

1. ÖNERİNİN KONUSU:

Bayraklı Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih, 113 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bayraklı Belediye Başkanlığının 16.10.2024 tarih, 3153757 sayılı yazısı ekinde iletilen, Bayraklı İlçesi, Yamanlar Mahallesi, 40285 ada, 15 parsel ve çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi kapsamında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik gerektiren hususları içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.

2. ÖNERİNİN GEREKÇESİ:

Bayraklı İlçesi, Yamanlar Mahallesi, 40285 ada, 15 parsel ve çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da değişiklik gerektirdiğinden bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3. MÜLKİYET BİLGİSİ:

Plan değişikliğine konu bölgede kalan tek mülkiyet İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Yamanlar Mahallesi(tapuda Doğançay Mahallesi), 40285 ada 15 parsel olup, bu parsel “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Bölgenin kalanı ise cebel niteliktedir.

4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:

4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :

Plan çalışmasına konu bölge; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’na yapılan itirazlar ve bununla birlikte değişen kurum verileri doğrultusunda yapılan düzenlemeleri kapsayan ve aynı bakanlık tarafından 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Kentsel Gelişme Alanı” plan kararlarında kalmaktadır.

Söz konusu plan değişikliğinin plan notlarında; “4.51. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlarıdır.” hükmü ile “4.8. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.” bulunmaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

Plan çalışmasına konu bölge; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında; “Kentsel Gelişme Alanı” plan kararında kalmaktadır.

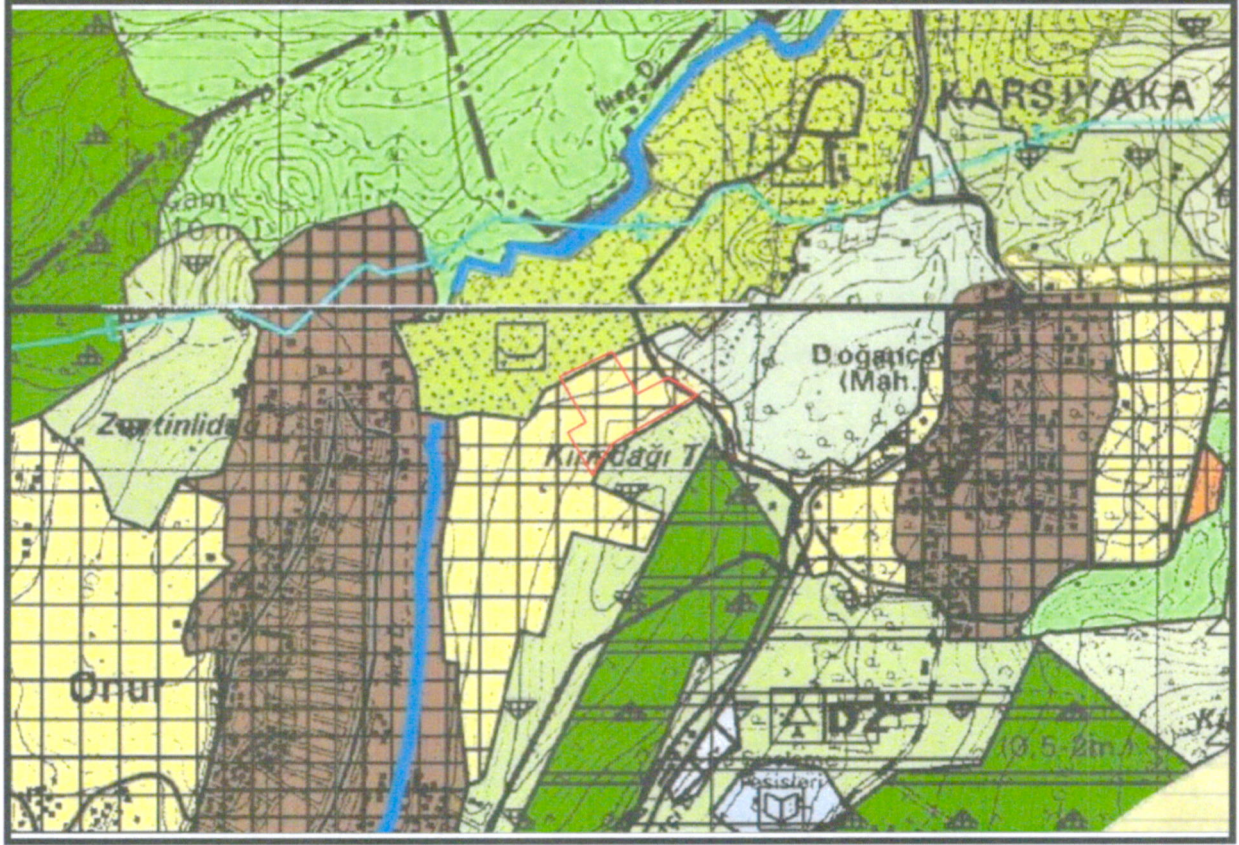
Söz konusu planın plan notlarında; “4.6.2. Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu’nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

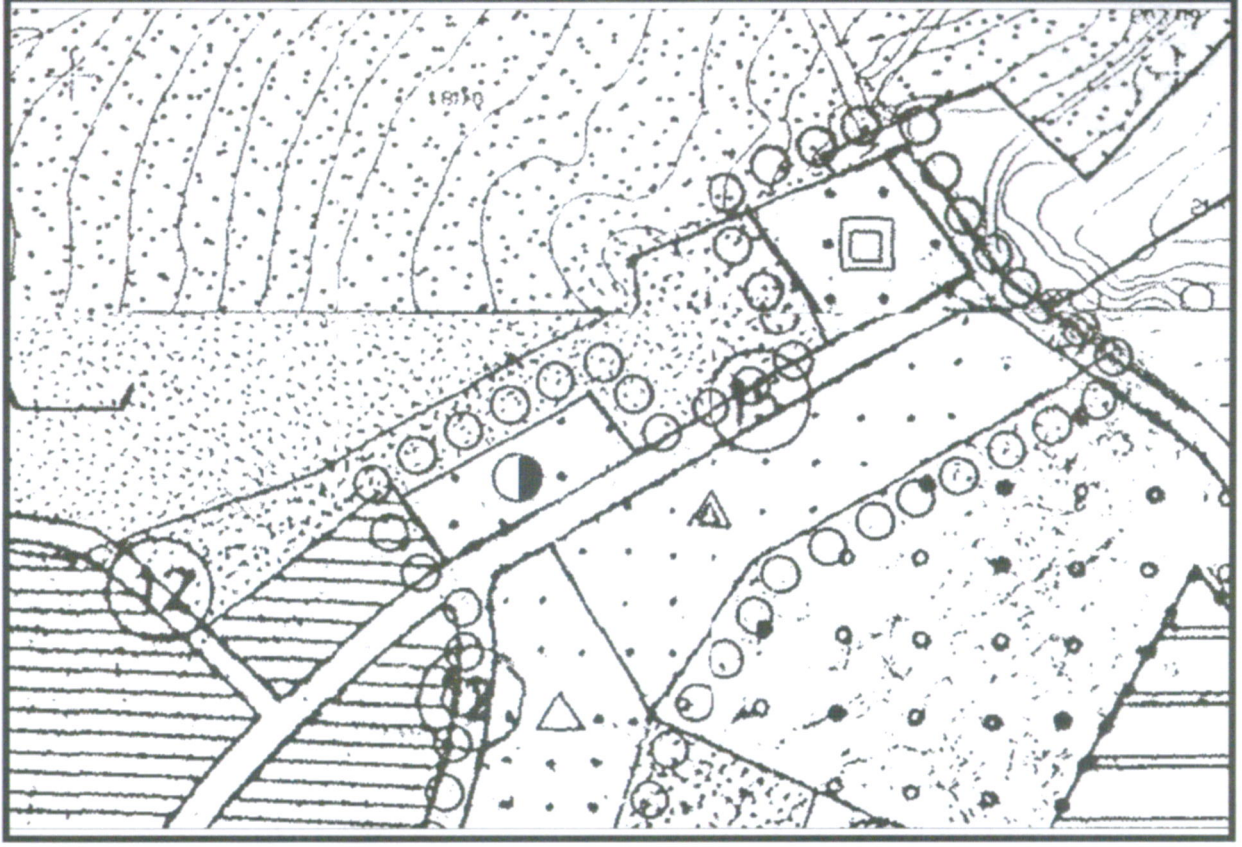
7.1.6.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.” hükümleri bulunmaktadır.



1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

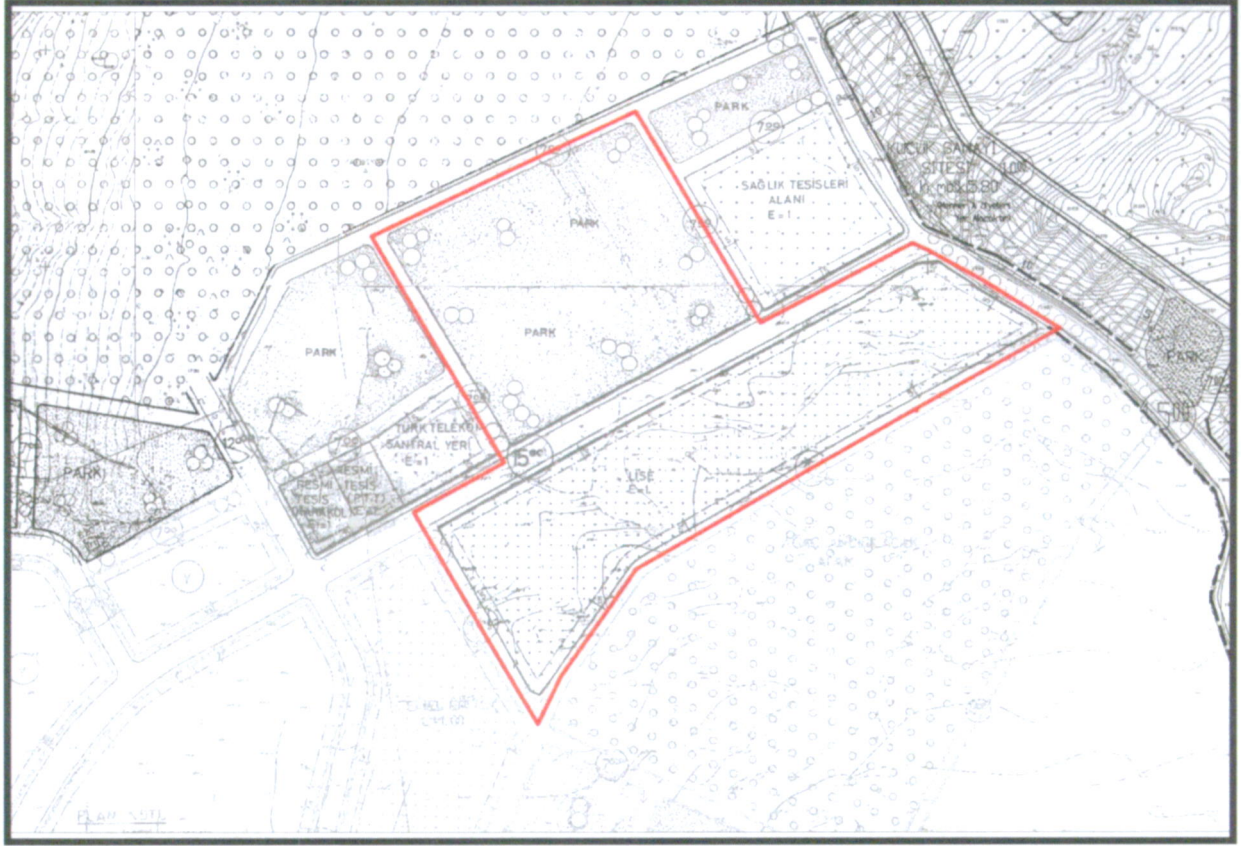
Plan çalışmasına konu alan; Karşıyaka Belediye Başkanlığının 16.11.2005 gün ve 1329 sayılı yazısı ile Belediyemize iletilen, Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.02.2006 gün, 02.137 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Belediye Başkanlığımızca 10.03.2006 tarihinde onanan, Karşıyaka, Onur Mahallesi 26M, 27M paftalarda sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değişikliğine ve Ilıca Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, “Orta Öğretim” ve “15 metre genişliğinde yol” plan kararlarında kalmaktadır.



Karşıyaka, Onur Mahallesi 26M, 27M paftalarda sosyal donatı alanları ve konut alanlarının yer değişikliğine ve Ilıca Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan çalışmasına konu alan; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.04.2006 gün, 02.247 sayılı kararı ile uygun görülen ve 02.05.2006 tarihinde Belediye Başkanlığımızca onanan 1/1000 ölçekli Büyük Yamanlar İlave İmar Planı'nda, "Park", "Lise" ve "15 metre genişliğinde yol" plan kararlarında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli Büyük Yamanlar İlave Uygulama İmar Planı

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

5.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları :

Bayraklı Belediye Başkanlığının 16.10.2024 tarihli, 3153757 sayılı yazısı ekinde; Bayraklı İlçesi, Yamanlar Mahallesi, 26M-2b ve 27M-3c pafta, 40285 ada 15 parselde kalan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park” olarak belirlenmiş alan ile bu parselin güneyinde “E=1.00” koşullu Lise” olarak belirlenmiş alanlar arasında yer değişikliği yapılarak; “Lise” alanının kuzeye kaydırılması ve güneyde “Belediye Hizmet Alanı” ve “Park” ayrılacak şekilde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlçe Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait plan açıklama raporunda, Bayraklı Belediyesi Temizlik İşleri Müdürlüğünün mevcutta kullanımında olan tesisinin taşınmasının güç olduğu ve çöp araçlarının muhafazasının sağlanması gerektiği belirtilmiş, bu talep doğrultusunda bölgedeki sosyal donatı dengeleri de gözetilecek şekilde Temizlik İşleri Şantiyesinin mevcut yerinde korunmasına ve bölgedeki sosyal donatı dengeleri de gözetilecek şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisinin hazırlandığı ifade edilmiştir.

Bayraklı Belediye Başkanlığınca 13.09.2024 tarih ve 3122628 sayılı yazı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 01.11.2024 tarih ve 118421740 sayılı yazısı ekinde iletilen Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 25.10.2024 tarih ve 114974649 sayılı yazısında, yeterli eğitim alanı ayrılması halinde plan değişikliği teklifinde bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

Mevzuat ve yönetmelikler kapsamında incelendiğinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinin (Mekansal kullanım tanımları ve esasları) 1. Bendinde “Belediye Hizmet Alanları”na ilişkin; “*Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.*” tanımı yer almaktadır.

Bayraklı Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih, 113 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bayraklı Belediye Başkanlığının 16.10.2024 tarih, 3153757 sayılı yazısı ekinde iletilen, Bayraklı İlçesi, Yamanlar Mahallesi, 40285 ada, 15 parsel ve çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi kapsamında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik gerektiren hususları içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



BAYRAKLI İLÇESİ, YAMANLAR MAHALLESİ
40285 ADA 15 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



1:5000

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.