

İZMİR  
KEMALPAŞA  
ÖREN 75. YIL  
CUMHURİYET  
MAHALLESİ

PLAN  
AÇIKLAMA  
RAPORU

AĞUSTOS  
2023

260 ADA 154 PARSEL

1/1.000 ÖLÇEKLi  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLANLAMA &  
DANIŞMANLIK

Kazımdırık Mahallesi 296 Sokak Folkart Time  
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR  
T+90 232 446 80 67 - F+90 232 446 57 04  
[www.meralcelepplanlama.com.tr](http://www.meralcelepplanlama.com.tr)  
[info@meralcelepplanlama.com.tr](mailto:info@meralcelepplanlama.com.tr)

## A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

### 1. PLANLAMA ALANI

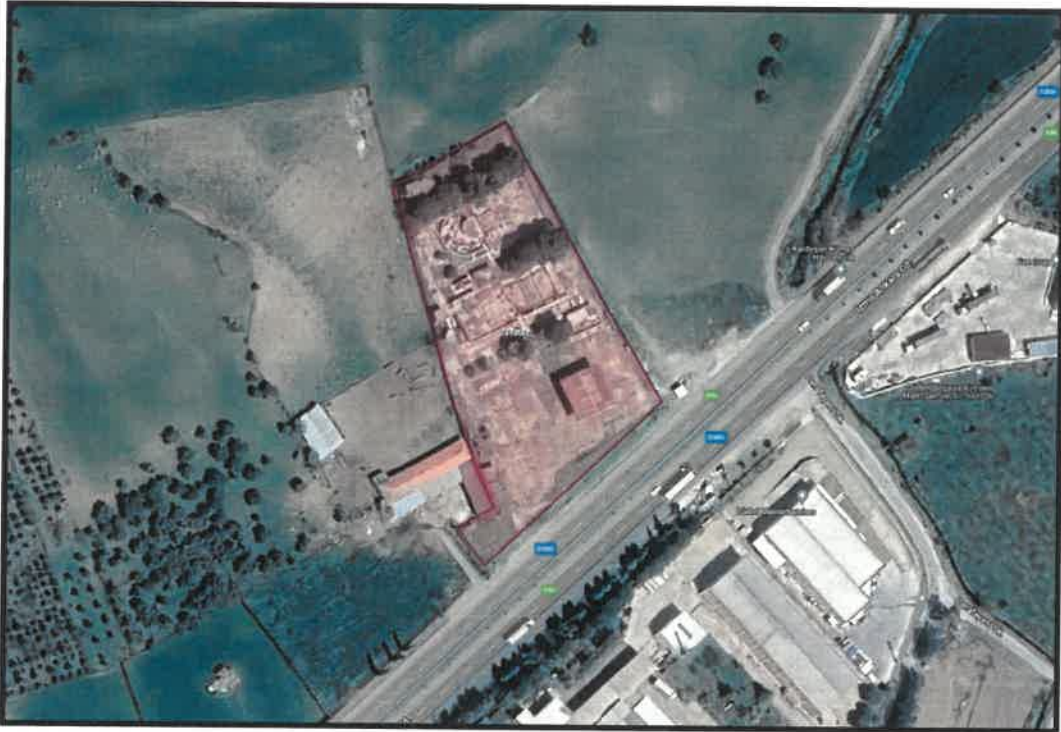
- Plan değişikliğine konu alan, İzmir ili, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, **tapuya eski 5967 parsel yeni 260 ada 154 parsel numarası ile kayıtlıdır.**
- Söz konusu taşınmaz, Kemalpaşa ilçe merkezine yaklaşık 20 kilometre, İzmir kent merkezine yaklaşık 47 kilometre mesafede ve Manisa ili Turgutlu ilçesine yaklaşık 12 km mesafede yer almaktadır.
- Taşınmaz İzmir Ankara Caddesi'ne cepheli konumdadır.



Taşınmazın Uydu Görüntüsü Üzerinde Konumu

### MÜLKİYET DURUMU

- Tapuya eski 5967 parsel yeni 260 ada 154 parsel numarası ile tapuya kayıtlı 9.705,98 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmazın tam hisse ile "Aktur Araç Muayene İstasyonları İşletmeciliği A.Ş." adına tescillidir.
- Taşınmazın tapudaki vasfı "Kargir Binalı Akaryakıt Satış İstasyonu Ve Restorant Ve Müştemilatı" niteliğindedir.



260 Ada 154 Parselin Uydu Görüntüsü

- Söz konusu taşınmaz tapuya ilk olarak 572 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 51 parsel ve 9.150 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 52 parsel olarak kayıtlıyken Ören Belediye Encümeninin 11.09.1987 tarih ve 226 sayılı kararı ile parsellerde önce tevhit işlemi yapılmış daha sonra yüz ölçümü 6.378 m<sup>2</sup> olan 5846 parsel ve yüz ölçümü 3.344 m<sup>2</sup> olan 5847 parsel ile ifrazı yapılmıştır.

Daha sonra söz konusu 5846 ve 5847 parselde tevhit işlemi yapılarak yüz ölçümü 9.722 m<sup>2</sup> olan 5967 parsel numaralı taşınmaz oluşmuştur.

Son olarak 04.01.2021 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında yenileme yapılarak 9.705,88 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip güncel 260 ada 154 parsel numaralı taşınmaz oluşmuştur.

- Ayrıca söz konusu taşınmaz için 1986 yılında 50 m<sup>2</sup> lik Akaryakıt satış İstasyonu ve 1.140 m<sup>2</sup> lik restoran yapısı için yapı kullanma izni alınmış olup fiili durumda söz konusu yapılar kullanılmamakla birlikte atıl durumdadır.

## B. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

### 1. MEVCUT PLANLAR

#### 1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

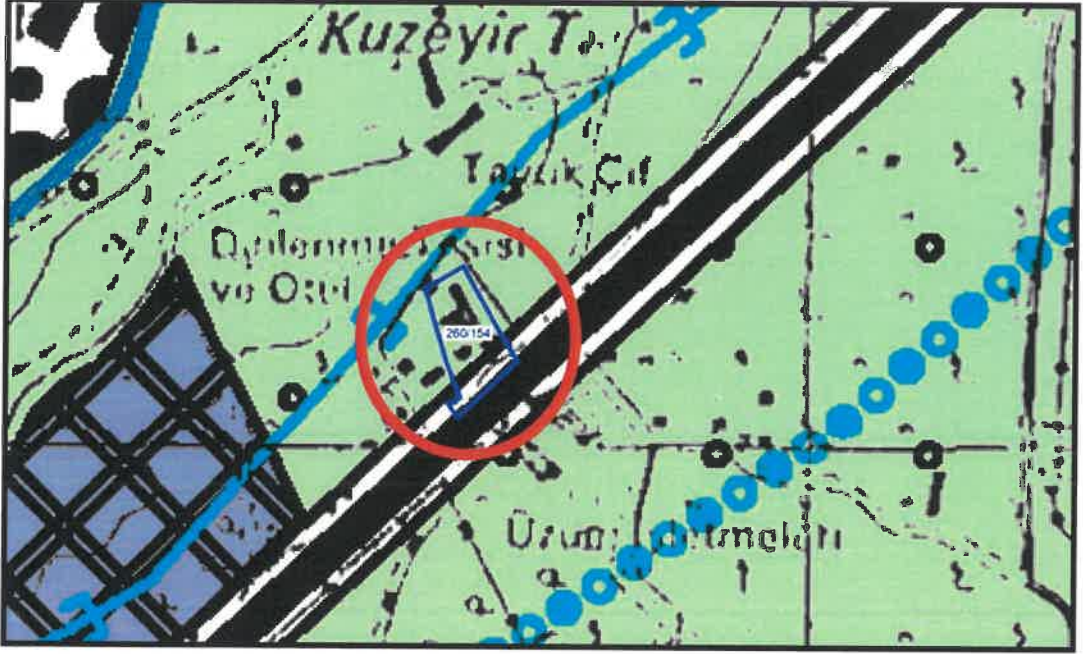
- Plan değişikliğine konu taşınmaz, 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Parselin Konumu

## 1.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

- Plan değişikliğine konu taşınmazlar, 12.09.2012 tarih ve 01.843 sayı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.



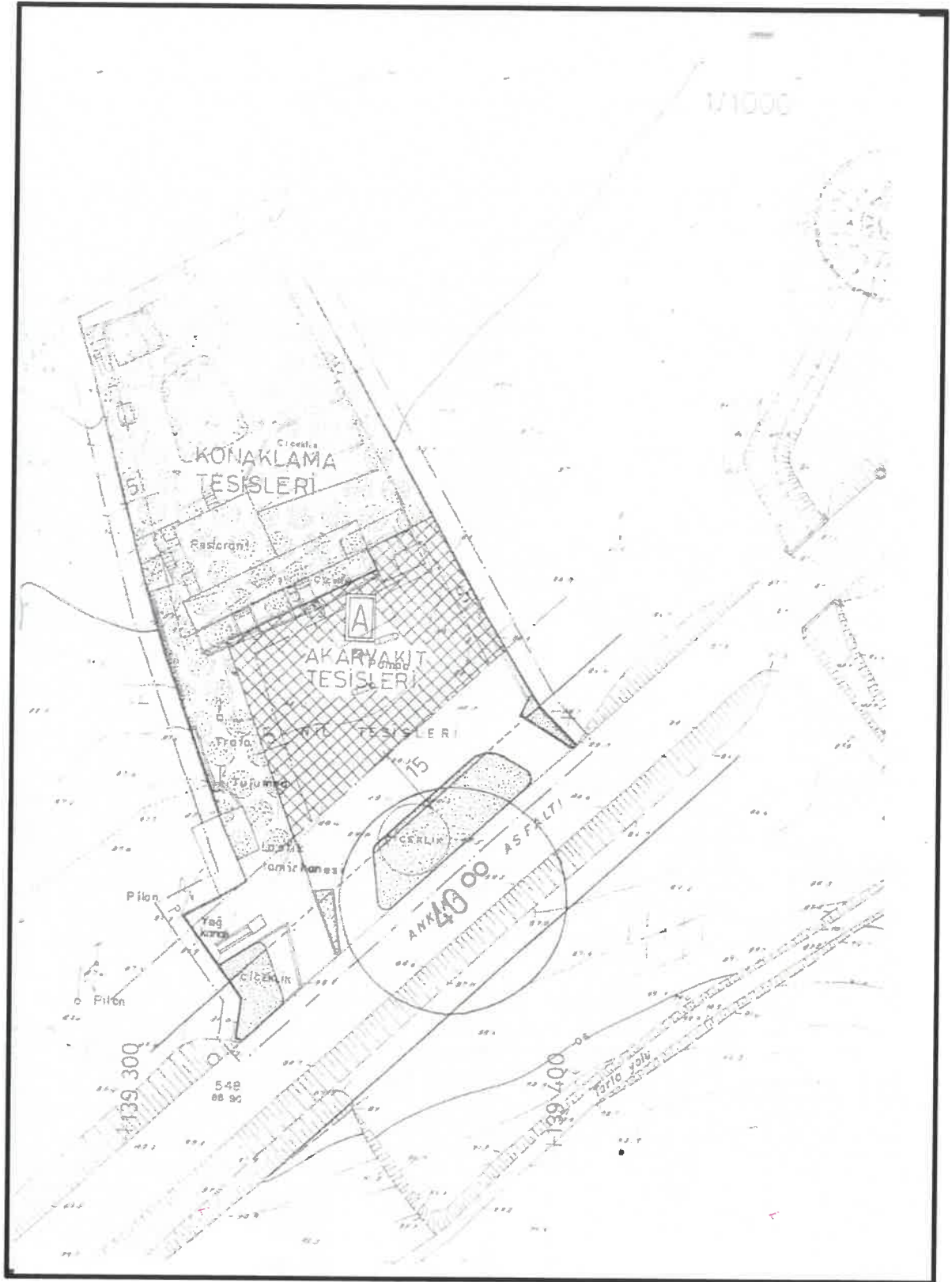
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Parselin Konumu

## 1.3. TAŞINMAZIN MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

- Söz konusu taşınmaza ilişkin 1/5.000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 1.4. TAŞINMAZIN MEVCUT 1/.000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

- Söz konusu taşınmaz, 1/1.000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı; mülga Ören Belediyesinin 06.03.1987 tarih ve 6 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.
- 1/1.000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planında eski 5967 yeni 260 ada 154 parsel numaralı taşınmaz "E=0.30, Akaryakıt ve Konaklama Tesis Alanı Hmax: 6.50m (İdari Binalar), Hmax: 15.80m (Konaklama Tesisleri)" olarak planlanmış olup mevzii uygulama imar planına göre cins değişikliği yapılmıştır.



1/1.000 Ölçekli Mevzii İmar Planında Taşınmazın Konumu

27

### C. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

- **Söz konusu taşınmazda plan yapımının temel gerekçesi ve dayanağı üzerinde var olan yapıların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği Riskli Yapı olarak tespit edilmiş olup bu kanun kapsamında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması hedeflenmiştir.**

Planlamaya konu taşınmaz üzerinde var olan Akaryakıt İstasyonu yapısı ve Restoran yapısı âtil durumda olup kullanılmamaktadır. Söz konusu taşınmazın mevcut konumu da göz önüne alındığında bu alanda yatırımcı şirket tarafından TÜV-TÜRK Araç Muayene İstasyonunu Kurulması hedeflenmiştir. Mevzii İmar Planı plan kararları talebi karşılamadığı ve parsel üzerindeki yapıların da âtil durumda ve kullanılmadığı için talebe yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılması amaçlanmıştır.

Bu çerçevede TÜVTURK araç muayenesi istasyonlarını işletme yetkisini bakanlık onayı ile alt işleticilere aynı standartların sağlanması ile devredebilmektedir. İstasyonlara, yönetmelikler doğrultusunda aranan niteliklerin sağlanması sonucunda işletme belgeleri Ulaştırma Bakanlığı tarafından verilmektedir.

**Bu doğrultuda söz konusu taşınmazda yapılması planlanan TÜV-TÜRK Araç Muayene İstasyonu faaliyetleri için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanarak taşınmaz üzerinde var olan yapıların riskli yapı tespiti doğrultusunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.**

### D. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 260 ada 154 parsel ile ilişkin Kurum Görüşleri, Plan Açıklama Raporu eki CD içerisinde yer almaktadır.

### E. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plana esas jeolojik etüt 31.07.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık Sahanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

### XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

2. Bu rapor, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık sahanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır.
3. İnceleme alanında alüvyon birimler üstlemiştir,  
Yapılan sondaj çalışmalarında,  
SK-1 0.00-9.50 metre arası kahverenkli kumlu killi Çakıl birimi  
9.50-20.00 metre arası kahverenkli çakıllı killi Kum  
SK-2 0.00-5.00 metre arası kahverenkli kumlu Silt birimi  
5.00-11.00 metre arası kahverenkli çakıllı siltli Kum  
11.00-20.00 metre arası kahverenkli kumlu siltli Çakıl birimi  
SK-3 0.00-5.00 metre arası kahverenkli siltli Kum birimi  
5.00-9.00 metre arası kahverenkli kumlu siltli Çakıl birimi  
9.00-17.00 metre arası kahverenkli kumlu Kil  
17.00-20.00 metre arası kahverenkli kumlu killi Çakıl birimleri yer almaktadır.
4. İnceleme alanında zeminin durumunu, formasyonların derinlik ve yayılımlarının öğrenilmesi, fiziksel özelliklerinin yerinde saptanması amacıyla 3 adet sondaj, 3 noktada sismik kırılma-MASW ve 3 noktada MT çalışmaları yapılmıştır.
5. Çalışma alanında yer alan zemin türü birimlerin taşıma gücü değeri  $q_u = 1.69 \text{ kg/cm}^2$  ile  $q_u = 6.92 \text{ kg/cm}^2$  arasında değişmektedir.
6. Çalışma alanında Plastisite indisi  $wPI = \% 10-23$  arasında olup Orta Derece Plastik-Plastik durumdadır.
7. Zeminler genel olarak orta şişme potansiyeline sahiptirler
8. Çalışma alanında genel olarak killi birimlerin yer alması ve yeraltısuyunun bulunmaması nedeni ile sıvılaşma riski bulunmamaktadır.
9. İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma çalışmalarından hesaplanan  $V_p$  Hızı ilk tabaka için 536-592m/s arasında (ortalama: 571m/s.), ikinci tabaka için 750-931m/s arasında (ortalama: 850 m/s.),  $V_s$  Hızı birinci tabaka için 197.5-231,0m/s arasında (ortalama: 219,5m/s), ikinci tabaka için 254,9-352,4 m/s arasında (ortalama: 309,6 m/s) olarak belirlenmiştir.  $V_{s30}$  Hızı 246-334 m/s arasında (ortalama: 298m/s.) hesaplanmıştır.

Tuncay TİMUR  
Jeolojik Mühendis  
Oda Sicil No: 25007  
64

Mehmet İZZET TOKER  
Mühür No: 04-19



İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık Sahanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Ettüt Raporu

10. Çalışma alanında Mikrotremör ölçümleri sonucunda çalışma alanı için Zemin Hakim Titreşim Periyodu ortalama (Z.H.T.P.) (T) değeri **0,59 – 0,94** saniye arasında ortalama: **0,78** saniye olarak hesaplanmıştır.
11. Çalışma alanında yapılan Mikrotremör yönteminden hesaplanan Zemin Büyütmesi değeri, **2,26 – 2,71** arasında ortalama: **2,55** olarak hesaplanmıştır
12. İnceleme Alanında İnceleme yapılan tüm MASW çalışmalarından hesaplanan Vs30 hızlarına göre alanın tamamı için elastik dalga tepkisi olarak tek bir yapı söz konusudur. Bu yapı Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) olarak tanımlanan (Yerel Zemin Sınıfı Haritasında ZD olarak ayırtlanan yer) genel olarak çalışma alanının tamamında gözlenen, ölçü derinliği boyunca derinlere doğru kısmen artan, düşük-orta hız değerleri veren seviyelerdir. Bu düşük-orta hız seviyelerine genellikle ince-iri taneli kalın Alüvyon (Qal) katmalarının sebep olduğu düşünülmektedir.
13. Yapılan tüm jeofizik çalışmalar ncticesinde ortalama Vp/Vs hız oranlarının 3' ten küçük olması, ortamın kuru olması ve ortalama Vs30 ve ikinci tabakanın Vs hızının 300 m/sn den büyük olması nedenleriyle, Sondaj çalışmalarıyla ayırtlanan Jeolojik yapıların sıvılaşma özelliği taşımaması durumunda çalışma alanının tamamı için sıvılaşma olasılığı yoktur.
14. Söz konusu arazinin yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır (Ek.10). Söz konusu bu harita rapor içersinde anlatılan; jeoloji, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, iklim, yeraltısuyu, jeoteknik araştırmalar ve bu araştırmaların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanmıştır.  
Alanın topoğrafik eğimi, temeldeki jeolojik birimlerin mühendislik özellikleri, yerleşime açılacak olan alanın kriterlerinde belirleyici faktörleri oluşturmuştur. İnceleme alanında % 0-10 arasında topoğrafik eğime sahip alüvyon alanlar **Önemli Alan (ÖA-5.1):** Önlem alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak ayrılmıştır.

#### **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında ÖA-5.1 olarak tanımlanan alan genelde düz olup eğim değerleri % 0-10 arasındadır. Alüvyon birime ait zeminler yer almaktadır.

Tuncay TİMARCİ  
Jeocil Mühendisi  
Oda No: 2887

Mehmet Talga TOKER  
Jeocil Mühendisi  
Oda No: 2887

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık Sahanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu

Çalışma alanında yapılan sondaj çalışmalarında SPT değerleri 8-27 arasında değişmekte, yapılan MASW değerlerine göre Vs30 değeri 246-334 m/sn arasında değişmekte olup zemin sınıfı ZD olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında alınan killi birimler üzerinde yapılan serbest basınç deneğine göre  $q_u$ : 0.66-1.47 kg/cm<sup>2</sup> 'dir.

İnceleme alanında alınan killi birimler üzerinde yapılan direk kesme basınç deneğine göre kohezyon  $c_u$ : 0.05- 0.08 kg/cm<sup>2</sup> , içsel sürtünme açısı 29-33<sup>0</sup> dir.

Çalışma alanında oturma miktarı  $S=1.56-4.25$  cm arasında, taşıma gücü değeri ise  $q_u=1.69-9.79$  kg/cm<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı sondajlı zemin etüdü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde yapı + temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zemin parametreleri belirlenmelidir. Proje bilgileri doğrultusunda taşıma gücünden kaynaklanacak problemlerin çözümü için uygun iyileştirme derinliği, güvenli temel derinliği ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi", taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği önerilmeli ve takibi mutlaka yapılmalıdır.

Derin temelerde (kazık) deprem etkisi (dinamik durum) mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Kazıklı temel projelendirilmesinde zemin-kazık, kazık-temel, temel-yapı etkileşimi mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Deprem sırasında zemin profilleri farklılaştıkça farklı davranışlar görülmektedir. Zemin profillerindeki farklılaşma farklı hasarlara yol açmaktadır. Yapısal davranıştaki değişiklik, kazık modellemesi sırasında farklı deprem etkilerinin de mutlaka dikkate alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Deprem etkisi dikkate alınmadan boyutlandırılan kazıklar, istenen davranışı ortaya koyamayacaktır.

İnceleme alanı olası bir depremden çok fazla etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma gücü ve oturma, dinamik yükler altında sıkışma, zemin büyütmesi ve bunlara bağlı olarak taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda belediyesince teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Tuncay TIMARCI  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sicil No: 2897

Mehmet Tolun TOKER  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sicil No: 3469

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L.19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L.19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık Sahanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu

15. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek heyelan, çığ, sel gibi afet teşkil edecek herhangi bir durum bulunmamaktadır. DSİ ve İZSU görüşlerine planlama aşamasında uyulmalıdır.
16. Bu rapor, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' nın 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda Format-3 e göre hazırlanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup parsel bazında hazırlanan zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
17. İnceleme alanı, Deprem bölgesi (DD-2) olduğundan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulmalıdır. İnceleme alanında zemin sınıfı, Vs30 değerlerine göre ZD olarak tanımlanmıştır.

Tuncay TİMARCİ  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sicil No: 2887

Mehmet Tolga TOKER  
Jeolojik Mühendisi  
Oda Sicil No: 3469

MTT JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK VE  
JEOLJİK ETÜTLER VE KONSALTLIK HİZMETLERİ  
MEHMET TOLGA TOKER  
402 004 807 11. Kat - Çarşı - Çarşı  
Tel: 0 232 430 1111 Cep: 0 532 484 10 70  
Mesaj No: 1500 7603 0040 0019  
Kırsal Tahsis V.D. 1500 7405 8011

İLİ	İZMİR
İLÇE	Kemalpaşa
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi,
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 Ölçekli L19a.02c Nolu ve 1/1000 Ölçekli L19a.02c.4a Nolu Paftalarında ve 260 Ada, 154 Parselde Yer Alan 0.97 Hektarlık
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütevellif mühendis firmada olmak üzere, I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


#### İNCELEME KOMİSYONU

  
Tuha OTHAN  
Jeoloji Mühendisi

  
Muzaffer ORHAN  
Jeoloji Mühendisi

  
Özlem Şafak ÖZKET  
Jeofizik Mühendisi

  
A.Gözde ÖZBEY  
İmar ve Planlama Şube Müdürü

  
Dr. Zühre ÇAM  
İl Müdür Yardımcısı

I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1.Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince onanmıştır.

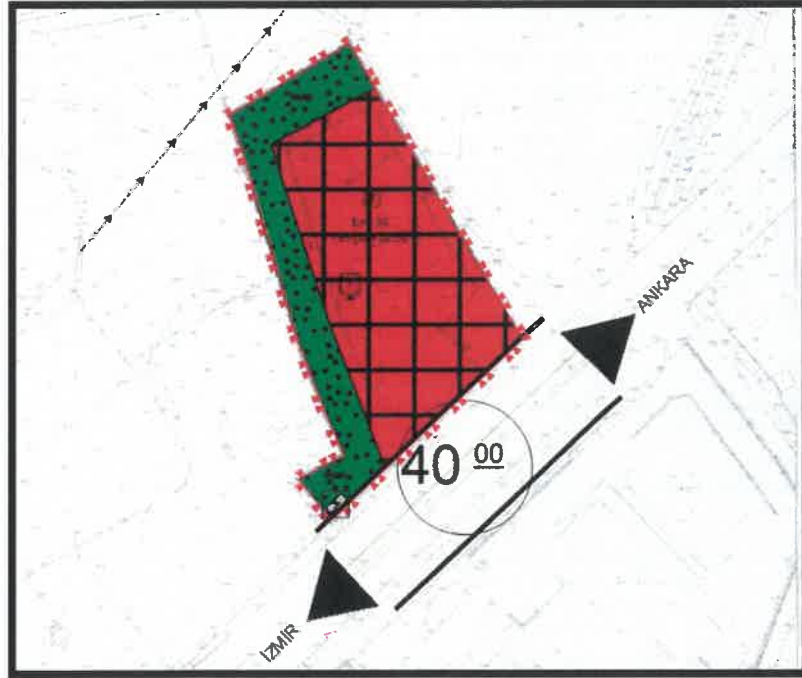
#### ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

  
Ömür ÖZDİL  
Vali a.  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

## B. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

- 260 ada 154 parsel üzerinde var olan yapıların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği Riskli Yapı olarak tespit edilmiş olup bu kanun kapsamında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması doğrultusunda;
- Toplam alanı 9.705,98 m<sup>2</sup> olan taşınmazdan %30 zaiyat oranı ile 2.912 m<sup>2</sup> terk verilerek 6.793 m<sup>2</sup> imarlı alan oluşturulmuştur. Böylece;
- 6.793 m<sup>2</sup> lik kısmı "Ticaret Alanı" plan kararında planlanarak yapılaşma koşulları mevzii imar planında olduğu gibi E:0.30 Yençok:12.50 metre olarak, 2.872 m<sup>2</sup>'lik kısmı "Park Alanı" olarak,  
Planlama alanına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler kapsamında parselin enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yapılacak planlarda oluşturulan yeşil alanlar içerisinde yola cepheli 1 adet (5m x 8m) 40m<sup>2</sup>'lik Yer Üstü Trafo Alanı" planlanmıştır.



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ, ÖREN 75. YIL CUMHURİYET MAHALLESİ  
260 ADA 154 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİ İMAR PLANI		ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
KONAKLAMA TESİS ALANI	5785m <sup>2</sup>	TİCARET ALANI	6793 m <sup>2</sup>
		PARK ALANI	2872 m <sup>2</sup>
AKARYAKIT TESİSİ ALANI	3920m <sup>2</sup>	TRAFO ALANI	40m <sup>2</sup>
TOPLAM	9705m <sup>2</sup>	TOPLAM	9705 m <sup>2</sup>

*I. Tutum*

**İHSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ**

860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.483 06 57  
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

*Meral CELEP*  
**Meral CELEP  
Yüksek Şehir Plancısı**

Kazımdalık Mah. 296 Sk. No: 8  
Folkart Time Kat: 9  
Ofis: 906 BORNova - İZMİR  
Hasan Tahsin V.D. No 2050125683

*Ayşe Merve ÜNER*  
**Ayşe Merve ÜNER  
Şehir Plancısı**

*Ali Serhan EREN*  
**Ali Serhan EREN  
Şube Müdürü**

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ören 75. Yıl Cumhuriyet Mahallesi 260 ada 154 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -14-sayfadır-**

*Serkan GENÇ*  
**Serkan GENÇ  
Başkanı V.**