

SELMA
KISA
PLANLAMA

**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ,
İNCİRALTI MAHALLESİ 3331 ADA
35 PARSELDE 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.....	3
1.3. MÜLKİYET DURUMU.....	6
1.4. JEOLJİK ETÜT.....	8
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	8
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	12
3.1. PLAN KARARLARI.....	13

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, İNCİRALTI MAHALLESİ 3331 ADA 35 PARSELDE 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, mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversitesine ait 3331 ada 35 parseli kapsayan ülke koordinatında L18A11B numaralı imar koordinatında 22J numaralı 1/5000 ölçekli, ülke koordinatında L18A11B1A, L18A11A1B, L1811B1C, L18A11B1D, L18A11B2A numaralı, imar koordinatında 22J3A, 22J3D, 22J3B, 22J3C numaralı 1/1000 ölçekli paftalarda yer alan yaklaşık 230,330.025 m²'lik Dokuz Eylül üniversitesi Tıp Fakültesi hastanesinin bulunduğu alandır. Söz konusu alan içinde sınırları 03.01.2013 Tarih 28517 sayılı resmi gazetede yayınlanan teknoloji geliştirme bölgesi yer almaktadır. Planlama çalışması 3331 ada 35 parselin Teknoloji Geliştirme Bölgesi dışında kalan bölümünde yapılmaktadır.



Harita 1: Uydu Görüntüsü

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi alanı Balçova ilçesinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Konak, doğu ve güneyinde Karabağlar, batısında Narlıdere ilçeleri, kuzeyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. Anakent sınırları içerisinde yer alan Balçova ilçesinin İzmir merkeze uzaklığı 8kmdir. İlçe merkezinin yayılım alanının denizden uzaklığı 20 ila 80 metre arasında değişmektedir. İlçenin havaalanına uzaklığı ise 18 km'dir. Balçova ilçesinin yüzölçümü 16 km²

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

olup nüfus yoğunluğu 3.229'dur. Konak ilçesine bağlıyken 3 Haziran 1992 tarihli 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.



Harita 2: Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanı İzmir kent merkezinin batısında bulunan Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanın yakın çevresinde Balçova termal tesisleri ve buna hizmet veren ticaret kullanımları ile eğitim alanları, kültür ve eğlence alanları, güneydoğusunda ve güneybatısında ise konut alanları yer almaktadır. Alanın kuzeyinde İzmir-Çeşme Otoyolu, tarım alanları, kısmen konut alanı ve İzmir Körfezi yer almaktadır.



Harita 3: Planlama Alanının İl ve İlçe Merkezine Uzaklığı

Planlama alanının kuzeyinde İnciraltı Turizm Merkezi, İnciraltı Kent Ormanı, doğusunda alışveriş merkezleri, güneyinde Balçova teleferiği yer almaktadır. Alanın batısında ise mevcut durumda boşaltılmış olan Dokuz Eylül Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi Yerleşkesi yer almaktadır. Planlama alanı Balçova ilçesinin önemli Turizm-Ticaret-Eğitim aksı üzerinde yer almaktadır. 3331 ada 35 parsel içinde 03.01.2013 Tarih 28517 sayılı Resmi Gazetede sınırları yayınlanan ve 29.04.2014 tarih 3024 sayıyla Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan onaylı imar planına göre şu an faaliyette olan Teknopark Alanı yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı ve İnciraltı Turizm Merkezinin Konumu

Planlama alanı İzmir kent merkezinin yaklaşık 10 km batısında, Balçova ilçe merkezinin yaklaşık 4 km kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezine ulaşım İzmir-Çeşme Otoyolu ve Mustafa Kemal Atatürk Bulvarı ve Mustafa Kemal Sahil Bulvarı bağlantılarıyla sağlanmaktadır. İlçe merkezine ulaşım Mithatpaşa Caddesi, Mustafa Kemal Sahil Caddesi ve Ata Caddesi bağlantılarıyla sağlanmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Ağları

Planlama alanına servis veren yollar kuzeyindeki İzmir-Çeşme Otoyolu, güneyindeki Mithatpaşa Caddesi ve doğusundaki Vali Hüseyin Ögütçen Caddesi'dir.

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; Tapuya İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi, Yanıklık Mevkii, 3331 ada 35 parsel numaralı taşınmazda yer almaktadır.

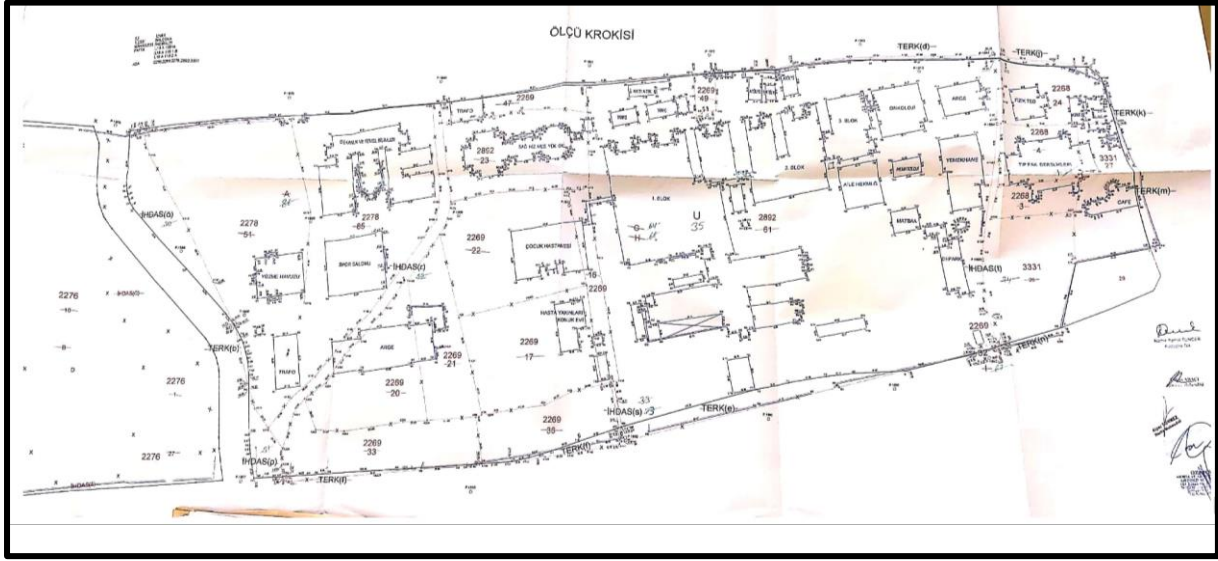


Harita 6: Planlama Alanı ve Çevre Parseller

3331 ada 35 parselin niteliği "İçinde Okul Binası ve Müştemilatı Bir Dam Ev, Kargir, Turisler İçin Yapılmış Mutfak ve Duş Yeri, İki Adet Tek Katlı Kargir Ev ve Dört Adet Müştemilat, Sergi Yeri, İki

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, İNCİRALTI MAHALLESİ 3331 ADA 35 PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Adet Kargir Ev, 12 Badem Ağacı ve 2 Zeytin Ağacı Olan Arsa" şeklindedir. Tapu alanı tapu kaydına göre 230.117,89 m²'dir.



Belge 1: Ölçü Krokisi

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için
TESCİL BİLDİRİM (Beyanname)

İLİ: İZMİR İLÇESİ: BALÇOVA MAHALLE veya KÖYÜ: İNCİRALTI MEVKİL:

(Düzeltilme)-(Ayrırma)-(Birleştirme)-(Cins Değişikliği)-(İrtifak-Hakku)

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÖZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Düğünceler ve işlemin şekli
				H	m ²	dm ²			
2743		2278	86	349	68	ZARLA VE NARENCİYE BAĞÇESİ	D.E.Ü REKTÖRLÜĞÜ		
2752		2892	66	16	3230	70	İNDE OKUL BİNASI VE MÜSTEMLATI BİR DAM KARGIRI ADETEK KATI KARGIR EV VE DÖRT ADETE MÜSTEMLAT SERGİ YERİ	D.E.Ü REKTÖRLÜĞÜ (153025.70/152330.70)	
2745		3331	29	2	3643	46	TURİSTLER İÇİN YAPILAN MUFFAK VE DÜŞ YERİ İN ADETE KARGIR EV 12 BADEM AĞACI VE 2 ZEYTİN AĞACI OLAN ARSA	D.E.Ü REKTÖRLÜĞÜ	
2746		3331	30	4020	46	ARSA	MALİYE HAZİNESİ	DEREDEN İHDAS EDİLDİ. Yev: 2016/3416	
2747		3331	31	1241	46	ARSA	MALİYE HAZİNESİ	DEREDEN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3417	
2748		3331	32	9229	60	ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3418	
2749		3331	33	68	58	ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3419	
2750		3331	34	980	97	ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3420	
2754	355-358	3331	35	23	9117	89	İNDE OKUL BİNASI VE MÜSTEMLATI BİR DAM EV KARGIRI TURİSTLER İÇİN YAPILAN MUFFAK VE DÜŞ YERİ, İN ADETEK KATI KARGIR EV VE DÖRT ADETE MÜSTEMLAT, SERGİ YERİ, İN ADETE KARGIR EV, 12 BADEM AĞACI VE 2 ZEYTİN AĞACI OLAN ARSA	D.E.Ü REKTÖRLÜĞÜ BALÇOVA BELEDİYESİ MALİYE HAZİNESİ	A PARSEL, H PARSEL, I PARSEL DEREDEN İHDAS EDİLDİ. DEREDEN İHDAS EDİLDİ. YOLDAN İHDAS EDİLDİ. YOLDAN İHDAS EDİLDİ. YOLDAN İHDAS EDİLDİ. BİRLEŞEREK U PARSEL OLDU. Yev: 2016/3441

Tescil bildirimini istegine uygun olarak düzenlemiştir.

MALİYE HAZİNESİ DOKUZ EKİMLİK ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ BALÇOVA BELEDİYESİ

Birim Yetkilisi: Tarkan ABACI Kontrol Mühendisi

Biröl ÖZDEN Cumhuriyet YÜCEBİTERDAR Yardımcısı Hrt. Kad. Teknikeri

Fen Kayıt No: 154

Düzenleyen: Namik Kemal TUNCER

Kontrol eden: Tarkan ABACI Kontrol Mühendisi

Tarih: 08.06.2016

İmza: [Signature]

Tarih: 15.06.2016

İşlem yapılmıştır. Kontrol edilmştir. Tescil edilmiştir. Kadastro Kontrol Memuru / Kontrol Mühendisi

Belediye Encümeni / Kararının

Tarih: / / 2015

No'su:

Belge 2: Tescil Bildirimi

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

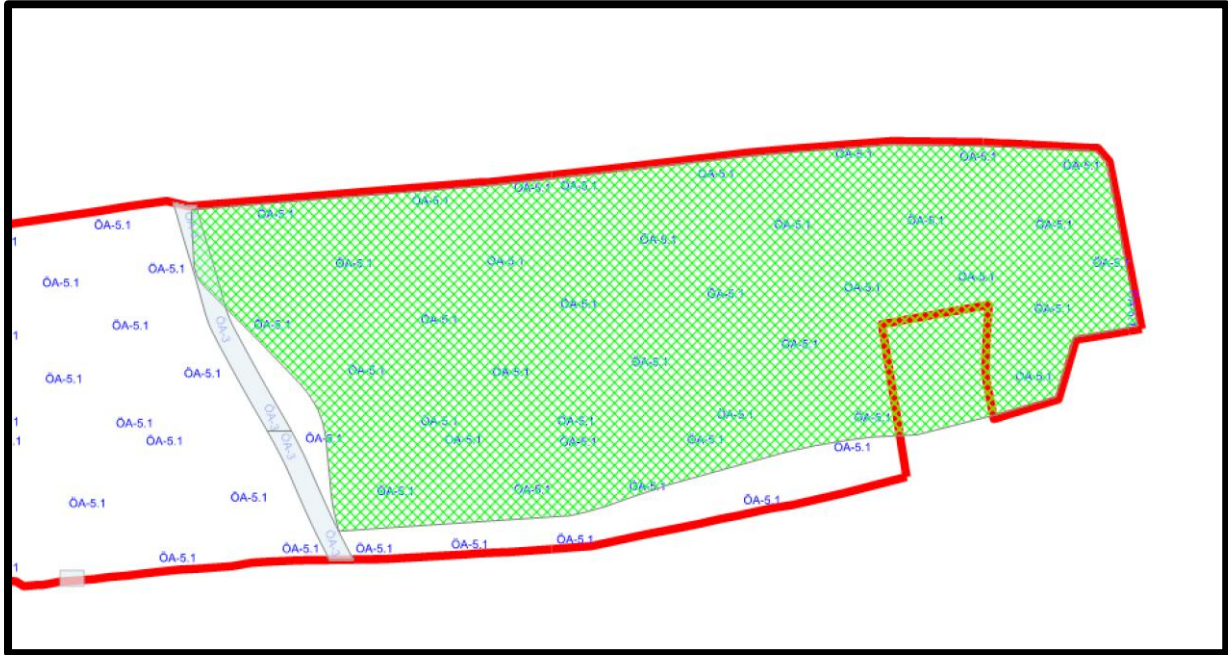
3331 ada 35; son olarak 2278 ada 86 parsel, 2892 ada 66 parsel, 3331 ada 29 -30-31-32-33-34 parsellerde yapılan düzeltme-ayırma-birleştirme işlemi sonucu tapuda 2016/3444 yevmiye numarasıyla tescillenmiş, yola terk işlemi yapılmış imar parselidir.

PLANLAMA ALANINDA YER ALAN PARSEL			
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M ²)	MALİK
3331	35	230.117,89	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgileri

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 "Önlemler Alan-5.1" de yer almaktadır. Planlama alanının batısında yer alan Ilıca deresi "Önlemler Alan-3" de kalmaktadır.

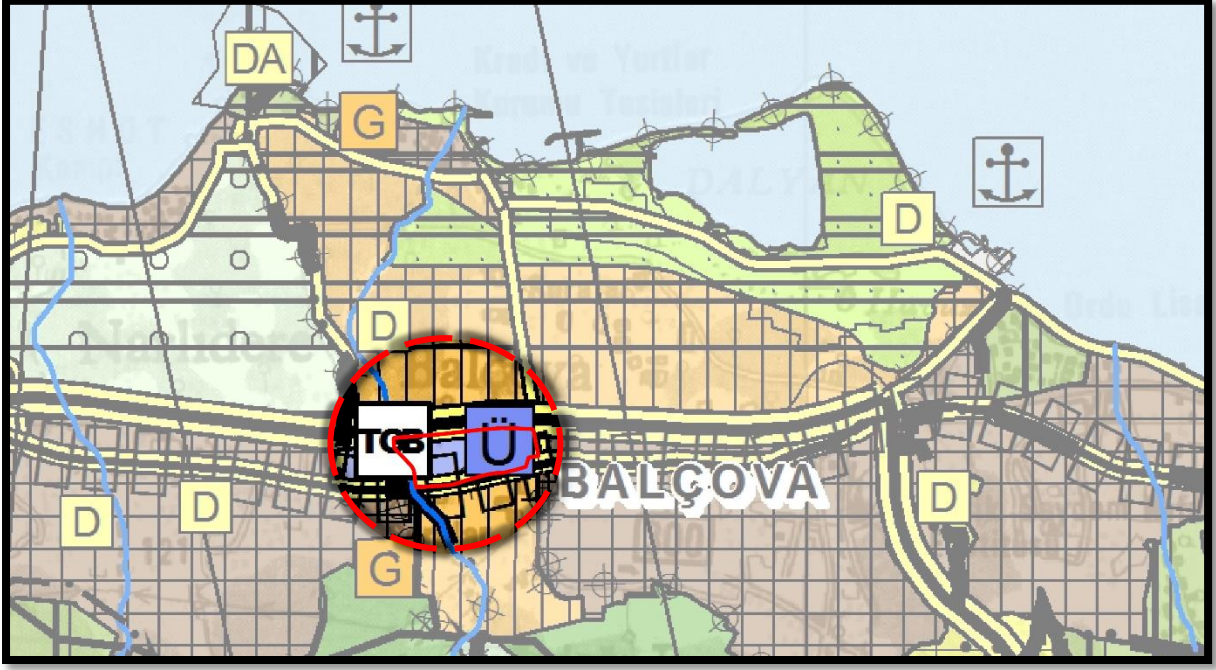


Harita 7: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Uygunluk Sınıfı

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.

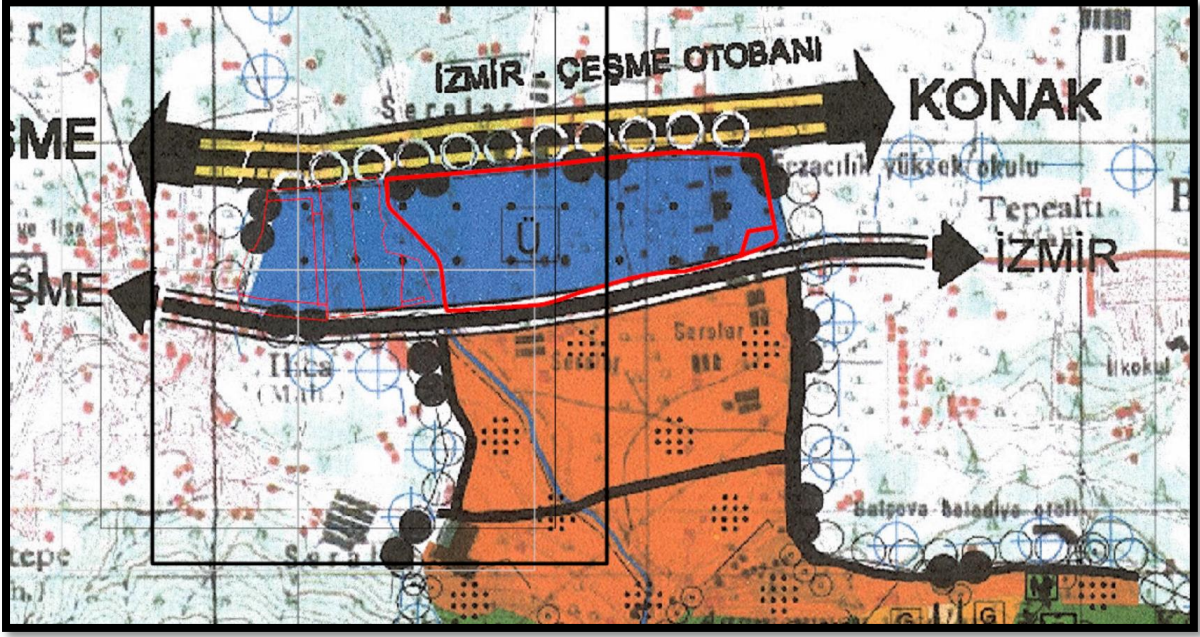


Harita 8: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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'nca 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 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 "Yüksek Öğretim Alanı" kullanımında kalmaktadır. Planlama alanı söz konusu planda "Yükseköğretim Alanı" kullanımında kalmaktadır.

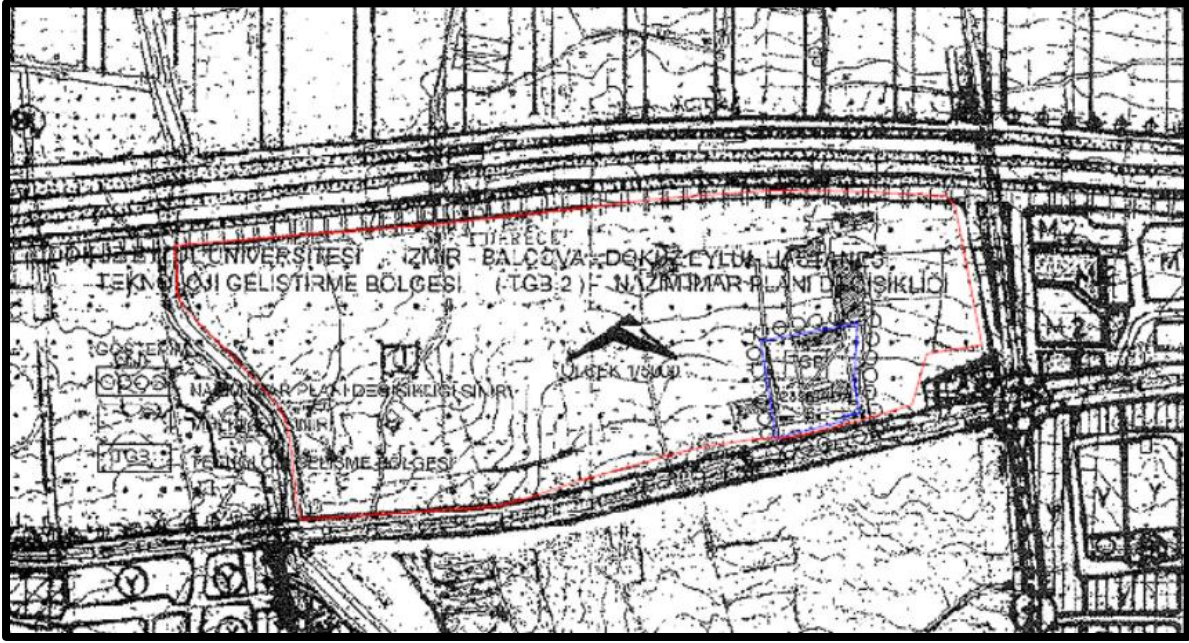


Harita 9: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 TEKNO PARKLARIN AYNI ZAMANDA SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ BOLGESEL, ULUSAL, ULUSLARARASI ÖLÇEKTE HİZMET VERECEK HASTANELER, TIP FAKÜLTELERİ ARASTIRMA GELİŞTİRME BİRİMLERİ, TEKNOLOJİK GELİŞTİRME BÖLGELERİNİN VE HASTANE DISI SAĞLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN DA YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. MEVCUT UNIVERSİTE YERLESKELERİNDE, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMIŞ NAZİM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI KOSULLARI GEÇERLİDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK VAZİYET PLANINA GÖRE 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 NAZİM İMAR PLANI

Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 3331 ada 35 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre "Üniversite Alanı" kullanımında kalmaktadır.

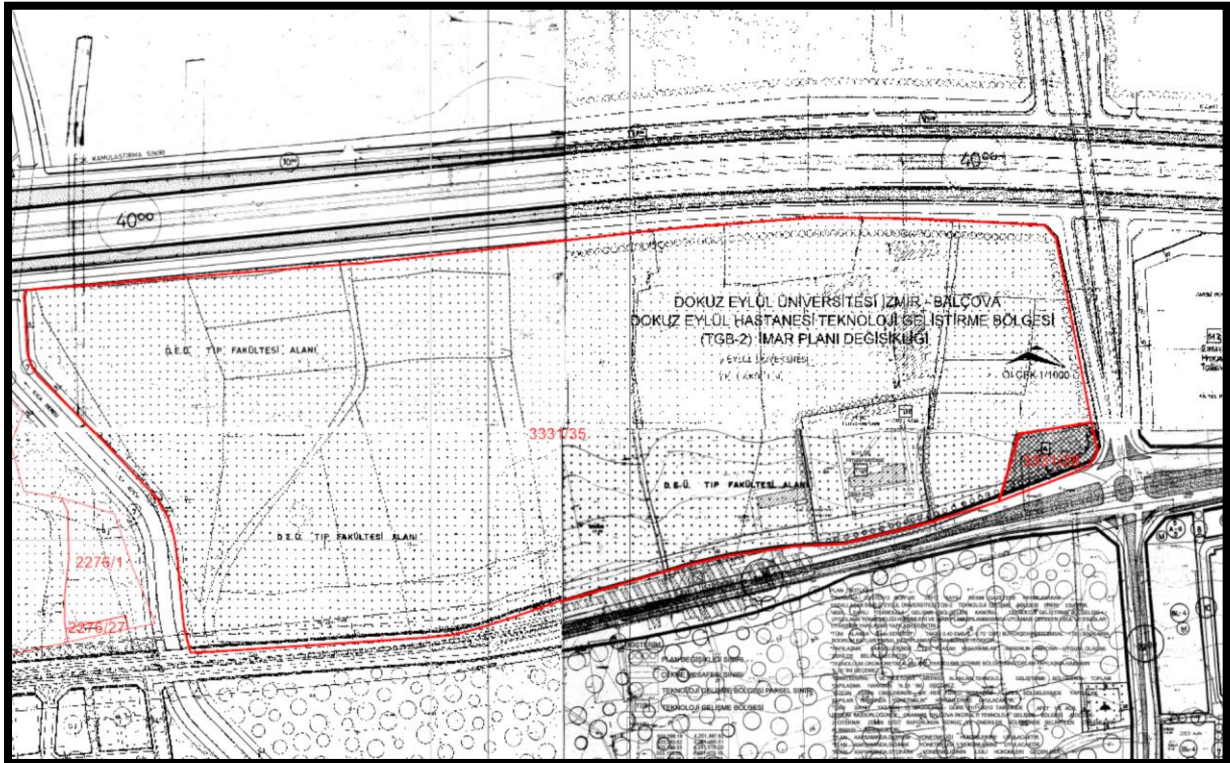


Harita 10: 1/5.000 ölçekli Nazım Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 3331 ada 35 parsel, 30.10.1981 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Üniversite Alanı kullanımında kalmaktadır.

Üniversite alanının Ilıca Deresi tarafındaki batı cephesinde yapı yaklaşma mesafesi 5m, diğer yönlerde ise 10 m'dir. Yükseklik ve emsal değeri belirlemesi bulunmamaktadır.




Harita 11: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar 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

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, İNCİRALTI MAHALLESİ 3331 ADA 35 PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

T.C. İZMİR İLİ BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü	SAYIN : İZMİR VALİLİĞİ DEFTERDARLIK MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ADRES : * 26.03.2018 TARİHİ VE 24818 SAYILI YAZINIZ İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.	
PAZL 96. suda 160nolr, geyreli:		
		
* Jeotermal enerji tesatı ndaa için geneli ölçülerde yer ayrılmaz zorunludur.		
Meri İmar Planı'nın Tasdik tarihi : 30/10/1981 İçine : Balçova Mahallesi : İnciraltı Sokakı : Mihat Paşın Caddesi	Kat Adedi : --- Bina Yüksekliği : --- Bina Derinliği : --- Orn Bahçe Mesafesi : 10.00 m. Yan Bahçe Mesafesi : --- Arka Bahçe Mesafesi : ---	İnşaat Mzanz : Ünlversite TAKS % : --- KAKS % : PLAN NOTU 0.50 Bölge No : --- Bir avak için otomatik badele :
DÜŞÜNCELER		
* İmar Hattı Balçova Belediyesi Encümeninin 17/03/2016 tarihli ve 96/2489 notu kararna istinaden oluymuştur. * Hafif Raylı Sistemle ait koruma hattı güzergahı için ilgili kurum görüşü alınacaktır. * Önemli Parcel bölgesinde koruyulacaktır.		
HAZIRLAYAN Ulak ÇarçAPLAR Şifre: P1300001	TASDİK EDEN Burak ACAR İmar Müdürü	
İmar durumu İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak düzenlendi ve imza edildi. İmar durumu ile yazık proje düzenlenmez ancak inşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. Bu belgeyiın geçerliliği süresi 1 (bir) yıldır.		

Belge 3: İmar Durumu Belgesi

Uygulama İmar 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 İmar planına aktarılması sırasında İmar planına işlenmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Sağlık hizmeti insanlık adına en zorunlu hizmet sektörüdür. Dokuz Eylül Üniversite Hastanesi olarak üniversite içinde sağlık hizmeti sunulan alanda, salgın döneminde daha fazla hizmet vermek üzere ivedi bir yapılanma programı bulunmaktadır. Son dönemde tüm dünyayı sarsan salgın hastalık sonrası alanda ilave hastane yapıları yapılacaktır. Ancak İmar planındaki yapılaşma koşullarını belirsizliği hemen yapılaşmaya geçmenin önünde engel yaratmaktadır.

Dokuz Eylül Üniversite Hastanesinin yer aldığı alana ait İmar planları onayının 1981 yılı olduğu Balçova Belediyesince düzenlenen İmar durumunda belirtilmektedir. 3331 ada 35 parselin içinde yer alan 03.01.2013 tarih ve 28517 sayılı Resmi Gazetede sınırları belirlenen Teknoloji Geliştirme Bölgesine yönelik İmar planı değişikliği en son yapılan İmar planı değişikliği olup; İmar planında güncel mevzuata göre bir düzenleme yapılmamıştır.

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

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

Yapılan imar planı değişikliği bu yapılaşmanın bir an evvel gerçekleşmesini sağlamak adına hazırlandığı için kamu yararı taşınmaktadır. Alanda yapılaşmaya hemen geçilmek istendiği için imar planındaki yapılanma koşulları özellikle yükseklik belirlemesi yapılması gereği imar planı değişikliği yapılması zorunludur.

Mevcut durumda alandaki yapılaşma plan notu ile belirtilen emsal değerinin üzerindedir, ancak ivedi şekilde yapılanmaya geçilmesi salgın döneminde zorunlu hale gelmiştir. Bu nedenlerle alanda yapılanma koşullarının belirlenmesi amaçlı çalışma hazırlanmıştır.

3.1. PLAN KARARLARI

Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesi 3331 ada 35 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel gösterimine göre düzenleme yapılmış ve kurum görüşleri doğrultusunda plan hükümleri belirlenmiştir.

Planlama alanının 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.

Mevcut durumdaki yapılanma imar durumunda belirtilen KAKS değeri, alanda hedeflenen yapılaşmanın üzerinde gerçekleşmiştir. Son dönemde tüm dünyayı sarsan salgın hastalık sonrası ilave yapılacak hastane yapıları için imar planında mevcut durum ve yeni yapılacak yapılaşma göz önüne alınarak, üniversite alanlarındaki emsal değerleri ile aynı alandaki diğer kamu kullanımındaki alanlardaki emsal değerleri esas alınarak, Emsal değeri 1.50 olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunmuş değiştirilmemiştir.

3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik ile serbest olarak tanımlı kat yüksekliğin imar planında gösterilmesi gereği; mevcut hastane yapısı yüksekliği esas alınarak Yencok= Dokuz Kat olarak belirlenmiştir. Bununla beraber alandaki yapılanma şekline ilişkin plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

3331 ada 35 parsel terk işlemlerini yapmış yeniden uygulamaya tabi olmayan bir parseldir. Bu duruma uygun olarak imar planında korunan cephe olarak gösterim yapılmıştır. Ancak; Balçova ilçesinin planlamaya konu alanını kapsayan bölgesinde 3402 sayılı kadaströ kanununa göre kadaströ yenilme çalışması başlatılmıştır. Bu yenilemeye göre mülkiyet sınırlarında oluşabilecek kaymalar için yeniden imar planı değişikliğine gerek kalmadan uygulama yapılması için plan notu düzenlenmiştir.

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

Planlama alanı 15.02.2017 tarih, E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım izleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanan "Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı işletme 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.

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