

İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, ATAŞEHİR MAHALLESİ
ÖZEL PROJE ALANI (KASAPLAR MEYDANI)
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

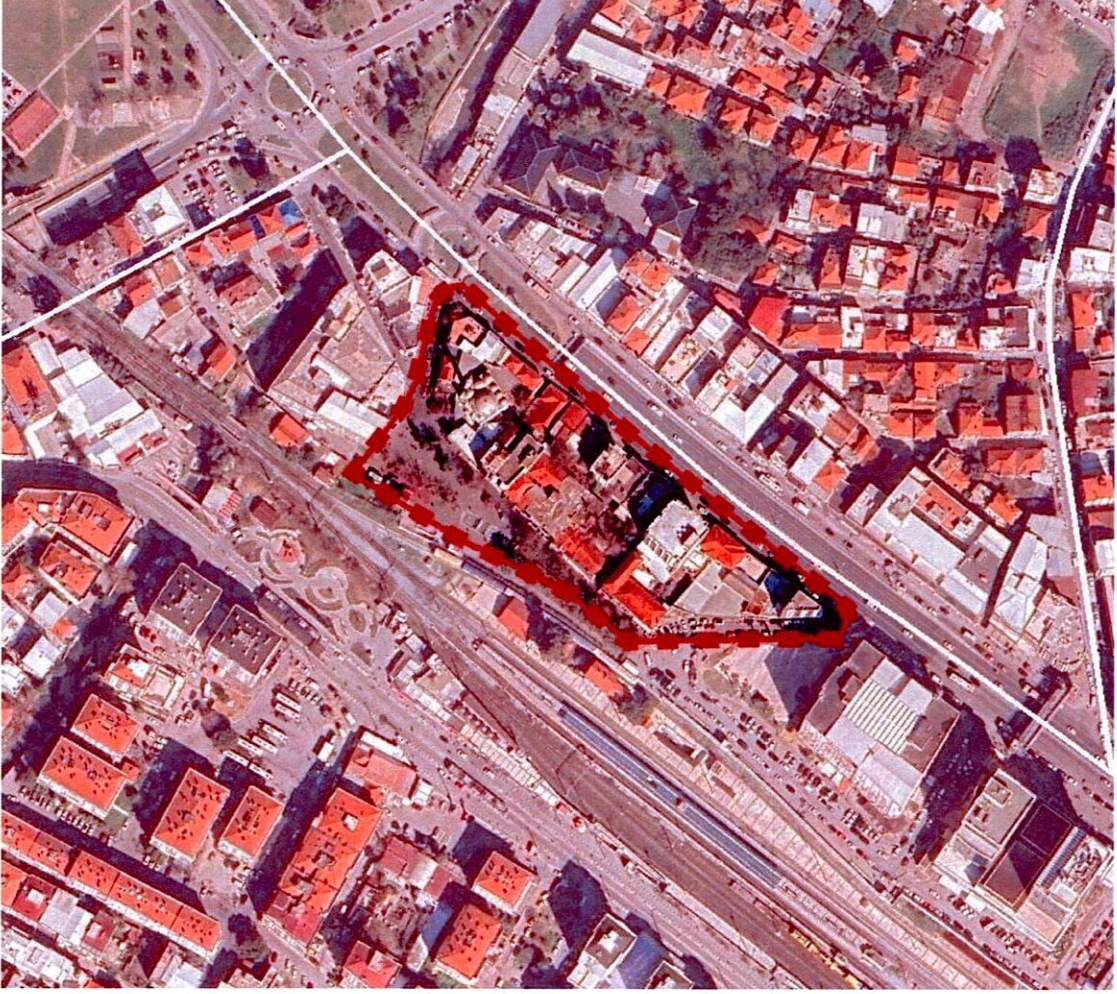


Onur Emrah YILDIZ
Çiğli Belediye Başkanı



1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

Bu çalışma, İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ataşehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve “Kasaplar Meydanı” olarak bilinen, Büyükçiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında “Özel Proje Alanı” olarak tanımlanan bölgeye yönelik mevcut mekânsal sorunları ve potansiyelleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



Şekil 1. Kasaplar Meydanı Çalışma Alanı

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

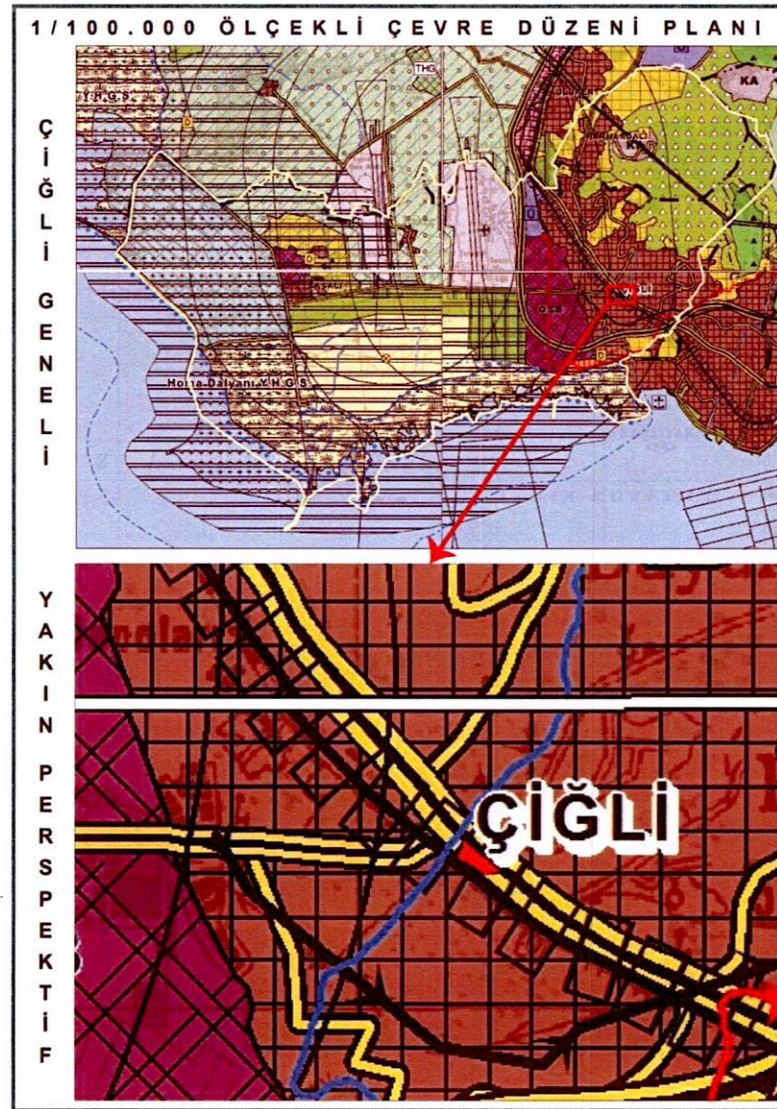
Bu çalışmanın konusu; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Ataşehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve “Kasaplar Meydanı” olarak bilinen, Büyükçiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında “Özel Proje Alanı” olarak belirlenen bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının, alanın mevcut kullanım durumu, mekânsal ihtiyaçları, planlama sorunları ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi ve düzenlenmesidir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

16/11/2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Çiğli İlçesi, Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Karabağlar, Gazimir, Güzelbahçe, Karşıyaka, Konak, Narlıdere, Menderes ve Menemen İlçe Merkezleriyle birlikte, brüt yoğunluğu 125 kişi/ha olan “İzmir Merkez Kent” başlığında ele alınmış olup, genel kullanım kararı olarak çalışma alanı “Kentsel Yerleşik Alan” olarak değerlendirilmiştir.

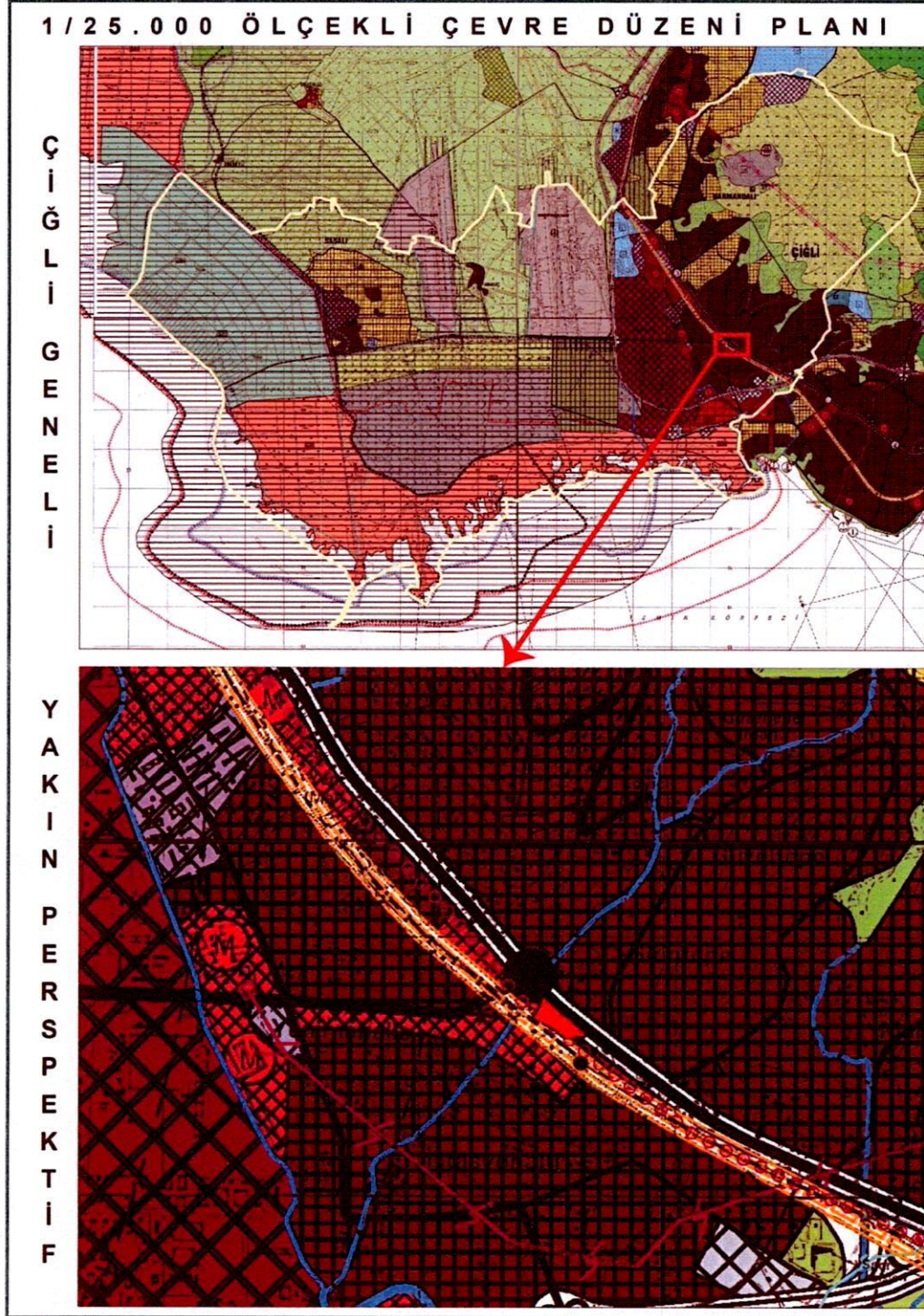
“Kentsel Yerleşik Alan” ise, “Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar” olarak tanımlanmaktadır. (Şekil 2)



Şekil 2. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, Konak, Karşıyaka, Karabağlar, Bayraklı, Bornova, Buca, Gaziemir, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe ilçeleriyle birlikte "Kent Merkezi" olarak değerlendirilen İlçemizde planlama alanı "2. ve 3. Derece Merkezler" olarak belirlenmiştir. (Şekil 3)



Şekil 3. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

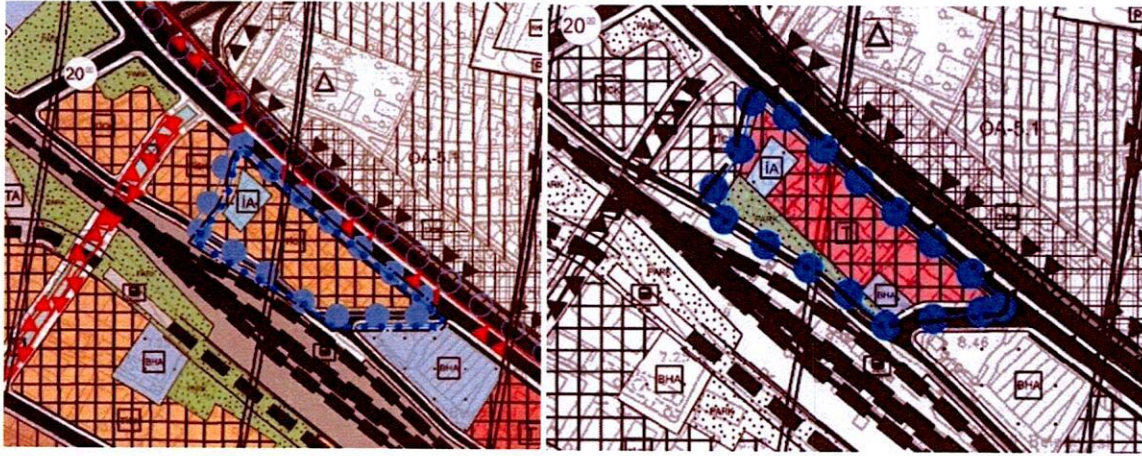
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARI

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2025 tarihli ve 04.318 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca onaylanan Büyükçiğli Ova Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “Ticaret Konut Alanı ve İbadet Alanı” kullanım kararlarında kalmaktadır.

Öneri nazım imar planında “Ticaret Konut Alanı” kullanım kararı yerine alanın yapılaşmasına uygun olarak “Ticaret Alanı” önerilmiştir. Mevcut planda yer alan “İbadet Alanı”na ek olarak “Belediye Hizmet Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan kullanımları önerilmiştir.

MEVCUT NİP

ÖNERİ NİP



Şekil 4. Mevcut NİP ve Öneri NİP

4.1. MEVCUT VE ÖNERİ NÜFUS

Kasaplar Meydanı olarak anılan bölge, bahse konu plan değişikliğinin dayanağını oluşturan 1/5000 ölçekli Büyükçiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu’nun 3.6.1. “Arazi Kullanım Analizi” bölümünde yer alan bilgi paftasında “Ticaret Alanı” olarak gösterilmiştir. Mevcut arazi kullanımında alan yalnızca ticaret fonksiyonuna sahip olup Kasaplar Meydanı’nın mevcut nüfusu 0 kişi olarak kabul edilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2025 tarihli ve 04.318 sayılı kararı ile onaylanan revizyon planda ise söz konusu alan “Ticaret-Konut Alanı” olarak belirlenmiş; yüksek yoğunluklu (301-600 kişi/ha) Ticaret-Konut Alanı kabulü doğrultusunda alan için 249 kişilik nüfus öngörülmüştür.

Ancak Kasaplar Meydanı’nın mevcut arazi kullanım yapısı ve alanda konut kullanımının bulunmaması dikkate alınarak, öneri plan değişikliğinde alan “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş ve buna bağlı olarak nüfus kabulü 0 kişi olarak belirlenmiştir.

4.2. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Kasaplar Meydanı bölgesine ilişkin öneri alan kullanımları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olarak aşağıdaki şekilde planlanmıştır:

- Kentsel Çalışma Alanları,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları,
- Açık ve Yeşil Alanlar,

Tablo 1. Önceki Plan ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
	ÖNCEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
PLAN KARARLARI	m ²	m ²
TİCARET KONUT ALANI	8985	0
TİCARET ALANI	0	6908
İBADET ALANI	1027	732
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	549
PARK VE YEŞİL ALAN	0	2223
YOL	4013	3614
GENEL TOPLAM	14025	14025

Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret Alanı

Planlama alanı bütününde ticaret kullanımları, alanın mevcut kentsel dokusu, çevre yapılaşma karakteri ve önceki plan kararları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ticaret alanlarının planlanmasında, Anadolu Caddesi ile meydan çevresindeki kullanım ilişkileri gözetilmiş; alanın merkezî konumu ve yaya odaklı kamusal mekân kurgusu ile uyumlu bir yapılaşma düzeni oluşturulması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, ticaret alanlarının meydan, yaya aksları ve çevre kullanımlarla bütünleşecek şekilde düzenlenmesi esas alınmıştır.

Belediye Hizmet Alanı

Belediye Hizmet Alanı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında kentsel çalışma alanları içerisinde yer almakta olup, Özel Proje Alanı olarak tanımlanan Kasaplar Meydanı'na ilişkin planlama çalışmasının önemli kamusal alan kazanımlarından biri olarak ele alınmıştır. Alanın, meskûn doku içerisinde kamusal hizmetlere erişimi güçlendiren, sosyal ve kültürel kullanımları destekleyen nitelikli bir odak oluşturması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda Belediye Hizmet Alanı, kentsel sosyal altyapı işlevlerini destekleyecek biçimde Kültürel Tesis Alanı kullanımıyla ilişkilendirilerek planlanmıştır.

Sosyal Altyapı Alanları

İbadet Alanı

Planlama alanı içerisinde yer alan cami alanı, Kasaplar Meydanı'nın yeniden düzenlenmesine yönelik bütüncül kentsel tasarım yaklaşımı doğrultusunda ele alınmış; meydan, yaya aksları ve çevresindeki kullanımlarla ilişkili olacak şekilde planlanmıştır. Alanın merkezî konumu dikkate alınarak ibadet kullanımının, yalnızca ibadet işleviyle sınırlı kalmayan; çevresindeki açık alanlar, ticaret kullanımları ve kamusal dolaşım sistemi ile bütünleşen bir kentsel odak oluşturması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda ibadet alanının erişilebilirliğinin artırılması, yaya öncelikli ulaşım kurgusuna entegre edilmesi ve çevresinde toplanma, bekleme ve sosyal etkileşimi destekleyen kamusal açık alan sürekliliğinin sağlanması plan kararlarının temel yaklaşımlarından biri olarak belirlenmiştir. İbadet alanı, planlama alanı içerisinde meydan kurgusunu destekleyen ve kamusal kullanım bütünlüğünü güçlendiren bir sosyal donatı alanı olarak düzenlenmiştir.

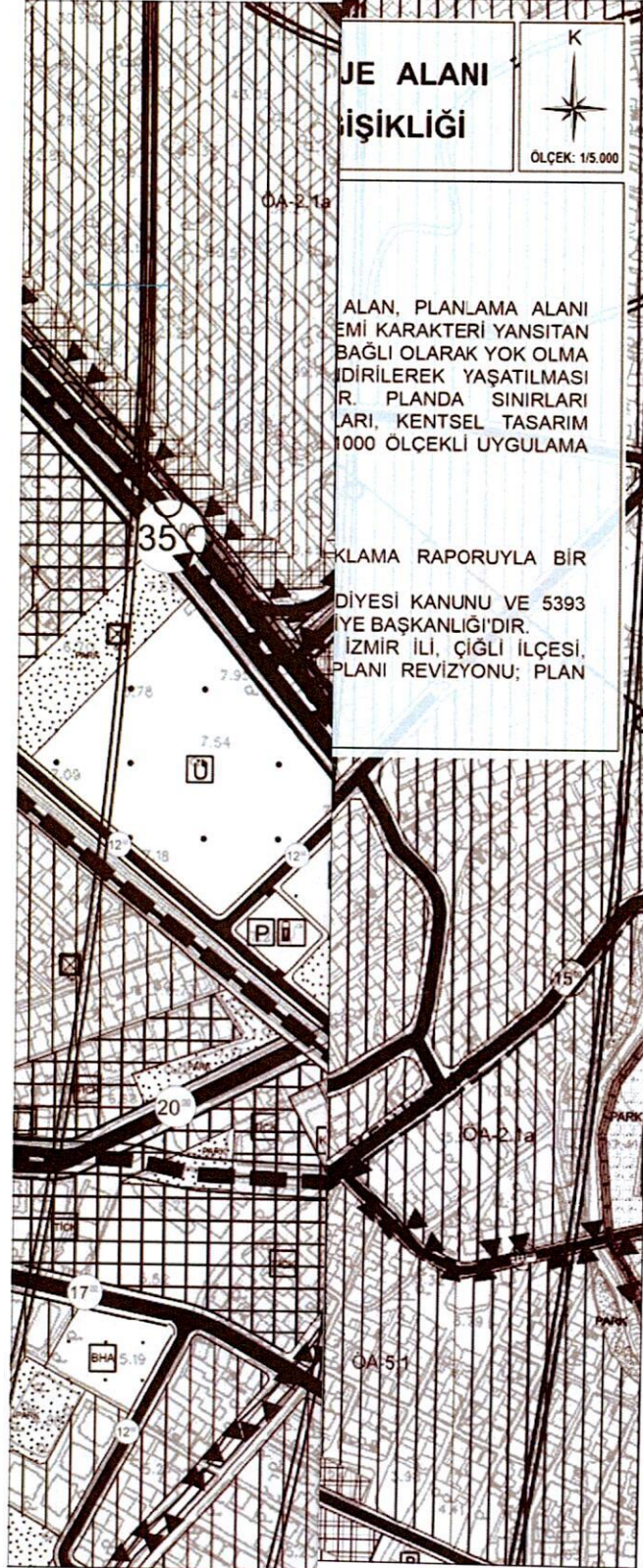
Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı içerisinde yer alan açık ve yeşil alanlar, alanın yaya öncelikli kamusal kullanım kurgusunu destekleyecek şekilde düzenlenmiştir. Nazım imar planı ölçeğinde meydan kullanımına ilişkin ayrı bir lejant bulunmaması nedeniyle, söz konusu kamusal açık alan kullanımları açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, planlama alanının merkezinde yer alan kamusal açık alan düzenlemesinin; çevresindeki ticaret alanları, cami alanı ve yaya aksları ile bütünleşerek kullanıcıların toplanma, bekleme, dinlenme ve sosyal etkileşim ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte bir kentsel odak oluşturması hedeflenmiştir. Alanın farklı yönlerden erişilebilirliğinin artırılması ve yaya dolaşım sistemiyle bütünleşik süreklilik gösteren bir kamusal kullanım yapısının oluşturulması plan kararlarının temel yaklaşımlarından biri olarak belirlenmiştir.

5. ÖZEL PROJE ALANI (KASAPLAR)

5.1. ÖZEL PROJE ALANI (KASAPLAR)



5.2. ÖZEL PROJE ALANI (KASAPLAR MEYDANI) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. TANIMLAR

1.1. ÖZEL PROJE ALANI

PLANDA “ÖZEL PROJE ALANI” (ÖPA) OLARAK BELİRTİLEN ALAN, PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TARİHİ VE MİMARİ NİTELİĞİYLE BELİRLİ BİR DÖNEMİ KARAKTERİ YANSITAN GÜNÜMÜZE AZ SAYIDA ULAŞAN VE/VEYA FİZİKSEL ESKİMEYE BAĞLI OLARAK YOK OLMA SÜRECİNE GİREN ANCAK PLAN KARARLARIYLA İŞLEVLENDİRİLEREK YAŞATILMASI HEDEFLENEN YAPILARI/PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDIR. PLANDA SINIRLARI BELİRTİLEN ÖZEL PROJE ALANI'NDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, KENTSEL TASARIM ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK DETAYLI ANALİZLERİN ARDINDAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ'NDE BELİRLENECEKTİR.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.**
- 2.2. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'DIR.**
- 2.3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA İZMİR İLİ, ÇİĞLİ İLÇESİ, BÜYÜK ÇİĞLİ OVA KESİMİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**