

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

1.2.PLANLAMA ALANININ KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU

BÖLÜM 2

2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

2.1.MEV CUT PLAN KARARLARI

2.1.1.İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2.1.2.1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2.1.3.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

BÖLÜM 3

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

BÖLÜM 4

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri

Resim 2: Planlama Alanının Halihazır Haritadaki Konumu

Resim 3: 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Resim 4: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Resim 5: 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Resim 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Resim 7: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Bk. Lr

BÖLÜM 1

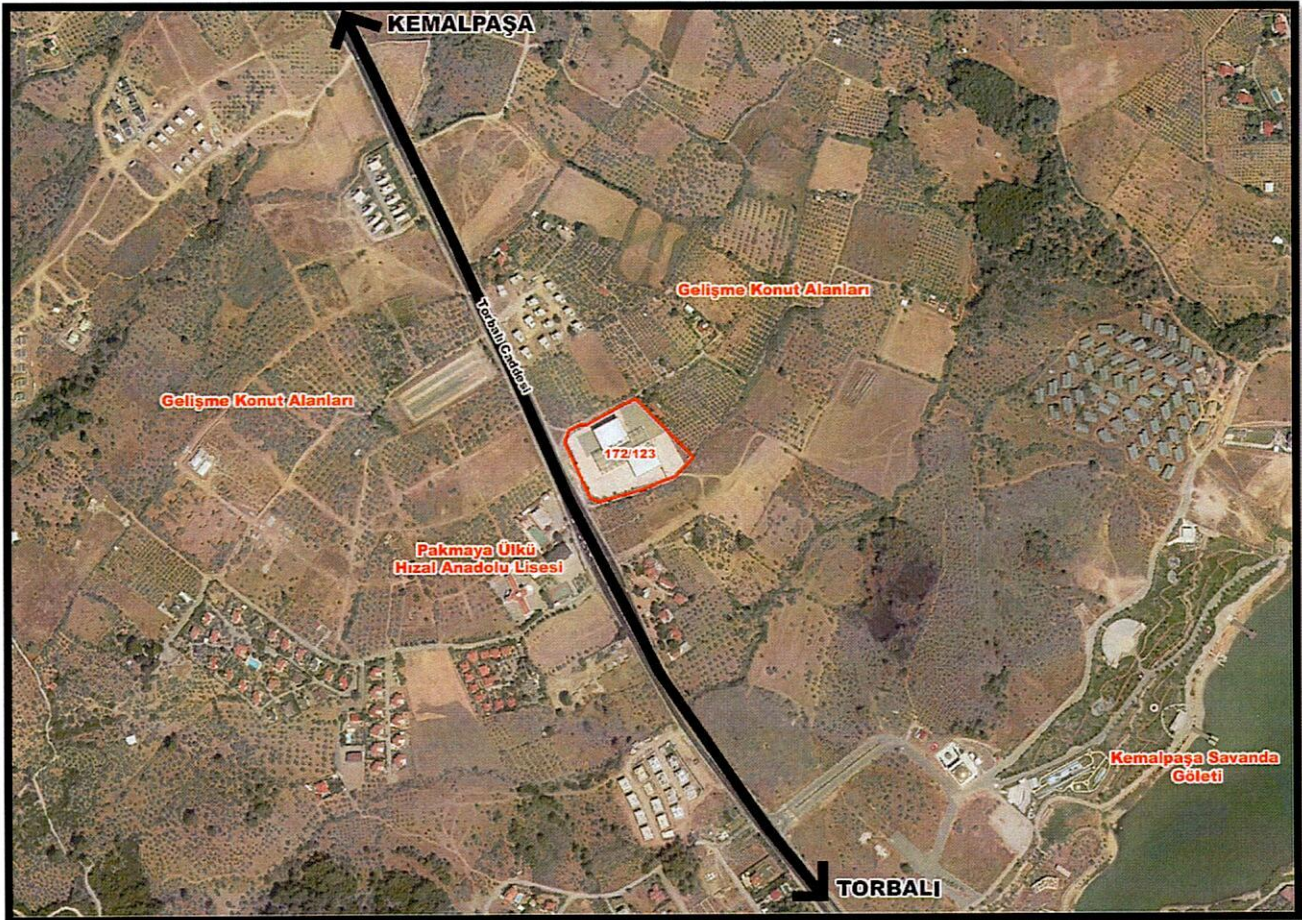
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesiinde 172 ada 123 parsel sayılı taşınmazı kapsamaktadır.

Çiniliköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, güneybatısında Torbalı Caddesi, batısında ve doğusunda gelişme konut alanları, doğusunda Kemalpaşa Savanda Göleti bulunmaktadır.

1/100000 ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında L18, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında L18B2 ve ülke koordinat sisteminde L18B09C3C paftalarında yer almaktadır.

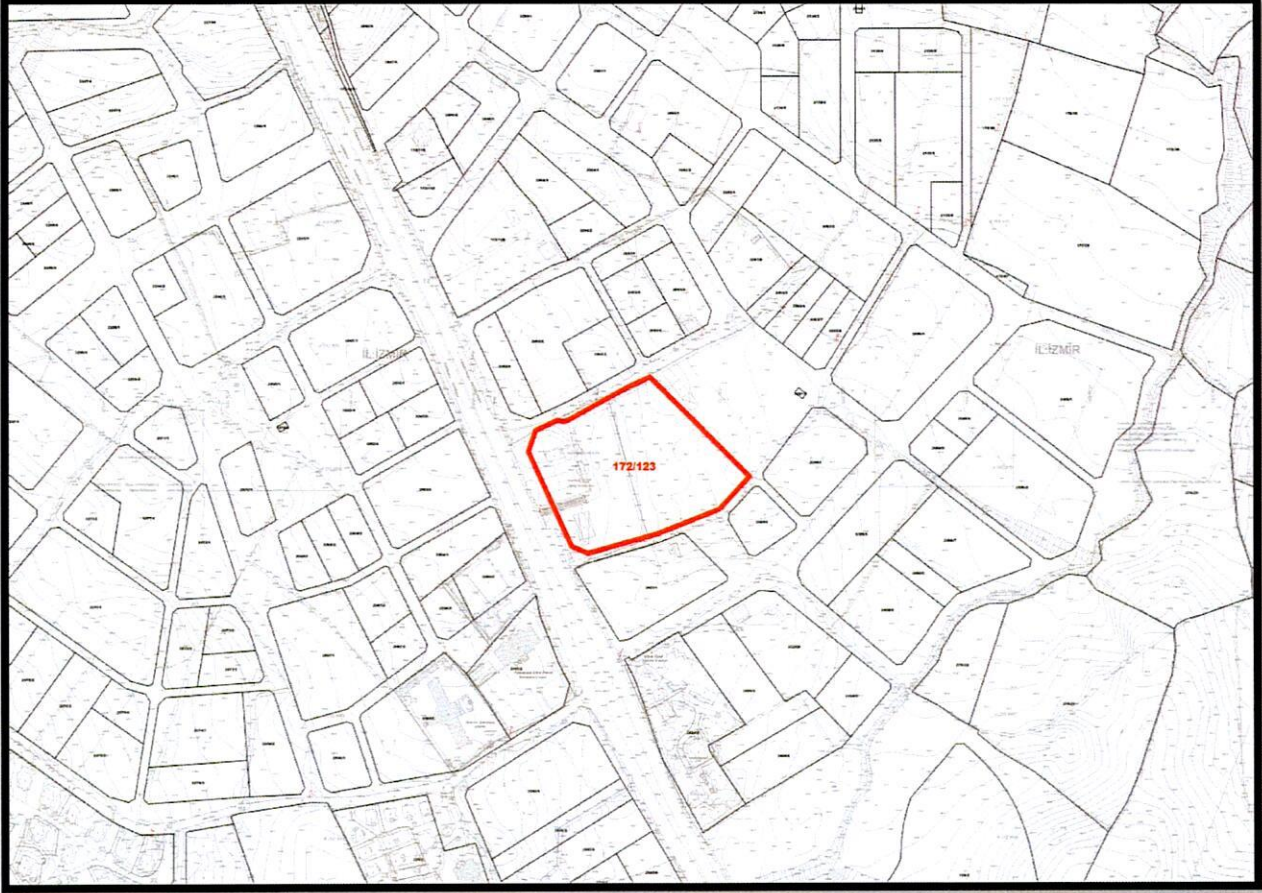


RESİM 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu

1.2. PLANLAMA ALANININ KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alan sınırını kapsayan Çiniliköy Mahallesi 172 ada 123 parsel sayılı taşınmaz, tapu kayıt sisteminde “İçerisinde İki Adet Evi Olan ve Havuzu Olan Bahçe ve Arsa” niteliğinde ve “Kemalpaşa Belediyesi” mülkiyetindedir.

Planlama alanı yaklaşık 15400,67 m² yüzölçümüne sahiptir.



RESİM 2: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Halihazır Haritadaki Konumu

Bt

BÖLÜM 2

2. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

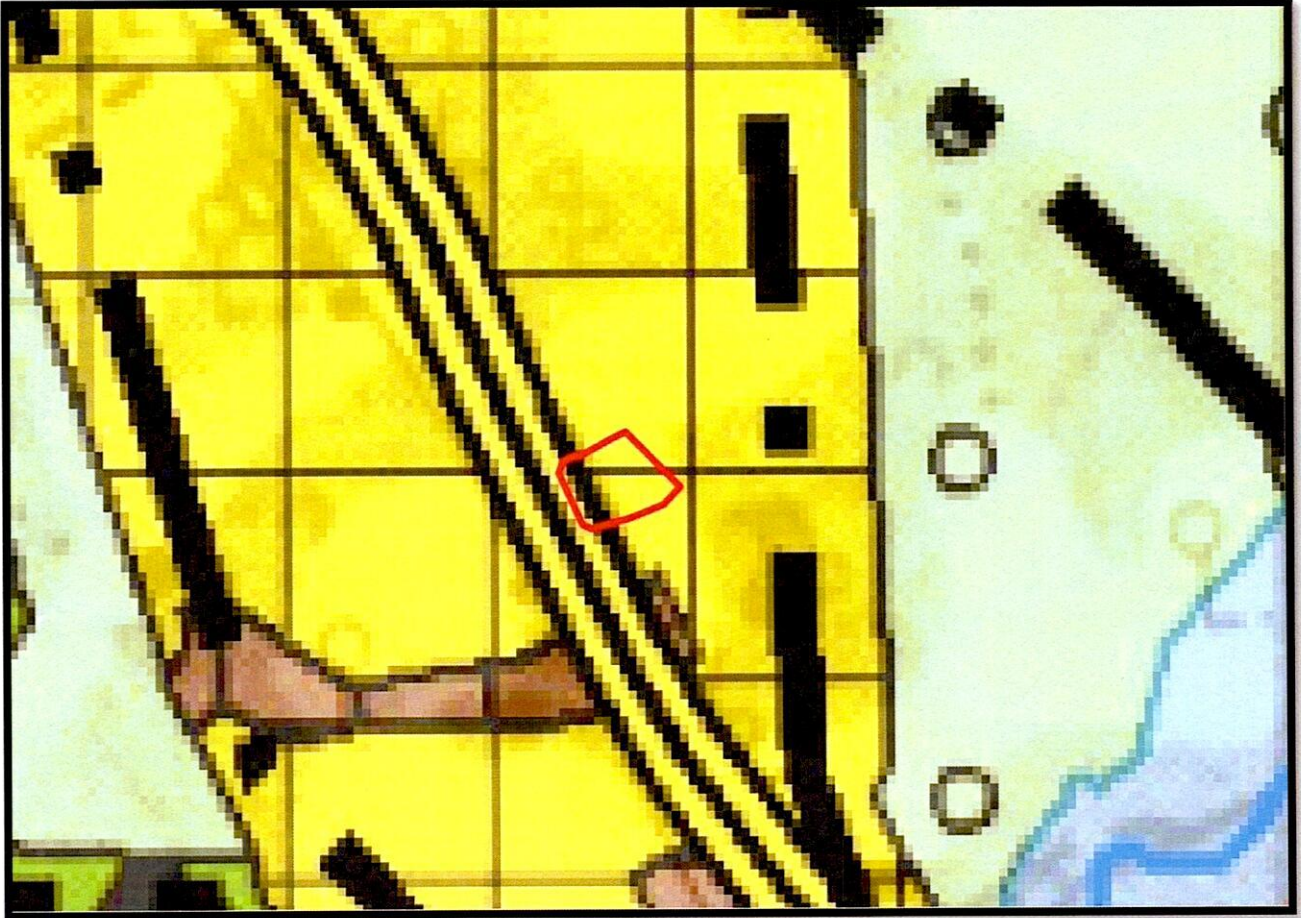
2.1. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1.1. İZMİR –MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanı, 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan, ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonucunda 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur' u ile ve son olarak 29.04.2023 tarihinde değişiklikle onaylanan 1/100000 ölçekli İzmir - Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanı**" kapsamında kalmaktadır.

1/100000 ölçekli İzmir - Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri' nde,

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR. olarak tanımlanmıştır.



RESİM 3: 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Bt Jel

2.1.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanları**” kapsamında kalmaktadır.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri’ nin,

“4.6.2. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ VE BU PLANLA YAPILAŞMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

7.1.6. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANDA KENTSEL GELİŞME ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

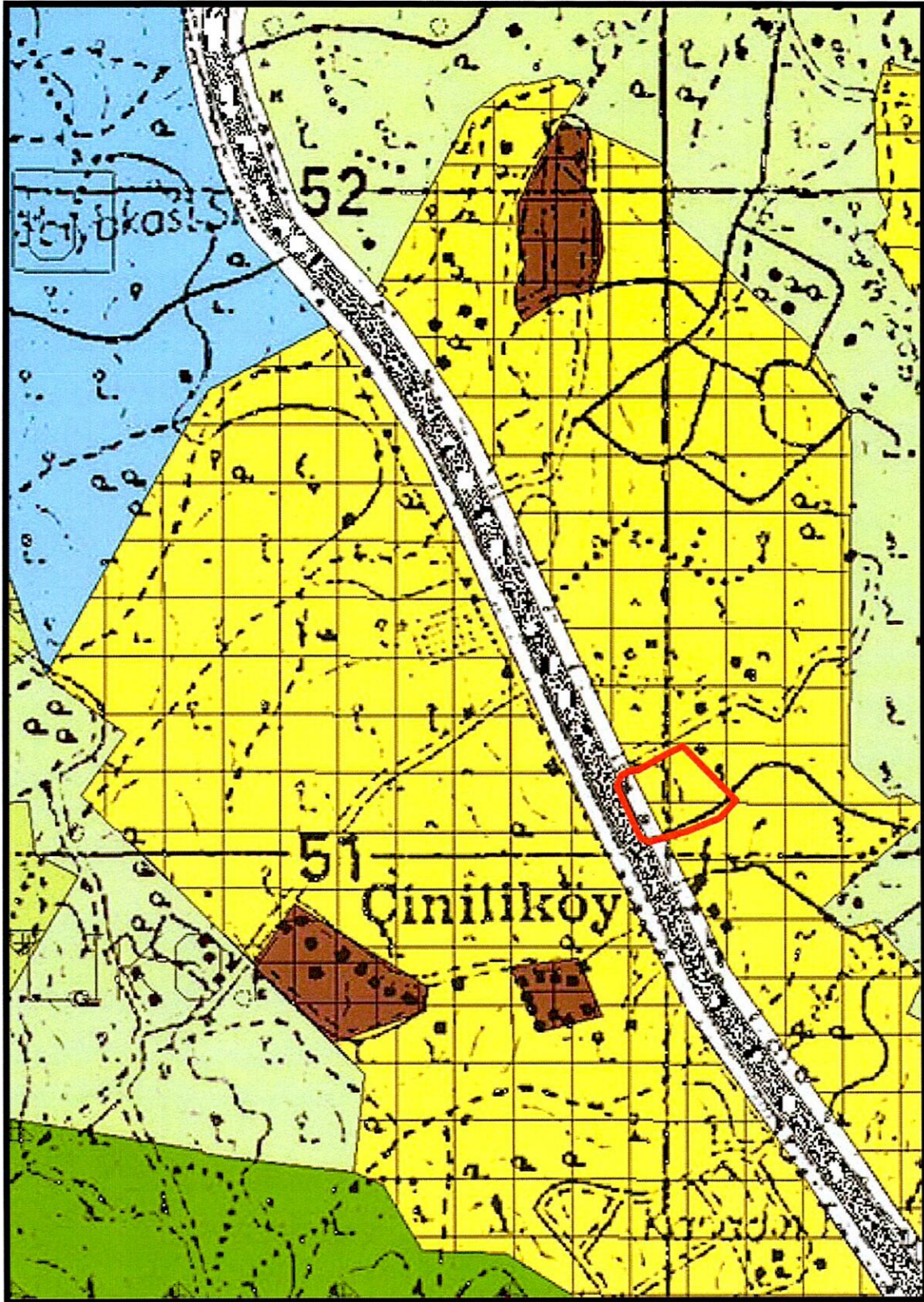
7.1.6.1. BU ALANLARDA YAPILACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, NÜFUS PROJEKSİYONLARI DOĞRULTUSUNDA, İMAR KANUNU’NUN ÖNGÖRDÜĞÜ MİNİMUM SOSYAL DONATI STANDARTLARI SAĞLANACAK VE YAŞAM KALİTESİ YÜKSEK YERLEŞİM ALANLARI OLUŞTURULACAKTIR.

7.1.6.2. BU ALANLARDA KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL VE TEKNİK ALT YAPI KULLANIMLARININ HARİCİNDE SANAYİ, DEPOLAMA VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

7.1.6.3. YENİ GELİŞMEYE AÇILACAK ALANLARDA 1/5000 VE DAHA ALT ÖLÇEKTE JEOLJİK

ETÜT YAPILMASI VE YAPI NİTELİKLERİNİN AYRINTILI JEOLJİK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİ ZORUNLUDUR. JEOLJİK ETÜT YAPILMADAN HERHANGİ BİR ALAN YERLEŞİME AÇILAMAZ VEYA YAPILACAK PLANLAR GEÇERLİ SAYILAMAZ.” belirtilmiştir.

bt

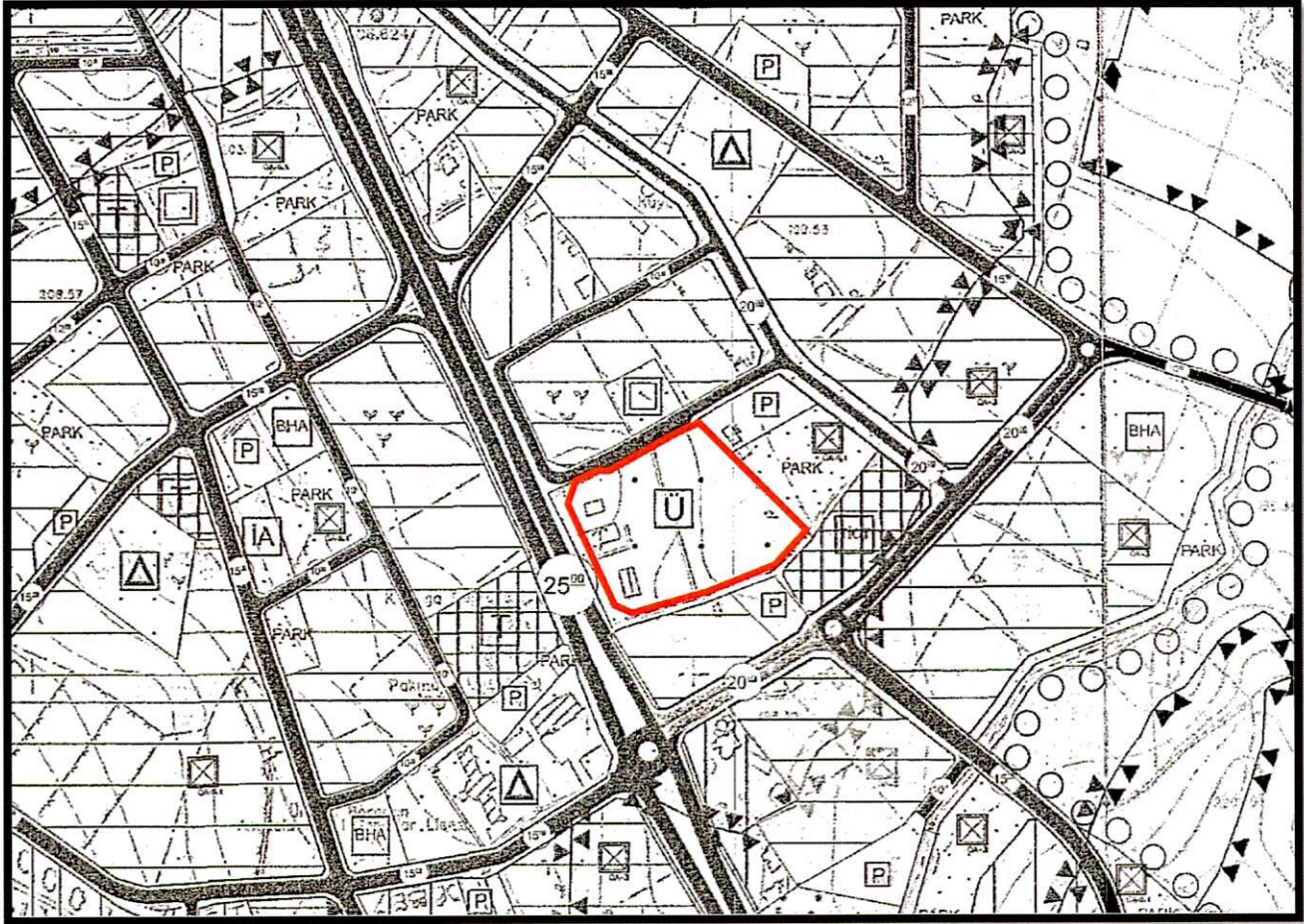


RESİM 4: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Bt L

2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

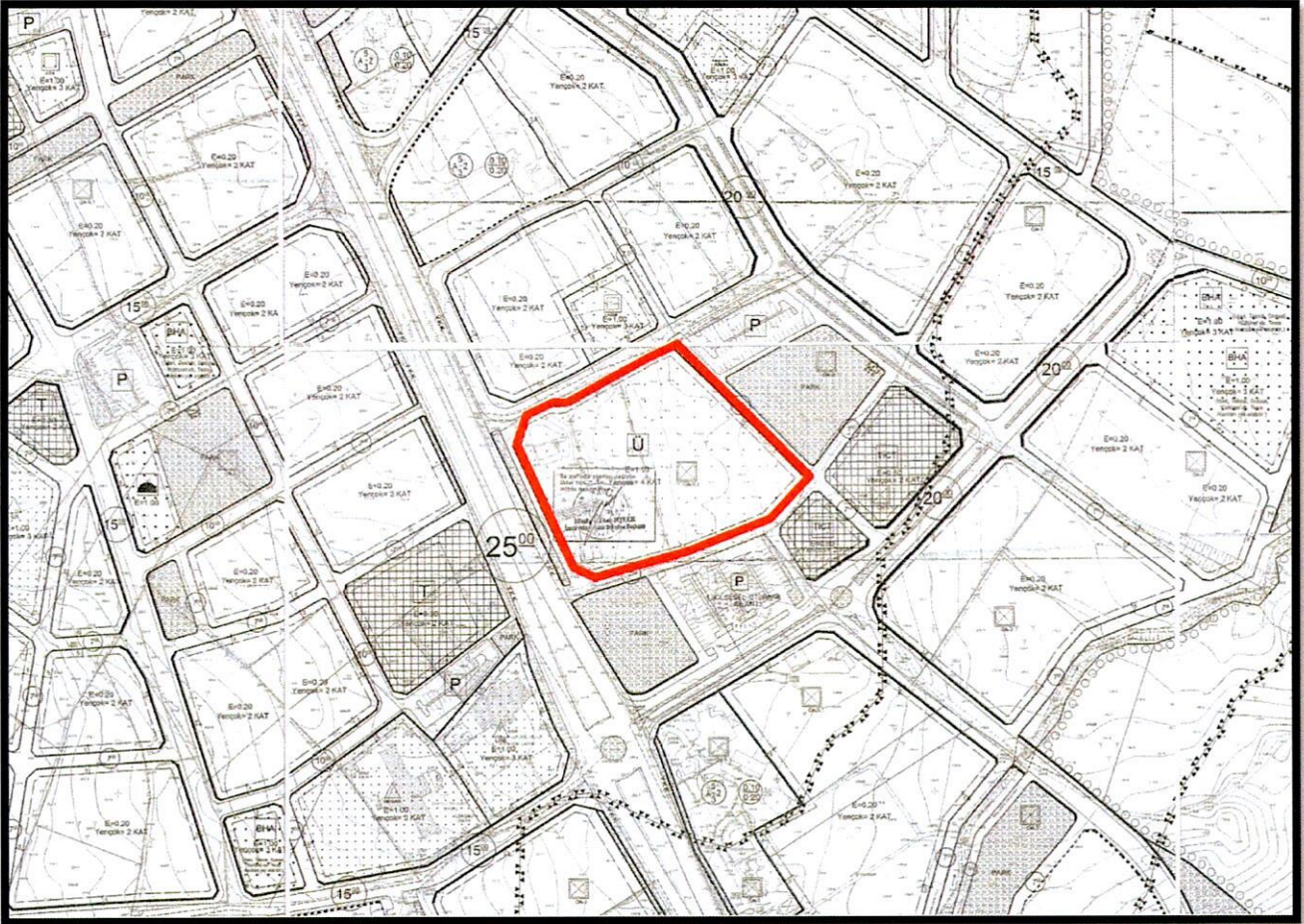
Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2019 tarihli, 05.1023 sayılı kararı ile onaylanan İzmir ili, Kemalpaşa ilçesi, Çiniliköy Mahallesi’ne ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nda “Yüksek Öğretim Alanı” olarak belirlenmiştir.



RESİM 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Mevcut)

2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.12.2020 tarih ve 1131 sayılı karar ile onaylanan Çiniliköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Yüksek Öğretim Alanı” olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları Emsal=1.00 ve Yençok=4 Kat olarak belirtilmiştir.



RESİM 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu (Mevcut)

Bt J

BÖLÜM 3

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi'nde yer alan planlama alanına ilişkin olarak; İlk olarak Kemalpaşa Belediye Meclisi'nin 02.02.1989 tarih ve 9 sayılı kararı ile onaylanan Çiftlikevleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “**Düşük Yoğunluklu Konut Alanları**” kapsamında kalmaktadır.

Daha sonrasında; bahse konu alanın “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak belirlenmesi amacıyla Çiftlikevleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı önerileri hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.12.2016 tarih ve 1303, 1316 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Belediye Başkanlığımız tarafından ruhsatlı olarak bölgeye hizmet etmesi amacıyla düğün salonu inşası yapılmıştır.

2019 yılında Çiniliköy Mahallesi'ne ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revize edilmiş ve bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.12.2020 tarih ve 05.1131 sayılı karar ile onaylanmıştır. 2019 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 2020 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 172 ada 123 parsel sayılı taşınmazın arazi kullanım kararı “**Yüksek Öğretim Alanı**” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Yüksek Öğretim Alanı” kullanım kararında kalmasına rağmen geçen süre içerisinde “Yüksek Öğretim Alanı” kullanım kararına yönelik herhangi bir faaliyet tesis edilmemiştir. Alanın mevcut fiziksel yapısı, çevresel koşulları, yerleşim karakteri ve bölgesel kullanım ihtiyaçları dikkate alındığında, yürürlükteki “Yüksek Öğretim Alanı” kullanım kararının uygulanabilirliğinin sınırlı kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda alanın kuzey tarafında yaklaşık 53 hektarlık “Üniversite Alanı” kullanım kararı yer almakta olup yapılmak istenmesi halinde bu alanın büyüklük ve koşullar açısından daha uygun olduğu tespit edilmiştir.

Diğer taraftan, mülkiyeti Belediyeye ait olan planlama alanının mevcut yerleşim dokusu, erişilebilirlik durumu ve hizmet potansiyeli dikkate alındığında; kamusal kullanımlara hizmet edecek şekilde değerlendirilmesinin kamu yararı açısından daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Belediye Başkanlığımız olarak söz konusu tesislerin bulunduğu Çiniliköy ve Soğukpınar Mahallesi'nin imar sürecinin parselasyon planı dahil olmak üzere tüm aşamalarının bitmiş olması, bölgenin konut alanlarına yönelik inşaat faaliyetlerinin yoğunlaşması sebebi ile ruhsat amacına



yönelik olarak tesis edilmiş düğün salonu olarak kullanılmak üzere plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, alanın etkin ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması, mevcut yapının ekonomik ömrünün değerlendirilmesi, kamu kaynaklarının verimli kullanılması ve bölgenin sosyal-kültürel ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda belirtilen “Yüksek Öğretim Alanı” arazi kullanım kararı **“Belediye Hizmet Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

BK Jel



BÖLÜM 4

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN İÇİN ÇİNİLİKÖY MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Beste TUNCAY
Şehir Plancısı
Kemalpaşa Belediyesi

Seda DEMİREL DURMUŞ
Y.Şehir Plancısı
Kemalpaşa Belediyesi
Plan Proje Müdür V.

Ufuk Mehmet TAŞKIRAN
Belediye Başkan Yardımcısı