



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ,
KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ'NİN DOĞUSUNDA, "KÜÇÜK SANAYİ
ALANLARI" KULLANIMINDA YER ALAN BÖLGENİN "KONUT DIŞI KENTSEL
ÇALIŞMA ALANLARI" OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ, KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ'NİN DOĞUSUNDA,
"KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI" KULLANIMINDA YER ALAN BÖLGENİN "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI"
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



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

İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ,
KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ'NİN DOĞUSUNDA, "KÜÇÜK SANAYİ
ALANLARI" KULLANIMINDA YER ALAN BÖLGENİN "KONUT DIŞI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI" OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Banu DAYANGAÇ

M. Arben AKTAŞ

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Şehir Plancısı

EYLÜL 2019



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:	1
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	1
2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	2
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2
2.3. ALT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
3. PLAN KARARLARI	4

HARİTALAR

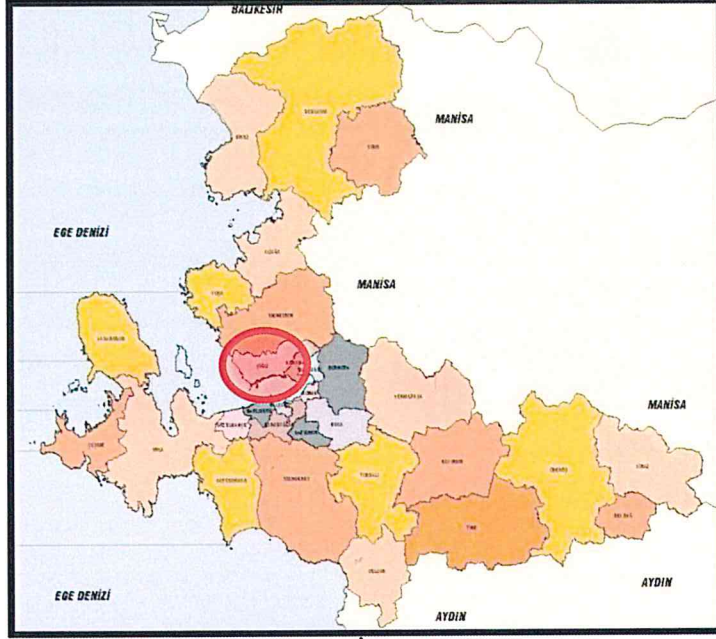
Harita 1: Kent İçindeki Konumu	1
Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı	1
Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
Harita 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
Harita 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	3
Harita 7: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	5

İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ, KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ'NİN DOĞUSUNDA,
"KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI" KULLANIMINDA YER ALAN BÖLGENİN "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI"
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:

Planlama alanı, kent merkezi bitişiğinde yer alan Çiğli İlçesi sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 1: Kent içindeki Konumu

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Planlama alanı, İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi'nde, Katip Çelebi Üniversitesi'nin doğusunda yer alan ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Küçük Sanayi Alanları" olarak belirlenen yaklaşık 20 hektarlık bölgede kalmaktadır.

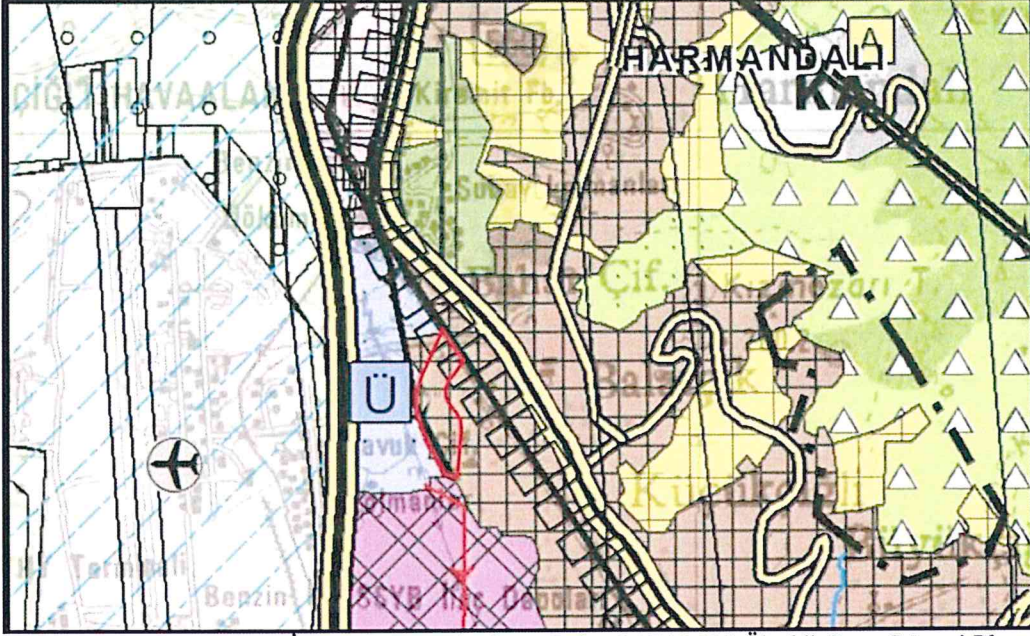


Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı

2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

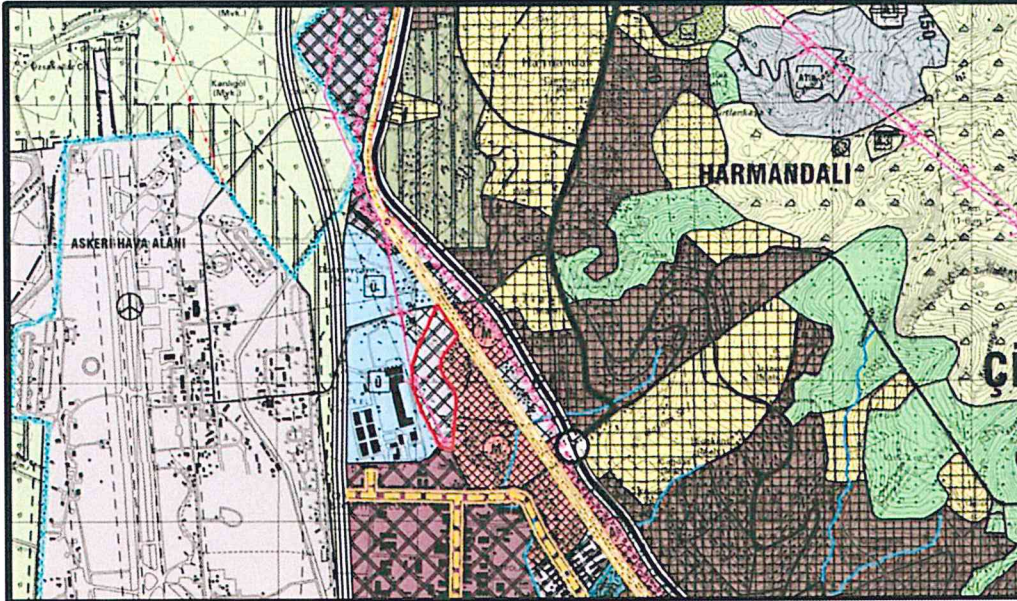
Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiştir.



Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

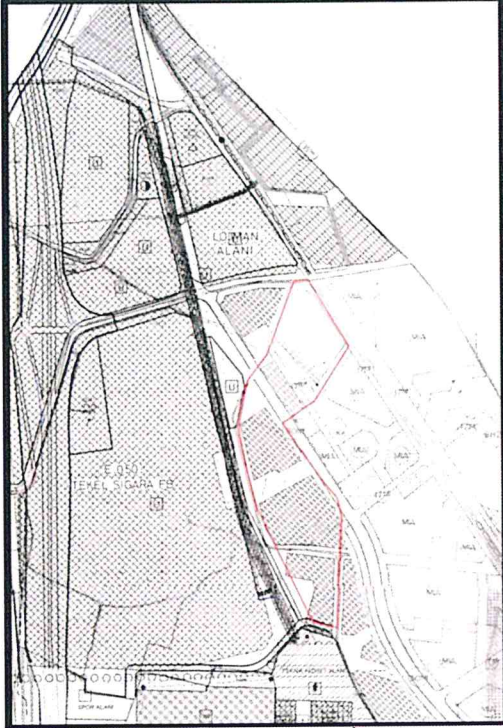
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı; Katip Çelebi Üniversitesi'nin doğu bitişiğinde, içerisinde enerji nakil hattı geçen ve "Küçük Sanayi Alanları" olarak belirlenmiş olan bölgede yer almaktadır.



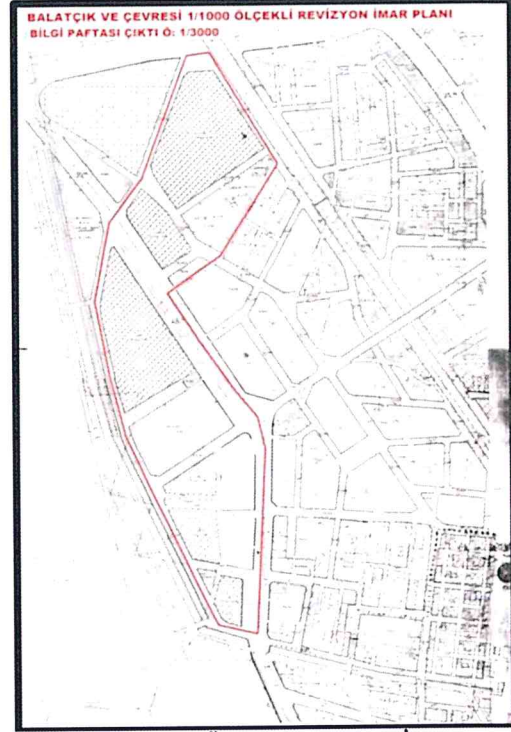
Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. ALT ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu bölgeye ilişkin olarak; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1986 tarihinde onanan Balatçık ve Civarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, Tekel Sigara Fabrikası ve Lojmanlarının da yer aldığı sanayi alanı, küçük sanayi alanı, konut dışı kentsel çalışma alanları ve merkezi iş alanı kullanım kararları getirilmiştir. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğine konu alan, söz konusu nazım imar planında küçük sanayi alanı kullanımında yer almaktadır.



Harita 5: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu nazım imar planının, Tekel Fabrikaları ve Lojmanı ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğine konu alan sınırları dışında kalan kısmında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.02.1996 tarih 05.47 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığı tarafından 05.03.1996 tarihinde Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanları belirlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onanmıştır. Balatçık Tekel Fabrika ve Lojmanlarının bulunduğu alanda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.1993 tarih 05.159 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 25.05.1994 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onanmış olup, daha sonra ise; mülkiyeti Katip Çelebi Üniversitesi'ne ait alanda "üniversite, eğitim, resmi tesis ve park alanları" kararlarının getirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2013 tarih 05.532 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 04.04.2013 tarihinde onanmıştır. Böylelikle; 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında "Küçük Sanayi Alanı" kullanım kararında kalırken, plan revizyonu ve plan değişiklikleri ile söz konusu plan değişikliğine konu alanın çevresinde Üniversite Alanı, Merkezi İş Alanı, Ticaret seçenekli Konut Alanları gibi plan kararları üretilmiştir.

Söz konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 23.03.1989 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Balatçık Ova Kesimi İmar Planında küçük sanayi alanı kullanım kararında yer almaktadır. Bununla birlikte, yine İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 05.12.1996 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Balatçık ve Çevresi Revizyon İmar Planında da, söz konusu plan değişikliğinin bulunduğu alana ilişkin, küçük sanayi alanı kullanım kararı korunmuştur.

Dolayısıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında, plan değişikliğine konu bölge; küçük sanayi alanı olarak ayrılmıştır.

3. PLAN KARARLARI

1/25000 Çevre Düzeni Planı değişikliğine konu planlama alanını da kapsayan, Çiğli İlçesi; kuzeyde Harmandalı mahallesi, güneyde Yeni Mahalle ve İstasyonaltı Mahalleleri, batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, doğuda Karşıyaka İlçe sınırı ile sınırlandırılan yaklaşık 1300 hektarlık alanda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu, mevcut imar planı kararları, mevcut uygulamalar dikkate alınmak suretiyle yerleşmenin gelişme eğilimleri ve gelişen ihtiyaçları gözetilerek ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Balatçık Mahallesi'nde, Katip Çelebi Üniversitesi'nin doğusunda yer alan, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda "Küçük Sanayi Alanları" kullanımında kalan bölgenin, 90'lı yıllardan beri imar planlarında yer alan Küçük Sanayi Alanı kullanım kararlarının, Ege Sanayi Sitesi (22402 ada) dışındaki alanlarda gerçekleşmediği, bölgenin batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile doğuda Konut-Ticaret Alanları arasında bir geçiş alanı oluşturduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu bölgenin kuzeyinde yer alan Sanayi Alanının (22401 ada) üst ölçekli plan kararı doğrultusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmesi ve yaklaşık 30 yıllık süreçte küçük sanayi alanı fonksiyonlarının da gerçekleşmediği tespitleri ile birlikte üniversite ve konut-ticaret alanları arasında, bu kullanım kararları ile uyumlu bir plan kararının üretilmesi gündeme gelmiştir.

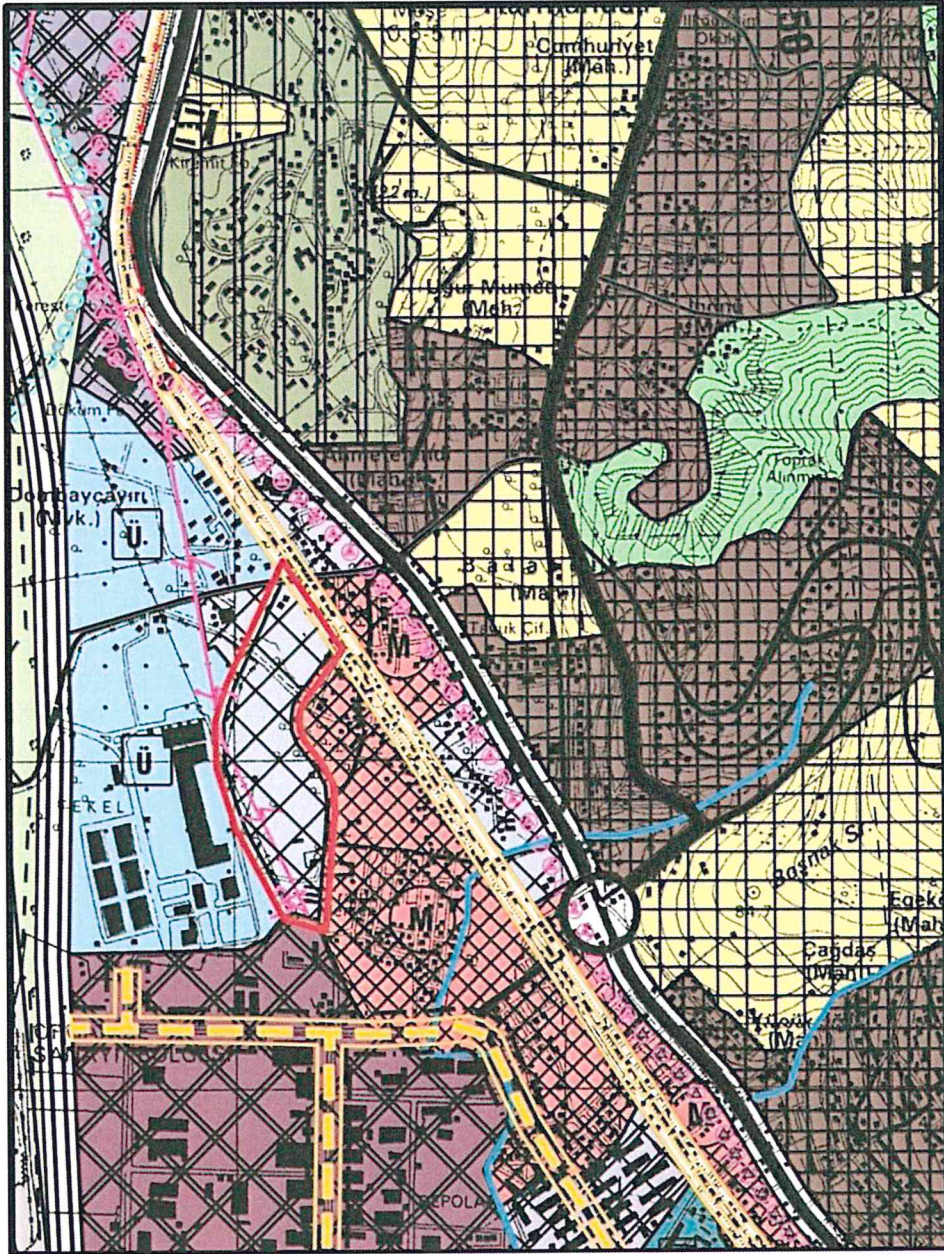
Bölgenin gelişme dinamikleri çerçevesinde, süreç içerisinde bölgede yer seçen Katip Çelebi Üniversitesi Alanı ve çevre kullanımlar da gözetilerek bölgede yer alan küçük sanayi fonksiyonunun konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımına dönüştürülmesi öngörülmüş olup, Çiğli Merkez Yerleşmesi bütününde yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş zamanlı olarak ve üst ölçekli plan kararları ile uyumlandıracak şekilde plan hiyerarşisi gereği 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği hazırlanmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alanlar" kullanım kararında kalan söz konusu bölgeye ilişkin; Plan Hükümleri'nin 8.1.1.1. maddesinde, Kentsel Yerleşme Alanları'nın; *kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünü* olduğu ifade edilmiş olup, 8.1.1.3. maddesinde ise Kentsel Yerleşme Alanlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları"nın yer alabileceği belirtildiğinden, söz

İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BALATÇIK MAHALLESİ, KATİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ'NİN DOĞUSUNDA,
"KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI" KULLANIMINDA YER ALAN BÖLGENİN "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI"
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği üst ölçekli plan kararları ile de örtüşmektedir.

Bu kapsamda; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Balatçık Mahallesi'nde, Katip Çelebi Üniversitesi'nin doğusunda yer alan ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Küçük Sanayi Alanları" olarak belirlenen yaklaşık 20 hektar büyüklüğündeki alan, bölgenin gelişme eğilimleri gözetilerek Belediye Başkanlığımızca hazırlanan Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınarak, 1/25000 ölçekli plan değişikliği ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" kullanımına dönüştürülmüştür.



Harita 7: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

