

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, KÜÇÜKKAVULCUK MAHALLESİ,

AHRANDI MEVKİİ, 1051 PARSELE İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2022)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

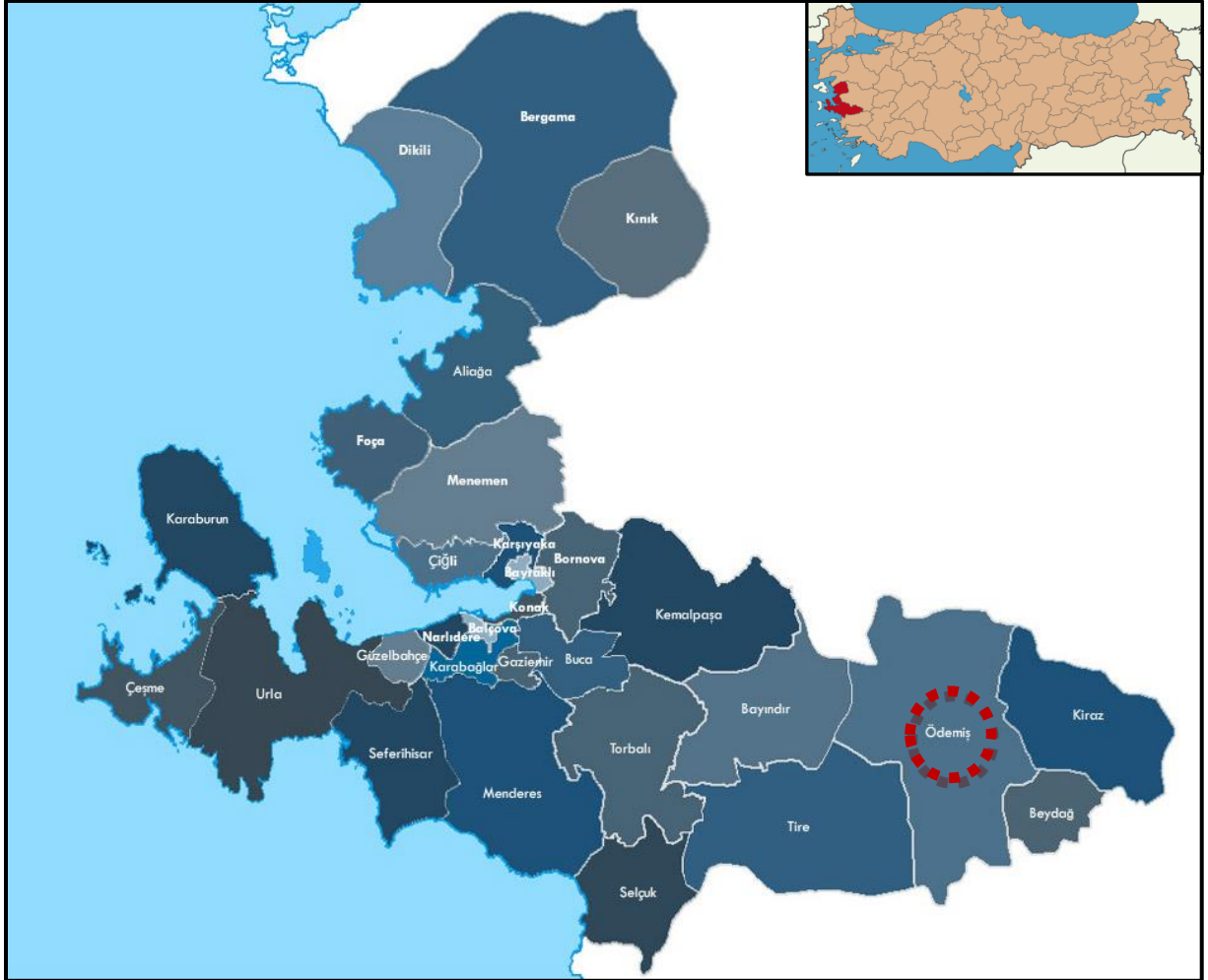
1. AMAÇ VE KAPSAM	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
3. TAPU VE MÜLKİYET DURUMU	3
4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	5
4.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
4.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
4.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
4.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
5. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	8
6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı	9
6.2. 1/1.000 Uygulama İmar Planı Kararları.....	9

1. AMAÇ VE KAPSAM

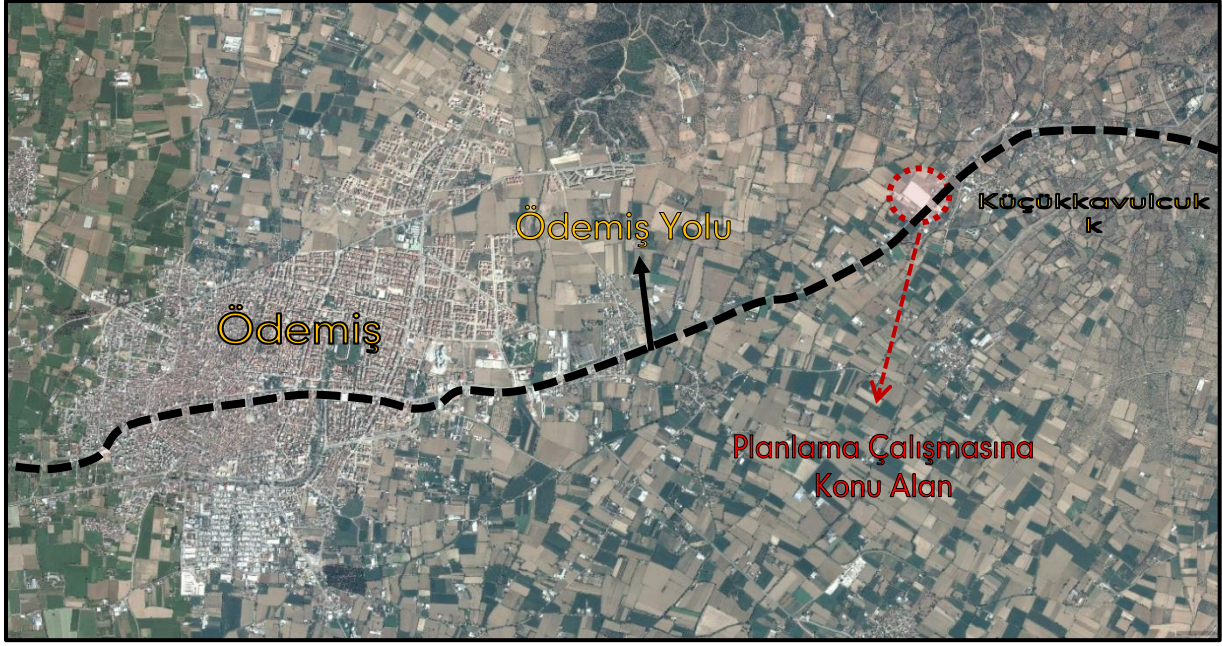
İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükkavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii sınırları içerisinde, L20D-01B-1D paftasında yer alan 1051 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın temel amacı, bölgenin eğitim ihtiyacının verimli ve elverişli şekilde karşılanması için Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmaza "Lise Alanı" kullanımı getirilmesidir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı çalışmasına konu alan; İzmir İli, Ödemiş İlçesi'ndeki Küçükkavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii sınırları içerisinde Ödemiş Yolu üzerinde yer almaktadır.



-Plan Sahasının İzmir İli'ndeki Konumu-



-Plan Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu-

1051 parsel içinde kalan alan, ulaşım açısından ilçenin kolay erişilebilir noktasında, Ödemiş İlçe merkezine yaklaşık 5 km. mesafede konumlu ve ilçenin doğusunda bulunan Ödemiş Yolu üzerinde yer almaktadır.



-Plan Sahasının Yöre İçerisindeki Konumu-


3. TAPU VE MÜLKİYET DURUMU

Çalışmaya konu 1051 parsel, 23.851,20m² tapu yüzölçüme sahip, "İncir ve Zeytin Ağaçlı Tarla" niteliğindedir. Bahse konu parsel Maliye Hazinesi Mülkiyetindedir.

Söz konusu 1051 nolu parsele ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki verilmektedir:

-Tapu Bilgisi-

İl / İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik
İzmir /Ödemiş	Küçükkavulcuk	- / 1051	23.851,20 m ²	İncir ve Zeytin Ağaçlı Tarla	Maliye Hazinesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1051			
Zemin No	: 29910595	Yüzölçüm	: 23.851,20 m ²			
İl / İlçe	: İZMİR/ÖDEMiŞ	Ana Taş. Nitelik	: İNCİR VE ZEYTİN AĞAÇLI TARLA			
Kurum Adı	: Ödemiş TM					
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKKAVULCUK Köyü					
Mevkii	: AHRANDI					
Çift / Sayfa No	: 10 / 1135					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70336938	MALİYE HAZINESİ		TAM	23.851,20	İfraz İşlemi (TSM) - 27/02/2003 - 913-	- -
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						
				Raporlayan: tk44535		
				İbrahim ÖZEN		
				Kaydına Uygundur.		
				14.03.2016		
/ 6 Şubat 2017 itibarıyla herhangi bir değişiklik yoktur.						
						
Rapor Tarihi / Saati : 14.03.2016 13:49						

-1051 Parsele Ait Tapu Kaydı-

4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Plana konu alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir:

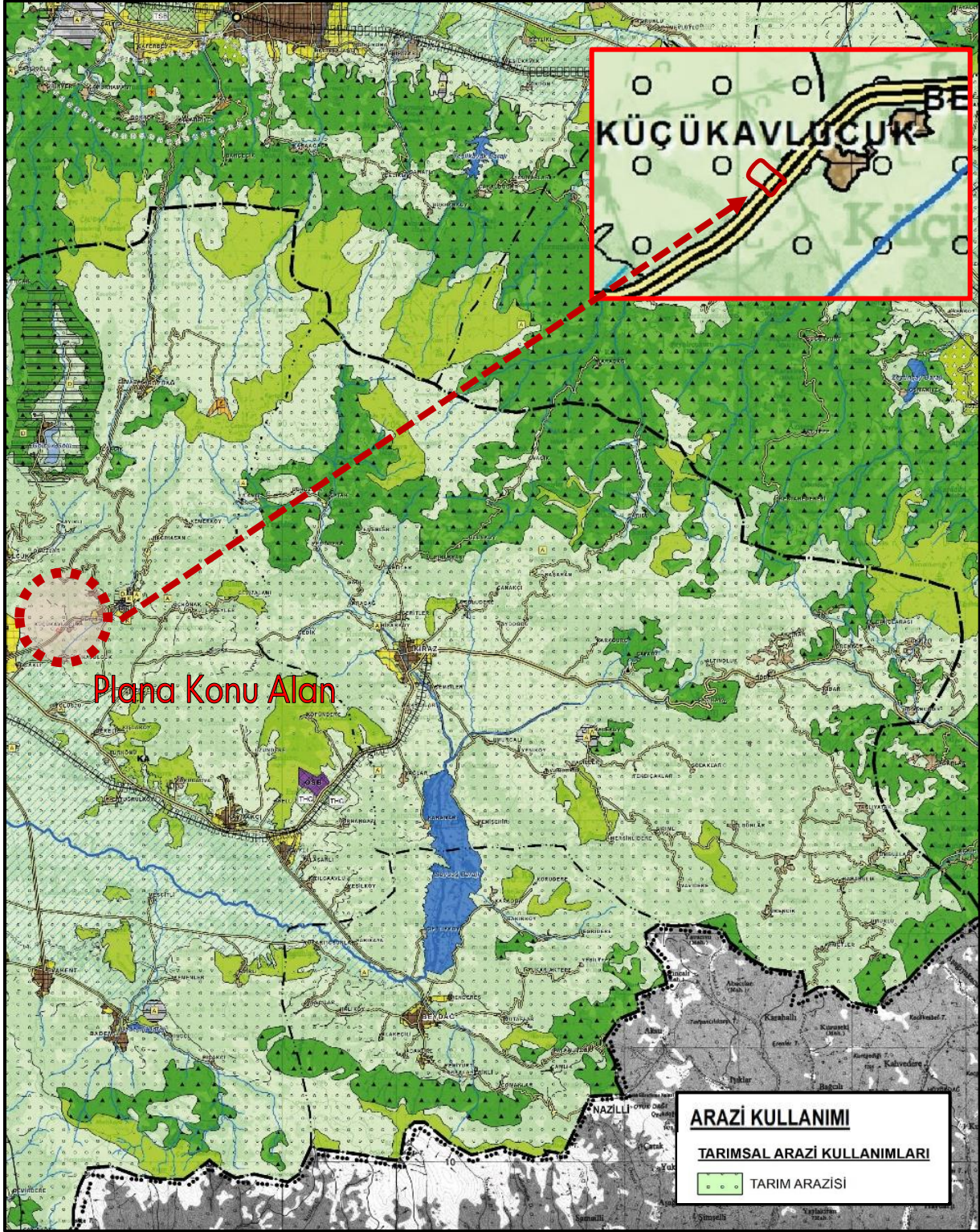
4.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama sahası, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan "İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Tarım Arazisi" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.44. maddesinde; *"Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir."* ve 7.26 maddesinde; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir."* ibaresi yer almaktadır.

7.26 BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM, BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR V.B. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, KARAYOLU, DEMİRYOLU, HAVAALANI, BARAJ, ENERJİ İLETİMİ, YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM VE DOĞALGAZ DEPOLAMA GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ VE SERBEST BÖLGELER, YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN ÇEVRESEL ETKİ

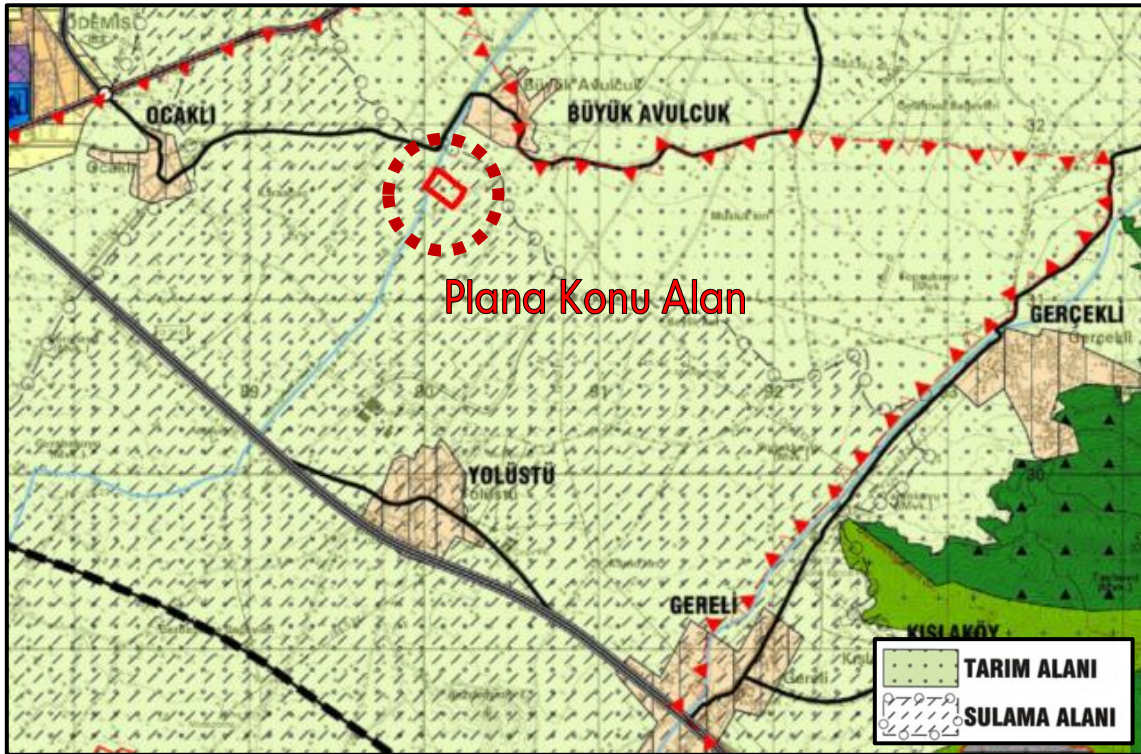
-Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri-



-Planlama Sahası'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

4.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sahası, 20.07.2017 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından onanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda L20-D1 paftasında; "Tarım Alanı" ve "Sulama Alanı" kullanımlarında kalmakta olup işbu plan zaman içerisinde değişiklikler geçirse de çalışma konusu alanın fonksiyonları sabit kalmıştır.



-Planlama Sahası'nın Yürürlükteki İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Konumu-

Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.11.2. maddesinde; "Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır." ibaresi yer almaktadır.

4.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sahasını kapsayan yürürlükte 1/5.000 ölçekli meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planına konu sahayı içine alan L20D-01B-1D paftasında herhangi bir 1/1.000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

5. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükkavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii, 1051 Parsele ilişkin hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu; İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 24.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu rapora göre alan Uygun Alan (UA-1) olarak belirlenmiş olup bu alanlarda;

Oturma problemi beklenmemektedir, yapılan çalışmalar değerlendirildiğinde geçilen birimlerin şişme potansiyeli yoktur ve şişme açısından bir problem beklenmemektedir. Yapılmış olan arazi ve laboratuvar çalışmaları ile mühendislik analizleri sonucunda saha zeminlerinde yapılaşmaya karşı önemli bir tehdit tespit edilmemiştir. Taşıma kapasitesi, oturma, şişme açısından problem beklenmemektedir. Uygun temel sistemleri ile bina yükleri sahadaki zeminlere rahatlıkla taşıtılabilir.

Aynı zamanda alanda;

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması, temel zeminindeki yanıl hareketlerin önlenmesi, inşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü ve inceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

İzmir ili Ödemiş ilçesi, Küçükkavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii, L20D-01B-1D pafta 1051 parsel ile ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planının temel amacı, ilçenin ihtiyacı olan 'Lise Alanı'nın Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmazdan sağlanarak bölgenin eğitim ihtiyacının verimli ve elverişli şekilde karşılanmasıdır.

6.2. 1/1.000 Uygulama İmar Planı Kararları

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükkavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii'nde yer alan, 1051 parselinin tamamı için hazırlanan Uygulama İmar Planı ile;

- ✓ Maliye Hazinesi'ne ait olan 23.908 m²'lik alan kamu yararı kapsamında "Lise Alanı" olarak önerilmiştir.
- ✓ Alanın güneyinde bulunan eğitim alanına cepheli 12 metrelik taşıt yolu, önerilen lise alanının doğu cephesinde korunarak devam ettirilmiştir.
- ✓ Lise Alanı için belirlenen çekme mesafeleri; planlama alanının güneydoğusunda yer alan Ödemiş Yolu'na cephesinden 25 metre diğer cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.
- ✓ Yapılaşma koşulu; Emsal:1.00 ve Yençok: 16,50 metre (4 kat) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu imar planı çalışması sonrası oluşacak karakter tablosu şu şekildedir;

-Plan Kararı Sonrası Oluşacak Kent Karakter Tablosu-

Arazi Kullanım	Yüzölçümü (m ²)
Lise Alanı	23.908



-1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi-

Not: Görseller ölçeksiz olup bilgi verme amaçlıdır.

Saygılarımızla,
BATI PLAN

Müellifi tarafından İzmir İli, Ödemiş İlçesi,
Küçükkavulcuk Mahallesi, 1051 nolu parselin E:1.00
Yençok: 16.50 m yapılaşma koşullarında "Lise
Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil ... sayfadır-