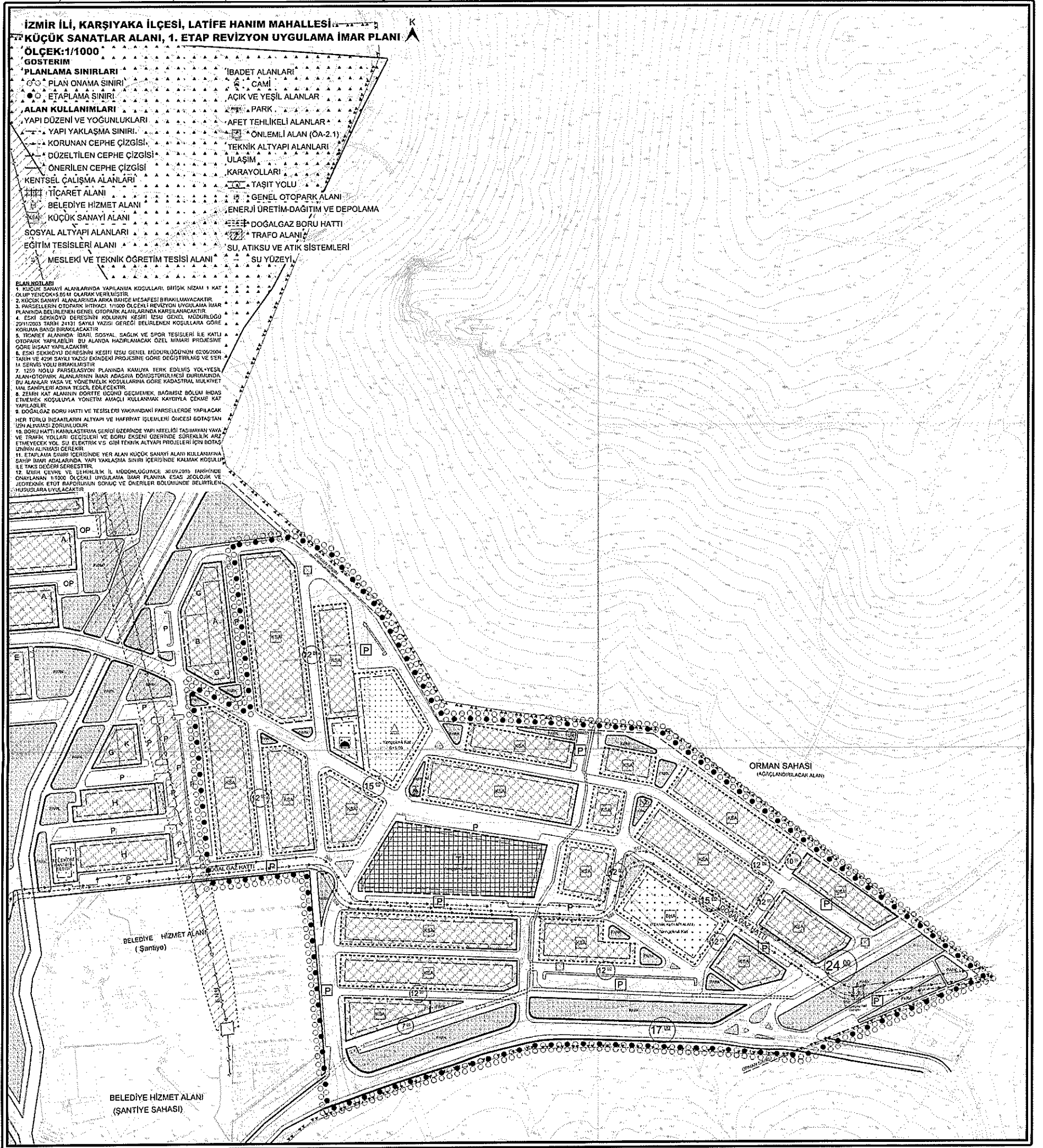


Şekil 25: 1/1000 ölçekli Küçük Sanatlar Alanı 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı



1/1000 ÖLÇEKLİ
KÜÇÜK SANATLAR ALANI,
1. ETAP REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 166

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 01/12/2020

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-35337888

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, LATİFE HANIM MAHALLESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜK SANATLAR ALANI, 1. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Janset ERMİŞ
Şehir Plancısı

Nehir ZÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı



Mustafa Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, LATİFE HANIM MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜK SANATLAR ALANI, 1. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU 31 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI	1
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	1
1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
1.3. DOĞAL YAPI	3
1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK	5
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	7
2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	7
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı.....	7
2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	8
2.1.3. Nazım İmar Planı	9
2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE UYGULAMA SÜRECİ	12
2.2.1. 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
2.2.2. 13.03.1997 Onama Tarihli 1259 Nolu Parselasyon Planı.....	14
2.2.3. 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
2.2.4. 01.12.2011 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	16
2.2.5. 10.09.2013 Onama Tarihli Düzenleme Sahası.....	17
2.2.6. 14.02.2014 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	18
2.2.7. 01.04.2015 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19
2.2.8. 05.04.2017 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	20
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	21
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	22

SEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu.....	2
Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları.....	4
Şekil 3: Karşıyaka İlçesi ve Planlama Alanında Yerleşime Uygunluk Haritası.....	6
Şekil 4: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 5: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 6: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 7: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 8: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İnat Planı Planı Notları.....	11
Şekil 9: 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları.....	12
Şekil 10: 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Şekil 11: 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları.....	14
Şekil 12: 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	15
Şekil 13: 01.12.2011 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	16
Şekil 14: 10.09.2013 Onama Tarihli Düzenleme Sahası.....	17
Şekil 15: 14.02.2014 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	18
Şekil 16: 01.04.2015 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	19
Şekil 17: 05.04.2017 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	20
Şekil 18: Alana İlişkin Fotoğraf-1.....	21
Şekil 19: Alana İlişkin Fotoğraf-2.....	21
Şekil 20: Alana İlişkin Fotoğraf-3.....	21
Şekil 21: Kitle Etüdü Örneği-1.....	22
Şekil 22: Kitle Etüdü Örneği-2.....	23
Şekil 23: Kitle Etüdü Örneği-3.....	24
Şekil 24: Kitle Etüdü Örneği-4.....	25
Şekil 25: 1/1000 ölçekli Küçük Sanatlar Alanı 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı.....	27

1. PLANLAMA ALANI

1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Mendere, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km² yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS'ne göre 4.367.251 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almakta olup yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka ilçesi İzmir körfezinin kuzeyinde Yamanlar Dağı etekleri ile deniz arasında bulunan bölgede konumlanmakta olup, yüzölçümü 5462 ha, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Karşıyaka ilçesi TÜİK 2019 ADNKS verilerine göre 349.290 kişidir. İlçe, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

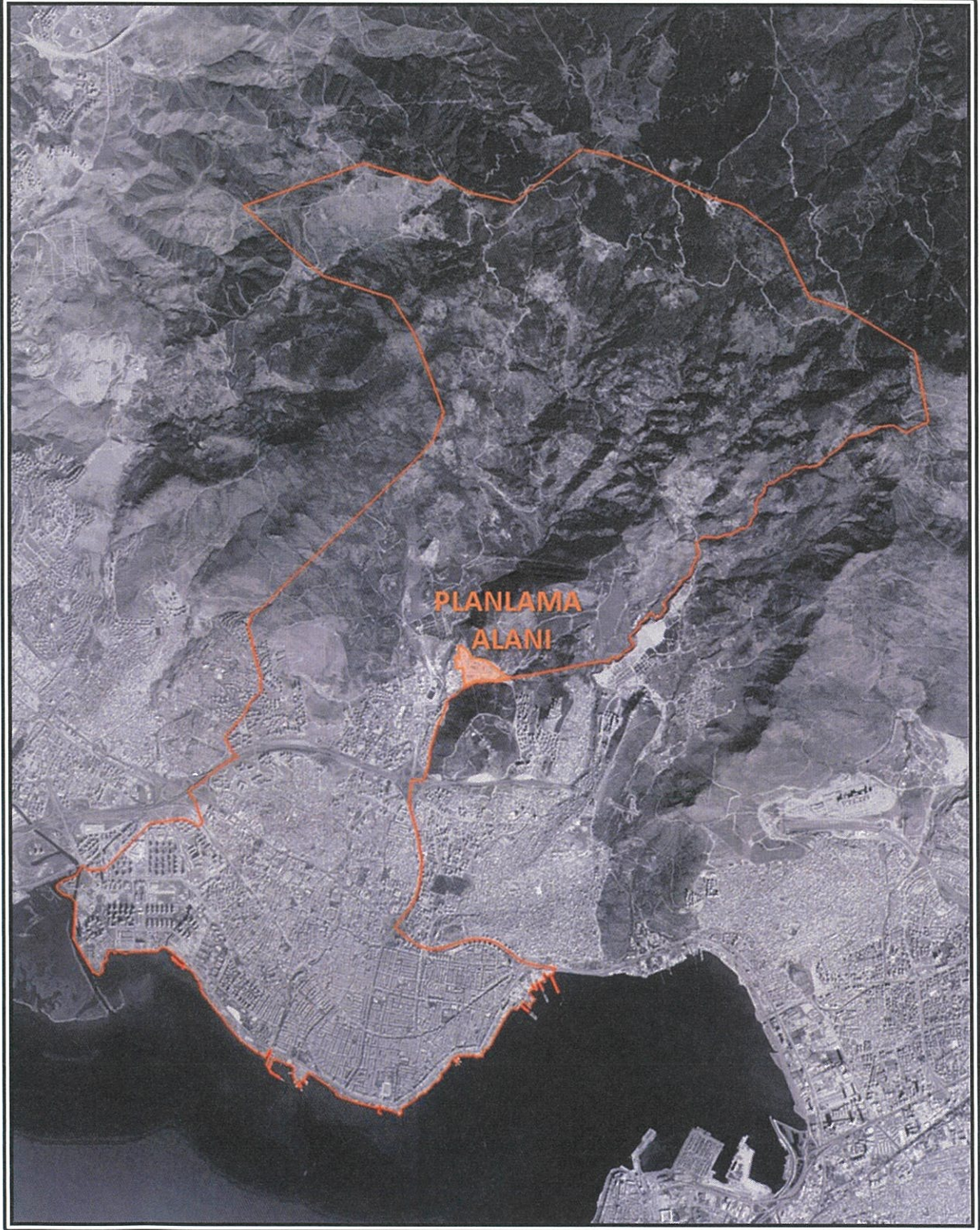
Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliağa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır.

Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliağa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Planlama alanı, Karşıyaka İlçesi'nin kuzey kısmında; Latife Hanım Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Küçük Sanayi Alanı'dır.

Şekil 1: Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu



1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, idari olarak Karşıyaka Belediyesi ile Karşıyaka Kaymakamlığı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

1.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlı, bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir. Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve

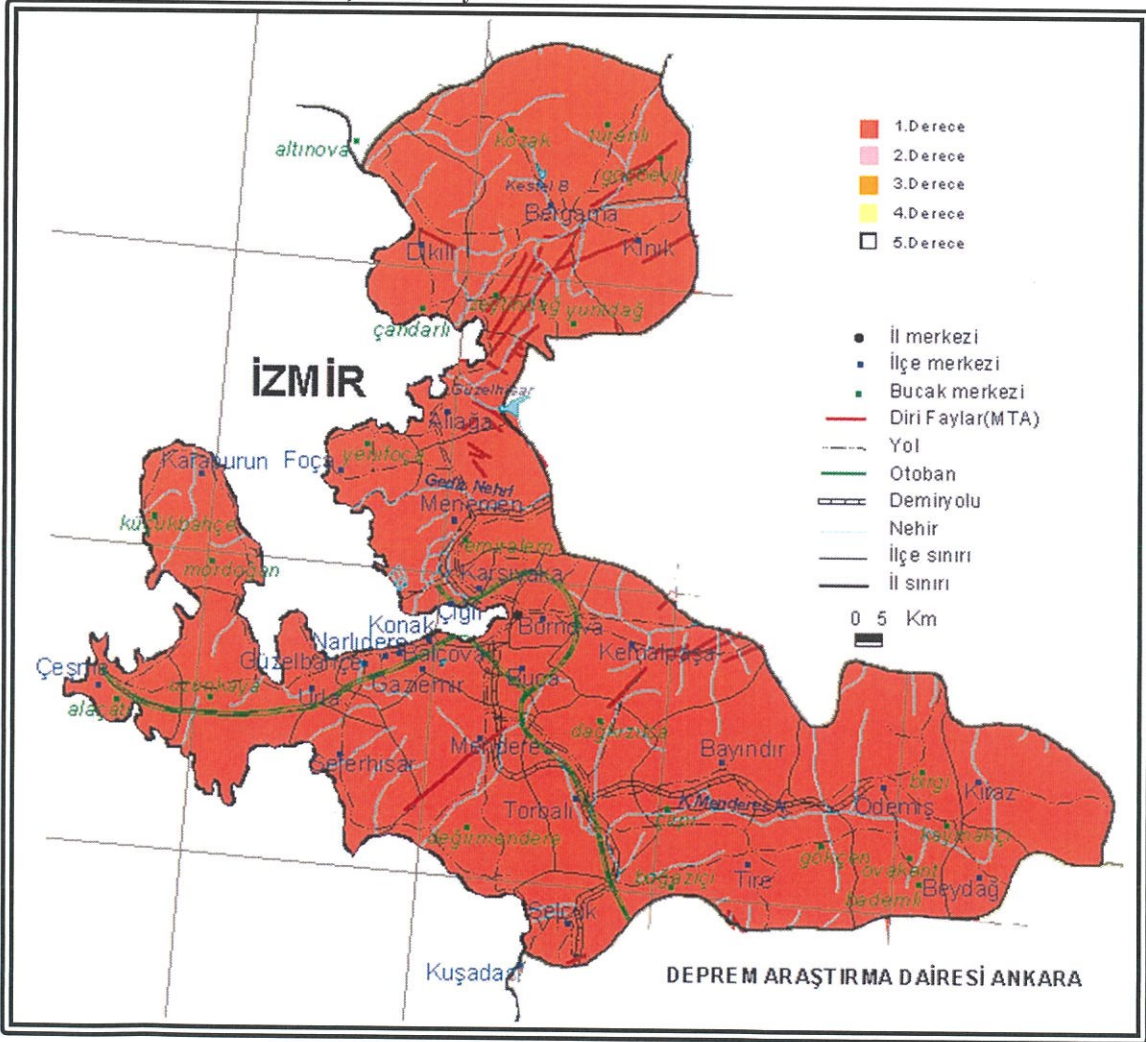
güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17.9°C'dir ve sıcaklık artış trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 43,0 °C'dir (12/08/2002). Bu güne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -8,2 °C'dir (04/01/1942).

Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. İzmir iline ait ortalama yağış miktarı 58.48 kg/m²'dir. Aylık ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. En yağışlı aylar aralık, ocak ve şubat aylarıyken, temmuz ve ağustos yağışlı gün sayısının en az olduğu aylardır.

İzmir'in hakim rüzgar yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü batı-kuzybatıdır.

Karşıyaka, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olup Simav Grabeni, Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeninin yakın olması dolayısıyla ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. İzmir Bölgesi'nde var olan diri faylar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 2: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



1.4. JEOLJİK YAPI/YERLEŞİME UYGUNLUK

Karşıyaka ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamındaki 1942 ha'lık kentsel yerleşim alanında jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır. Jeolojik-jeoteknik etüt raporları, parçalar halinde onanan Karşıyaka'nın yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıda özetlenmektedir:

11.05.2012 tarihinde onanan Mavişehir Toplu Konut Alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölgenin yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan olarak belirlendiği; alan genelinde sıvılaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu belirtilmektedir.

13.08.2012 tarihinde onanan ve Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri, L18A02B2C, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A02B3C, L18A02B3D, L18A02B4B, L18B01A1D, L18B01A4A ve L18B01A4D paftaları kapsayan raporda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar, Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar değerlendirmelerini içermektedir.

17.11.2013 tarihinde onanan ve Örnekköy Mahallesi, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A4C, L18A03A4D paftaları (Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı) kapsayan raporda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar şeklindedir.

13.12.2013 tarihinde onanan ve Zübeyde Hanım Mahallesi, L18A03A1B, L18A03A1C, L18A03A2A, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar, Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

13.12.2013 tarihinde onanan Latife Hanım Mahallesi, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; Önlemler Alan-3:Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar, Önlemler Alan-2.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

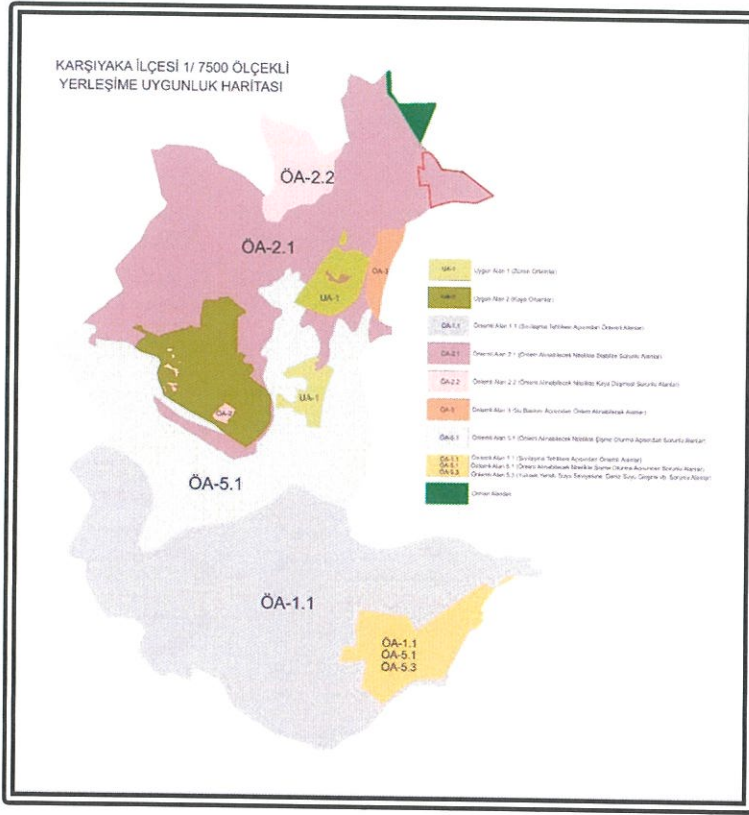
02.05.2013 tarihinde onanan Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; Önlemler Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar, Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

Son olarak, 30.09.2016 tarihinde onanan ve Karşıyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha'lık alan kapsayan raporda yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar, Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar değerlendirmeleri yapılmıştır.

Planlama alanını da kapsayan 30.09.2016 tarihinde onanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonucunda, planlama alanı ÖA-2.1-Önlemler Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tespit edilmiş olup raporun "Sonuç ve Öneriler" bölümünde ÖA-2.1-Önlemler Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) için;

"İnceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 5 - >60 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel birimin Yamanlar Volkaniti olan Oligosen yaşlı tüf (ol π 2-k); Yamanlar Volkaniti olan Orta miyosen yaşlı andezit (m2x-k), Cumhuriyet

Şekil 3: Karşıyaka İlçesi ve Planlama Alanında Yerleşime Uygunluk Haritası



mahallesi güneyinde Kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) olduğu bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

-Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taahhütlenmelidir.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taahhütlenmesi seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

-Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.” denilmektedir.

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

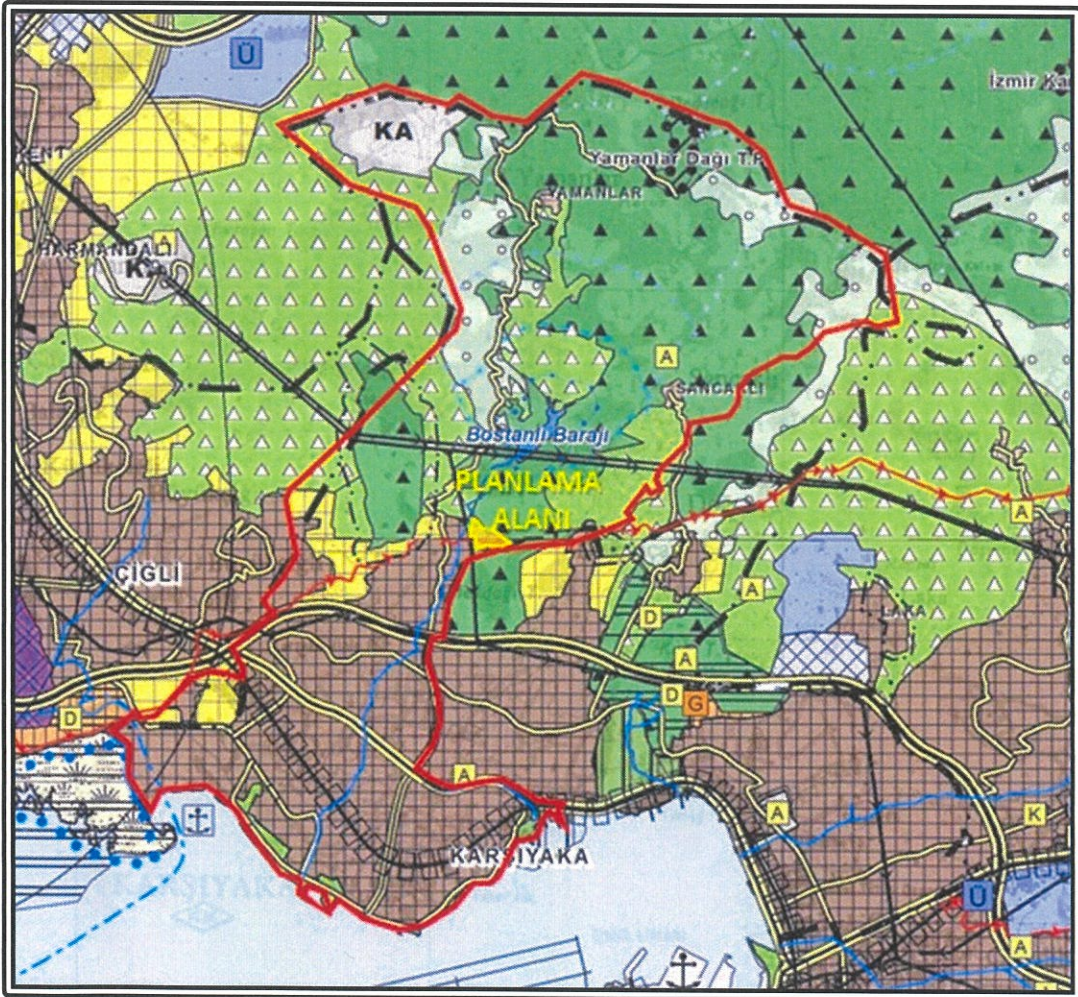
İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

16.11.2015 onama tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında düzenlenen plan değişiklikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alanlar" kullanımında olup; kullanım kararı Plan Hükümleri'nde "4. Tanımlar" başlığında "4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

Şekil 4: 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

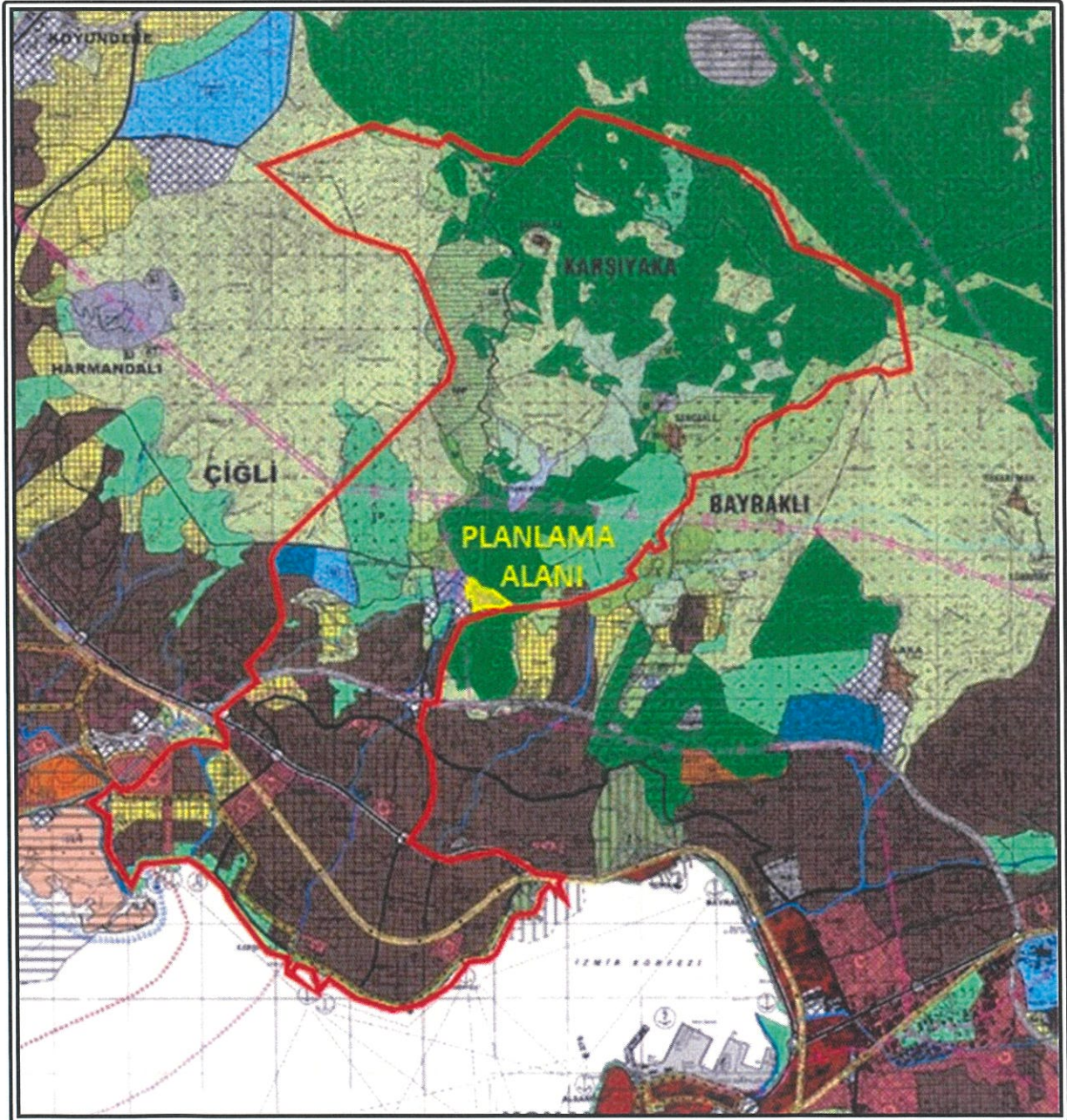


2.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Planlama alanı 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Küçük Sanayi Alanı" kullanımında olup; kullanım kararı Plan Hükümleri'nde "4.Tanımlar" başlığında "4.8.9. Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrışmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş türlerinin bir arada konumlandığı alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

Şekil 5: 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



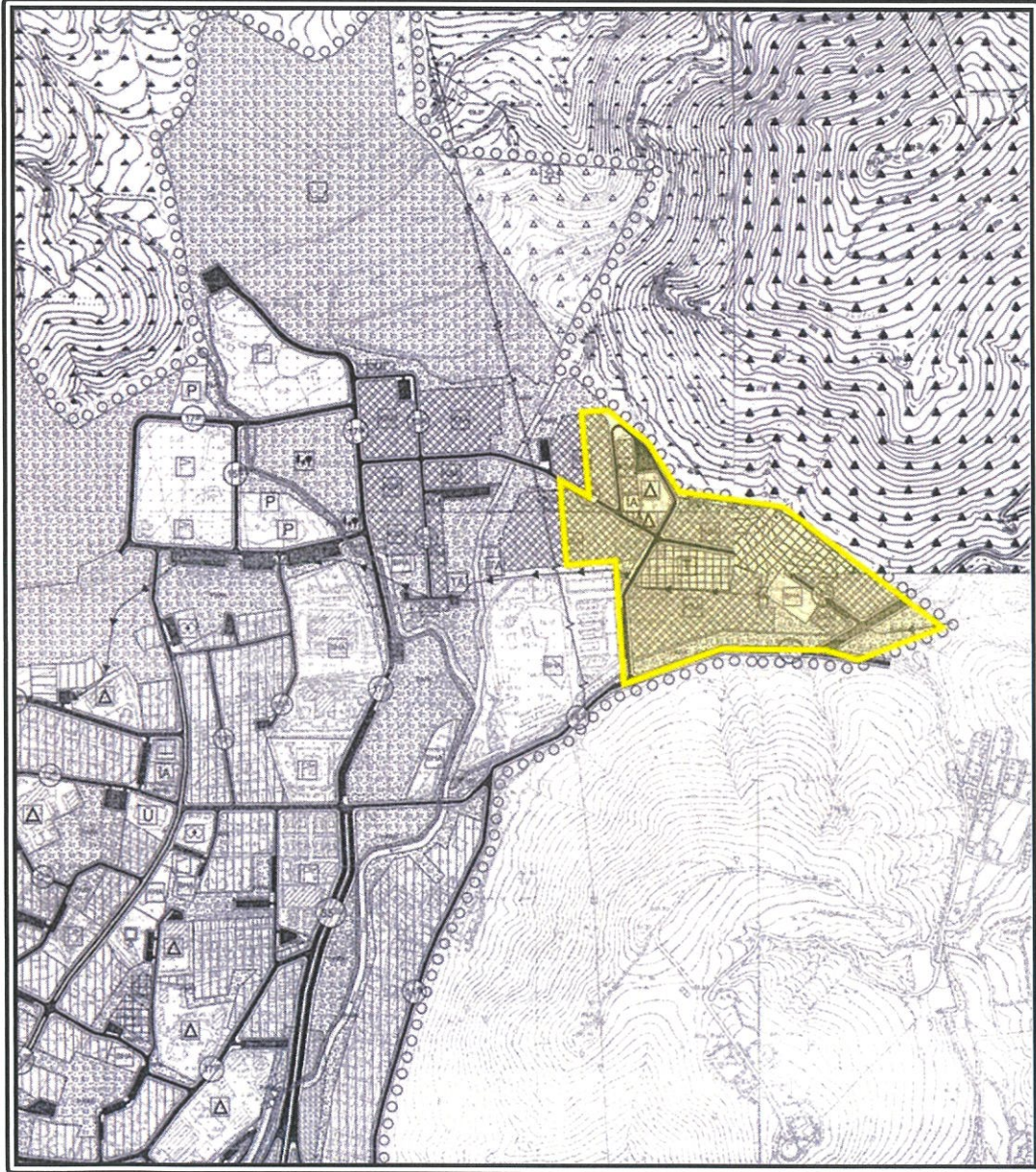
2.1.3. Nazım İmar Planı

Karşıyaka İlçesi'nde, kırsal mahalleler, Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı ve Mavişehir Mahallesi haricinde kalan yerleşim alanlarında, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 21.01.2011 tarihinde onanan 1. Etap Nazım İmar Planı ve 08.07.2019 tarihinde onanan Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

08.07.2019 onama tarihli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer alan planlama alanında üst ölçekli planlarla uyumlu olacak şekilde "Küçük Sanayi Alanı" belirlenmiştir.

Kullanım kararı ile ilgili olarak plan notlarında; "Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ve depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir." denilmektedir.

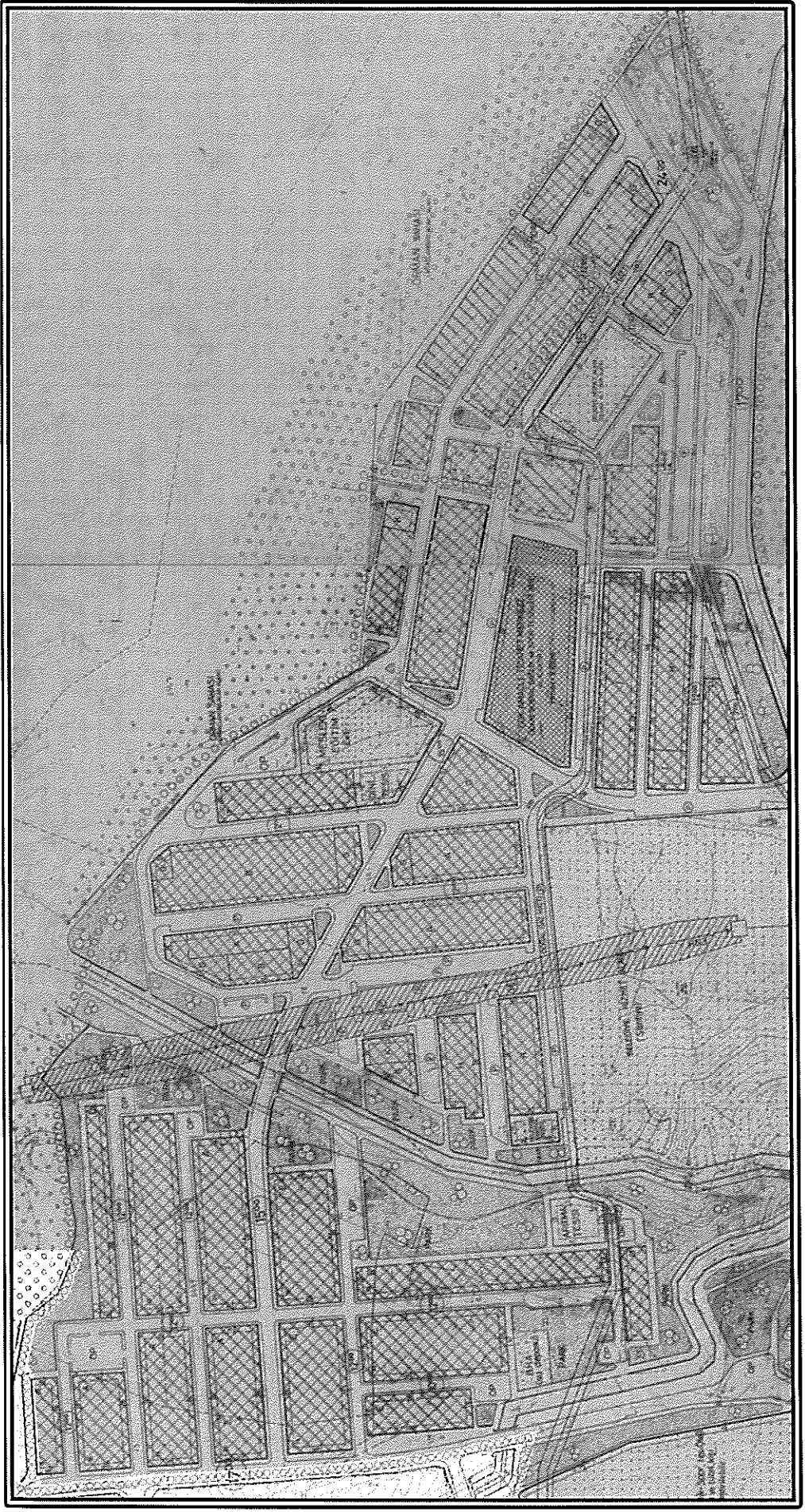
Şekil 6: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda küçük sanayi birimleri için farklı ölçüler öngörülerek imar adaları oluşturulmuştur.

Şekil 7: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



K.SANATLAR SANAYİ SİTESİ

REVİZYON İMAR PL. Ö: 1/1000

LEJAND

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

RESMİ TESİS

MESLEKİ EĞİTİM

TİCARET

DİNİ TESİS

KUÇUK SANATLAR ALANI

A (7 x 15) = 105 m² İK DÜKKAN ADALARI

B (6 x 20) = 120 m² İK DÜKKAN ADALARI

C (10 x 15) = 150 m² İK DÜKKAN ADALARI

D (6 x 25) = 150 m² İK DÜKKAN ADALARI

E (10 x 20) = 200 m² İK DÜKKAN ADALARI

F (10 x 25) = 250 m² İK DÜKKAN ADALARI

G DÜZGÜN ÖLÇÜLERDE OLMAYAN DÜKKANLAR

H (10 x 10) = 100 m² İK DÜKKAN ADALARI

I (5 x 10) = 50 m² İK DÜKKAN ADALARI

K (5 x 15) = 75 m² İK DÜKKAN ADALARI

DOĞAL GAZ BORU HATTI

PLAN NOTU

- 1- Kuçuk sanayi alanlarında yapılaşma koşulları bittak nicam 1 kat olup, $R_{max} = 5-80$ olarak vermiştir.
- 2- Kuçuk sanayi alanlarında arka bahçe mesafesi bırakılmayacaktır.
- 3- Parsellerin otopark ihtiyacı ada içi otoparklarla karşılanmıştır.
- 4- Eski Sekiköyü deresinin kotunun kesiti İZSU Genel Müdürlüğü 20/11/2003 tarih 24131 sayılı yazısı gereği belirlenen koşullara göre koruma bandı bırakılacaktır.
- 5- Ticaret Merkezi ve Sosyo-Kültürel Tesi alanı ayrı adada yapılacak olup, hazırlanan özel mimari projesine göre inşaat yapılacaktır.
- 6- Eski Sekiköyü deresinin kesiti İZSU Genel Müdürlüğü 2/6/2004 tarih ve 4298 sayılı yazısı ekindeki projesine göre değiştirilmiş ve 5'er m. servis yolu bırakılmıştır.
- 7- 1259 no'lu parselasyon planında kamuya terk edilmiş olan yola yeşil alan otopark alanlarının imar adasına dönüştürülmesi durumunda, bu alanlar yasa ve yönetmelik koşullarına göre kadastral mülkiyet mal sahipleri adına tescil edilecektir.
- 8- Zemin kat alanının dörtte üçünü geçmemek, bağımsız bölüm inşaat etmemek koşullarıyla, yönetim amaçlı kullanılmak kaydıyla çekme yapılabilir.
- 9- Doğalgaz boru hattı ve tesisleri yakınındaki parsellerde yapılacak inşaatların altyapı ve hafriyat teminleri öncesi, BOTAS'ın izin alınması zorunludur.
- 10- Boru hattı kamulaştırma seridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları, geçitleri ve boru eksenini üzerinde, sızdırmazlık arzelmeyecek, yol, su, elektrik vs. gibi teknik alt yapı projeleri için BOTAS izninin alınması gerekir.

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE UYGULAMA SÜRECİ

2.2.1. 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı







Planlama alanı; Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 23.05.1996 tarih ve 176 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.1995 tarih ve 05/100 sayılı kararı ile kabul edilerek 21.10.1996 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile "Küçük Sanatlar Sitesi" olarak belirlenmiştir.

Şekil 9: 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

K.SANATLAR SANAYİ SİTESİ

İMAR PLANI

Ö : 1/1000

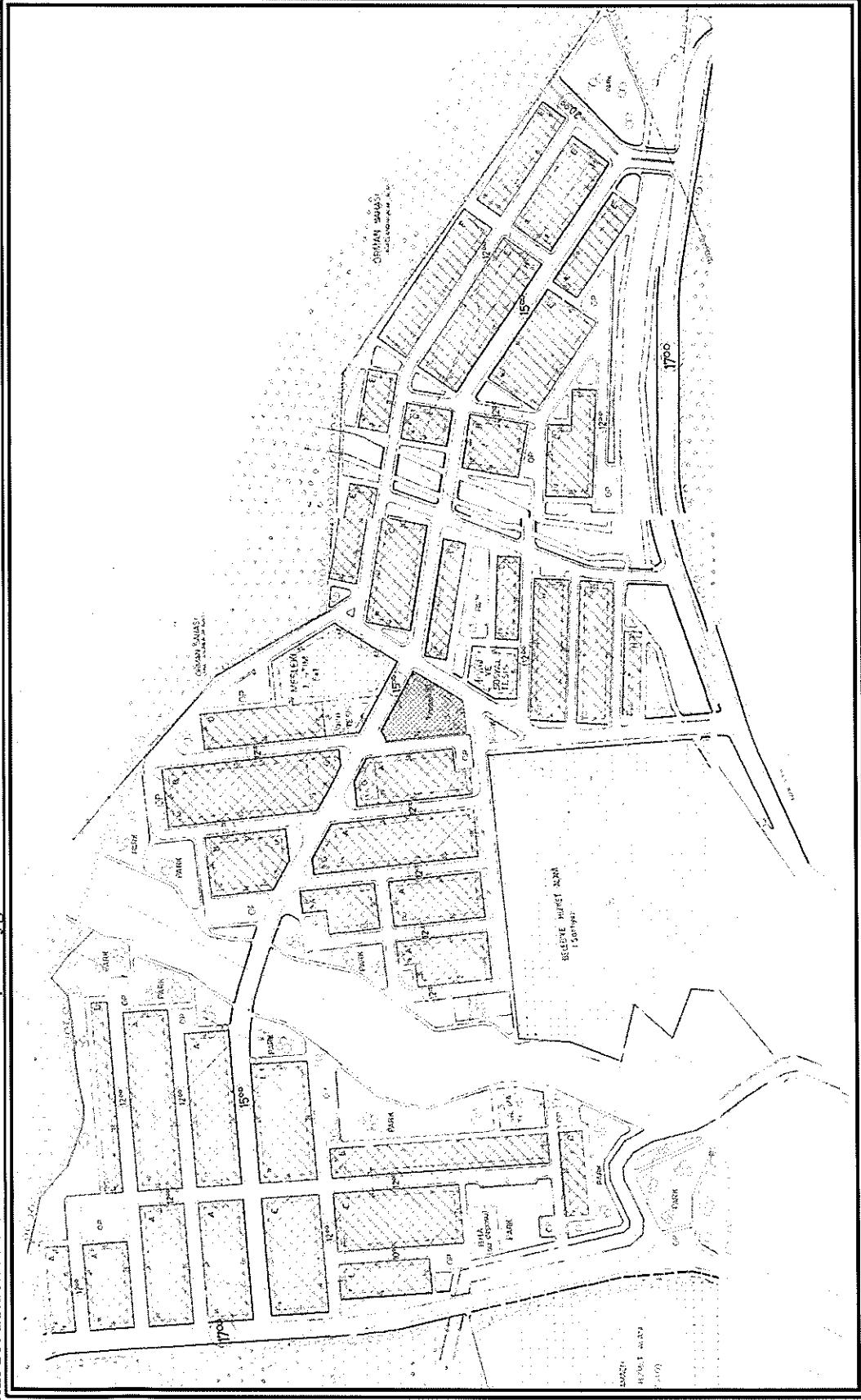
	PLAN ONAMA SINIRI
	RESMİ TESİS
	MESLEKİ EĞİTİM
	TİCARET
	DİNİ TESİS
	BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTU

- 1- Küçük sanayi alanlarında yapılanma koşulları bütsek rihamı 1 kal olup, $h_{max} = 5,80$ olarak verimistir.
- 2- Küçük sanayi alanlarında arka bahçe mesafesi bırakılmayacaktır.

A	(7 x 15) = 105 m ² lik DÜKKAN ADALARI
B	(6 x 20) = 120 m ² lik DÜKKAN ADALARI
C	(10 x 15) = 150 m ² lik DÜKKAN ADALARI
D	(6 x 25) = 150 m ² lik DÜKKAN ADALARI
E	(10 x 20) = 200 m ² lik DÜKKAN ADALARI
F	(10 x 25) = 250 m ² lik DÜKKAN ADALARI
G	DUZGUN ÖLÇÜLERDE OLMAYAN DÜKKANLAR
H	(10 x 10) = 100 m ² lik DÜKKAN ADALARI
I	(5 x 10) = 50 m ² lik DÜKKAN ADALARI

Şekil 10: 21.10.1996 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



2.2.2. 13.03.1997 Onama Tarihli 1259 Nolu Parselasyon Planı

13.03.1997 tarihinde; küçük sanayi alanında belirlenen düzenleme sahasında 1259 nolu parselasyon planı onaylanmış ve uygulama sonucunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen kitle ölçütleri ile uyumlu olacak şekilde imar parselleri oluşmuştur.

2.2.3. 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği







Alanın içerisinde Enerji Nakil Hattı'nın geçmesi nedeniyle düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 04.10.2004 tarih ve 08/61 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarih ve 05.53 sayılı kararı ile kabul edilerek 28.07.2005 tarihinde onanmıştır.

Şekil 11: 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

K.SANATLAR SANAYİ SİTESİ

REVİZYON İMAR PL. Ö: 1/1000

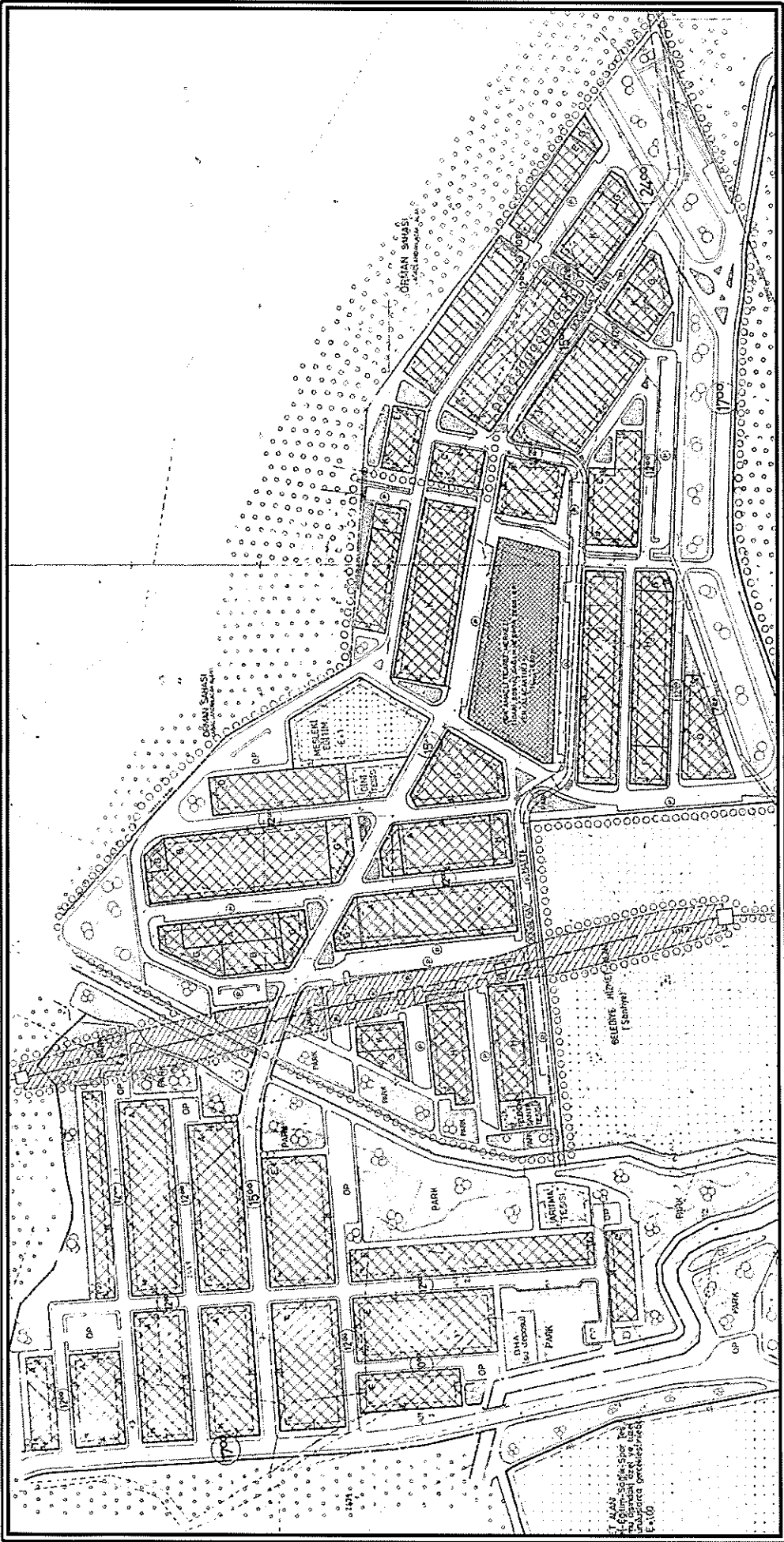
LEJAND

○ ○ ○	PLAN ONAMA SINIRI		
	RESMİ TESİS		
	MESLEKİ EĞİTİM		
	TİCARET		
	DİNİ TESS		
	KUÇUK SANATLAR ALANI		
A	(7 x 15) = 105 m ² lık DUKKAN ADALARI		
B	(6 x 20) = 120 m ² lık DUKKAN ADALARI		
C	(10 x 15) = 150 m ² lık DUKKAN ADALARI		
D	(6 x 25) = 150 m ² lık DUKKAN ADALARI		
E	(10 x 20) = 200 m ² lık DUKKAN ADALARI		
F	(10 x 25) = 250 m ² lık DUKKAN ADALARI		
G	DUZGUN ÖLÇULERDE OLMAYAN DUKKANLAR		
H	(10 x 10) = 100 m ² lık DUKKAN ADALARI		
I	(5 x 10) = 50 m ² lık DUKKAN ADALARI		
K	(5 x 15) = 75 m ² lık DUKKAN ADALARI		
	DOĞAL GAZ BORU HATTI		

PLAN NOTU

- 1- Küçük sanayi alanlarında yapılanma koşulları, btsk nıam 1 kat olup, h_{max} = 5.80 olarak verilmştir.
- 2- Küçük sanayi alanlarında arka bahçe mesafesi bırakılmayacaktır.
- 3- Parsellerin otopark ihtiyacı ada içi otoparklarla karşılanmıştır.
- 4- Eski Selaköyü deresinin kolunun kesiti İZSU Genel Müdürlüğü 20/11/2003 tarih 24131 sayılı yazısı gereği belirlenen koşullara göre, koruma bandı bırakılacaktır.
- 5- Ticaret Merkezi ve Sosyo-Kültürel Tesis alanı ayrı adada yapılacak olup, hazırlanan özel mimari projesine göre inşaat yapılacaktır.
- 6- Eski Selaköyü deresinin kesiti İZSU Genel Müdürlüğü'nün 21/6/2004 tarih ve 4296 sayılı yazısı ekindeki projesine göre değiştirilmiş ve 5'er m. servis yolu bırakılmıştır.
- 7- 1259 nolu parselasyon planında kamuya terk edilmiş olan yol-yeşil alan-otopark alanlarının imar adasına dönüştürülmesi durumunda, bu alanlar yasa ve yönetmelik koşullarına göre kadastral mülkiyet mal sahipleri adına tescil edilecektir.
- 8- Zemin kat alanının dörtte üçünü geçmemek, bağımsız bölüm inşaat etmek koşuluyla, yönetim amaçlı kullanılmak kaydıyla çekme kat yapılabilir.
- 9- Doğalgaz boru hattı ve tesisleri yakınındaki parsellerde yapılacak her türlü inşaatların altyapı ve hafriyat işlemleri öncesi BOTAS'tan izin alınması zorunludur.
- 10- Boru hattı kamulaştırma seridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru ekseninde sürekli arzetmeyecek yol, su, elektrik vs. gibi teknik alt yapı projeleri için BOTAS izninin alınması gerekir.

Şekil 12: 28.07.2005 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

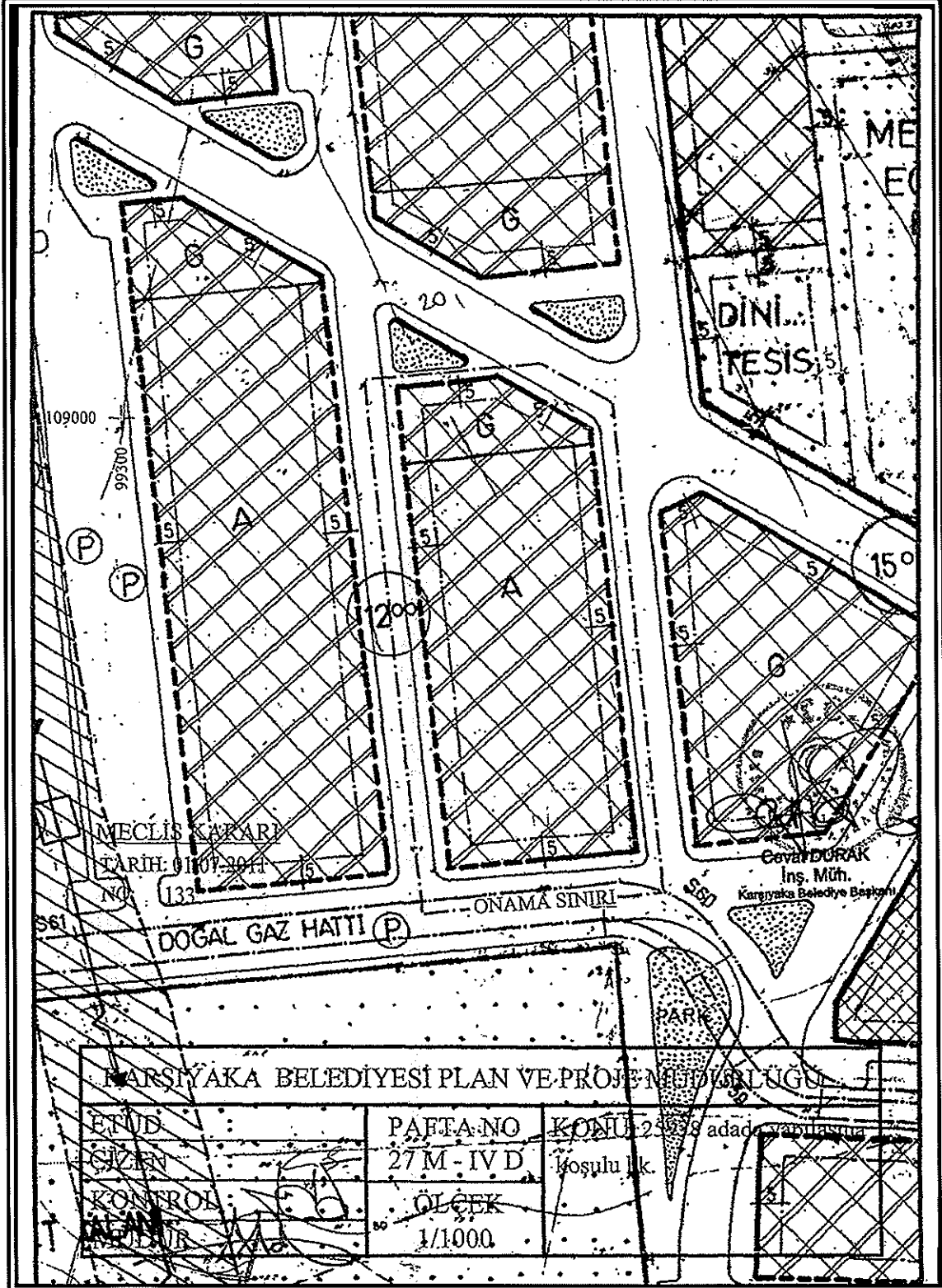


1/1000 ölçekli Şehir ve İlçe Uygulama İmar Planı Değişikliği
1/1000 ölçekli Şehir ve İlçe Uygulama İmar Planı Değişikliği
1/1000 ölçekli Şehir ve İlçe Uygulama İmar Planı Değişikliği
1/1000 ölçekli Şehir ve İlçe Uygulama İmar Planı Değişikliği

2.2.4. 01.12.2011 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

25938 adada yapılaşma koşullarının değiştirilmesine yönelik düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.07.2011 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2011 tarih ve 05.870 sayılı kararı ile kabul edilerek 01.12.2011 tarihinde onanmıştır.

Şekil 13: 01.12.2011 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

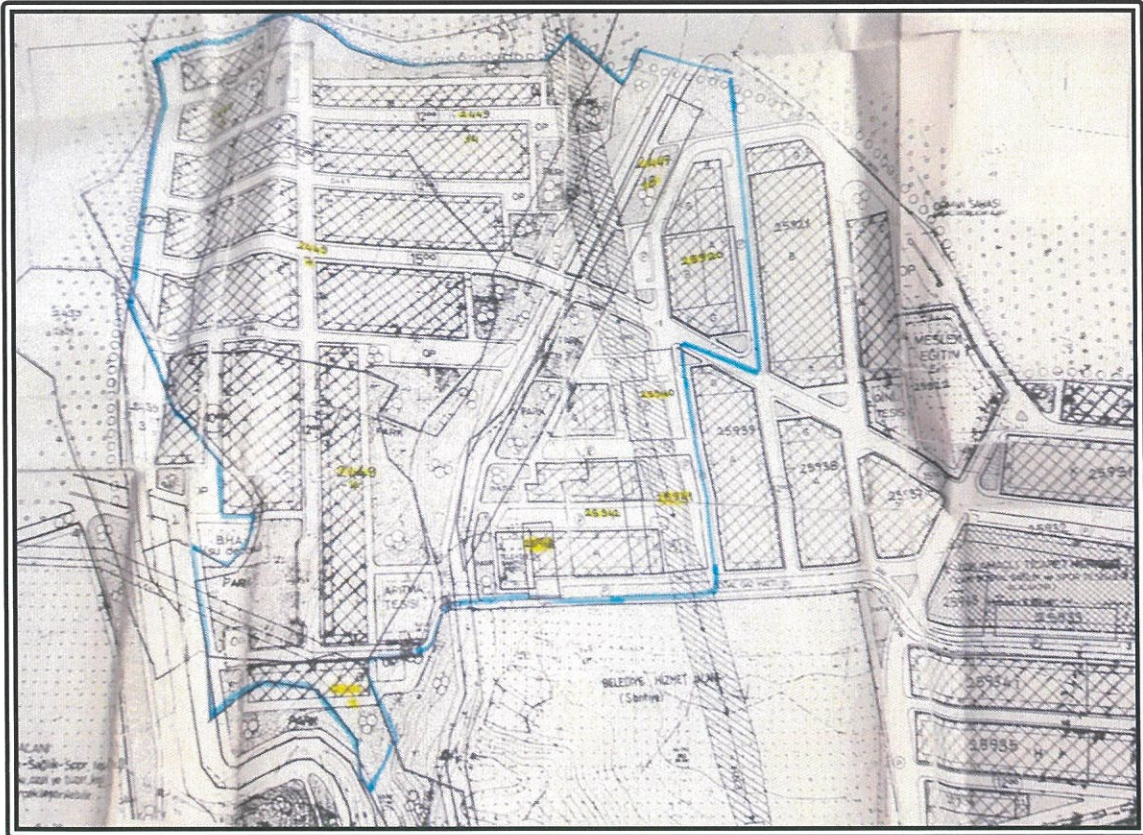


2.2.5. 10.09.2013 Onama Tarihli Düzenleme Sahası

Enerji nakil hattının imar parsellerinin üzerinden geçmesi nedeniyle, 1259 nolu uygulama planının enerji nakil hattının geçtiği kısımlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu olacak şekilde yeniden uygulama planı çalışmaları yapılmış fakat; Kadastro Müdürlüğü tarafından alan genelinde mülkiyet hatlarında yaklaşık 40 metre kayıklık olduğu belirtilmesi nedeniyle çalışmalar tamamlanamamıştır.

Alanın batı kısmı ile enerji nakil hattını kapsayan düzenleme sahası 10.09.2013 tarihinde belirlenmiş fakat henüz uygulaması tamamlanmamıştır.

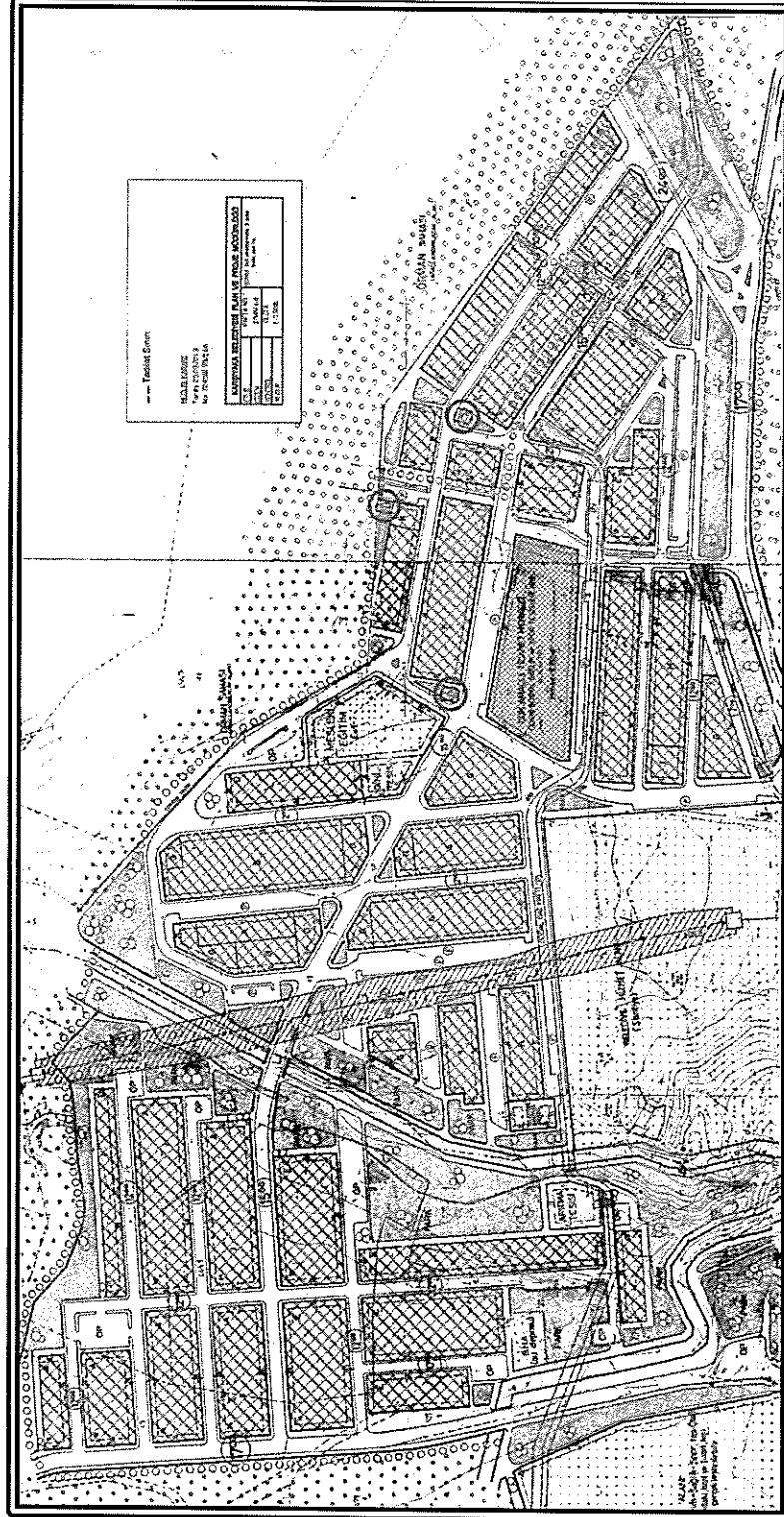
Şekil 14: 10.09.2013 Onama Tarihli Düzenleme Sahası



2.2.6. 14.02.2014 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Küçük Sanatlar Sitesi'nin enerji ihtiyacının sağlanabilmesi amacıyla 3 adet trafo yerinin imar planına işlenmesine yönelik düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 05.09.2013 tarih ve 166 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2014 tarih ve 05.40 sayılı kararı ile kabul edilerek 14.02.2014 tarihinde onanmıştır.

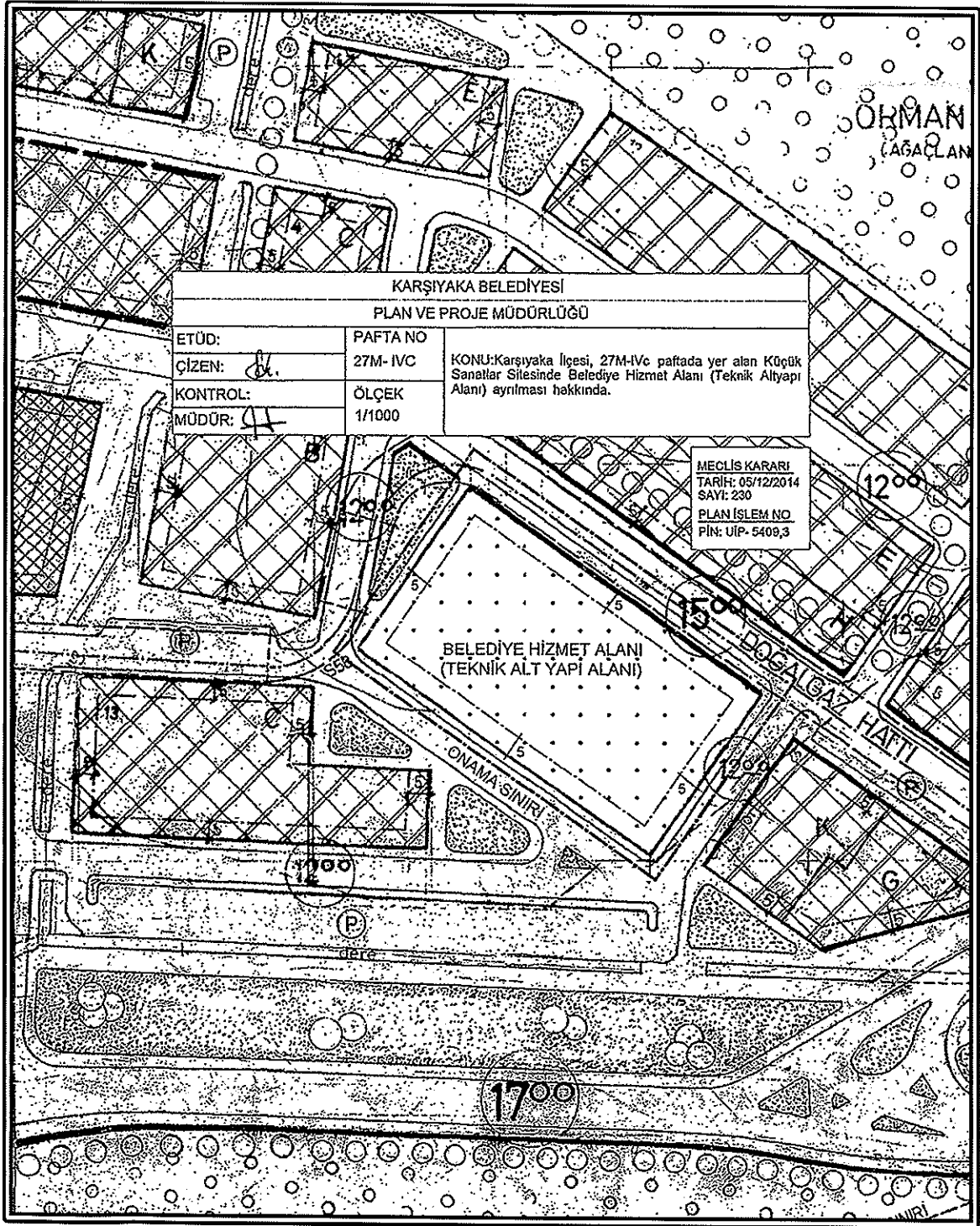
Şekil 15: 14.02.2014 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



2.2.7. 01.04.2015 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanında Belediye Hizmet Alanı (teknik altyapı alanı) ayrılmasına yönelik düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 05.12.2014 tarih ve 230 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2015 tarih ve 05.304 sayılı kararı ile kabul edilerek 01.04.2015 tarihinde onanmıştır.

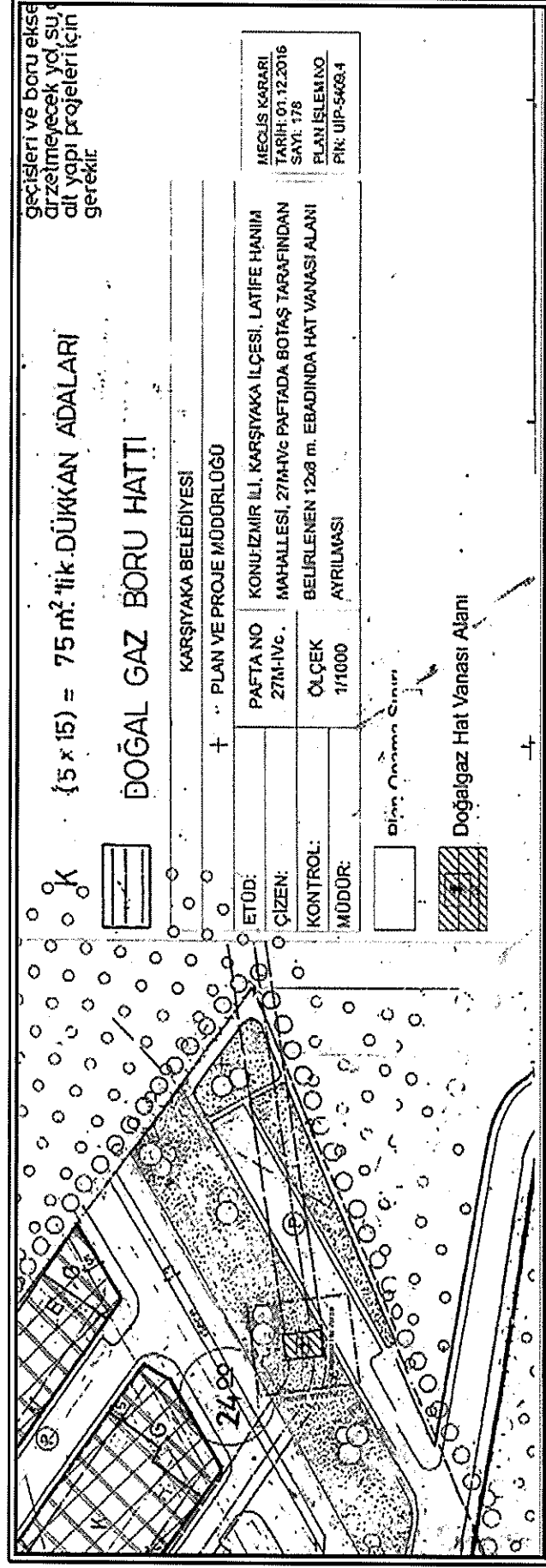
Şekil 16: 01.04.2015 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



2.2.8. 05.04.2017 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

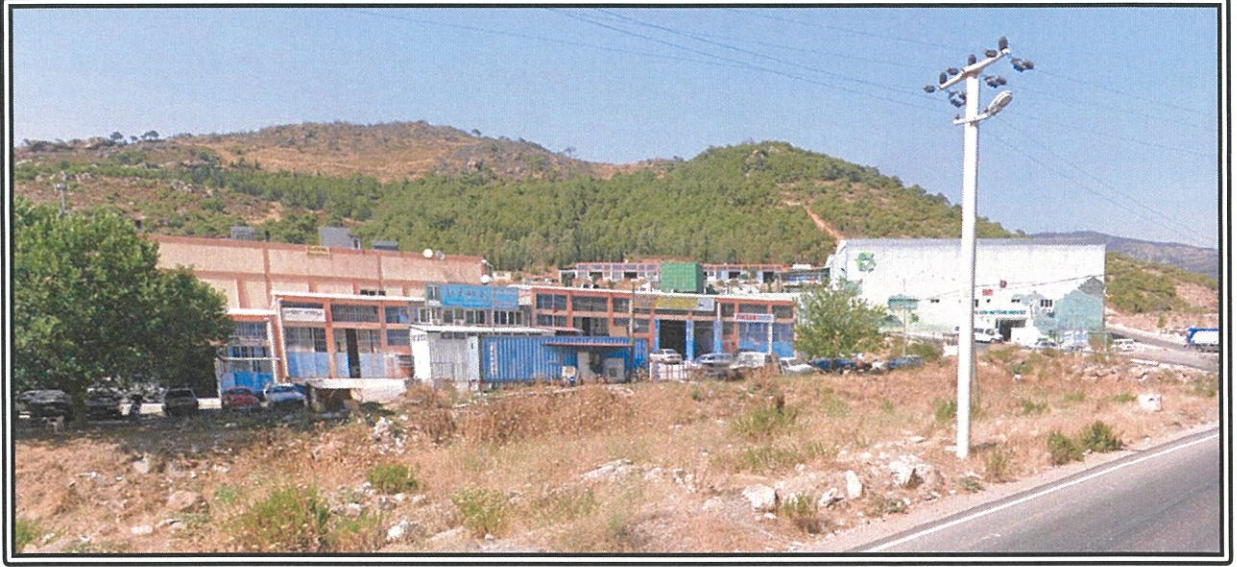
Planlama alanında BOTAŞ tarafından belirlenen "12x8 m. Ebadında Doğalgaz Hat Vanası Alanı" ayrılmasına yönelik düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 01.12.2016 tarih ve 178 sayılı kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2017 tarih ve 273 sayılı kararı ile kabul edilerek 05.04.2017 tarihinde onanmış ve alan genelindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlükteki halini almıştır.

Şekil 17: 05.04.2017 Onama Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

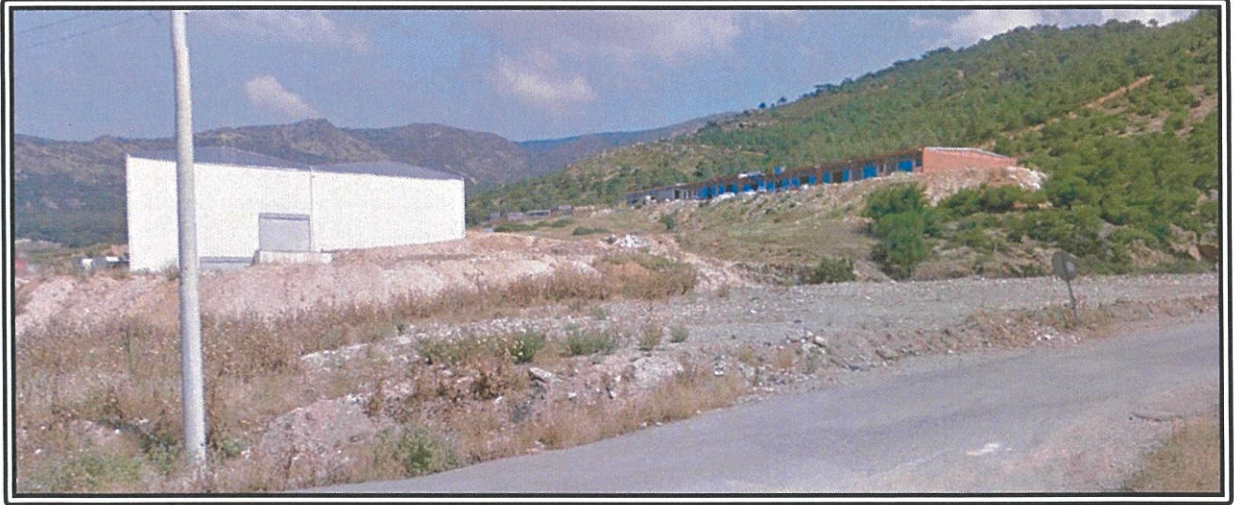


3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

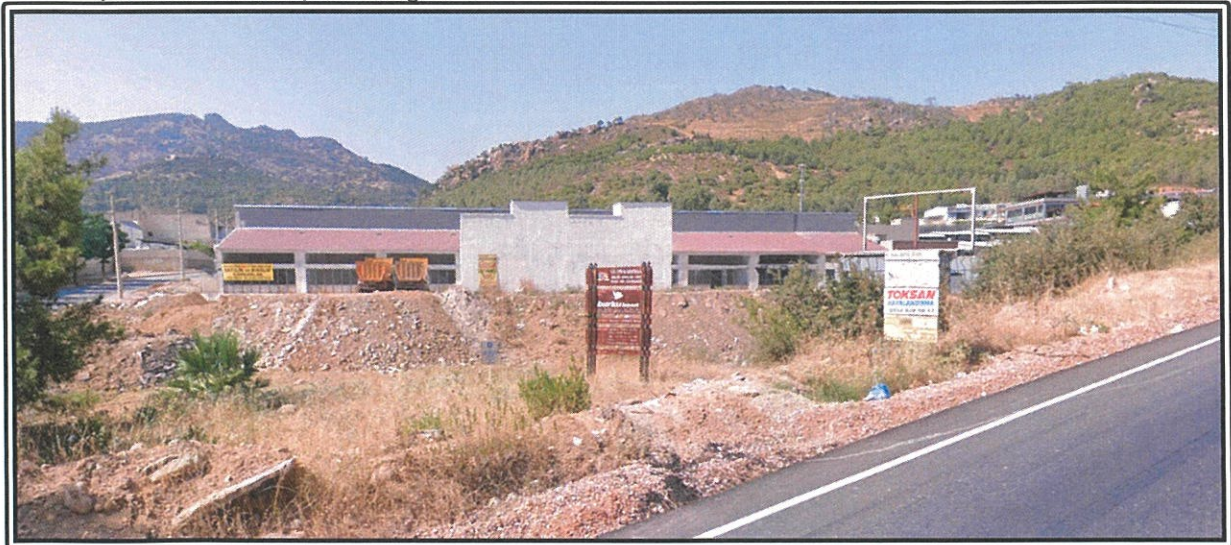
Şekil 18: Alana İlişkin Fotoğraf-1



Şekil 19: Alana İlişkin Fotoğraf-2



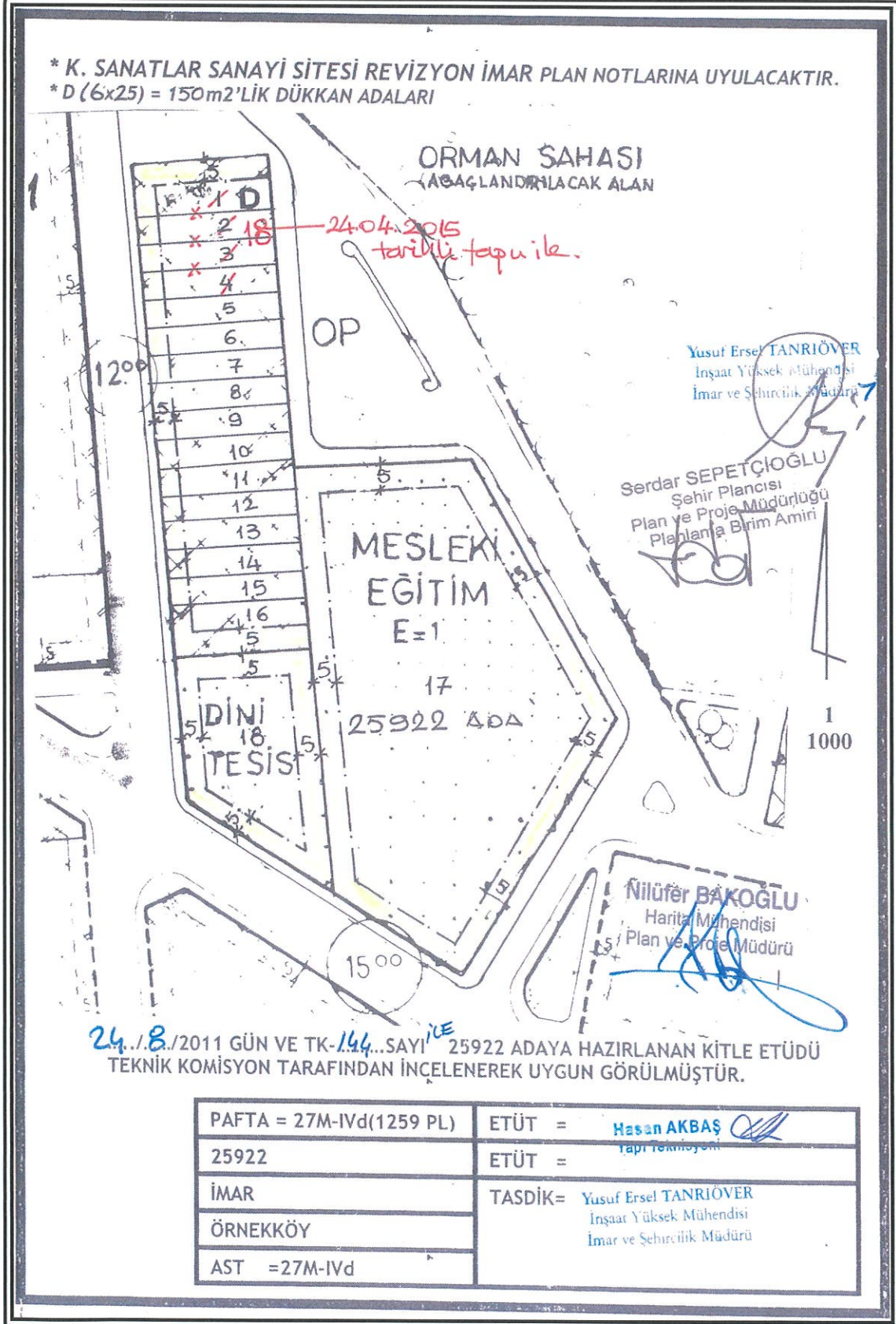
Şekil 20: Alana İlişkin Fotoğraf-3



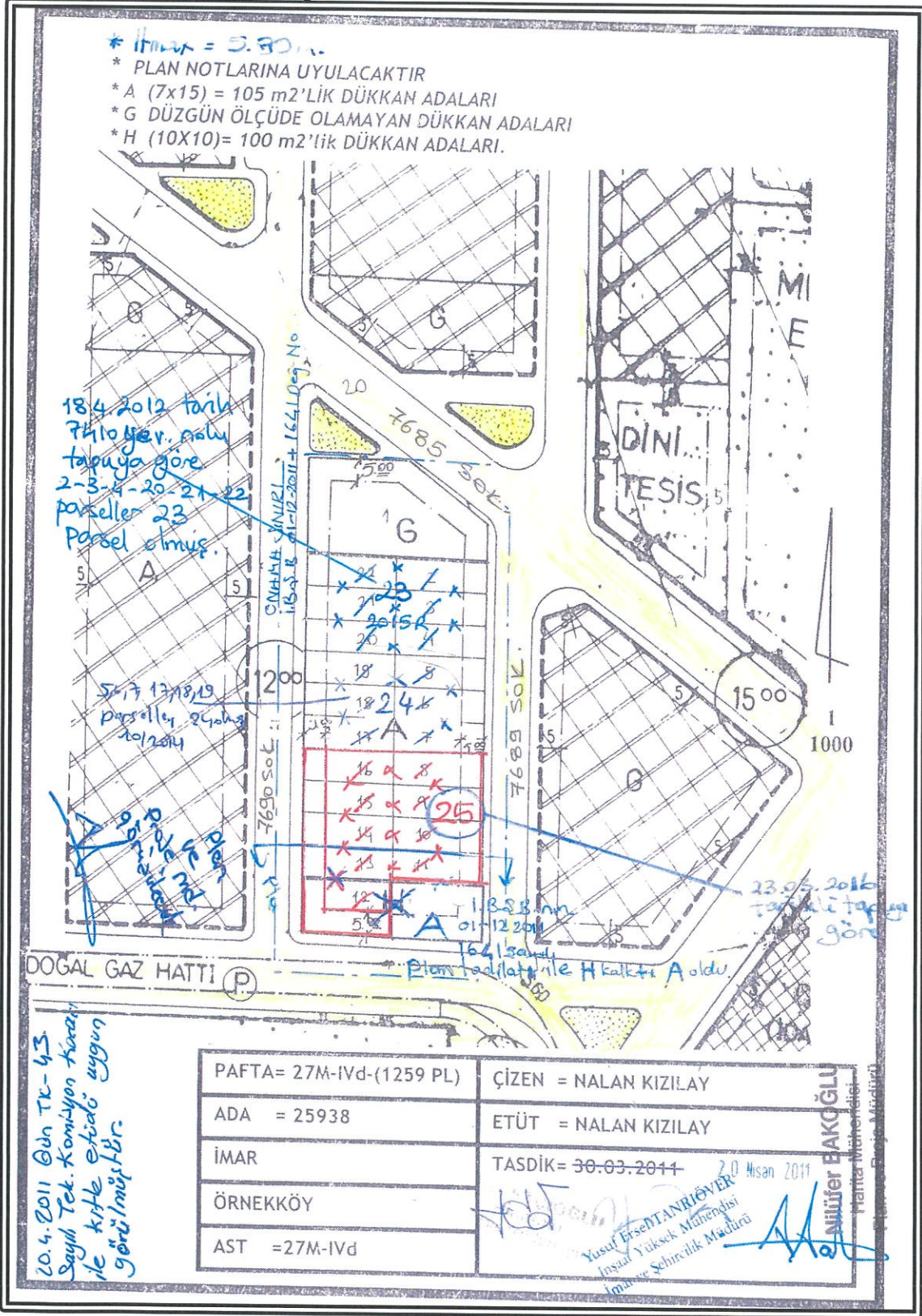
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

Gelinen süreçte; 1259 nolu uygulama planının halen yürürlükte olduğu alanlarda, kitle büyüklükleri değiştirilmeden muhtelif parsellerin tevhid edilmesi ile kitle etütleri talepleri plan kararları ile çelişki yaratmıştır.

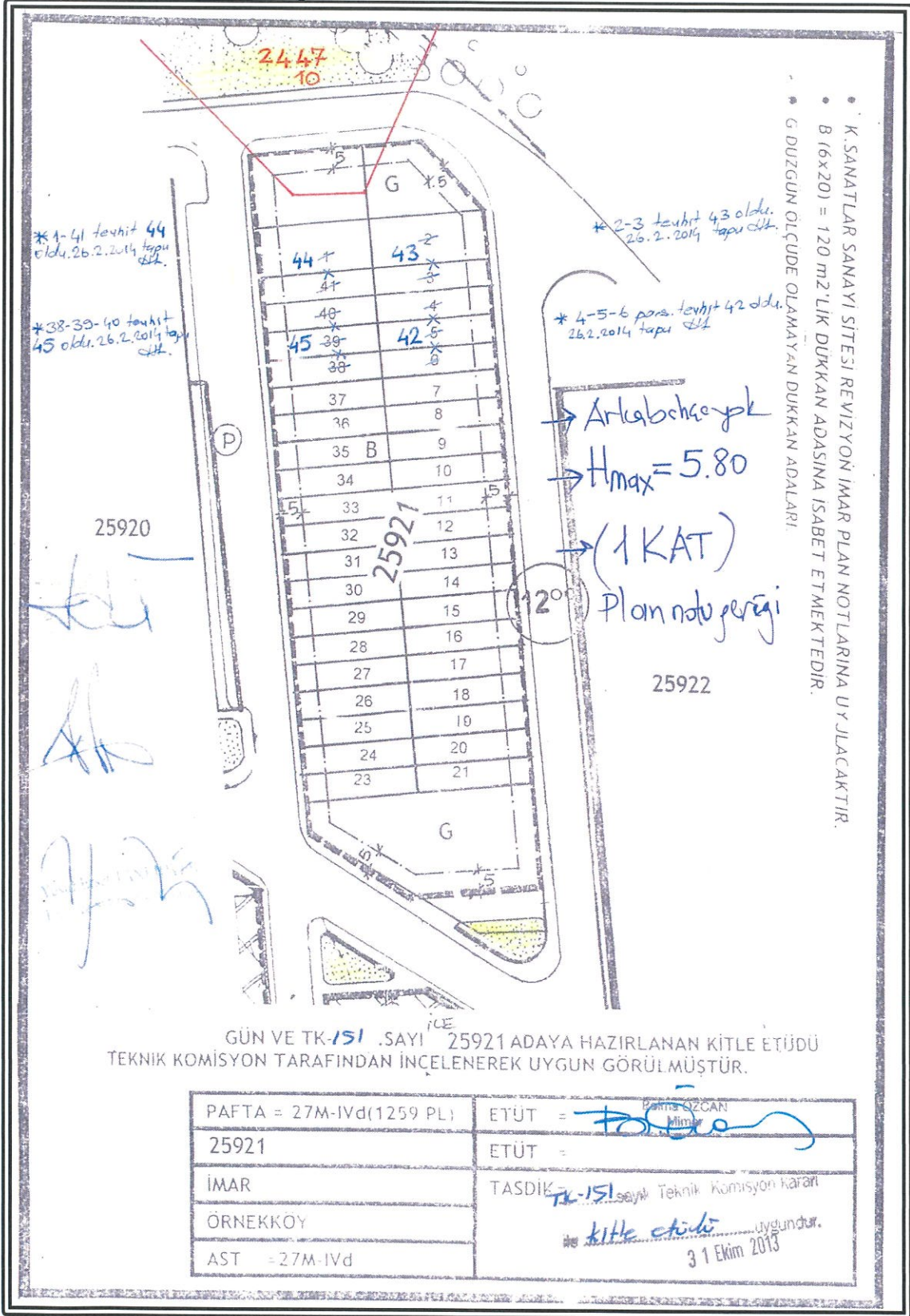
Şekil 21: Kitle Etüdü Örneği-1



Sekil 22: Kitle Etüdü Örneği-2

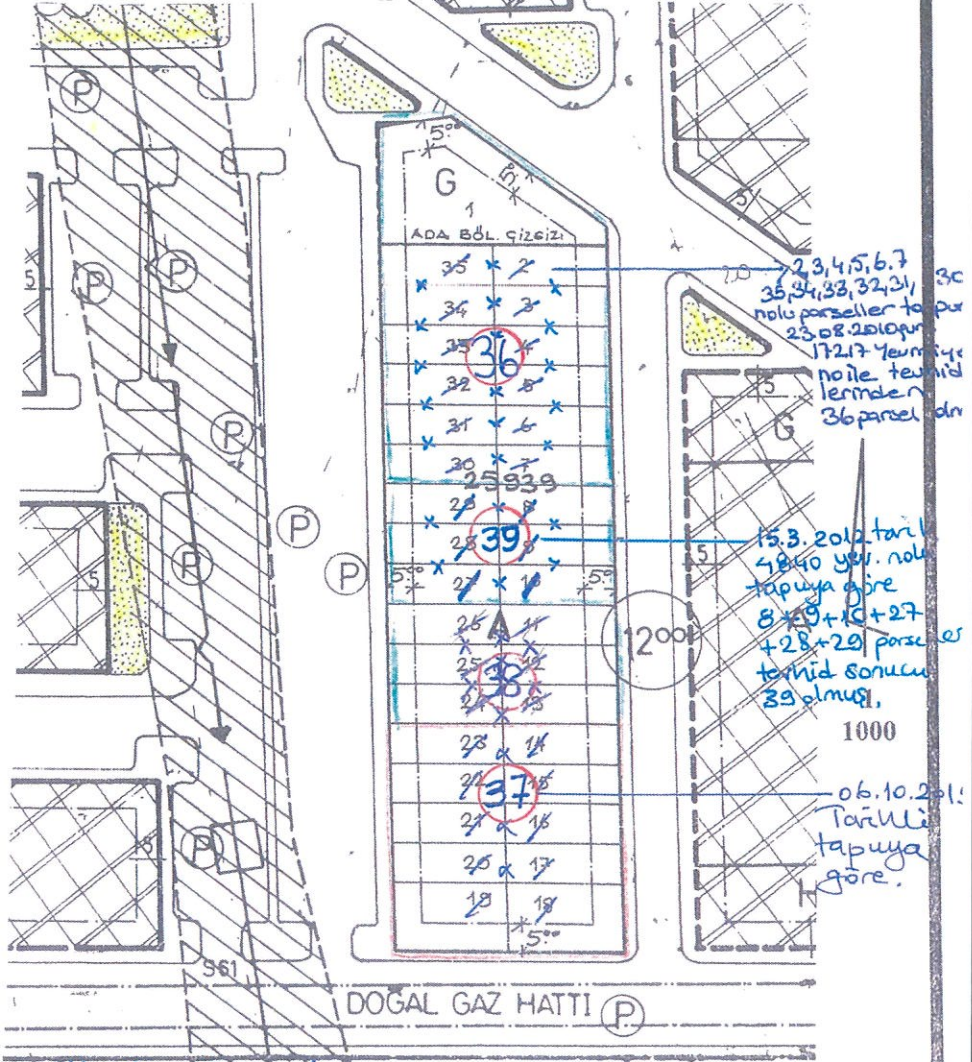


Şekil 23: Kitle Etüdü Örneği-3



Şekil 24: Kitle Etüdü Örneği-4

- * PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR
- * A (7x15) = 105 m²'LİK DÜKKAN ADALARI
- * G DÜZGÜN ÖLÇÜDE OLMAYAN DÜKKAN ADALARI



* 11.05.2010 Gün de 63 sayılı
Teknik Komisyon kararı ile
kitle etüdü uygun görülmüştür.

BELEDİYE
HİZMET ALANI

PAFTA= 27M-IVd-(1259 PL)	ÇİZEN =
ADA = 25939	ETÜT = 11 Mayıs 2010
İMAR	TASDİK=
ÖRNEKKÖY	
AST =27M-IVd	

Handwritten signatures and stamps, including a blue stamp that reads 'TASDİK=AB' and a signature that reads 'KIZILBAY'.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü; planlamaya konu alanda imar adalarında belirlenen kitle ölçüleri nedeniyle imar uygulamaları ve yapılaşmaya dair sorunların yaşandığını belirtmiştir. Ayrıca, Karşıyaka genelinde büyük ölçekli depolama alanlarına talep olduğu fakat bu alanların plan koşulları nedeniyle yer seçemediği tespit edilmiştir. Küçük Sanayi Alanı'nın önemli ulaşım akslarına (İzmir Çevre Yolu, Anadolu Caddesi, v.b.) yakınlığı, büyük ölçekli depolama alanlarının yer seçimi açısından avantajlı olmakla birlikte alanın yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşulları büyük ölçekli depolama alanı kriterlerini karşılayamamaktadır.

Söz konusu Küçük Sanatlar Alanı'nda parsel büyüklükleri ve kullanım kriterleri açısından günümüz gereksinimlerini karşılayamaz durumdadır.

Bu bağlamda; yapılan inceleme sonrasında alanda yoğunluk kararları değiştirilmeden İmar Planı Revizyonu yapılmasına kanaat getirilmiş olup;

1259 nolu parsellasyon planının yürürlükte olduğu alan, 1. etap sınırı olarak belirlenmiş; sınır içerisindeki kitle ölçü notasyonları ve imar adası içerisindeki farklı kitle notasyonları arasındaki ada ayırım çizgileri kaldırılarak, kat adetleri aynı bırakılmak suretiyle "Etaplama sınırı içerisinde yer alan küçük sanayi alanı kullanımına sahip imar adalarında, yapı yaklaşma sınırı içerisinde kalmak koşulu ile taks değeri serbesttir." plan notu geliştirilmiştir.

Bunun yanı sıra; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun hale getirilmiş, plan notlarının "Otopark Alanı" ve "Ticaret Alanı"na ilişkin maddelerinde; "Parsellerin otopark ihtiyacı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirlenen Genel Otopark Alanlarında karşılanacaktır." ve "Ticaret Alanında; idari, sosyal, sağlık ve spor tesisleri ile katlı otopark yapılabilir. Bu alanda hazırlanacak özel mimari projesine göre inşaat yapılacaktır." olarak değiştirilmiştir.