

TUTANAK

Aşağıda konusu belirtilen ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 11/05/2020 – 09/06/2020 tarihleri arasında, 30 gün (1 ay) süreyle, mesai bitimine kadar Karabağlar Belediye Başkanlığı, Cennetoğlu Mahallesi, Yeşillik Caddesi, No:232 Karabağlar/İZMİR adresinde, Karabağlar Belediye Binası ilan panosunda (Zemin Kat) ve internet sayfasında (<http://www.karabaglar.bel.tr>) askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

Askı Çıkış Tarihi

11/05/2020



Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN
Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi



Sabriye SERTEL
Birimler Yetkilisi

Hande ERTENOĞLU
Etüd Proje Müdürü



Askı İniş Tarihi

09/06/2020

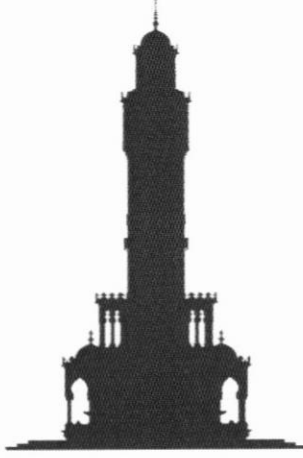
Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN
Kentsel Yenileme Birim Yetkilisi

Sabriye SERTEL
Birimler Yetkilisi

Hande ERTENOĞLU
Etüd Proje Müdürü

Karabağlar İlçesi, Uzundere Kentsel Dönüşüm Alanı içerisindeki imar adalarında yer alan Emsal:2,5 ve Yençok:8 kat yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanan ada vaziyet planlarında bloklar arasındaki mesafelerin, açık otopark ve peyzaj alanlarının arttırılması gerekçesi ile yeniden düzenlenerek Emsal:2,5 Yençok:15 kat olarak revize edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ,
UZUNDERE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha Demirel Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Semih SARGIN Şehir Plancısı



Mustafa Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

**İzmir İli, Karabağlar İlçesi,
Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**

I. Plan Değişikliği Konusu:

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 20.09.2019 tarihli ve 223639 sayılı yazısı doğrultusunda, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesine göre belediyemiz yetkisinde yürütülen "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi" kapsamında; Karabağlar İlçesi, Uzundere Kentsel Dönüşüm Alanı içerisindeki imar adalarında yer alan Emsal: 2,5 ve Yençok: 8 kat yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanan ada vaziyet planlarında bloklar arasındaki mesafelerin, açık otopark ve peyzaj alanlarının artırılması gerekçesi ile yeniden düzenlenerek Emsal: 2,5 Yençok 15 kat olarak revize edilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi.

II. Planlama Alanı:

Plan değişikliğinin yer aldığı "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" yaklaşık 32 ha büyüklüğünde olup; Karabağlar ilçesinin güney bölgesinde, güneyden İzmir-Çeşme Çevreyolu, kuzey ve doğudan 31.12.2012 tarihli ve 28514 sayılı Resmi Gazeteye ilan edilen 540 ha. büyüklüğündeki Riskli Alan ile çevrelenmiştir.



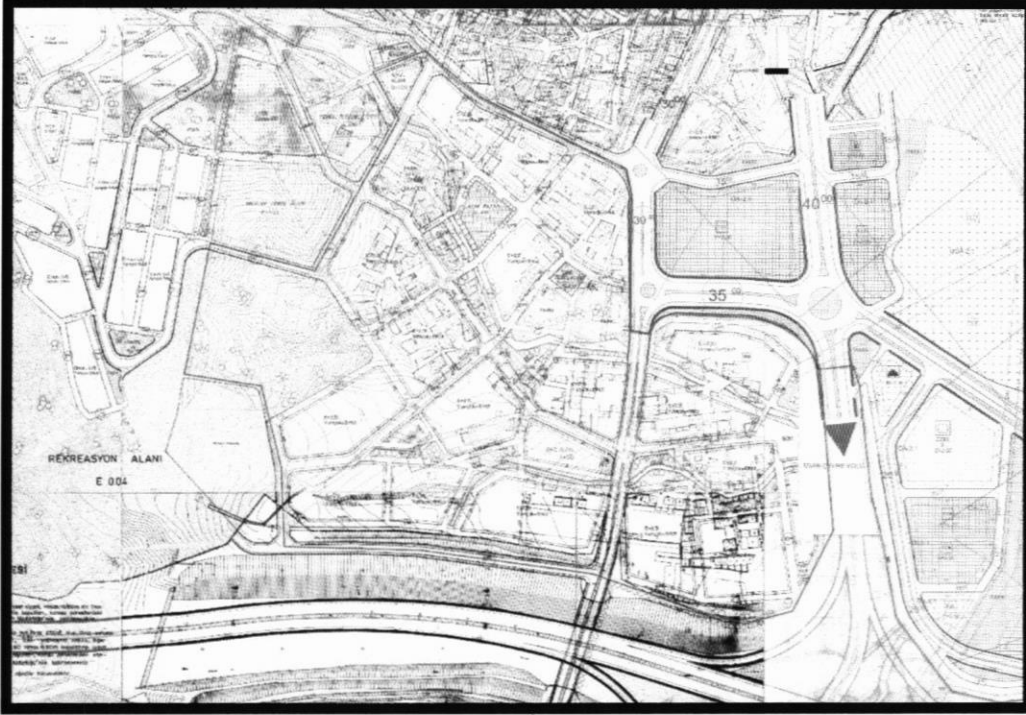
Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" Bakanlar Kurulu'nun 24.07.2012 tarihli kararı doğrultusunda 09.09.2012 tarihli ve 28406 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilerek yürürlüğe girmiş olup, söz konusu alana ilişkin tüm çalışmalar İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca yürütülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 20.09.2019 tarihli ve 223639 sayılı yazısında; Belediyemizce, imar planına aykırı yapılaşmış olan 497 adet yapı, 1170 bağımsız bölümün bulunduğu, yaklaşık 6 bin kişinin ikamet ettiği 320 bin metrekare (32 ha) büyüklüğündeki Uzundere Kentsel Dönüşüm/Gelişim Alanında yerinde dönüşüm sağlamak amacıyla; Halihazır durum tespitinin ve ilgili yasa ve mevzuata göre hak sahipliliği tespitinin yapılması, veri tabanının hazırlanması, kentsel tasarım ve mimari avan proje hazırlanması işlemleri tamamlanarak, Belediye Meclisimizin 14.06.2013 tarih ve 860 sayılı kararı ile ilgili yasa ve meclis kararı çerçevesinde, proje alanında yapılacak tüm işlemlere ilişkin usul ve esasları belirleyen "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları", uygulama esasları çerçevesinde Belediye Encümenimizin 25.07.2013 tarih ve 566 sayı ve 01.08.2013 tarih ve 591 sayılı kararları ile hak sahiplerinin projeden elde edecekleri yeni inşaat haklarını belirlemeye yönelik hazırlanan matematiksel dağıtım modeli "Dönüşüm Parametreleri" ve "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Hak Sahibi Sözleşmesi" hüküm altına alınmış, bu doğrultuda proje tanıtımı yapılarak uzlaşma görüşmeleri başladığı, hak sahipleri ile tek tek görüşülerek imar planından ve yapılarından gelen tüm mevcut haklarına karşılık, projeden hak ettikleri yeni konut/ticaret alanı veya birimleri üzerinden sözleşmeler yapıldığı ve % 98 oranında uzlaşma, % 93 oranında "kentsel dönüşüm yapmak üzere" belediyemiz adına tapu tescili gerçekleştirildiği belirtilmektedir.

III. Plan Değişikliği Gerekçesi:

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 20.09.2019 tarihli ve 223639 sayılı yazısı doğrultusunda, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesine göre belediyemiz yetkisinde yürütülen "Uzundere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi" kapsamında; Karabağlar İlçesi, Uzundere Kentsel Dönüşüm Alanı içerisindeki imar adalarında yer alan Emsal: 2,5 ve Yençok: 8 kat yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanan ada vaziyet planlarında bloklar arasındaki mesafelerin, açık otopark ve peyzaj alanlarının artırılması amacı ile yeniden düzenlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Uygulama İmar Planı Kararları.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UZUNDERE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ



KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut İmar Planı Kararları Doğrultusunda Hazırlanan Vaziyet Planı

IV. Plan Kararları

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 20.09.2019 tarihli ve 223639 sayılı yazısı ile iletilen; Karabağlar İlçesi, Uzundere Kentsel Dönüşüm Alanı içerisindeki imar adalarında yer alan 2,5 emsal ve yencok 8 kat plan koşulları doğrultusunda hazırlanan ada vaziyet planlarında bloklar arasındaki mesafelerin, açık otopark ve

peyzaj alanlarının artırılması gerekçesi ile yeniden düzenlenerek emsal 2,5 yençok 13 kat olarak revize edilmesi talebi doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgili ihtisas komisyonlarınca tabanda boş alan kullanımını arttırmak amacıyla yençok: 15 kat yapılması yönünde karar alınmıştır.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UZUNDERE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ



KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alanın Öneri İmar Planı Kararları Doğrultusunda Hazırlanan Vaziyet Planı