İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ 6413 ADA 1 PARSEL İLE "BELEDİYE HİZMET ALANI"NA YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Selin ÖZER
Şehir Plancısı

Aslı KİPÖZ
Şehir Plancısı

Şermin HEPDÜNDAR
Mimar
İmar ve Şehircilik Müd. V.

Fatma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Cad. No:14
Tel:0538 657 ... Narlıdere/İZMİR
Balçova V.D. ... 213304

Ali ENGİN
Belediye Başkanı

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

HAZİRAN 2020
İZMİR

İçindekiler

1. Giriş 2
2. Planlama Alanı 3
3. Yürürlükte Bulunan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Kararları 4
4. Yürürlükte Bulunan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Kararları 4
5. Yürürlükte Bulunan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları 5
6. 6413 Ada 1 Parsel Burhan Maner Parkı'nın Özel Sosyal Tesis Olarak, Eski 37 Ada 2 Parseldeki (Yeni 8237 Ada 1 Parsel) Belediye Hizmet Alanının Bir Kısmının Park Alanı Olarak Belirlenmesine Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 6
7. Plan Notları 10

Şekiller Listesi

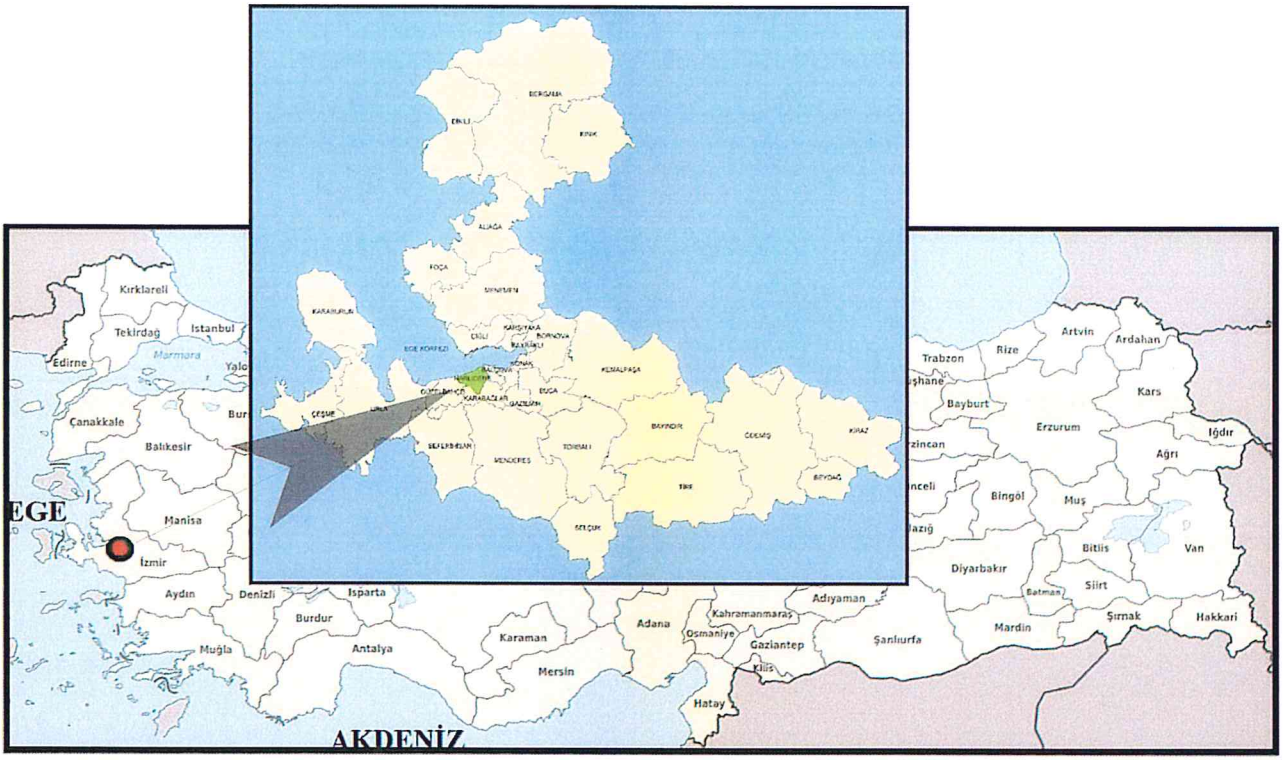
Şekil 1: Narlıdere İlçesinin ve İzmir'in Konumu 2
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 3
Şekil 3: Planlama Alanlarının Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu. 4
Şekil 4: Planlama Alanlarının Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında ki Konumu 4
Şekil 5: Planlama Alanlarının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu 5
Şekil 6: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Kuzey Kısım) 7
Şekil 7: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güney Kısım) 8
Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 9

Huzur Mahallesi Mithatpaşa Caddesi No:447/A
Tel: (232) 238 87 43 - 238 38 29 Fax: 238 87 40
info@narlidere-bld.gov.tr

İZMİR İLİ, NARLIDERE İLÇESİ 6413 ADA 1 PARSEL İLE "BELEDİYE HİZMET ALANI"NA YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. Giriş

İzmir İlinin batısında yer alan Narlıdere İlçesi, batısında Güzelbahçe, doğusunda Balçova İlçeleri, kuzeyinde ise Ege Denizi (İzmir Körfezi) ile sınırlanmıştır. İzmir İlinin kıyı şehri olması nedeniyle Akdeniz iklimi görülmekte olup, yazları kurak, kışları ise ılık ve yağışlıdır. Ayrıca İlçemizde bulunan dere yataklarının zenginliği sayesinde verimli narenciye bahçeleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Narlıdere İlçesinin ve İzmir'in Konumu

İlçemiz Narlıdere, İzmir merkezine yaklaşık 11 km uzaklıktadır. Narlıdere İlçesinde 3 ana ulaşım aksı yer almaktadır. Narlıdere İlçesinin İzmir kent merkezi ile diğer ilçeler arasındaki ulaşımını sağlayan en önemli aks İzmir-Çeşme Otoyolu olup, İlçemizin diğer önemli ulaşım aksları Mithatpaşa Caddesi ile Mustafa Kemal Paşa Sahil Bulvarı'dır. Türkiye İstatistik Kurumu 2018 yılı nüfus sayımına göre Narlıdere İlçesinin nüfusu 66203 kişi olup, toplam alanı yaklaşık 44,7km^2 dir.

Narlıdere'de yapılaşmalar daha çok yerleşime yönelik olduğundan ekonomik yönden belirginleşen bir sektör bulunmamaktadır.

2. Planlama Alanı

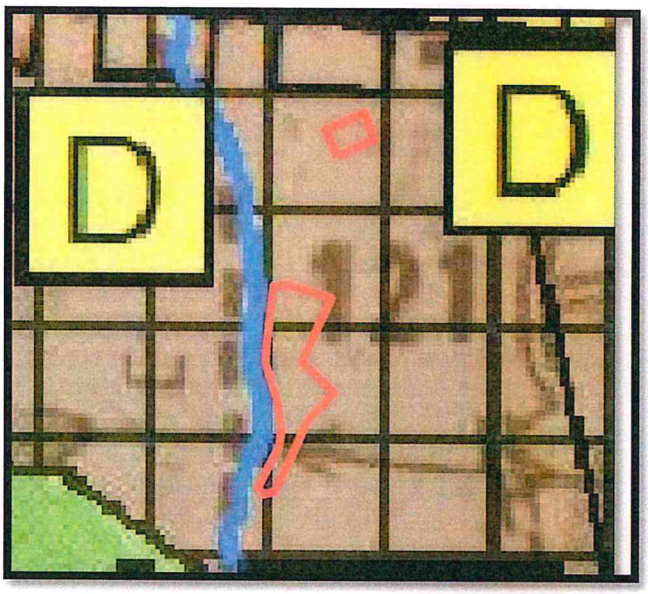
Planlama alanının kuzeydeki kısmı, Mithatpaşa Caddesi'nin kuzeyinde kalmakta olan 6413 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz Burhan Maner Parkı olarak bilinmekte olup, yaklaşık 200 metre batısında Ali Onbaşı Deresi, yaklaşık 150 metre güneyinde Pazar Yeri bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu diğer alan ise Ali Onbaşı Deresinin batısında bulunmakta olup, imar planlarında "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararındadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. Yürürlükte Bulunan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Kararları

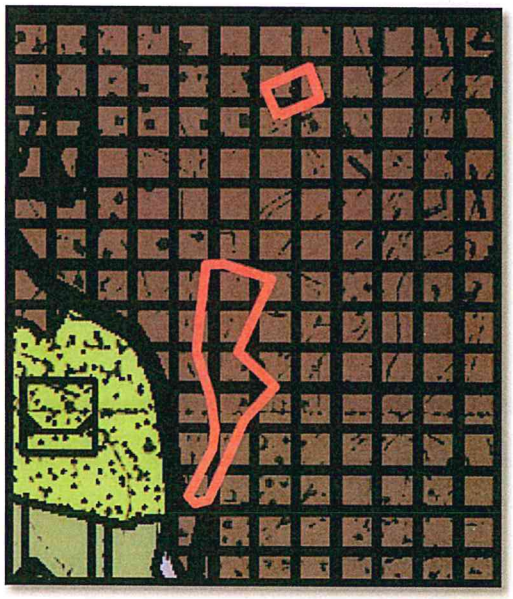
Planlama alanları 10/10/2018 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan"a isabet etmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanlarının Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu.

4. Yürürlükte Bulunan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Kararları

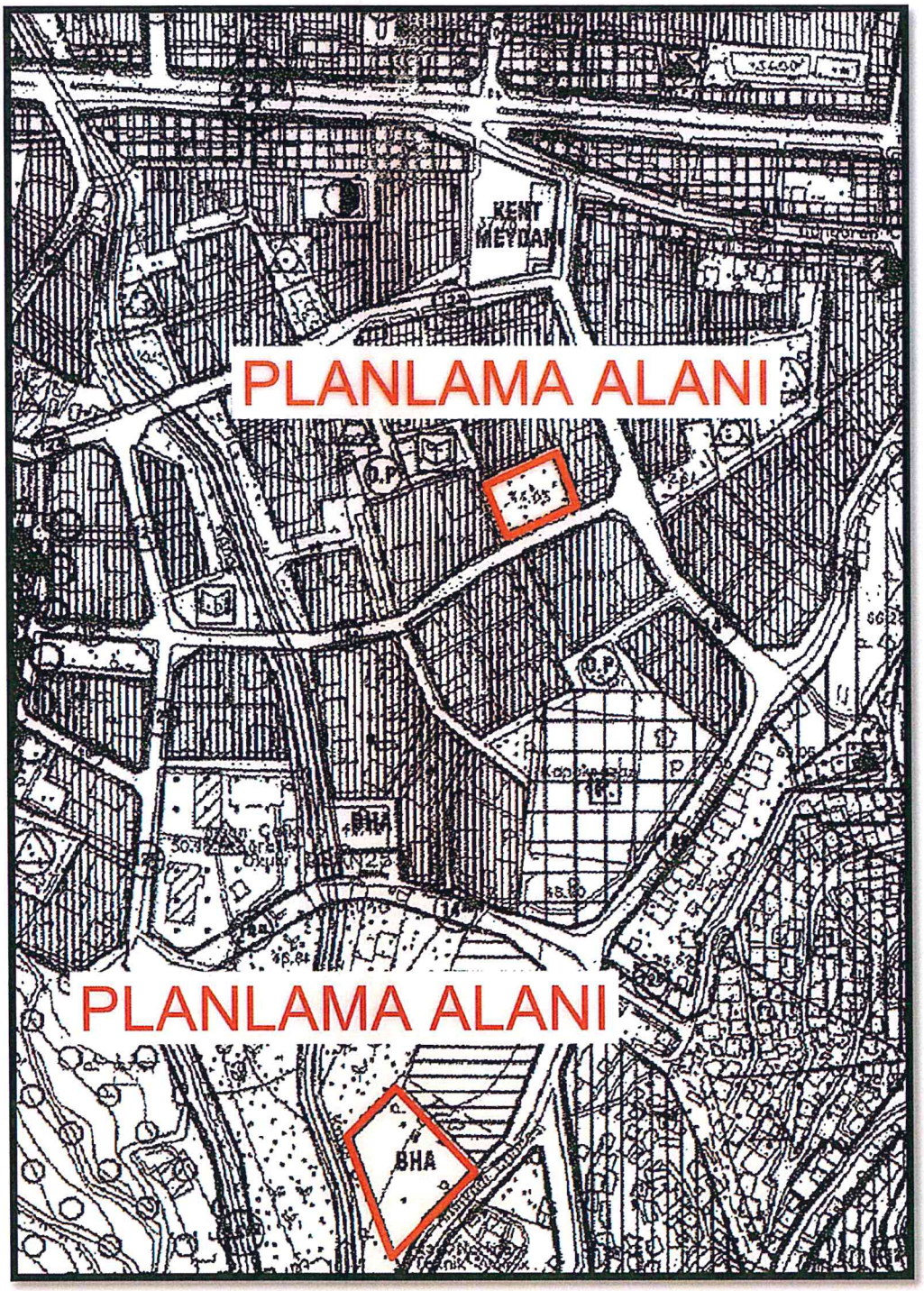
Planlama alanları 12/09/2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanım kararında bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanlarının Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında ki Konumu

5. Yürürlükte Bulunan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları

Planlama alanlarından 6413 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 14.10.2011 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda park alanı olarak belirlenmiş olup, diğer planlama alanının eski 37 ada 2 parselde (yeni 8237/1 parsel) kayıtlı taşınmazın bir kısmında kalan alan ise söz konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı"na isabet etmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanlarının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

6. 6413 Ada 1 Parsel Burhan Maner Parkı'nın Özel Sosyal Tesis Olarak, Eski 37 Ada 2 Parseldeki (Yeni 8237 Ada 1 Parsel) Belediye Hizmet Alanının Bir Kısmının Park Alanı Olarak Belirlenmesine Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan ve 25/05/1989 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarımızda "B.H.Z Alanı" olarak belirlenen 6413 ada 1 parselin maliki dilekçe ile parseli "Burhan Maner Parkı" olarak düzenlenmesi şartıyla Narlıdere Belediyesi'ne hibe etmek istediğini belirtmiştir. Söz konusu dilekçe üzerine 6413 ada 1 parsel Narlıdere Belediye Meclisi'nin 30/04/2001 tarih ve 25 sayılı Kararıyla "Yeşil Alan"a dönüştürülmüş ve fiili olarak Burhan Maner Parkı yapılmıştır.

Parselin 1454/1577 hissesine sahip olan arsa malikinin varisleri tarafından İzmir 9. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2016/252 Esas sayılı dosyasında Belediye aleyhine açılan kamulaştırmasız el atma davası sonucunda, 29/03/2018 gün 2018/174 K. sayılı Karar ile; 2.069.042,00 TL kamulaştırmasız el atma tazminatının dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davacıya verilmesine, dava konusu taşınmazdaki davacı adına olan 1454/1577 hissenin tapusunun iptali ile Belediye adına "Yeşil Alan ve Park" olarak tesciline karar verilmiştir.

Belediye tarafından yapılan istinaf başvurusu incelemesi neticesinde, Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi'nin 2018/1582 E. 2019/834 K. Sayılı Kararı ile ilk derece Mahkemesinin Kararı onanmıştır. Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi'nin işbu Kararına karşı 04/07/2019 tarihli Belediye dilekçesi ile Yargıtay'ın 5. Hukuk Dairesi'nin 2019/10037 E. sayılı dosyası ile temyiz başvurusu yapılmıştır.

Arsa sahibi tarafından ise İzmir 9. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2016/252 Esas 2018/174 K. Sayılı ilamının icrası için İzmir 21. İcra Dairesi'nin 2018/14431 E. Sayılı dosyasında 2.664.995,74-TL toplam alacağın tahsili amacı ile icra takibi başlatılmıştır. Ancak Belediyemizin bütçe durumu söz konusu kamulaştırmasız el atma bedelini ödeyecek durumda olmadığından, arsa malikleri ile mutabakata varılarak 6413 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın İmar Planlarındaki kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde imar planında kaldırılan yeşil alana eşdeğer yeni alanın ise 6413 ada 1 parselin güneyinde yer alan ve 37 ada 2 parselin içerisine isabet eden Belediye Hizmet Alanının bir kısmında önerilmesi uygun görülmüştür.

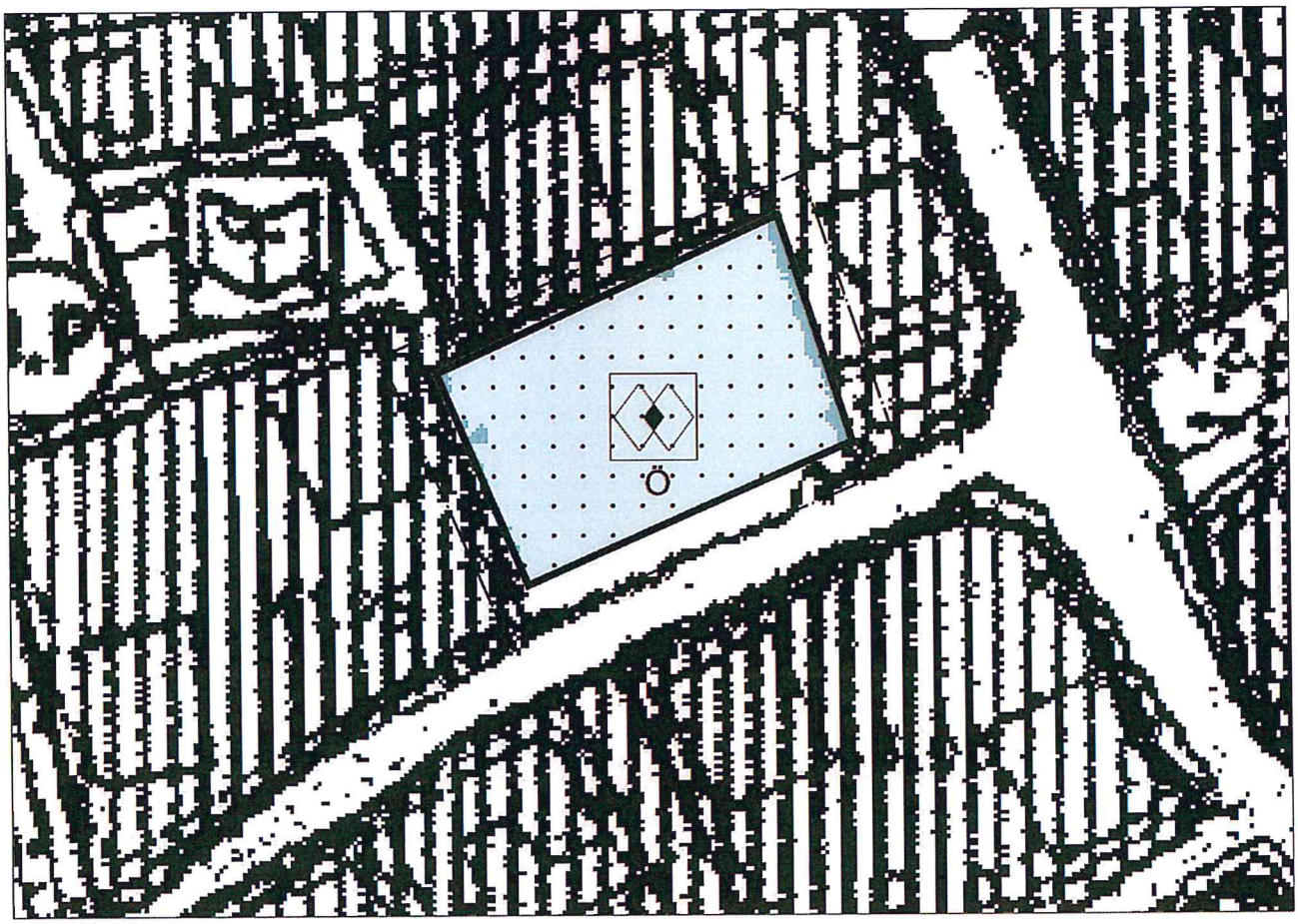
Arsanın 1454/1577 hissesine sahip olan Elhan Özgener Tarım Ürünleri Besicilik Tic. Ve San. A.Ş. ile Belediyemiz arasında imza altına alınan 25/11/2019 tarihli protokol ile mutabakata varılarak, 6413 ada 1 parselin "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesi durumunda arsa sahiplerinin mahkeme dosyasından ve icra dosyasından feragat edeceği belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyası, 14/01/2020 tarih ve 591 sayılı yazımız ile onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Ancak eski 37 ada 2 parselin bulunduğu alanda yapılan imar uygulaması İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından inceleme aşamasında olduğundan, plan değişikliğinin uygun görüldüğü 02/12/2019 tarih ve 2019-97 sayılı kararın iptal edilmesi ve imar uygulamasının tamamlanmasından sonra değerlendirilmek üzere plan değişikliği dosyasının iade alınması Belediye Meclisimizin 02/03/2020 tarih ve 2020-34 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Kadastral 37 ada 2 parselin bulunduğu bölgede yapılan imar uygulaması (188 nolu parselasyon planı) Belediye Encümenimizin 21/01/2020 tarih ve 12 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, İzmir Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından 19/03/2020 tarih ve 01.384 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İzmir Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 18/06/2020 tarih ve E.1307997 sayılı yazısı ile söz konusu parselasyon planının kontrolünün sağlanarak tescilleri yapılmak üzere Narlıdere Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

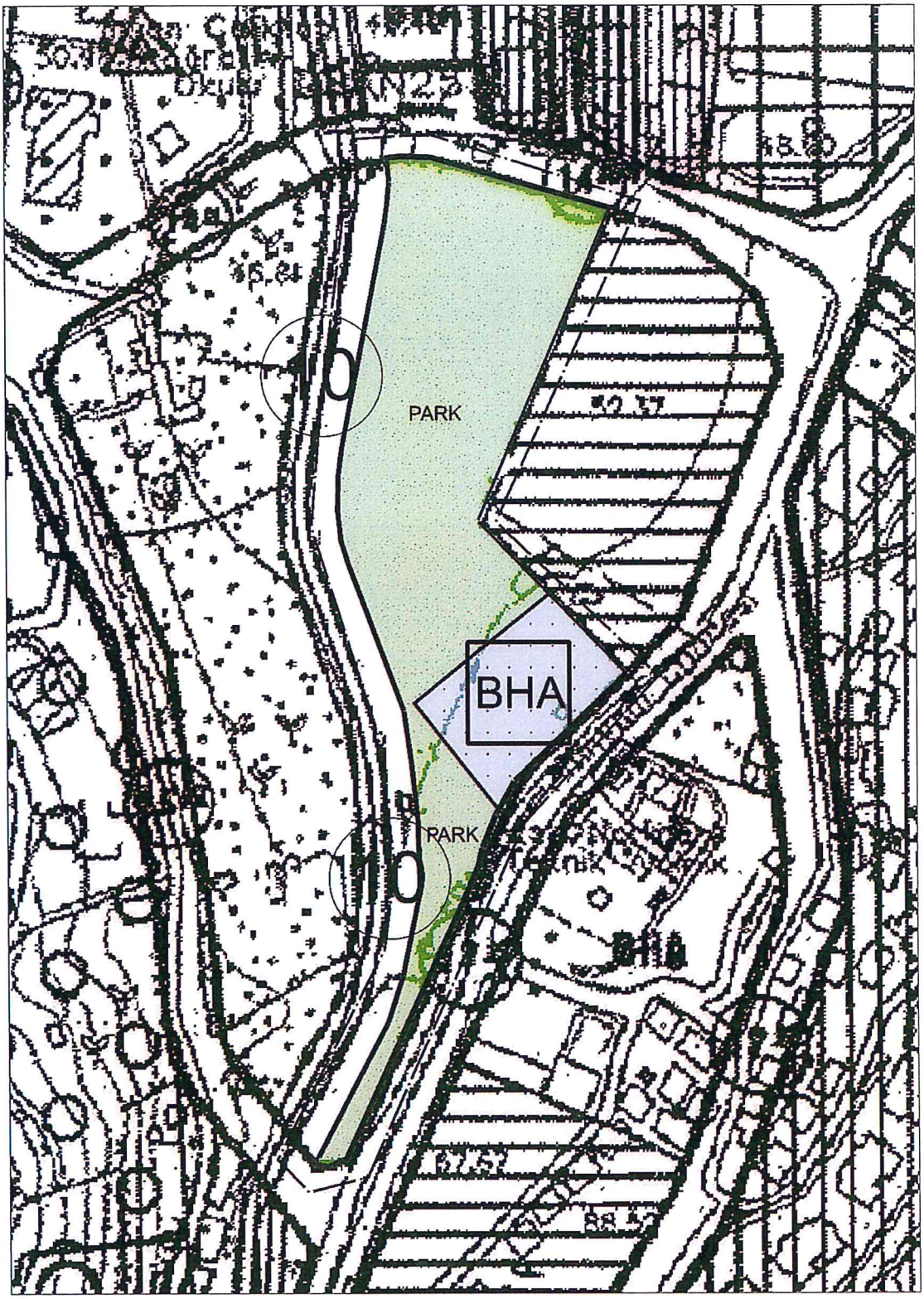
Söz konusu bölgede imar uygulaması tamamlandığı için plan değişikliği dosyasının onaylanmak üzere tekrar İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmesi, Belediye Meclisimizin 18/06/2020 tarih ve 2020-50 sayılı Kararı ile uygun görülmüştür.

Mevcut durumda 1576 m^2 büyüklüğündeki Burhan Maner Parkı "Özel Sosyal Tesis"e dönüştürüldüğü takdirde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine göre "...Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanım kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenmesi halinde, *düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır*". Bu sebeple, 1576 m^2lik park alanı Özel Sosyal Tesise dönüşeceğinden, parselin güneyindeki eski 37 ada 2 parselde (yeni 8237 ada 1 parsel) bulunan Belediye Hizmet Alanı'nın 1585 m^2si Park Alanına dönüştürülmüştür.

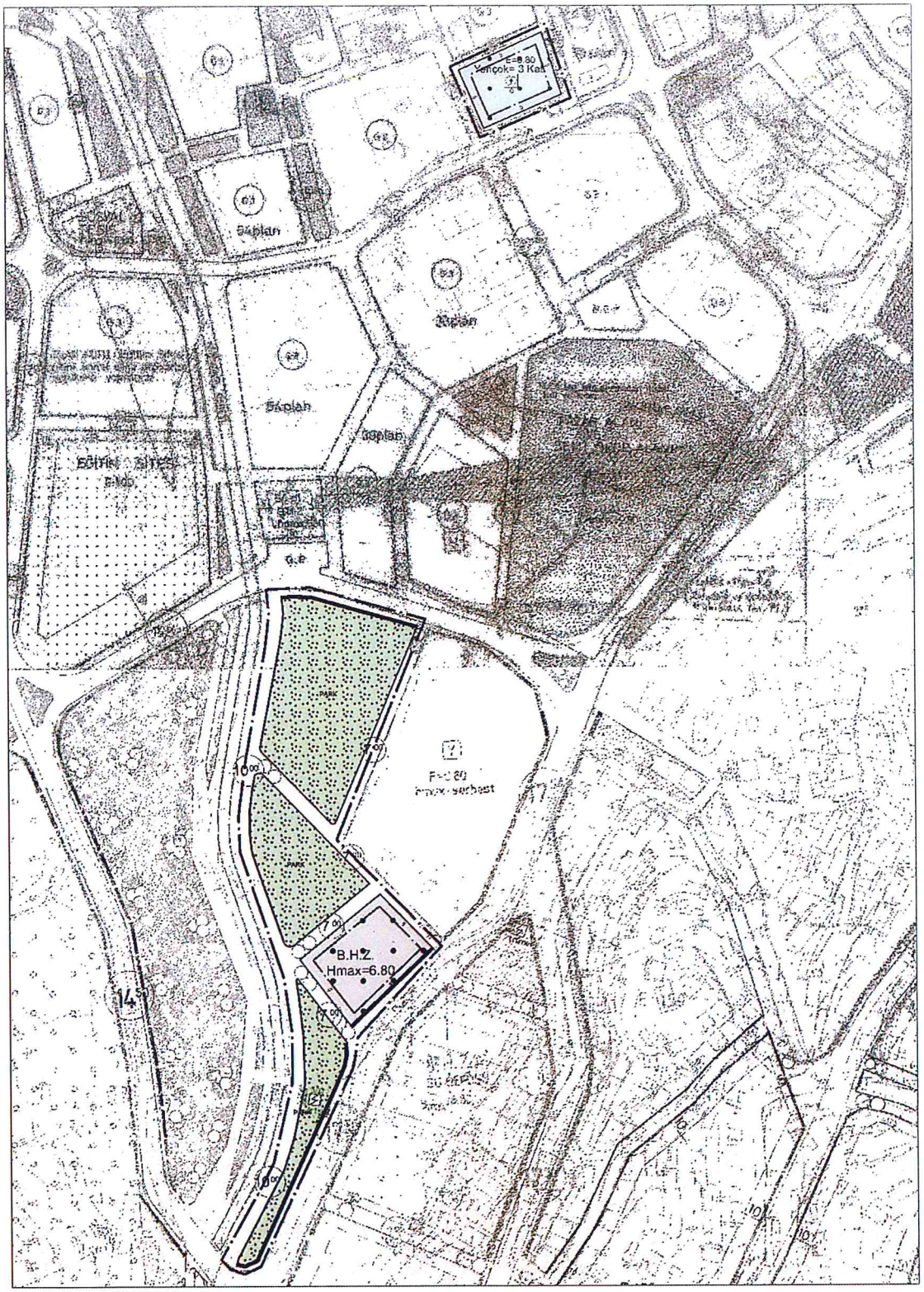


Şekil 6: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Kuzey Kısım)

Eski 37 ada 2 parseldeki Belediye Hizmet Alanı, mevcut durumda 4261 m^2 iken, 6413 ada 1 parseldeki eşdeğer park alanı ayrıldıktan sonra 2421 m^2 ye düşürülmüştür. Aynı zamanda yeni oluşan park alanı ile birlikte alanın kuzeyindeki park alanı da Ali Onbaşı Deresinden 10 metre genişliğinde servis yolu ayrılacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliğinin güney kısmında mevcut durumda 9211 m^2 olan park alanı 10935 m^2 ye çıkarılmıştır.



Şekil 7: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güney Kısım)



Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)
Park	10,787	12,519
B.H.Z.	4,261	2,421
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	1,576
TOPLAM PLANLAMA ALANI: 20,200 m2		

7. Plan Notları

1. Bu plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Narlıdere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları geçerlidir.