



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ,
RÜSTEM MAHALLESİ
4230 ADA 5 VE 7 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Yasir İÇDE
Şehir Plancısı
Uzman

Tutku DOĞAN
İmar İşleri
Şube Müdürü

Ayşe SUMEN
İmar ve Planlama Dairesi Başkanı

Yasemin ÖZALP
Şehir Plancısı

Ali Serhan ERGİL
Şube Müdürü

**İzmir İli, Urla İlçesi, Rüstem Mahallesi 4230
Ada 5 ve 7 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 6
sayfadır.-**



A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; İzmir ili, Urla İlçesi, Rüstem Mahallesi;

X= 4 244 600 – 4 244 200,

Y= 478 100 – 477 900 (ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 1998.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, 21.102,71 m² büyüklüğündeki 4230 ada 5 parsel ve 16.678,14 m² büyüklüğündeki 4230 ada 7 parsel nolu taşınmazları kapsamaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Konumu



Urla Belediyesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, İzmir – Çeşme Karayolu kuzeyinde, Urla kent merkezinin kuzeybatısında kalmakta olup alanın batısında yeni devlet hastanesi bulunmaktadır.

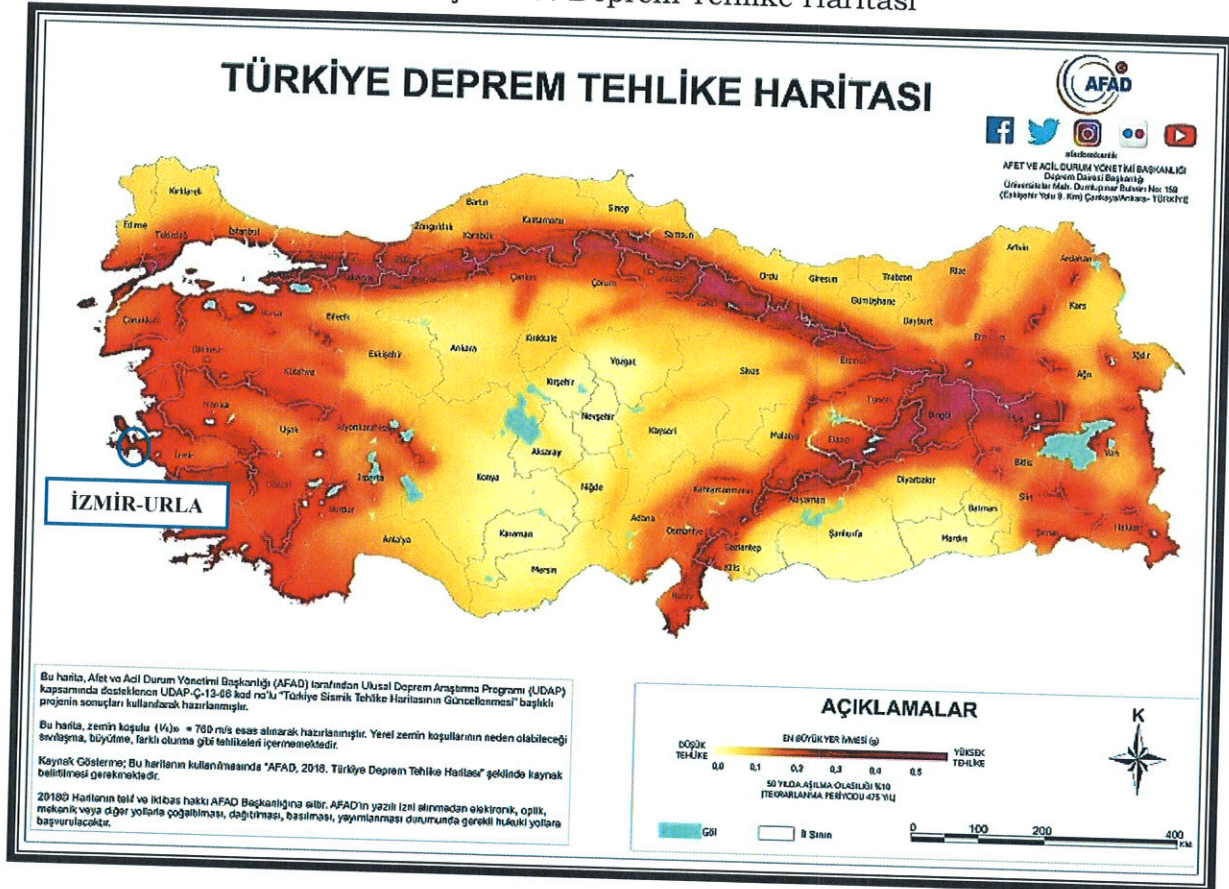
Planlama alanı geneli düz bir yapıya sahip olup eğim durumu ortalama % 00-05 arasında değişmektedir. Alanın en yüksek noktası için rakım 75 m. en düşük notası için ise 70 m. olarak tespit edilmiştir.

Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



İzmir İlinin tamamı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Yüksek Tehlikeli Bölgede yer almaktadır.

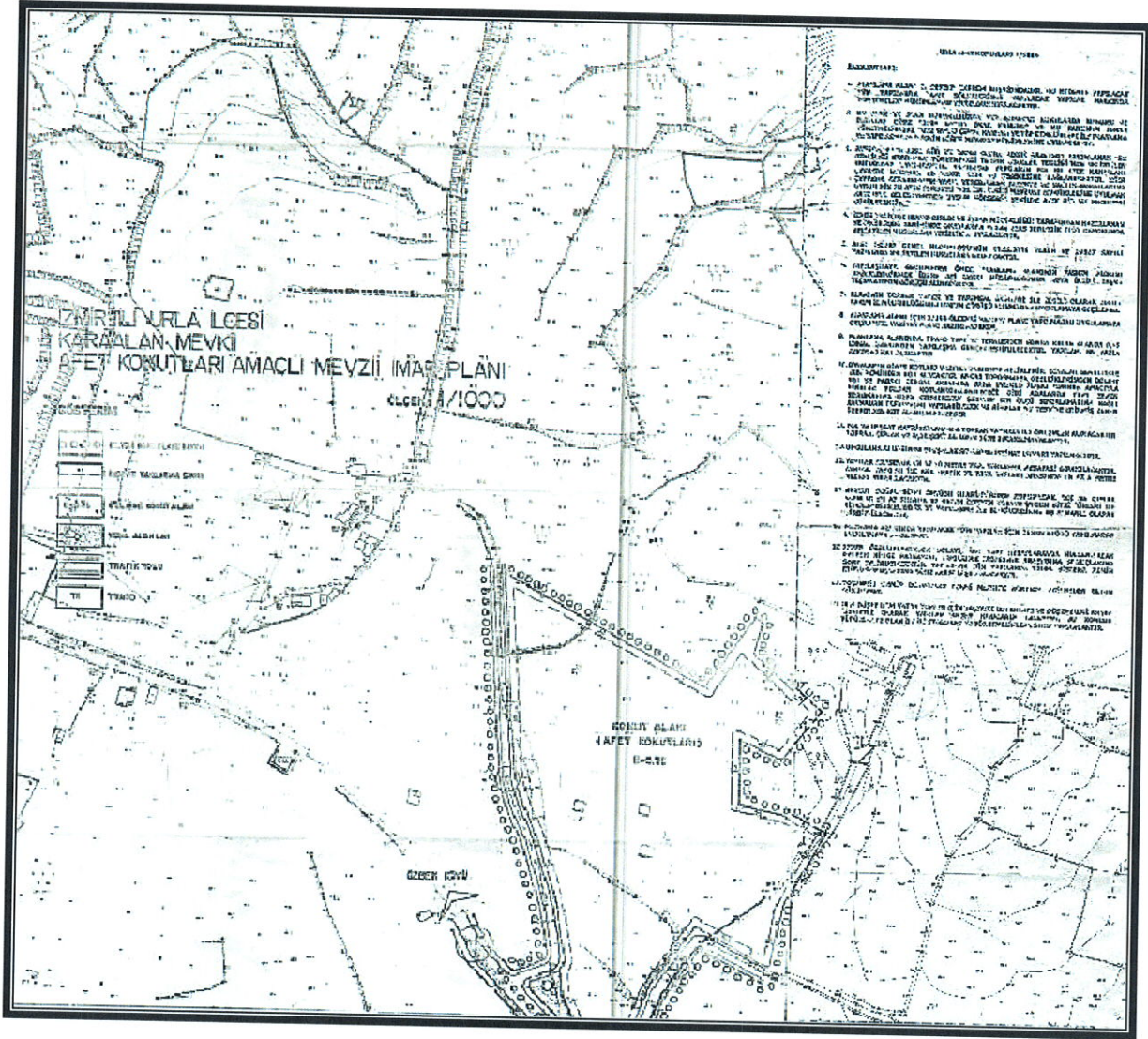
Şekil 3: Deprem Tehlike Haritası



B) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 07.11.2006 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Şekil 4: Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



C) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İdaremiz mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Urla İlçesi, Rüstem Mahallesi 4230 ada 5 Parsel ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 4230 ada 7 parsel nolu taşınmazlara yönelik meri imar planında plan üstünde E=0,75 ve plan notlarında E=0,15 olarak belirlenmesi nedeniyle oluşan belirsizliğin düzeltilmesi amaçlanmaktadır.

D) PLANLAMA KARARLARI

Mevcut durumda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalan planlama alanında emsal değeri 0,75 olarak belirlenmiş ancak plan notlarında emsal değeri sehven 0,15 olarak belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile sehven yazılan 9 nolu plan notu “Planlama alanında, trafo yeri ve terklerden sonra kalan alanda 0,75 emsal üzerinden yapılaşma gerçekleştirecektir. Yapılar en fazla zemin+2 kat olacaktır.” şeklinde düzeltilmiştir. Ayrıca planlama alanında 37.788,85 m² büyüklüğünde tek bir imar parseli (eski 601 ada 2 parsel) var iken ifraz işlemi ile 21.102,71 m² ve 16.678,14 m² büyüklüklerinde iki imar parseli (4230 ada 5 ve 7 parseller) oluşmuş olması nedeniyle ifraz hattı çizgisi ile parseller mevcut durumla uyumlu hale getirilmiştir. Ada kenarları, yol ve yol genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan açıklama raporu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin ilgili hükümleri uyarınca onaylanmış ve plan askı işlemi için dağıtımı yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği 14.04.2021-13.05.2021 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkarılmış ve askı süresi içerisinde yapılan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının itirazı incelenmiş olup plan altlıklarının eski olduğu belirtilerek güncel altlıkların kullanılması ve 4230 ada 5 parselin kuzeyinde bulunan yoğun ağaç dokusunun korunması istenmektedir.

İtiraz kapsamında plan altlığı olarak 26.09.2009 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine uygun olarak yol ve kavşak düzenlemeleri yapılmıştır. Ancak yoğun ağaç dokusu olarak bahsedilen alan meri imar planlarında da konut kullanımında bulunmakla birlikte plan değişikliği ile yeni bir kullanım kararı alınmamıştır. Ayrıca yoğun ağaç dokusu olarak bahsedilen alanda yapılan işlem tarımsal üretime dayalı bir ağaçlandırma olduğundan ve bu alanı ağaçlandıran şahsın kendi mülkiyeti de olmadığından işgalci konumunda olduğu anlaşılmış olup işgalin sona erdirilmesi için gerekli hukuki işlemler yapılacaktır.

Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

