

BOTANİK KONULU EXPO 2026 ORGANİZASYONUNA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.519
Meclis Karar Tarihi : 09.05.2022



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


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

**BOTANİK KONULU EXPO 2026 ORGANİZASYONUNA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA GRUBU

Yağmur Han ŞENEL

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Sevil MİSİSOĞLU

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln. Şube Müdürü V.

Semih SARGIN

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Pln. Şube Şefi

B. Barış YURDAKUL

Şehir Plancısı

Mehmet GENÇ

Şehir Plancısı

BOTANİK KONULU EXPO 2026 ORGANİZASYONUNA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

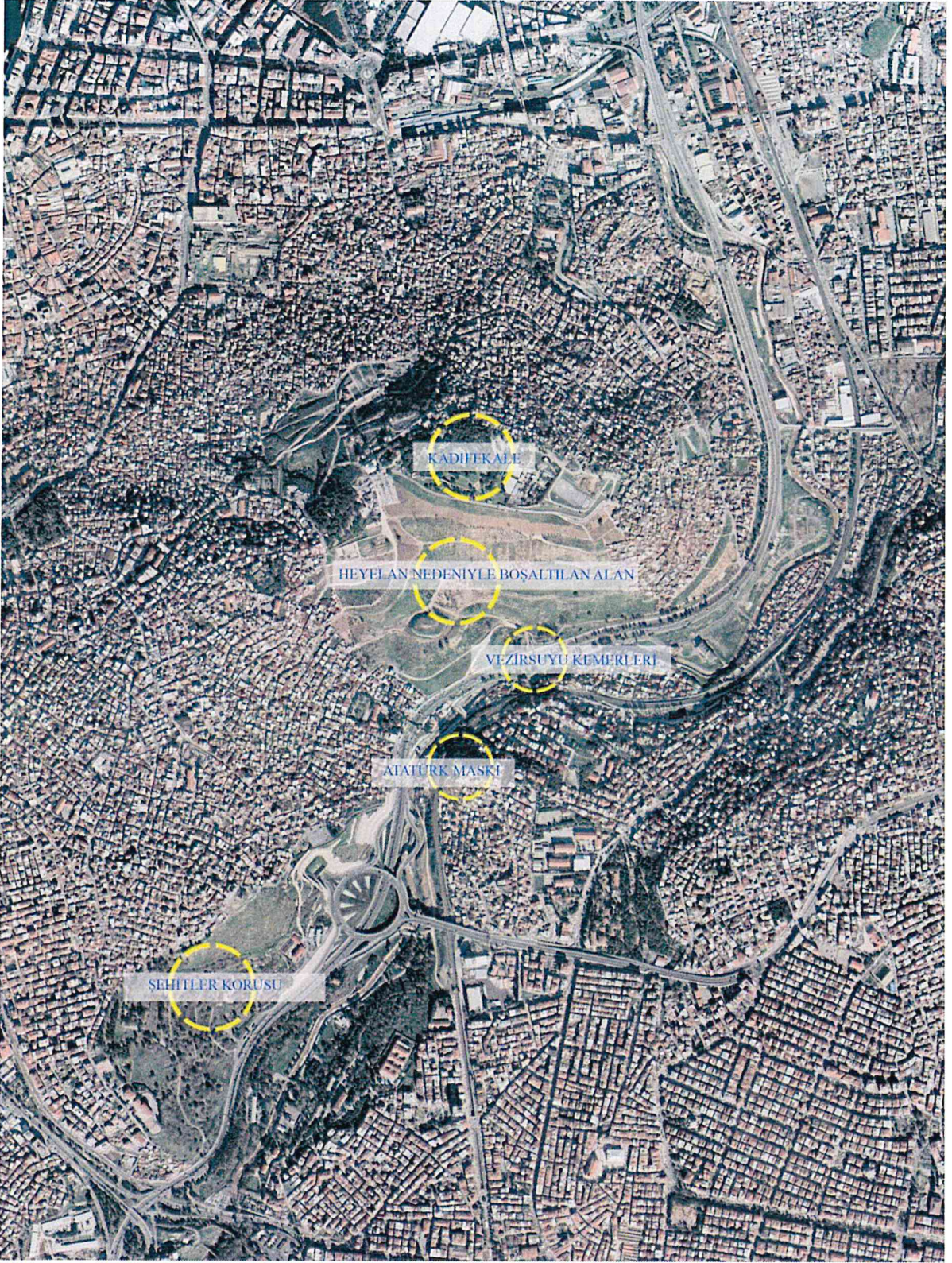
Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığının 06.04.2022 tarihli ve 706346 sayılı yazısı doğrultusunda, Belediyemiz ev sahipliğinde düzenlenecek olan Botanik konulu EXPO 2026 Organizasyonunun gerçekleştirilmesine yönelik olarak İzmir İli, Konak İlçesi, Yeşildere Bölgesinde kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi ve uygulamaya ilişkin hükümlerin getirilmesine yönelik plan değişikliği önerisidir.

2.PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, güneyde Atatürk Maskının altından başlayarak İZBAN hattı ile Meles Deresi ve Yeşildere Caddesi arasında kalan yaklaşık 30 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Uydu Görüntüsü



Planlama Alanının Çevresi

3.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı içinde kalan parsellerin büyük bir çoğunluğu şahıs mülkiyetinde olmakla birlikte bu alanda İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Konak Belediyesi mülkiyetinde olan parseller de bulunmaktadır.

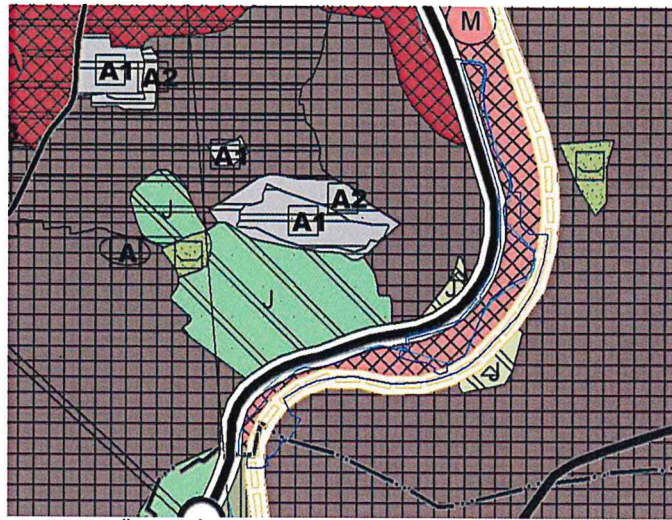
4.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanına ilişkin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

- **1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onanmış olan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında söz konusu alanın büyük bir kısmı '2. ve 3. Derece Merkezler', bir kısmı "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanlar" kullanımında kalmaktadır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinde "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." açıklaması bulunmaktadır.



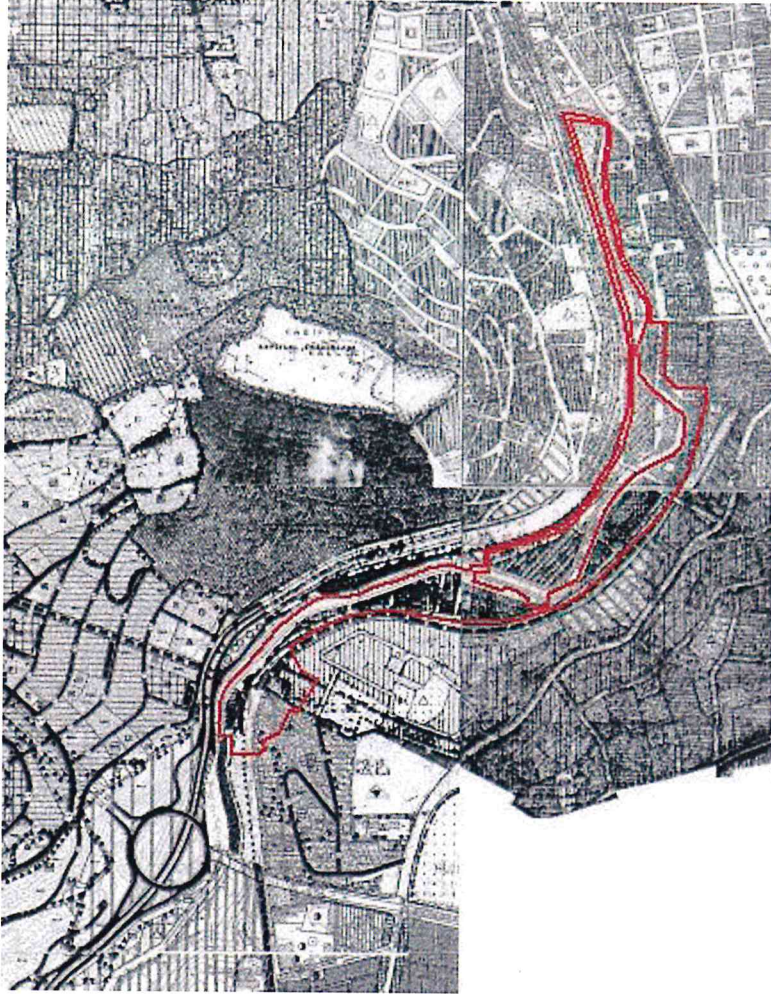
1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

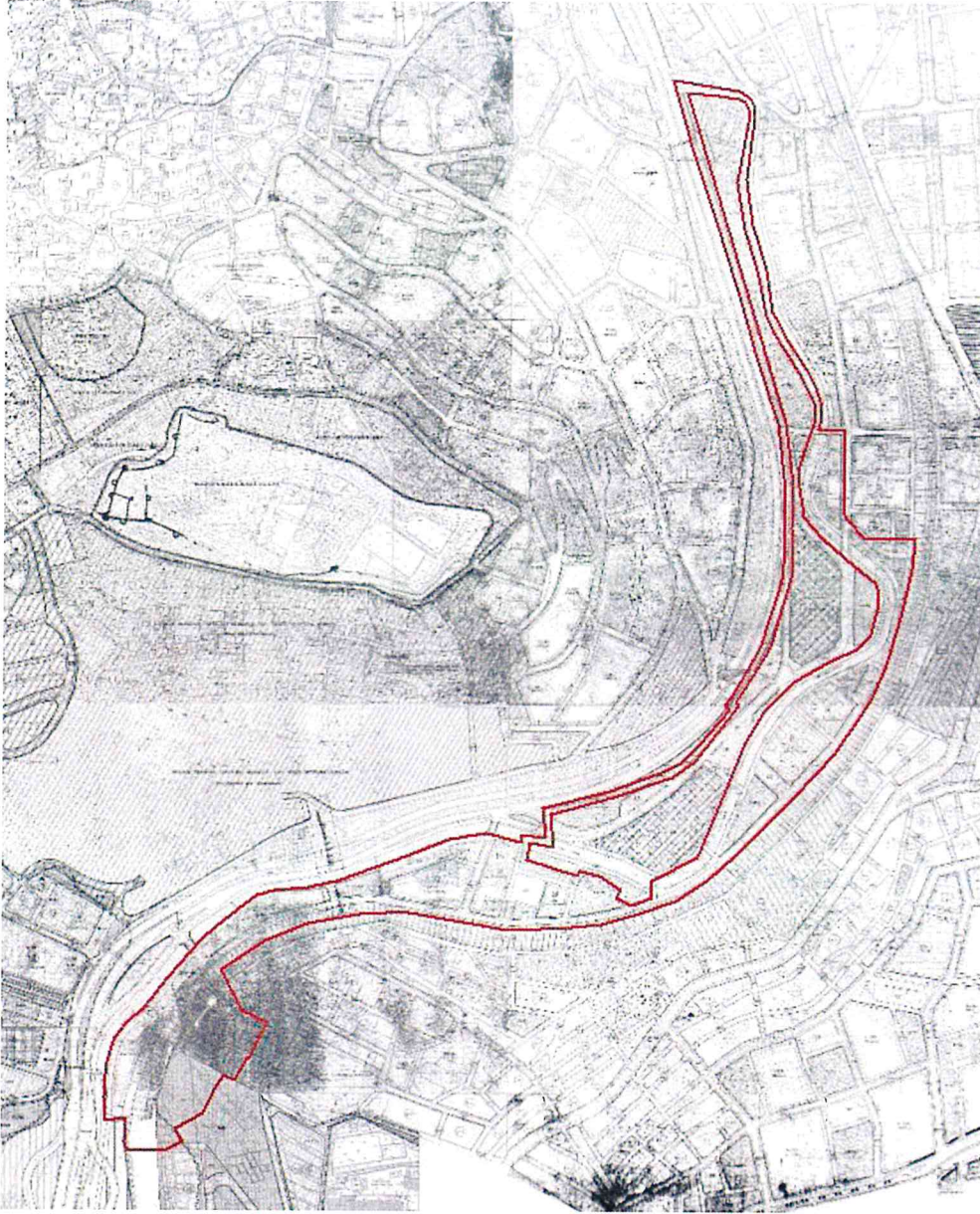
- Karayolları ekspres yolunun Yeşildere geçişinde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunları çözmek üzere yolun iki tarafındaki alanlara ulaşım imkanı sağlayan ve ekspres yol ile Melez Çayı arasında kalan alanlarda, ekspres yolun gerektireceği servislerin gelebileceği Kentsel Çalışma Alanları ile Turistik Amaçlı Rekreasyon Alanları kullanımları getiren 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, İzmir Belediye Encümeninin 21.03.1984 tarih 501119 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 15.10.1984 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda yapılaşma öngörülen alanlarda yapılaşma koşulları TAKS:0.60, KAKS:2.00 ve hmax:24.80m. olarak belirlenmiştir.
- Söz konusu alana ilişkin Belediye Meclisimizin 05.03.1993 tarih 05.34 sayılı kararı ile; İzmir Büyükşehir bütününde faaliyet gösteren tüm deri işleme tesislerine yeterli olabilecek büyüklükte planlanmış olan Menemen Organize Deri Sanayi Bölgesinde altyapı çalışmalarının tamamlanmakta olduğu, Yeşildere (Melez Çayı) boyunca yoğun bir şekilde yayılmış bulunan deri işleme tesislerinin gerek Melez Çayını gerekse de İzmir Körfezinin kirlenmesindeki önemli etkileri gözönüne alınarak; Melez Çayı boyunca yeşil alan düzenlenmesine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı Başkanlık Makamınca 03.05.1993 tarihinde onaylanmıştır.
- Yeşildere bölgesi ile bu bölgenin doğusunda Melez Çayı ile Demiryolu arasında kalan bölgeye ilişkin alınan Belediye Meclisimizin 13.02.1997 tarih 05.46 sayılı kararında ise; 1984 onaylı imar planındaki imar hakları dikkate alınarak Melez Çayı ile Yeşildere (Aydın-İzmir) karayolu arasında kalan ve genelde deri sektörünün yer aldığı bölgede, havaalanı-kent merkezi güzergahında aktivite merkezi yaratmak amacıyla 10ha.lık alanın 3ha.lık kısmında tekstil ağırlıklı imalat ve ticarete yönelik imar adaları planlanmasına, Melez Çayı ile Demiryolu arasında kalan 20ha.lık alanda ise mevcut küçük parsellerden oluşan dokunun gelişmesi ve yenileşmesini sağlamak, diğer alanla bütünlük arz edebilmesine yönelik "M" koşullu (Metropolitan Aktivite Merkezi Alanı) olarak gelişmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 05.05.1997 tarihinde onaylanmıştır.

Bu planda, Yeşildere bölgesi, Turizm Amaçlı Toplu İşyeri Küçük Sanayi Sitesi ve Yeşil Alan olarak, Melez Çayı ile Demiryolu arasında kalan alan ise Metropolitan Aktivite Merkezi Alanı, sosyal ve teknik altyapı alanları olarak planlanmıştır.

- Anılan nazım imar planı doğrultusunda Konak Belediye Meclisinin 30.06.1999 tarih 4015/4535 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde emsal değerinin kadastral parsel üzerinden E:1.20 olarak belirlenmesi nedeniyle plan bütünlüğü açısından nazım imar planında da Turizm Amaçlı Toplu İşyeri Küçük Sanayi Sitesi Alanına E:1.20 koşulu getirilmesine yönelik nazım imar planı değişikliği Belediye Meclisimizin 23.03.2000 tarih 05/40 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 26.06.2000 tarihinde onaylanmıştır. Bu kapsamda Konak Belediye Meclisinin 30.06.1999 tarih 4015/4535 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği de Başkanlık Makamınca 29.06.2000 tarihinde onaylanmış olup, halen yürürlüktedir. Söz konusu planda; Yeşildere Caddesi ile Meles Deresi arasında 'Turizm Amaçlı Toplu İşyeri Küçük Sanayi Sitesi Alanı' olarak belirlenmiş olan imar adalarını ve civarındaki kamusal alanları içeren 'Uygulama Yapılacak Alan Sınırı' bulunmaktadır.



Mevcut 1/5000 NİP



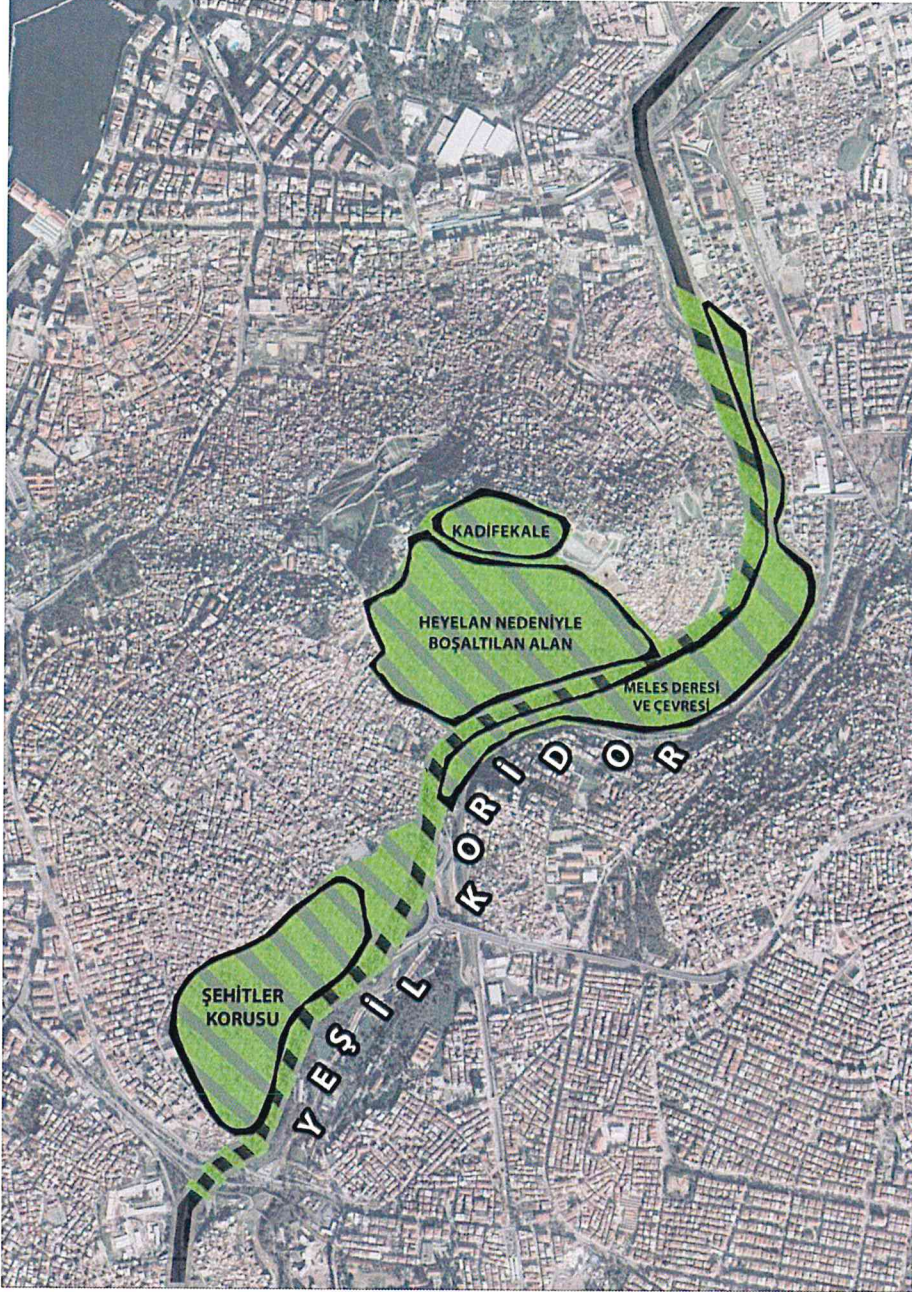
Mevcut 1/1000 UİP

5.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu bölgeyi kapsayan İzmir İli Konak İlçesi, Yeşildere Mahallesi, Gaziler Caddesi ile Hürriyet Mahallesi arasında kalan sahaya ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporu 26.03.2012 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Etüt kapsamında çalışma alanında Önlemleri Alan 2.1(ÖA-2.1), Önlemleri Alan 5.1(ÖA-5.1), Önlemleri Alan 5.2(ÖA-5.2) alanları tespit edilmiştir.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Şehitler Korusu ve Kadifekale'nin güneyinde heyelan nedeniyle boşaltılarak ağaçlandırma faaliyetlerine devam edilen alan ile bütünleşecek şekilde Atatürk Maskının altından başlayarak İZBAN hattı ile Meles Deresi ve Yeşildere Caddesi arasında kalan bölgede Belediyemiz ev sahipliğinde yaklaşık 100 hektarlık bir alanda Botanik konulu EXPO 2026 Organizasyonu gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.



Yeşil Koridor Bilgi Paftası

Bu kapsamda; EXPO Organizasyonunun gerçekleştirilmesi ve sonrasında bu bölgenin "Yeşil Koridor" olarak sürekli kullanılmak üzere kentimize kazandırılmasına yönelik düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığının 06.04.2022 tarihli ve 706346 sayılı yazısı doğrultusunda, imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

7.ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı bütün olarak ele anılabilecek iki etaplama alanı olarak düşünülmüş ve bu alanların sınırı imar planına aktarılmıştır. Belirlenmiş olan iki adet etaplama sınırı birlikte bir bütün olarak ele alınabilecek olan Özel Proje (2026 İzmir Botanik EXPO kapsamında) Alan Sınırını meydana getirmekte olup, bu alanlarda özel projesine göre uygulama yapılacaktır.

Plan değişikliği önerisi kapsamında; mevcut imar planında E: 3.00 ve "M" koşullu (Metropolitan Aktivite Merkezi Alanı) olarak belirlenmiş olan imar adaları "Fuar, Panayır ve Festival Alanı" olarak belirlenmiş ve 1 no.lu Etaplama sınırı içine alınmıştır.

"Fuar, Panayır ve Festival Alanı olarak belirlemiş olan alanlarda; sergi holleri, toplantı salonları, kongre merkezi, yeme-içme faaliyetlerine yönelik binalar, açık ve kapalı otoparklar, idari binalar, teknik hizmet binaları vb tesisler yer alacaktır." şeklinde plan notu getirilmiştir.

1 no.lu etaplama sınırı içinde "Fuar, Panayır ve Festival Alanı" olarak belirlenmiş olan imar adalarında Konak Belediye Meclisinin 30.06.1999 tarih 4015/4535 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 29.06.2000 tarihinde onaylanmış uygulama imar planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarının aşılamayacağı plan notlarında hüküm altına alınmıştır.

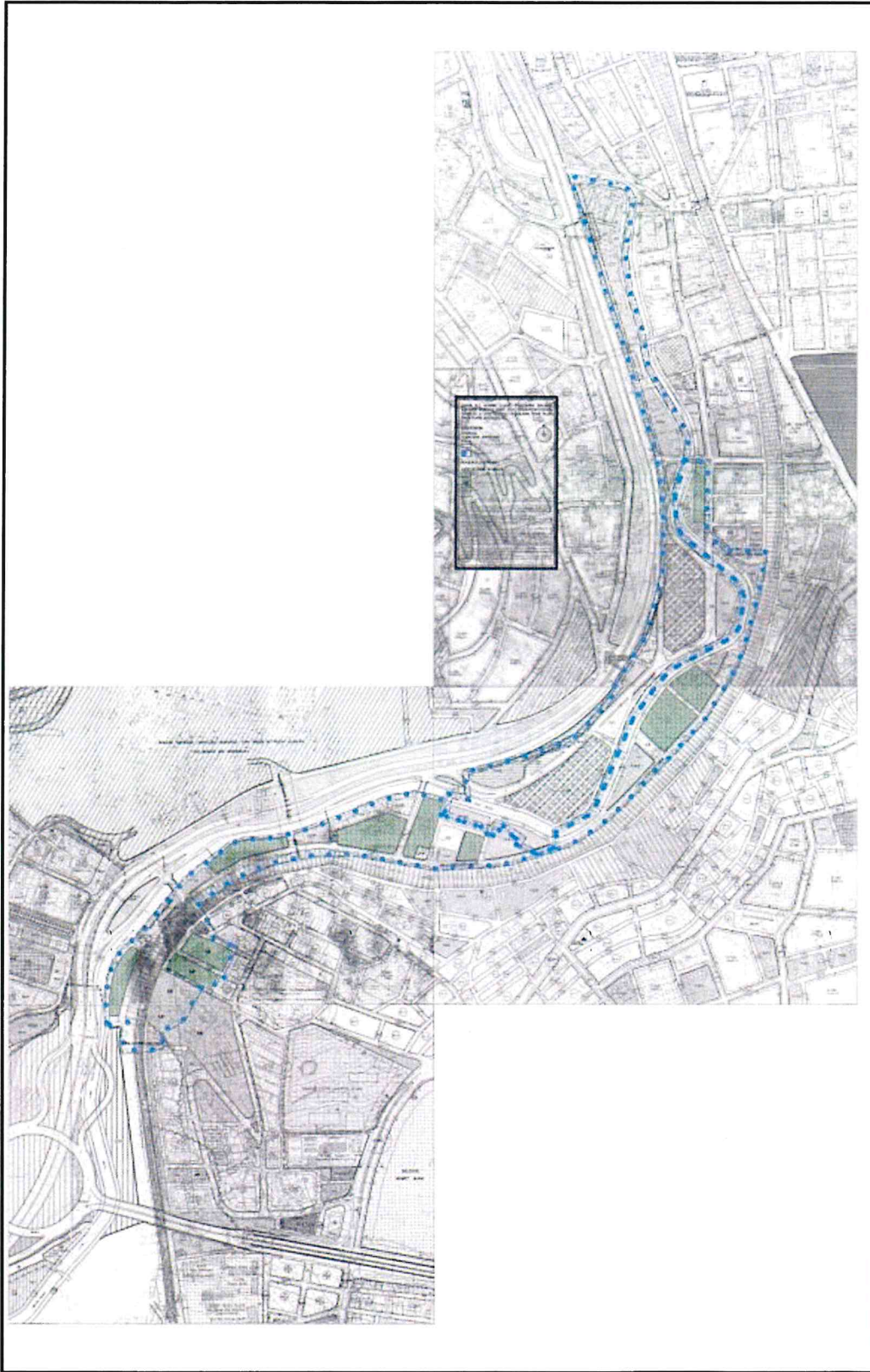
Ayrıca; tasarımsal olarak proje bütünlüğünün sağlanmasına olanak vermek üzere "1 no.lu etaplama sınırı içinde belirlenmiş olan kullanımlar; özel projesi doğrultusunda alan büyüklükleri değişmemek kaydıyla etaplama sınırı içerisinde yer değiştirebilir." şeklinde plan notu önerilmiştir.

Yeşildere bölgesinde genel olarak dericilerin olduğu alan olarak bilinen ve mevcut imar planında yer alan "Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" içinde Turizm Amaçlı Toplu İşyeri Küçük Sanayi Sitesi

olarak belirlenmiş olan imar adalarının bulunduğu kısımda 2 no.lu Etaplama sınırı belirlenmiştir. Söz konusu etaplama alanı EXPO Organizasyonu için yapılacak düzenlemeler kapsamında 1 no.lu etaplama alanını tamamlayıcı nitelikte öngörülmüş olup, kullanım kararlarına herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır.

Bu kapsamda; *"2 no.lu etaplama sınırı içinde Konak Belediye Meclisinin 30.06.1999 tarih 4015/4535 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 29.06.2000 tarihinde onaylanmış olan imar planı doğrultusunda uygulamalara devam edilecek olup, bu alan gerektiğinde EXPO Organizasyonu süresince Fuar, Panayır ve Festival Alanı olarak kullanılabilir. Bu kapsamda gerektiğinde satın alma, kiralama, tahsis, irtifak hakkı vb işlemler İzmir Büyükşehir Belediyesince yürütülecektir."* şeklinde plan notu getirilmiştir.

EXPO organizasyonunun gerçekleştirileceği alanının; havaalanından kente girişi sağlayan ana ulaşım omurgası özelliği bağlamında kentin kuzey-güney yönünde bağlantısını sağlayan ve yoğun olarak kullanılan transfer ulaşım aksı olan Yeşildere Caddesi üzerinde bulunması ve kent merkezine yakınlığı yönüyle prestijli bir bölgede konumlanmakta olduğu göz önünde bulundurulduğunda dünya çapında bir organizasyonun bu alanda gerçekleştirilmesi kent için önemli bir kazanım meydana getirecektir. Bu doğrultuda; söz konusu alanda oluşturulacak yeşil-rekreatif alanların sadece organizasyon süresince değil sonrasında da kentlinin sürekli olarak gündelik yaşantısı dahilinde kullanabileceği mekanlar olarak kente kazandırılması hedeflenmektedir. Bu çerçevede plan notlarında *"Özel Proje Alan Sınırı içinde yapılan düzenlemeler kapsamında kamu tasarrufunda kalan alanlar organizasyonun tamamlanmasından sonra da kentlilerin kullanımında olacak şekilde muhafaza edilecektir."* hükmü getirilmiştir.



1/1000 ölçekli UİP Değişikliği