

**İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ
İNÖNÜ MAHALLESİ
7777 ADA 1 NO.LU, 7778 ADA 1 NO.LU VE 7779 ADA
1 NO.LU PARSELLER**

**İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



TÜTÜN, TÜTÜN MAMULLERİ TUZ VE ALKOL İŞLETMELERİ A.Ş.

2018



Türk Mühendislik, Mühavirlik ve
Müteahhütlik Anonim Şirketi





İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	3
1.1.	PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	3
1.2.	ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	6
1.3.	YAPI ANALİZİ.....	8
1.4.	ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	9
1.5.	JEOLJİK DURUMU	12
1.6.	KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	13
2.	MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	14
2.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	14
2.2.	KADASTRAL DURUM	14
3.	MEVCUT İMAR DURUMU	15
3.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	15
3.2.	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	16
3.3.	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
3.4.	1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	17
4.	PLANLAMA ALANI ALTYAPI DURUMU	18
4.1.	ELEKTRİK.....	18
4.2.	DOĞALGAZ.....	18
4.3.	TELEKOM	19
4.4.	SU VE KANALİZASYON	19
5.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	20
5.1.	PLANLAMA GEREKÇESİ.....	20
5.2.	PLANLAMA KARARLARI.....	21
5.3.	PLAN HÜKÜMLERİ.....	24
5.3.1.	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	24
5.3.2.	1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	27



SEKİL TABLOSU

ŞEKİL 1 : İZMİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 2 : İZMİR İLİNİN EGE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
ŞEKİL 3 : İZMİR İLİ İLÇELERİ.....	4
ŞEKİL 4 : PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ.....	5
ŞEKİL 5 : İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI	6
ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
ŞEKİL 7 : PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU	8
ŞEKİL 8 : PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU.....	13
ŞEKİL 9 : PARSELLERE AİT KADASTRO HARİTASI	14
ŞEKİL 10 : 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	15
ŞEKİL 11 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	16
ŞEKİL 12 : PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT DOĞALGAZ HATLARINA İLİŞKİN KROKİ	18
ŞEKİL 13 : PLANLAMA ALANINA AİT TELEKOM ŞEBEKESİ KROKİSİ	19
ŞEKİL 14 : PLANLAMA ALANI İÇMESUYU ALTYAPISI	19
ŞEKİL 15 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	22
ŞEKİL 16 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	23

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İzmir ili; kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir.

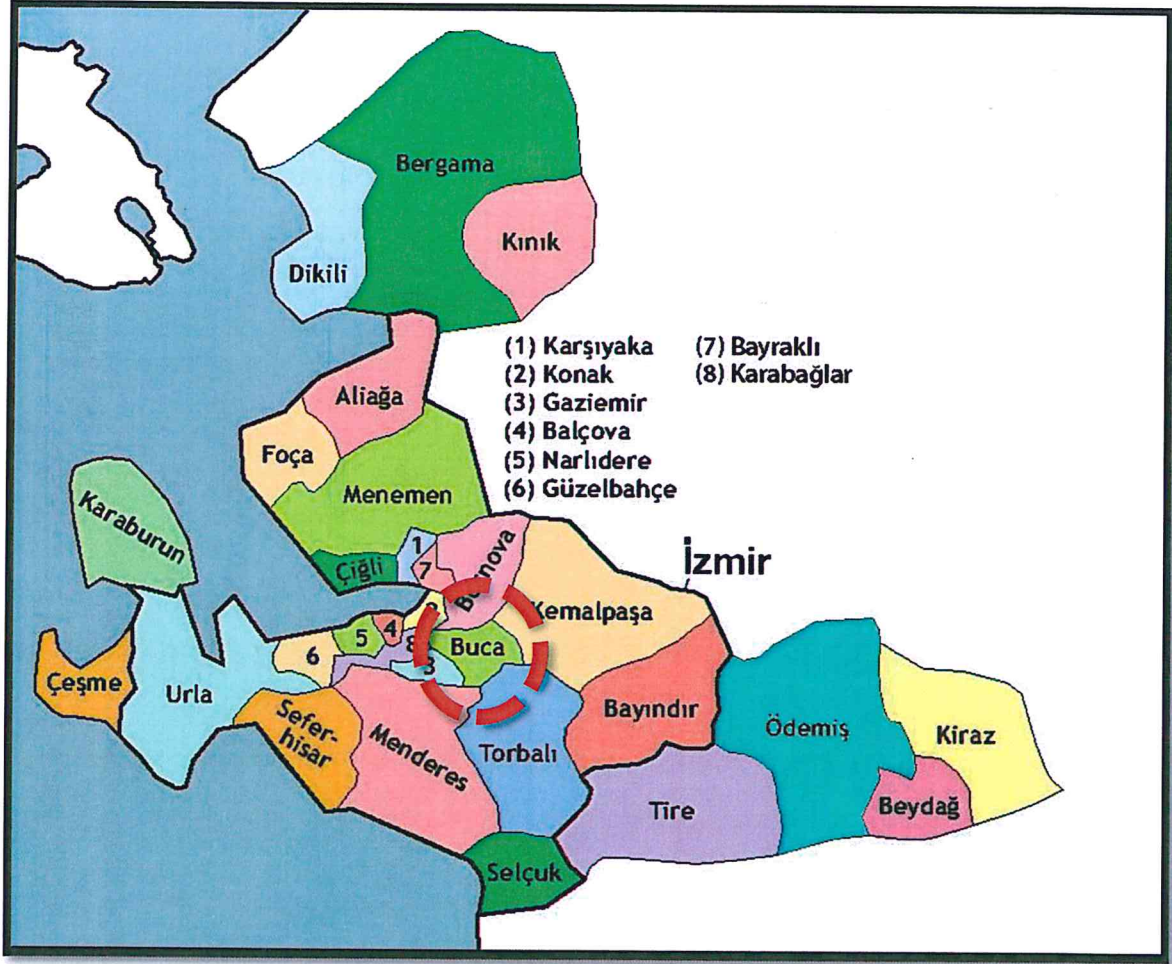


ŞEKİL 1 : İZMİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ



ŞEKİL 2 : İZMİR İLİNİN EGE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Büyükşehir statüsüne sahip olan İzmir'in ilçeleri; Karşıyaka, Konak, Gaziemir, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Bayraklı, Karabağlar, Bergama, Dikili, Kınık, Aliğa, Foça, Menemen, Çiğli, Bornova, Buca, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Menderes, Seferihisar, Urla, Çeşme, Karaburun, Tire, Ödemiş, Beydağ ve Kiraz'dır. Planlamaya konu alan, Buca ilçesi İnönü mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



ŞEKİL 3 : İZMİR İLİ İLÇELERİ

Buca, İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden biri olup; kuzeyinde Bornova, doğusunda Kemalpaşa, güneydoğusunda Torbalı, güney ve güneybatısında da Konak ilçesi ile çevrilidir. Buca ilçesinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2017 yılı nüfusu 492.252 kişidir.

Plan değişikliğine konu alan; İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü Mahallesi, eski 580 ada 11 no.lu, 550 ada 91 ve 92 no.lu parsellerin yer aldığı; ancak imar uygulaması sonrası 7777 ada 1 no.lu, 7778 ada 1 no.lu ve 7779 ada 1 no.lu parseller ile yol, park ve otopark alanlarını kapsamaktadır. Planlama alanının toplam yüzölçümü 41.099,13 m²'dir. Parsellere ilişkin bilgiler, raporun "Mülkiyet ve Kadastral Durum" başlığı altında detaylandırılmıştır.



ŞEKİL 4 : PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

Buca ilçesi İnönü mahallesi sınırlarında bulunan planlama alanı genel olarak konut alanları ile çevrilidir. Alanın kuzeyinde Buca Seyfi Demirsoy Devlet Hastanesi, batısında İzmir Atlı Spor Kulübü yer almakta olup; alanın cepheli olduğu yolun güneyinde Buca Kaymakamlığı, Halk Eğitim Merkezi ve İzmir Hipodrom Müdürlüğü'ne ait depolama alanları bulunmaktadır.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

İzmir Türkiye'nin üçüncü, Ege Bölgesi'nin de en büyük ili olarak yoğun bir yolcu ve yük trafiğine sahiptir. Bu nedenle, ulaşım çeşitliliği ve ulaşım türlerinin birbirine bağlantısı yönünden ülke ölçeğindeki önemli merkezlerden biridir ve farklı ulaşım türlerinin değişim noktası durumundadır. Güçlü karayolu-denizyolu-demiryolu-havayolu ilişkileri vardır.



ŞEKİL 5 : İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI

Çevresindeki tüm illere doğrudan karayolu ile bağlanma olanağına sahip olan İzmir'de, İzmir Çevre Otoyolu, İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın otoyolları bulunmaktadır. İlin doğusundaki Manisa iline D-250, Uşak iline D-300; kuzeyindeki Balıkesir iline D-565; güneyindeki Aydın iline E-87 karayolu ile ulaşılmaktadır.

İzmir sahip olduğu kıyı şeridi ile ulusal ve uluslararası deniz ulaşımı açısından da oldukça büyük bir potansiyele sahiptir. Denizyolu ile yurtdışındaki farklı hedeflere yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Bu anlamda; ihracat ağırlıklı olması nedeni ile yük taşımacılığı öne çıkmaktadır.

Havayolu ulaşımı yönünden de önemli bir noktada olan İzmir'de ülkenin önde gelen havaalanlarından olan Adnan Menderes Havalimanı yer almaktadır.



ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Buca ilçe merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta olan planlama alanı, Uğur Mumcu Caddesi'ne cepheli durumdadır. Söz konusu alandan belirtilen cadde ile batı yönünde hareketle Balçova ilçesine ulaşım sağlanmaktadır. Buca'dan Konak ilçesine ve Zafer Mahallesi'ne ulaşımında kullanılan Barbaros Hayrettin Paşa Caddesi planlama alanının kuzeyinden geçmektedir.

1.3. YAPI ANALİZİ

İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü Mahallesi'nde yer alan 7777 ada 1 no.lu parsel ve 7779 ada 1 no.lu parselin üzerinde ise Tütün İşletmeleri'ne ait kullanılmayan 2 adet tek katlı yapı ve depo bulunmaktadır. 7778 ada 1 no.lu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



ŞEKİL 7 : PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU

1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına ait fotoğraflar aşağıda verilmiştir.





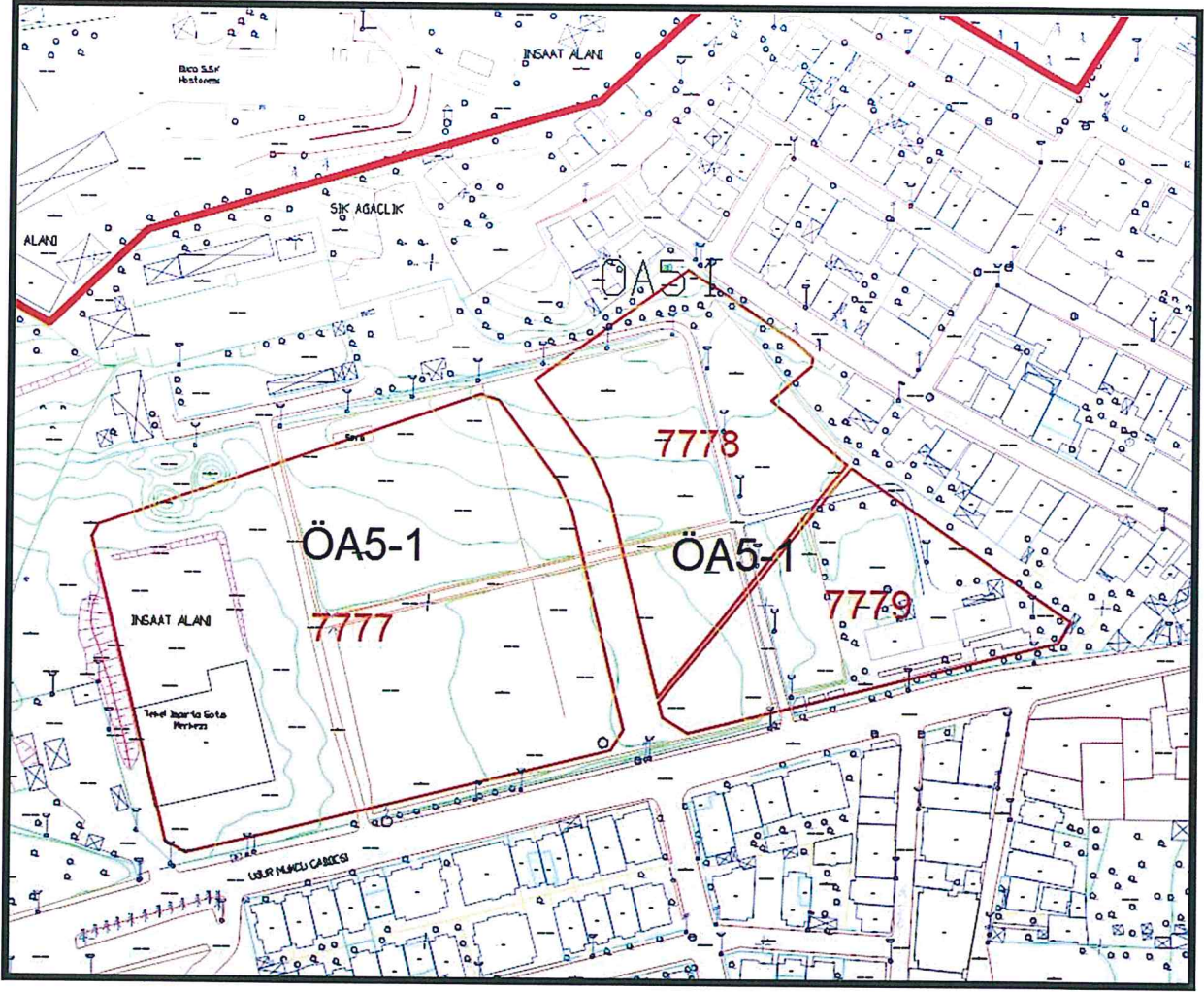


1.5. JEOLojİK DURUMU

Planlama alanı ve çevresini kapsayan “İzmir İli Buca İlçesi Mevcut Yerleşim ve Yakın Çevresini Kapsayan 2311 Hektarlık alanda Hazırlanacak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”, 02.04.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İzmir İli Buca İlçesi İnönü Mahallesi 777 ada 1 no.lu, 7778 ada 1 no.lu ve 7779 ada 1 no.lu parsellerden oluşan planlama alanı, belirtilen Jeolojik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan 5.1 (Ö.A-5.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu raporda “Önlemler Alan 5.1 (Ö.A-5.1)” için belirlenen sonuç ve öneriler aşağıda verilmiştir.

- *Bu alanlarda kalınlığı 0.00-3.50 m arasında kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Alüvyon ve rezidüel birimlerin mühendislik parametreleriyle çözülmeye çalışılmalıdır.*
- *Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenerek temelin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ile şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Binalardaki farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri tek tip homojen birim üzerine oturtulmalıdır.*
- *Bu alanlarda, alüvyon ve rezidüel birimlerde belirlenen şişme, taşıma gücü vb. Sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılması ve belirlenecek zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir.*
- *Alüvyon ve rezidüel zeminlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturmaları hesap edilerek gerekli önlemler belirlenmelidir.*
- *Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*



ŞEKİL 8 : PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

İnönü Mahallesi 7777 ada 1 no.lu, 7778 ada 1 no.lu ve 7779 ada 1 no.lu parsellerin doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içerisinde kalmadığı bilgisine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.07.2018 tarihli yazısında yer verilmiştir. Ayrıca incelenen tapu kayıtlarına göre parsel üzerinde korunması gerekli herhangi bir kültür varlığı bulunmamaktadır.

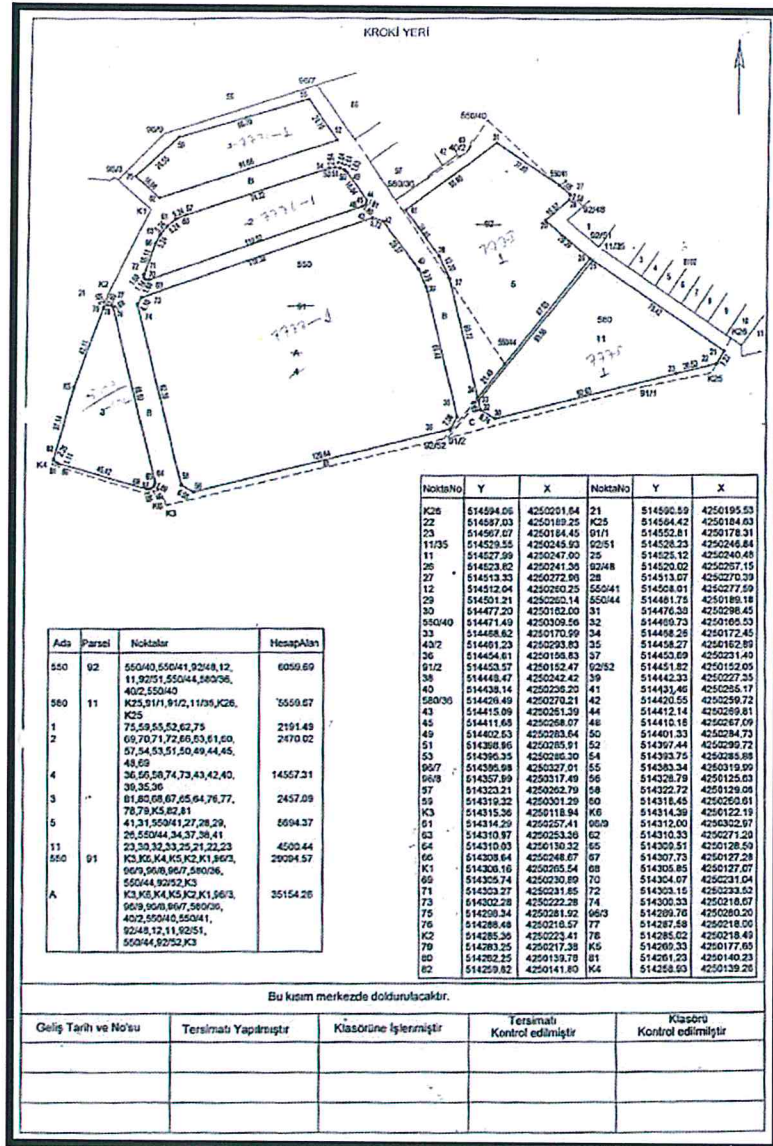
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü Mahallesi, 7777 ada 1 no.lu, 7778 ada 1 no.lu ve 7779 ada 1 no.lu parsellerin toplam yüzölçümü 24.752,12 m²'dir. Söz konusu parseller 550 ada 91 ve 92 no.lu, 580 ada 11 no.lu parsellerin ifraz edilmesi ile oluşturulmuştur.

2.2. KADASTRAL DURUM

İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıda sunulmuştur.



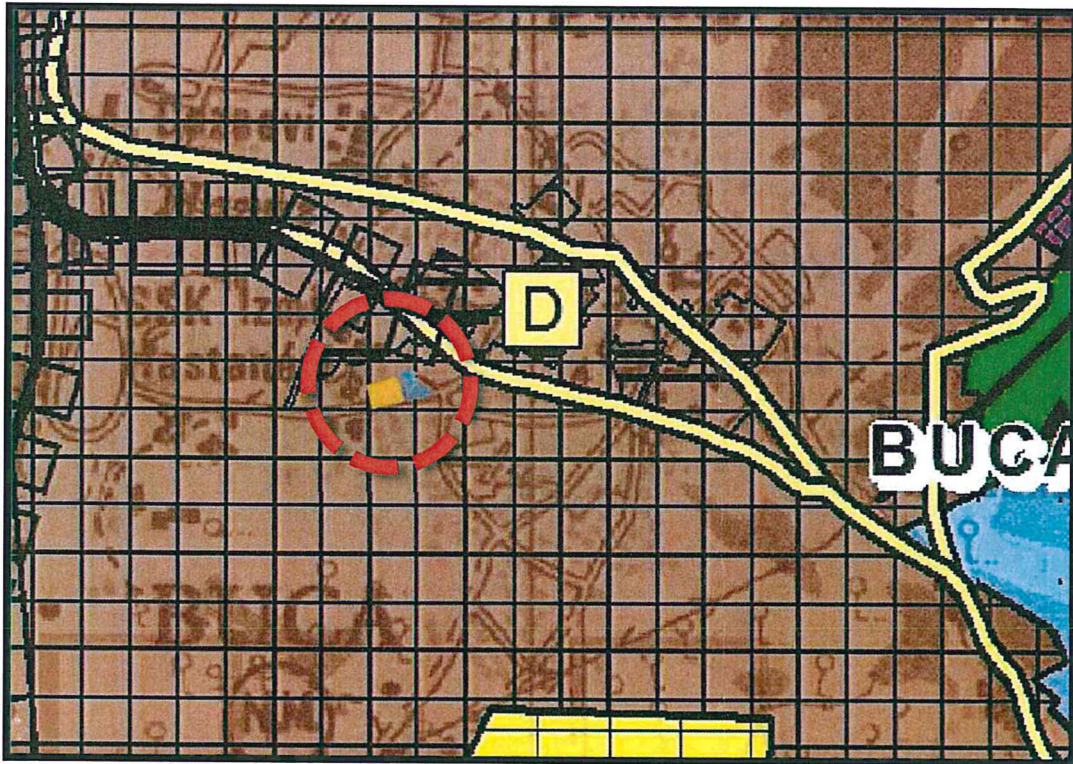
ŞEKİL 9 : PARSELLERE AİT KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanını kapsayan *İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanmış olup askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16.11.2015 tarihinde Bakanlık tarafından yeniden onaylanmıştır. Belirtilen planın L18 paftasında yer alan parseller, planda "**Kentsel Yerleşik Alan**" kullanımında kalmaktadır. Bu alan kullanımına ilişkin "Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır" ifadesi yer almakta olup, ilgili Çevre Düzeni Planı plan hükümleri aşağıda yer almaktadır.

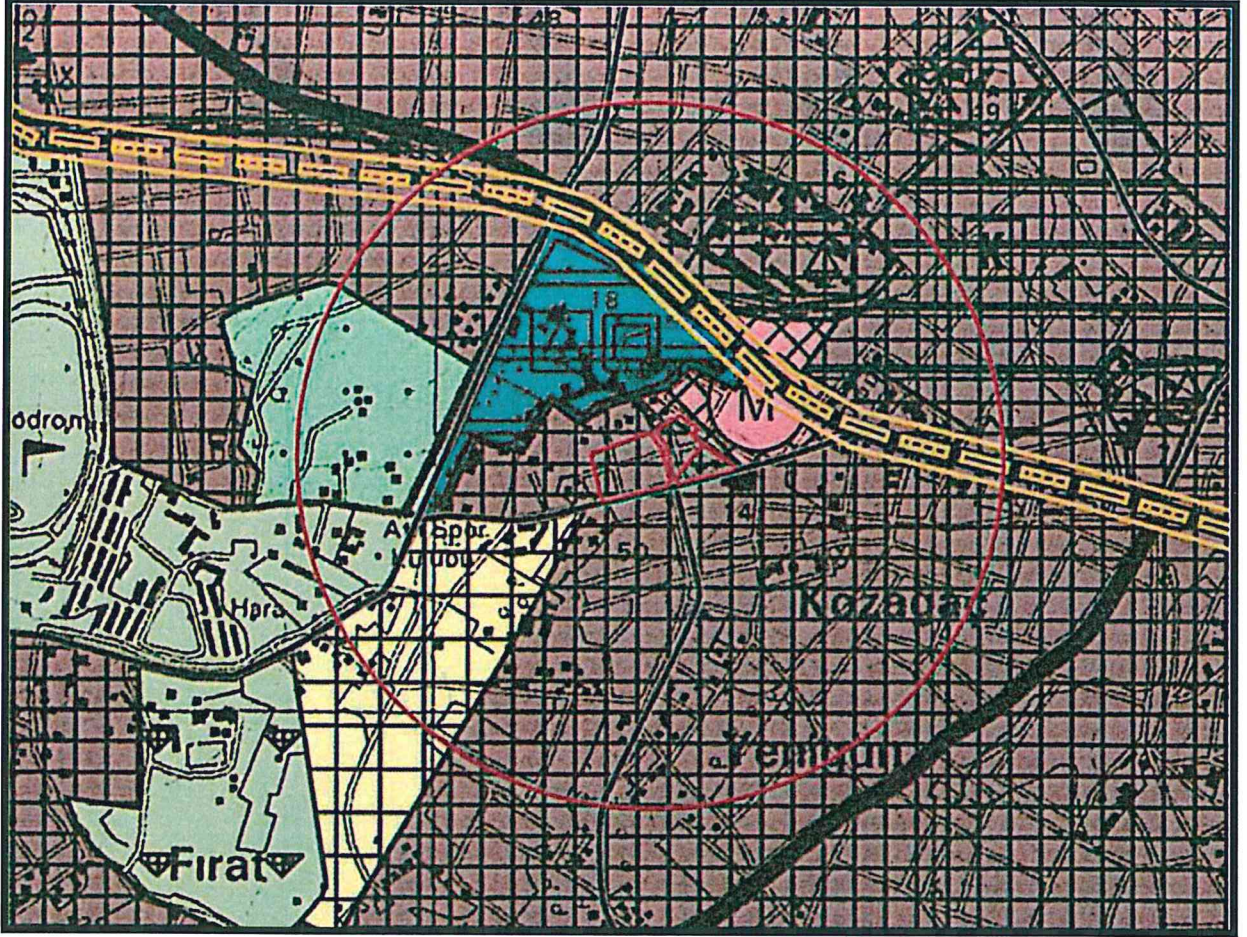
- *Kentsel yerleşik alanlarda, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.*
- *Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.*
- *Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır.*



ŞEKİL 10 : 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanını kapsayan, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı KHK'nin 7. maddesi uyarınca hazırlanmış olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih 05.843 sayılı kararı uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onanmıştır. Söz konusu alan bu planda "Kentsel (Yerleşik Meskun) Alanlar" kullanım kararında yer almaktadır.



ŞEKİL 11 : 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarih 2012/20 sayılı kararı ile onaylanmış olup; askı sürecindeki itirazlara göre 30.07.2012 tarih 2012/114 sayılı kararı ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan dava sonucunda, 14.03.2018 tarihli karar ile işlemin iptaline karar verilmiştir.

3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarih 2012/20 sayılı kararı ile onaylanmış olup; askı sürecindeki itirazlara göre 30.07.2012 tarih 2012/114 sayılı kararı ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan dava sonucunda, 14.03.2018 tarihli karar ile söz konusu planın iptaline karar verilmiştir.

4. PLANLAMA ALANI ALTYAPI DURUMU

4.1. ELEKTRİK

İzmir ili Buca ilçesi İnönü Mahallesi sınırlarında yer alan planlamaya konu parsellerde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin herhangi bir altyapı veya üst yapı tesisi olmadığı ve söz konusu parselin herhangi bir yatırım programına dahil edilmediği ilgili kurumun 04.07.2018 tarihli yazısında belirtilmiştir.

4.2. DOĞALGAZ

Planlama alanında İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'ye ait doğalgaz hatları bulunmaktadır. Belirtilen kurumun 27.06.2018 tarihli yazısı ekinde yer alan doğalgaz hatlarına ait kroki aşağıda verilmiştir.



ŞEKİL 12: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE AİT DOĞALGAZ HATLARINA İLİŞKİN KROKİ



5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır. Söz konusu alana ait 1/25.000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 06.02.2012 tarihli kararı ile onaylanmış olup askı sürecindeki itirazlar sonrasında 30.07.2012 tarihli ve 2012/114 sayılı kararı ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak bahse konu parsellere ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile dayanağı 1/5.000 ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin iptali; Danıştay Altıncı Dairesi’nin 2014/5514 esasına kayden 14.03.2018 tarihli karar ile kesinleşmiştir.

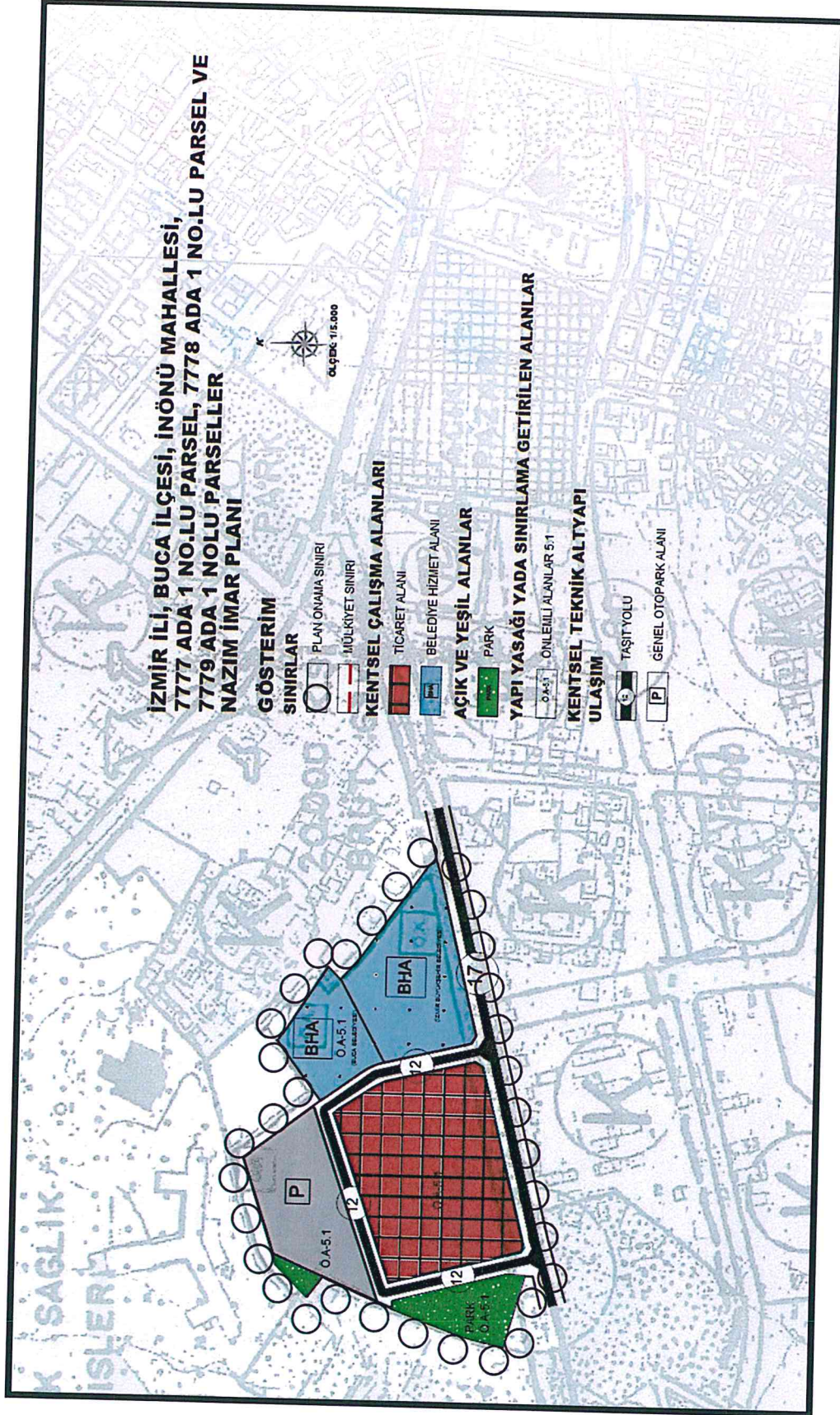
Söz konusu alanın plansız durumdan kurtulması, çevre imar bütünlüğü sağlayarak parsellerin etkin ve verimli değerlendirilebilmesi ve bölgesel taleplerin karşılanabilmesi için çevrede inceleme ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. İncelemeler sonucunda planlama alanının bulunduğu bölgede; nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanlarının (sağlık, eğitim, yeşil alan vb.) bölgenin taleplerini karşılayacak şekilde planlandığı ve bu alanların yürüme mesafesi içerisinde yer aldığı görülmektedir. Yakın çevrede resmi tesis ve hastaneler, eğitim alanları, üniversite alanları yer almakta, planlama alanından bu donatı alanlarına taşıt ve yaya yolu ile erişim sağlanmaktadır. Ancak bölgede yoğunlaşan sosyal donatı alanlarına ve çevredeki konut alanlarına hizmet eden ticari faaliyetler bütüncül olarak ele alınmamıştır. Bu bağlamda söz konusu alanın yoğun sosyal donatıların yer aldığı bir konumda bulunması, fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan kararları göz önünde bulundurulduğunda, mülkiyetleri “Tütün, Tütün Mamülleri, Tuz ve alkol İşletmeleri A.Ş.” adına kayıtlı **İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü Mahallesi**, eski 580 ada 11 no.lu, 550 ada 91 ve 92 no.lu parsellerin yer aldığı ancak imar uygulaması sonrası **7777 ada 1 no.lu, 7778 ada 1 no.lu ve 7779 ada 1 no.lu parseller ile yol, park ve otopark alanlarının “Ticaret Alanı (E=2.00 Yençok=Serbest), Belediye Hizmet Alanı (E=1.00 Yençok=5 Kat), Genel Otopark Alanı, Park ve Yol”** olarak planlanabileceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda parsele yönelik “1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” ve “1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” hazırlanmıştır.



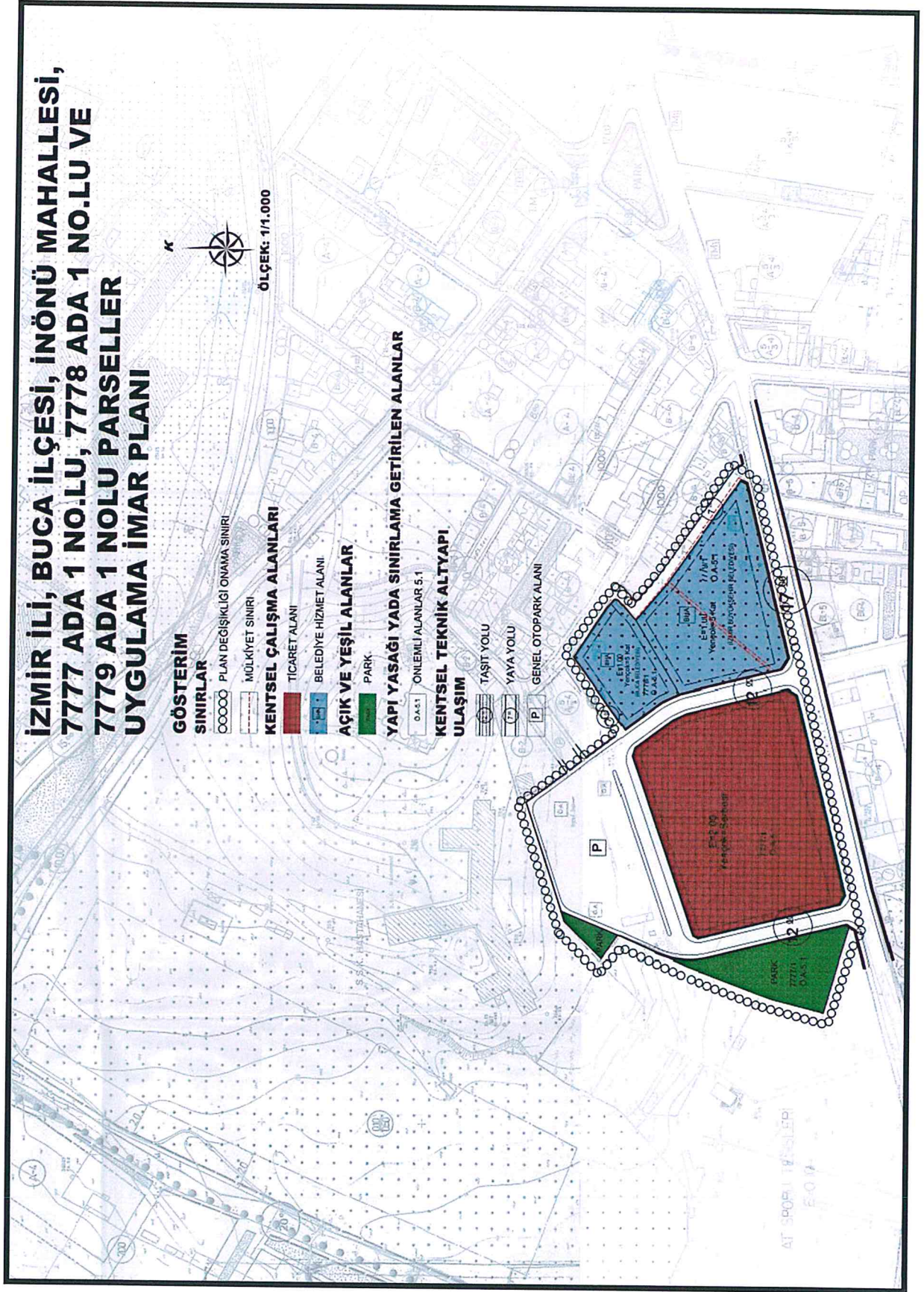
5.2. PLANLAMA KARARLARI

Bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ve çevre imar bütünlüğü gözetilerek söz konusu parseller “Ticaret Alanı (E=2.00 Yençok=Serbest), Belediye Hizmet Alanı (E=1.00 Yençok=5 Kat), Genel Otopark Alanı, Park ve Yol” olarak planlanmıştır.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET ALANI	14.557,32	35,42
BELEDİYE HİZMET ALANI	10.158,14	24,72
PARK	3.351,06	8,15
GENEL OTOPARK ALANI	5.606,03	13,64
YOL	7.426,58	18,07
TOPLAM	41.099,13	100,00



ŞEKİL 15 : 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ŞEKİL 16 : 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

5.3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ İNÖNÜ MAHALLESİ 7777 ADA 1 NO.LU, 7778 ADA 1 NO.LU VE 7779 ADA 1 NO.LU PARSELLERİ VE İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN YOL, PARK VE OTOPARK ALANLARINI KAPSAR.

2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ İNÖNÜ MAHALLESİ 7777 ADA 1 NO.LU, 7778 ADA 1 NO.LU VE 7779 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE YOL, PARK VE OTOPARK ALANLARINA AİT NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. **TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE PARSEL SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA, ÖN BAHÇE STATÜSÜNDE OLMAYAN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE SU DEPOSU, OTOPARK VE MEVZUATI GEREĞİNCE ZORUNLU MİKTARDAKİ SİĞİNAKLAR YAPILABİLİR. AYRICA ÖN BAHÇELERDE DE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA; PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINA KADAR ZORUNLU OTOPARKLAR YAPILABİLİR.



BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.00 YENÇOK= SERBEST'TİR.

6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI; BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKLİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI E= 1.00 YENÇOK= 5 KATTIR.

7. PARK ALANLARI; BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFİK,
- TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.



8. 02.04.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN “İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ MEVCUT YERLEŞİM VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 2311 HEKTARLIK ALANDA HAZIRLANACAK 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (Ö.A-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

9. İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 14.04.2000 TARİH VE 8477 SAYILI KARARI İLE PLANLAMAYA KONU ESKİ 550 ADA 91 NUMARALI PARSELİN BİTİŞİĞİNDEKİ TAŞINMAZ (FORBES KÖŞKÜ) DOĞAL SİT VE 1.GRUP YAPI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. BU NEDENDEN DOLAYI PLANLAMAYA KONU ESKİ 550 ADA 91 NUMARALI PARSELDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNA ÖNERİ YAPILAŞMANIN TESCİLLİ YAPI İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN KESİT, SİLÜET VE YAPILAŞMA MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ VAZİYET PLANININ İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

10. OTOPARK ALANLARINDA “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.

11. PLANLAMA ALANINDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.



5.3.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ İNÖNÜ MAHALLESİ 7777 ADA 1 NO.LU, 7778 ADA 1 NO.LU VE 7779 ADA 1 NO.LU PARSELLERİ VE İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞAN YOL, PARK VE OTOPARK ALANLARINI KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ İNÖNÜ MAHALLESİ 7777 ADA 1 NO.LU, 7778 ADA 1 NO.LU VE 7779 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE YOL, PARK VE OTOPARK ALANLARINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. **TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK VE PARSEL SINIRLARI DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA, ÖN BAHÇE STATÜSÜNDE OLMAYAN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE SU DEPOSU, OTOPARK VE MEVZUATI GEREĞİNCE ZORUNLU MİKTARDAKİ SİĞİNAKLAR YAPILABİLİR. AYRICA ÖN BAHÇELERDE DE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA; PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINA KADAR ZORUNLU OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=2.00 YENÇOK= SERBEST'TİR.

4. **BELEDİYE HİZMET ALANLARI;** BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ,



MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKLİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI E= 1.00 YENÇOK= 5 KATTIR.

5. PARK ALANLARI: BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

- AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFİK,
- TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOYOL,
- 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

6. 02.04.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN “İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ MEVCUT YERLEŞİM VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 2311 HEKTARLIK ALANDA HAZIRLANACAK 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (Ö.A-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN



YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

7. İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 14.04.2000 TARİH VE 8477 SAYILI KARARI İLE PLANLAMAYA KONU ESKİ 550 ADA 91 NUMARALI PARSELİN BİTİŞİĞİNDEKİ TAŞINMAZ (FORBES KÖŞKÜ) DOĞAL SİT VE 1.GRUP YAPI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. BU NEDENDEN DOLAYI PLANLAMAYA KONU ESKİ 550 ADA 91 NUMARALI PARSELDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNA ÖNERİ YAPILAŞMANIN TESCİLLİ YAPI İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN KESİT, SİLÜET VE YAPILAŞMA MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ VAZİYET PLANININ İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

8. OTOPARK ALANLARINDA “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.

9. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. PLANLAMA ALANINDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

REF PLANLAMA MİMARLIK
İNŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Osmanağa Mah. Kırtaslyeci Sk. Özata Apt.
No: 7/3 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 390 21 73 - 78 / Tic. Sic. No: 75496-5
Kadıköy V.D.: 7340944346
Mersis No: 0734094434600001