

SELMA
KISA
PLANLAMA

**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ,
İNCİRALTI MAHALLESİ 3331 ADA
35 PARSELDE 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	

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 1/5000 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, 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 8 kmdir. 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

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 kullanılmayan 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 sayılı Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan 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.

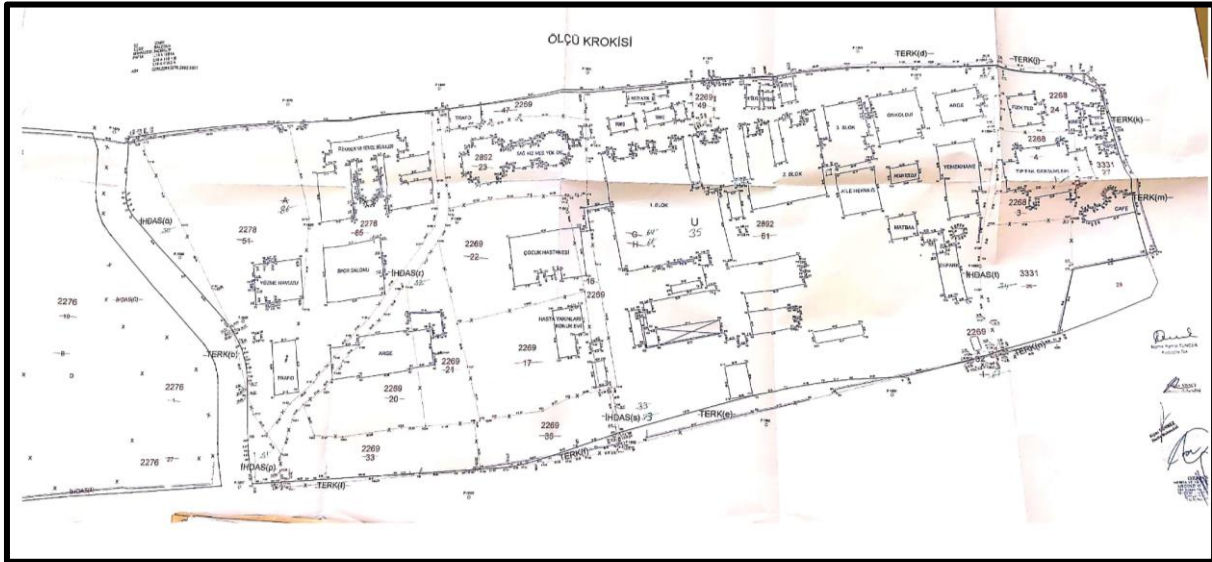


Harita 6: Planlama Alanı ve Çevre Parseller

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 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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)

9/9

İLİ		İLÇESİ		MAHALLE veya KÖYÜ		MEVKİL			
İZMİR		BALÇOVA		İNCİRALTI					
(Düzeltilme)-(Ayırma)-(Birleştirme)-(Cins Değişikliği)-(İrtifak-Hakke)									
Kotuk Sa No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YUZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Düzeltilmeler ve işlemler şekli
				H	m ²	dm ²			
2743		2278	86	319	68		TARLA VE NARENÇİYE BAHÇESİ	D.E.U REKTÖRLÜĞÜ	
2752		2892	66	3230	70		İÇİNDE ÖKUL BİNASI VE MÜŞTEMLATİ BİR DAİR KARGIRI ADET TEK KATLI KARGIR EV VE DÖRT ADET MÜŞTEMLAT MALİYE HAZİNESİ SERGİ YERİ	D.E.U REKTÖRLÜĞÜ (153026,70153230,70)	
2745		3321	29	3843	46		TURİSTLER İÇİN YAPILAN MUTFAK VE DÜŞ YERİ İKİ ADET KARGIR EV 12 BADEM AĞACI VE 2 ZEYTİN AĞACI OLAN ARSA	D.E.U REKTÖRLÜĞÜ	
2746		3331	35	4026	46		ARSA	MALİYE HAZİNESİ	DEREDEN İHDAS EDİLDİ. Yev: 2016/3416
2747		3331	31	4241	48		ARSA	MALİYE HAZİNESİ	DEREDEN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3417
2748		3331	33	6226	60		ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3418
2749		3331	33	68	58		ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3419
2750		3331	33	980	97		ARSA	BALÇOVA BELEDİYESİ	YOLDAN İHDAS EDİLDİ. Yev: 3420
2754		3331	35	0117	69		İÇİNDE ÖKUL BİNASI VE MÜŞTEMLATİ BİR DAİR KARGIRI İÇİN YAPILAN MUTFAK VE DÜŞ YERİ, İKİ ADET TEK KATLI KARGIR EV VE DÖRT ADET MÜŞTEMLAT, SERGİ YERİ, İKİ ADET KARGIR EV, 12 BADEM AĞACI VE 2 ZEYTİN AĞACI OLAN ARSA	D.E.U REKTÖRLÜĞÜ	A PARSEL, H PARSEL, I PARSEL DEREDEN İHDAS (S), DEREDEN İHDAS (P), YOLDAN İHDAS (S), YOLDAN İHDAS (P), YOLDAN İHDAS (S), YOLDAN İHDAS (P), BİRLEŞEREK U PARSEL OLDU. Yev: 2016/3441
Tescil bildirmisi istegine uygun olarak düzenlenmiştir.								DUNAY	
MALİYE HAZİNESİ				DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ				BALÇOVA BELEDİYESİ	
Cumhuriyet YÜCE				Bırol ÖZDEN				Tarkan ABACI	
Birt. Kad. Teknikeri				Birt. Kad. Teknikeri				Kontrol Mühendisi	
Fan Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol eden		Temy Sicil Müdürlüğü		Paftasına ve Klasörüne		Belediye Encümeni / Kararının	
2016/154	Kadastro Teknisyeni	Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	15/06/2016 Tarih 3441 No ile Tescil edilmiştir.		İşlenmiştir. Kontrol edilmiştir.		Kontrol Memuru / Kontrol Mühendisi	
İsim	Namik Kemal TUNCER	Tarkan ABACI		Cengiz KARAPINAR		Bakura Toprakçılar		Tarih : .../.../2016	
Tarih	05.06.2016	05.06.2016		05.06.2016		05.06.2016		No'su : ...	
İmza									

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

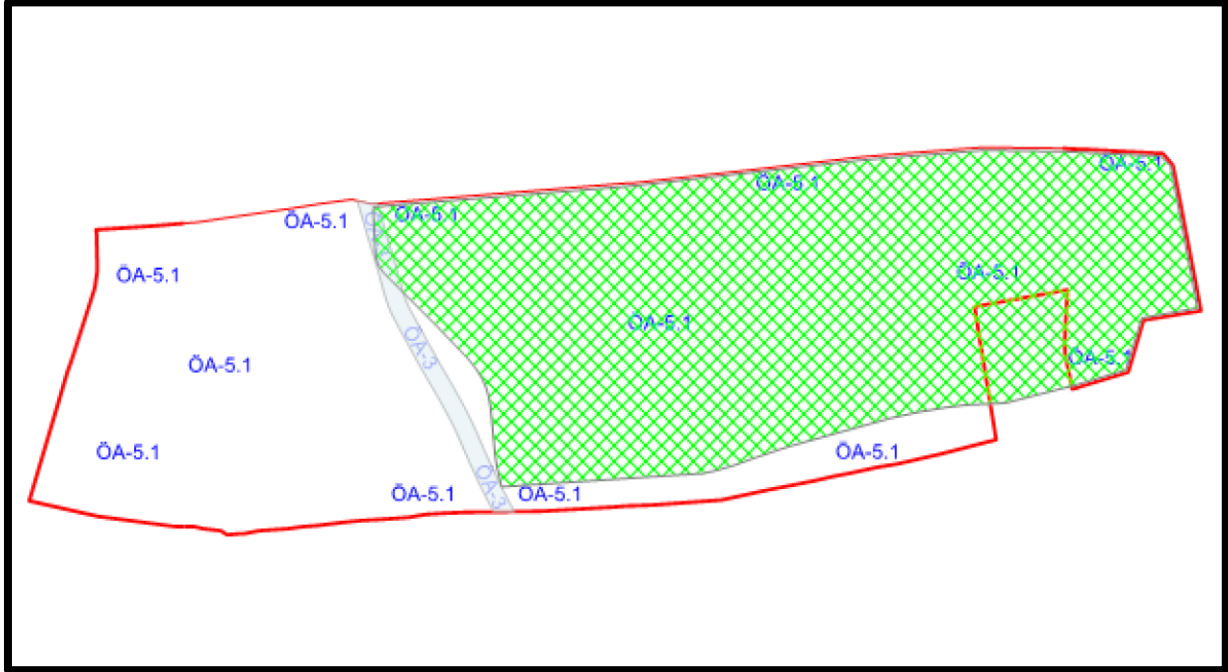
3331 ada 35; son olarak 2278 ada 86 parsel, 2892 ada 66 parsel, 3331 ada 29 -30-31-32-33-34 parsellerde yapılan düzeltme-ayırma-birleştirme işlemi sonucu tapuda 2016/3444 yevmiye numarasıyla tescillenmiş, yola terk işlemi yapılmış imar parselidir.

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 "Önlemlenmiş Alan-5.1" de yer almaktadır.

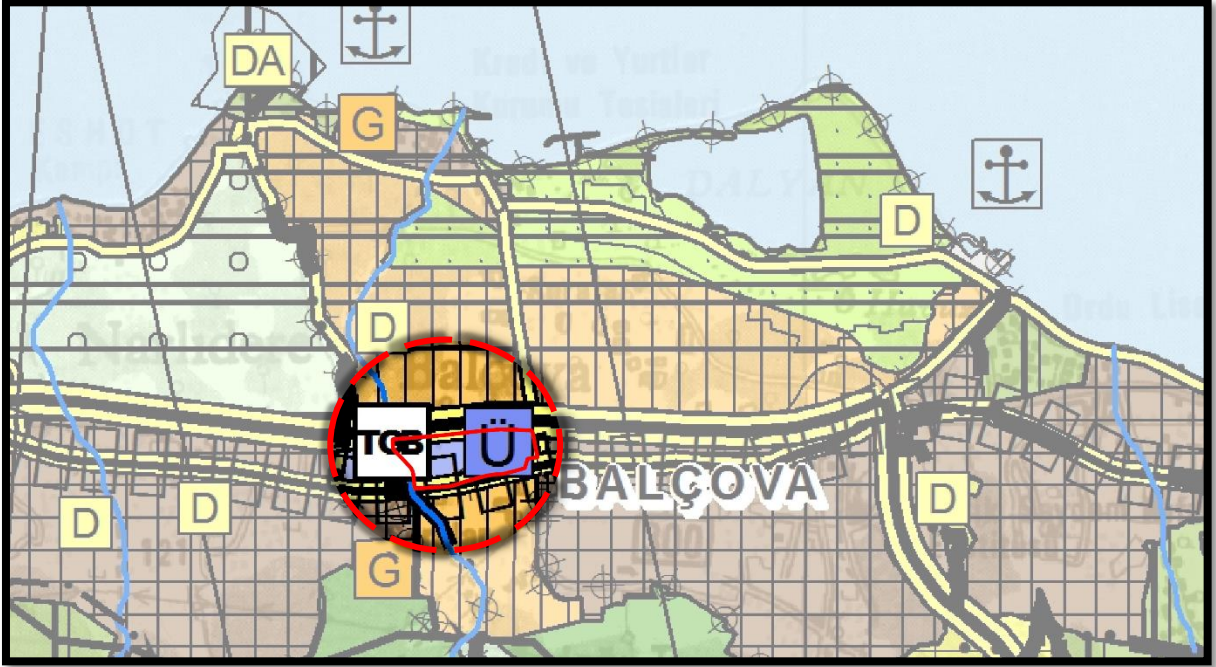


Harita 7: Planlama Alanının Jeolojik Etüt Uygunluk Sınıfı

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.

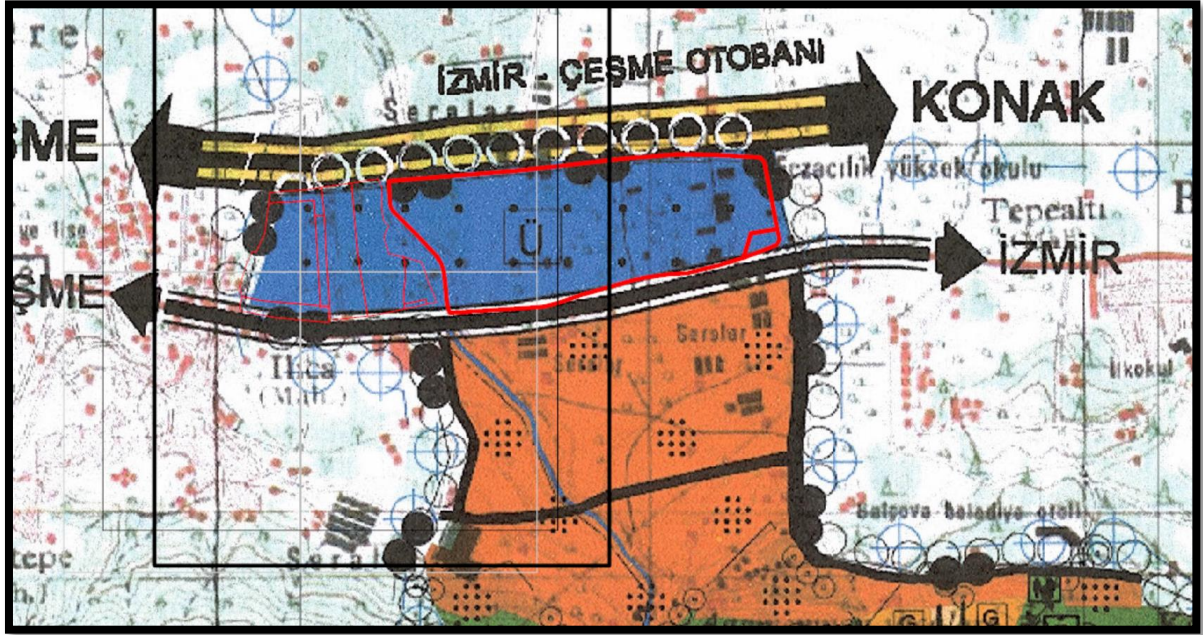


Harita 8: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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.

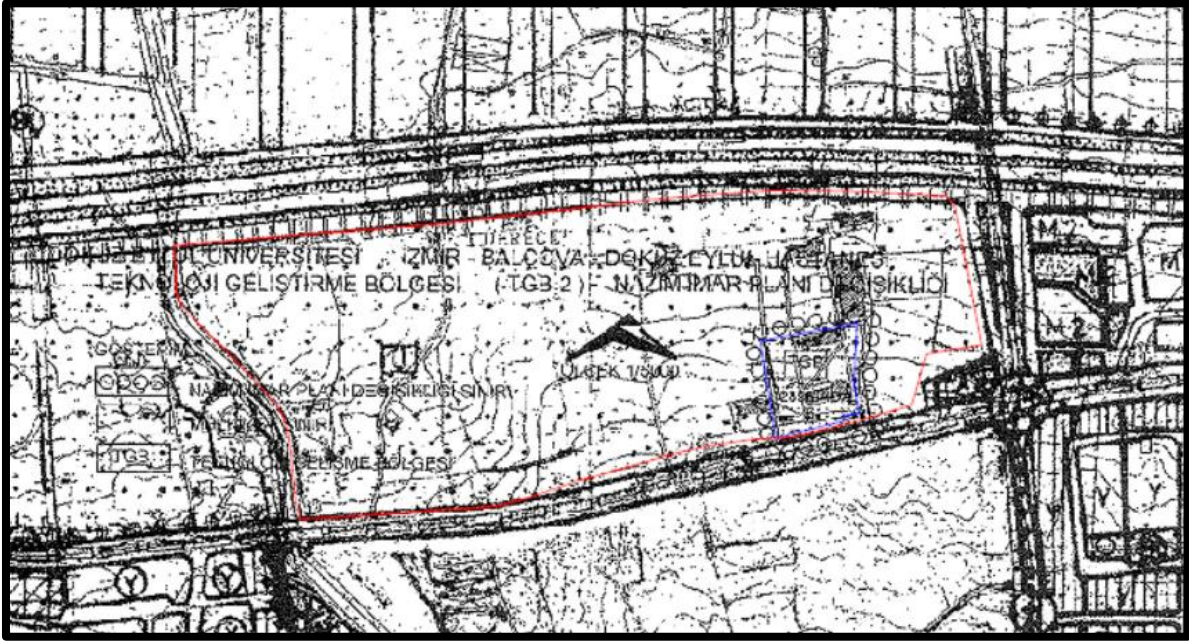


Harita 9: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 AYRILMIS BOLGESEL, ULUSAL, ULUSLARARASI ÖLÇEKTE HİZMET VERECEK HASTANELER, TIP FAKÜLTELERİ ARAŞTIRMA GELİŞTİRME BİRİMLERİ, TEKNOLOJİK GELİŞTİRME BÖLGELERİNİN VE HASTANE DISİ SAĞLIK HİZMETLERİ VEREN TESİSLERİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. MEVCUT ÜNİVERSİTE YERLEŞKELERİNDE, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMIŞ NAZIM 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 NAZIM İMAR PLANI

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

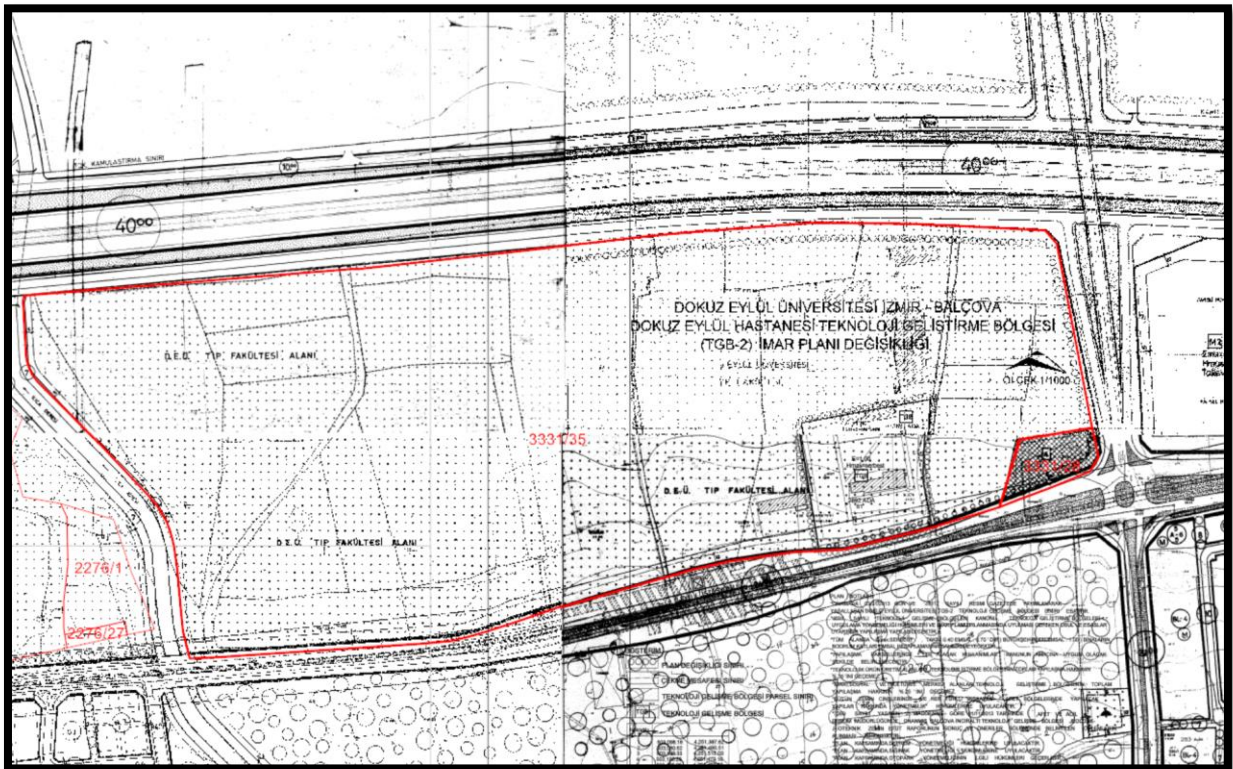


Harita 10: 1/5.000 ölçekli Nazım Planı

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 İlica 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

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.	
F.1.5.1/96 kadastral kesim, geçitli:		
		
* Jeotermal enerji teslatı adına için gerekli ölçülerde yer ayrılmaz zorunludur.		
Meri İmar Planı'nın Tasdik tarihi : 30/10/1981 İçine : Balçova Mahallesi : İnciraltı Sokakı : Mihal Paşa Caddesi	Kat Adedi : --- Bina Yüksekliği : --- Bina Derinliği : --- On Bahçe Mesafesi : 10.00 m. Yan Bahçe Mesafesi : --- Arka Bahçe Mesafesi : ---	İmar Hattı : Üniversite TAKS % : --- KAKS % : PLAN NOTU 0.50 Bölge No : --- Bir araç için otomatik belediye
DÜŞÜNCELER		
* İmar Hattı Balçova Belediyesi Encümeninin 17/03/2016 tarih ve 96/2489 nolu kararına istinaden olmaktadır. * Hafif Raylı Sistemle ait koruma hattı güzergahı için ilgili kurum görüşü alınacaktır. * Öncelikli Parcel içerisinde koruma olacaktır.		
HAZIRLAYAN Uluk Çelebi PAZARCI Şifre: P3331	TASDİK EDEN Burak ACAR İmar Müdürü	
İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak düzenlendi ve imza edildi. İmar durumu ile yazık proje düzenlenmez ancak imalat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak kullanılamaz. Bu belgeyi her geçitli nüshası 1 (Bir) yoldur.		

Belge 3: İmar Durumu Belgesi

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

İmar hattı Balçova Belediyesinin 17.03.2016 tarih 96/2489 sayılı encümen kararı ile belirlenmiş olup, 2016/3444 yevmiye numarasıyla tescil olmuş parsel sınırları esas alınmıştır.

Bu imar durumuna göre parselde yapılacak uygulama işlemi bulunmamaktadır.

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

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 imar planındaki yapılaşma koşullarını belirsizliği hemen yapılaşmaya geçmenin önünde engel yaratmaktadır.

Dokuz Eylül Üniversite Hastanesinin yer aldığı alana ait imar planları onayının 1981 yılı olduğu Balçova belediyesince düzenlenen imar durumunda belirtilmektedir. 3331 ada 35 parselin içinde yer alan 03.01.2013 tarih ve 28517 sayılı Resmi Gazetede sınırları belirlenen Teknoloji Geliştirme Bölgesine yönelik imar planı değişikliği en son yapılan imar planı değişikliği olup; imar planında güncel mevzuata göre bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak imar planının ilk onayından bu yana değişen mevzuat ile gösterim teknikleri alandaki mevcut durum ve yapılaşma eğilimleri

gereği alanda imar planının güncellenmesi gereğini doğurmuştur. İmar planı çalışması bu amaçla hazırlanmıştır.

3.1. PLAN KARARLARI

Balçova İlçesi İnciraltı Mahallesi 3331 ada 35 parselde 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 Yüksek Öğretim Tesisi 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