

**SELMA
KISA
PLANLAMA**

**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ,
İNCİRALTI MAHALLESİ 2276 ADA
1-6-13-24-25-27-29-31-32-33
PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



ÇALIŞMA GRUBU		
SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI CBS UZMANI	
AYŞENUR GÜL	ŞEHİR PLANCISI	
CEREN BAŞKAYA	ŞEHİR PLANCISI	

İÇİNDEKİLER

1.	MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER	3
1.1.	PLANLAMA ALANI	3
1.2.	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU	4
1.3.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
1.4.	JEOLOJİK ETÜT	9
2.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	9
2.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
2.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
2.3.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
2.4.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	13
3.1.	PLAN KARARLARI	14

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, İNCİRALTI MAHALLESİ 2276 ADA 1, 6, 13, 24, 27, 29, 31, 32,33 PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi, 2276 ada 1, 6, 13, 24, 25, 27, 29, 31,32,33 parselleri kapsayan ülke koordinatında L18A11A ve L18A11B numaralı imar koordinatında 22J numaralı 1/5000 ölçekli, ülke koordinatında L18A11A2B, L18A11A2C, L1811B1D, L18A11B1A numaralı, imar koordinatında 22J3D, 22J3A numaralı 1/1000 ölçekli paftalarda yer alan yaklaşık 102650,59 m²'lik alandır.

Planlamaya konu İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi alanı Balçova ilçesinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Konak, doğu ve güneyinde Karabağlar, batısında Narlıdere ilçeleri, kuzeyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. İzmir merkeze 8 kilometre uzaklıktadır. İlçe merkezinin yayılım alanının denizden uzaklığı 20 ila 80 metre arasında değişmektedir. İlçenin havaalanına uzaklığı ise 18 kilometredir. Balçova, anakent sınırları içerisinde yer alır. İlçe denize yakın yani kuzey tarafa kurulmuştur. Güney tarafı ise orman ve dağlarla kaplıdır. Yüzölçümü 16 km² olup nüfus yoğunluğu 3.229'dur. Konak ilçesine bağlıyken 3 Haziran 1992 tarihli 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

Alanın yakın çevresinde eğitim alanları yoğunlaşmakta, doğusunda ticaret alanları, güneyinde ticaret, kültür ve eğlence alanları, güneydoğusunda ve güneybatısında konut alanları yoğunlaşmaktadır. Kuzeyde ise İzmir Körfezi ve İzmir-Çeşme Otoyolu yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com



Harita 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Planlama alanı İzmir kent merkezinin batısında bulunan Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanının kuzeyinde İnciraltı Turizm Merkezi, İnciraltı Kent Ormanı, doğusunda alışveriş merkezleri, güneyinde Balçova teleferiği yer almaktadır. Alanın doğusunda ise Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi Yerleşkesi yer almaktadır. Planlama alanı Balçova ilçesinin önemli Turizm-Ticaret-Eğitim aksı üzerinde yer almaktadır.



Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Kullanımları

Planlama alanı İzmir kent merkezine yaklaşık 9 km uzaklıkta, kentin önemli ulaşım akslarından biri olan İzmir-Çeşme Otoyolu üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan

İzmir-Çeşme Otoyolu aracılığıyla doğuda İzmir kent merkezine, batıda Narlıdere, Güzelbahçe ilçelerine ulaşım sağlanmaktadır. Alanın güneyinde bulunan Mithatpaşa Caddesi aracılığıyla da İzmir-Çeşme Otoyoluna bağlantı sağlanmaktadır. Alanın batısında yer alan Yavuz Bingöl Sanat Sk. İzmir-Çeşme Otoyolu ile Mithatpaşa Caddesi arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları



Harita 5: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

Çalışma alanı çevresinde alışveriş merkezleri, konut alanları, sera alanları yer almaktadır.

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında tapuya İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 2276 1-6-13-24-25-27-29-31-32-33 parsel numaralı taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversitesi, Maliye Hazinesi, Ege Şehir Planlama AŞ'ne tahsisli İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Balçova Belediyesi'ne aittir.



Harita 6: Planlama Alanındaki Parseller

Bu parsellerden 2276 ada 6-24-31-33 parseller üzerinde şu an kullanılmayan Dokuz Eylül Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi binaları yer almaktadır. 2276 ada 1-13-27-29 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

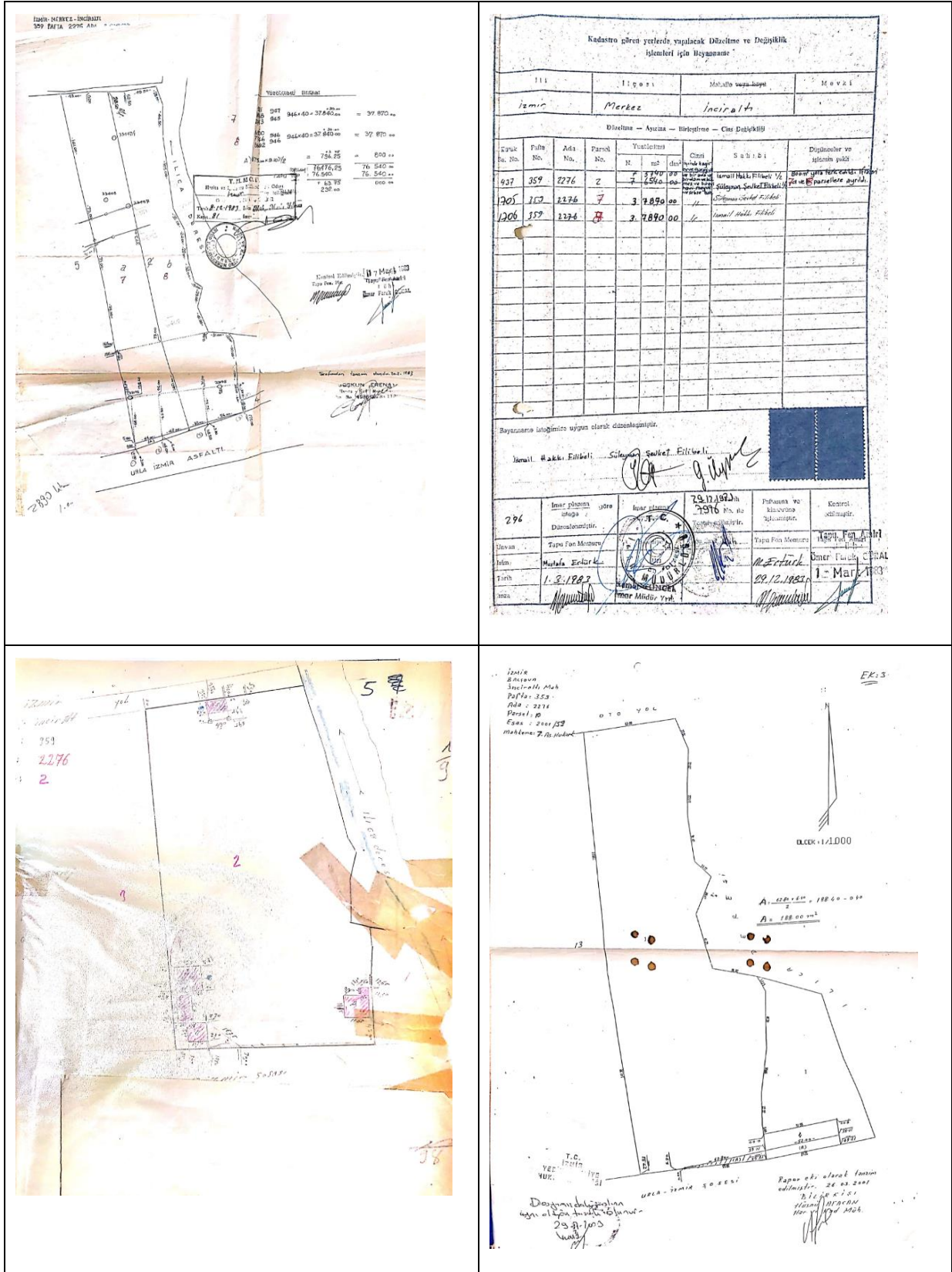
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN PARSELLER				
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M ²)	MALİK	
2276	1	5.458,00	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
2276	6	32.995,00	MALİYE HAZİNESİ	
2276	13	22.997,00	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
2276	24	3.907,00	EGE ŞEHİR PLANLAMA AŞ İBŞB	
2276	25	4.350,00	EGE ŞEHİR PLANLAMA AŞ İBŞB	
2276	27	600,00	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
2276	29	24.568,00	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
2276	31	7.194,94	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
2276	32	18,41	BALÇOVA BELEDİYESİ	
2276	33	580,65	BALÇOVA BELEDİYESİ	
TOPLAM		102669		

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri

SELMA KISA PLANLAMA

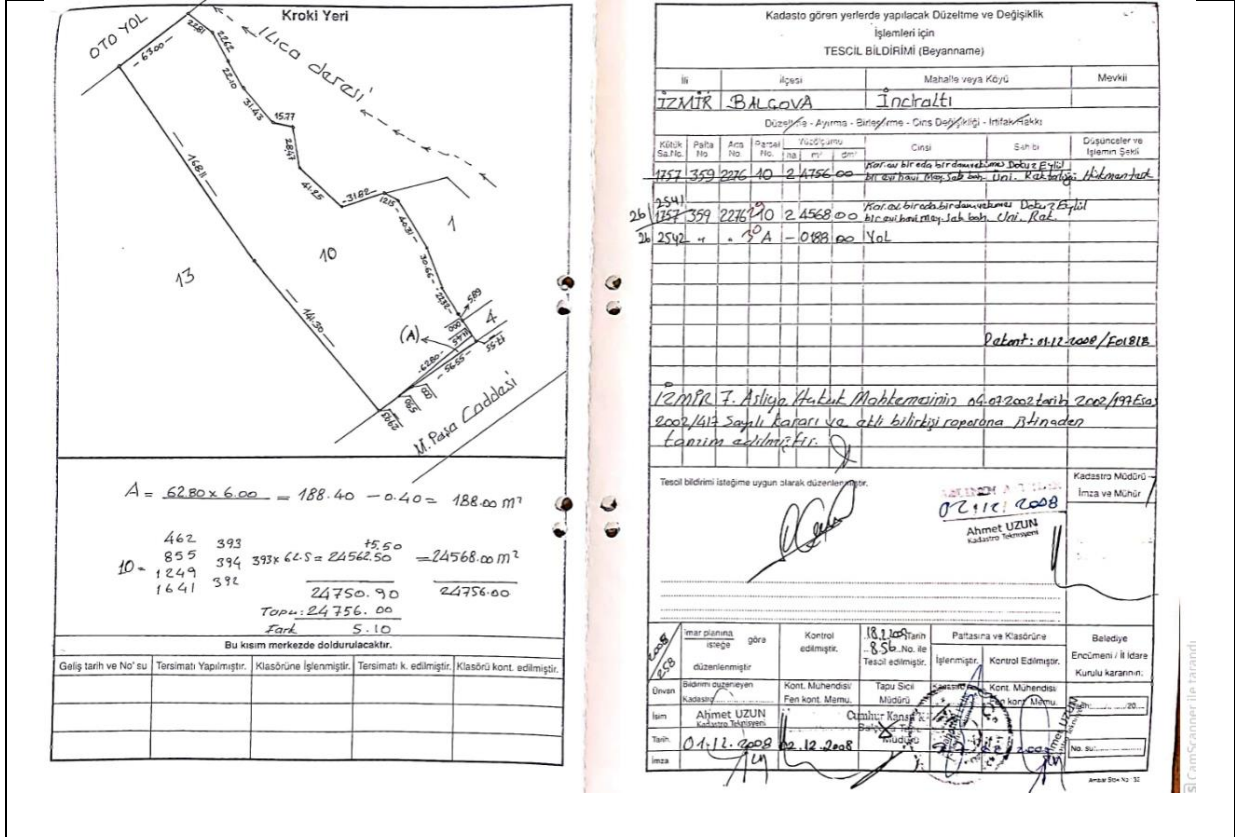
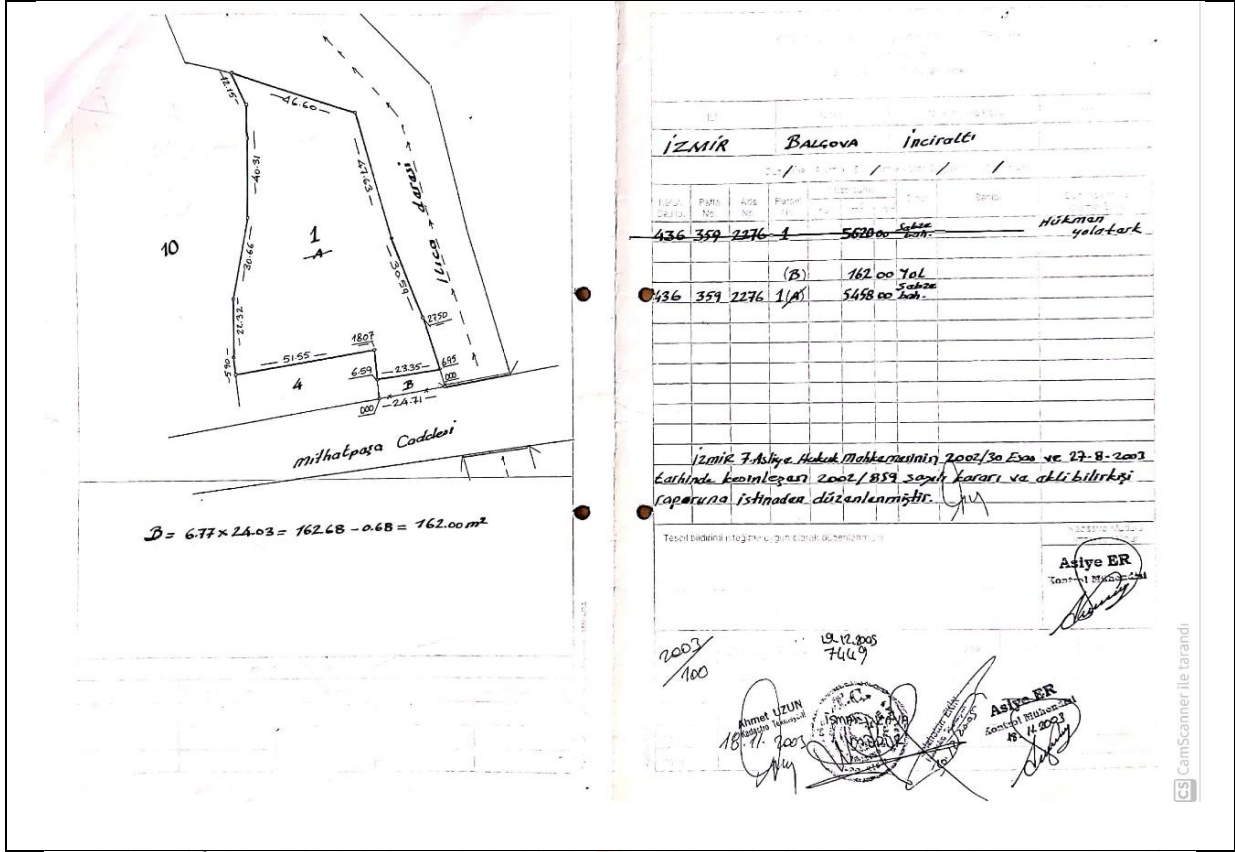
ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

Planlama alanında farklı tarihlerde yapılan uygulama işlemleri olmuştur.



Tablo 2: 1983 ve 2001 Yılları Arasında Yapılan İşlemlerin Krokileri

Bu işlemler yola terk, ayırma ve birleşme niteliğinde işlemler olup, imar adasına göre oluşmuş imar parselleri olmadığından; parseller kadastral parsel niteliğinde olup, imar planına göre yeniden uygulama yapılması gerekmektedir.



Tablo 3: 2003 ve 2008 Yılı İşlemleri

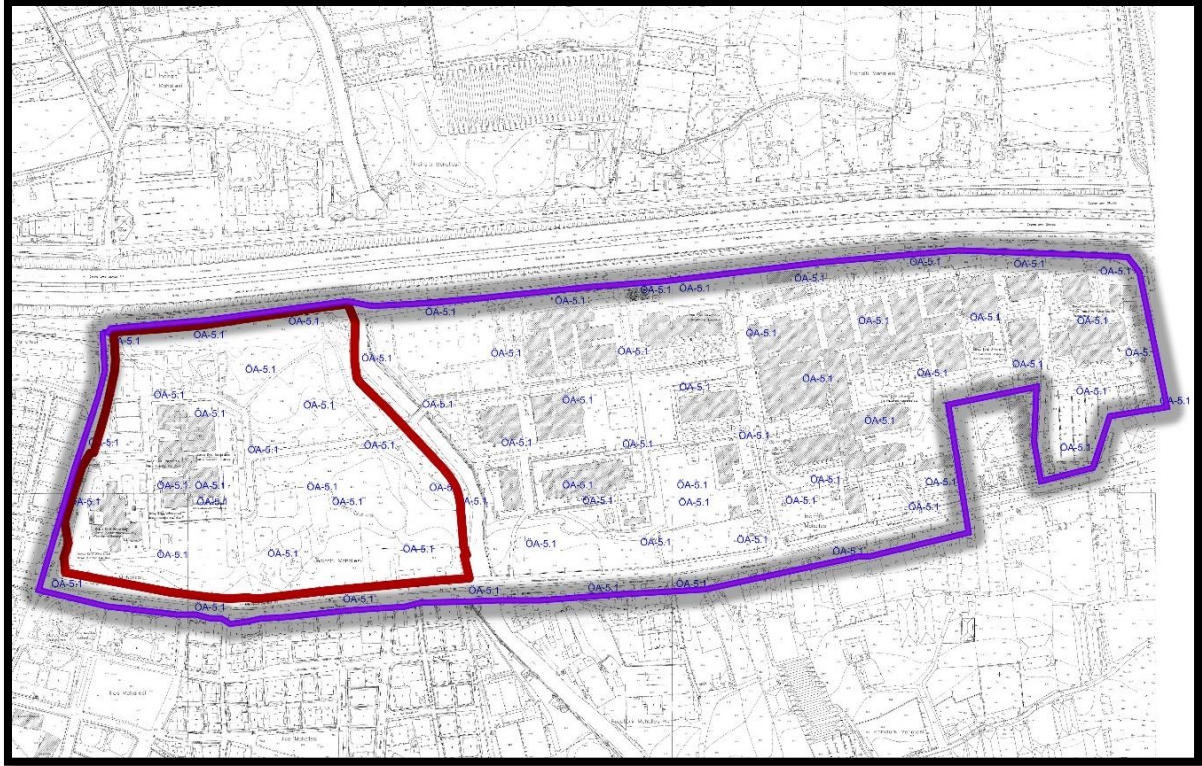
SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

1.4. JEOLJİK ETÜT

Planlama alanında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi 1. Fıkrasının (d) bendi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine göre hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 05.10.2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre alan “Önleml Alan-5.1” de yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda yer alan İlica deresi “Önleml Alan-3” de kalmaktadır.

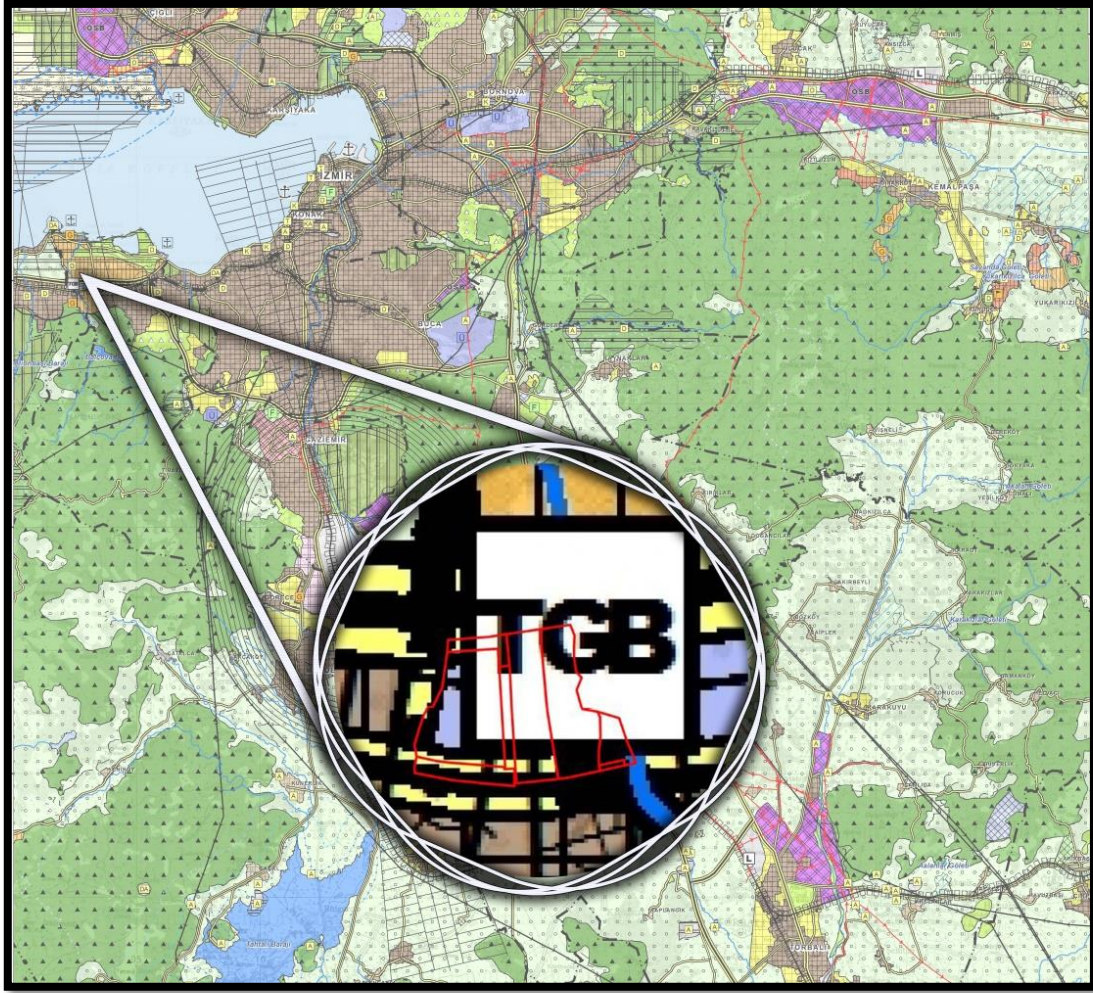


Harita 7: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Uygunluk Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin L18 numaralı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu planda “Üniversite Alanı” kullanımında kalmaktadır.

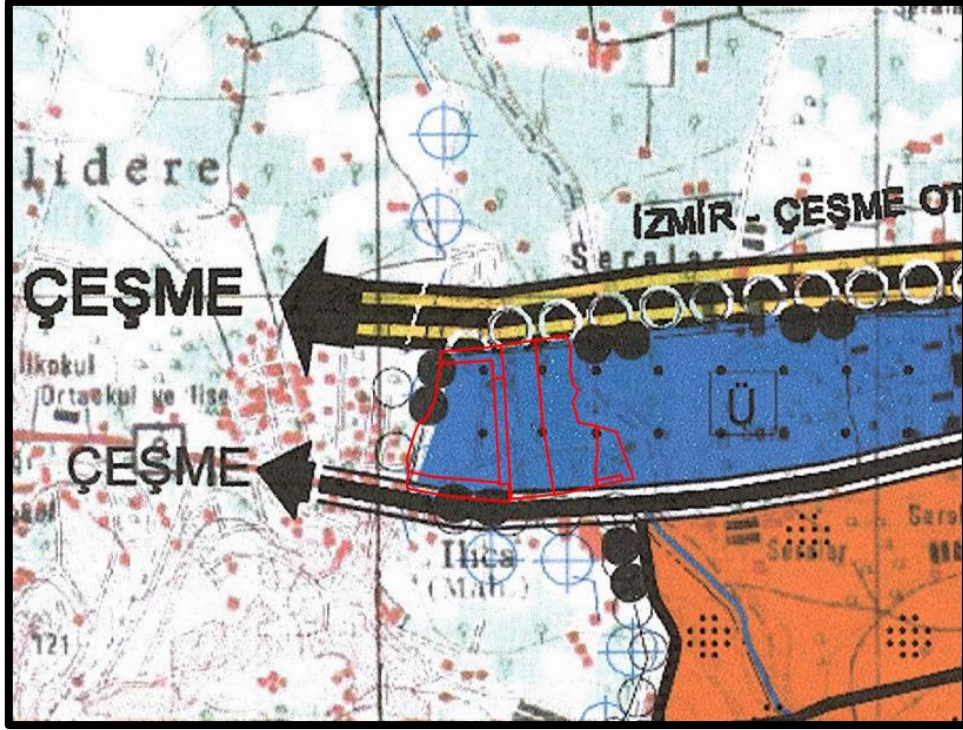


Harita 8: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan ön izin ile Balçova Belediyesi tarafından hazırlanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları kesimi-Sağlık ve Turizm Tesis Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilk olarak 12.10.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmış, sonrasında askı dönemindeki itirazların, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nca (PIDK) 23.01.2018 tarih ve 2018- 01/04 sayılı gündemi ile değerlendirilmesi ile uygun görülen değişiklikler, 2634 sayılı yasanın 7. Maddesi uyarınca ilgili Bakanlıkça 09.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. 29.01.2021 tarih ve 3456 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile İzmir Balçova Termal Turizm Merkezi ve İzmir Balçova İnciraltı Turizm Merkezinin sınırları, daraltma ve sınır aktarımı yapılmak suretiyle değiştirilmiş ve 30.01.2021 tarih ve 31380 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu karara göre planlama alanı söz konusu Turizm Merkezi sınırlarından çıkarılmıştır.

Söz konusu parseller, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında L18A1 numaralı paftasında yer almaktadır "Üniversite Alanı" kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı söz konusu planda "Üniversite Alanı" kullanımında kalmaktadır.

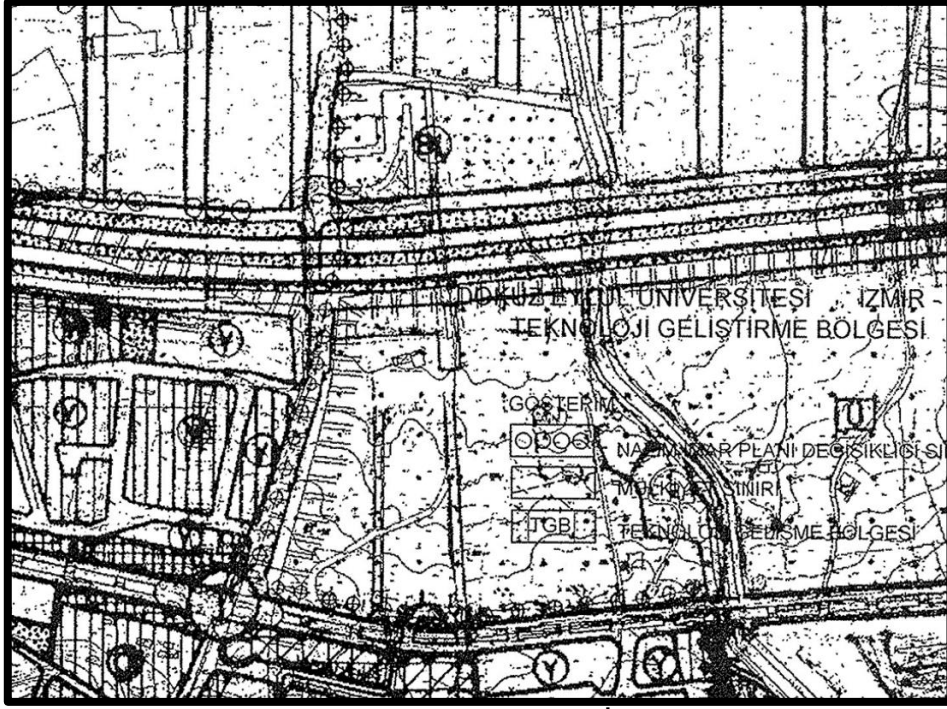


Harita 9: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları kesimi-Sağlık ve Turizm Tesis Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım imar planının yüksek öğretim alanlarına ilişkin "LİSANS LİSANÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA-BİLGİ ÜRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YUKLENEN, İÇERİSİNDE TEKNOPARKLARIN AYNI ZAMANDA SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIS BOLGESEL, ULUSAL, ULUSLARARASI ÖLÇEKTE HİZMET VERECEK HASTANELER, TIP FAKULTELERİ ARASTIRMA GELİSTİRME BİRİMLERİ, TEKNOLOJİK GELİSTİRME BÖLGELERİNİN VE HASTANE DISI SAĞLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN DA YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. MEVCUT UNIVERSİTE YERLESKELERİNDE, BU PLANIN ONAYINDAN ONCE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMIS NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI KOSULLARI GEÇERLİDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK VAZİYET PLANINA GORE BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA KENTSEL KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA YER SECECEK ÜNİVERSİTE TALEPLERİ, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR." hükmü bulunmaktadır.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

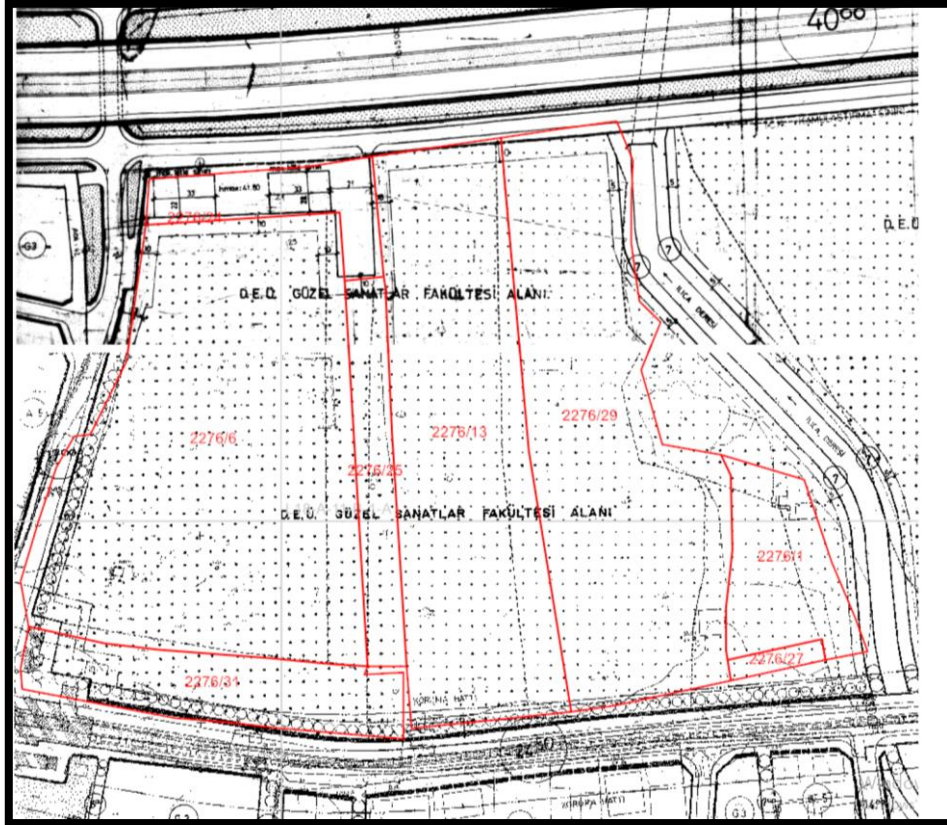
Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 2276 ada 1, 6, 13, 24, 25, 27, 29, 31, 32,33 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre Üniversite Alanı kullanımında kalmaktadır. 2276 ada 24 parsel ise konut alanında kalmaktadır.



Harita 10: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

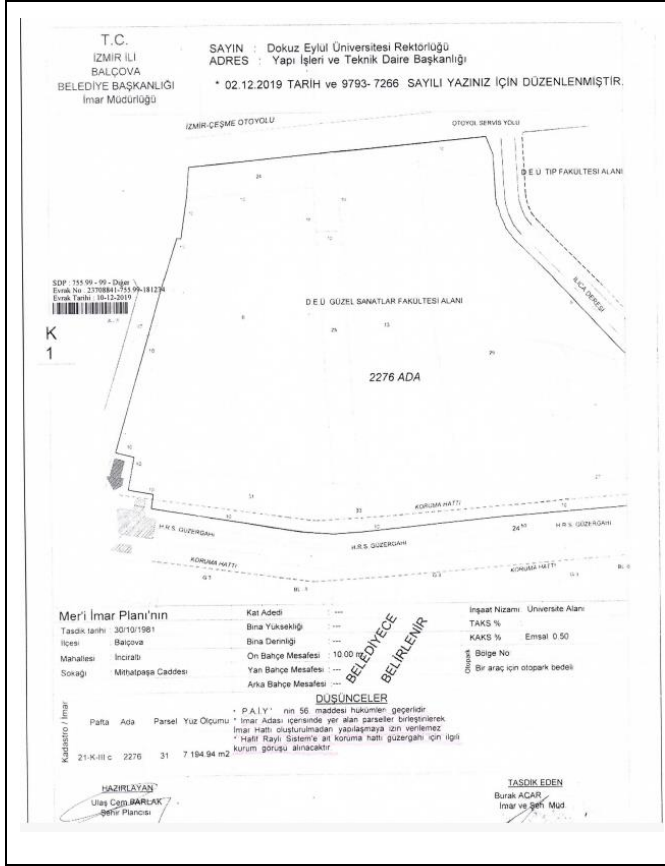
Planlama alanı 2276 ada 24 parsel dışında 30.10.1981 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Üniversite Kullanımında (DEÜ Güzel Sanatlar Fakültesi Alanı), 2276 ada 24 parsel ise Konut Alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 11: 1/1.000 ölçekli Uygulama Planı

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com



Balçova Belediyesince düzenlenmiş imar durumu belgesinde KAKS değerinin plan notuna göre 0.50 olduğu belirtilmektedir.

İmar adası içindeki parsellerin birleştirilerek uygulama yapmasından sonra inşaat izni verileceği imar hattının bu işlem sonrasında verileceği belirtilmektedir.

Bu imar durumuna göre parselde yapılacak uygulama işlemi bulunmaktadır.

Tablo 4: İmar Durumu Belgesi

İmar adasının Ilıca Deresi yönünde yapı yaklaşma mesafesi 5 m, diğer yönlerde 10 m'dir. Herhangi yapılanma koşulu ve yükseklik belirlenmesi bulunmamaktadır.

2276 ada 24 parselde kitle ölçüleri ve yükseklik belirlenmesi bulunmaktadır.

Uygulama imar planında parselde, Narlıdere metro hattı nedeniyle hafif raylı sisteme ait koruma hattı güzergahı yer almaktadır. Narlıdere metro hattına ait olan hafif raylı sisteme ait koruma hattı, metro güzergahının imar planına aktarılması sırasında imar planına işlenmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi sınırlarında, mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversite'sine ait 2276 ada 1, 6, 13, 24, 25, 27, 29, 31, 33 parsellerin yer aldığı alana ait imar planları onayının 1981 yılı olduğu Balçova Belediyesince düzenlenen imar durumunda belirtilmektedir. Bu tarihten bu yana parsel içinde herhangi bir imar planı değişikliği yeni bir düzenleme yapılmamıştır.

Ancak 1981 yılından bu yana değişen mevzuat ile gösterim teknikleri alandaki mevcut durum ve yapılaşma eğilimleri gereği alanda imar planının güncellenmesi gerektiğini doğmuştur. İmar planı çalışması bu amaçla hazırlanmıştır.

Alanda yapılaşmaya hemen geçilmek istendiği için imar planındaki yapılanma koşulları özellikle yükseklik belirlemesi yapılmasının zorunluluğu gereği düzenleme yapılmıştır. Bununla beraber alanda yapılacak imar uygulamasına yönelik olarak da düzenleme yapılması için gerekli plan kararları oluşturulmuştur.

3.1. PLAN KARARLARI

Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesi 2276 ada 1, 6, 13, 24,25, 27, 29, 31, 32,33 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel gösterimine göre düzenleme yapılmış ve kurum görüşleri doğrultusunda plan hükümleri belirlenmiştir.

Planlama alanın bulunduğu bölüm eski pafta sistemine göre onaylanmış paftadadır. Alanın çevresinde dikey ED50 koordinat sisteminde onaylanmış olan planlar bulunmaktadır. Bu nedenle ITRF sistemindeki pafta kullanılmış, çevresindeki onaylı planlarla bütünleştirilmiştir.

Alanda hedeflenen yeni yapılaşmaya uygun Kaks değeri düzenlemesi yapılmış yeni yapılaşacak yapılaşma ve İBŞB meclisinin 14.04.2021 tarih 05.436 sayılı meclis kararı uyarınca 14.06.2021 tarihinde onaylanan son imar planı göz önüne alınarak Emsal değeri 1.50 olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunmuş değiştirilmemiştir.

Narlidere metro hattına ait olan hafif raylı sisteme ait veriler kurum görüşü doğrultusunda imar planına aktarılmış yeni bir plan kararı üretilmemiştir. Yapılaşma öncesi görüş ve/veya izin alınması konusunda plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik ile serbest olarak tanımlı kat yüksekliğinin imar planında gösterilmesi gereği; alanda hedeflenen yeni yapılaşmanın yüksekliği esas alınarak Yençok= 9 Kat olarak belirlenmiştir.

Planlamaya konu alanda farklı mülkiyet sahipliliği yanı sıra parsellerde geçmişten bu yana ayırma-birleşme-terk şeklinde gerçekleşmiş uygulama işlemleriyle oluşan mülkiyet dokusunda imar parseli elde etmek için; imar planına göre alanda yapılacak uygulamayı tarifleyen etaplama sınırı belirlenmiştir. Etaplama sınırı içinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacaktır. Bu husus plan notlarında da belirtilmiştir. Balçova ilçesinin planlamaya konu alanını kapsayan bölgesinde 3402 sayılı kadastro kanununa göre kadastro yenilme çalışması başlatılmıştır. Bu yenilemeye göre mülkiyet sınırlarında oluşabilecek kaymalar için yeniden imar planı değişikliğine gerek kalmadan uygulama yapılması için plan notu düzenlenmiştir.

Planlama alanı 15.02.2017 tarih, E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanan "Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına ilişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu" nun Ek-2 belgesinde yer alan haritasına göre 2. Derece Kaynak Koruma Alanında kalmakta olduğundan 5686 sayılı

jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular kanunu uygulama yönetmeliği Ek-8'de yer alan yapılaşmaya ilişkin koşullara ve kaynak koruma alanı etüt raporunun sonuç ve önerilerinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Buna ilişkin plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Plan çalışmasına konu alanda Dokuz Eylül Üniversitesine ait mülkiyetler yanında, İzmir Büyükşehir Belediyesinin şirketi olan Ege Şehir Planlamaya ve Balçova Belediyesine ait mülkiyetler de bulunmaktadır. Yüksek Öğretim Tesisi Alanı olarak belirlenen alanda, belediyeye ait mülkiyetlerin kendi görev ve yetkilerini yerine getirebilmesi ve tüm mülkiyetlerin aynı alanda toplanarak daha yüksek düzeyde hizmet sunmasını sağlamak adına belediye mülkiyetleri kadar alan Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir. Belediye mülkiyetlerinin Belediye Hizmet Alanında toplanması için plan notu düzenlenmiştir. Belediye Hizmet Alanı açılımlında tüm hizmetlerin yerine getirilebilmesi için (Büyükşehir Belediye Hizmetlerine Ait Tesisler) şeklinde tanımlama yapılmıştır. Bu alanda İBŞB meclisinin 14.04.2021 tarih 05.436 sayılı meclis kararı uyarınca 14.06.2021 tarihinde onaylanan plan kararlarına uygun olarak E=1.50 ve Yençok=5 kat belirlemesi yapılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile yeni yapılaşmanın en ivedi biçimde gerçekleşmesi hedeflenirken, mevzuata uygun teknik düzeltmeler de yapılmıştır.

Selma KISA
A Grubu
Şehir Plancısı

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel&Faks: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851/ 05056208105
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com