS	ALAN (Ha)	NÜFUS
MESKUN KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	137.7	78032	137.7	88032
MESKUN KONUT ALANI (YÜKSEK)	122.4	59262	117.8	57092
TİCARET-KONUT ALANI	55.2	31725	59.8	33895
TOPLAM	315.3	169019	315.3	179019

Tablo 1. Plan Değişikliğine İlişkin Nüfus Tablosu

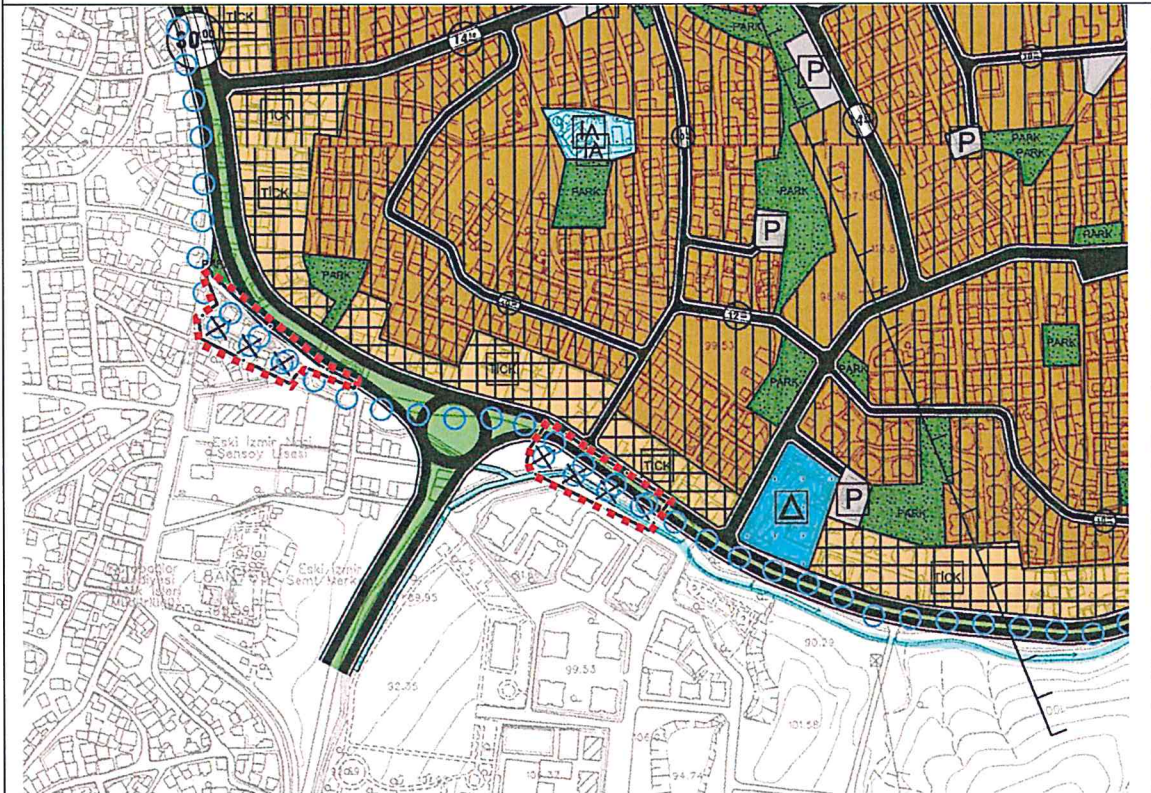
3.2. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı Kararı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı Kararı doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırında, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2019 tarih ve E.3673 sayılı yazısı ekinde iletilen Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan sınırı ile kesiştiği bölümlerde tespit edilen maddi hata kapsamında, plan onama sınırının bazı bölümleri yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme kapsamında Riskli Alan içerisinde belirlenen 1 ha Park ve Yeşil

Alan, 0.5 ha Pasif Yeşil Alan ve 1.1 ha Yol kullanımı onama sınırı dışına çıkartılmıştır.



Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırındaki değişiklik sınırının itiraza konu plandaki durumu



Şekil 4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırındaki plan değişikliği

4. ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar ve İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2019 tarih ve E.3673 sayılı yazısı ekinde iletilen Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan sınırı kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.349 sayılı, 15.05.2019 tarih ve 97509404.301.05.389 sayılı Kararları doğrultusunda hazırlanan plan değişiklikleri sonrasında planlama alanındaki arazi kullanım kararlarının genel dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ALAN ADI	ONAYLI PLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASINDA	
	ALAN (HA)	ORAN	ALAN (HA)	ORAN
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0.4	0.07%	0.4	0.08%
BELEDİYE HİZMET ALANI	7.3	1.45%	7.3	1.45%
DERE	2.4	0.48%	2.4	0.48%
EĞİTİM ALANI	15.7	3.11%	15.7	3.13%
GENEL OTOPARK	5.7	1.12%	5.7	1.13%
İBADET ALANI	2	0.39%	2	0.40%
KAMU HİZMET ALANI	4	0.80%	4	0.80%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.1	0.03%	0.1	0.02%
MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	137.7	27.26%	137.7	27.41%
MEVCUT KONUT ALANI (YÜKSEK)	122.4	24.24%	117.8	23.45%
MEZARLIK	10	1.98%	10	1.99%
ÖZEL SAĞLIK ALANI	0.2	0.04%	0.2	0.04%
PARK VE YEŞİL ALAN	18.1	3.58%	17.1	3.40%
PASİF YEŞİL	6.5	1.29%	6	1.19%
PAZAR ALANI	0.7	0.13%	0.7	0.14%
SAĞLIK ALANI	0.5	0.10%	0.5	0.10%
SOSYAL TESİS ALANI	0.5	0.09%	0.5	0.10%
SPOR ALANI	0.8	0.17%	0.8	0.16%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.7	0.14%	0.7	0.14%
TİCARET ALANI	26.4	5.24%	26.4	5.25%
TİCARET-KONUT ALANI	55.2	10.93%	59.8	11.90%
YOL	87.6	17.35%	86.5	17.22%
TOPLAM	505	100	502.3	100

Tablo 2. Plan Değişikliğine İlişkin Arazi Kullanış Dağılımı Tablosu