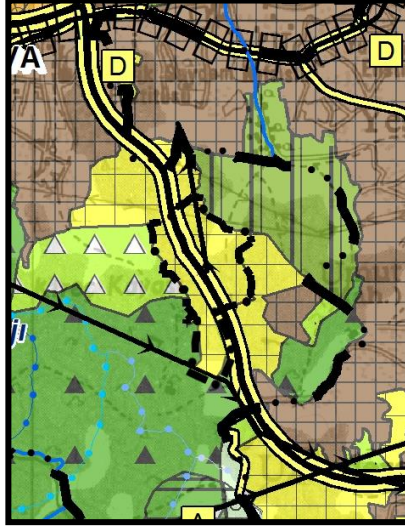




**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**



**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ,
ÇETİN EMEÇ MAHALLESİ (BALÇOVA ARSALARI)
İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ
ÇETİN EMEÇ MAHALLESİ
(BALÇOVA ARSALARI)
İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(L18)
AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Kaan AYDIN	Şehir Plancısı
Furkan AKTAŞ	Şehir Plancısı
Zeynep Sırma AKÇAY	Şehir Plancısı
Bayram Barış YURDAKUL	Şehir Plancısı
Mehmet Arben AKTAŞ	Şehir Plancısı – Şef
Tuğba Deniz COŞKUN SATIRCI	Şehir Plancısı – Şef
Mehmet Ali KÖNESÜ	Şehir Plancısı – Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürü V.
Dilek ALİŞAN	Şehir Plancısı – Mekansal Planlama Şube Müdürü V.
Banu DAYANGAÇ	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM

2. GEREKÇE VE DAYANAK

2.1. Alanın İmar Uygulamaları Yönüyle Değerlendirilmesi

2.2. Alanın Hak Sahipliği Yönüyle Değerlendirilmesi

2.3. Alanın Plan Süreci Yönüyle Değerlendirilmesi

3. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

3.1. Planlama Alanının Konumu

3.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu

3.3. Yürürlükteki İmar Planları

3.3.1. Üst Ölçekli Planlar

3.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.3.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.3.2. Alt Ölçekli Planlar

3.3.2.1. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.2.2. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

4.1. Alt Ölçekli İmar Planı İle Birlikte Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Plan Değişikliği Kararları

4.2. Belediyemiz Mülkiyetindeki 671 Ada 99 Parselin Bir Kısımına İlişkin Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Kararları

5. PLAN NOTU

6. EKLER

- Orman Genel Müdürlüğü'nün görüşü
- Bilgi Paftası (Plan Çalışmalarına İlişkin)

1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi'nde yer alan ve Balçova Arsaları olarak anılan 130 hektar yüzölçümüne sahip alanda, uygulamaya yönelik sorunlar barındıran ve bu sebeple hayata geçirilemeyen yürürlükteki imar planlarının; uygulanabilirliğinin önündeki engellerin kaldırılması ve mevcut imar planlarının güncellenen kurumsal eşiklere uygun hale getirilmesi amacıyla revize edilmesi gerekliliği doğmuştur.

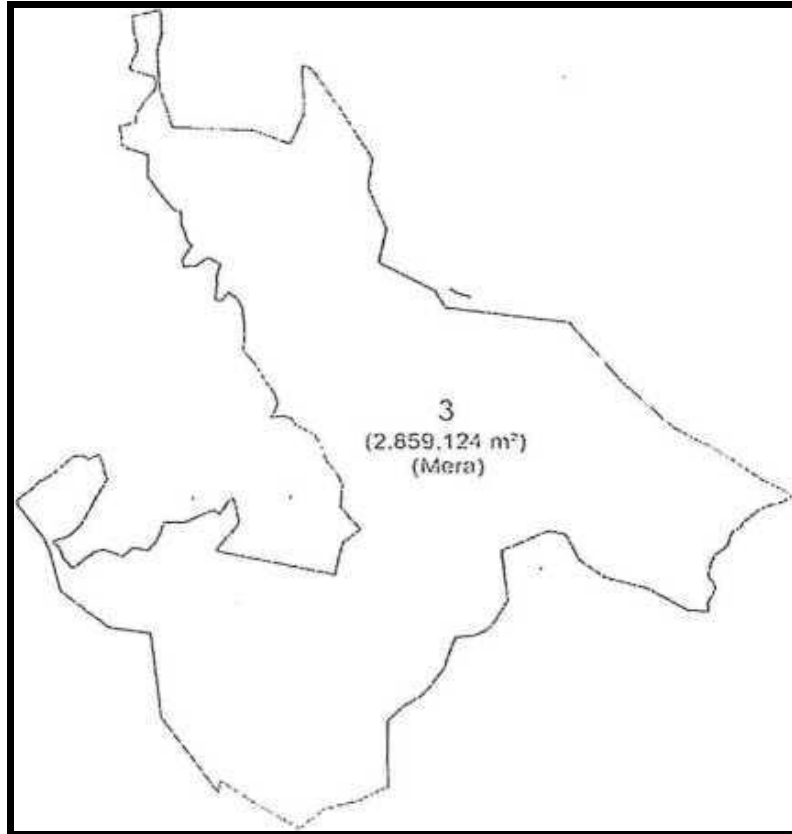
Bu kapsamda, çalışmaların; planların kademeli birlikteliği ilkesi gereğince öncelikle İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan başlayarak yürütülmesi gerektiği belirlenmiştir.

Bunun üzerine, “Balçova Arsaları” olarak bilinen plan değişikliğine konu yaklaşık 77 ha'lık alan ile Belediyemiz mülkiyetindeki 671 Ada 99 Parselin yaklaşık 12 ha'lık kısmının da ilave edilerek kadastral boşluklar, otoyol hizmet tesisi ve otoyol kamulaştırma sınırı ile birlikte nihai 98 ha'lık alana ilişkin hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve İzmir Çevre Yolu doğu ve batısında kalan bölgeleri kapsamaktadır.

2. GEREKÇE VE DAYANAK

2.1. Alanın İmar Uygulamaları Yönüyle Değerlendirilmesi

İzmir İli, Balçova İlçesi 1940'lı yıllarda köy statüsünde olup, 1943 yılında yapılan tesis kadastro sonucunda 2.859.124,00 m² (285 ha 9124 m²) yüzölçümü ile mera vasfı 16 pafta, 3 ada, 3 nolu parsel olarak kayıtlara geçmiştir.

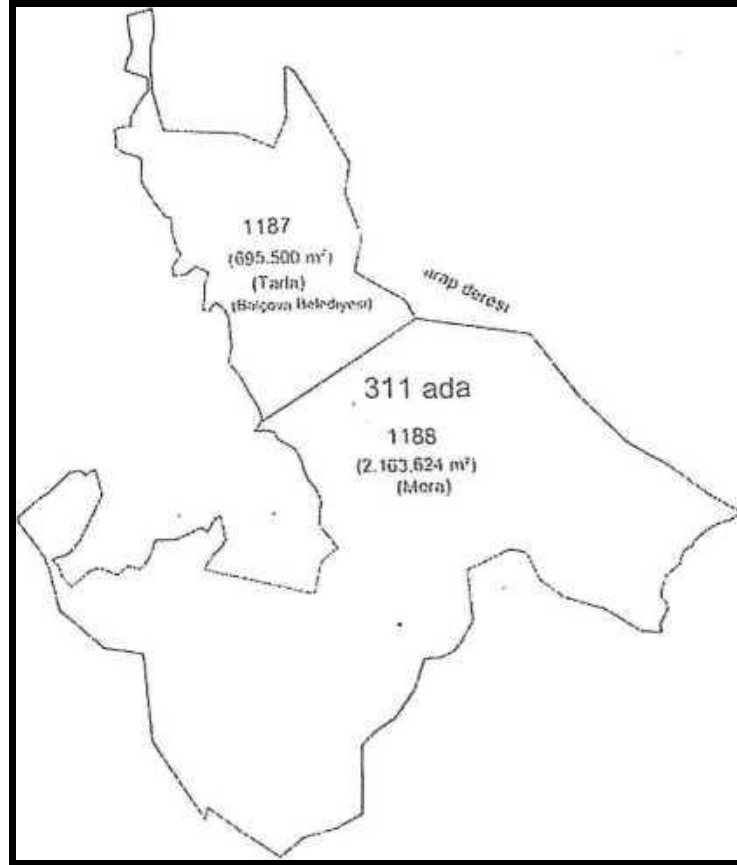


Resim 1 – 3 Ada 3 Parselin Krokisi

Balçova Belediyesi'nin kurulmasını izleyen süreçte Balçova Belediyesi Encümeni'nin 29.07.1969 tarih ve bila sayılı kararı ile köy merası niteliğindeki ve 2.859.124 m² büyüklüğündeki 16 Pafta, 3 ada, 3 parselin, 695.500 m²'lik kısmının “Gecekondü Önleme Bölgesi” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Bunun üzerine Balçova Belediye Başkanlığı'nın İzmir 2.Mıntıka Tapu Sicil Muhafızlığına hitaplı 07.01.1970 tarih ve 4 sayılı yazısı ile 3 ada 3 parselin “Gecekondü Önleme Bölgesi” olarak belirlenen 695.500 m²'lik kısmının doğusunun, İzmir Belediyesi tarafından iskan sahasına alındığı ve İl İmar Müdürlüğü'nce sosyal konutlar olarak düzenlendiği; batı ve kuzeyinin de Balçova Belediyesince iskan sahasına dahil edilerek, bu alanın mera vasfını kaybettiği gerekçesi ile 1580 sayılı Kanunun 70. maddesinin 2.fıkrası kapsamında Balçova Belediye Başkanlığı adına tescil edilmesi istenmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu Balçova Belediye Encümeni kararı gereğince 3 ada 3 parsel ikiye ifraz edilerek, 695.500 m²'lik kısmı 311 ada 1187 parsel tarla vasfı ile Balçova Belediyesi adına, kalan 2.163.624 m²'lik kısmı da 311 ada 1188 parsel olarak mera vasfında tescil edilmiştir.



Resim 2 – 3 Ada 3 Parselin İlk İfraz İşlemi Neticesindeki Krokisi

6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine göre hazırlanan 1 nolu parselasyon planının aynı kanunun 45. maddesi gereğince Belediye Meclisi'nin 06.08.1969 tarih ve 969/8 nolu oturumunda kabul ve tasdik edildiği ve kanuni süre konduktan sonra kesinleştiği, 6785 sayılı İmar Kanununun 45. maddesine göre de tescil edildiği belirlenmiş olup, uygulama ile 695.500 m² büyüklüğündeki 311 ada, 1187 parselin 91.933 m²'lik kısmının yola terk edildikten sonra geriye kalan 603.567 m²'den 364.467 m²'sinin 25000 ada, 1 parsel ile 25033 ada, 46 parsel numaraları ile tescil edildiği, kalan 239.100 m²'sinin ise ifrazen ayrı bir parsel olarak düzenlenerek uygulamanın 08.03.1971 tarih ve 2169 yevmiye ile tescil edildiği tespit edilmiştir.

311 ada 1187 nolu parselin uygulama dışı kalan 239.100 m²'lik kısmının ada numarası değiştirilerek 541 ada 1187 parsel numarası ile tescil edilmiştir.

311 ada 1188 nolu parsel ise, 1979-1980 yıllarında yeniden parselasyona tabi tutularak 582-670 nolu adalar olarak parselasyon görmüş olup, oluşan adaların bir kısmı yine İzmir Çevre Otoyolu kamulaştırması dahilinde kalmış ve geri kalan kısmı da Maliye Hazinesi'ne kayıtlı iken Balçova Belediyesi adına tescil edilerek, 1996-1997 yıllarında parsellenmek suretiyle hak

sahiplerine verilmiştir.

3 ada 3 nolu parselin, “Gecekondu Önleme Bölgesi” kapsamında ifraz edilmesi ile oluşan 311 ada 1187 ve 1188 nolu parsellerden değişik tarihlerde imar uygulamaları işlemleri ile toplam 2449 adet parsel oluşmuştur.

3 ada 3 parselin ifrazı sonucu parselasyon işlemine tabi tutulmamış olan 81.726,17m² yüzölçümlü 541 ada 2665 ve 29.124,83 m² yüzölçümlü 2666 nolu parseller Balçova Belediyesi adına, 1.012.269 m² yüzölçümlü 671 ada 99 nolu parsel de Belediyemiz adına tescil edilmiş olup, parseller halen tapuda mevcuttur.

2.2. Alanın Hak Sahipliği Yönüyle Değerlendirilmesi

Balçova Belediye Başkanlığı'nın Basın İlan Kurumu'na yazdığı 13.12.1971 tarih ve 805 sayılı yazısı ile İzmir'de münteşir Yeni Asır, Demokrat-İzmir ve Ege Ekspres gazetelerinde birer defa yayınlanmak üzere *"Belediyemizce kura ile tevzi edilecek 2. Tertip arsalardan arsa bedelini 6.4.1971 tarihine kadar ödemiş olanlar arasında 500 adedinin kuraları 18.12.1971 cumartesi günü saat 13'de, Noter huzurunda Belediye Meclis salonunda çekilecektir. Arsa alanlara duyurulur. 2. İkinci tertip arsa satışları 15.1.1972 tarihine kadar uzatılmıştır."* denilerek gazete ilanı verilmiş ve noter çekilişi ilanen duyurulmuştur.

Bu ilan sonucunda 311 ada 1187 parselin 180.021 m²'lik kısmı için yapılan parselasyon ile 25033 ada 37 parselden, 25056 adaya kadar Balçova Belediyesi'nin vatandaşlara sattığı belirtilen 438 adet parselin çekilişinin yapıldığı, noter çekilişinde satış yapıldığı belirtilen kadastro ve tapu kaydı bulunmadığı, hazırlandığı belirtilen resmileşmemiş parselasyon planına da Balçova Belediyesi arşiv kayıtlarında rastlanmadığı belirlenmiştir.

Balçova Belediye Başkanlığı'nın Basın İlan Kurumu'na hitaplı 15.8.1973 tarih ve 618 sayılı yazısı ile İzmir'de bulunan 3 adet gazeteye ilan verilerek, Balçova Belediyesinin satışını yapmış olduğu 2. Tertip arsaların haritalarının İmar ve İskan Bakanlığı'na onaylandığı ve ifraz muamelelerine başlanıldığı, takriben 2 aya kadar tapularının verilmeye başlanacağı, 300 parselin daha satışa çıkarıldığı, almak isteyenlerin 1 Eylül 1973 tarihine kadar müracaat etmeleri gerektiğinin ilan edildiği belirlenmiştir.

24.11.1973 tarihinde 12194 sayılı yevmiye numarası ile İzmir 9. Noterliği tarafından, Belediyeye müracaat sırasına göre 25085 adadan 25155 adaya kadar toplam 1152 adet parselin kura çekimi yapıldığı tespit edilmiştir.

Balçova Belediye Başkanlığı'nın (Em.Hv.Kd. ALBAY Ragıp HOROZOĞLU tarafından) 2.Tapu Sicil Muhafızlığına hitaplı 05.12.1980 tarih ve 231-1182 sayılı yazısında, 1971-72-73 yıllarında satış yapılmış arsaların hâzineden devir işleminin 24.03.1980 tarihinde bittiği ancak Tapu Muhafızlığının tapu verme işlemlerini durdurulduğunun öğrenildiği, bu durumun Belediyeyi mali açıdan olumsuz yönde etkilediği gibi tapusunu alamayan vatandaşları da mağdur ettiği ve bu durumun düzeltilerek tapu verme işleminin bir an önce başlatılması için gereğinin yapılmasının talep edildiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İzmir İli, Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve günümüzde “Balçova Arsaları” olarak bilinen bölgede, 1970'li yıllarda Balçova Belediyesi tarafından vatandaşlara arsa satışı gerçekleştirilmiş olmasına karşın bu arsaların bir kısmının tapuya tescil işlemi gerçekleşmiş, bir kısmının ise tapuya tescil süreci tamamlanamamıştır.

2.3. Alanın Plan Süreci Yönüyle Değerlendirilmesi

İzmir İli, Balçova İlçesi 1940'lı yıllarda köy statüsünde olup, 1940'lı yıllarda planlama alanı köy merası olarak tescil edilerek 1970'li yıllara kadar 16 pafta, 3 ada, 3 parsel olarak kayıtlarda yer almıştır. Çeşitli tarihlerde yapılan uygulamalar neticesinde bugünkü parsel numaralarını alan ve

Balçova arsaları olarak adlandırılarak tapu tescili yapılan söz konusu alanda 1. Etap için ilk 1/5000 ölçekli nazım imar planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.07.1986 tarih ve 184 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanmıştır.

Otoyol geçişi nedeniyle jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının 1/1000 ölçekli plan sürecinde yenilenmesi öngörülerek hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu İzmir Büyükşehir Belediyesinin 17.11.2003 tarih ve 05.246 sayılı kararı ve 13.09.2004 tarih ve 05.118 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Bunun üzerine güncellenen Jeolojik-Jeoteknik Ön Zemin Etüt Raporu, kesinleşen otoyol kamulaştırma sınırı doğrultusunda yeniden hazırlanan 1/5000 ölçekli Balçova Arsaları 1. Etap Revizyonu ve 2. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.11.2008 tarih ve 01.2179 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

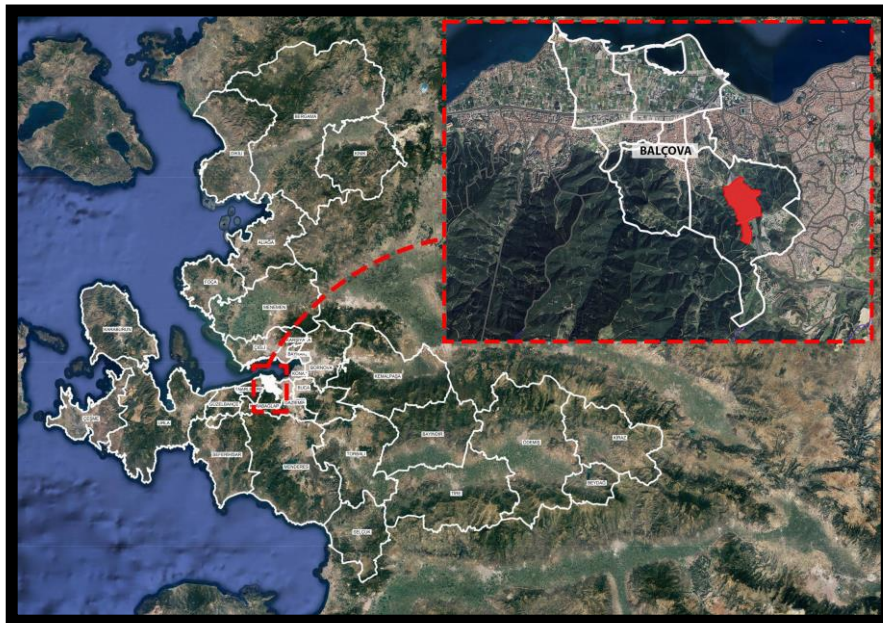
Sonraki süreçte, yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda Balçova Belediye Başkanlığı'nca hazırlanarak, Balçova Belediye Meclisi'nin 03.01.2011 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmak üzere Belediye Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli Balçova Arsaları 1. ve 2. Etap İlave Uygulama İmar Planı doğrultusunda; bölgeleme sınırlarının, otoyol kamulaştırma sınırının, ulaşım bağlantılarının, sosyal ve teknik altyapı alanları ile konut alanlarının yeniden düzenlenmesi suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Balçova Arsaları Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2011 tarih ve 05.231 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Balçova Arsaları 1. ve 2. Etap İlave Uygulama İmar Planı ise Balçova Belediye Meclisi'nin 03.01.2011 tarih ve 6 sayılı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2011 tarih ve 05.256 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanmıştır.

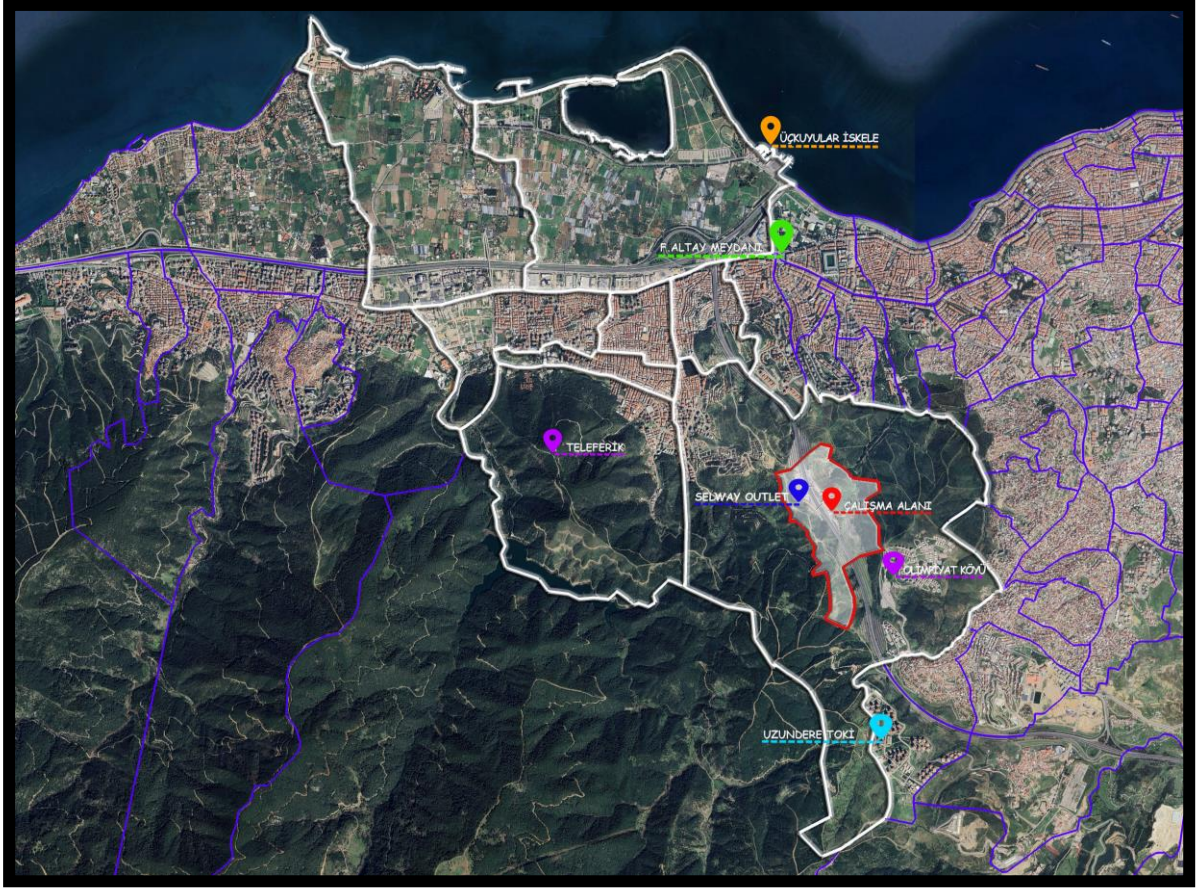
3. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

3.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, İzmir kent merkezine 15 km, Balçova merkez yerleşimine 2 km uzaklıkta bulunmakta olup; alanın, kuzeyinde Balçova ve Karabağlar meskun yerleşim alanları, güneyinde Olimpiyat köyü yerleşimi, doğusunda Poligon Askeri Bölgesi ve batısında orman alanı yer almaktadır.



Resim 3 – Plan Değişikliğine Konu Alanın İzmir İli'ndeki Konumu



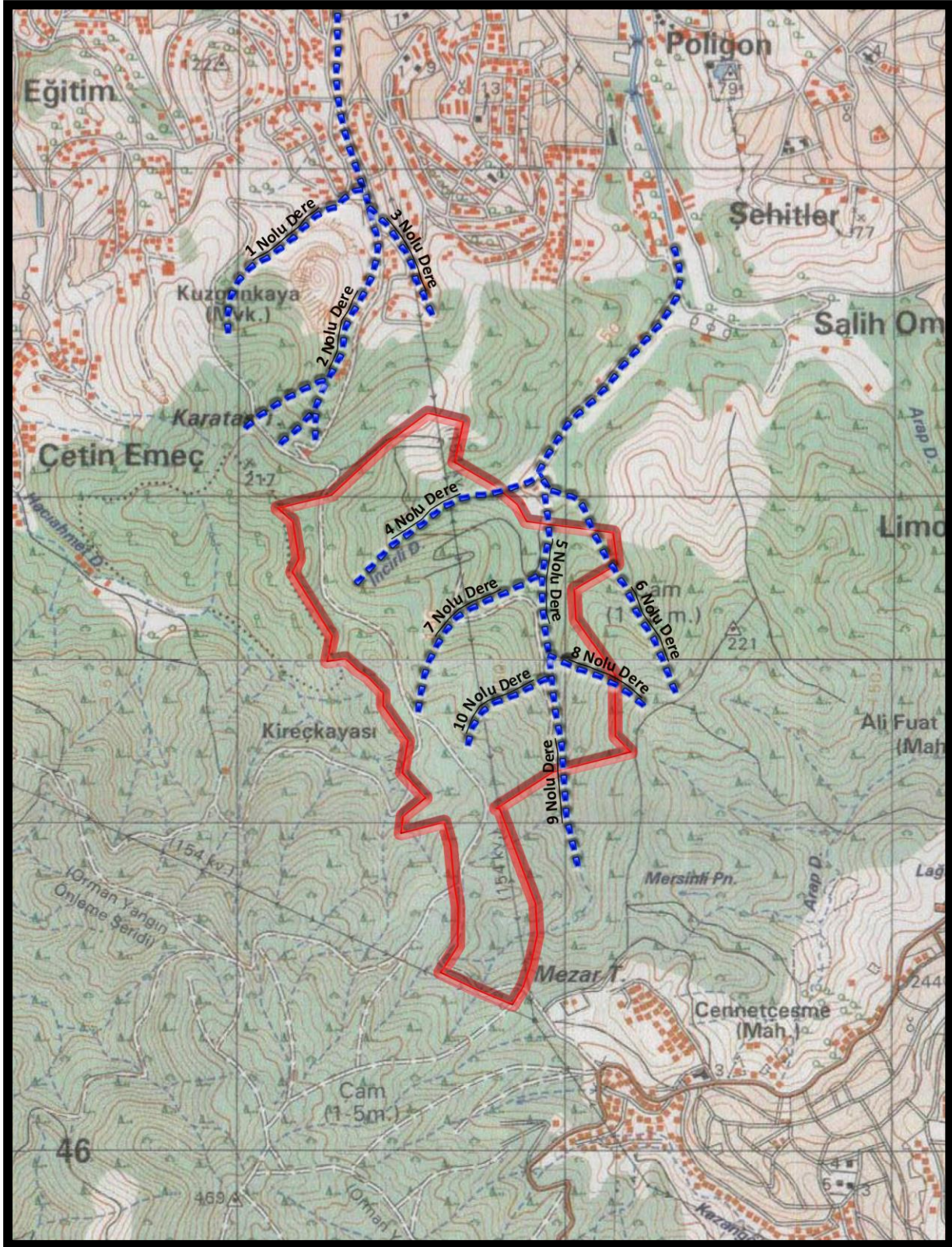
Resim-4 – Plan Değişikliğine Konu Alanın Balçova İlçesi'ndeki Konumu



Resim-5 – Plan Değişikliğine Konu Alanın Yakın Konumu

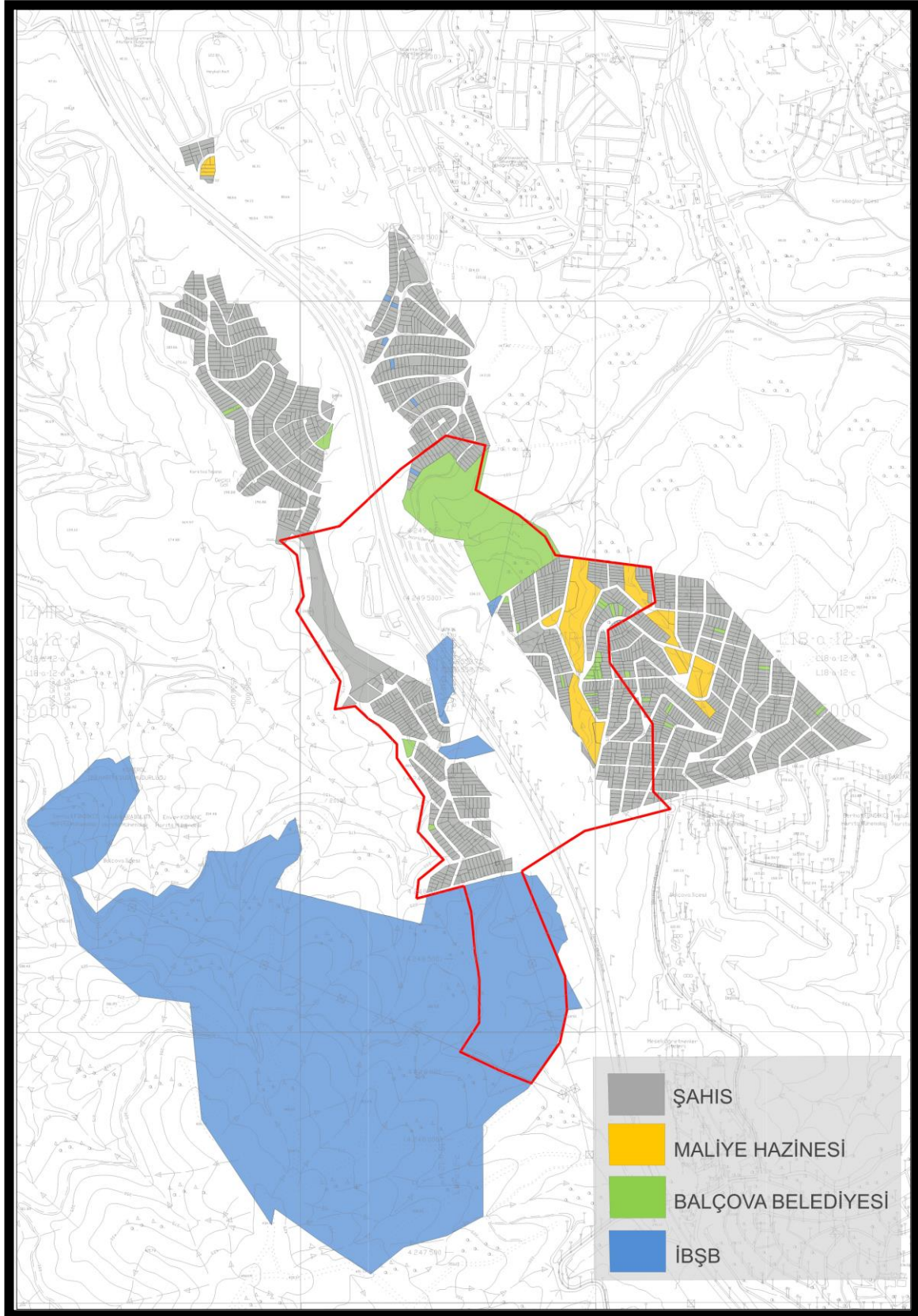
3.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu

Henüz yapılaşma olmadığı tespit edilen plan değişikliğine konu alanda, dere yataklarının bulunduğu belirlenmiş olup, söz konusu dere yataklarının imar planına esas alınan ilgili kurum görüşü kapsamında alt ölçekli imar planlarında düzenlenmesi gerekmektedir.



Resim-6 – Plan Değişikliğine Konu Alanın Halihazır Durumu

Bahse konu plan değişikliği sahasının 89 ha.'lık kısmının büyük bir çoğunluğu imar uygulamasını tamamlamış arsa vasıflı parsellerden oluşmakta olup, mülkiyet yapısında yapılan inceleme neticesinde, alan içerisinde yer alan parsellerin şahıs, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Balçova Belediyesi ve Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu belirlenmiştir.



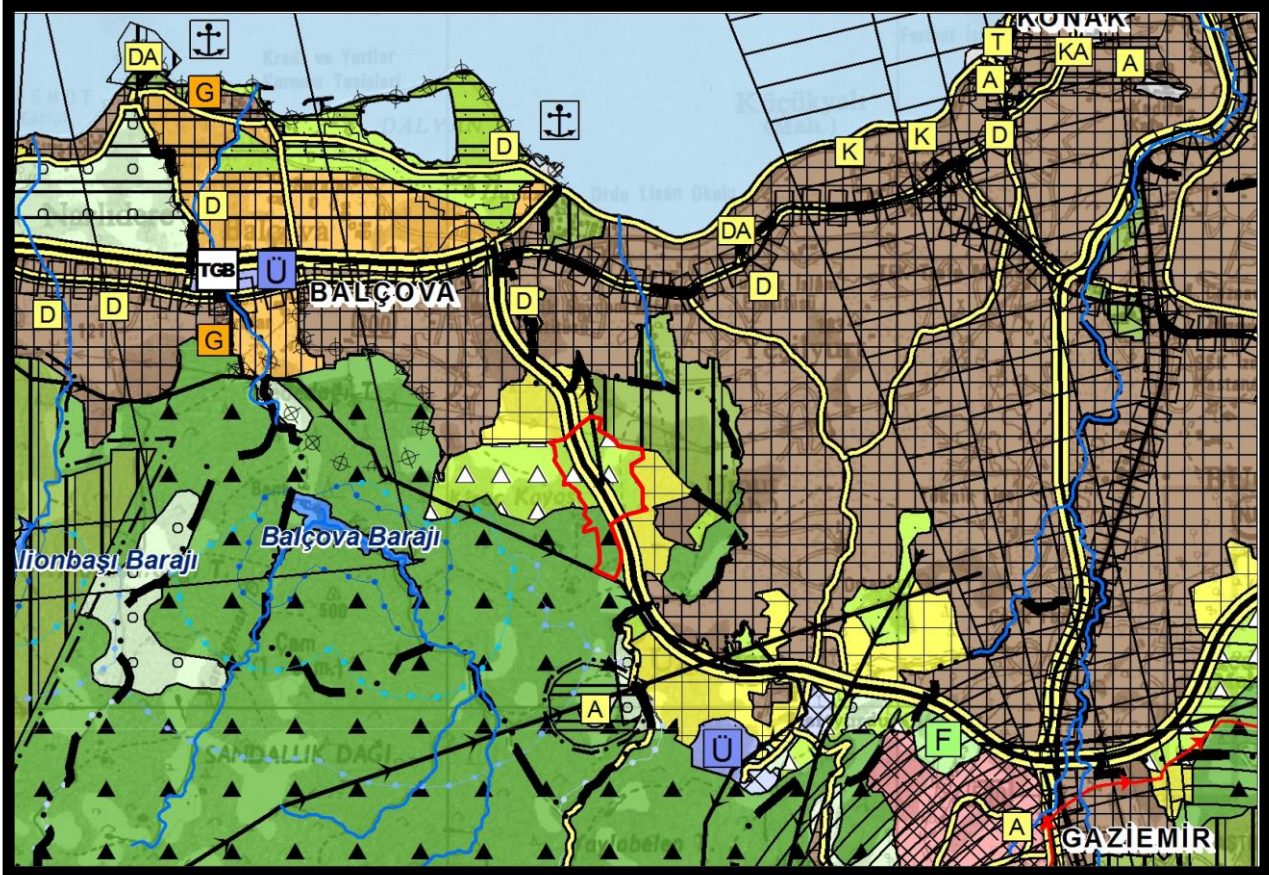
Resim-7 – Plan Değişikliğine Konu Alanın Mülkiyet Durumu

3.3. Yürürlükteki İmar Planları

3.3.1. Üst Ölçekli Planlar

3.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve çeşitli tarihlerde yapılan plan değişiklikleri ile nihai halini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Orman Alanı"nda kalmaktadır.

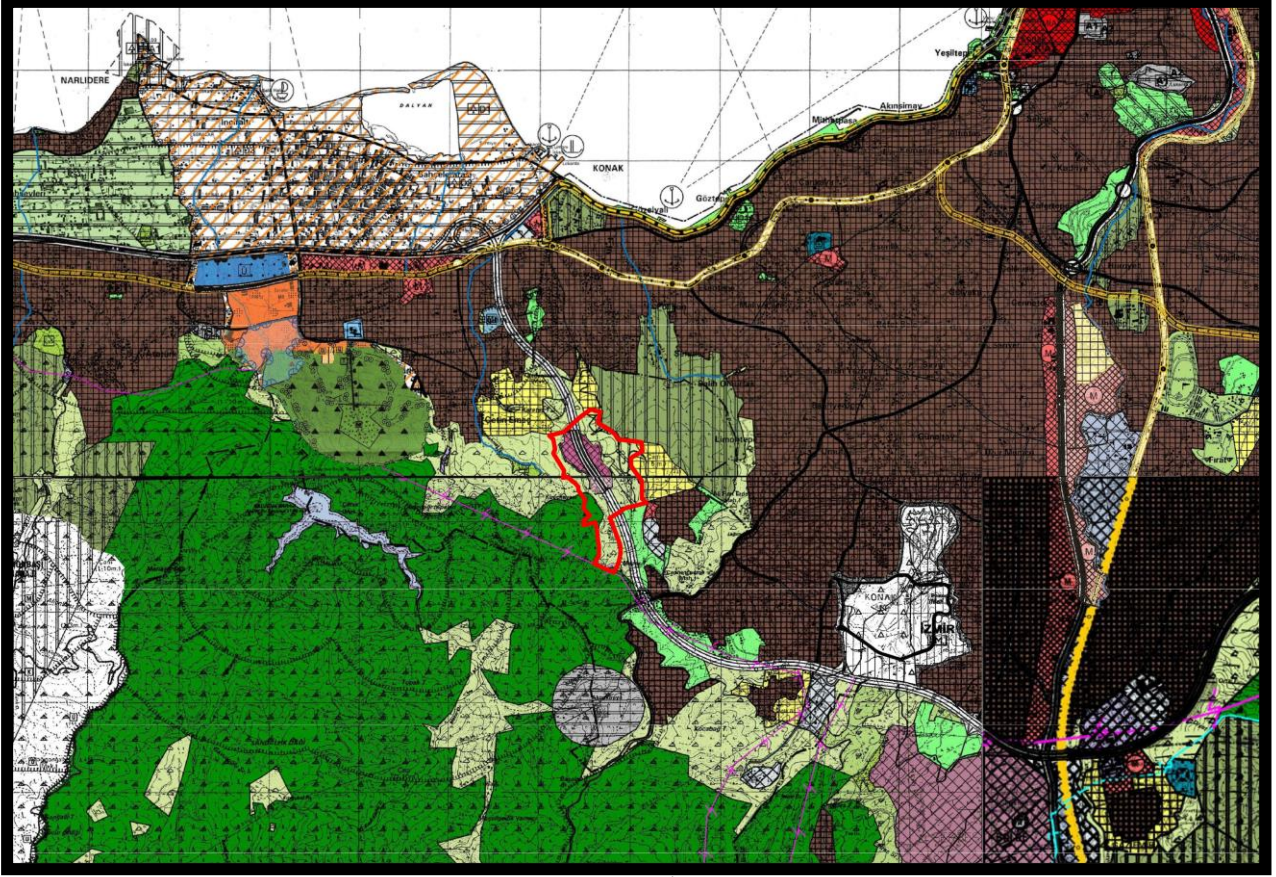


Resim-8 – Plan Değişikliğine Konu Alanın İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu

3.3.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararıyla onaylanan ve çeşitli tarihlerde yapılan plan değişiklikleri ile nihai halini alan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Orman Alanı"nda kalmakta olup, ayrıca alanın bir kısmının "Jeolojik Sakıncalı Alanlar"a isabet ettiği ve "Otoyol" güzergahında kaldığı belirlenmiştir.

Bununla birlikte, 89 hektarlık planlama çalışmasına konu alanın 77 hektarlık kısmında yer alan ancak eşgüdümlü hazırlanan 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışma sınırları içerisinde yer almayan Balçova Otoyol Hizmet Tesislerine ait alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 01.04.2021 tarihinde 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Servis Alanı" ve "Erişme Kontrollü Karayolu" olarak belirlenmiştir.



Resim-9 – Plan Değişikliğine Konu Alanın 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’ndaki Konumu

3.3.2. Alt Ölçekli Planlar

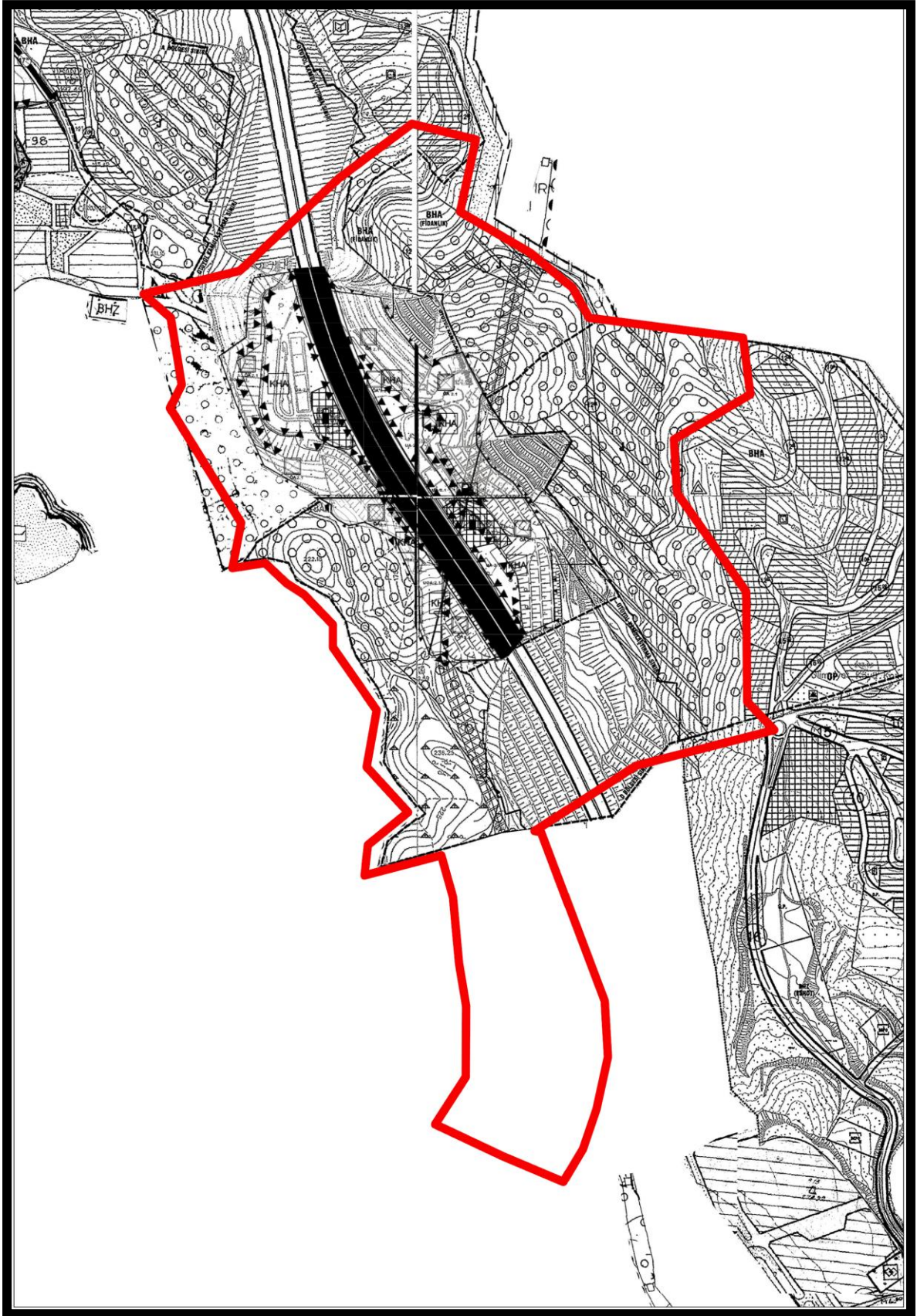
İzmir İli, Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi’nde yer alan ve Balçova Arsaları olarak anılan alanda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporu, arazi eğimi, ulaşım bağlantıları, otoyol projesinin hayata geçirilmesi ve otoyol kamulaştırma sınırının güncellenmesi gibi doğal, yasal ve kurumsal eşiklerdeki değişiklikler ve alanın uygulama yönüyle barındırdığı sorunlar sebebiyle çeşitli tarihlerde nazım ve uygulama imar planlarına konu edilmiş olmakla birlikte, Belediyemiz mülkiyetindeki 671 Ada, 99 Parsele ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’ne konu yaklaşık 98 hektarlık alanın 77 hektarlık kısmında yürürlükte bulunan alt ölçekli imar planları aşağıdaki gibidir;

3.3.2.1. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.03.2011 tarih 05.231 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Balçova Arsaları Nazım İmar Planı Revizyonu’nda “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (180-360 kişi/ha)”, “Orta Eğitim Tesisleri”, “Parklar ve Dinlenme Alanları”, “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları (Belediye Hizmet Alanı)”, “Orman Alanları” ile “Jeolojik Sakıncalı - Yapı Yasaklı Alanlar”da kaldığı ve aynı zamanda alana “Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı” isabet ettiği

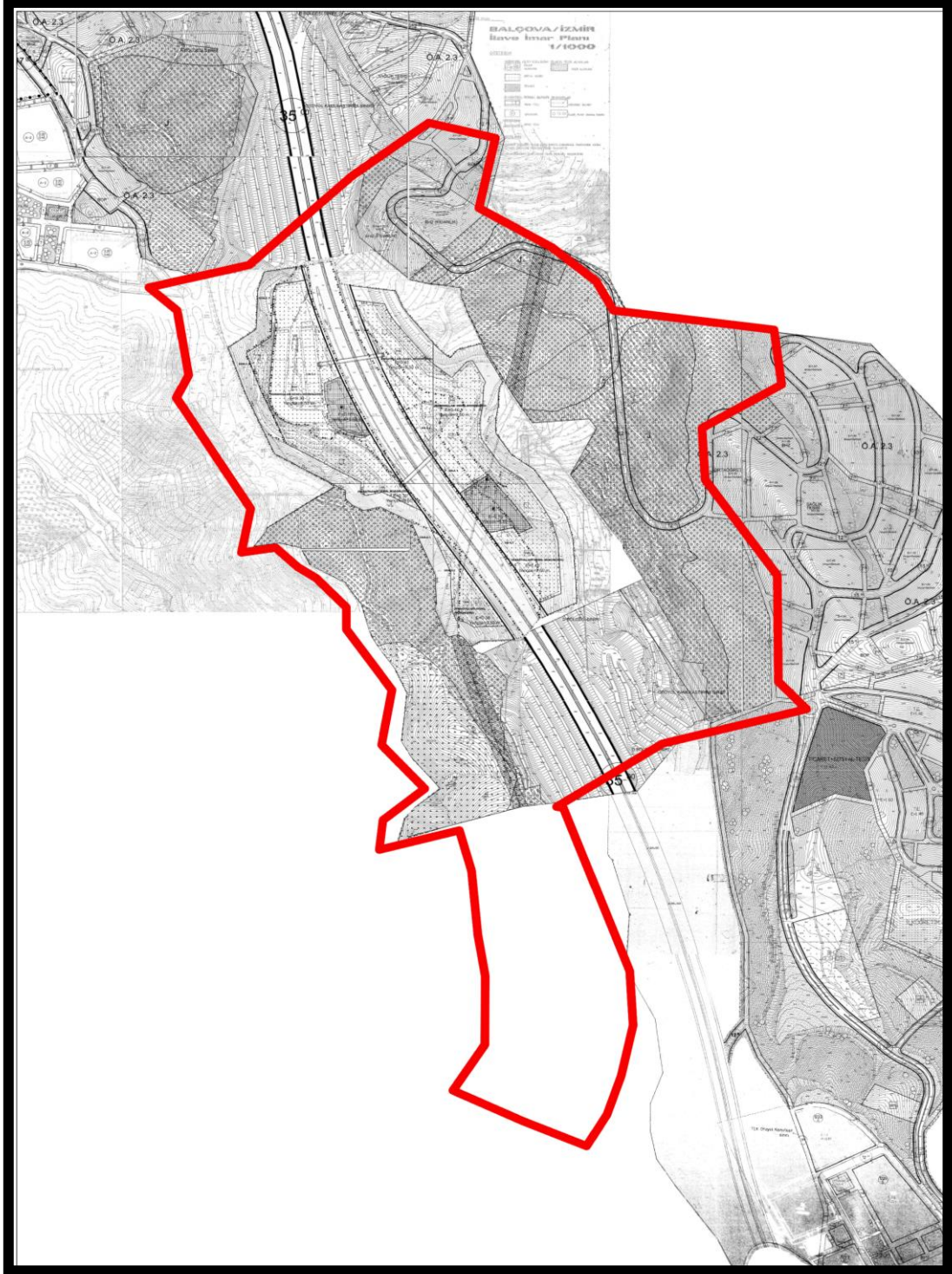
belirlenmiş olup, diğerk kısmına ilişkin ise nazım imar planı bulunmamaktadır.



Resim-10 – Plan Değışikliğıne Konu Alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’ndaki Konumu

3.3.2.2. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmının, Balçova Belediye Meclisi'nin 03.01.2011 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2011 tarih 05.256 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Balçova Arsaları 1. ve 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları", "Ortaöğretim Tesis Alanları", Belediye Hizmet Alanı (BHA)", "Orman Alanları", "Ağaçlandırılacak Alanlar" ile "Jeolojik Sakıncalı - Yapı Yasaklı Alanlar" da kaldığı ve alandan enerji nakil hattı geçtiği belirlenmiş olup, diğer kısmına ilişkin ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



Resim-11 –Plan Değişikliğine Konu Alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

4.1. Alt Ölçekli İmar Planı İle Birlikte Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Plan Değişikliği Kararları

Uygulamaya yönelik kısıtlamalar barındıran ve bu sebeple hayata geçirilemeyen yürürlükteki planların; uygulanabilirliğinin önündeki engellerin kaldırılması ve planların, güncellenen kurumsal eşiklere uygun hale getirilmesi amacıyla revize edilmesi gerekliliğinden hareketle yürütülen çalışmalar; üst ölçekten alt ölçeğe tüm plan kademelerinde eş güdümlü olarak ele alınmıştır.

Söz konusu alanda alt ölçekli imar planlarındaki uygulamaya yönelik sorunların çözülebilmesi amacıyla, plana esas alınan güncel kurum/kuruluş görüşleri, güncel jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve güncel mevzuat hükümleri uyarınca yapılan düzenlemeler doğrultusunda Balçova Belediye Başkanlığı'nca hazırlatılarak Belediye Başkanlığımıza sunulan Balçova Arsaları 1. ve 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2023 tarih, 05.867 sayılı ve 13.09.2023 tarih, 05.956 sayılı kararı ile; Balçova Arsaları 1.ve 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2023 tarih, 05.875 sayılı ve 13.09.2023 tarih, 05.957 sayılı kararları ile uygun bulunmuş olup, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.08.2023 tarih, 05.857 sayılı ve 13.09.2023 tarih, 05.955 sayılı kararları ile uygun bulunarak, planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği konunun 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Balçova Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan ve Belediye Meclisimizce uygun bulunan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu ve ilaveleri ile planlama alanındaki uygulamalara yönelik sorunların çözümüne yönelik plan kararlarında yapılan düzenlemeler dikkate alınarak, Belediye Başkanlığımızca hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yaklaşık 98 hektarlık alanı kapsamaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile mevcut 1/100000 ölçekli planda "Orman Alanı" olarak belirlenmiş alanlar, plan çalışmalarına esas alınan Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.11.2022 tarih, E-76086698-754-6216190 sayılı görüşü ile iletilen güncel orman sınırları dikkate alınarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.03.2022 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda plan çalışmasına konu alana ilişkin güncellenen yerleşime uygunluk durumu dikkate alınarak, bu plan ile eş güdümlü yürütülen alt ölçekli imar planı çalışmalarındaki düzenlemeler kapsamında, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenmiş alanlar "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.03.2022 tarihinde onaylanmış olan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu ile belirlenen yerleşime uygunluk durumu kapsamında "Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (U.O.A.-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler" olarak belirlenmiş alanlar ise alt ölçekli plan çalışmalarında koruma özelliği devam ettirilerek "Ağaçlandırılacak Alan" plan kararları korunmuştur.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne konu alanın mevcut ve öneri planlara ait arazi kullanım tablosu şöyledir;

Fonksiyon	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Mevcut Plan -Ha)	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Öneri Plan-Ha)
Ağaçlandırılacak Alan	49	0
Orman Alanı	5	0
Otoyol-Ekspres Yol	23	23
Kentsel Gelişme Alanı	0	54
Toplam	77	77

Tablo-1: Planlama Çalışmasına Konu Alanın 77 ha.'lık Kısımına İlişkin Arazi Kullanım Tablosu

Alt ölçekli imar planı çalışmaları ile eş güdümlü yürütülen söz konusu alana ilişkin olarak brüt yoğunluk değeri 251-400 kişi/ha aralığında belirlenmiş olup, nüfusun 10959 kişi olacağı öngörülmüştür. Alt ölçekli imar planlarında düzenlenen kullanım kararları kapsamında mevcut ve öneri nüfus değerleri şöyledir;

ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI					
Fonksiyon	Brüt Yoğunluk Aralığı	Taban Alanı		Ortalama Brüt Yoğunluk Kabulü	Nüfus
		m ²	ha		
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	251-400 kişi/ha	399,285 m ²	39.93 ha	270 kişi/ha	10.781 kişi
Ticaret Konut Alanı	251-400 kişi/ha	13,176 m ²	1.32 ha	270 kişi/ha	178 kişi
TOPLAM					10.959 kişi

Tablo-2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı

ÖNERİ PLAN-NUFÜS HESABI					
Fonksiyon	Bölge	Taban Alanı	Emsal	Nüfus Barındıran Emsal Alanı	Nüfus
Gelişme Konut Alanı	A	85.177 m ²	1,20	102.212 m ²	2.393 kişi
Gelişme Konut Alanı	B	67.099 m ²	1,20	80.519 m ²	1.885 kişi
Gelişme Konut Alanı	C	3.338 m ²	1,20	4.006 m ²	94 kişi
Gelişme Konut Alanı	D	175.394 m ²	1,20	210.473 m ²	4.929 kişi
Gelişme Konut Alanı	E	39.247 m ²	1,20	47.096 m ²	1.103 kişi
Ticaret- Konut Alanı	F	13.668 m ²	1,20	8.201 m ²	384 kişi
TOPLAM (*)		370.255 m²		452.507 m²	10.596 kişi

Tablo-2: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

4.2. Belediyemiz Mülkiyetindeki 671 Ada 99 Parselin Bir Kısımına İlişkin Hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Kararları

Belediyemiz Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı tarafından; arsa, arazi, yapı edinim ve üretimi konusunda yürütülen analiz ve proje çalışmaları kapsamında kentsel gelişme alanı belirlenmesine yönelik Belediyemiz mülkiyetinde kalan Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi, 671 ada 99 parselin “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmesi talep edilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun Belediyenin Görev Ve Sorumlulukları başlıklı 14.maddesinin a fıkrasında “a) İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları (Bu Kanunun 75 inci maddesinin son fıkrası, belediyeler, il özel idareleri, bağlı kuruluşları ve bunların üyesi oldukları birlikler ile ortağı oldukları Sayıştay denetimine tabi şirketler tarafından, orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları ile Devlete ait her derecedeki okul binalarının yapım, bakım ve onarımı ile tefrişinde uygulanmaz.); sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır.” hükmü, Arsa ve Konut Üretimi başlıklı 69.maddesinde “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, 5393 sayılı Belediye Kanunu ilgili hükümleri kapsamında 671 ada 99 parselin, “Balçova Arsaları” olarak bilinen bölgedeki uygulama ve diğer sorunlara destek olacak şekilde değerlendirilebileceği de göz önünde bulundurularak, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün 09.11.2022 tarihli ve E.6216190 sayılı yazısı güncellenen orman sınırları kapsamında yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda “Ağaçlandırılacak Alan”da kalan yaklaşık 12 hektarlık kısmı, Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile mevcut 1/100000 ölçekli planda “Orman Alanı”nda kalıyor iken “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmiştir.

İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.09.2024 tarih ve 04.947 sayılı kararı ile “İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.08.2023 tarihli ve 05.857 sayılı kararı ile 13.09.2023 tarihli ve 05.955 sayılı kararı kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletmek üzere uygun görülen bölgeye ilişkin 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklik önerisi ile bütünleşecek şekilde hazırlanarak 1’Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmesi” ne karar verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.08.2023 tarih, 05.857 sayılı, 13.09.2023 tarih, 05.955 sayılı ve 13.09.2024 tarih, 04.947 sayılı kararları ile uygun bulunarak, onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na iletilmesine karar verilen İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği toplamda yaklaşık 98 ha’lık alanı kapsamaktadır.

Bu kapsamda, Belediye Başkanlığımızca 77 ha’lık alana ilişkin hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile bütünleşecek şekilde 12 ha’lık alana ilişkin hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’ne konu alanın mevcut ve öneri planlara ait arazi kullanım tablosu ise

şöyledir;

Fonksiyon	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Mevcut Plan -ha)	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Öneri Plan-ha)
Orman Alanı	12	0
Kentsel Gelişme Alanı	0	12
Toplam	12	12

Tablo-2: Planlama Çalışmasına Konu Alanın 12 ha.'lık Kısımına İlişkin Arazi Kullanım Tablosu

Plan onama sınırları içerisindeki tüm Hazine taşınmazları, uygulamaya giren özel mülkiyette bulunan diğer taşınmazlar ile aynı oranda Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi yapılarak işleme tabi tutulacaktır. Hazine taşınmazlarının kesinti yapıldıktan sonra kalan kısımları, uygulama imar planında özel mülkiyete konu kullanımlara (konut, ticaret vb.) imar mevzuatına uygun olarak tahsis edilecektir.

5. PLAN NOTU

Yürürlükteki İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Uygulama Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Not: Plan bilgisi içeren görseller ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.

EK-3 – BİLGİ PAFTASI



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-76086698-754-6216190
Konu : İzmir İli Balçova İlçesi İmar Planı Hk.

09.11.2022

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.09.2022 tarih ve 26261 sayılı yazı.

İlgi yazıda; İlçeniz sınırları içinde bulunan ve "Balçova Arsaları" olarak bilinen bölgedeki sorunlu alanı da kapsayan planlama çalışmalarında, 1/1000 ölçekli Balçova Arsaları Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinin yanısıra İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmak üzere 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Balçova Arsaları Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesini de içeren Kurumumuzca yapılan çalışmalara ve Kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu bildirilmektedir.

Balçova İlçesinde İzmir Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan kadastro güncelleme çalışması sonucunda görüş sorulan alanın Çetin Emeç Mahallesi sınırları içinde kaldığı tespit edilmiş olup Çetin Emeç Mahallesi sınırları içinde kalan Devlet Ormanlarının sınırlarını gösteren NCZ projesi yazımız ekinde CD içerisinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

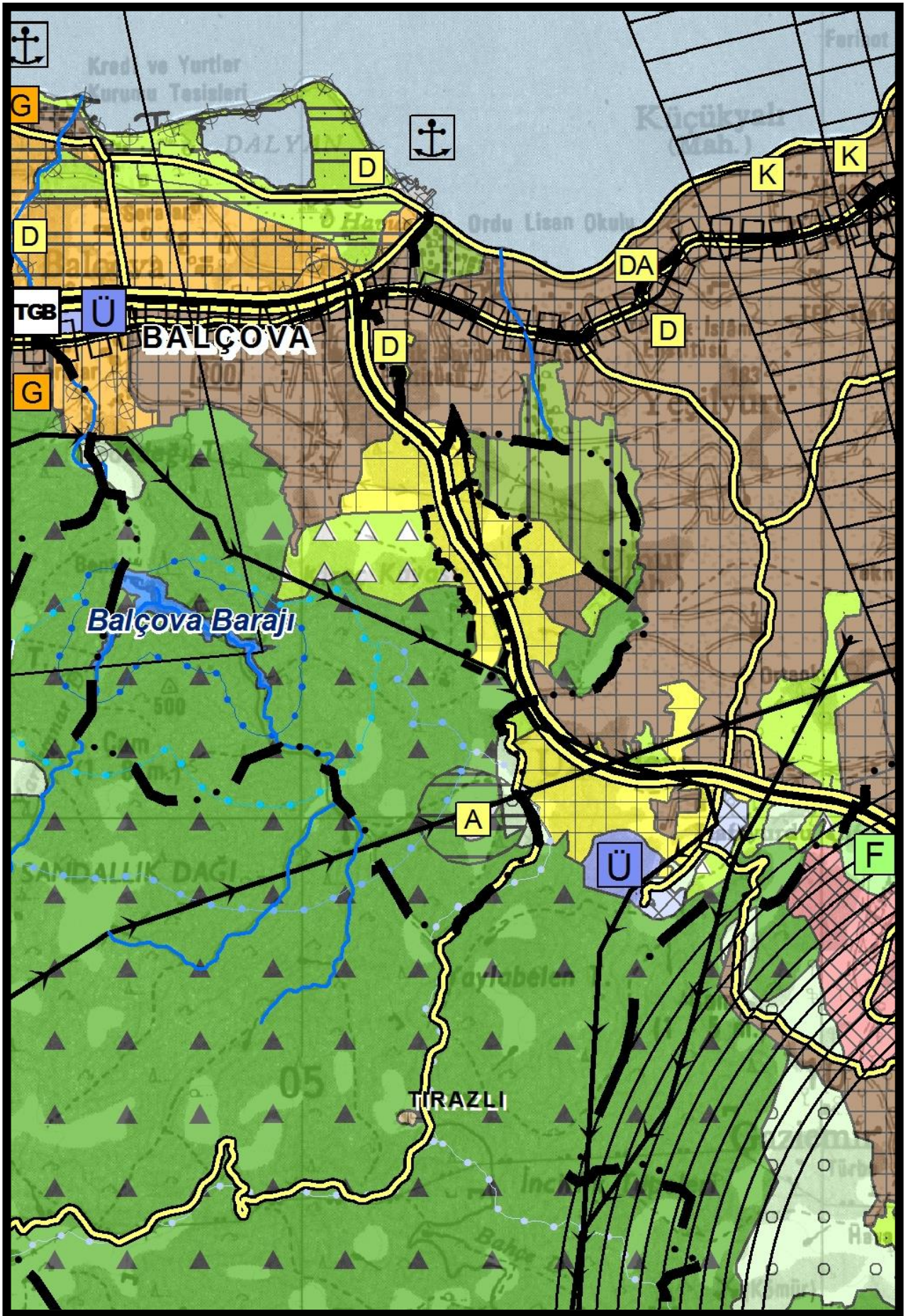
Nurkan YONAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Çetin Emeç Mahallesine ait CD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 82801201-F93E-4AD1-914C-E7CE8D8A6962	Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Aksoy Mah. 1743 Sok No: 27 35580	Bilgi için: Ümit Can ÇETİN
Karşıyaka / İZMİR	Orman Mühendisi
Telefon No: 2323695055 Belgegeçer No: 2323699749	
e-posta: internet.adresi:izmirobn.ogm.gov.tr	
KEP Adresi : ogm@ogm.hsgb1.kep.tr	





İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Önerisi