

İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ

ATATÜRK VE SOĞUKPINAR MAHALLELERİ İÇİNDE KALAN BİR
KISIM ALANA VE İÇERİSİNDEKİ TAŞINMAZLARA İLİŞKİN 6306
SAYILI YASA KAPSAMINDA HAZIRLANAN UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



2024



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	2
2. MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	3
3. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	5

RESİMLER LİSTESİ

Resim 1; Riskli Alanın Uzak Uydu Görünümü	2
Resim 2; 1/1000 Ölçekli Kemalpaşa Öneri Uygulama İmar Planı (İLK ASKI)	3
Resim 3; 1/1000 Ölçekli Kemalpaşa Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği (İKİNCİ ASKI)	4

1. GİRİŞ

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 23.02.2015 tarih ve 2015/7341 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilen ve 08.03.2015 tarih ve 29289 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar mahalleleri içinde kalan 79,57 hektarlık alana ilişkin hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme, mevcut durum analizi, eylem planı, imar planı, kentsel tasarım projesi, mimari avan proje, dönüşüm modeli ve uzlaşma süreci danışmanlık hizmetlerine ilişkin plan değişikliklerini konu alan planlarda askı süreçlerinde yapılan plan değişikliklerini açıklayan gerekçe raporudur.

Resim 1; Riskli Alanın Uzak Uydu Görünümü



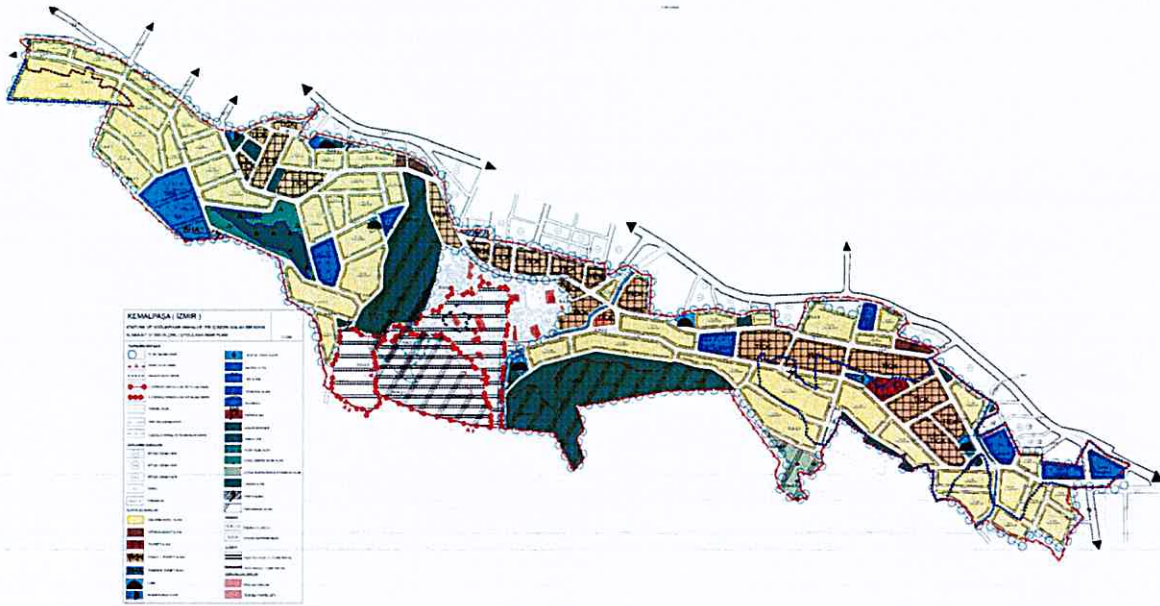
Kaynak; 1 Google Earth



2. MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

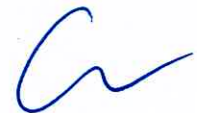
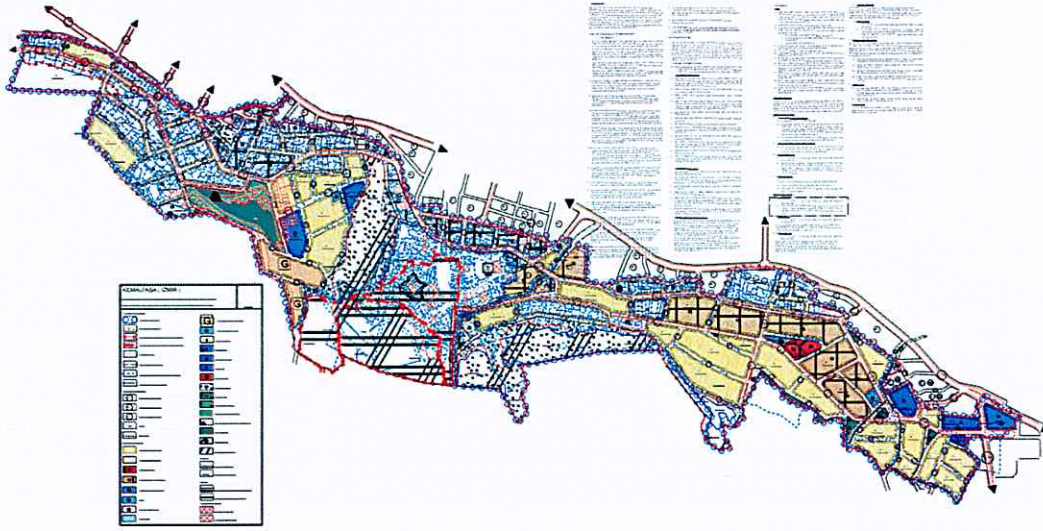
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 09.01.2023 tarihli ve 5483796 sayılı yazısı ile onaylı UIP-351001744 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 16.01.2023-14.02.2023 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Resim 2; 1/1000 Ölçekli Kemalpaşa Öneri Uygulama İmar Planı (İLK ASKI)



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına doğrudan iletilen itirazlar ile İzmir Valiliği'ne (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) iletilen itirazlar Bakanlıkça değerlendirilmiştir ve değerlendirme sonucunda hazırlanan onaylı UİP-351040212 PİN numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2024 tarihli ve 8401042 sayılı yazısı ile 10.01.2024-24.01.2024 tarihleri arasında 15 gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Resim 3; 1/1000 Ölçekli Kemalpaşa Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği (İKİNCİ ASKI)





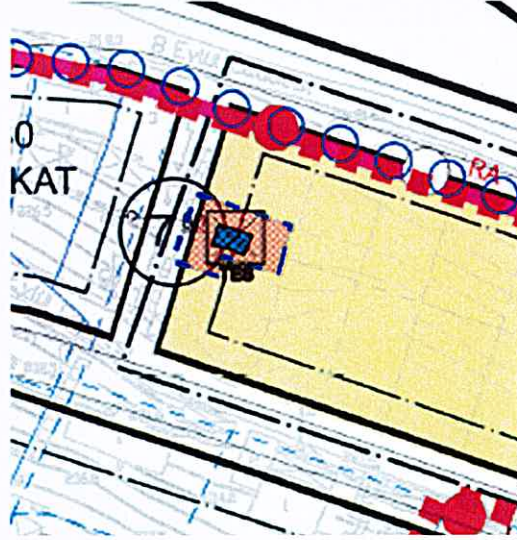
3. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Askı süreci içerisinde gerçekleştirilen İzmir Orman İşletme Müdürlüğü ve 28 adet şahıs itirazı olmak üzere toplam 29 adet itiraz dilekçesi ile askı süresi dışında gerçekleştirilen İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın itirazına ilişkin olarak yapılan değerlendirmeler neticesinde plan paftalarına, plan açıklama raporlarına ve plan notlarında değişiklik yapılması gereği doğmuştur.

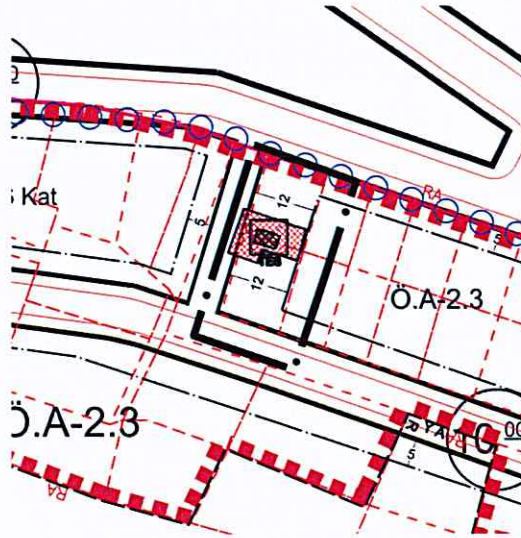
Yapılan değişiklikler detaylı olarak aşağıda açıklanmıştır.

1. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yapmış olduğu itiraza istinaden yapmış olduğu itiraza istinaden tescilli yapıya denk gelen yapı yaklaşma mesafe sınırı yeniden düzenlenmiştir. Gelişme konut alanı kullanımında olan adanın geri kalanında hiçbir değişiklik yapılmamış, yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

MEVCUT

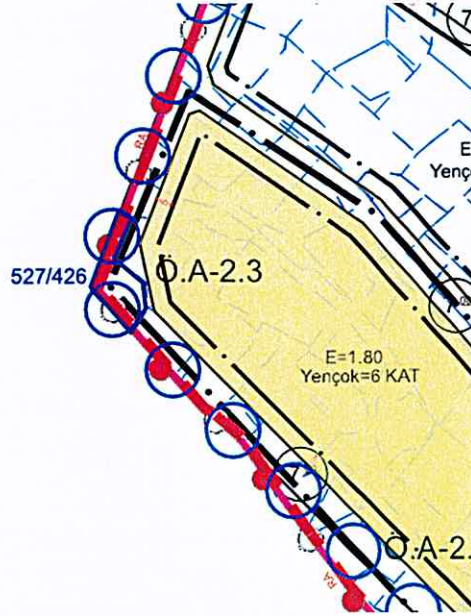


DEĞİŞİKLİK

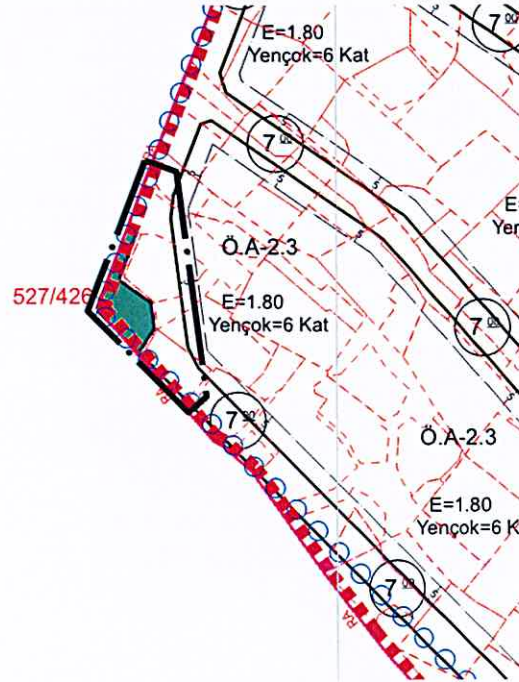


2. Orman İşletme Müdürlüğü'nün yapmış olduğu itiraza istinaden 527 ada 426 numaralı parselde orman ve yol alanlarının çakışan kesiminde 7 metre yol orman sınırından başlatılmak üzere yeniden düzenlenmiştir. Gelişme konut alanı kullanımında olan adanın geri kalanında hiçbir değişiklik yapılmamış, yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

MEVCUT



DEĞİŞİKLİK

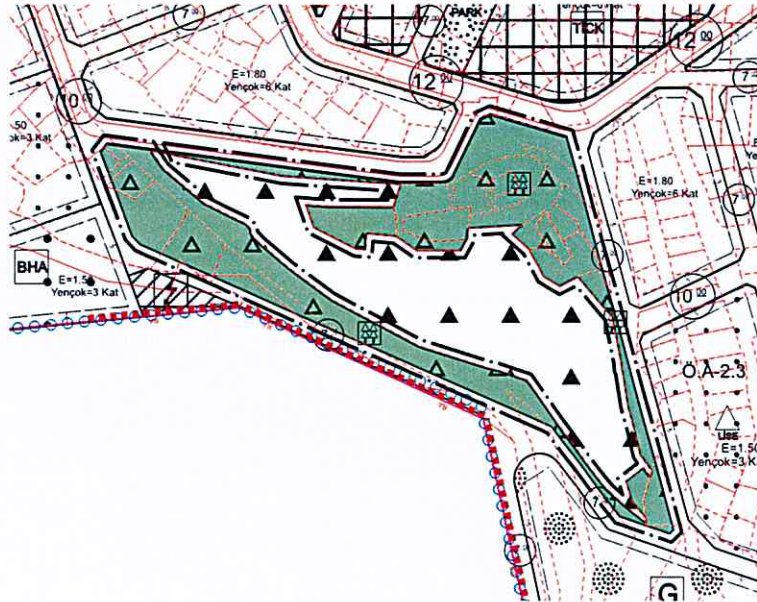


3. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yapmış olduğu "ağaçlandırılacak alan olan kullanımın sembolünün olmamasına" yönelik itiraza istinaden ağaçlandırılacak alana sembol eklenmiş, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniğine uygun haline getirilmiştir.

MEVCUT

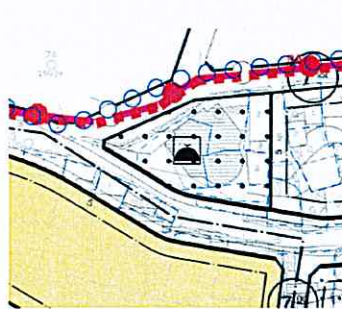
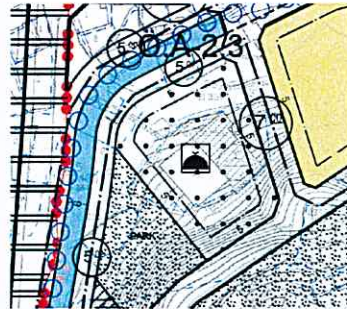
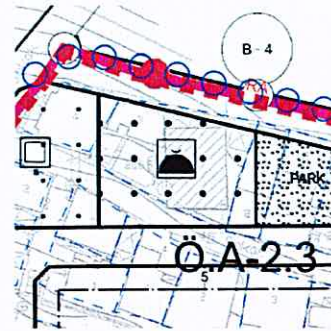
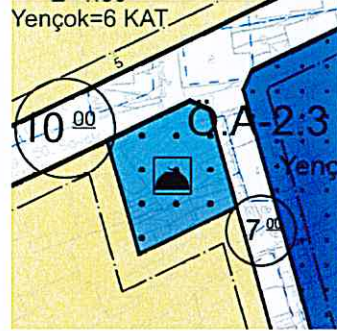


DEĞİŞİKLİK

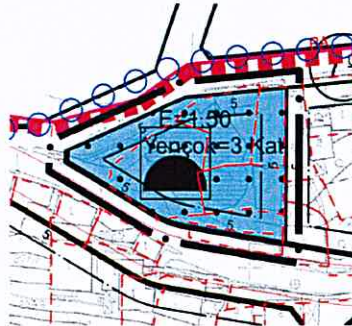
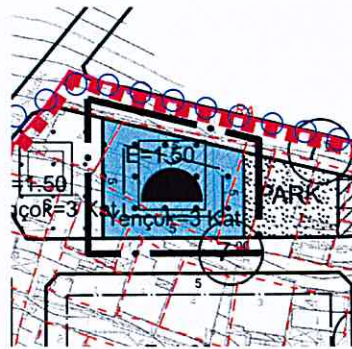


4. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yapmış olduğu itiraza istinaden cami alanı kullanımlarına yapılaşma koşulları eklenmiştir.

MEVCUT

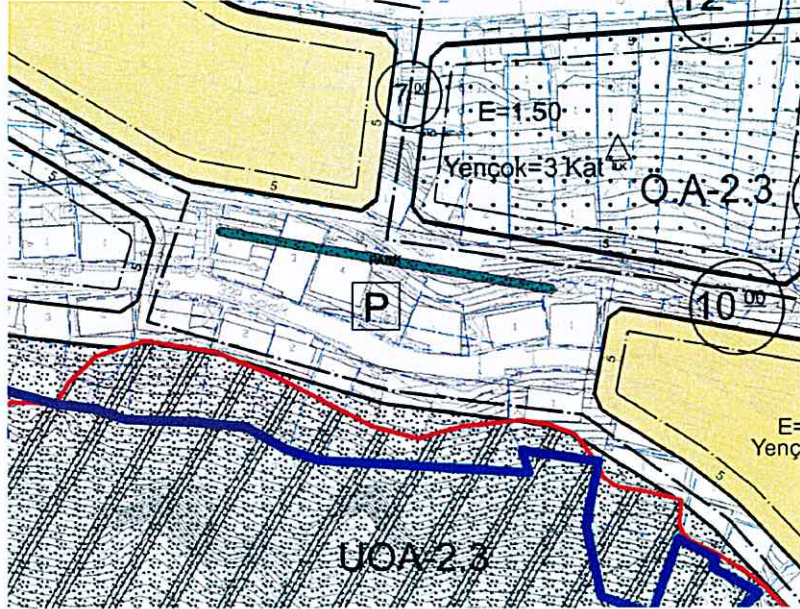


DEĞİŞİKLİK

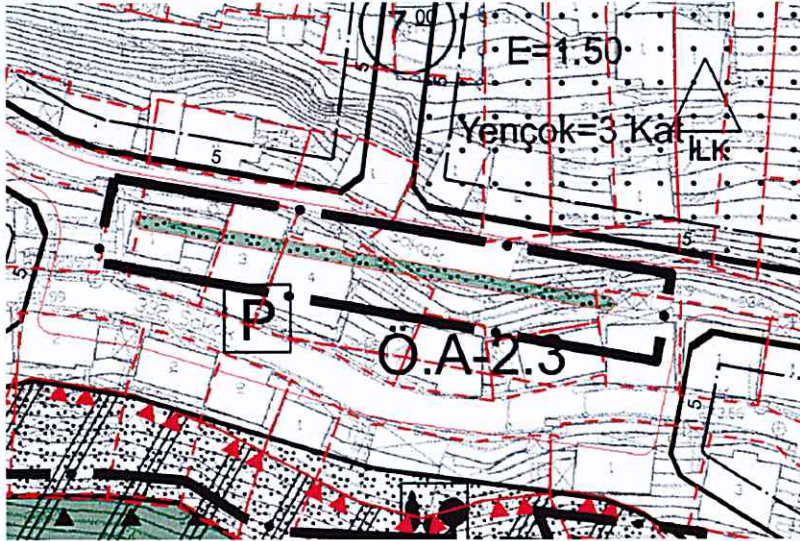


5. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yapmış olduğu itiraza istinaden park alanı pasif yeşile dönüştürülmüştür.

MEVCUT

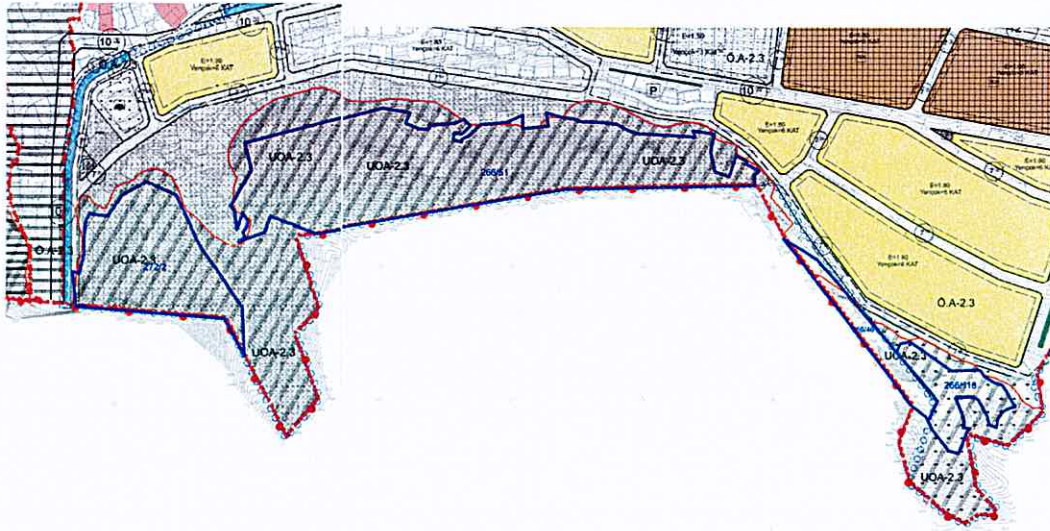


DEĞİŞİKLİK

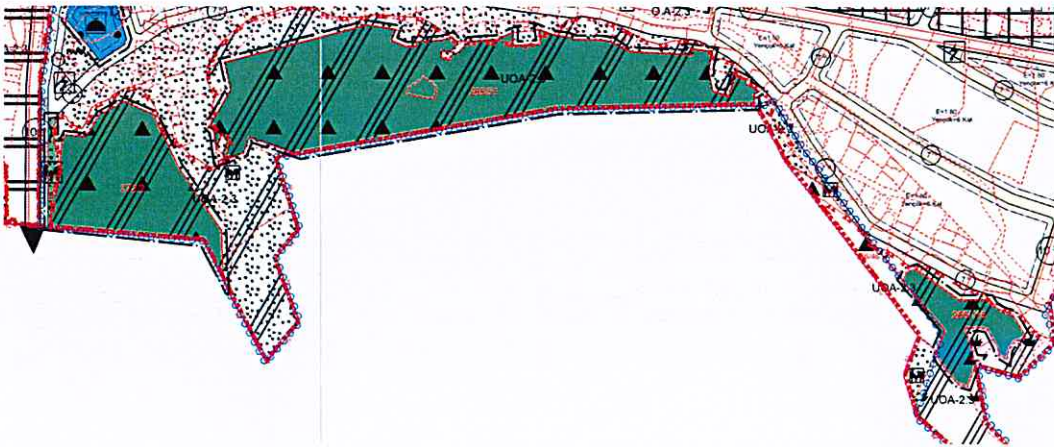


6. Orman Genel Müdürlüğü'nün itirazına istinaden onaylı imar planlarında Jeolojik Yapı Açısından Uygun Olmayan Alanlar kapsamında olsa dahi Rekreasyon Alanı olarak tanımlanan 266 ada 51 ve 116 numaralı parseller, 272 ada 2 parsel ve 527 ada 426 numaralı parsel kullanım kararının parsel sınırlarını kapsayacak şekilde "Orman Alanı" olarak düzenlenmiş olup, 527 ada 426 numaralı parselde ise düzenlenen orman alanının planda yer alan 7 metre yolla çakışması sebebiyle söz konusu yolun orman alanı dışında kalan kısmı rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. 266 ada 46 parsel ve 549 ada 5 parsel numaralı taşınmazların plan onama sınırları dışında yer almaması sebebiyle söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

MEVCUT

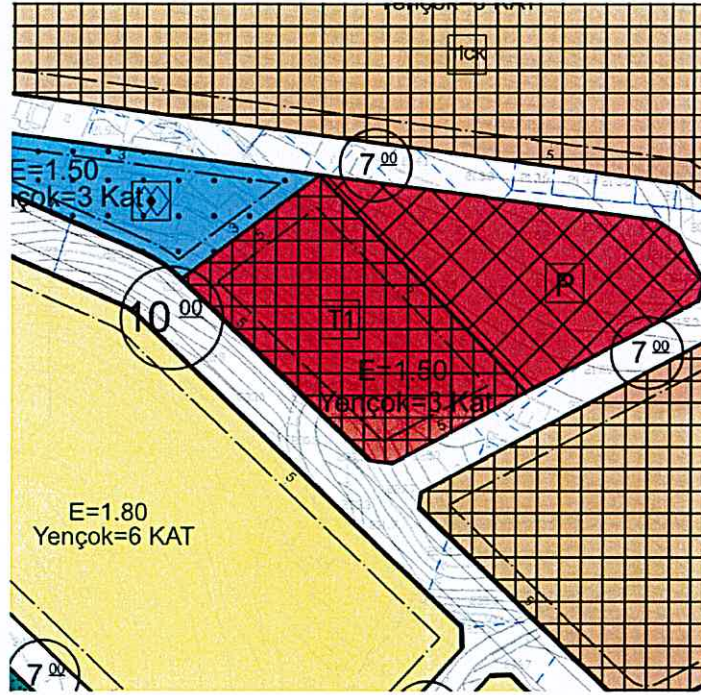


DEĞİŞİKLİK

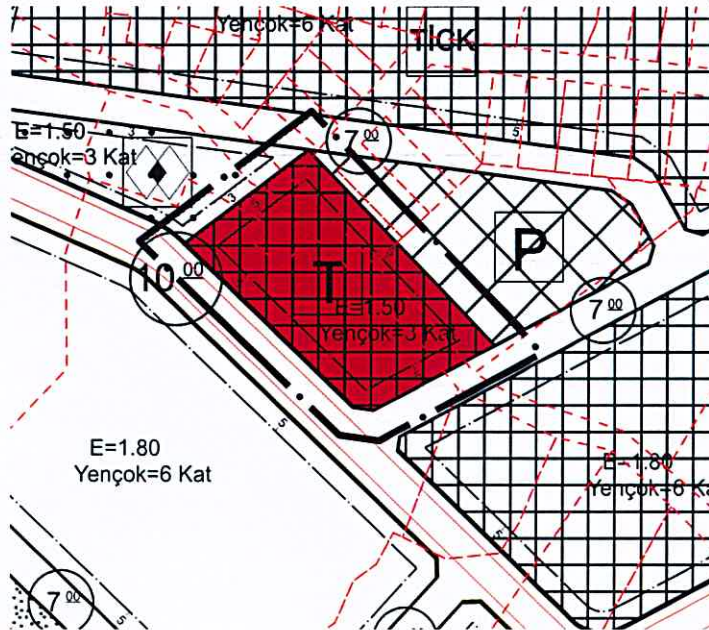


7. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin yapmış olduğu itiraza istinaden Ticaret Alanında herhangi bir kademelenme ve ayrışmaya gidilmeden plan kapsamında gösterilen "T1" sembolü "T" sembolü olarak düzenlenmiş, aynı zamanda plan notlarında da bu doğrultuda gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

MEVCUT



DEĞİŞİKLİK





MEVCUT

3. **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

3.1. **"T-1" İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARI**

- 3.1.1. BU ALANLARDA; KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 3.1.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 3.1.3. BU ALANLARDA; BİR DEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA, AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BİRİNDE OTOPARK ÇÖZÜMLEMESİ YAPILABİLİR.

DEĞİŞİKLİK

3. **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

3.1. **TİCARET ALANLARI**

- 3.1.1. BU ALANLARDA; KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
- 3.1.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 3.1.3. BU ALANLARDA; BİR DEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA, AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BİRİNDE OTOPARK ÇÖZÜMLEMESİ YAPILABİLİR.



8. 28 adet şahıs tarafından yapılan itirazlara istinaden imar planı plan notlarından parsel büyüklüğüne göre farklılaşan emsal değerlerine ilişkin kısımlar çıkarılmış ve ruhsatlandırmaya ilişkin plan notu maddesi yeniden düzenlenmiştir.

MEVCUT

1. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT

- 1.1. EMSAL BELİRLENMİŞ ADALARDA TABAN ALANI MAX 0.40'DIR. ANCAK İMAR PLANININ SAĞLADIĞI İNŞAAT ALANI HAKKINI KULLANMADIĞI DURUMLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE TAKS:0.60'A KADAR ÇIKARILABİLİR. BİTİŞİK NIZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ GABARISİNDEKİ RUHSATLI BİNALARA GÖRE TABAN ALANI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 1.2. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK OLAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR.
- 1.3. PLANLAMA ALANINDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL YAPILAŞMA ESASTIR. ANCAK EN AZ 2 VEYA DAHA ÇOK PARSEL SAHİBİNİN BAŞVURMASI DURUMUNDA,
 - 500-1000 M² ARASI OLUŞAN PARSELLERDE EMSAL 1.60 Yengeç=5 KAT
 - 1000-2000 M² ARASI OLUŞAN PARSELLERDE EMSAL: 1.80 Yengeç=6 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
 - MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 m²dir.
- 1.4. TEK ADA TEK PARSEL YAPI ADALARI İÇİN HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARINDA KAMUYA TERK EDİLMEMEYECİK ADA İÇİ YOLLARDAN YAPILAR MAHREÇ ALABİLİR.
- 1.5. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.
- 1.6. İLAVE BODRUM KAT ÇIKMASI DURUMUNDA KONUT YA DA TİCARİ BİRİMLERİN İHTİYACI OLAN OTOYAK ALANLARI ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 1.7. GELİŞME KONUT ALANLARINDA MERİ PLANA GÖRE %80'i TEŞEKKÜL ETMİŞ OLAN ADALARDA KALAN PARSELLERİ 1994 YILI PLANINA GÖRE RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.8. MESKUN ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN İÇERİSİNDE RUHSATLI GABARISINE UYGUN YAPILAŞMIŞ

DEĞİŞİKLİK

1. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT

- 1.1. EMSAL BELİRLENMİŞ ADALARDA TABAN ALANI MAX 0.40'DIR. ANCAK İMAR PLANININ SAĞLADIĞI İNŞAAT ALANI HAKKINI KULLANMADIĞI DURUMLARDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE TAKS:0.60'A KADAR ÇIKARILABİLİR. BİTİŞİK NIZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT YAPILAŞMIŞ GABARISİNDEKİ RUHSATLI BİNALARA GÖRE TABAN ALANI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 1.2. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK OLAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR.
- 1.3. PLANLAMA ALANINDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ADALARDA TEK ADA TEK PARSEL YAPILAŞMA ESASTIR.
 - MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 m²dir.
- 1.4. TEK ADA TEK PARSEL YAPI ADALARI İÇİN HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARINDA KAMUYA TERK EDİLMEMEYECİK ADA İÇİ YOLLARDAN YAPILAR MAHREÇ ALABİLİR.
- 1.5. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.
- 1.6. İLAVE BODRUM KAT ÇIKMASI DURUMUNDA KONUT YA DA TİCARİ BİRİMLERİN İHTİYACI OLAN OTOYAK ALANLARI ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 1.7. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ, 607 VE 581 NUMARALI ADALARDA ARSA TAŞINMAZLARINDA YENİ PLANA GÖRE YAPILAŞMANIN MÜMKÜN OLMAMASI DURUMUNDA 1994 YILI PLANINA GÖRE RUHSATLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.8. MESKUN ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN İÇERİSİNDE RUHSATLI GABARISINE UYGUN YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDE (TAŞINMAZLARIN PARSEL DERİNLİK VE CEPHE ŞARTI ARANMAKSİZİN) İLGİLİ İDARESİNCE FEN SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE YÜRÜRLÜKTE Kİ YÖNETMELİK İLE BİRLİKTE YAPI İZİNİ VERİLEBİLİR.



Cansen SÖNMEZ
Mimar - Şehir Plancısı - A

Ş.P.O. Sic. No: 2096

Gürhan COŞKUN
Şehir Plancısı

Ş.P.O. Sic. No: 3025

Sineri ÇAMÇ
Şehir Plancısı

Ali Serhan EREL
Şube Müdürü

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Atatürk ve Soğukpınar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Kalan Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 15 sayfadır-

