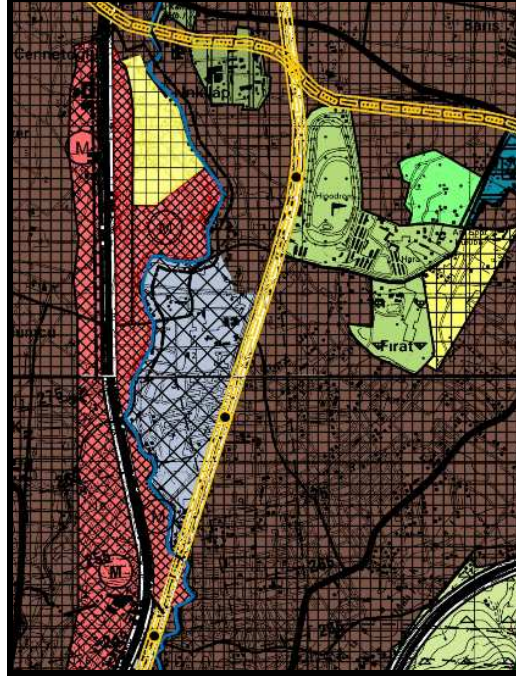




ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
OSMAN AKSÜNER, AŞIK VEYSEL MAHALLELERİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
OSMAN AKSÜNER, AŞIK VEYSEL MAHALLELERİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hande ERTENOĞLU

Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdürü V.

Sabriye SERTEL

Y. Şehir Plancısı – Birimler Yetkilisi

Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN

Dr. Şehir Plancısı – Planlama Birim Yetkilisi

Mehmet Ali KÖNESÜ

Şehir Plancısı

Ayla DOĞANÇ

Şehir Plancısı

Dilan Evrim KÜKEY

Şehir Plancısı

Serkan BUDİN

Şehir Plancısı

Halil KILIÇASLAN

Şehir Plancısı

Aylin TOZKOPARAN

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	7
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	9
3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
3.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	11
4. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	13
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	16
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN KULLANIM KARARLARI	18

1. GİRİŞ

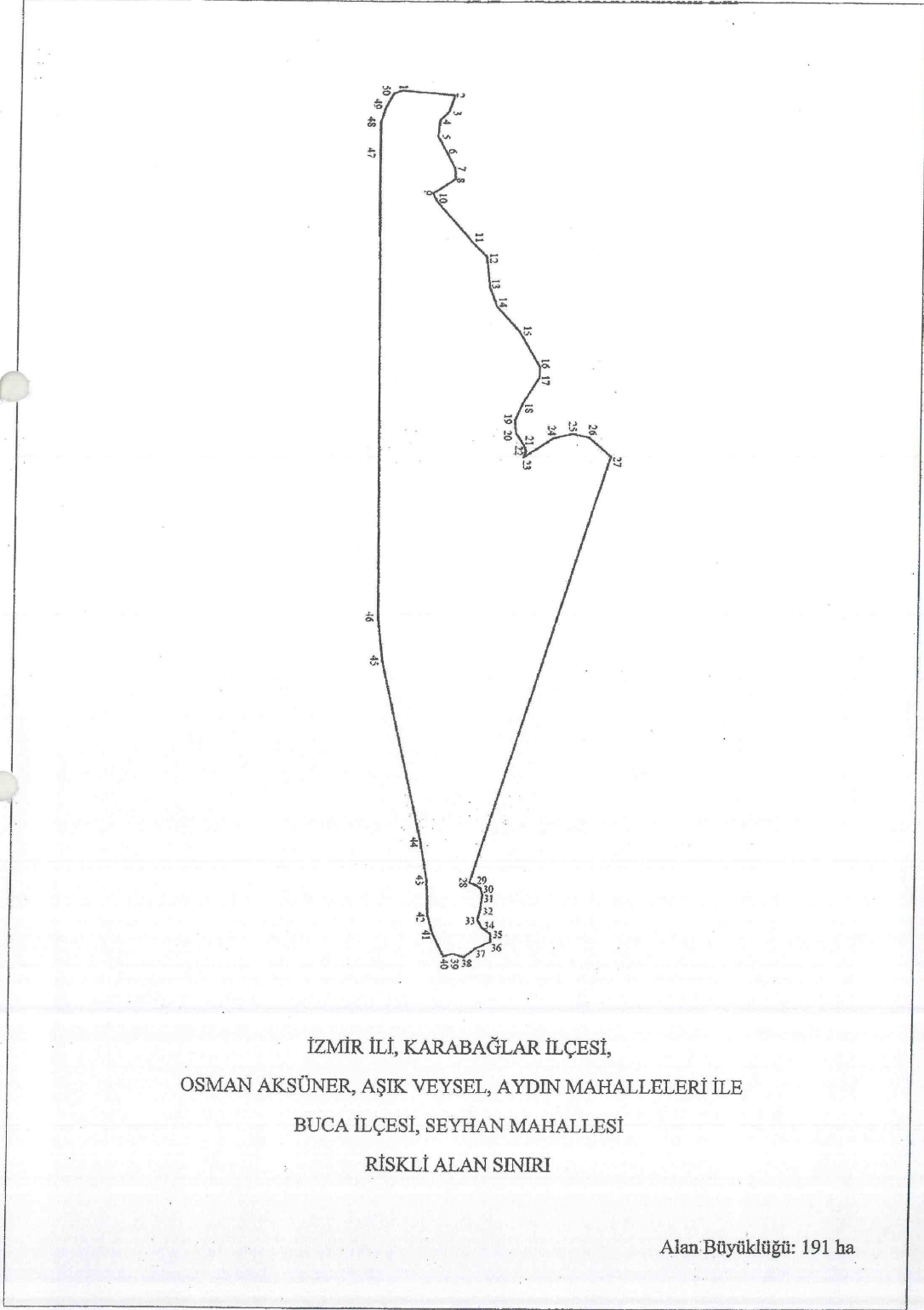
Karabağlar İlçesi, İzmir İli idari sınırları ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kurulmuştur.

Karabağlar İlçesi; kent merkezine yakınlığı, ulaşım ağları, kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli bir ilçesi olmakla beraber, 2008 yılındaki idari bölünmeden sonra alansal büyüklük ile İzmir'in en büyük merkez ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2019 yılı nüfus verilerine göre de İzmir İli'nin ikinci büyük ilçesidir.

Bilindiği üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerdeki iyileştirme ve yenilemelere dair yapılacak düzenlemeler belirlenerek risk altındaki alanlar, Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilmeye başlanmıştır.

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri ile Buca İlçesi, Seyhan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 191 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir (Şekil 1.1-1.2).

6/6/2013 TARİHLİ VE 2013/4919 SAYILI KARARNAMENİN EKİ
KROKİ VE LİSTE



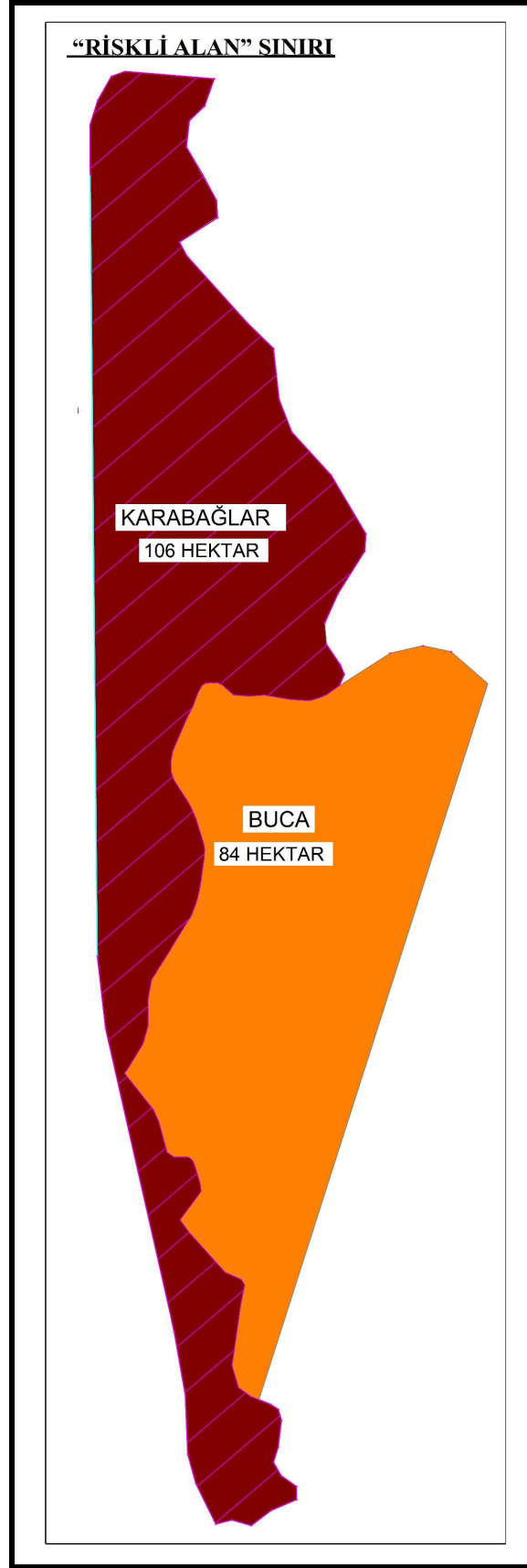
Şekil 1.1. 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararnamenin eki

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, OSMAN AKSÜNER, AŞIK VEYSEL, AYDIN MAHALLERİ VE BUCA İLÇESİ, SEYHAN MAHALLESİ RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X
1	511903.22	4251477.78
2	512128.12	4251459.21
3	512103.59	4251390.39
4	512065.43	4251353.59
5	512057.94	4251287.50
6	512099.50	4251216.63
7	512133.57	4251152.58
8	512136.30	4251108.97
9	512040.90	4251047.64
10	512058.62	4251013.57
11	512211.25	4250843.91
12	512276.66	4250779.86
13	512290.97	4250651.07
14	512323.00	4250568.62
15	512421.80	4250460.28
16	512509.02	4250312.42
17	512506.29	4250268.81
18	512438.25	4250160.44
19	512405.91	4250087.49
20	512410.25	4250033.86
21	512444.95	4249982.21
22	512454.81	4249958.15
23	512442.59	4249929.76
24	512570.31	4250011.86
25	512652.34	4250030.24
26	512723.06	4250015.39
27	512815.70	4249934.77
28	512240.30	4248130.29
29	512268.39	4248119.14
30	512288.95	4248105.88
31	512296.72	4248078.23
32	512288.73	4248010.98
33	512276.88	4247972.60
34	512295.83	4247938.96
35	512334.69	4247911.47
36	512334.69	4247878.30
37	512270.72	4247850.82
38	512220.96	4247812.91
39	512172.15	4247827.12
40	512131.80	4247816.54
41	512081.64	4247918.75
42	512061.29	4247992.57
43	512055.14	4248141.62
44	512027.22	4248300.61
45	511854.04	4249066.71
46	511833.39	4249248.63
47	511815.68	4251216.57
48	511815.19	4251342.88
49	511834.53	4251404.86
50	511868.65	4251465.14

Şekil 1.2. 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararnamenin eki

Söz konusu riskli alanın yaklaşık 106 hektarlık kısmı, Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde (Şekil 1.3.).



Şekil 1.3. 191 hektar Riskli Alan Sınırı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 14.08.2013 tarih ve 4998 sayılı yazısı ile; 191 hektarlık söz konusu riskli alanda Bakanlıkça gerekli çalışmaların başlatıldığı, 6306 sayılı Kanununun 4. maddesinin 1. fıkrasına göre alanda proje ve uygulamalar süresinde her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurulduğu bildirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.12.2014 tarih ve 10088 sayılı yazısı ile; “*Karabağlar Belediye Başkanlığı'nın görev ve yetki alanı içerisindeki Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahallelerinde gerçekleştirilecek proje ve çalışmalarla ilgili olarak;*

a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılması,

b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılarda dahil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespit işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması,

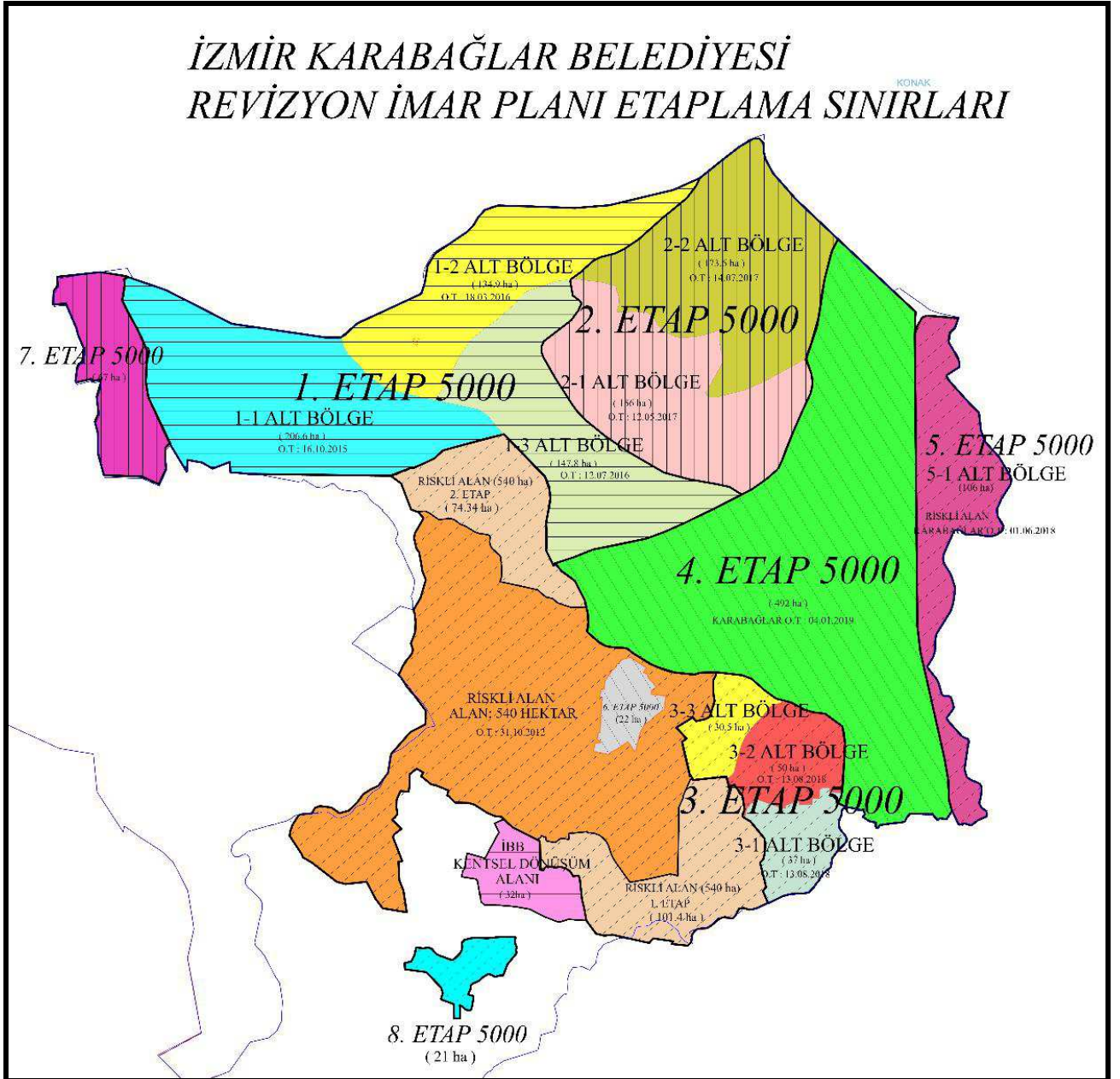
c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,

d) Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması,

hususlarında” 18.12.2014 tarihli ve 10070 sayılı Bakanlık Olur'u ile Karabağlar Belediye Başkanlığı geçici olarak yetkilendirilmiştir.

25 Temmuz 2013 gün ve 28718 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilen 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar İlçesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 106 hektarlık kısmına yönelik planlama çalışmalarına yönelik 19.04.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Karabağlar Belediye Başkanlığı arasında yapılan toplantı neticesinde bölgenin ağırlıklı olarak iş yeri olması ve uygulamalarda oluşacak güçlükler nedeniyle "Riskli Alan"ın “kentsel dönüşüm modelleri” yerine imar planı revizyonu ile çözülmesi kararlaştırılmıştır.

Revizyon imar planı çalışmaları ile; bugüne kadar parçacı devam eden planlama çalışmaları yerine etaplar halinde, yürürlükteki uygulama imar planlarının güncel imar mevzuatıyla uyumlu hale getirilmesi, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin etap bütününde karşılanması, imar uygulamalarında yaşanan sorunların çözülmesi, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması amaçlanmıştır. Söz konusu riskli alandaki imar planı çalışmaları da yürürlükteki uygulama imar planlarının revizyon çalışmalarının etaplamalarına dahil edilerek revizyon imar planı çalışmalarının beşinci etabı olarak belirlenmiştir (Şekil 1.4).



Şekil 1.4. Karabağlar Revizyon İmar Planı Etaplama Sınırları

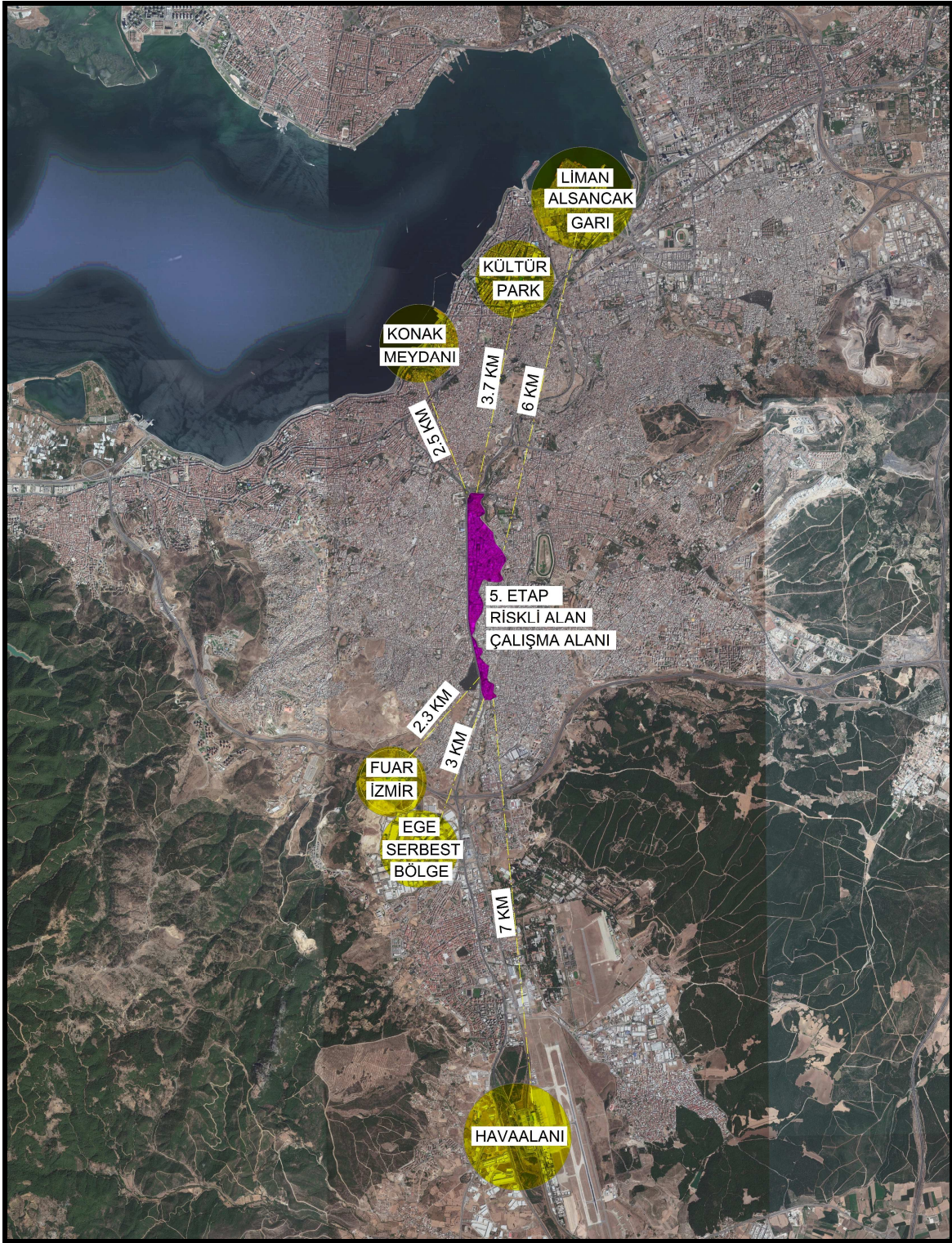
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ

Plan değişikliğine konu alan, idari olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup 6306 sayılı Kanun kapsamında üst ölçekli plan ve uygulamalar bazında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yetki alanı içindedir.



Şekil 2.1. İzmir'in Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Plan değişikliğine konu alan; Karabağlar İlçesi'nin kuzeydoğu kesiminde, doğuda Melez Çayı, batıda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ve Buca İlçesi ile sınırlanan, mevcutta konut, imalat, ticaret sektörlerinin iç içe olduğu, özellikle Yeşillik Caddesi üzerinde ticaret fonksiyonlarının yoğun olarak bulunduğu, 25 Temmuz 2013 gün ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilen 191 hektarlık riskli alanının Karabağlar İlçe sınırları kalan yaklaşık 106 hektarlık kısmını kapsayan bir alandır.



Şekil 2.2. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu ve Yakın evresi

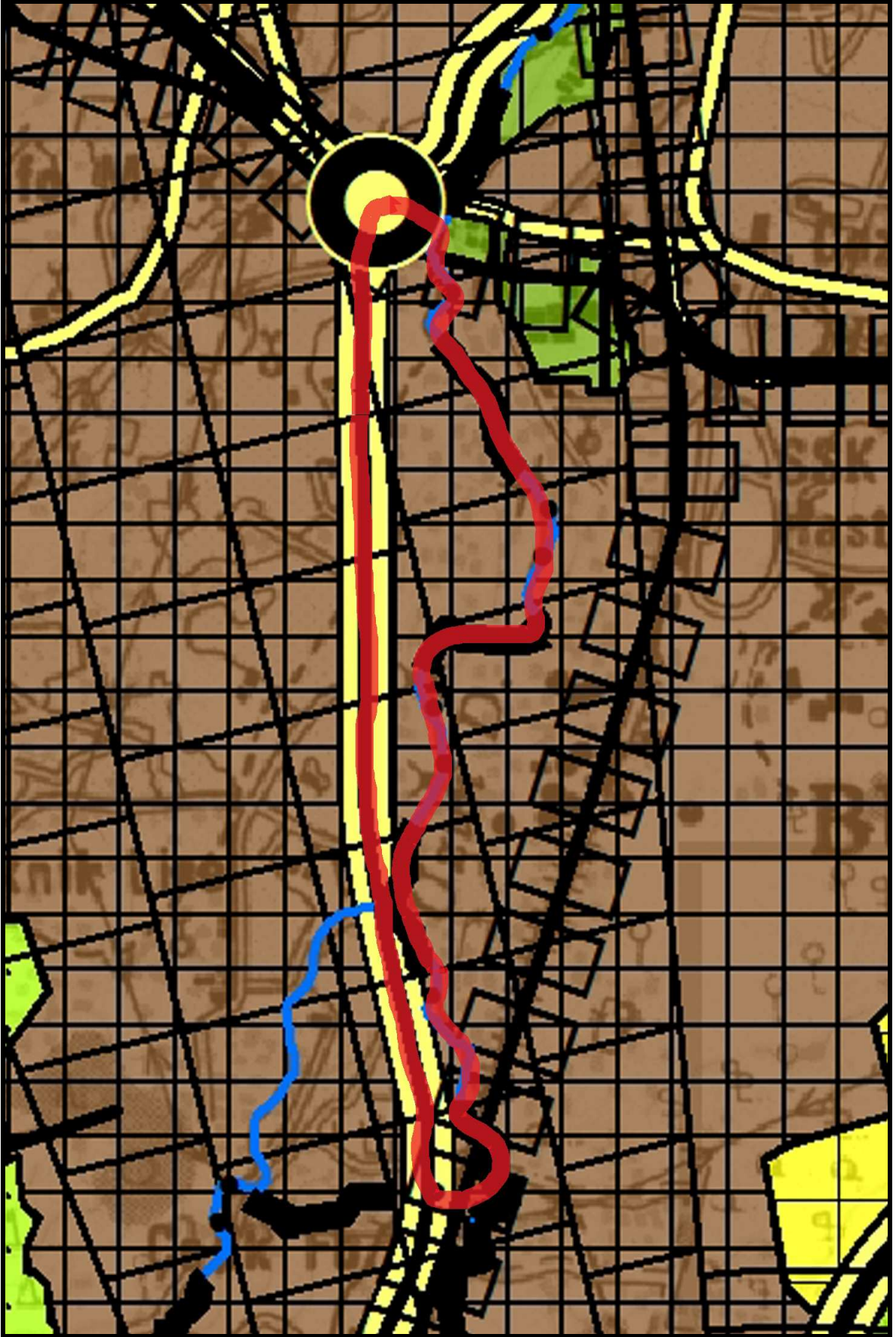
Söz konusu alana il genelinde erişim kolaylıkla sağlanmakta olup alan; kent merkezine, Kültür Park'a, Alsancak Limanı'na, Adnan Menderes Havaalanı'na, Fuar İzmir'e ve Ege Serbest Bölgesi'ne yakın mesafededir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 10.10.2018 tarihinde onaylanan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda plan değişikliğine konu alan “**Kentsel Yerleşik Alan**” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. (Şekil 3.1.).

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri Genel Hükümler Bölümünde “7.28. *Bu planda Kentsel Yerleşme Alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (Toki) tahsis edilmiş alanlarda toki tarafından yürütülen uygulamalara, özelleştirme idaresi başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.*” hükmü ile Özel Hükümler Bölümünde “Kentsel Yerleşme Alanları”nda; “8.1.1.3. *Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.*” hükmü yer almaktadır.

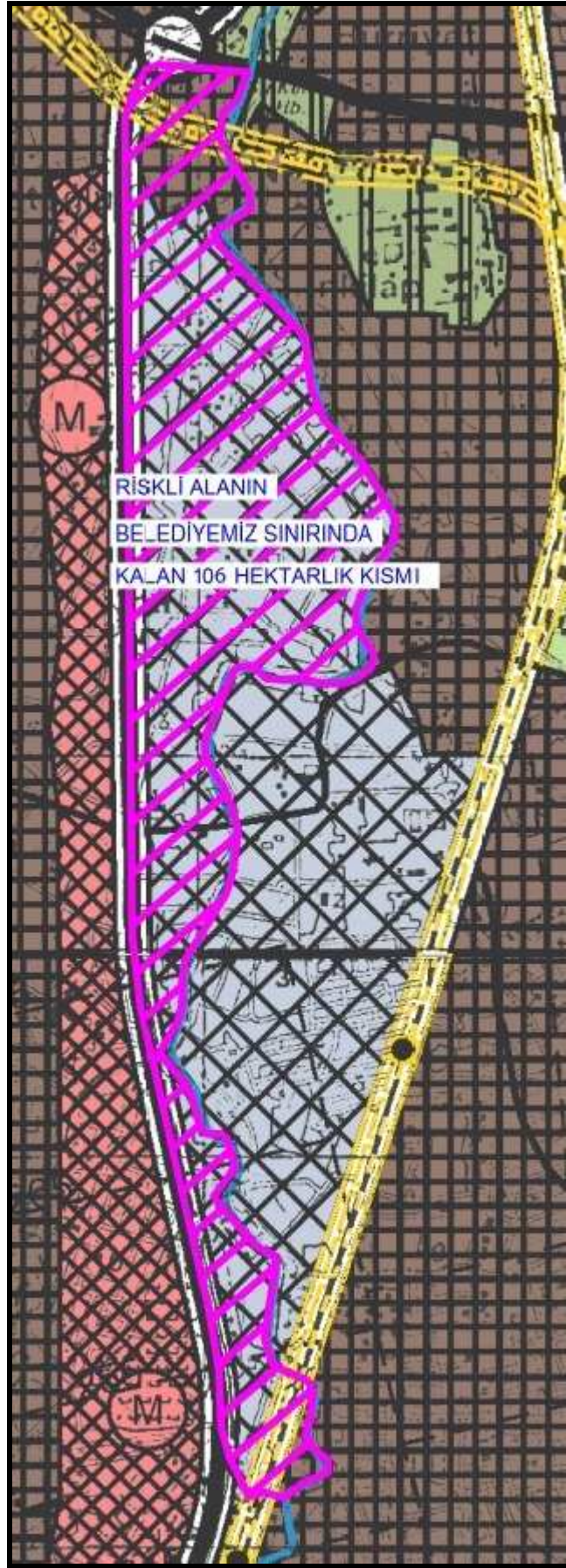


Şekil 3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan “**1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı**”nda, 191 hektarlık riskli alanın Karabağlar İlçe sınırları içerisinde kalan ve Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri'ni kapsayan yaklaşık 106 hektarlık kısmının kuzeyi “**Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar**”, bu alan dışındaki kalan plan değişikliğine konu alan ise “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” olarak belirlenmiştir (Şekil 3.2.).

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Özel Hükümler Bölümünde “**7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:** *Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.*” hükmü ile “**7.4.11. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** *Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, gibi kullanımlar yer alabilir. Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda taş, kil ve cam mamulleri sanayi, ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz.*” hükümleri yer almaktadır.



Şekil 3.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

4. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3194 sayılı İmar Kanunu'nda planlama kademesine göre imar planları “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanmaktadır.

Nazım İmar Planı

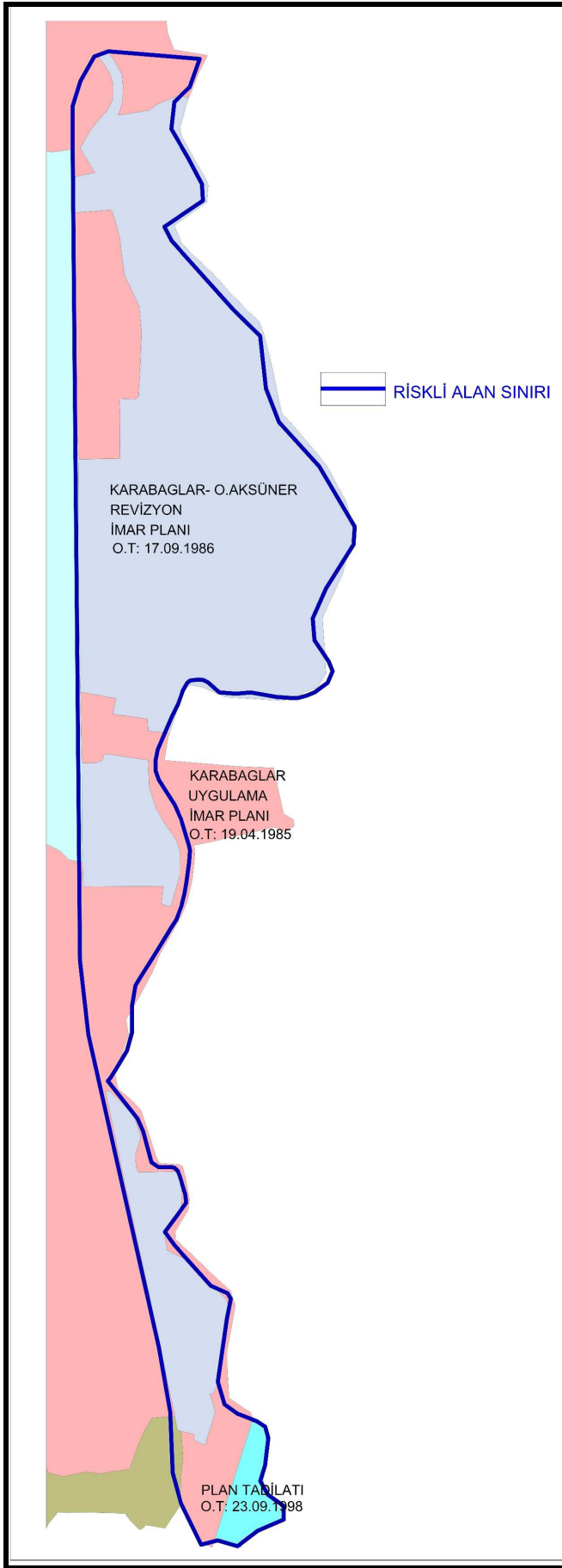
1/5000 ölçekli nazım imar planı, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenmektedir. Ancak plan değişikliğine konu alanda sadece 30205 ada, 5 ve 6 parselin “Akaryakıt+LPG+Servis Tesis Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta olup söz konusu imar planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2008 tarih ve 01.502 sayılı kararı ile uygun görülerek 29.06.2009 tarihinde onaylanmıştır.

Uygulama İmar Planı

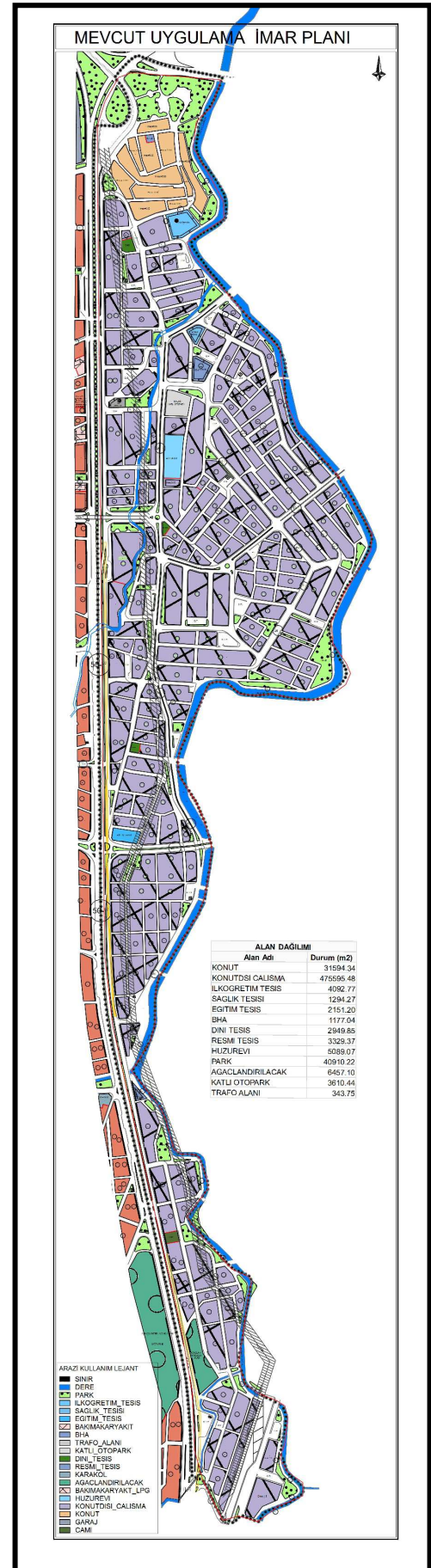
Planlama alanında yürürlükteki uygulama imar planları aşağıda sıralanmıştır (Şekil 4.1.).

- 19.04.1985 tarihinde onaylanan Karabağlar Uygulama İmar Planı,
- 17.09.1986 tarihinde onaylanan Karabağlar Osman Aksüner Revizyon İmar Planı.

Ayrıca, Aşık Veysel Mahallesi, 3602 ada, 31parselin, “Resmi Tesis Alanı (SGK)” olarak değiştirilmesi şeklindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.03.2016 tarih ve 69/2016 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18. maddesi, Mülga 644 sayılı KHK ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca 27.01.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 4.1. Yürürlükteki Uygulama İmar Planları Sınırları



Şekil 4.2. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Kararları

191 hektarlık riskli alanın, Karabağlar İlçesi Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri'ni kapsayan yaklaşık 106 hektarlık kısmına ilişkin olarak Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner-Aşık Veysel Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planının taslaklarına ilişkin olarak iki ayrı halk toplantısında halkımıza bilgi verilerek katılımcıların talepleri alınmış ve soruları yanıtlanmıştır.

Yapılan halk toplantılarındaki talepler, sorunlar, ilgili kurumlardan elde edilen veriler ve görüşler değerlendirilerek 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda imar planı çalışmaları tamamlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinin 2. fıkrasına yer alan "*Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*" hükmüne istinaden eş zamanlı olarak hazırlanan Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner-Aşık Veysel Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.06.2018 tarih ve 71/2018 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. maddesinin 2-a bendine göre işlem yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu imar planları; Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. maddesi, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca onaylanmak üzere 24.07.2018 tarih ve 65237764-115.01.06-E.19444 sayılı yazımız ile 10.08.2021 tarih ve E-65237764-115.01-42631 yazımız ekinde Bakanlığa gönderilmiştir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alanda; mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışı, onaylı planlar, planlama süreçleri ve mekânsal analizlerinin değerlendirilmesi sonucunda aşağıdaki problemler ve potansiyeller ortaya çıkmıştır:

- Yeşillik Caddesi; Adnan Menderes Hava Limanından ulaşımın sağlandığı İzmir Kenti için de çok önemli bir ulaşım güzergâhı olmakla birlikte, Karabağlar İlçesi ile diğer Merkez İlçeleri birbirine bağlayan en önemli güzergâhı da olması bakımından, kent girişi niteliğindeki söz konusu güzergâh boyunca günümüze kadar niteliğini kaybeden küçük imalathaneler ve ticarethanelerin bölgenin “riskli alan” ilan edilmesiyle birlikte kullanım kararlarının yeniden irdelenmesini gerekli hale getirmiştir.

- Bunun yanı sıra, plan değişikliğine konu alanın karşısında Yeşillik Caddesinin batısında yer alan planlama alanında; İzmir Büyükşehir Belediyesi ile Karabağlar Belediyesinin eş zamanlı yürüttüğü çalışmalar kapsamında alt ölçekli plan kararlarının, yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni doğrultusunda revize edilmesi, plan değişikliğine konu alanın da bu plan kararlarına uyumlu hale getirilmesi gerekmiştir.

- Planlama alanını kapsayan, plan kademelenmesinde yer alan ve uygulama imar planını yönlendirici nitelikte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmaması da plan çalışmalarının yapılmasını hızlandırmıştır.

- Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları parçacı hazırlanmış olup, projeksiyon yıllarını tamamlamış olmaları nedeniyle günümüzde yetersiz kalmıştır.

- Planlama alanında bulunan mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının imar mevzuatındaki değişiklik ile uygulanamaz hale gelmiştir.

- Bölgede kısmen ıslah imar planları ile geçici ve kısa vadede çözümler üretilmiş olması günümüzde alanın sosyal, fiziksel, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak konusunda yetersiz bırakmıştır.

- İmar planlarının yetersiz kalmış ve alanın planlı gelişmesi sağlanamamıştır.

- Plan kararlarından farklı arazi kullanım kararlarının ortaya çıkması ile planın bölgenin gereksinimlerini karşılayamaz duruma gelmiştir.

- Mevcut imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenen parsellerin büyük çoğunluğunun 2000 metrekareden küçük olması nedeniyle imar planı uygulanamaz duruma gelmiştir.

- Konut, imalathane ve tamirhaneler gibi farklı sektörlere ait kullanımlar iç içe geçmiştir.

- Alandaki mevcut doku ve yapılaşma sebebiyle alternatif ulaşım şemalarının ve çözümlerinin getirilememesinden dolayı ulaşım ağında yetersizlik ortaya çıkmıştır.

- Hızla artan araç sahipliği nedeniyle otopark ihtiyacı artmıştır.

- Mevcutta Aşık Veysel Mahallesi'nin Buca İlçesi ile sınır olduğu bölgede planda “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak belirlenmesine rağmen mevcut durumda yürürlükteki plan kararlarına aykırı olarak konut kullanımlarının yer alması nedeniyle bölgede yaşayan nüfus, mevcut imar planındaki nüfusun öngördüğü nüfustan fazla olmakla birlikte, sosyal altyapı alanları da yetersiz durumda olması nedeniyle, plan kararlarının mevcut durum ile üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yeniden irdelenmesini gerekli kılmıştır.

- Alanın yaşam standartları düşük, yapılaşma dokusunun düzensiz, kaçak yapılaşmaları yoğun olup yapı kalitesi büyük oranda niteliksiz ve sağlıksız durumdadır.

- Birbirini tamamlayan sektörlerin bir arada bulunma eğiliminde olması, satış ve imalatı aynı bölgede yer almaktadır.

- Çitlenbik Deresi gerek taşkın gerekse güzergâhı ile sorun teşkil etmektedir.

- İzmir'in güney aksındaki Yeşillik Caddesi üzerinde olması, kent merkezine, havaalanına, İZBAN hafif raylı sistemine ve fuar alanına yakınlığı ile gelişme potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer almaktadır.

- Alanın genelinde eğimin az olması avantaj sağlamaktadır.

- Alanda İzmir ve ülke geneline hizmet veren ölçekte mobilyacılık ve alt sektörleri faaliyet göstermekte olup hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yer seçimi oldukça yoğundur.

- 1064168 metrekarelik planlama alanının % 42'sinin terkli alan olması planlama açısından avantaj sağlamaktadır.

Yukarıdaki tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca planların kademeli birlikteliği ilkesinin sağlanabilmesi için öncelikle 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılması gerekmekte olup, bu kapsamda planlama alanının “2. ve 3. Derece Merkezler” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlendiği 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN KULLANIM KARARLARI

Söz konusu 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23/6. maddesi ile 24/10. maddesi gereğince Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner-Aşık Veysel Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın hazırlanması sürecinde ilgili kurum ve kuruluşlardan elde edilen görüşler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

191 hektarlık riskli alanın, Karabağlar İlçesi Osman Aksüner, Aşık Veysel ve Aydın Mahalleleri'ni kapsayan yaklaşık 106 hektarlık kısmının kuzeyindeki alanın, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar", yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yerleşik konut alanı olması nedeniyle bu alan çevre düzeni planı değişikliği onama sınırı dışında bırakılmıştır.



Şekil 6.1. Yürürlükteki uygulama imar planında riskli alanın kuzey bölümü



Şekil 6.2. 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında riskli alanın kuzey bölümü

KENTSEL GELİŞME ALANI:

Mevcutta Aşık Veysel Mahallesi'nin Buca İlçesi ile sınır olduğu bölge; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak belirlenmesine rağmen, mevcut durumda yürürlükteki plan kararlarına aykırı olarak söz konusu bölgede konut kullanımlarının yer aldığı tespit edilmiş olduğundan, bu kısım plan değişikliği ile **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Özel Hükümler Bölümünde **“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 sayılmaz.**” hükümleri bulunmaktadır.

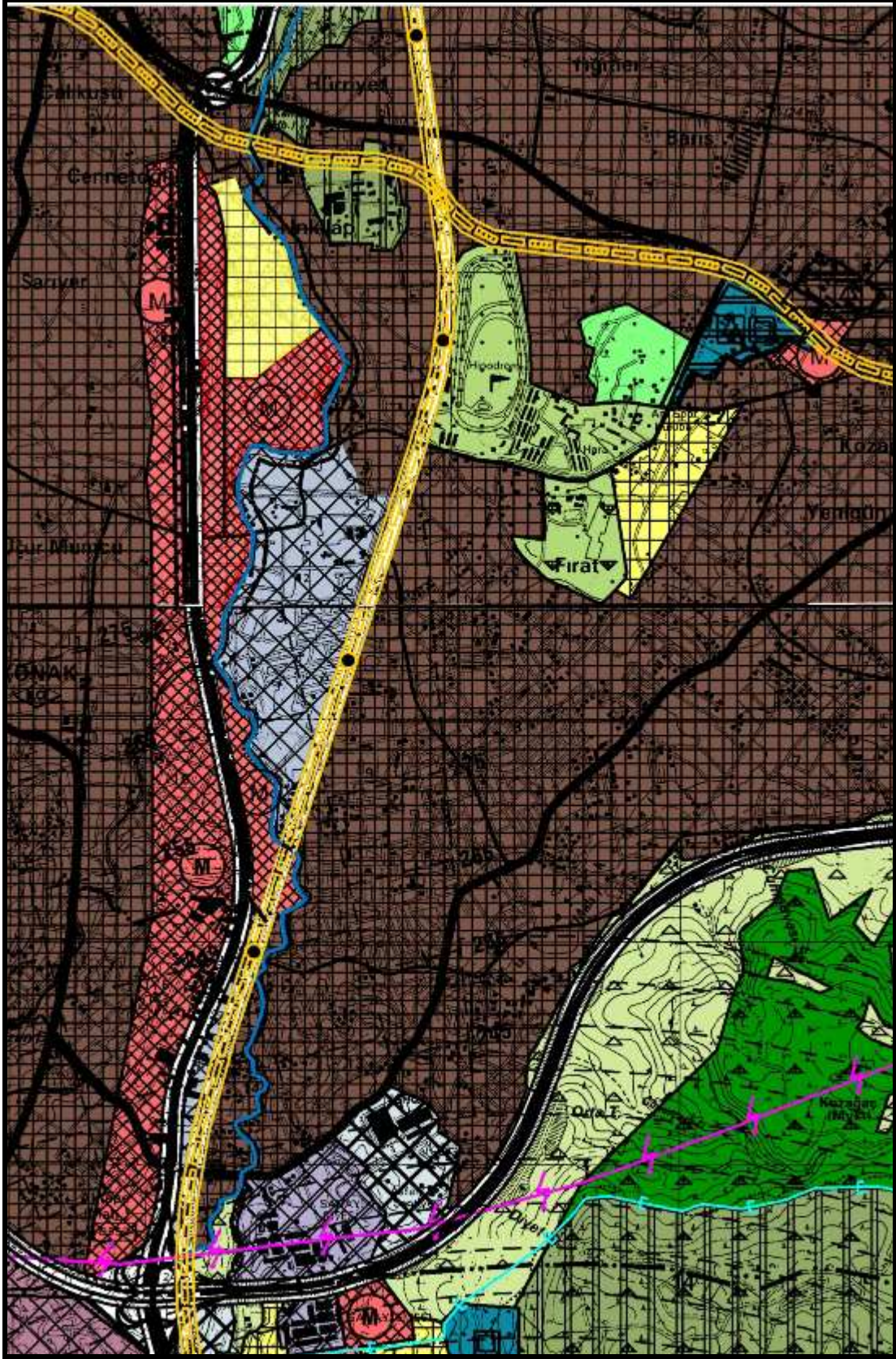
Söz konusu alanda; yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri geçerli olacaktır.

2. VE 3. DERECE MERKEZ:

Plan değişikliğine konu alanın Yeşillik Caddesine paralel devam eden ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak belirlenen kısmı; plan değişikliğine konu alanın karşısında, Yeşillik Caddesinin batısında kalan ve bu planda yine **“2. ve 3. Derece Merkez”** olarak belirlenen bölge ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan değişikliğinde **“2. ve 3. Derece Merkez”** olarak belirlenmiştir.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Özel Hükümler Bölümünde **“7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.”** hükmü yer almaktadır.

Söz konusu alanda; yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri geçerli olacaktır.



Şekil 6.3. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği