

İZMİR İLİ, GAZİEMİR İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ, 11102 ADA 13 PARSELE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

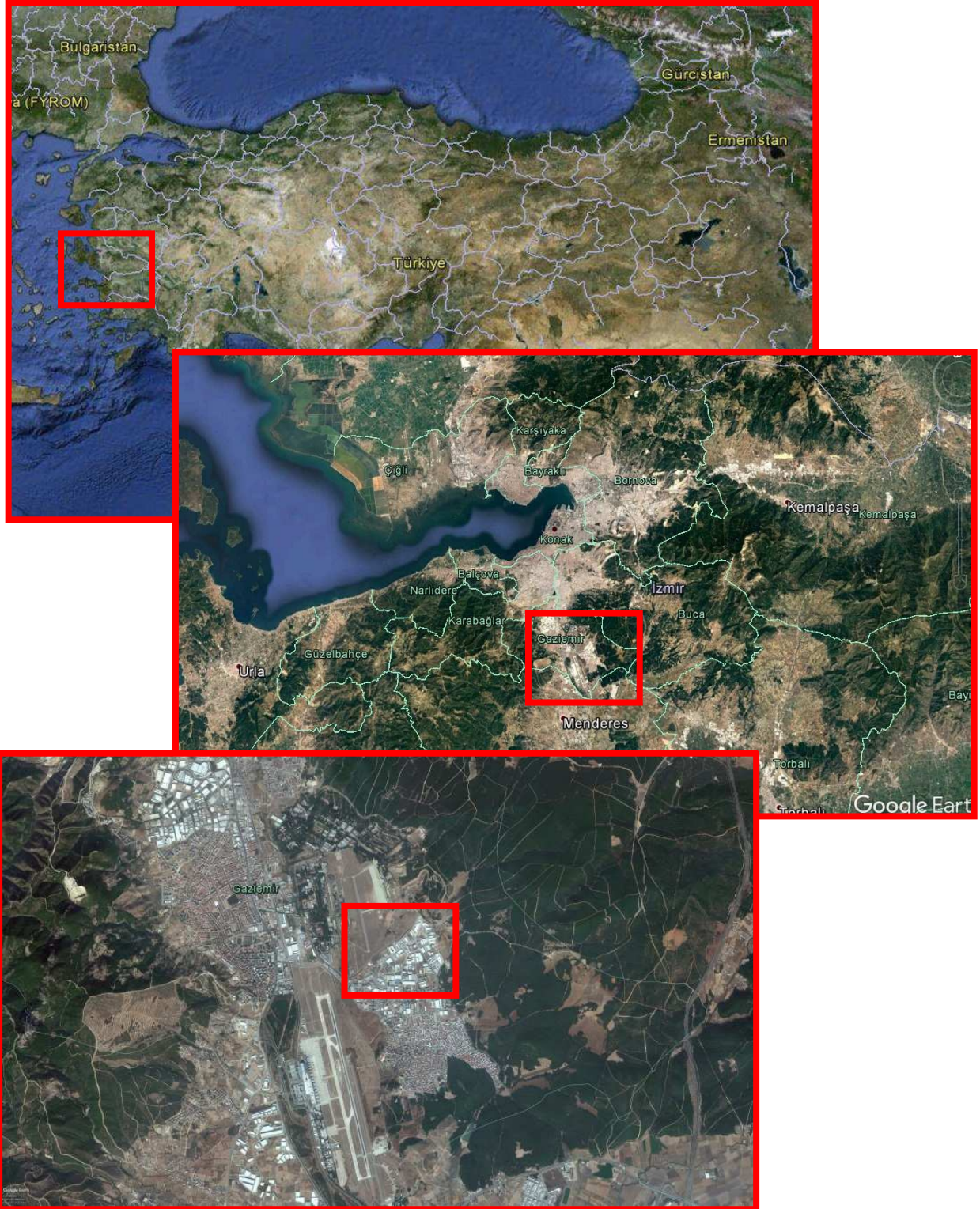
Planlama Alanının Tanımlanması

Batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes İlçelerinin yer aldığı Gaziemir İlçesi, İzmir İli'nin merkez ilçelerinden biridir. Yaklaşık nüfusu 132.000 kişidir.

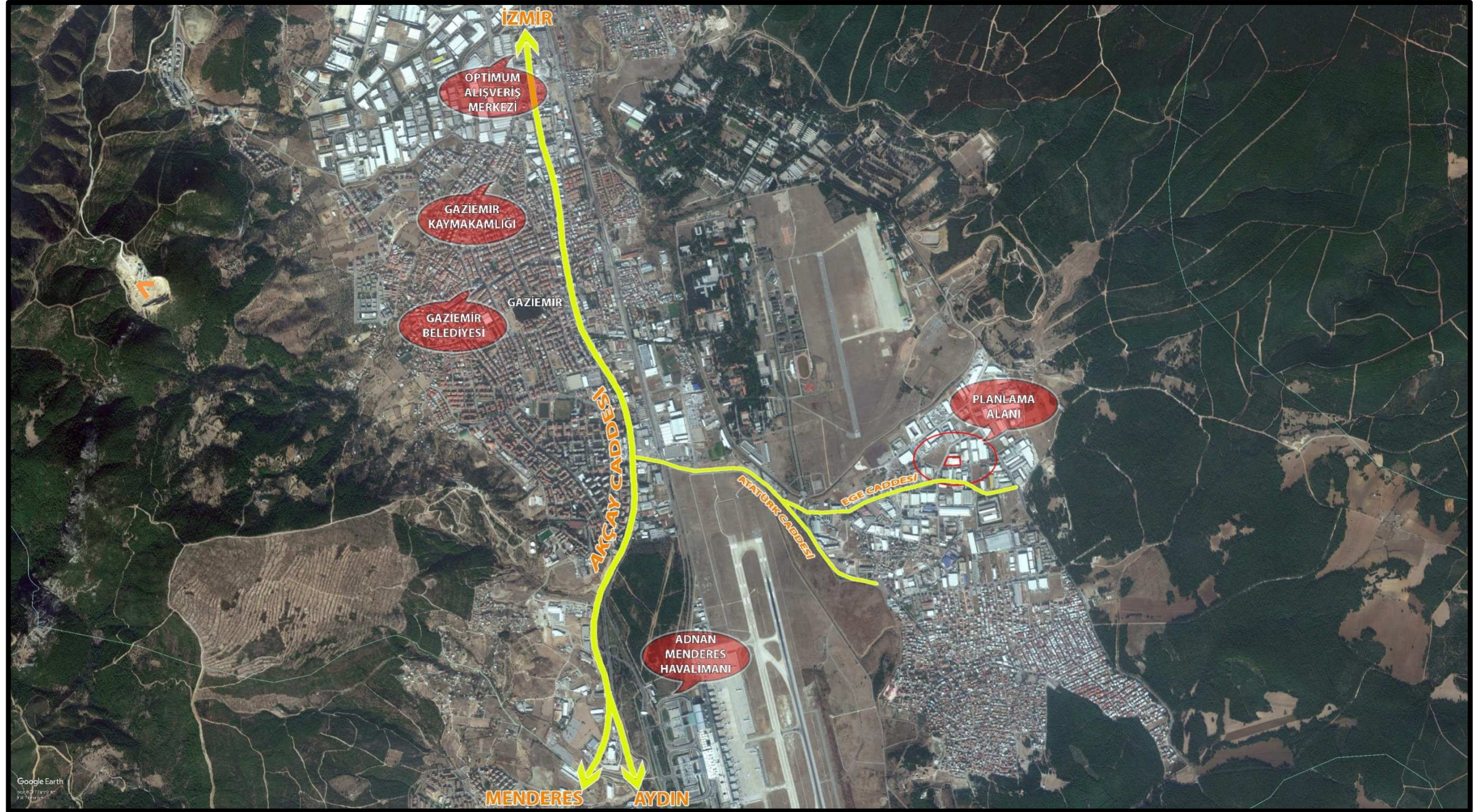
İlçede Adnan Menderes Havalimanı, Ege Serbest Bölgesi, Yeni İzmir Fuarı gibi büyük ölçekli kullanımlar yer almakta olup plan değişikliğine konu alanın konumlandığı Sarnıç Bölgesi ise havalimanına yakın mesafededir.



**Gaziemir'in İzmir İlçesindeki Konumu*



**Planlama Alanının Bölgesinin Genel Konumu*



*Planlama Alanı Çevre İlişkiler

Plan değişikliğine konu olan alan İzmir İli, Gaziemir İlçesi sanayi bölgesinde olup, güneyinde konut alanları bulunmaktadır. Planlama alanı kuş uçuşu, Akçay Caddesine ~ 2.6km olup, Atatürk Caddesi'ne ~ 1.2 km, Ege Caddesi'ne 0,1 km, Adnan Menderes Havalimanı'na 3 km, İzmir İl Merkezine ~ 12 km mesafededir.

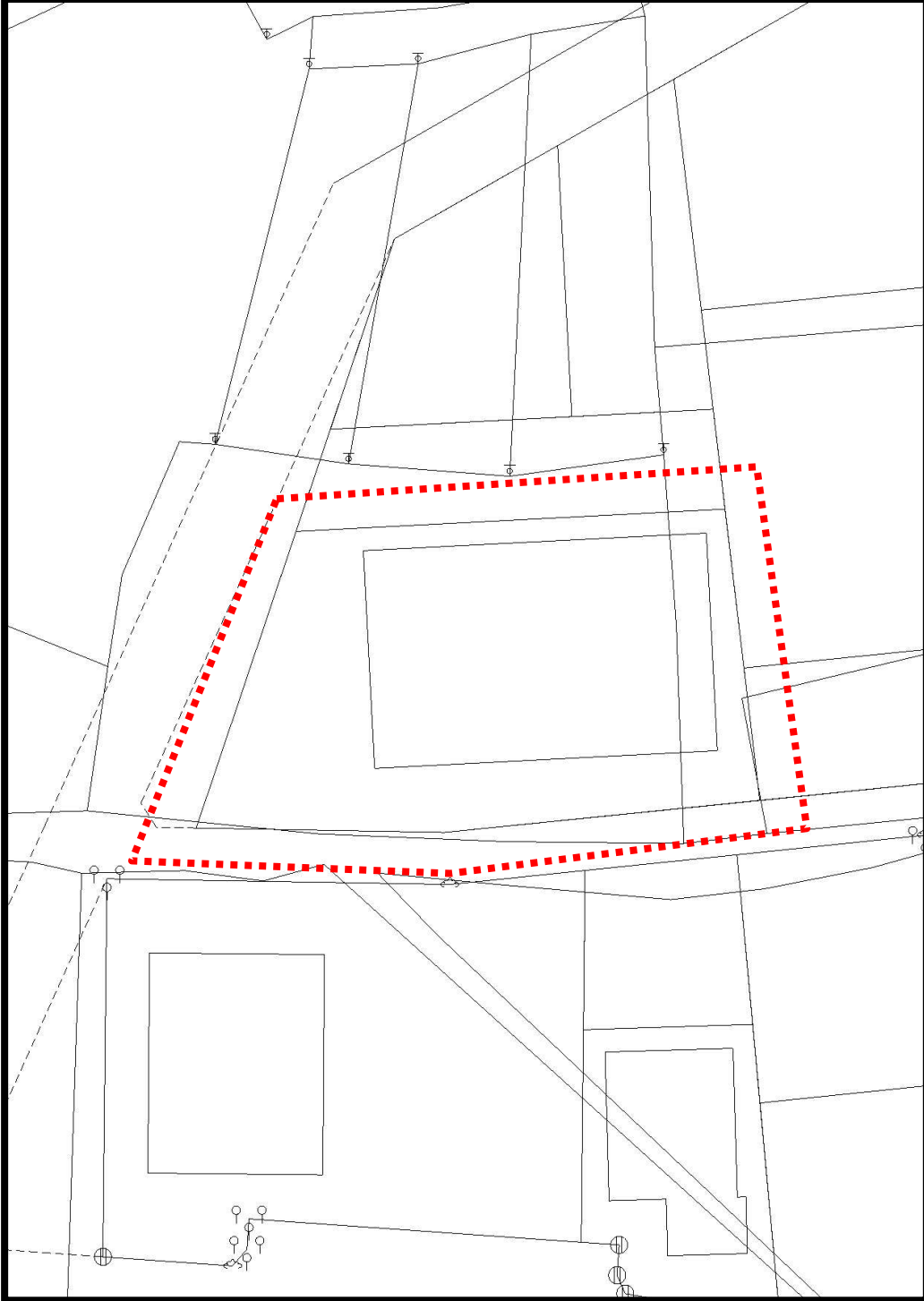


*Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkiler

Söz konusu alanın bulunduğu ve yoğunlukla sanayi kullanımlarının yer seçtiği Sarıç'ın kuzey bölgesi, kuzeyden Hava Teknik Okullar Komutanlığı, batıdan Adnan Menderes Havalimanı, doğudan ise Sarıç Mesire Alanı ile sınırlanmaktadır.

***Mülkiyet Yapısı**

11102 ada 13 parsel, 7.887,00 m² olup, özel mülkiyettedir.



***Parsele İlişkin Mülkiyet Paftası**

Üst Ölçekli Plan Kararları ve Mevcut İmar Durumu Değerlendirme*• 1/100000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı**

Planlanan alan, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda 'Sanayi Alanı' olarak belirlenmiştir.

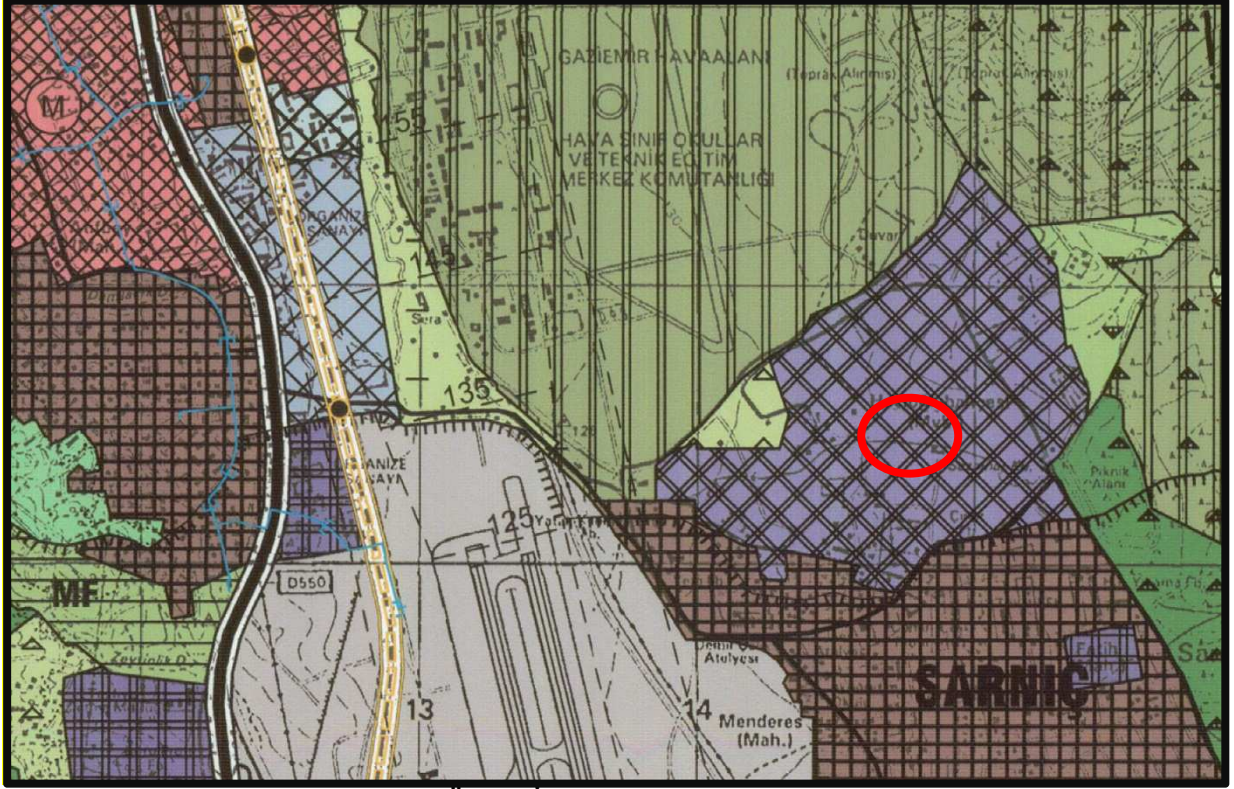


**Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı*

1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında Sanayi Alanı için 'Orta Ve Büyük Ölçekli Sanayi İşletmelerinin 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu Ve İlgili Yönetmeliklerine Uygun Olarak, Çevre Ve Sağlık Koşulları Gözetilerek, Toplu Olarak Yer Almaları Öngörülen Her Türlü Sanayi Tesislerinin Yer Alabileceği Alanlardır.' denilmektedir.

- **1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Yürürlükteki 1/ 25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda olduğu gibi 'Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır.

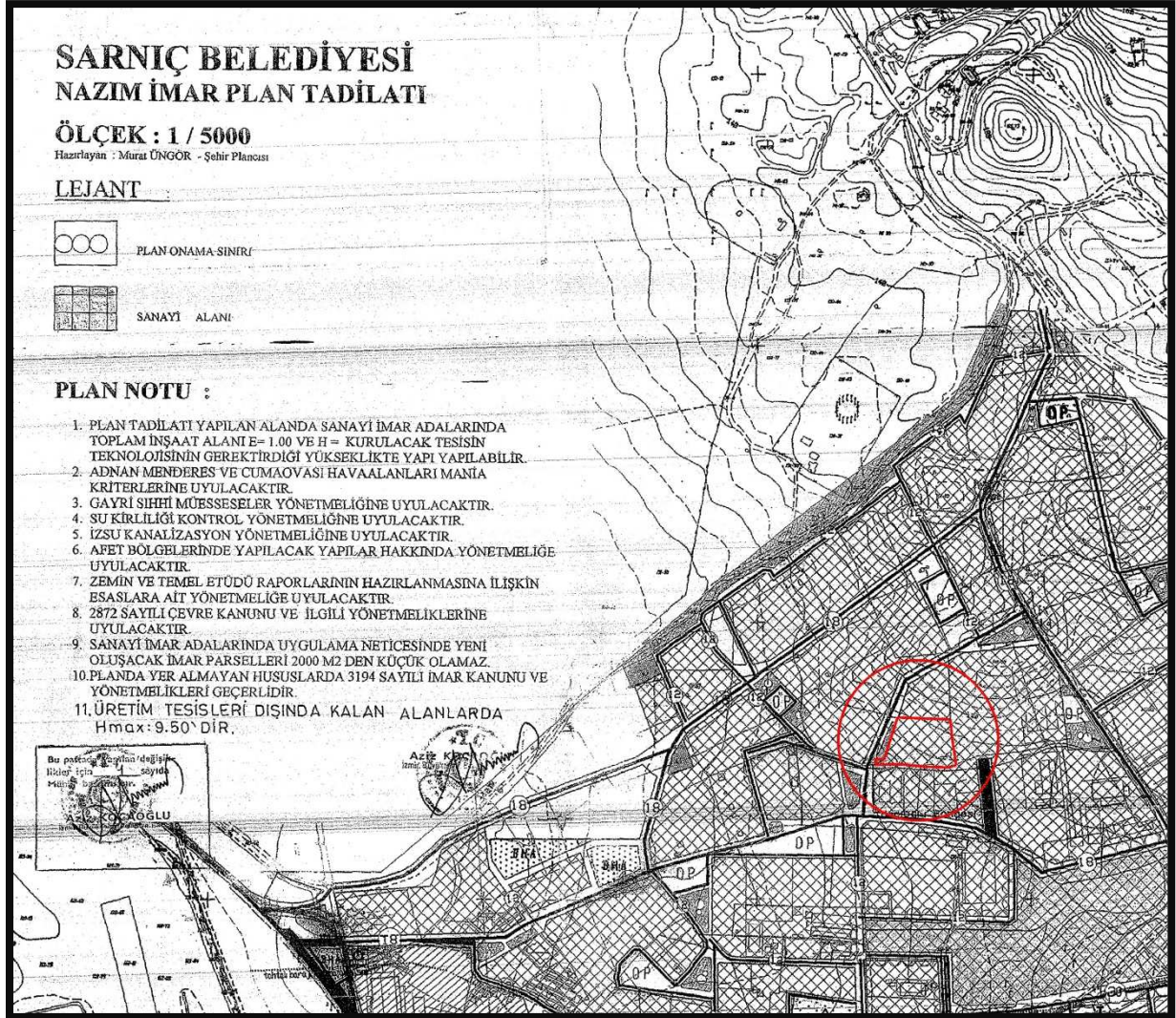


**Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı*

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında Sanayi Bölgesi için ' Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.' denilmektedir.

• 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

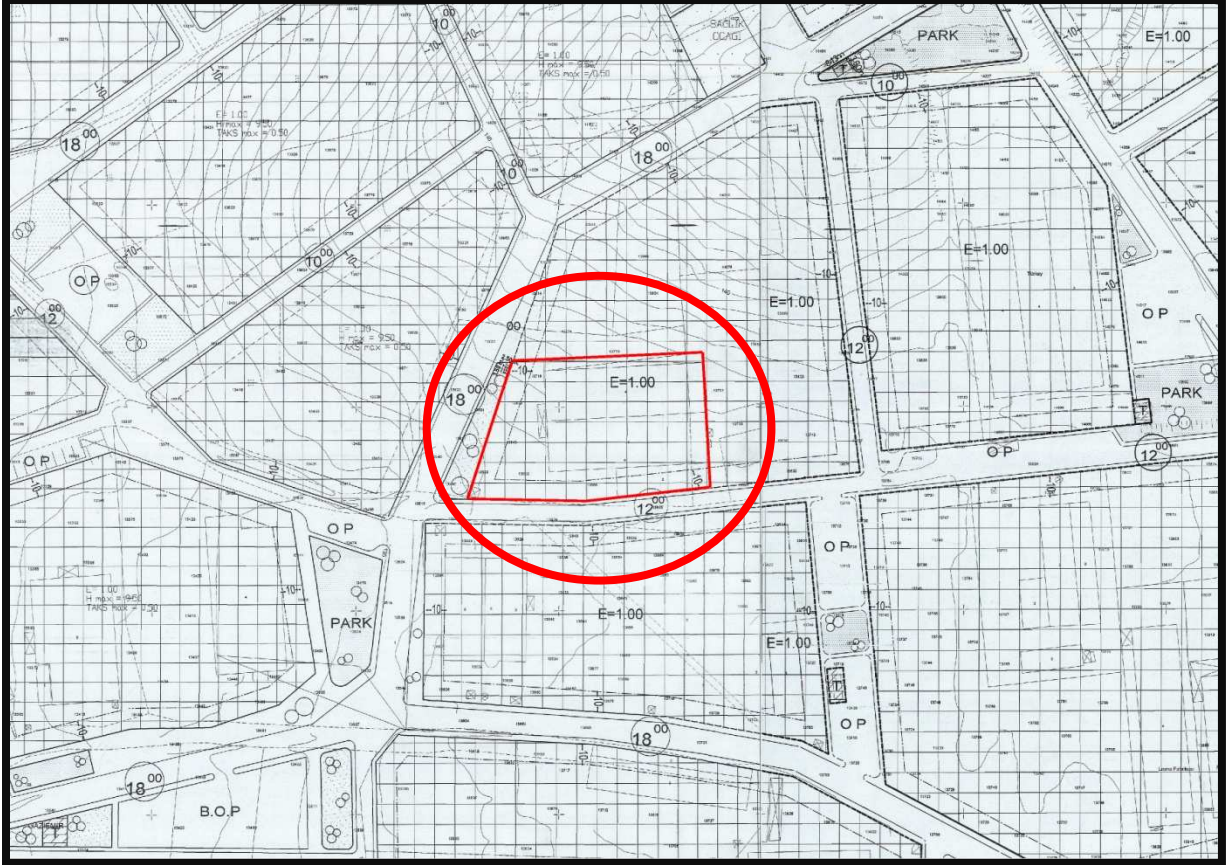
Plan değişikliği yapılan parselde, üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde 'Sanayi Bölgesi' kullanımını .yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda da sürdürülmüş, ayrıca plan notlarında Hmaks= 9.50 m. olarak belirlenmiştir.



***Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

- **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Planlama alanı yürürlükteki 1/ 1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise 'Sanayi Tesis Alanı' kullanımında olup, E=1.00, Hmaks= 9.50 m. olmak üzere, güney ve batı cephelerinden 10'ar m. çekme koşulu belirlenmiştir.



***Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

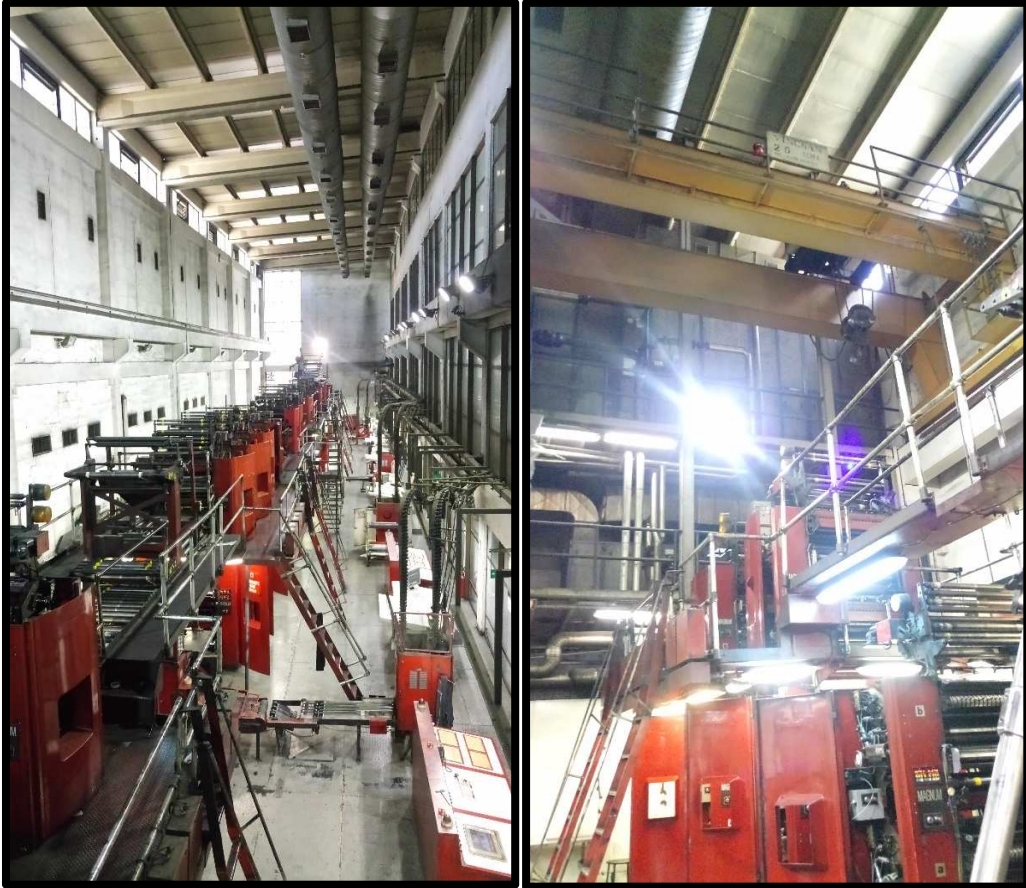
Plan Değişikliğinin Amacı

Yürürlükteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde:

“Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.” şeklinde tanımlanmıştır.

“Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.” şeklinde tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda yer alan, özellikle basın yayın iş kolundaki üretim tesislerinde matbaa/ basım yerinin bulunduğu kısımda vinç benzeri bir sistem ile çalışıldığından, yürürlükteki imar planında 9.50 m olarak belirlenen yapı yüksekliği yetersiz kalmaktadır.



***Firmanın Bayraklı İlçesi'nde Mevcut Durumda Kullandığı Yapının Matbaa Olarak Kullanılan Kısımı ve Vinç Sistemi**

Bu nedenle önceki yıllarda iki ayrı basın kuruluşu tarafından (Hürriyet/ 11408 Ada 1 Parsel ve Habertürk/ 11423 Ada 6 Parsel) imar planında değişikliğe gidilmiş ve söz konusu değişiklikler, 10.10.2005 ve 12.1.2009 tarihlerinde tarafınızca da onaylanmıştır.



**11423 Ada 6 Parsel'de Konumlanmış Olan Habertürk Gazetesi Matbaası*



**11408 Ada 1 Parsel'de Konumlanmış Olan Hürriyet Gazetesi Matbaası*

Plan değişikliğine konu parselle aynı adada yer alan diğer parsellerde,

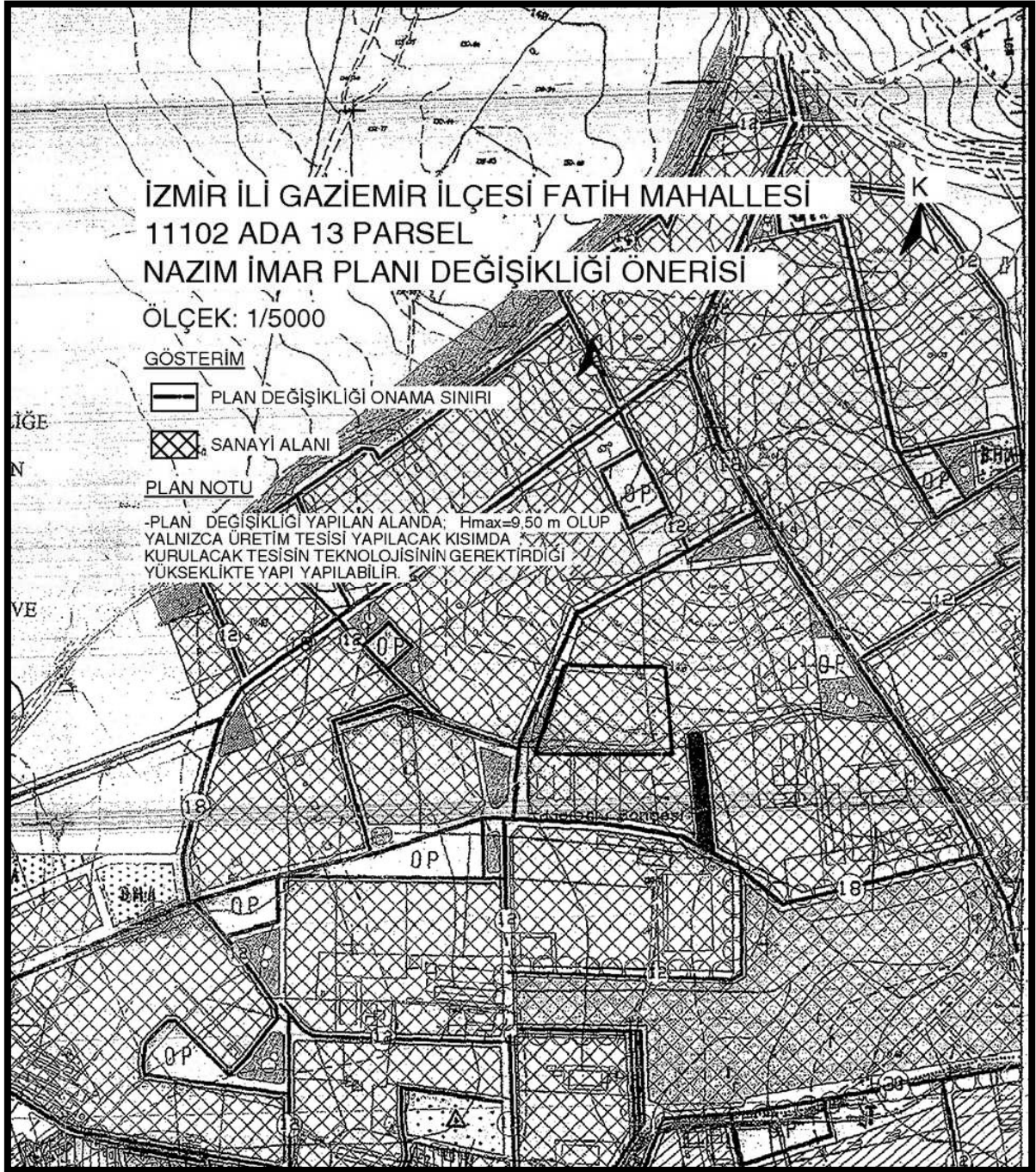
- Ruhsatlı yapılar bulunması ve
- Farklı iş kollarında gereksinim dışı yapı yüksekliğini arttırmış olmaya zemin oluşturmamak için plan değişikliği, parsel ile sınırlandırılarak,

Aynı gerekçeyle, yalnızca basımın yapıldığı bir kısımda kullanılmak koşuluyla, yapı yüksekliğine ilişkin “kurulacak tesisin teknolojisinin gerektirdiğı yükseklikte yapı yapılabilir” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Bilgilerinize sunarım.

Memnune Bahçivan

Şehir Plancısı



** 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*



*** 1/1000 Ölçekli Bilgi Paftası**

ADRES: 853 SOKAK NO:13 ÖZYURTSEVER İŞHANI K:5 D:510 KONAK/İZMİR

TEL: 0546 652 57 47

www.memnunebahcivanplanlama.com

memnunebahcivan@gmail.com