

EKİM
2018

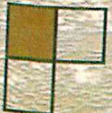


İZMİR İLİ,
FOÇA İLÇESİ,
YENİBAĞARASI
MAHALLESİ

310 ADA 1 PARSEL İLE 348 ADA 1
PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU


Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

ADRES: Ataşehir Mahallesi 8001/3 Sokak No:17 Kat:3 D:8 Çiğli/İZMİR
Tel: 0546 652 57 47 email: memnunebahcivan@gmail.com
www.memnunebahcivanplanlama.com



İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Tanımlanması	1
2. Mülkiyet Yapısı	4
3. Üst Ölçekli Plan Kararları ve Mevcut İmar Durumu Değerlendirmesi.....	5
3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	5
3.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	6
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
4. Planlama Çalışmaları.....	9
4.1. Plan Değişikliği.....	9

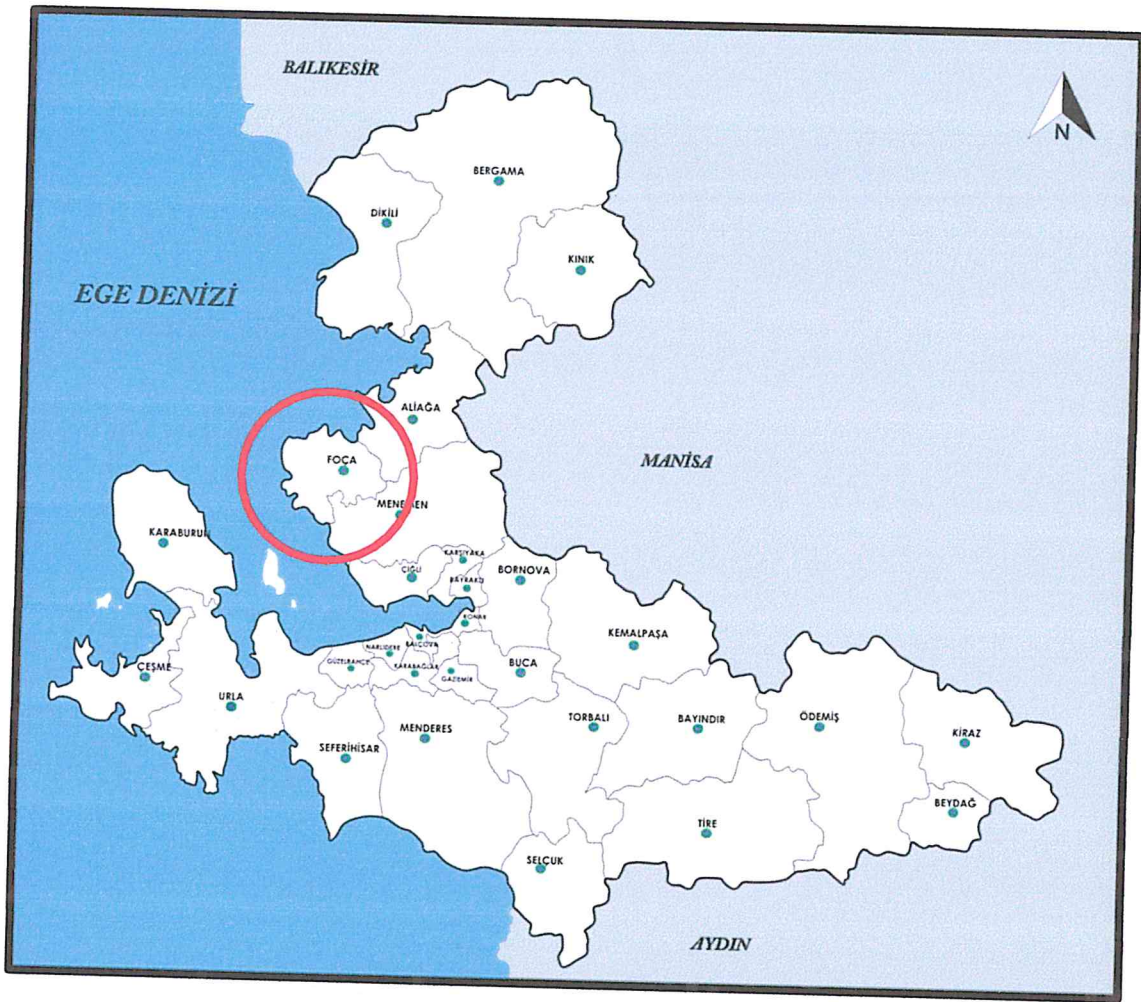
SEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Foça İlçesi'nin İzmir İli İçerisindeki Konumu	1
Şekil 2: Planlama Alanının Bölgesinin Genel Konumu	2
Şekil 3: Planlama Alanı Genel Görünüm	3
Şekil 4: Parsele İlişkin Mülkiyet Paftası	4
Şekil 5: Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı. 5	
Şekil 6: Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 7: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
Şekil 8: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10
Şekil 10: 1/2000 Ölçekli Bilgi Paftası	11

1. Planlama Alanının Tanımlanması

İzmir'in yaklaşık 70 km. kuzeyinde yer alan Foça İlçesi'nin kuzeyi, batısı ve güneybatısında Ege Denizi, kuzeybatısında Aliğa İlçesi, güneydoğusunda ise Menemen İlçesi yer almaktadır.

Gerek içerisinde barındırdığı "Kentsel Sit Alanı", "Özel Çevre Koruma Bölgesi", "Doğal Sit Alanları", ve "Arkeolojik Sit Alanları", gerekse doğal nitelikleri nedeniyle, İzmir'in önemli turizm faaliyetlerine ev sahipliği yapan Foça'da, turizmin yanısıra ilçe merkezine yakın konumda yer alan mahallelerinde çok sayıda "ikincil konut" kullanımı da yer almaktadır.



Şekil 1: Foça İlçesi'nin İzmir İli İçerisindeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Bölgesinin Genel Konumu

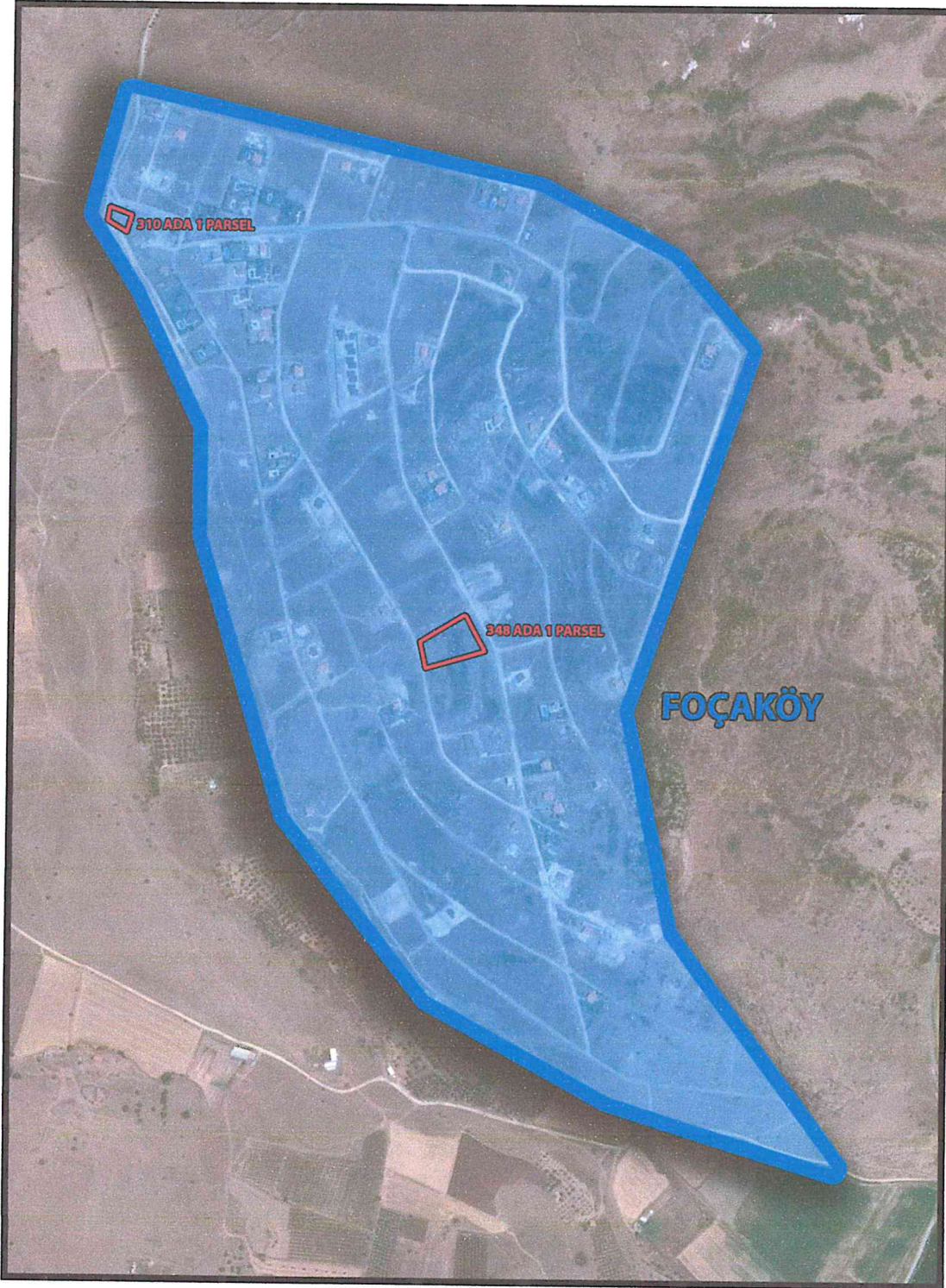
310 ada 1 parsel ile 348 ada 1 parsel, Foça-İzmir Karayolu'nun önemli bağlantılarından olan Yeni Bağarası Mahallesi'nde, onaylı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları olan, karayoluna 0,50 km. mesafede yerleşmiş ve yaklaşık 100 haneyi kapsayan Foçaköy Sitesi'nde yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı Genel Görünüm

2.Mülkiyet Yapısı

Planlama alanını oluşturan her iki parsel de özel mülkiyette olup, 310 ada 1 parsel 1010,97 m², 348 ada 1 parsel 5413,80m² büyüklüğe sahiptir.

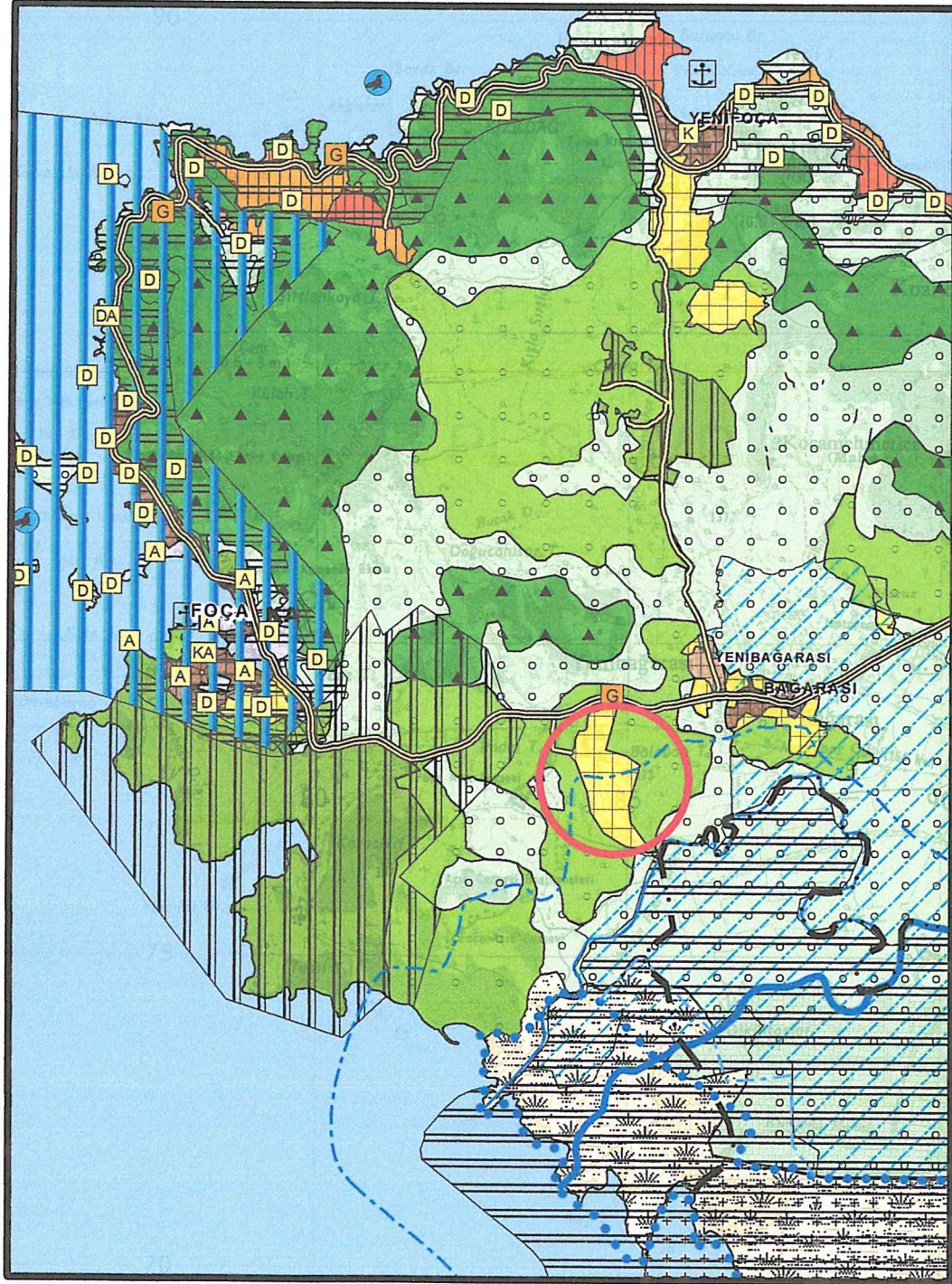


Şekil 4:Parsele İlişkin Mülkiyet Paftası

3. Üst Ölçekli Plan Kararları ve Mevcut İmar Durumu Değerlendirmesi

3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

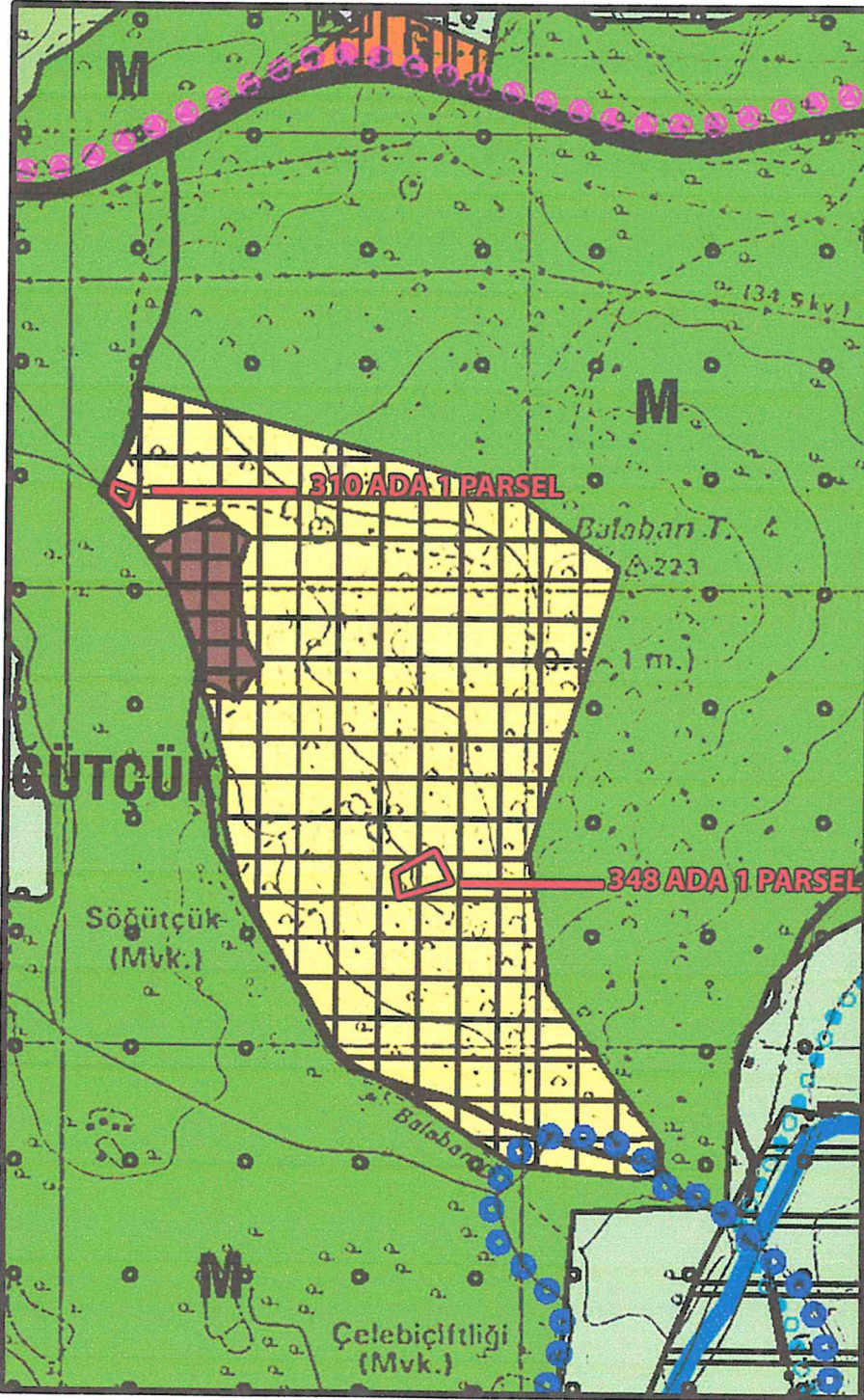
Planlama alanı, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda “bu planın hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlar olarak” tanımlanan “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 5: Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

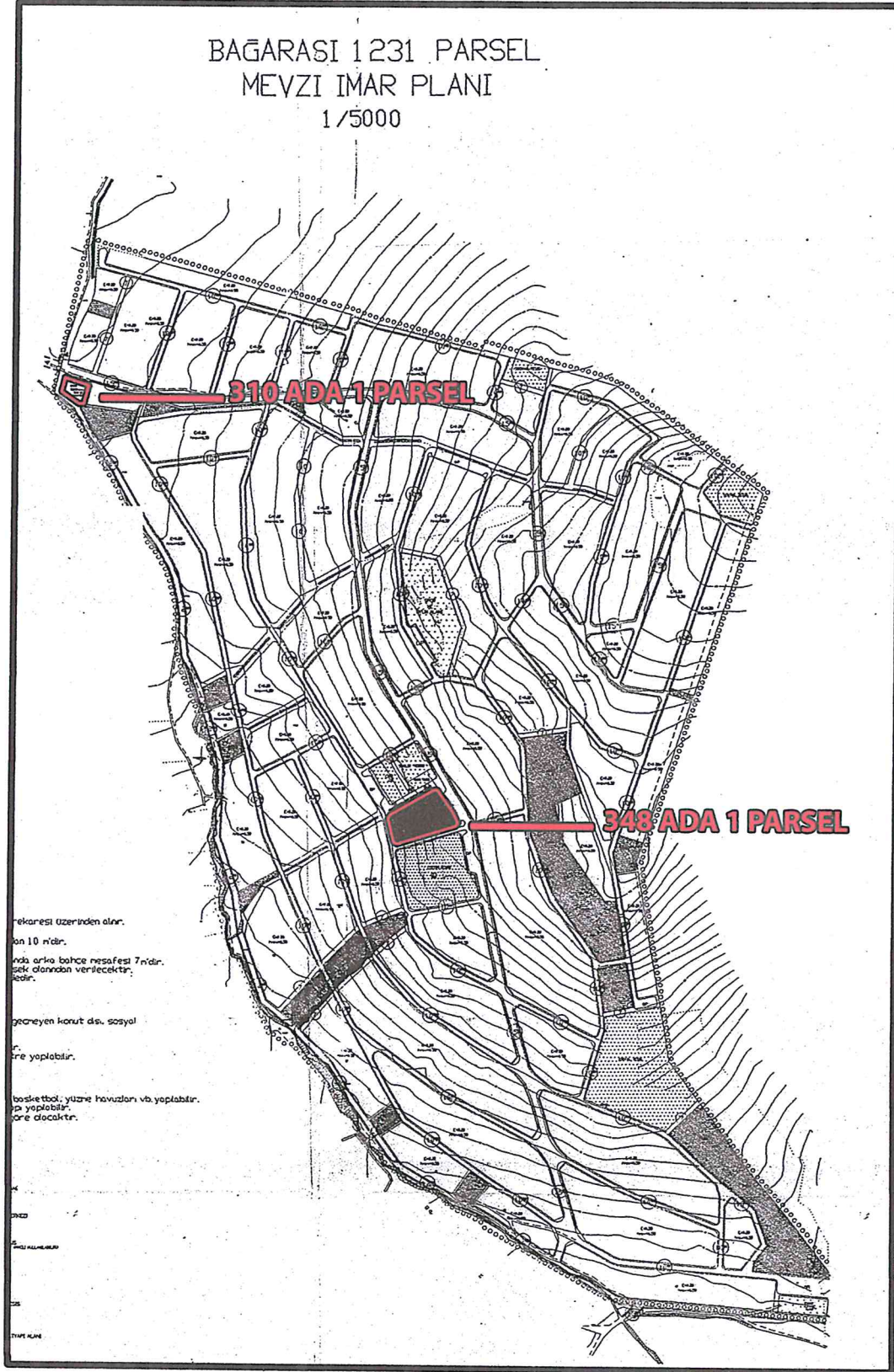
Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda konu parseller "Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlar" olarak tanımlanan "Kentsel Gelişme Alanları" içinde yer almaktadır.



Şekil 6: Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

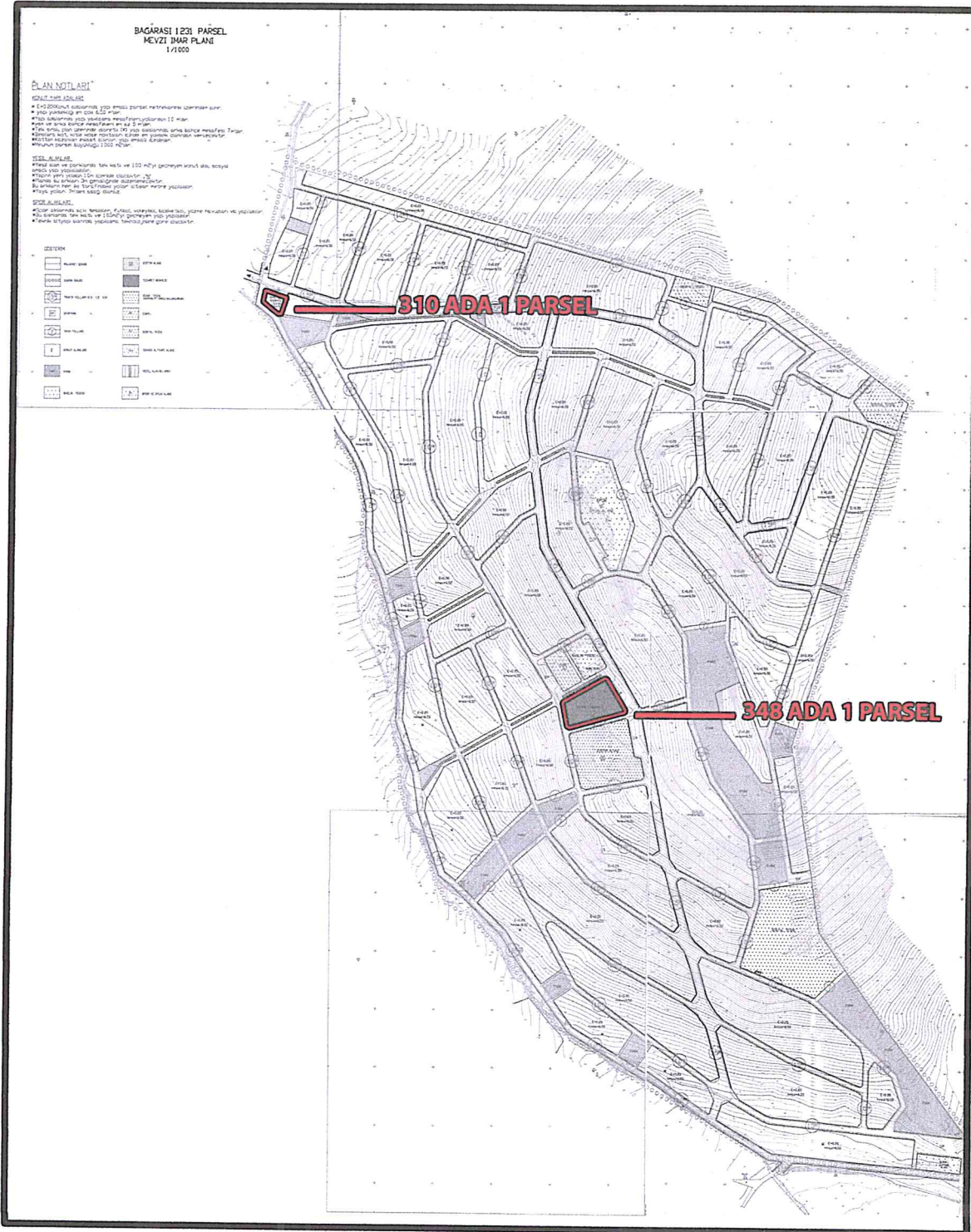
“Bağarası 1231 Parselde 1/5000 Ölçekli Mevzii İmar Planı”nda yer alan 310 ada 1 parsel için “İdari Tesis”, 348 ada 1 parsel için ise “Ticaret Alanı” kullanımı öngörülmüştür.



Şekil 7: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Bağarası 1231 Parselde 1/5000 Ölçekli Mevzii İmar Planı” ile uyumlu olacak şekilde yürürlükte bulunan “Bağarası 1231 Parselde 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı”nda da 310 ada 1 parsel “İdari Tesis”, 348 ada 1 parsel ise “Ticaret Alanı” kullanımındadır.



Şekil 8: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. Planlama Çalışmaları

4.1. Plan Değişikliği

Onaylı mevzii imar planı doğrultusunda, Foçaköy Sitesi'nde yapılaşmalar başlamış ve günümüzde de devam etmektedir.

Sitenin yaklaşık olarak orta kısmında bulunan 348 ada 1 parselde yer alan ticaret alanı, günümüzde yapılaşmaların artması ve alanın eğimli olması sebebiyle kullanışsız duruma gelmiştir. 348 ada 1 parselde yer alan yaklaşık 5413 m²'lik alana sahip ticaret alanının 1010 m²'si ile 310 ada 1 parselde yer alan idari tesisin tamamının yerleri değiştirilerek, alan içerisinde yaşayan nüfusa yönelik daha kullanışlı bir kullanım dokusu yaratılması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği önerisi ile, kullanımların büyüklüğü, yapılaşma ve yoğunluk kararları değiştirilmeden, 310 ada 1 parselde "Ticaret Alanı", 348 ada 1 parselin 1010 m²'sinde "Kamusal Hizmet Alanı", kalan kısmında ise "Ticaret Alanı" önerilmiştir.

Bilgilerinize Sunarım.

Memnune Bahçivan
Şehir Plancısı

MEMNUNE BAĞÇIVAN
ŞEHİR PLANCISI-1000
Ataşehir Mah. 8001/3 Sokak No:17 Kat:3 D:8
Çiğli/İzmir 35620
Tel: 0546 652 57 47
E-mail: memnunebahcivan@gmail.com

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 RZR9V54E	MD Tarihi: 02.10.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-9036 Üye: MEMNUNE BAĞÇIVAN (1000)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

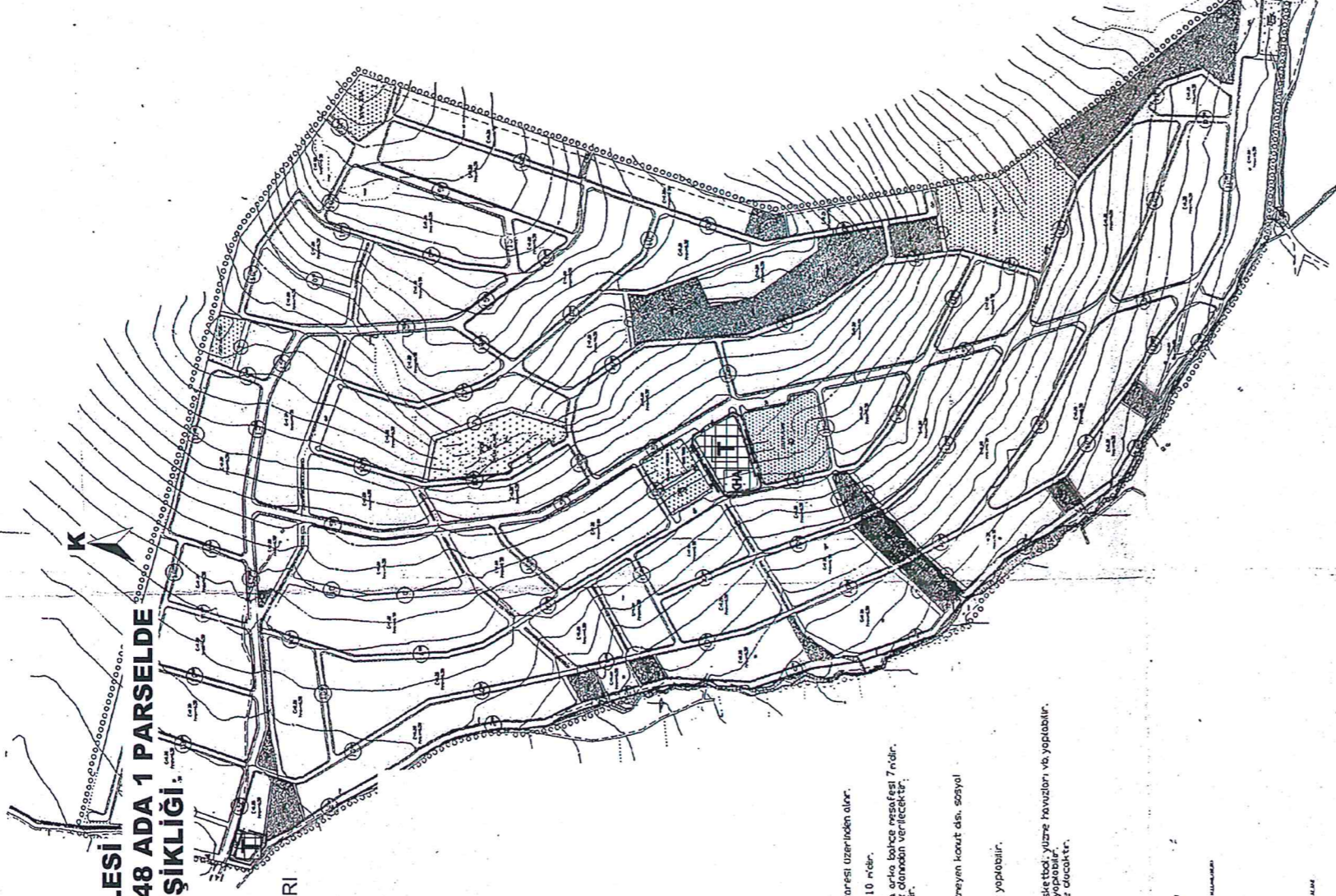
BAĞARASI 1231 PARSEL
MEVZİ İMAR PLANI
1/5000

İZMİR İLİ FOÇA İLÇESİ
YENİ BAĞARASI MAHALLESİ
310 ADA 1 PARSEL İLE 348 ADA 1 PARSELDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.

ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ▨ TİCARET ALANI
- ▨ KAMU HİZMET ALANI



PLAN NOTLARI

KONUT YAPILABİLİRLERİ

- * E-0.200konut adlarında yapı emsali parsel retraksiyonu üzerinden alınır.
- * yapı yüksekliği en çok 6.50 m'dir.
- * yapı adlarında yapı yüksekliği mesafelerden itibaren 10 m'dir.
- * 1. kat emsali, 2. kat emsali, 3. kat emsali, 4. kat emsali, 5. kat emsali, 6. kat emsali, 7. kat emsali, 8. kat emsali, 9. kat emsali, 10. kat emsali, 11. kat emsali, 12. kat emsali, 13. kat emsali, 14. kat emsali, 15. kat emsali, 16. kat emsali, 17. kat emsali, 18. kat emsali, 19. kat emsali, 20. kat emsali, 21. kat emsali, 22. kat emsali, 23. kat emsali, 24. kat emsali, 25. kat emsali, 26. kat emsali, 27. kat emsali, 28. kat emsali, 29. kat emsali, 30. kat emsali, 31. kat emsali, 32. kat emsali, 33. kat emsali, 34. kat emsali, 35. kat emsali, 36. kat emsali, 37. kat emsali, 38. kat emsali, 39. kat emsali, 40. kat emsali, 41. kat emsali, 42. kat emsali, 43. kat emsali, 44. kat emsali, 45. kat emsali, 46. kat emsali, 47. kat emsali, 48. kat emsali, 49. kat emsali, 50. kat emsali, 51. kat emsali, 52. kat emsali, 53. kat emsali, 54. kat emsali, 55. kat emsali, 56. kat emsali, 57. kat emsali, 58. kat emsali, 59. kat emsali, 60. kat emsali, 61. kat emsali, 62. kat emsali, 63. kat emsali, 64. kat emsali, 65. kat emsali, 66. kat emsali, 67. kat emsali, 68. kat emsali, 69. kat emsali, 70. kat emsali, 71. kat emsali, 72. kat emsali, 73. kat emsali, 74. kat emsali, 75. kat emsali, 76. kat emsali, 77. kat emsali, 78. kat emsali, 79. kat emsali, 80. kat emsali, 81. kat emsali, 82. kat emsali, 83. kat emsali, 84. kat emsali, 85. kat emsali, 86. kat emsali, 87. kat emsali, 88. kat emsali, 89. kat emsali, 90. kat emsali, 91. kat emsali, 92. kat emsali, 93. kat emsali, 94. kat emsali, 95. kat emsali, 96. kat emsali, 97. kat emsali, 98. kat emsali, 99. kat emsali, 100. kat emsali.

YEŞİL ALANLAR

- * Yeşil alan ve parklarda tek katlı ve 100 m²'yi geçmeyen konut dış, sosyal amaçlı yapı yapılabilir.
- * Parklarda 3m yükseklikte ağaç dikilebilir.
- * Bu alanların her iki tarafındaki yollar atışur netre yapılabilir.
- * Atışur yolların 7m'den üstü genişlikte olması gerekir.

SPOR ALANLARI

- * Spor alanlarında çim tesisler, futbol, voleybol, basketbol, yüzme havuzları vb. yapılabilir.
- * Bu alanlarda tek katlı ve 100m²'yi geçmeyen yapı yapılabilir.
- * Teknik atışur alanında yapılaşma tehlikesi yoktur.

NO	AD	ÖZELLİKLERİ
1	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
2	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
3	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
4	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
5	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
6	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
7	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
8	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
9	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
10	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
11	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
12	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
13	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
14	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
15	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
16	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
17	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
18	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
19	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
20	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
21	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
22	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
23	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
24	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
25	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
26	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
27	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
28	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
29	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
30	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
31	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
32	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
33	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
34	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
35	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
36	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
37	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
38	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
39	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
40	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
41	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
42	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
43	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
44	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
45	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
46	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
47	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
48	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
49	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
50	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
51	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
52	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
53	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
54	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
55	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
56	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
57	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
58	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
59	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
60	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
61	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
62	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
63	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
64	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
65	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
66	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
67	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
68	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
69	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
70	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
71	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
72	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
73	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
74	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
75	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
76	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
77	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
78	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
79	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
80	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
81	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
82	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
83	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
84	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
85	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
86	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
87	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
88	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
89	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
90	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
91	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
92	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
93	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
94	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
95	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
96	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
97	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
98	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
99	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı
100	YERLİ İMAR	Yerli imar alanı

Şekil 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planın 3m genişliğinde düzenlenecektir.
Her iki taraftaki yollar altısaar metre yapılabilir.
7m'den aşağı olamaz.

**İZMİR İLİ, FOÇA İLÇESİ,
YENİ BAĞARASI MAHALLESİ** yollar, vb. yapılabilir.
310 ADA 1 PARSEL İLE 348 ADA 1 PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/2000 ÖLÇEKLİ BİLGİ PAFTASI

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	+
TICARET ALANI	■
İDARI HİZMET ALANI	■
TRAFİK YOLLARI (15 - 10)	■
STOYAK	■
YAYA YOLLARI	■
KONUT ALANLARI	■
PARK	■
SUKULUK İZLEME	■
TEZARFI İYERLEŞTİ	■
TRAFİK YOLLARI (15 - 10)	■
DİMİ	■
SERAY İZLEME	■
TEKNOLOJİK ALAN	■
YEŞİL ALAN (PARK)	■
SOKAK İZLEME ALANI	■



Şekil 10: 1/2000 Ölçekli Bilgi Paftası