



**İZMİR İLİ, KEMALPAŞA İLÇESİ SÜTCÜLER
MAHALLESİ 396 ADA 12 PARSELİN YAKLAŞIK 1.2
HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	3
2. SOSYAL - EKONOMİK YAPI.....	4
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	4
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	5
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
5.2 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ	7

Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu	3
Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	5
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	6
Şekil 5 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu ⁷	6
Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu ⁸	7
Şekil 7 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı	8

Tablolar

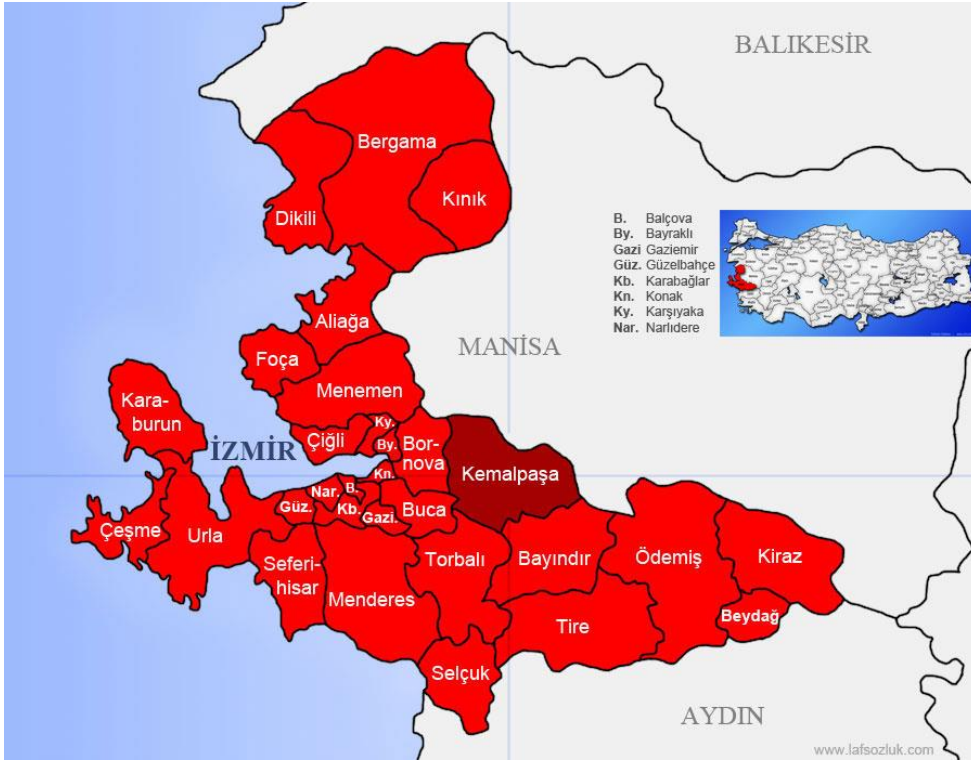
Tablo 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı.....	8
---	---



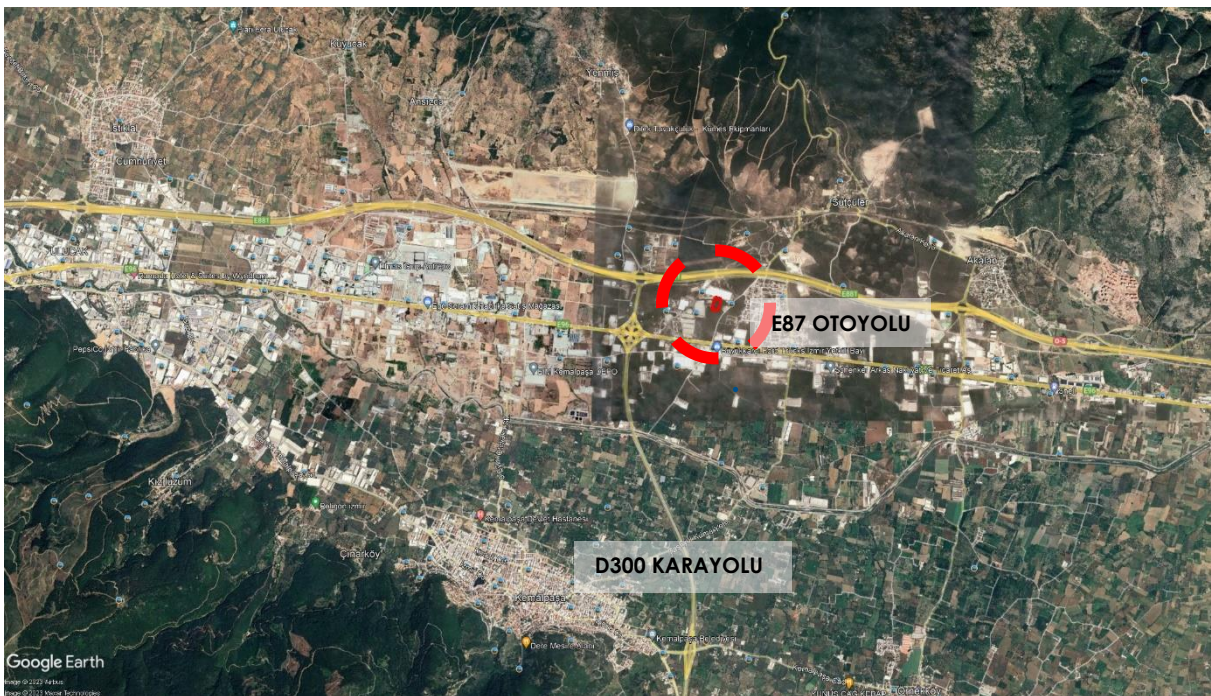
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı;İzmir İli Kemalpaşa İlçesi, Sütcüler Mahallesi'nde yer alan 396 Ada 12 Nolu Parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Şekil 1 Planlama Alanı Konumu



Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu





2. SOSYAL - EKONOMİK YAPI

Kemalpaşa ilçesi planlama alanı içerisinde göç ile toplanan nüfus geldiği yöredeki yaşam şeklini hemşeriyle beraber toplandıkları yerlerde sürdürmeye devam ettirmeye çalışmaktadırlar. Ayrıca arazi çalışmalarında tespit edilen bir durumda; hanede yaşayan aile sayılarının çokluğudur. Bir hanede 5 ailenin yaşadığı gibi durumun olduğu gözlemlenmiştir. Bu şekilde oluşan hane ve aile yapısı sosyal yaşantılarını çok derinden etkilemektedir. Sonuç olarak yaşayan halk evlerinde kendilerince yaşamlarını sürdürmekte ve sosyal altyapı eksikliğini yüksek oranda hissetmektedirler.

3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Bu çalışma; İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, Baltalanı Mevkii, 1/5000 Ölçekli L18B-04C VE L18B-05D Paftalar ve 1/1000 Ölçekli L18B-04C-2C/L18B-04C-3A/L18B-04C-3B/L18B-04C-3C/L18B-04C-3D/ L18B-05D-1D/ L18B-05D-4A/ L18B-05D- 4B/ L1 8B-05D-4C VE L1 8B-05D-4D Paftalarda işaretlenmiş 90 hektar yüzölçümündeki alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik - jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

İnceleme alanının jeolojisini genellikle kuvaterner yaşlı alüvyon formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır. Topografik eğim % 0-1 O olarak belirlenmiştir. Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "U.A.1" simgesiyle gösterilen alanlar "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Jeolojik olarak Kuvaterner yaşlı birimler gözlemlendiği bölgeler bulunmaktadır.
- Morfolojik olarak bu alanlarda yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır.
- Sıvılaşma ve zemin büyümesi riski bulunmamaktadır.
- Heyelan ve benzeri kütle hareketleri gelişmemiştir, su baskını tehlikesi

bulunmamaktadır.

- Temel mühendislik bakımından yapılaşmaya elverişli alanlar dır.

Bu alanların yapılaşmaya uygun alanlar olmasına rağmen yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, yapılaşma öncesi parsel bazında yapılacak olan zemin etüd çalışmalarında lokal olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulacak uygulamalar bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.



"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" e göre, zemin özellikleri, Vs kayma dalgası hızı değerlendirildiğinde etüt sahasındaki zemin; (C) zemin grupları ve (Z3) yerel zemin sınıfı aralığında değiştiği tanımlanmıştır. Bu rapor; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Zemin Etüd Raporu hazırlanması aşamasında o tarihte yürürlükte olan Zemin Etüd Raporu formatına uygun olarak hazırlanması gerekir.

4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

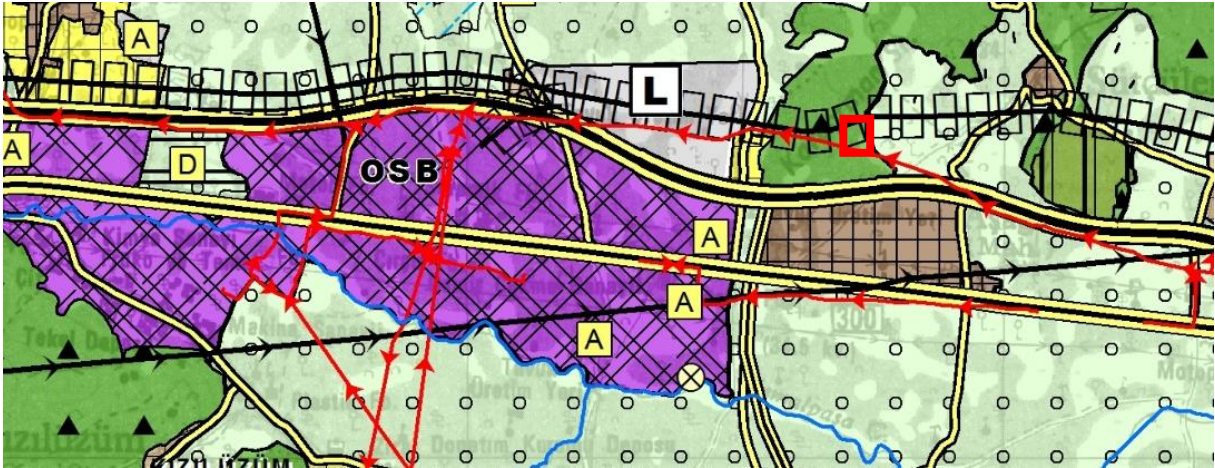
Planlama alanı; İzmir İli Kemalpaşa İlçesi, Sütcüler Mahallesi'nde yer alan 396 Ada 12 Nolu Parselin bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanının toplam büyüklüğü 12092.15 m²'dir. 396 Ada 12 Nolu Parselin mülkiyeti TOKİ'ye aittir.

5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca Onaylanan 1/100.000 ölçekli "İzmir-Manisa Planlama Bölgesinde, Kentsel Yerleşik Alan lejantında kalmaktadır.

Şekil 3 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

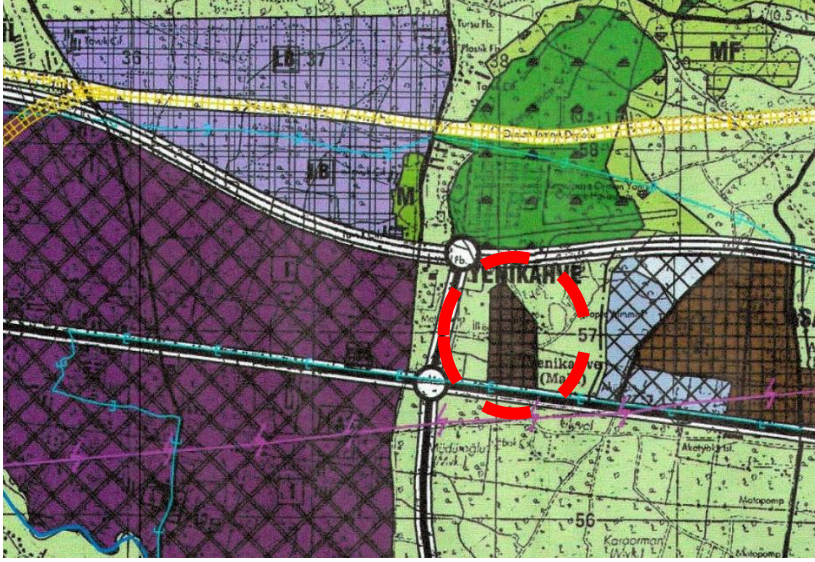




5.2 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 13.12.2021 tarihinde Onaylanan 1/25.000 ölçekli "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Çevre Düzeni Planı" lejantında Kentsel Yerleşik Alanda kalmaktadır.

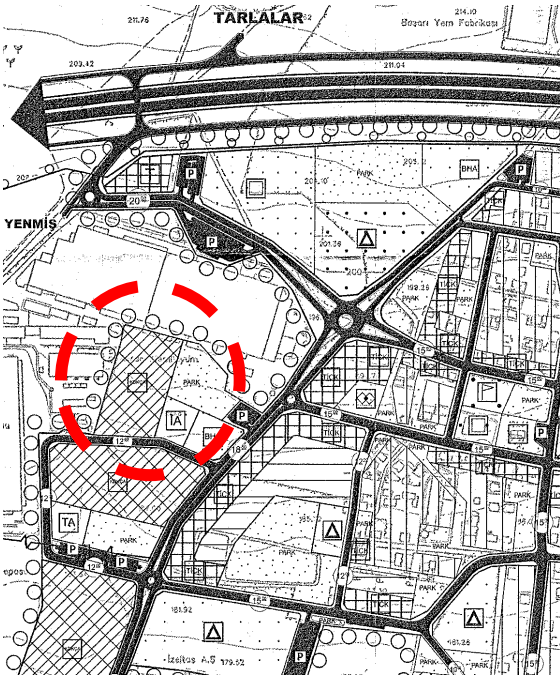
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



5.3 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 5 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu⁷

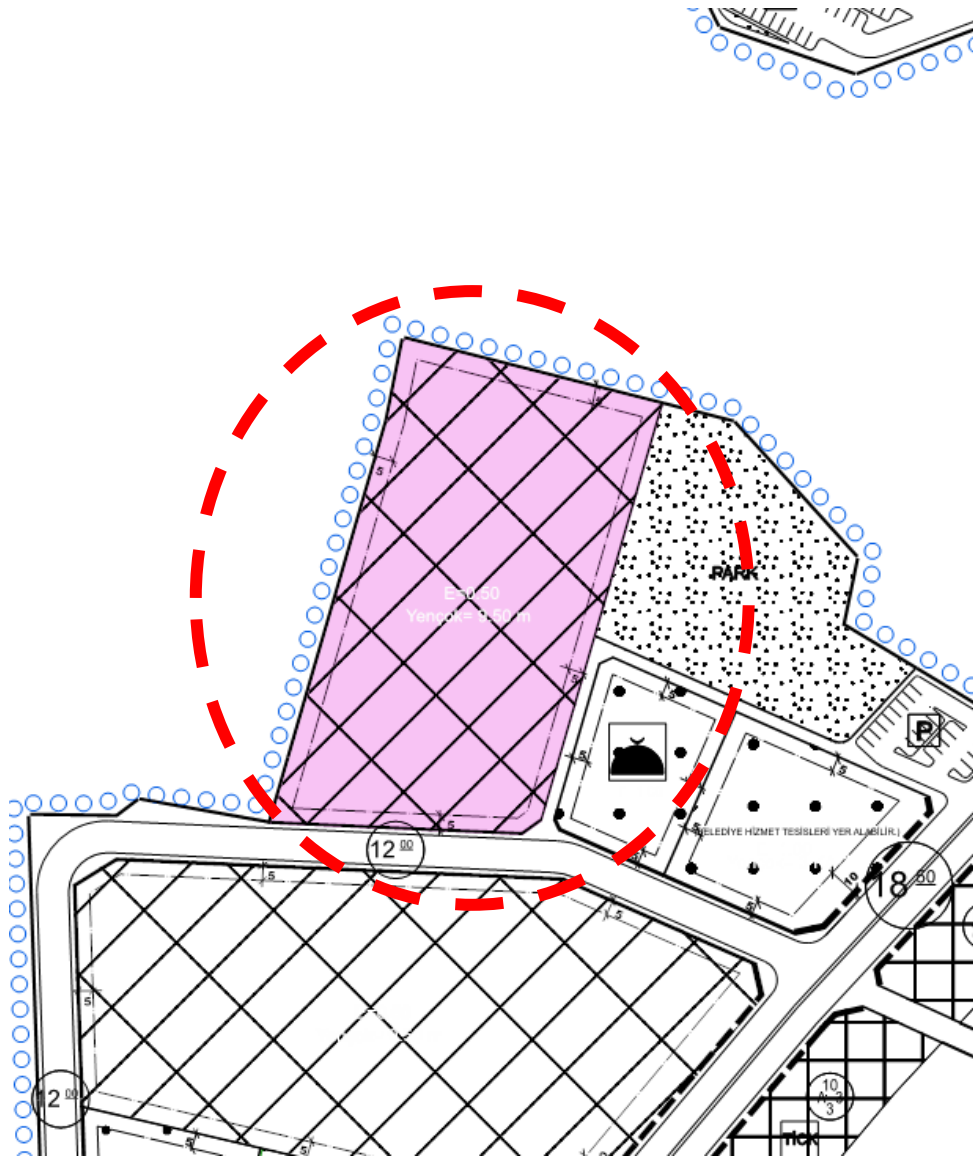




5.4 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Mülga İskan Ve Bayındırlık Bakanlığınca 17.08.1983 tarihinde onaylanmıştır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İmalathane” olarak plan kararı getirilmiştir. İmalathane için yapılaşma koşulları EMSAL=0.50, Yencok=9.50m olarak planlanmıştır.

Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu⁸



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanının toplam büyüklüğü 12,092.15 m²'dir. Planlama alanında çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önünde bulundurularak “Toplu İşyeri Alanı ve Park” kullanımı önerilmiştir.



Öneri imar planı değişikliği ile 6859.14 m² alan; Toplu İşyeri Alanı olarak, 689.36 m² Park Alanı ve 4543.65 m² Yol olarak ayrılmıştır. Proje alanında “Toplu İşyeri Alanı” teklif plan ile EMSAL=1.40 Yencok 12.50m yapılaşma koşulu önerilmiştir.

Tablo 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Alan Dağılımı

FONKSİYON	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI				
İMALATHANE	10991.26	90.9		
TOPLU İŞYERİ ALANI			6859.14	56.72
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
PARK			689.36	5.7
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
YOL	1100.89	9.1	4543.65	39.58
TOPLAM	12,092.15	100	12,092.15	100

Şekil 7 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı



PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ KEMALPAŞA İLÇESİ SÜTÇÜLER MAHALLESİ 396 ADA 12 PARSELİN YAKLAŞIK 1.2 HEKTARLIK KISMINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 396 ada, 12 parseline ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.-