



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

**İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, 402 ada, 165 parsel, 5
ada, 179 ve 183 parseller**

ANKARA 2019

A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazım Dirik Mahallesi sınırlarında, 30K1A ve 30K1D paftaları içerisinde, 402 ada 165, 5 ada 179 ve 5 ada 183 parsel numarası ile kayıtlı toplam 13.430,34 m² yüzölçümüne sahip taşınmazları kapsamaktadır.

Planlama alanı; yaklaşık olarak İzmir il merkezine (Konak) 8 Km, Alsancak Gar ve Limana 5 Km, Bornova Merkeze 2,5 Km ve Forum Bornova'ya 700 metre mesafe olup şehir merkezine oldukça yakın konumundadır.

Planlamaya konu alanın; kuzeyinde Sanayi Caddesi olup (İmar Planlarında önemli bir aks olan 25 metrelik taşıt yolu), yeni inşaat teknolojileri ile inşaa edilen yapılaşmalar bulunmakta, doğusunda yapılaşması tamamlanmış büyük kullanımlı yapılar ile İzmir – Aydın Çevreyolu bağlantısına 350 metre mesafede, güneyinde Semt Spor Tesisleri ile inşaatı devam eden yapılaşma bulunmakta ve doğusunda ise 364 sokak bulunmakta olup (imar planlarında önemli bir aks olan 20 metrelik taşıt yolu), batısında ise Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğüne ait tesisler yer almaktadır.



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

2. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu taşınmazlardan, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi sınırları içinde bulunan, tapuda 30K1A ve 30K1D paftalarda yer alan parseller;

<u>ADA</u>	<u>PARSEL</u>	<u>TAPU ALANI</u>	<u>PARSEL MALİKLERİ</u>
402	165	12.775,13 m ²	YAŞAR HOLDİNG
5	179	297,10 m ²	YAŞAR HOLDİNG
5	183	358,11 m ²	YAŞAR HOLDİNG

3. HÂLİHAZIR DURUM VE ALANIN ÇEVRESİ

Halihazır durumda taşınmaz üzerinde faaliyet gösteren yapılar yer almaktayken, söz konusu yapı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca planlama alanı bitişiğinde İzmir Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, doğusunda imar planları onaylanan bölgeler, kuzeyinde ise İzmir İl Gıda Tarım Hayvancılık Müdürlüğü yer almaktadır.

Yerleşim olarak alanın çevresinde DSİ Lojmanları, TEDAŞ, Karayolları vb. kurumların hizmet binaları yer almaktadır. Ayrıca bölge bütününe bakıldığında Yaşar Üniversitesi'nin yer aldığı, üretim faaliyeti gösteren Yağ Fabrikası ve Oto Servislerinin hizmet verdiği görülmektedir.

Taşınmaza ulaşım Sanayi Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Ayrıca İzmir İli için önemli aks niteliğinde olan İzmir-Ankara Asfaltına yakın bir mesafede yer almaktadır.

Planlama alanının yaklaşık 140 metre ilerisinde Folkart Life ve 600 metre ilerisinde ise Avcılar Effect inşaatları tamamlanmış konut alanları yer almaktadır.

Taşınmazın 2 cephesi de yola cepheli konumdadır. İzmir Çevre yoluna 50 metre mesafede yer aldığından dolayı ulaşım bağlantıları güçlü bir konumda yer almaktadır. Ayrıca Üniversite Caddesi üzerinde yer alan Sanayi ve Bölge Metro Duraklarına yaklaşık 400 metre mesafede yer almaktadır.

işlemlerinden sonra oluşan 402 ada 150 parsel ve 5 ada 28 parselin ifraz işlemlerinden sonra 402 ada 152 parselin oluşumu sonucu;

- 402 ada 27 parsel, 402 ada 150 parsel ve 402 ada 152 parsel tevhit edilerek, 402 ada 159 parsel oluşmuştur. Oluşan 402 ada 159 parsel ise 15.02.2008 tarihinde ifrazen 402 ada 165 parsel ve 402 ada 166 parsel olarak ayrılmıştır.



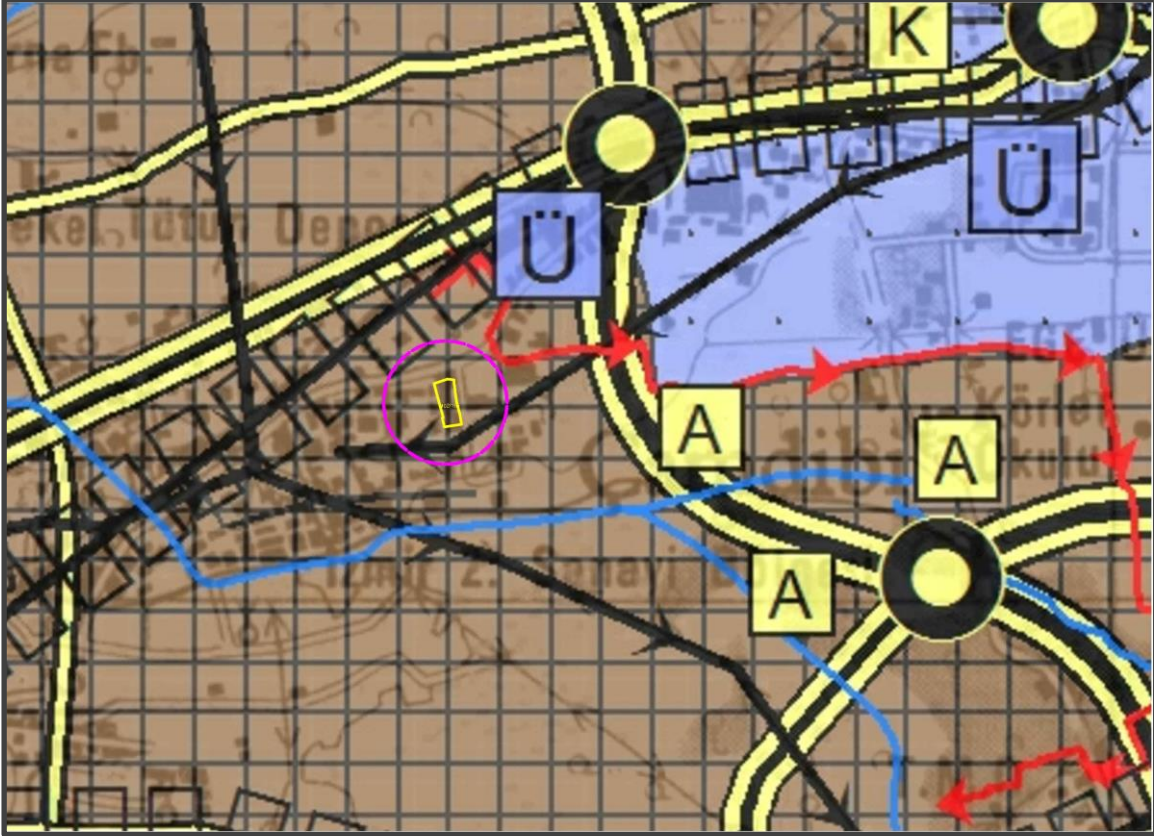
Kadastro Beyannameleri ve Kadastro Paftası

B. PLAN SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLAN KARARLARI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Plan değişikliğine konu olan alan, 27.01.2017 tarihinde onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alanı” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Bu alanlar için Çevre Düzeni Plan Hükümlerinin 8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları ile ilgili aşağıdaki ibareler ile tanımlamalar getirilmiştir.

“8.1.1.1. Bu planda Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel Yerleşme Alanları Kapsamındaki Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda alan büyüklüğü ve nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda Kentsel Yerleşme Alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlamalarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate

alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.

Kentsel Yerleşme Alanlarında Organize Sanayi Bölgeleri, Endüstri Bölgeleri, Serbest Bölgeler, Sanayi Tesisleri ile Endüstriyel Hammadde Ve Mamul Ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel Yerleşik Alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Bu planda kentsel yerleşme alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.” ibareleri yer almaktadır.

Ayrıca çevre düzeni planında kentsel yerleşme alanların içerisinde kalan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin “7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” genel hükmü bulunmaktadır.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

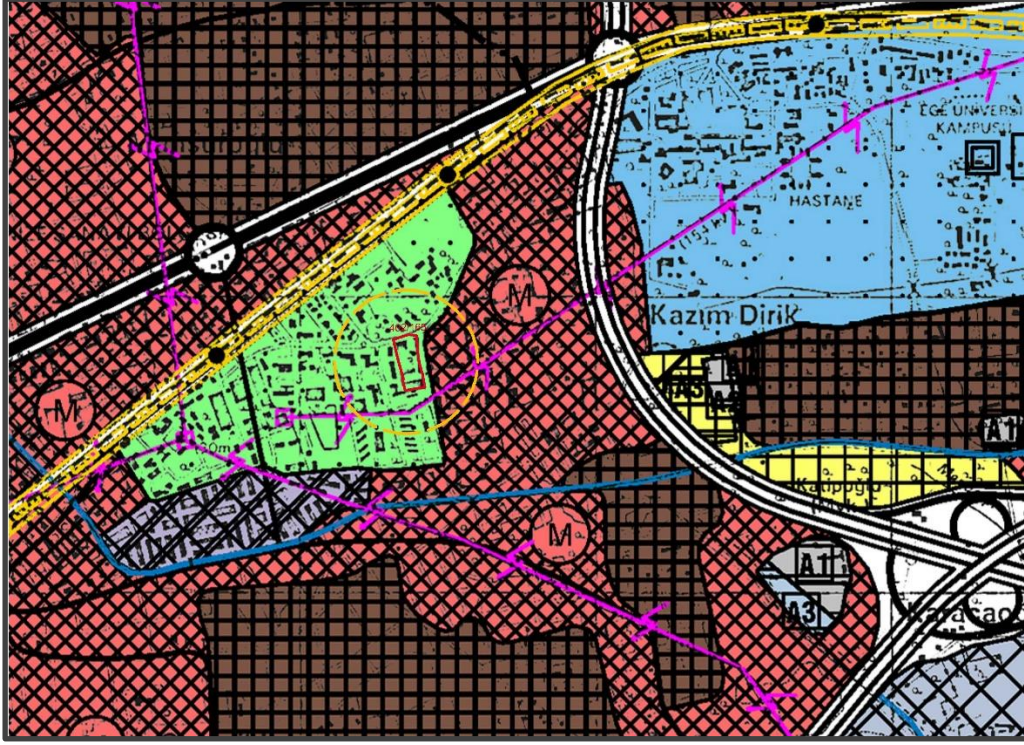
Plan değişikliğine konu alan, 12.09.2012 tarih ve 01.843 sayı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında taşınmazlar “**Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan**” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Bu alanlar için 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Notlarında aşağıdaki ibareler ile tanımlamalar getirilmiştir.

“8.5.1.Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere, temalı parklar, spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları v.b. gibi kullanımlar yer alabilir.

8.5.2.Bu alanlar için bütüncül proje çalışmalarının yapılması zorunludur.

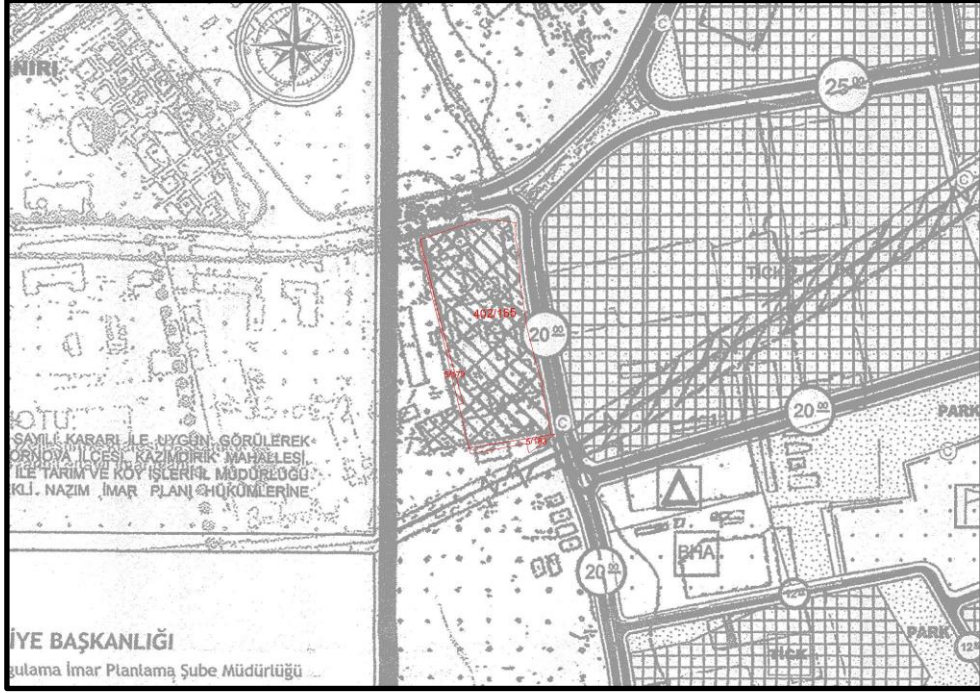
8.5.3.Yerleşme alanları içindeki aktif kentsel yeşil alanların dağılımı, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerindeki standartlar çerçevesinde belirlenecektir.” hükümleri yer almaktadır.



Planlama Alanına 1/25.000 ölçekli İzmir Kent Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Konumu

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

Mevcut Nazım İmar Planında taşınmaz “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararında yer almaktadır.

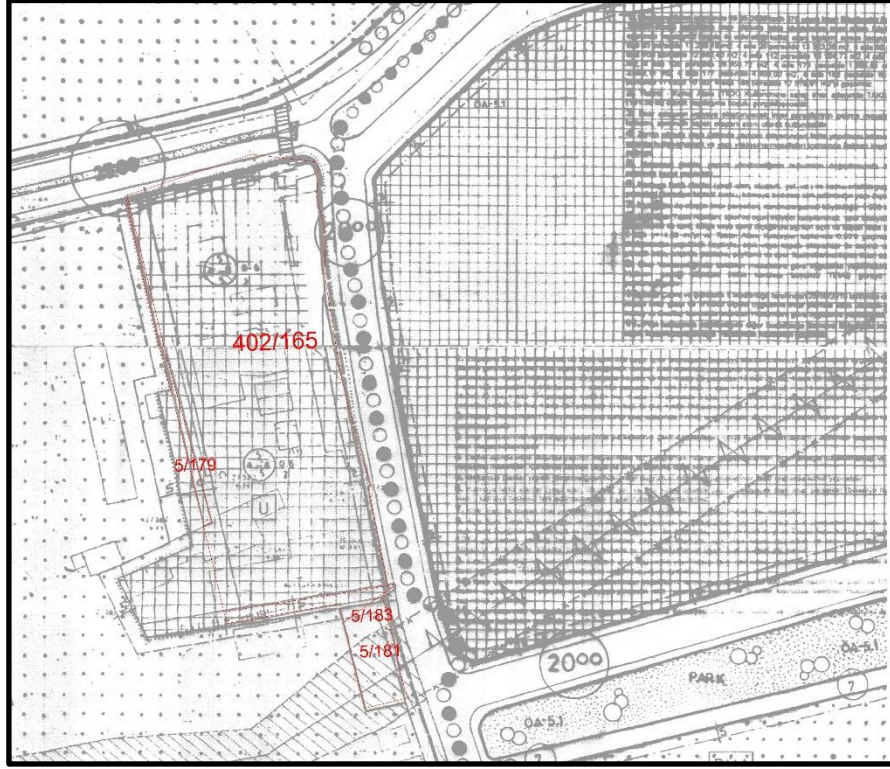


Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları için genel tanım olarak: “Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, gibi kullanımlar yer alabilir. Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda taş, kil ve cam mamulleri sanayi, ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz.” tanımı kullanılmakta olup, belirtilen kullanımların yer almasına izin verilmektedir.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konumu

Mevcut Uygulama İmar Planında ise taşınmaz Kentsel Çalışma Alanı kullanım kararında ve Ayrık Nizam 8 kat olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



Planlama Alanının 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

Uygulama İmar Planı Plan Notlarına göre;

“Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda servis istasyonları, çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar.” İbaresini yer almaktadır.

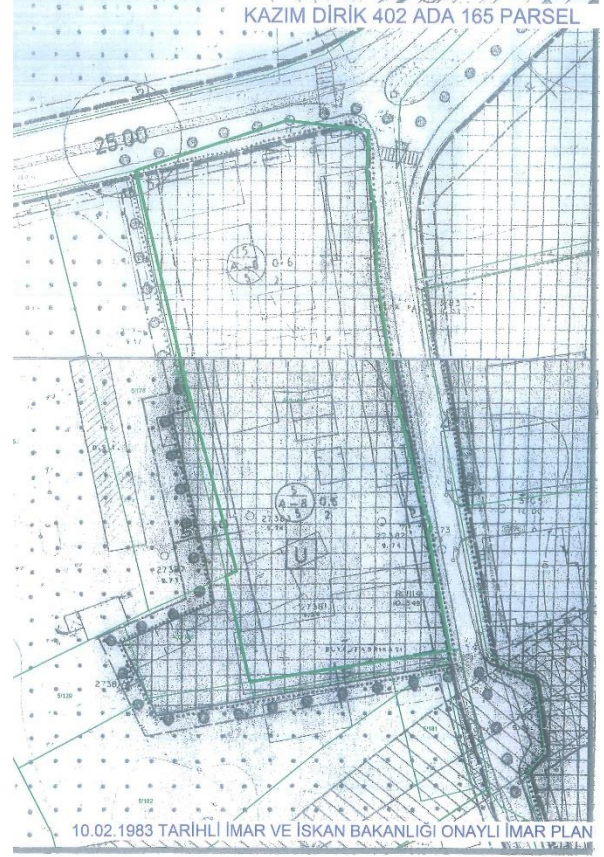
C. İMAR PLANI SÜREÇLERİ

- Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 402 ada 165 parselle ilişkin ilk onaylı imar planı, İmar ve İskân Bakanlığınca 17.09.1980 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planıdır. İlk onaylanan imar planında taşınmaz “Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararı ve Ayrık Nizam- 8 kat olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.
- Daha sonra 10.02.1983 tarihinde söz konusu taşınmaz ve çevresini de kapsayan İmar ve İskân Bakanlığı tarafından imar planı değişikliği yapıldı ve halen 165 parselin isabet ettiği imar adası için planının yürürlükte olduğu tespit edilmiştir. 1983 tarihinde yapılan

imar planı değişikliğinde ise “Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararı ve Ayırık Nizam- 8 kat olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



17.09.1980 Tarihli Onaylı İmar Planı



10.02.1983 Tarihli Onaylı İmar Planı

- Söz konusu taşınmazın isabet ettiği imar adasının batı cephesindeki imar hatları ile ilgili yapılan plan değişikliğinin, Bornova Belediye Meclisinin 06.01.2009 tarih 222 sayılı kararı ile kabul edildiği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2009 tarih 01.306 sayılı kararı ile reddedildiği tespit edilmiştir.



BORNOVA BELEDİYESİ



KARARIN NO	TARİHİ
222	06.01.2009

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU : 22.10.2008 - 836
MECLİS HAVALE TARİH VE NOSU : 04.11.2008 - 124

TEKLİF KONUSU: Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 25.09.2008 tarih 752-82466 sayılı yazısı ile Bornova Kazım Dirik 30 K I d pafta 5 ada 179, 181 ve 183 no.lu parseller ile 402 ada 166 no.lu parselde İmar planı değişikliği talep edilmektedir.

Konunun Meclis'te incelenerek 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca incelenerek Meclis Kararı alınması hususu arz olunur, denilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Komisyonumuzca konu dosya ve yerinde incelenmiş olup, Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne tahsisli olan Maliye Hazinesi mülkiyetindeyken şahıs mülkiyetine geçen 30 K I d pafta 5 ada 179, 181 ve 183 parsellerin Ayrık Nizam 8 kat değerinde TAKS: 0.60 KAKS: 2 yapılanma koşullarında Kentsel çalışma alanı, şahıs mülkiyetindeyken Maliye Hazinesi mülkiyetine geçen 402 ada 166 parselin Ayrık Nizam 10 kat değerinde Max. TAKS: 0.60 KAKS: 2 yapılanma koşullarında resmi tesis alanı olarak belirlenmesiyle ilgili ekli İmar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliğiyle kabul edilmiştir. Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu Kararı oy birliği ile kabul edildi.

Dr.S.Sırrı AYDOĞAN
BAŞKAN

Recep KAYA
KATİP

Melvin KÜÇÜKOĞULLARINDAN
KATİP

Latif AYDEMİR
KATİP

T.C.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : M.35.0.BBB.0.10.04.301.05.01-01.306
Karar Tarihi : 13.04.2009

MECLİS KARARI

Meclisimizin 09.02.2009 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 25.03.2009 tarihli Komisyon raporundaki;

Meclisimizin 09.02.2009 tarihli toplantısında Komisyonumuzca havale edilen, 05.02.2009 gün ve 287 sayılı Nazım Plan Şube Müdürlüğü (İdareli Başkanlık Önergesi, Komisyonumuzca 25.03.2009 tarihli toplantısında incelendi. Bornova Belediye Meclisinin 06.01.2009 tarih, 222 sayılı kararı ile uygun görülür; Bornova, Kazım Dirik Mahallesi, 30K-I d (240-1c) pafta, DSİ'ye tahsisli olan Maliye Hazinesi mülkiyetindeyken şahıs mülkiyetine geçen, 5 ada, 179, 181, 183 parsellerin Ayrık Nizam 8 kat değerinde Takas: 0.60 Kaks: 2 yapılanma koşullarında "Kentsel Çalışma Alanı", şahıs mülkiyetindeyken Maliye Hazinesine geçen 402 ada, 166 parselin Ayrık Nizam 10 kat değerinde Max Takas: 0.60 Kaks: 2 yapılanma koşullarında "Resmî Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin, 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişiklik Önerisi, konunun öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değerlendirilmesi gerektiği gerekçesi ile Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmayarak, yürürlükte bulunan İmar planının korunmasına karar verilmiştir. Sayın Meclisimizin tasvirlerine arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı rapor Başkanlıkça okutulmuş ve görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

Aziz KOCAOĞLU
Meclis Başkanı

Günül SAĞLAM
Katip

Mehmet ARITMAN
Katip

Olgun ATILMA
Katip

Arif UĞURLU
Katip

Bornova Belediye Meclisinin 06.01.2009 tarih 222 sayılı kararı ile kabul ettiği ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2009 tarih 01.306 sayılı kararı ile reddettiği imar planı ve meclis kararları

D. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Plan değişikliğine konu olan alanda planlama çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacı ile;

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İzmirgaz Dağıtım A.Ş., GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş., TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden kurum görüşleri alınmıştır.

- **GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 23.07.2018 tarih ve 44443 sayılı görüşüne göre;** mevcut DM binasının korunması ve bölgede yola cepheli (8*5) ebadında 40 m² lik trafo yeri ayrılması gerektiği belirtilmiştir.
- **İzmirgaz Dağıtım A.Ş'nin 25.07.2018 tarih ve 13309 sayılı görüşüne göre;** altyapı tesisi ve tasarım projesini ekte göndermiş olup, planlama alanı içerisinde elektrik hattının geçmediği görülmektedir.
- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğünün 30.07.2018 tarih ve 313921 sayılı görüşüne göre;** söz konusu parsel üzerine herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği belirtilmiştir.
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 01.08.2018 tarih ve 540827 sayılı görüşüne göre;** 402 ada 166 parselin "Resmi Tesis" olarak değişikliğinin yapılması ve komşu parseller arasındaki imar hatlarının düzeltilmesinde bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Bu neticede, plan değişikliğine konu parsellerin komşu parseli olan 5 ada 178 ve 402 ada 166 parseller Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün mülkiyeti olup, Müdürlük ile yapılan 01.08.2018 tarih ve 540827 sayılı yazışmada da imar hattı ve kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- **İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 04.09.2018 tarih ve 66642 sayılı görüşüne göre;** herhangi bir dere yatağına isabet etmediği belirtilmiştir.

E. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ VE ÖNERİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Yapım Gerekçeleri

1. Gerek 3194 sayılı İmar Kanunun 6.maddesi gerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6.maddesinde belirtilen planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca üst ve alt kademe plan kararlarının birbiri ile uyumlu olması gerekmektedirTaşınmazın ilk plan yapıldığı tarihten itibaren hem özel mülkiyete konu olması hem de Kentsel Çalışma Alanı olarak onaylı imar planının bulunması; bununla beraber 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planında ise “Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan” kullanım kararında yer almasına karşın bugüne kadar herhangi bir imar planı değişikliği, kamulaştırma işlemi veya arazide uygulama gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle **mülkiyet ve uygulama sorunları ortaya çıkmaktadır.**
2. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, yaklaşık 529 dönümlük arazi “Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu alanın içinde Teiaş, Gediz Elektrik, Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü gibi kamuya ait kurum/kuruluşların hizmet alanlarını içerisinde barındırmaktadır.
3. Mevcut imar planı notları çerçevesinde, Hem Kentsel Çalışma Alanı hem de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım kararlarının tanımı altında ticaret kullanımının yapabileceği belirtilmektedir. Bu sebeple özel mülkiyete konu olan taşınmazın, riskli yapı tespitinin bulunduğu da dikkate alınarak taşınmazın çevre imar bütünlüğünün sağlanması amacıyla alt ölçekli planlarda fonksiyon değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle planlarda kademeli birlikteliğin sağlanması ve kazanılmış haklar çerçevesinde olası hukuki ihtilafların ortadan kaldırılabilmesi için taşınmazın 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki kullanım kararının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.
4. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan notlarında;

“7.4.2. 2. VE 3. DERECE MERKEZLER: yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı

yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” ibaresi yer almaktadır. Plan notu uyarınca da taşınmazın alt ölçekli imar planları ve üst ölçekli çevre düzeni planlarından gelen kullanım kararları ile uyum sağlayacaktır.

5. Mevcut imar planı notları çerçevesinde, Hem Kentsel Çalışma Alanı hem de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım kararlarının tanımı altında ticaret kullanımının yapabileceği belirtilmektedir. Bu doğrultuda İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 402 ada 165 parsel ile 5 ada, 179 ve 183 parsellerin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı “**2. ve 3. Derece Merkezler**” kullanım kararına dönüştürülmesi öngörülmektedir.

PLAN NOTLARI

1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSUSLARDA İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

EKLERİ :

1. Alana Ait Uydu Görüntüsü
2. Riskli Yapı Tespiti
3. Tapular
4. Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu
5. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
6. Mevcut 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı