

**SELMA KISA
PLANLAMA**

**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ,
İNCİRALTI MAHALLESİ 2276
ADA 1-6-13-24-25-27-29-31-
32-33 PARSELLER 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM 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	

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

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

Tablolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri	6
Tablo 2: 1983 ve 2001 Yılları Arasında Yapılan İşlemlerin Krokileri	7
Tablo 3: 2003 ve 2008 Yılı İşlemleri	8
Tablo 4: İmar Durumu Belgesi	13

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, İNCİRALTI MAHALLESİ 2276 ADA 1-6-13- 24-25-27-29-31-32-33 PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 parcelleri 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 $102650,59\text{ m}^2$ 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 km^2 olup nüfus yoğunluğu 3.229'dur. Konak ilçesine bağlıken 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 Aları 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

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

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.

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

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında tapuya İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 2276 1-6-13-24-25-27-29-31-33 parsel numaralı taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversitesi, Maliye Hazinesi, Ege Şehir Planlama AŞ' ye 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 1-13-27-29-32 parseller üzerinde herhangi bir yapılışma 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 HAZINESİ
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	

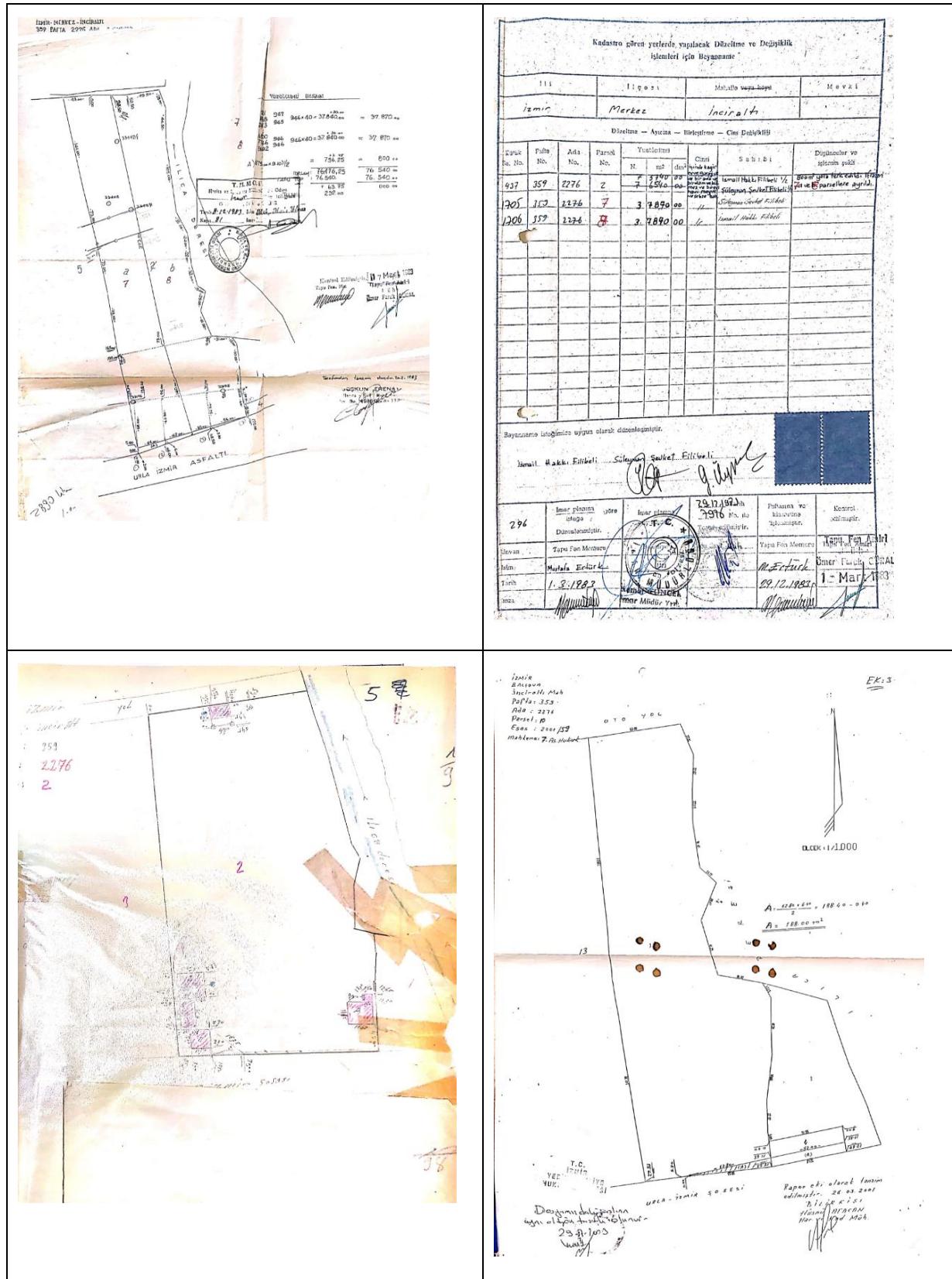
Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri

Planlama alanında farklı tarihlerde yapılan uygulama işlemleri olmuştur.

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



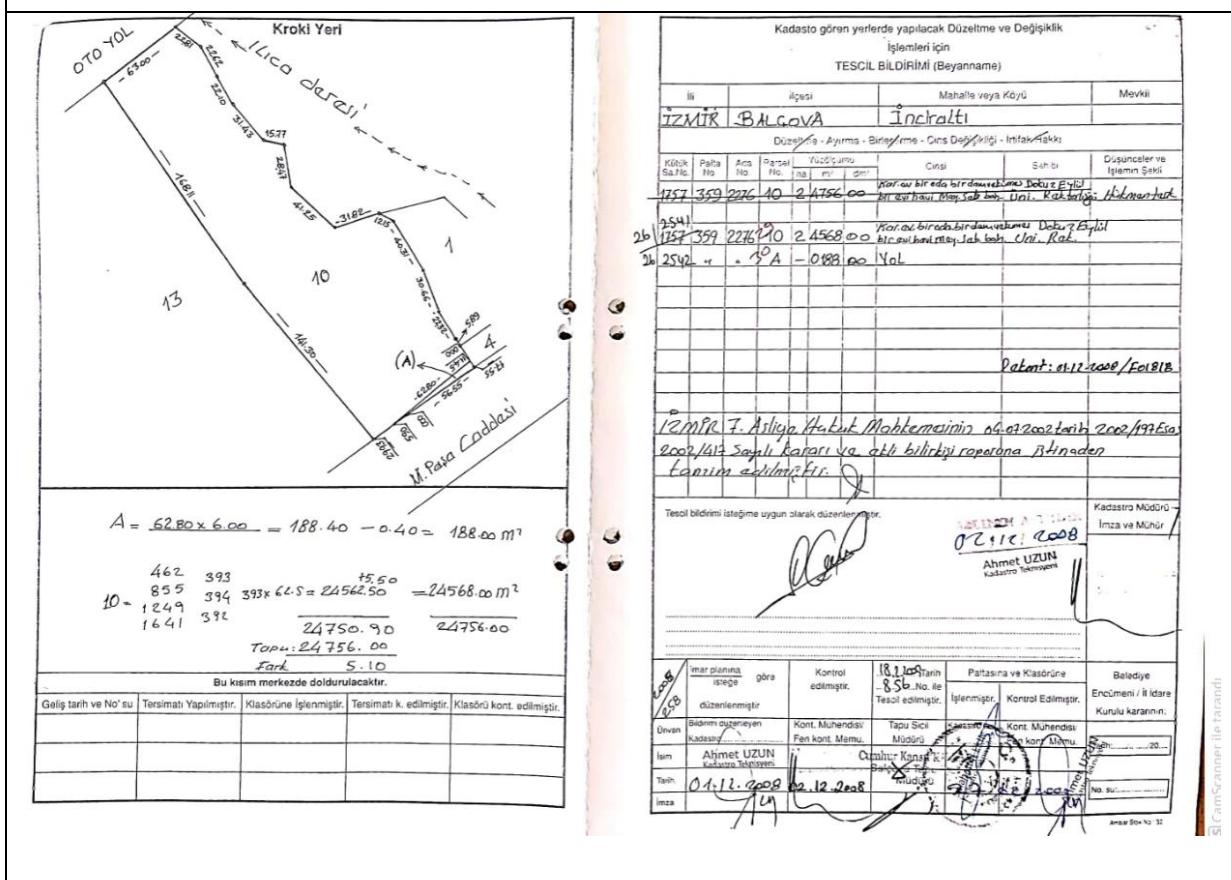
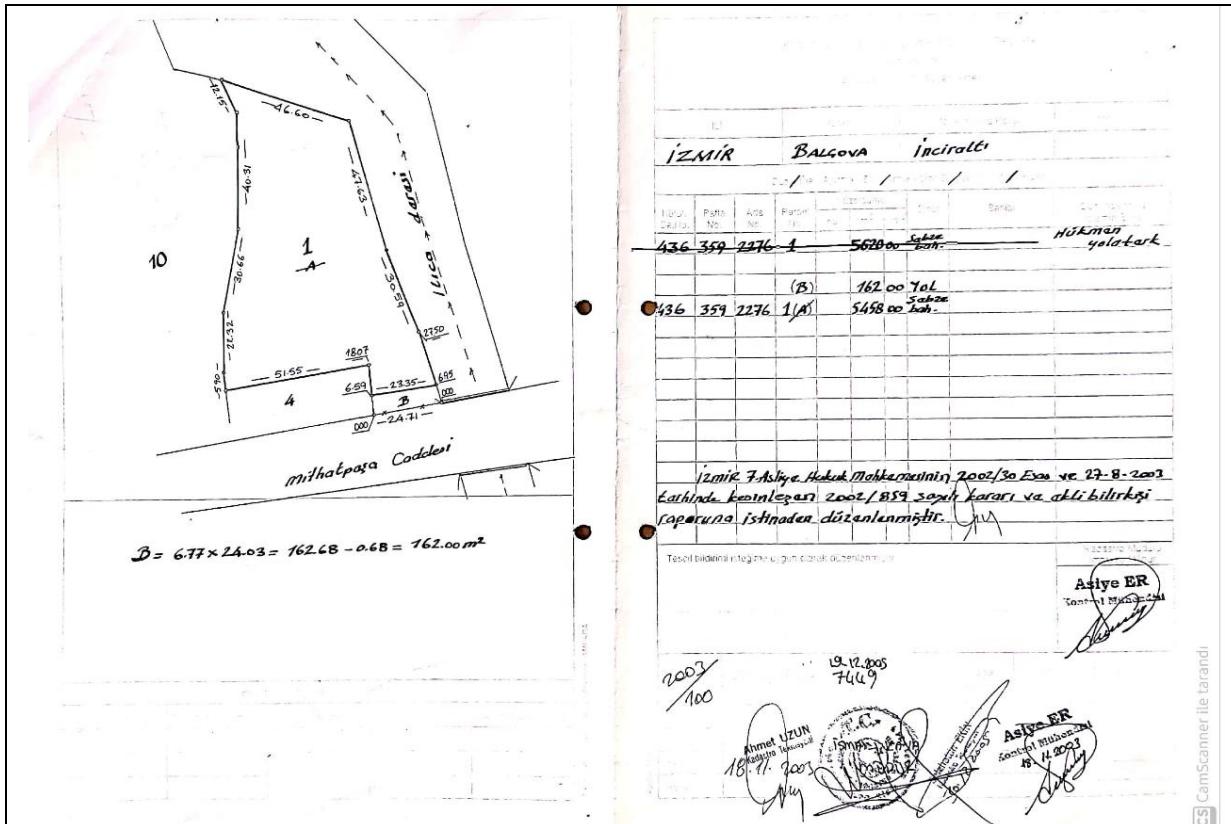
Tablo 2: 1983 ve 2001 Yılları Arasında Yapılan İşlemlerin Krokileri

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.

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



Tablo 3: 2003 ve 2008 Yılı İşlemleri

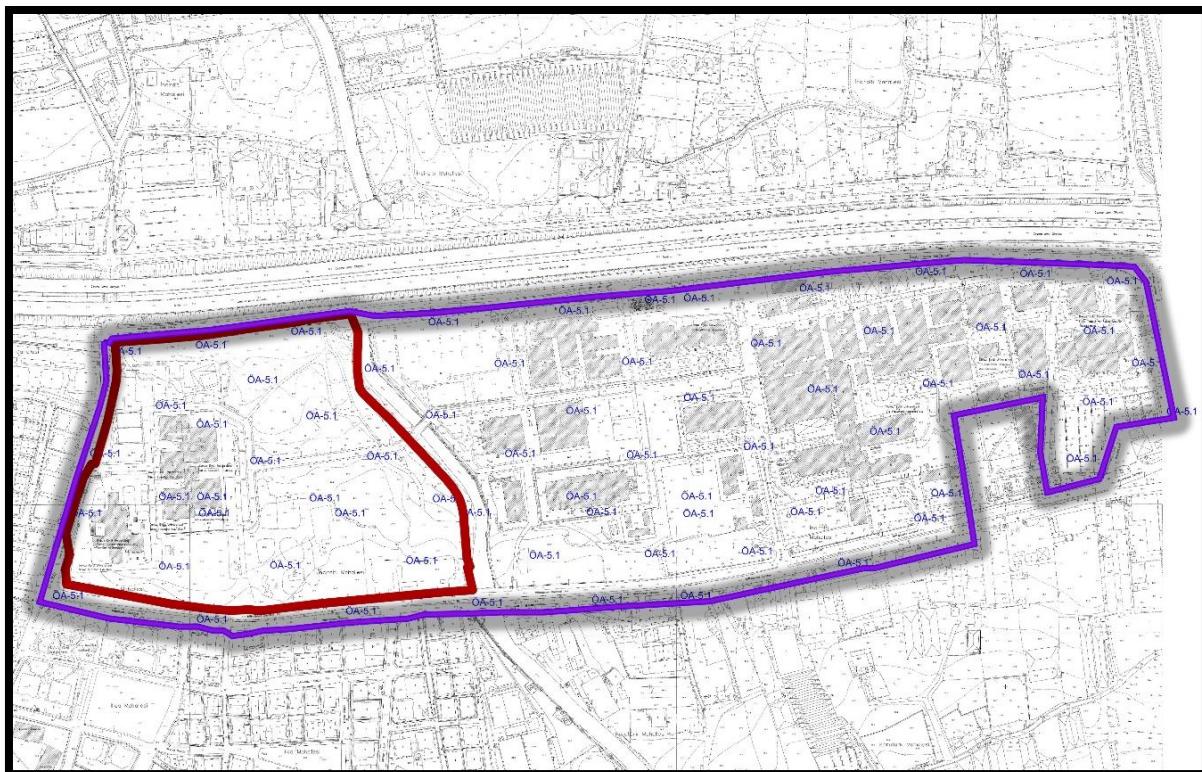
SELMA KISA PLANLAMA

SELMA KISA PLANLAMA

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

1.4. JEOLOJİK ETÜT

Planlama alanında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi 1. Fikrasının (d) bendi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine göre hazırlanan imar planına esas jeolojik-jetoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde 05.10.2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre alan "Önlemlı Alan-5.1" de yer almaktadır. Planlama alanının doğusunda yer alan İlica deresi "Önlemlı Alan-3" de kalmaktadır.



Harita 7: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Uygunluk Sınıfı

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

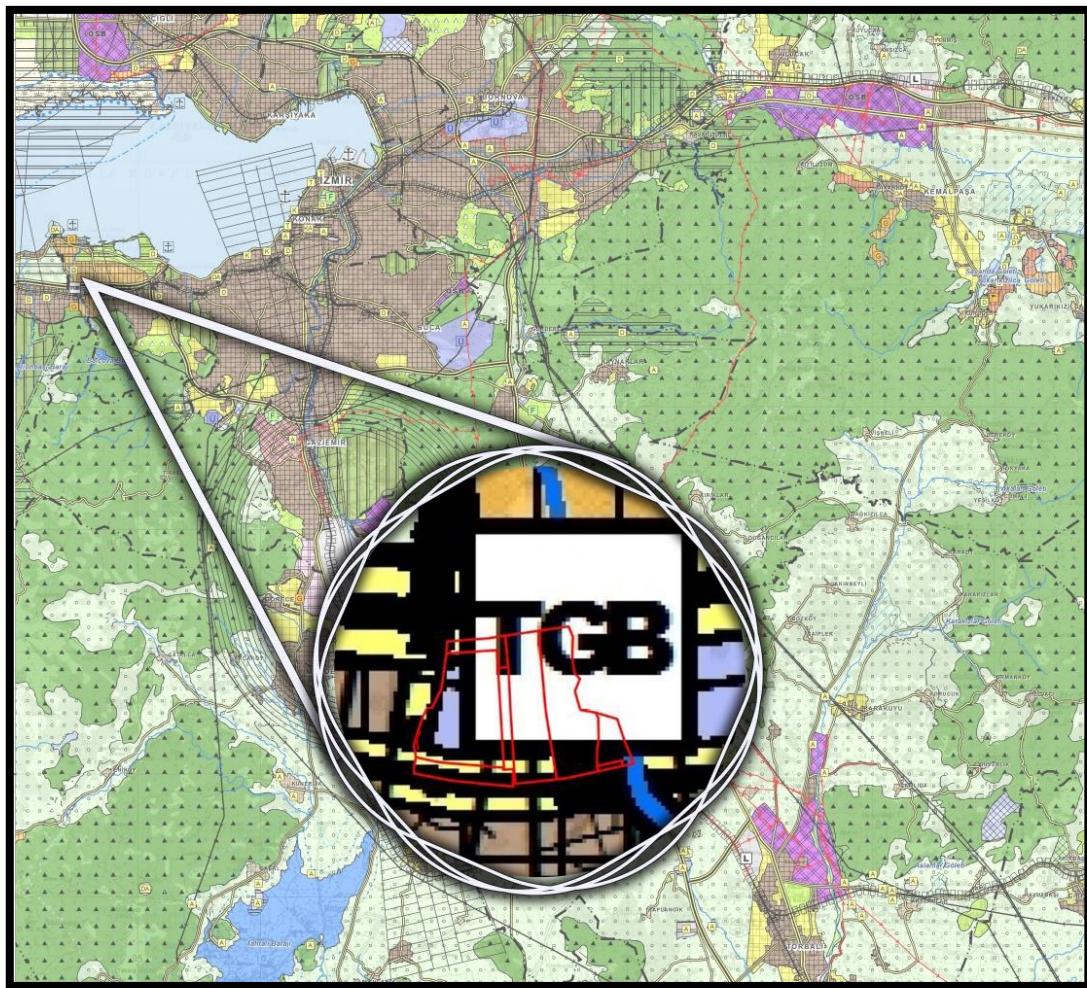
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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.

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 8: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

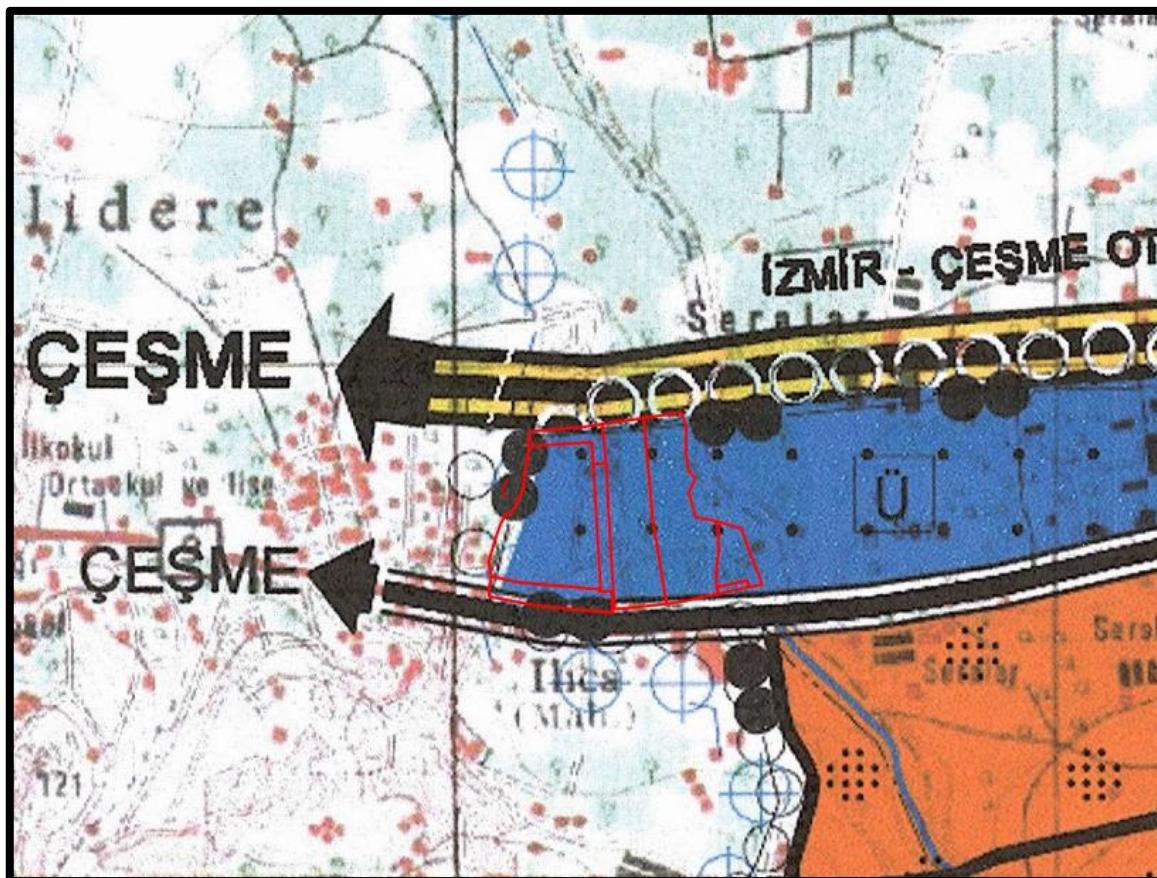
Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan ön izin ile Balçova Belediyesi tarafından hazırlanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları kesimi-Sağlık ve Turizm Tesis Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ilk olarak 12.10.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ncı onaylanmış, sonrasında askı dönemindeki itirazların, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nca (PİDK) 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 Cumhurbaşkanı 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.

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 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 İŞLEVLERINI YUKLENEN, İÇERİSİNDE TEKNOPARKLARIN AYNI ZAMANDA SAĞLIK HİZMETINE AYRILMIS BOLGESEL, ULUSAL, ULUSLARARASI ÖLCEKTE HİZMET VERECEK HASTANELER, TIP FAKULTELERİ ARASTIRMA GELİSTİRME BİRİMLERİ, TEKNOLOJİK GELİSTİRME BOLGELERİNİN VE HASTANE DISI SAGLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN DA YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. MEVCUT UNIVERSİTE YERLESKELERİİNDE, 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 BELİRLENECİKTİR. BU PLANDA KENTSEL KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLarda YER SECECEK ÜNİVERSİTE TALEPLERİ, BU PLANDA DEĞİSİKLİK YAPILMASINA GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLCEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECİKTİR." hükmü bulunmaktadır.

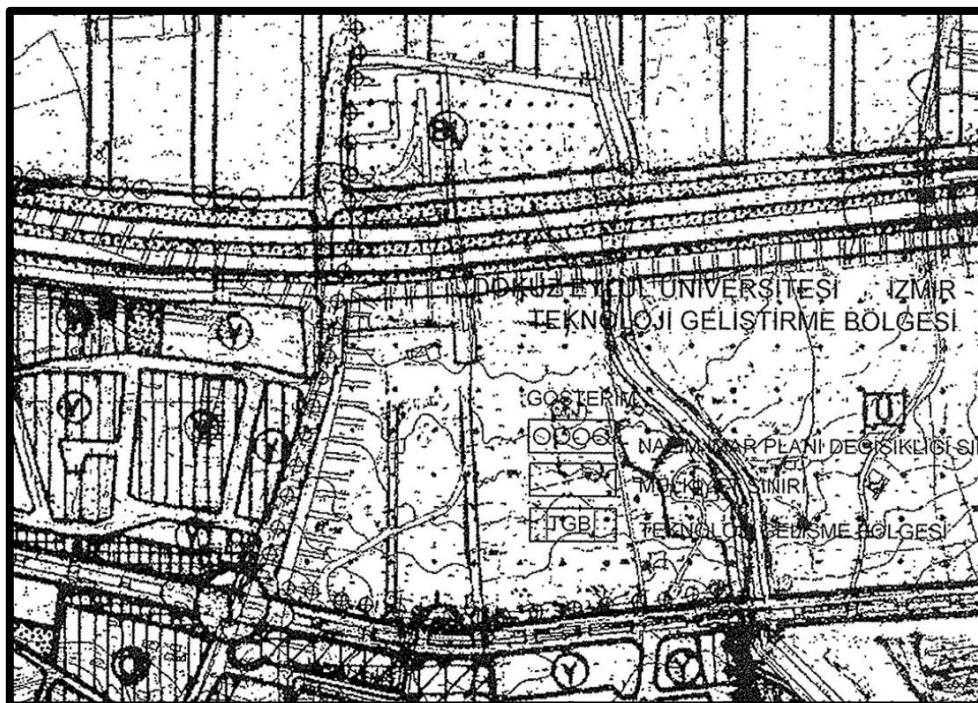
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

SELMA KISA PLANLAMA

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

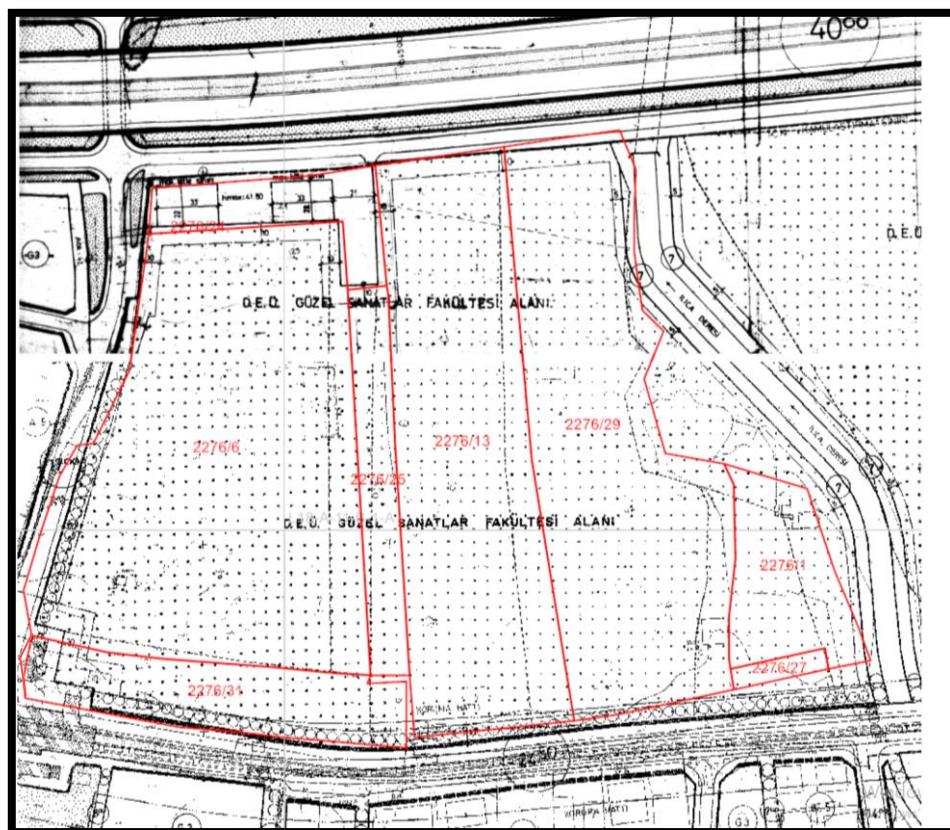
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com



Harita 10: 1/5.000 ölçekli Nazim 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.

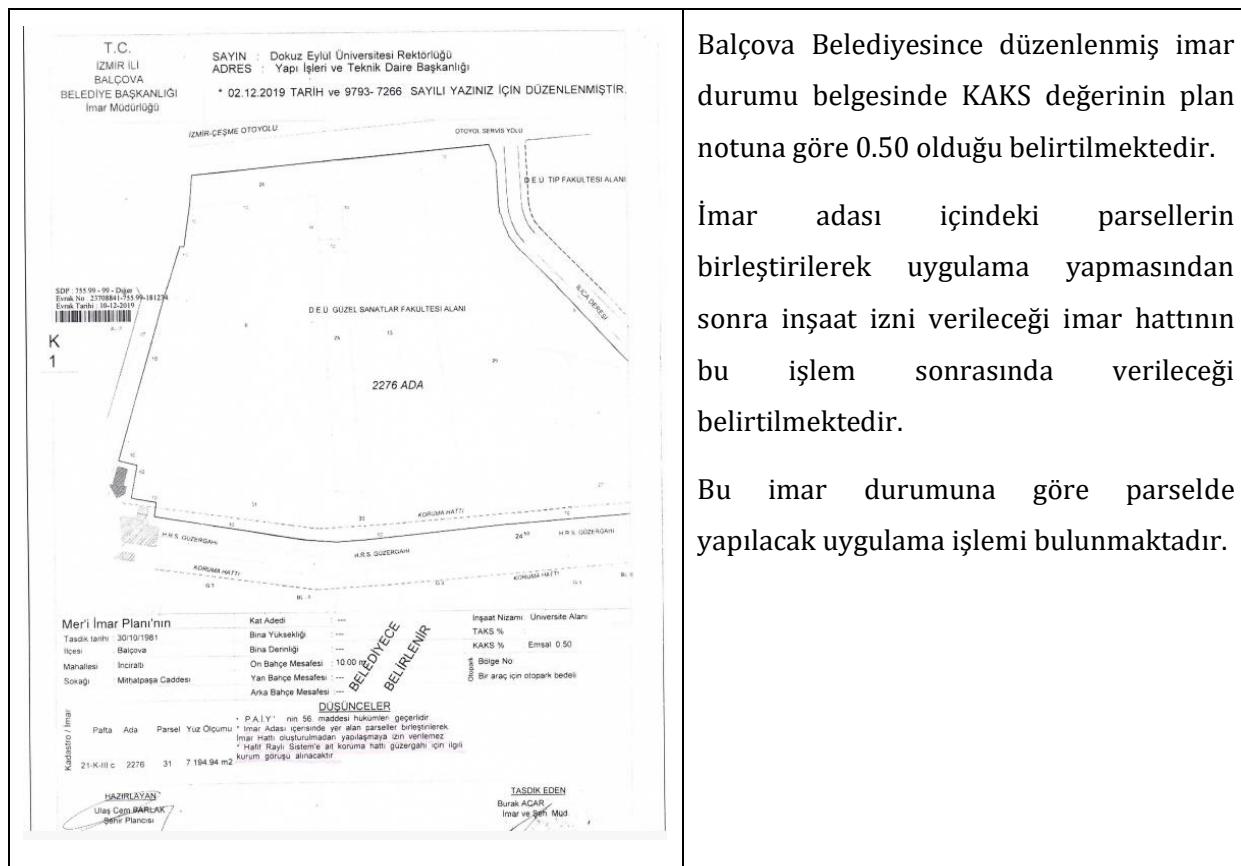


Harita 11: 1/1.000 ölçekli Uygulama Planı

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



Tablo 4: İmar Durumu Belgesi

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

2276 ada 24 parselde kitle ölçülerini ve yükseklik belirlemesi bulunmaktadır.

Uygulama imar planında parselde, Narlidere metro hattı nedeniyle hafif raylı sisteme ait koruma hattı güzergahı yer almaktadır. Narlidere 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, 27, 29, 31, 32, 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 yapılışma eğilimleri gereği alanda imar planının güncellenmesi gerektiğini doğmuştur. İmar planı çalışması bu amaçla hazırlanmıştır.

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.

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

3.1. PLAN KARARLARI

Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesi 2276 ada 1, 6, 13, 24, 27, 29, 31, 32, 33 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel gösterimine göre düzenleme yapılmış, ITRF sistemindeki pafta kullanılmış ve plan hükümleri oluşturulmuştur.

Alan da mülkiyet sahipliliğine uygun olarak Yüksek Öğretim Tesisi Alanı ve Belediye Hizmet Alanı belirlemesi yapılmıştır. Plan çalışmasına konu alanda Dokuz Eylül Üniversitesi 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. Bu alanda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan imar planı esas alınmış bu planla bütünlüğen bir düzenleme yapılmıştır.

Üniversite mülkiyetindeki taşınmazlar üniversite alanı olarak belirlenmiştir.

**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