


İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM  
VE GELİŞİM ALANINA TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

MAYIS 2022

Meclis Karar No : 05.569  
Meclis Karar Tarihi : 05.05.2022

  
**Gıtafa Tunç SOYER**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



# İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

### İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### PLANLAMA EKİBİ

Yağmur Han ŞENEL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü
Semih SARGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Şefi
Bayram Barış YURDAKUL	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Mehmet GENÇ	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 01.04.2022 tarihli ve 698266 sayılı yazısı doğrultusunda Belediye Meclisimizin 11.07.2011 tarih ve 05.579 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesi hükümlerine göre belirlenmiş olan Karşıyaka Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında devam eden etapların enerji ihtiyacının sağlanması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bulunan Trafo Alanlarının bazılarının yerlerinin ve ölçülerinin yeniden belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri önerisidir.



Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



## 2. PLANLAMA SÜRECİ

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi'nin büyük bölümünü kapsayan alanın, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarih, 05.579 sayılı kararı ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 10.10.2012 sayılı tarih ve 28437 sayılı Resmi gazetede yayımlanan kararı ile "Karşıyaka, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edildiği,

Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik ilk olarak "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 05.213 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.

Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına daha sonra "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına Trafo Tesis Alanı ve Doğalgaz RMS İstasyonu Belirlenmesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2019 tarih ve 05.250 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 01.04.2022 tarih ve 698266 sayılı yazısında;

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi'nin büyük bölümünü kapsayan, 18 hektar büyüklüğündeki alanın, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarih, 05.579 sayılı kararı ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 10.10.2012 sayılı tarih ve 28437 sayılı Resmi gazetede yayımlanan kararı ile "Karşıyaka, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edildiği,

Altyapı ve üst yapı uygulama projeleri hizmet alımı ile temin edilmiş olan dönüşüm alanında; I. Etap kapsamında 130 konut, 13 işyerinin yapımı tamamlanarak teslim edildiği, II. Etap kapsamında 170 konut, 20 işyeri, III. Etap kapsamında 584 konut, 27 işyeri, IV. Etap kapsamında 380 konut, 27 işyerinin inşaat yapım işinin ve V. Etap kat karşılığı inşaat yapımına yönelik ihale hazırlık çalışmalarının devam ettiği,

Kentsel dönüşüm alan sınırları içinde kat karşılığı ihaleler kapsamında üst yapı imalatları ile birlikte altyapı imalatlarının da onaylı projelerine göre etaplar halinde yenilenmesinin büyük önem ve aciliyet gerektirmekte olduğu, söz konusu etapların enerji teminini karşılamak üzere GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından dönüşüm alanında trafo imalatlarının yapılmasının planlandığı ifade edilmekle birlikte, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından verilen kurum görüşü doğrultusunda yapım çalışmaları devam eden etapların enerji ihtiyacının sağlanması amacıyla trafo alanlarına ilişkin plan değişikliğinin yapılması hususu tarafımıza iletilmiştir.

## 4. PLAN KARARLARI

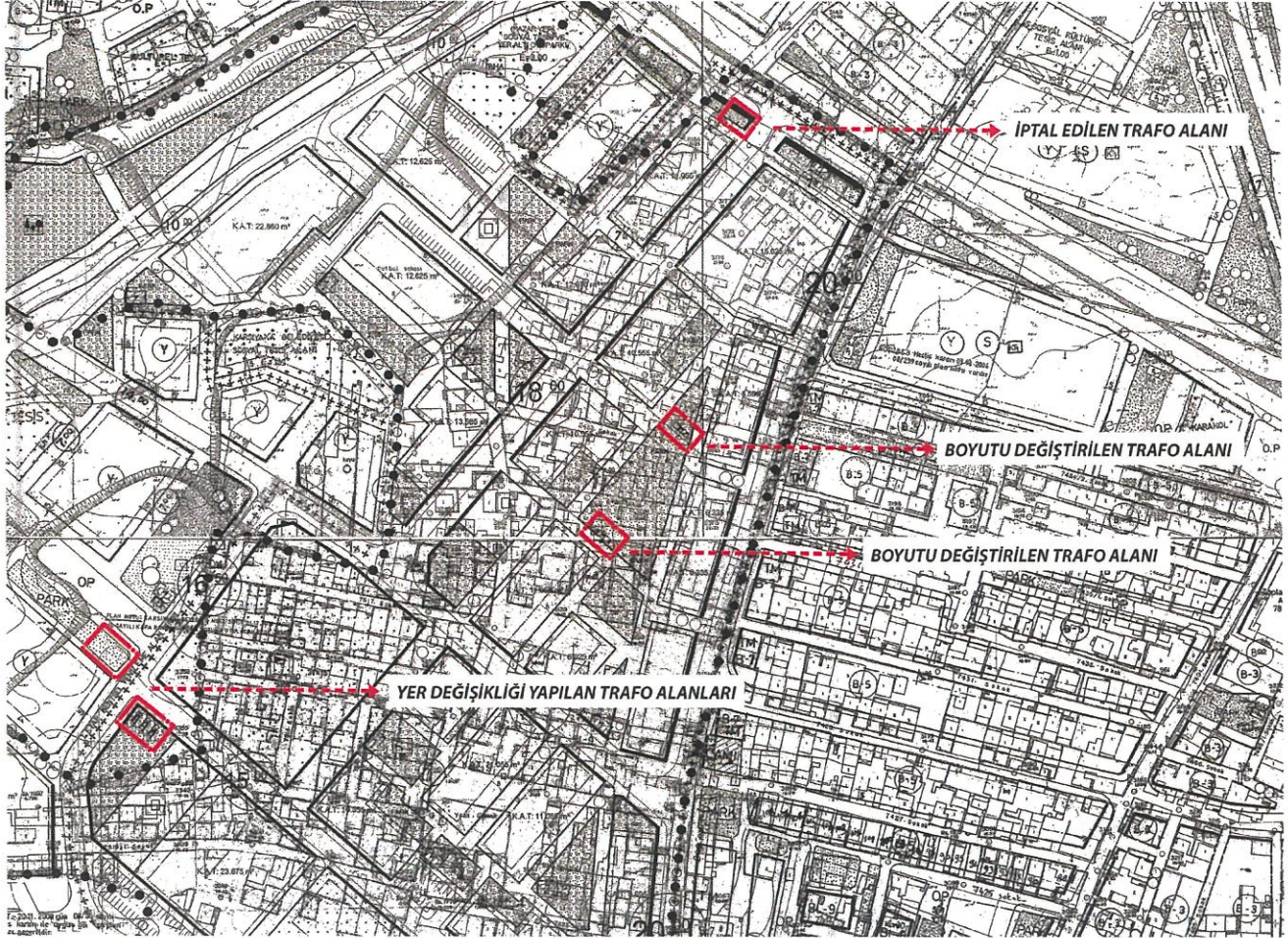
Bu doğrultuda Belediyemizce yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının da hızlanması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazısı doğrultusunda;

Gereksiz görülen 1 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri imar planından kaldırılmış olup, mevcut imar planında yer alan 2 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri (3mx10m) olacak şekilde yeniden önerilmiştir. Ayrıca; Kentsel



Dönüşüm ve Gelişim Alanının batısında yer alan park alanı içinde bulunan 3 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri kaldırılarak güneydoğu yönünde yer alan park içinde aynı ölçülerde olacak şekilde belirlenmiştir.

Bununla birlikte; konuları itibarıyla söz konusu Trafo Alanlarının imar planında park alanında önerilmesi nedeniyle yerinde yapıldığında çocuk oyun mobilyalarından uzak ve güzende tutulması ayrıca yaya ve taşıt sirkülasyonunu etkilememesi amacıyla "Trafo Alanı belirlenen yerlerde, arazinin yapısı, teknik altyapıdaki detaylar, mevcut ağaç ve benzeri korunmazsı gereken peyzaj düzenlemelerinin bulunması nedenleriyle uygulama aşamasında maksimum 3 metre kaydırılabilir" şeklinde plan notu düzenlenmiştir.



Resim 2. Plan Değişikliği Önerisi Bilgi Paftası

## **PLAN NOTU**

- 1- TRAFİ ALANI BELİRLENEN YERLERDE, ARAZİNİN YAPISI, TEKNİK ALTYAPIDAKİ DETAYLAR, MEVCUT AĞAÇ VE BENZERİ KORUNMAZSİ GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİNİN BULUNMASI NEDENLERİYLE UYGULAMA AŞAMASINDA MAKSİMUM 3 METRE KAYDIRILABİLİR.
- 2- PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

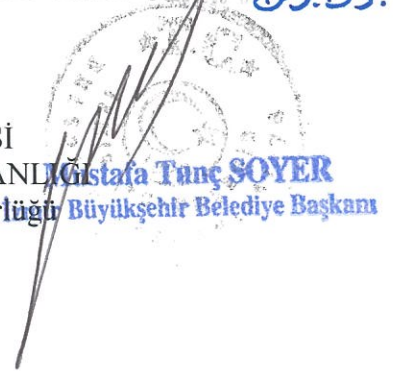


İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM  
VE GELİŞİM ALANINA TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

Meclis Karar No : 05.569  
Meclis Karar Tarihi : 05.05.2022

  
Gıtafa Tunç SOYER  
Büyükşehir Belediye Başkanı

MAYIS 2022

Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



# İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

### İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA TRAFİK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### PLANLAMA EKİBİ

Yağmur Han ŞENEL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Sevil MİSİSOĞLU	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü
Semih SARGIN	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Şefi
Bayram Barış YURDAKUL	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Mehmet GENÇ	Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 01.04.2022 tarihli ve 698266 sayılı yazısı doğrultusunda Belediye Meclisimizin 11.07.2011 tarih ve 05.579 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesi hükümlerine göre belirlenmiş olan Karşıyaka Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında devam eden etapların enerji ihtiyacının sağlanması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bulunan Trafo Alanlarının bazılarının yerlerinin ve ölçülerinin yeniden belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri önerisidir.



Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



## 2. PLANLAMA SÜRECİ

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi'nin büyük bölümünü kapsayan alanın, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarih, 05.579 sayılı kararı ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 10.10.2012 sayılı tarih ve 28437 sayılı Resmi gazetede yayımlanan kararı ile "Karşıyaka, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edildiği,

Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına yönelik ilk olarak "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 05.213 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.

Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına daha sonra "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına Trafo Tesis Alanı ve Doğalgaz RMS İstasyonu Belirlenmesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2019 tarih ve 05.250 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmıştır.

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 01.04.2022 tarih ve 698266 sayılı yazısında;

Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesi'nin büyük bölümünü kapsayan, 18 hektar büyüklüğündeki alanın, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarih, 05.579 sayılı kararı ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunun 10.10.2012 sayılı tarih ve 28437 sayılı Resmi gazetede yayımlanan kararı ile "Karşıyaka, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edildiği,

Altyapı ve üst yapı uygulama projeleri hizmet alımı ile temin edilmiş olan dönüşüm alanında; I. Etap kapsamında 130 konut, 13 işyerinin yapımı tamamlanarak teslim edildiği, II. Etap kapsamında 170 konut, 20 işyeri, III. Etap kapsamında 584 konut, 27 işyeri, IV. Etap kapsamında 380 konut, 27 işyerinin inşaat yapım işinin ve V. Etap kat karşılığı inşaat yapımına yönelik ihale hazırlık çalışmalarının devam ettiği,

Kentsel dönüşüm alan sınırları içinde kat karşılığı ihaleler kapsamında üst yapı imalatları ile birlikte altyapı imalatlarının da onaylı projelerine göre etaplar halinde yenilenmesinin büyük önem ve aciliyet gerektirmekte olduğu, söz konusu etapların enerji teminini karşılamak üzere GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından dönüşüm alanında trafo imalatlarının yapılmasının planlandığı ifade edilmekle birlikte, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından verilen kurum görüşü doğrultusunda yapım çalışmaları devam eden etapların enerji ihtiyacının sağlanması amacıyla trafo alanlarına ilişkin plan değişikliğinin yapılması hususu tarafımıza iletilmiştir.

## 4. PLAN KARARLARI

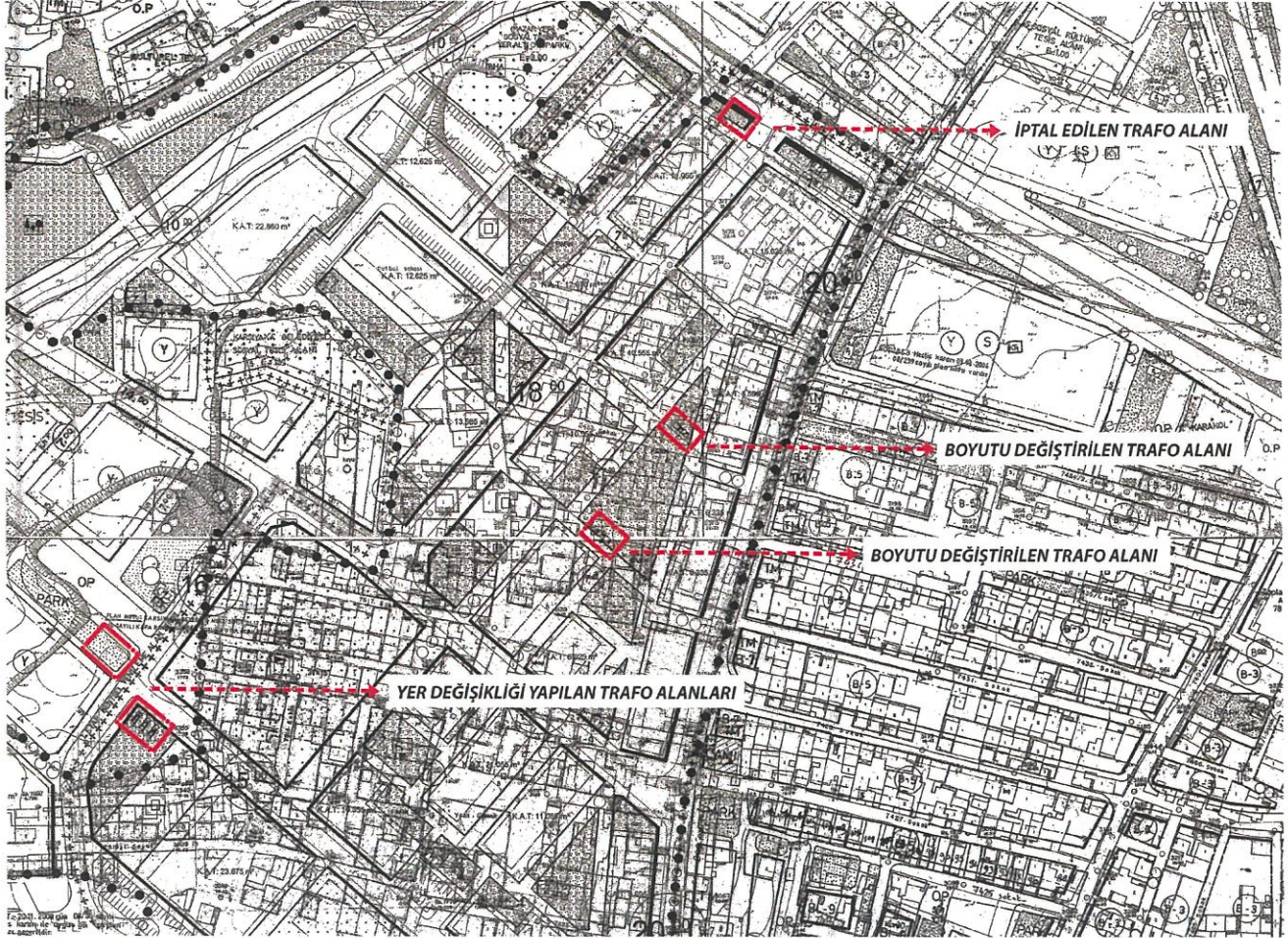
Bu doğrultuda Belediyemizce yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının da hızlanması amacıyla GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazısı doğrultusunda;

Gereksiz görülen 1 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri imar planından kaldırılmış olup, mevcut imar planında yer alan 2 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri (3mx10m) olacak şekilde yeniden önerilmiştir. Ayrıca; Kentsel



Dönüşüm ve Gelişim Alanının batısında yer alan park alanı içinde bulunan 3 adet (3mx7m) ebatındaki trafo yeri kaldırılarak güneydoğu yönünde yer alan park içinde aynı ölçülerde olacak şekilde belirlenmiştir.

Bununla birlikte; konuları itibarıyla söz konusu Trafo Alanlarının imar planında park alanında önerilmesi nedeniyle yerinde yapıldığında çocuk oyun mobilyalarından uzak ve güzende tutulması ayrıca yaya ve taşıt sirkülasyonunu etkilememesi amacıyla "Trafo Alanı belirlenen yerlerde, arazinin yapısı, teknik altyapıdaki detaylar, mevcut ağaç ve benzeri korunmazsı gereken peyzaj düzenlemelerinin bulunması nedenleriyle uygulama aşamasında maksimum 3 metre kaydırılabilir" şeklinde plan notu düzenlenmiştir.



Resim 2. Plan Değişikliği Önerisi Bilgi Paftası

## **PLAN NOTU**

- 1- TRAFİ ALANI BELİRLENEN YERLERDE, ARAZİNİN YAPISI, TEKNİK ALTYAPIDAKİ DETAYLAR, MEVCUT AĞAÇ VE BENZERİ KORUNMAZSİ GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİNİN BULUNMASI NEDENLERİYLE UYGULAMA AŞAMASINDA MAKSİMUM 3 METRE KAYDIRILABİLİR.
- 2- PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA, KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.