

İZMİR İLİ, ÖDEMiŞ İLÇESİ, KÜÇÜKAVULCUK MAHALLESİ,

AHRANDI MEVKİİ, 1051 PARSELE İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2022)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

## İÇİNDEKİLER

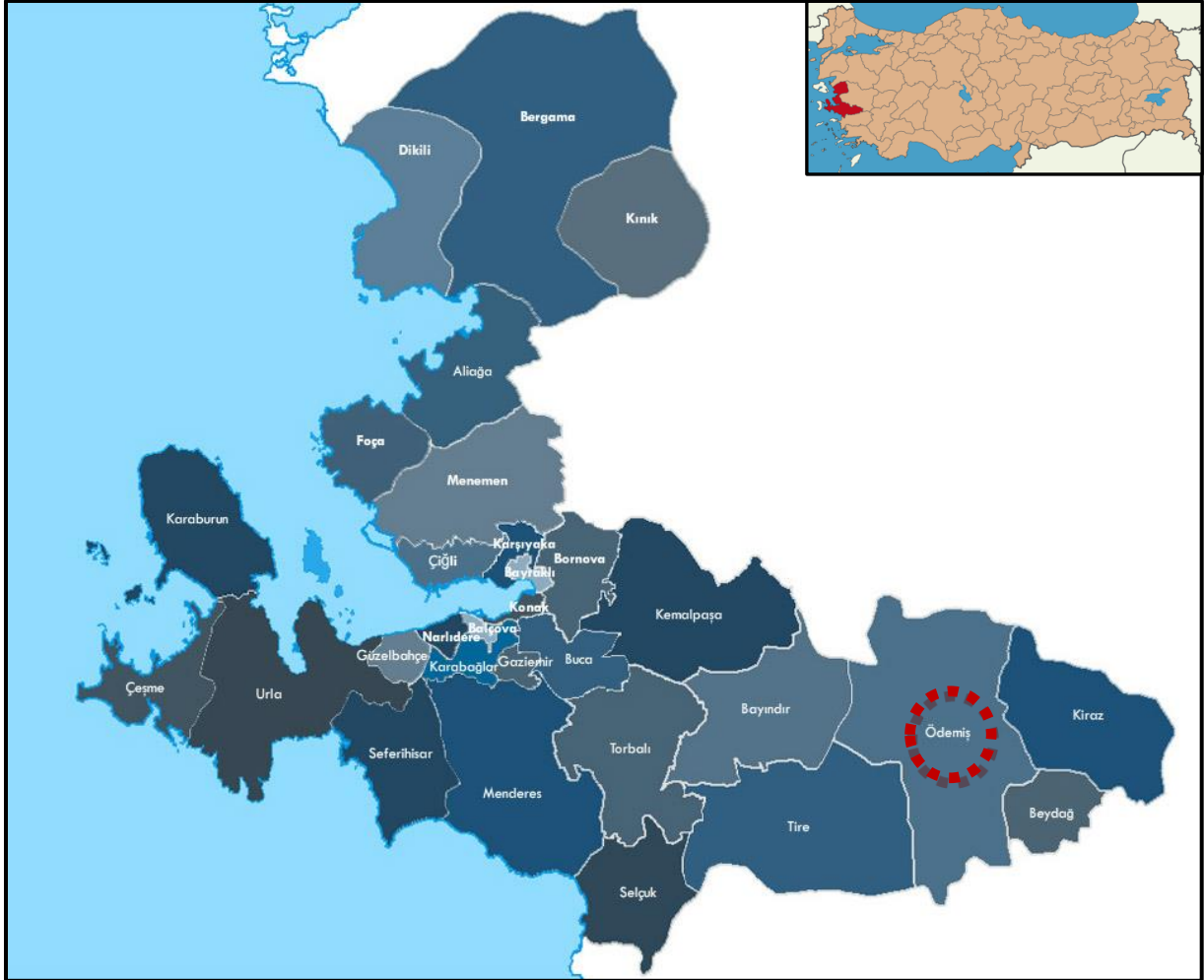
<b>1. AMAÇ VE KAPSAM .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....</b>	<b>1</b>
<b>3. TAPU VE MÜLKİYET DURUMU .....</b>	<b>3</b>
<b>4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>5</b>
4.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
4.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
4.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
4.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
<b>5. PLAN KARARLARINA EŞİK VE ALTLIK TEŞKİL EDEN YASAL ETMENLER.....</b>	<b>8</b>
5.1. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu .....	8
5.2. Kurum ve Kuruluş Görüşleri .....	9
<b>6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....</b>	<b>9</b>
6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı .....	9
6.2. 1/1.000 Uygulama İmar Planı Kararları.....	10

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

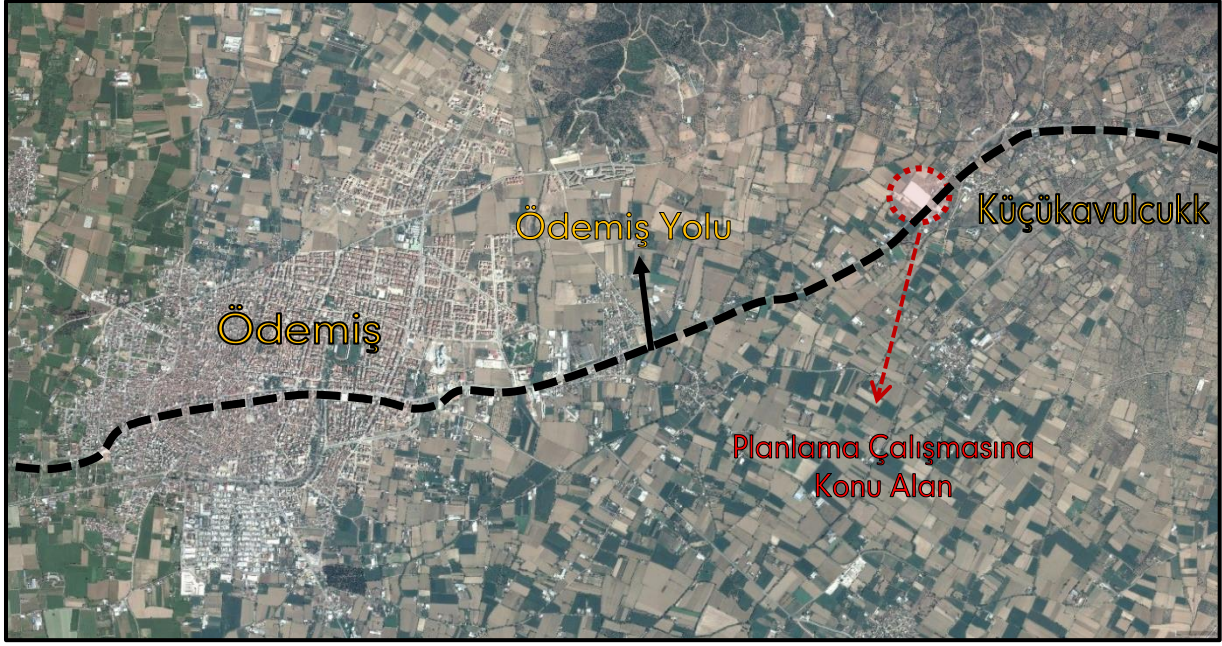
İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii sınırları içerisinde, L20D-01B-1D paftasında yer alan 1051 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın temel amacı, bölgenin eğitim ihtiyacının verimli ve elverişli şekilde karşılanması için Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmaza "Lise Alanı" kullanımı getirilmesidir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı çalışmasına konu alan; İzmir İli, Ödemiş İlçesi'ndeki Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii sınırları içerisinde Ödemiş Yolu üzerinde yer almaktadır.

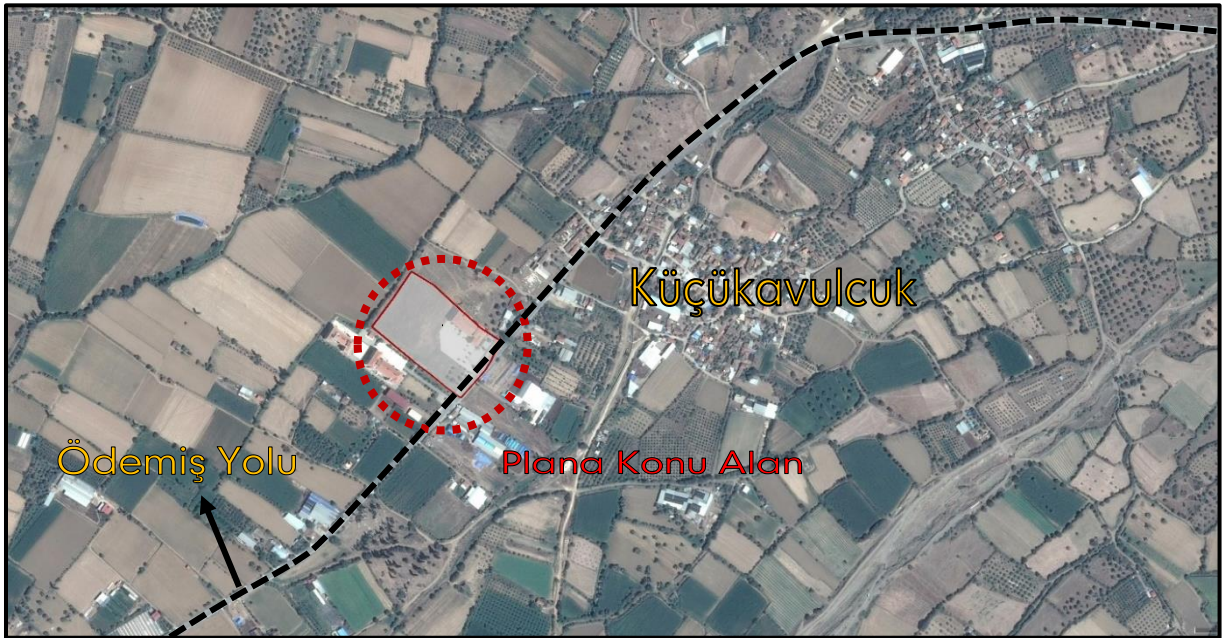


-Plan Sahasının İzmir İli'ndeki Konumu-



-Plan Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu-

1051 parsel içinde kalan alan, ulaşım açısından ilçenin kolay erişilebilir noktasında, Ödemiş İlçe merkezine yaklaşık 5 km. mesafede konumlu ve ilçenin doğusunda bulunan Ödemiş Yolu üzerinde yer almaktadır.



-Plan Sahasının Yöre İçerisindeki Konumu-

### 3. TAPU VE MÜLKİYET DURUMU

Çalışmaya konu 1051 parsel, 23.851,20m<sup>2</sup> tapu yüzölçüme sahip, "İncir ve Zeytin Ağaçlı Tarla" niteliğindedir. Bahse konu parsel Maliye Hazinesi Mülkiyetindedir.

Söz konusu 1051 nolu parsele ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki verilmektedir:

-Tapu Bilgisi-

İl / İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik
İzmir /Ödemiş	Küçükavulcuk	- / 1051	23.851,20 m <sup>2</sup>	İncir ve Zeytin Ağaçlı Tarla	Maliye Hazinesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1051			
Zemin No	: 29910595	Yüzölçüm	: 23.851,20 m <sup>2</sup>			
İl / İlçe	: İZMİR/ÖDEMİŞ	Ana Taş. Nitelik	: İNCİR VE ZEYTİN AĞAÇLI TARLA			
Kurum Adı	: Ödemiş TM					
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKAVULCUK Köyü					
Mevkii	: AHRANDI					
Çift / Sayfa No	: 10 / 1135					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70336938	MALİYE HAZINESİ	TAM		23.851,20	İfraz İşlemi (TSM) - 27/02/2003 - 913-	--
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						
				Raporlayan: tk44535		
				İbrahim ÖZEN		
				Kaydına Uygundur.		
				14.03.2016		
/ 6 Şubat 2017 itibarıyla herhangi bir değişiklik yoktur.						
Rapor Tarihi / Saati : 14.03.2016 13:49						

-1051 Parsele Ait Tapu Kaydı-



#### 4. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Plana konu alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir:

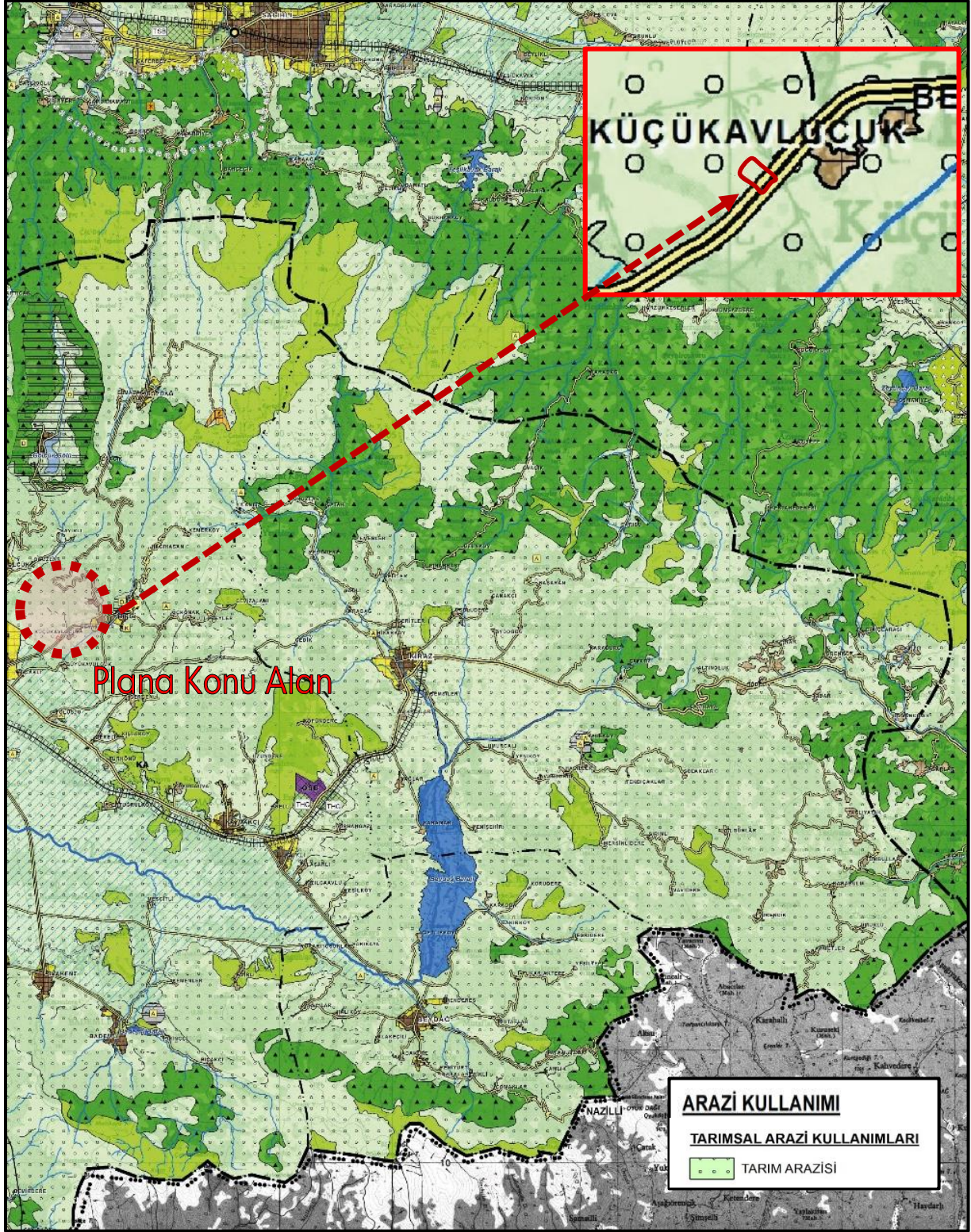
##### 4.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama sahası, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Tarım Arazisi" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.44. maddesinde; *"Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir."* ve 7.26 maddesinde; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir."* ibaresi yer almaktadır.

**7.26** BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM, BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR V.B. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, KARAYOLU, DEMİRYOLU, HAVAALANI, BARAJ, ENERJİ İLETİMİ, YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM VE DOĞALGAZ DEPOLAMA GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ VE SERBEST BÖLGELER, YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, ÇED YONETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN ÇEVRESEL ETKİ

*-Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri-*



-Planlama Sahası'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-



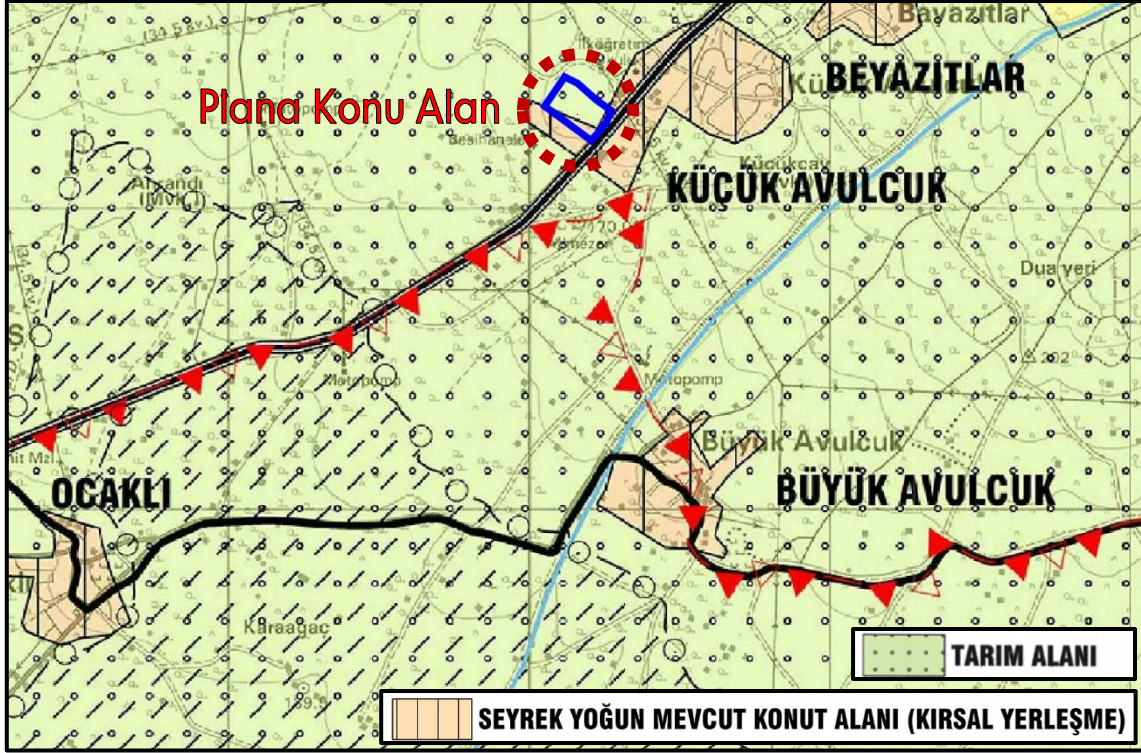
#### 4.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.4.2017 tarih, 05.354 sayılı kararıyla uygun görülerek 20.07.2017 tarihinde onaylanan "İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı"nda "L20-D1" paftasında; "Tarım Alanı" ve "Seyrek Yoğun Mevcut Konut Alanı (Kırsal Yerleşme)" kullanımlarında kalmaktadır. Bahse konu nazım imar planına dair plan açıklama raporunun "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan 6.12 no'lu maddesi şu şekildedir:

*"Her türlü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli imar planlarında var olan kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanını azaltacak biçimde plan değişikliği yapılamaz. Ayrıca alt ölçekli imar planlarında, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırılması ve/veya yer değişikliğine ilişkin değişiklik ve düzenlemeler yapılabilir."*

İlgili plan açıklama raporunun 6.15 no'lu maddesinde ise aşağıdaki ifadeye yer verilmiştir:

*"Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz."*



-Planlama Sahası'nın Yürürlükteki İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Konumu-

#### 4.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama sahasını kapsayan yürürlükte 1/5.000 ölçekli meri Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

#### 4.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planına konu sahayı içine alan L20D-01B-1D paftasında herhangi bir 1/1.000 Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 5. PLAN KARARLARINA EŞİK VE ALTLIK TEŞKİL EDEN YASAL ETMENLER

#### 5.1. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii, 1051 Parsele ilişkin hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu; İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 24.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu rapora göre alan Uygun Alan (UA-1) olarak belirlenmiş olup bu alanda;

Oturma problemi beklenmemektedir, yapılan çalışmalar değerlendirildiğinde geçilen birimlerin şişme potansiyeli yoktur ve şişme açısından bir problem beklenmemektedir. Yapılmış olan arazi ve laboratuvar çalışmaları ile mühendislik analizleri sonucunda saha zeminlerinde yapılaşmaya karşı önemli bir tehdit tespit edilmemiştir. Taşıma kapasitesi, oturma, şişme açısından problem beklenmemektedir. Uygun temel sistemleri ile bina yükleri sahadaki zeminlere rahatlıkla taşınabilir.

Rapora göre aynı zamanda alanda;

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması, temel zeminindeki yanıl hareketlerin önlenmesi, inşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü ve inceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşınırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

## **5.2. Kurum ve Kuruluş Görüşleri**

İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii, L20D-01B-1D paftasında yer alan 1051 parsel ile ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı çalışmasına esas kurum ve kuruluş görüşleri Plan Açıklama Raporu'na ek CD içerisinde yer almaktadır.

## **6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

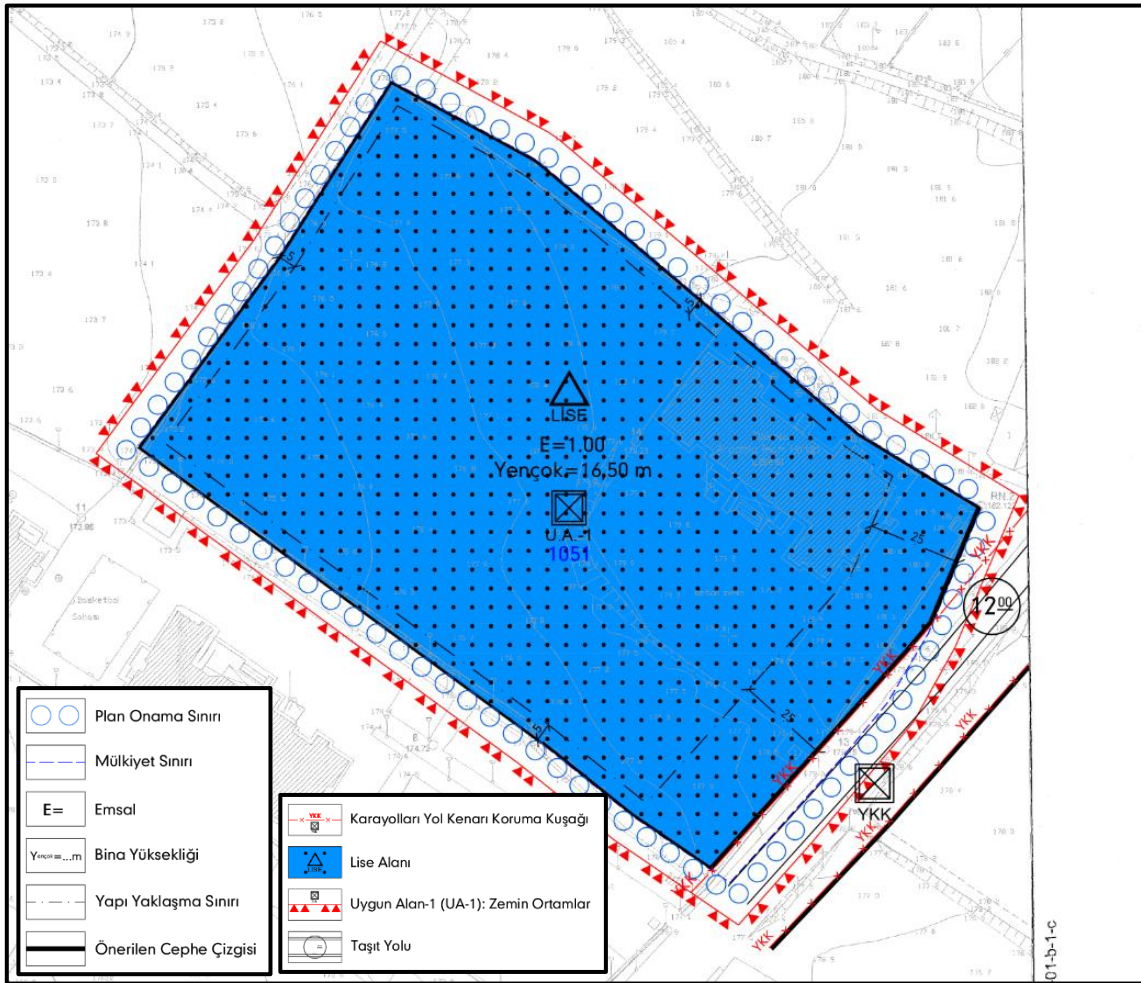
### **6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı**

İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii, L20D-01B-1D paftasında yer alan 1051 parsel ile ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planının temel amacı, ilçenin ihtiyacı olan 'Lise Alanı'nın Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmazdan sağlanarak bölgenin eğitim ihtiyacının verimli ve elverişli şekilde karşılanmasıdır.

## 6.2. 1/1.000 Uygulama İmar Planı Kararları

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Küçükavulcuk Mahallesi, Ahrandı Mevkii'nde yer alan, 1051 parselinin tamamı için hazırlanan Uygulama İmar Planı ile;

- ✓ Maliye Hazinesi'ne ait olan parselin karayolları yol kenarı kamulaştırma sınırına tekabül eden kısmı haricindeki 23.435 m<sup>2</sup> alan kamu yararı kapsamında "Lise Alanı" olarak önerilmiştir.
- ✓ Alanın güneyinde bulunan eğitim alanına cepheli 12 metrelik taşıt yolu, önerilen lise alanının doğu cephesinde korunarak devam ettirilmiştir.
- ✓ Lise Alanı için belirlenen çekme mesafeleri; planlama alanının güneydoğusunda yer alan Ödemiş Yolu'na cephesinden 25 metre diğer cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.
- ✓ Yapılaşma koşulu; Emsal:1.00 ve Yencok: 16,50 metre (4 kat) olarak belirlenmiştir.



-1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi-

Söz konusu imar planı çalışması sonrası oluşacak karakter tablosu şu şekildedir;

*-Plan Kararı Sonrası Oluşacak Kent Karakter Tablosu-*

Arazi Kullanım	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Lise Alanı	23.435

*Not: Görseller ölçeksiz olup bilgi verme amaçlıdır.*

Saygılarımızla,  
**BATI PLAN**