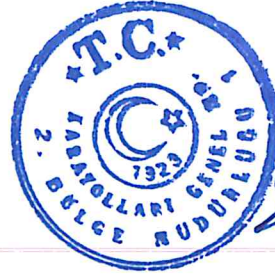




T.C.
ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIđI
Karayolları Genel M¼d¼rl¼đ¼ 2. B¼lge M¼d¼rl¼đ¼

İZMİR BÜYÜKŖEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ İLAVESİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Nazım Ece KOZLUÇULAR
Şehir Plancısı

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

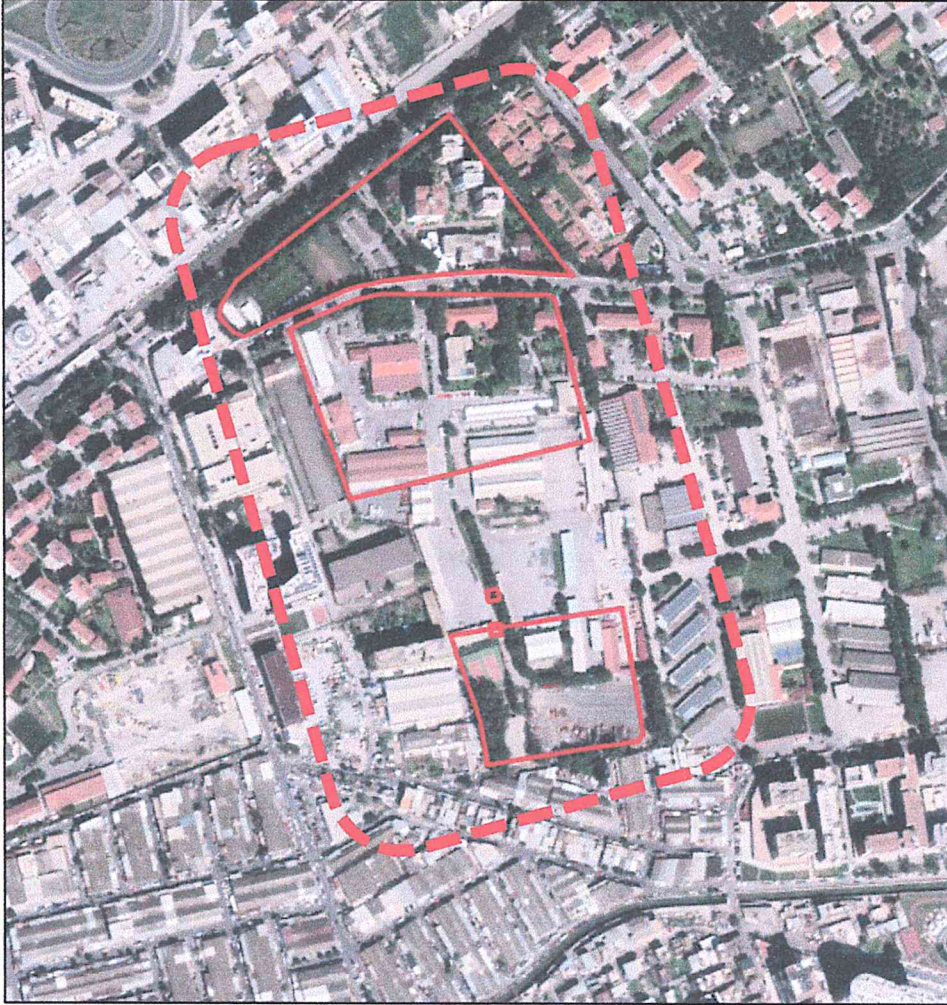
1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER	2
1.1. Planlama Alanı	2
1.2. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Durumu	2
1.3. Mülkiyet Durumu	3
2. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER.....	5
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ	9

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ İLAVESİ

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. Planlama Alanı

Planlama alanı, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 31-J-2B pafta sınırları içerisinde mevcut durumda Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü olarak kullanımda olan hizmet binaları, lojman ve misafirhane, park, spor alanları ve otopark alanının bulunduğu alandır.



Harita 1: Uydu görüntüsü

1.2. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Durumu

Bu taşınmazların kent merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km, Bornova merkeze uzaklığı ise 1 km'dir. Ayrıca; taşınmazlarının batısında, yaklaşık 300 m. uzaklıkta Hamdi Dalan Kavşağı, doğusunda yaklaşık 400 m. uzaklıkta Ege Üniversitesi Hastane kavşağı ve metro hattı olan toplu taşınım güzergahı bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama alanı ulaşım durumu

Taşınmazların çevresinde resmi kurum alanları, imalathaneler, ticaret ve konut alanları ile üniversite ve hastane gibi kullanımlar bulunmaktadır.

1.3. Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu olan taşınmazlardan, 8 ada 4 parsel numaralı taşınmazda Karayolları lojmanları, misafirhanesi, park ve yeşil alan kullanımı ile otopark alanı bulunmaktadır. 8 ada 4 parsel uygulama görmemiş kadastro parselidir.

8065 ada 2 parsel, 90028 ada 1 parsel, 8067 ada 3 parsel ise Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün idari binalarının olduğu parseller olup, 5 ada 105 ve 176 parseller direk yeridir.

8 ada 4 parsel numaralı taşınmaz; 26.404 m², 8065 ada 2 parsel numaralı taşınmaz 36.616,75 m², 8067 ada 3 parsel numaralı taşınmaz 17.564,48 m², 90028 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 4.382,35 m², 5 ada 176 parsel numaralı taşınmaz 100 m² yüzölçümüne sahiptir.

Planlama alanında; 03.10.2012 tarih ve 2012/44 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararına göre;

“Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nun 17.09.2012 tarih ve 6123 sayılı yazısına istinaden;

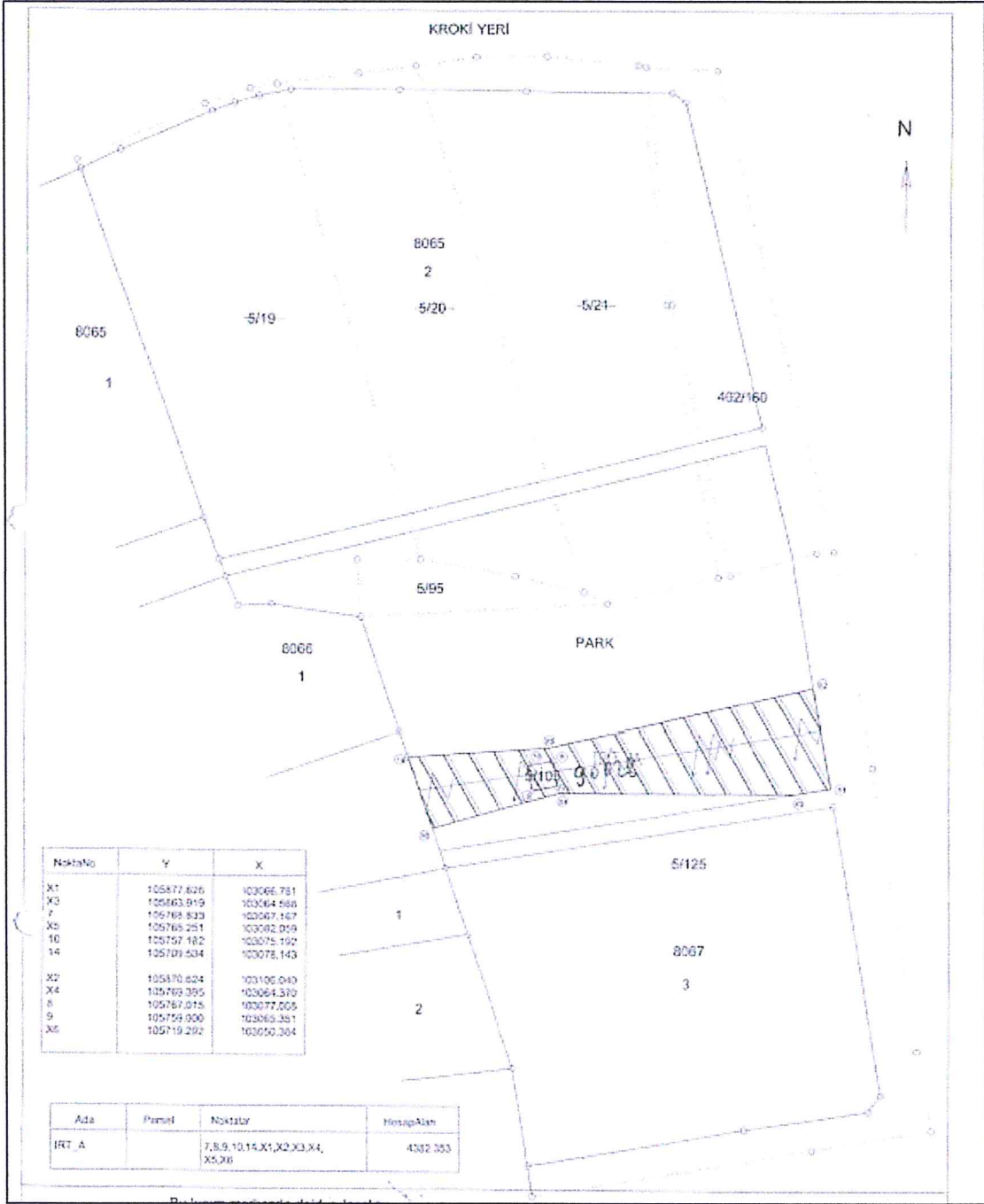
1- Mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı toplam 44.542 m² lik alandan oluşan İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Mansuroğlu mahallesi, 52 ada 86, 96, 98 nolu parseller, Bornova ilçesi, Kazımdirik mahallesi 52 ada 20, 84, 88 nolu, 358 ada 136, 137, 143, 160 nolu parseller ile mülkiyeti maliye

hazinesi adına kayıtlı Kazımdirik mahallesi 358ada 4 nolu parselle ilişkin ve mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı toplam 90.266 m² lik alandan oluşan İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik mahallesi, 402 ada 160, 5 ada 19, 20, 21, 95,125nolu parsellere ilişkin "II. Ve III. Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi (E: 2.00, Hmax: 10 kat), park alanı, yol ve trafo kararı getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği, 1/25.000 ve1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmasına, 2- Onaylanan imar planlarının Resmi Gazete 'de yayımlanmasını müteakip, bilgi ve gereği için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Bornova Belediye Başkanlığı'na gönderilmesine, karar verilmiştir." Denilmektedir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan bu imar planına göre planlama alanında uygulama yapılmıştır. Ancak uygulamaya esas imar planı iptal olduğu için bu uygulamada geçersizdir.



Harita 3: Parseller ve çevresi

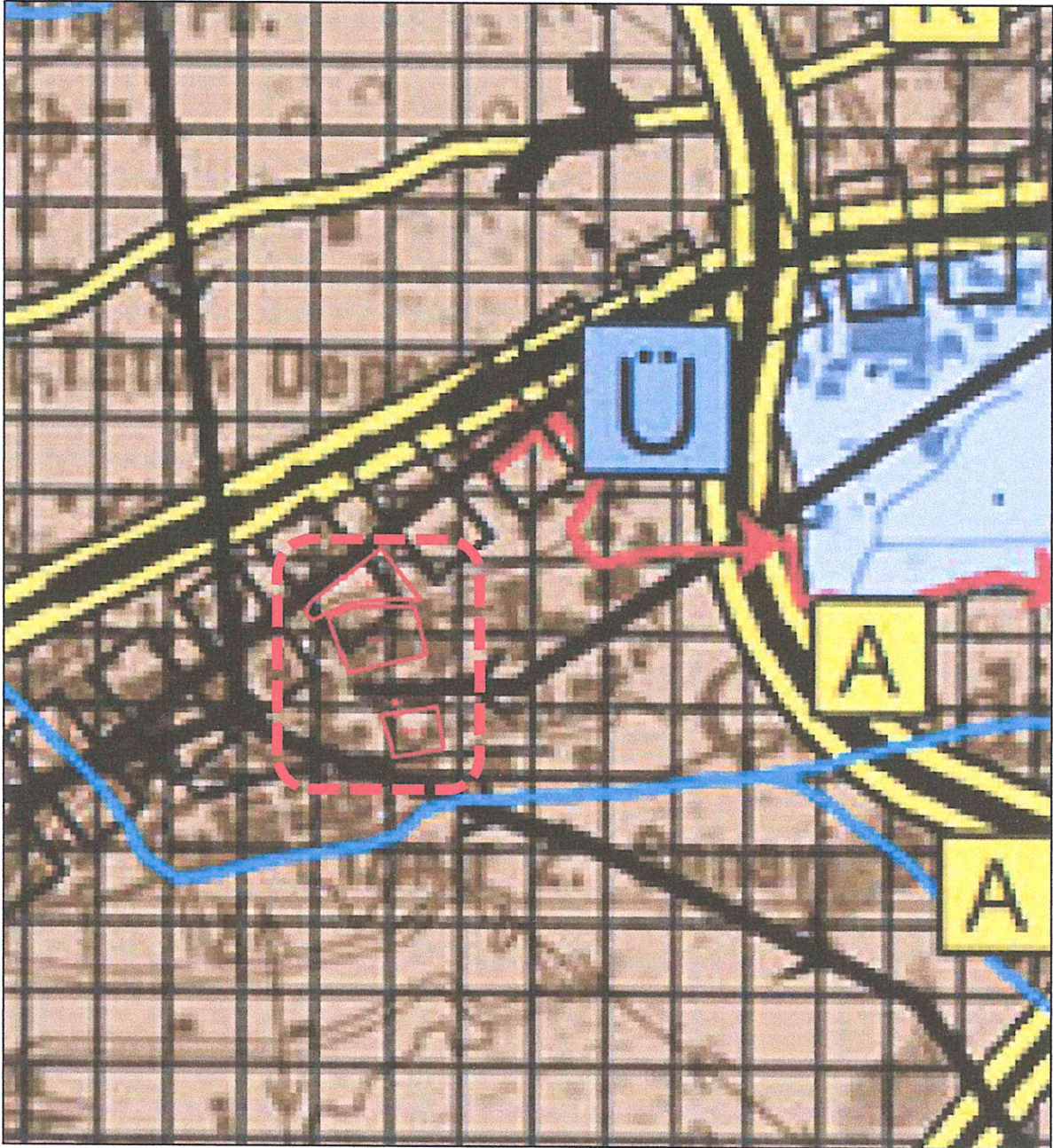


Harita 4:Planlama alanının güney tarafı mevcuttaki mülkiyet durumu

2. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

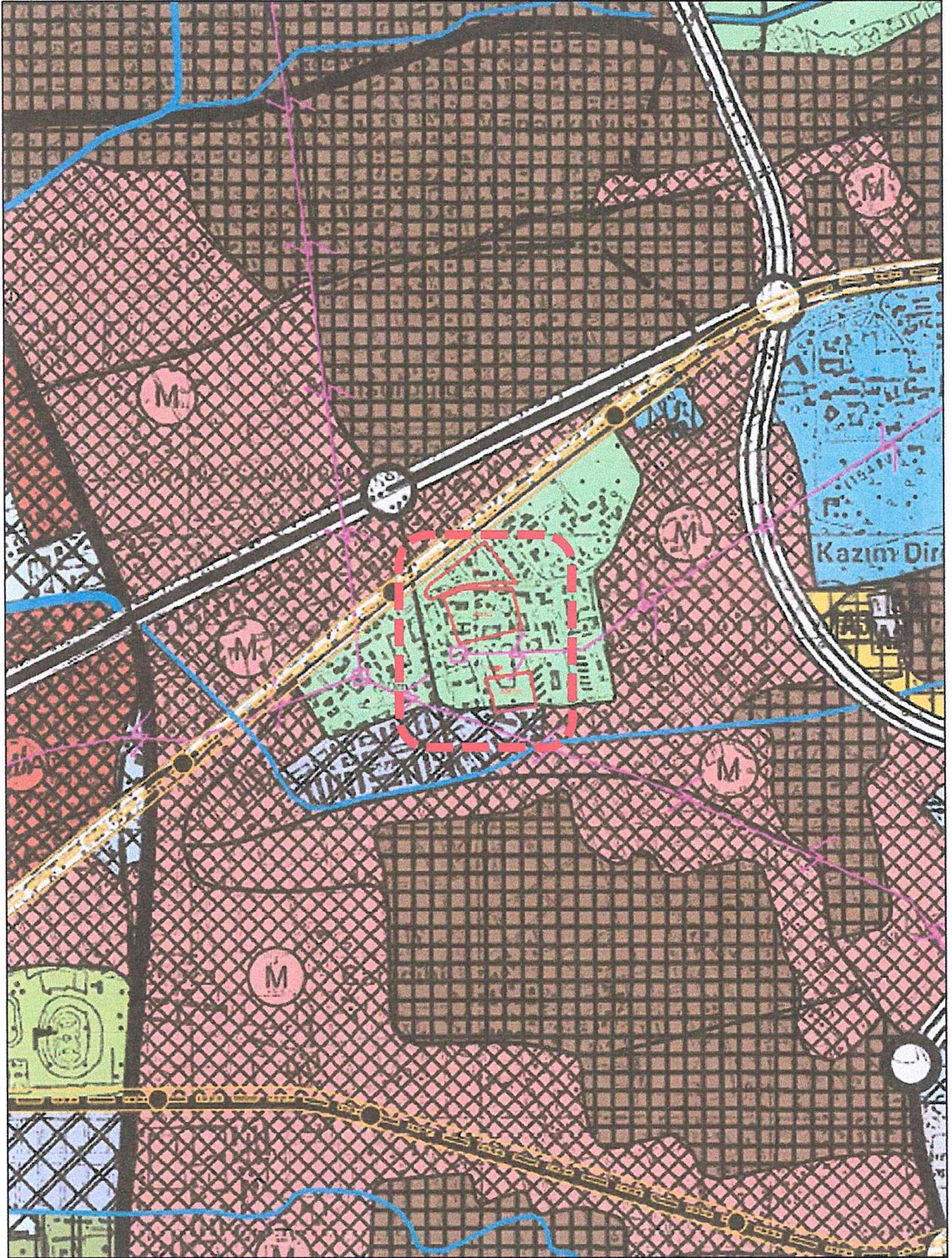
1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planında kentsel yerleşik alan kullanımında kalmaktadır.



Harita 5:1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

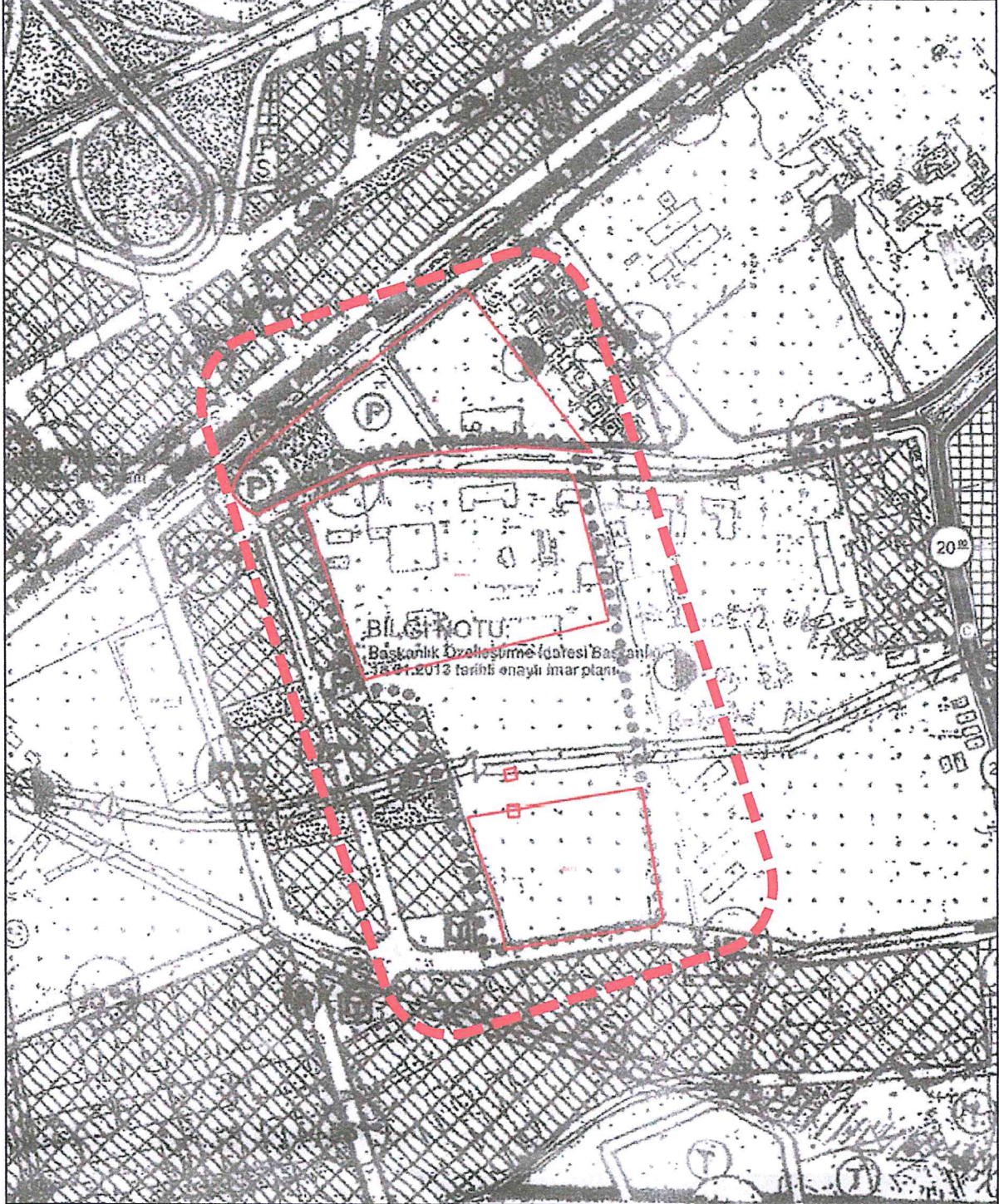
İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyük Şehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı

2.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

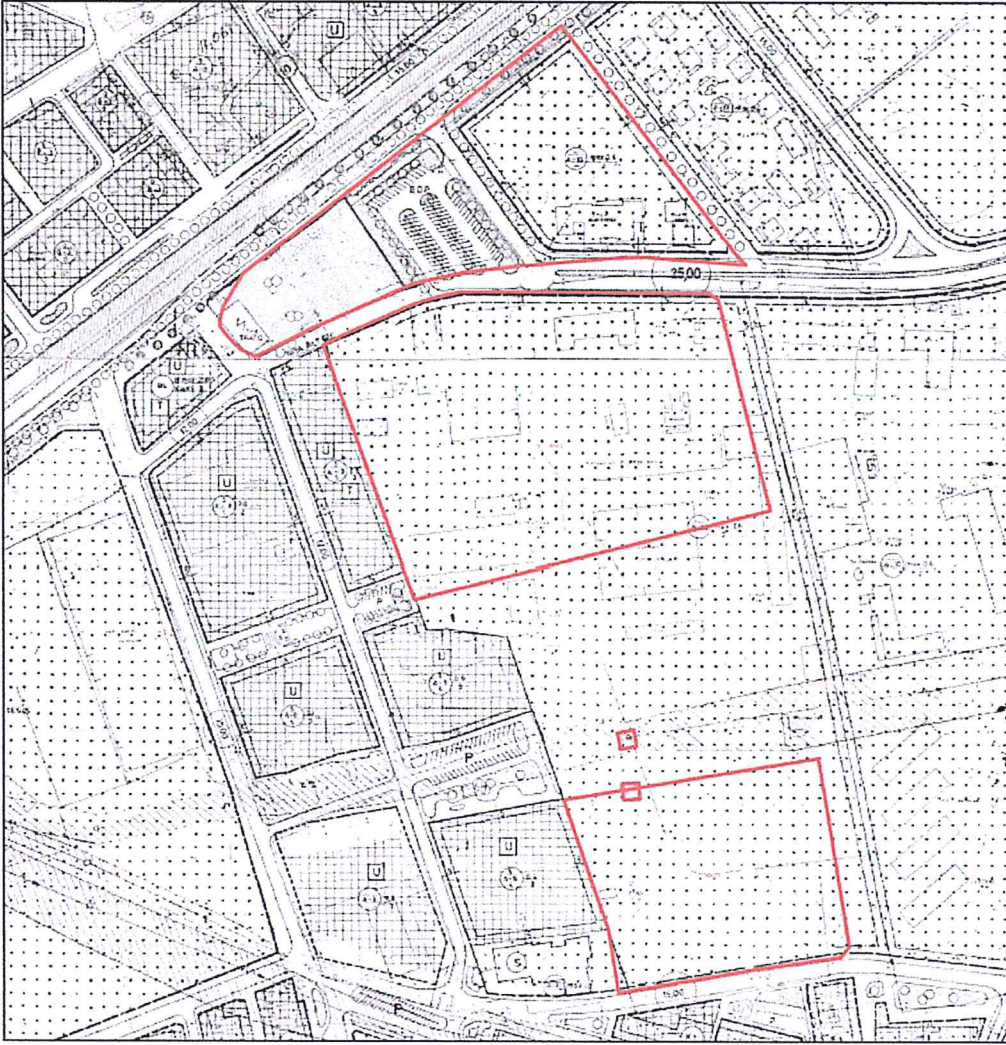
Planlama alanı, 1979 onaylı Bornova ilk nazım planına göre 240 imar paftasında resmi kurum alanı, park ve otopark kullanımlarında yer almaktadır. Özelleştirme idaresi tarafından yapılan imar planı iptal olduğu için meri durumda alan plansızdır.



Harita 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama çalışması yapılan alan; bölgeye ait 1980 yılı onaylı ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında resmi tesis alanı, park, otopark, yol alanında kalmaktadır. Karayolları 2. Bölge müdürlüğü sahası içindeki mevcut yapılar depreme dayanıksız durumda olup, kamuya ait bu yapıların yenilenmesi ve yeniden inşaa edilmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Bölge sahası içindeki yapılar riskli yapı sınıfında yer almakta ve yıkılıp yeniden yapılması gerekmektedir. Bu nedenle bölge sahasının taşınması düşünülmüş ve plan değişikliği yapılarak özelleştirme idaresince satışa konu olabilmesi için plan değişikliği yapılmıştır. İmar planı değişikliğinin mahkeme kararı uyarınca iptal edilmesi nedeniyle alan plansız kalmıştır.



Harita 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKMÜ

1/25000 ölçekli çevre düzeni planında planlama alanı bölgesel park alanında kaldığı için çevre düzeni planında alt ölçekli planların yapılmasına olanak verecek düzenleme yapılması gerekecektir. Kamu yatırımının gerçekleşmesi için yapılacak bir düzenleme olup, mekansal planlar yapım yönetmeliğinin

6. Bölüm 18. Maddesi k bendi ve 19. Maddesi 2. Bendi a fıkrasına dayanılarak yapılacaktır. 25000 ölçekli planda fiziki düzenleme yerine plan hükmü düzenlemesi yapılması hedeflenmiştir. Karayolları 2. Bölge müdürlüğünün bulunduğu saha ve çevresi DSİ, Tarım İl müdürlüğü, Gediz ve TEİAŞ gibi kamu kurumlarının kullandığı kamu arazileridir. Kentin ilk kurulumundan bu yana bu bölgede kamu kurumları bulunduğu için alanda ağaç dokusu oluşmuş ve peyzaj düzenlemesi yapılmış, bakımı sağlanmıştır. Oluşmuş bu doku kamu kurumları bu bölgede kaldığı sürece varlığını sürdürecektir. Alanın bu özelliğinin korunması ve devamı için 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında bu kullanım kararı getirilmiştir. Kamu kurumlarının kalkması, taşınması gibi bir durumda başka bir kullanım kararı getirilerek alanın yapılaşmaya açılması ile mevcut yeşil dokunun bozulmaması için üretilen bu kararın korunması kentsel ölçekte önem taşımaktadır. Kent için oldukça önemli bir kullanım kararı olan bölgesel park kararının kaldırılmadan kalması bunun yanında kamu yatırımı olan mevcut bölge sahasının da sağlıklılaştırılması için plan hükmü ilavesi oluşturulmuştur. Düzenlenecek plan hükmü ilavesi ile alt ölçek planların yapılarak mahkeme kararı öncesinde iptal olan kullanım kararına dönmesi sağlanabilecektir. Plan notunun önerilen bu şekilde düzenlenmesiyle üst ölçek plan kararı olan bölgesel park kararı korunacaktır. Bölge sahası dışında alt ölçek planlarda plan iptali söz konusu olmadığından diğer kamu kurumları kullanımlara devam etmektedir. Düzenlenecek plan notu ile diğer kamu kurumlarının da kalkması durumunda alt ölçek planlarda bölge parkı plan değişikliği yapılacağı kesinlik kazanacaktır. 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında **Bölge Parkı ile ilgili plan hükümlerine ilave;**

“BU PLANDA BÖLGE PARKI OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ANCAK BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMIŞ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA KAMU HİZMET ALANI (YÖNETİM MERKEZİ/ YEREL YÖNETİM METROPOLİTEN VE BÖLGESEL YÖNETİM TESİSLERİ ALANLARI) OLARAK BELİRLENMİŞ VE MEVCUTTA BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDA, BU PLAN ÖNCESİNDE ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN KULLANIM KARARLARI, KULLANIM KARARLARININ ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİNİN DEĞİŞTİRİLMEMESİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARININ ARTTIRILMAMASI KAYDIYLA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN KAMU KULLANIMINA YÖNELİK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE/ VEYA DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.”

Hükmü getirilerek; İzmir ili, Bornova ilçesi Kazımdirik Mahallesi mevcutta Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü olarak kullanımda bulunan alanda yapılan nazım ve uygulama imar planı hazırlanarak bir an evvel sağlıklı yeni yapılanmaya geçilmesi sağlanacaktır.

RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı


RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı
Adres: Mah. 4107 Sk. No:31/7 Yunusena/MANİS.;
Tel: 0 236 234 52 68 - GSM: 0 530 947 76 06
Mesaj V.D 547 002 7154 - kocatugrukiye@mevlam.com.tr