



T.C. ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
3. BÖLGE MÜDÜRLÜĐÜ



İZMİR İLİ
KEMALPAŖA İLÇESİ
ANSIZCA VE YENMİŖ MAHALLELERİNDE YER ALAN
“KEMALPAŖA LOJİSTİK MERKEZİ”NE İLİŖKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĐİŖİKLİĐİ
AÇIKLAMA RAPORU

HAZIRLAYANLAR
Serbüent GÜNEY
Dr. Hitay BARAN



AĐuŖtos 2024
İZMİR

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM	1
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
2. MER'İ PLAN KARARLARI	4
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE KARARLARI	6

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	2
Şekil 2: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Şekil 3: Planlama Alanının Kemalpaşa İçindeki Konumu	3
Şekil 4: Planlama Alanını Oluşturan Taşınmazlar.....	3
Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Yapısı	4
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 7: 1/250.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 8: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 9: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 10: Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Zeytinlik Parselleri.....	6
Şekil 11: Düzeltilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Zeytinlik Parsellerinin Konumu	7
Şekil 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	8

AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM

AMAÇ

Hazırlanan raporun, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ansızca ve Yenmiş Mahallelerinde yer alan Kemalpaşa Lojistik Merkezi Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine temel oluşturması amaçlanmıştır.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca teklif edilen, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ansızca ve Yenmiş Mahalleleri sınırları içerisinde Kemalpaşa Lojistik Merkezi olarak alanda “Lojistik Tesis Alanı” amacıyla hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 3194 sayılı imar Kanunu’nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97(ç) maddesi kapsamında değerlendirilerek onaylanmıştır.

Onaylanan planlar 27.06.2024-26.07.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı ilanına çıkarılan planlar üzerinde yapılan incelemede Kamulaştırma Alanı içerisinde bulunan ve plan sınırları dışında bırakılan zeytinlik vasıflı parsel sınırlarında projeksiyon dönüşüm hatası nedeniyle kayma olduğu ve bu sınırların planlarda sehven hatalı işlendiği görülmüştür.

KAPSAM

Planlama değişikliği önerisi hazırlanan alan “Lojistik Tesis Alanı” amaçlı planlanan alanın içerisinde sınırları hatalı düzenlenen zeytinlik alanı sınırlarını kapsamaktadır. Bu alanlar 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, L18B04C, L18B04D numaralı , 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında ise L18B04C1A, L18B04D1B, L18B04D2A, L18B04D2B numaralı pafta sınırları içerisinde kalmaktadır.

YÖNTEM

Planlama çalışmalarında, yürürlükte bulunan imar mevzuatı, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Kemalpaşa İlçesi İzmir'in 23 km. doğusunda, İzmir-Ankara Karayolunun 1,5 km kuzeyinde ve İzmir – İstanbul otoyolunun 500 m kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda Manisa Turgutlu ilçesi, kuzeyinde Manisa ili, batısında Bornova ilçesi, güneyinde Torbalı ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Alanın kuzeyinde tarım arazileri, Ansızca ve Yenmiş Köy yerleşkeleri ile Spil Dağı, güneyinde Kemalpaşa OSB'ye giden demiryolu ile İzmir – İstanbul Otoyolu, batısında Ansızca köyüne giden yol ile tarım arazileri, doğusunda Yenmiş'e giden yol ile tarım arazileri bulunmaktadır. Planlama sahası Kemalpaşa OSB'ye 2-5 km uzaklıkta, Kemalpaşa Kent Merkezine ise 7,5 km uzaklıktadır.

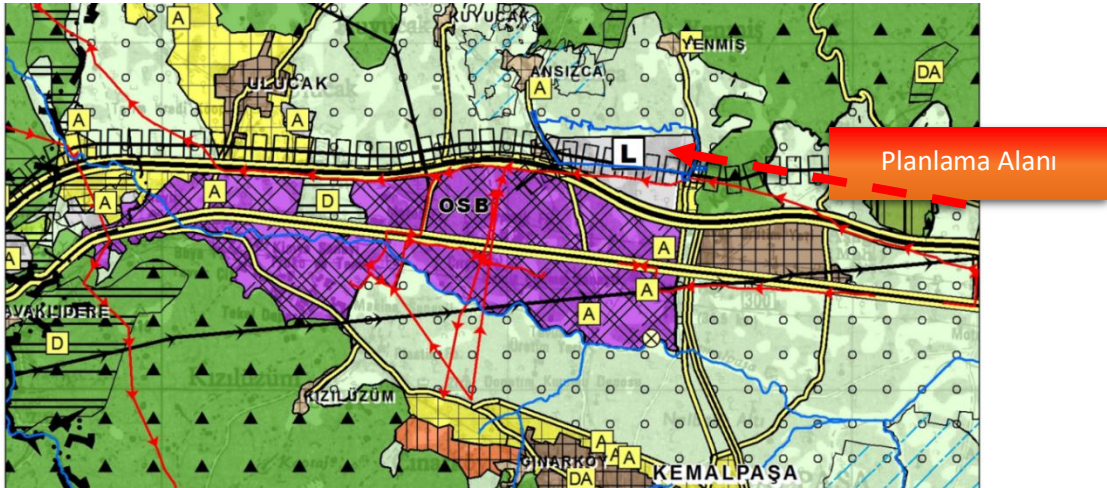


Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Yapısı

2. MER'İ PLAN KARARLARI

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama sahası Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Lojistik Merkez Alanları ve Demiryolu -Raylı Sistem, olarak belirlenmiştir.



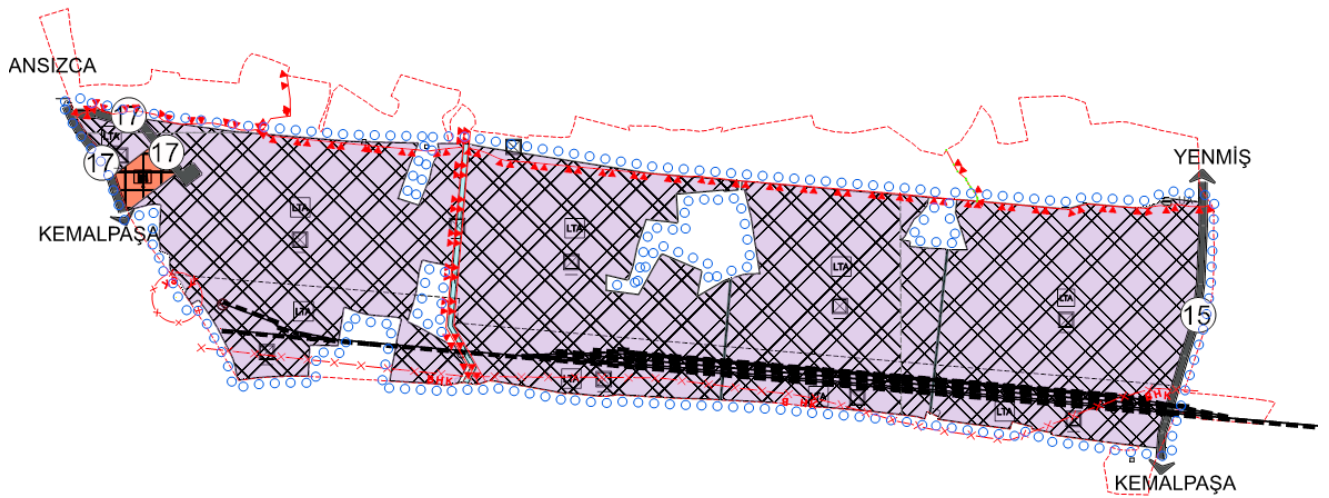
Şekil 6: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



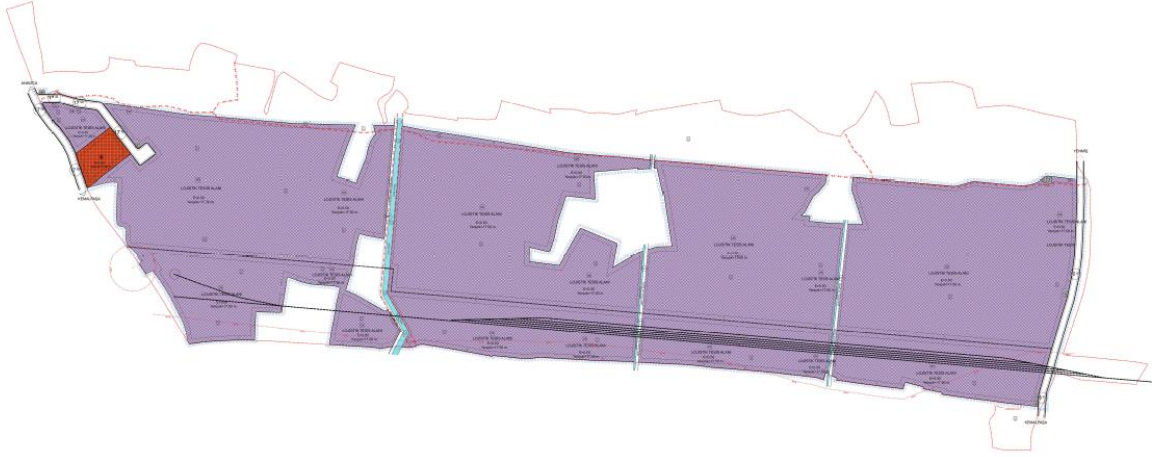
Şekil 7: 1/250.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 08.12.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Lojistik Bölgesi ve Devlet Demiryolu olarak belirlenmiştir.

Alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97(ç) maddesi kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 25.06.2024 tarihli ve 9798803 yazı ile onaylanmıştır.



Şekil 8: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

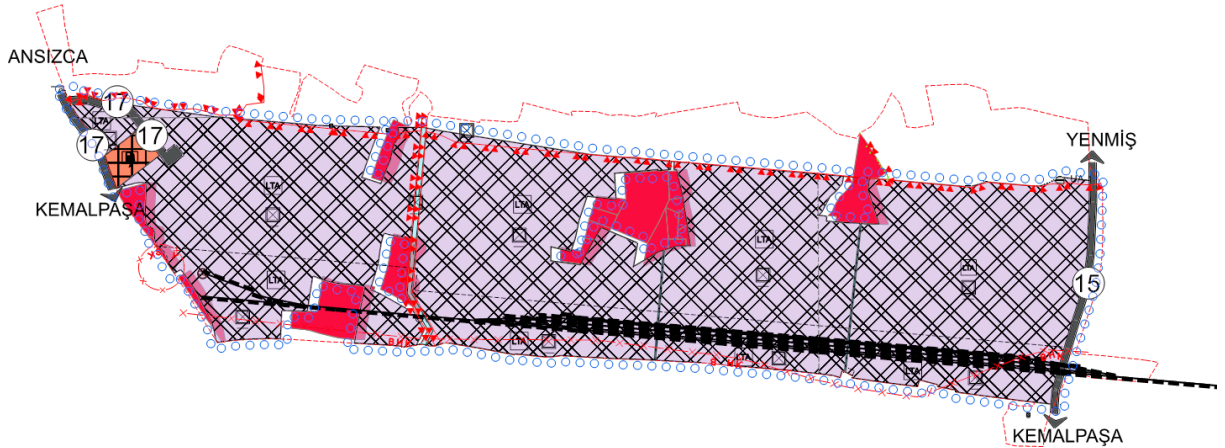


Şekil 9: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE KARARLARI

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca teklif edilen, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ansızca ve Yenmiş Mahalleleri sınırları içerisinde Kemalpaşa Lojistik Merkezi olarak adlandırılan Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ile İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na tahsisli alanda "Lojistik Tesis Alanı" amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 25.06.2024 tarihli ve 97988033194 sayılı yazısı ile İmar Kanunu'nun 9. Maddesi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97(ç) maddesi kapsamında onaylanarak askı ilanına çıkarılmıştır.

27.06.2024-26.07.2024 tarihleri arasında askı ilanına çıkarılan planlar üzerinde yapılan incelemede Kamulaştırma Alanı içerisinde bulunan ve plan sınırları dışında bırakılan zeytinlik vasıflı parsel sınırlarında projeksiyon dönüşüm hatası nedeniyle kayma olduğu ve bu sınırların planlarda sehven hatalı işlendiği görülmüştür.

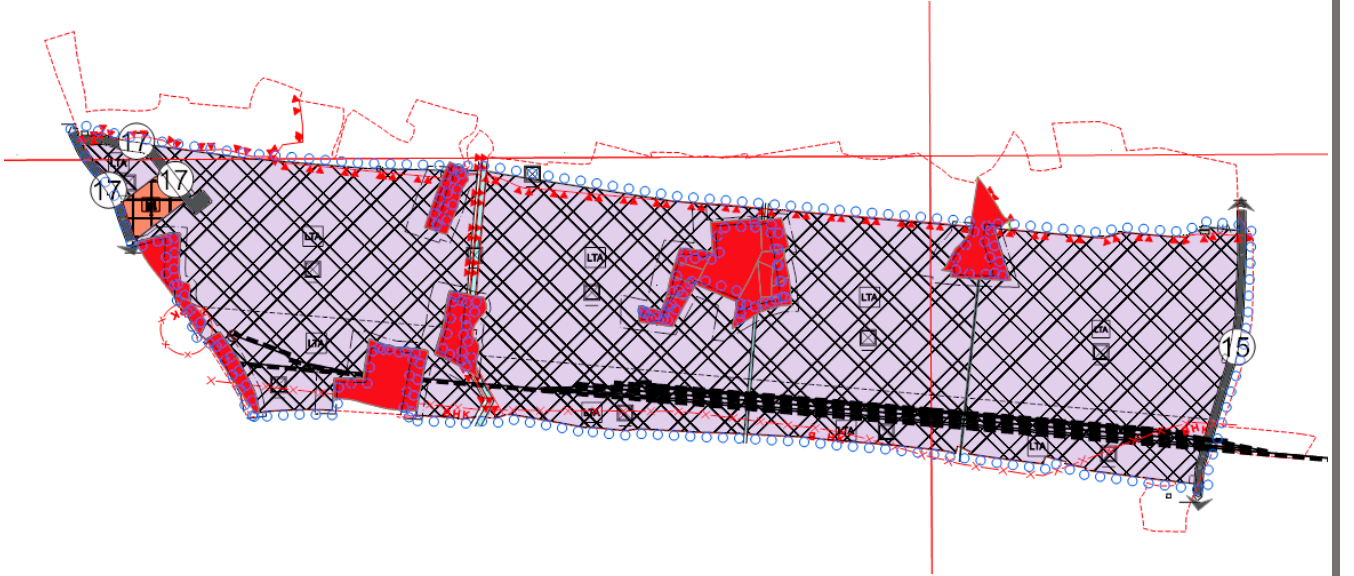


Şekil 10: Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Zeytinlik Parselleri

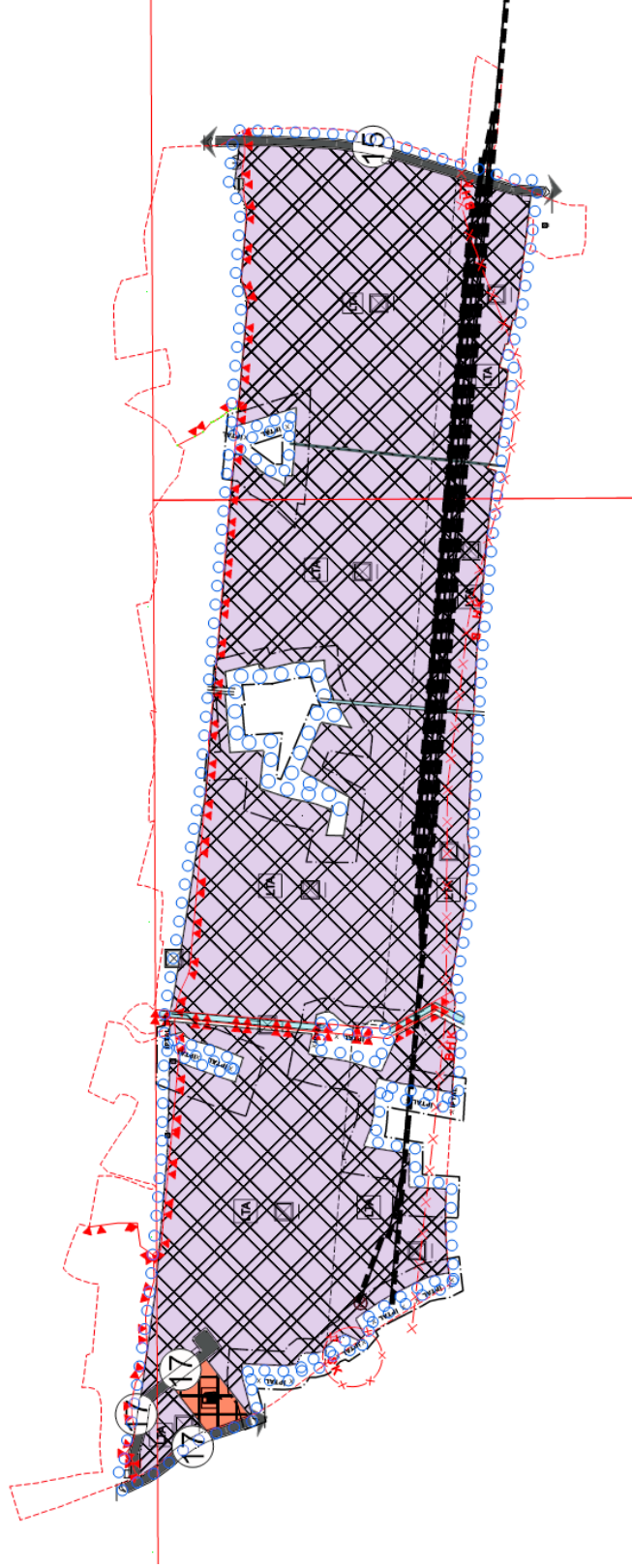
Hatalı düzenlenen zeytinlik alanı sınırlarının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında L18B04C, L18B04D numaralı pafta sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup projeksiyon değeri farklılığı nedeniyle hatalı düzenlenen zeytinlik alanı sınırlarının doğru sınırlara göre düzenlenmesine yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Zeytinlik alanların sınırları L18B04C, L18B04D numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarında doğru sınırlara göre yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenlemeler sonucunda plan onama sınırlarında da değişiklikler oluşmuş, önceki plan onama sınırının iptal edilen bazı bölümleri ölçek gereği gösterimlerin çakışması nedeniyle gösterilememiştir.



Şekil 11: Düzeltilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Zeytinlik Parsellerinin Konumu



Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği