

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, TINAZTEPE MAHALLESİ, 3050 ADA 42,43,44,45,46,47,48,49 VE 50 PARSELLERİN BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL TESİS) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM ve 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



"EKİM-2020"

PLANLAMA EKİBİ

Mustafa Şahin ÇEM Şehir Plancısı

Koray AKOĞLU Uygulama İmar Pln.Şube Şefi..... Şehir Plancısı

Sevil MİSİSOĞLU Uygulama İmar Pln. Şube Müdür V. Şehir Plancısı



1. Önerinin Konusu:

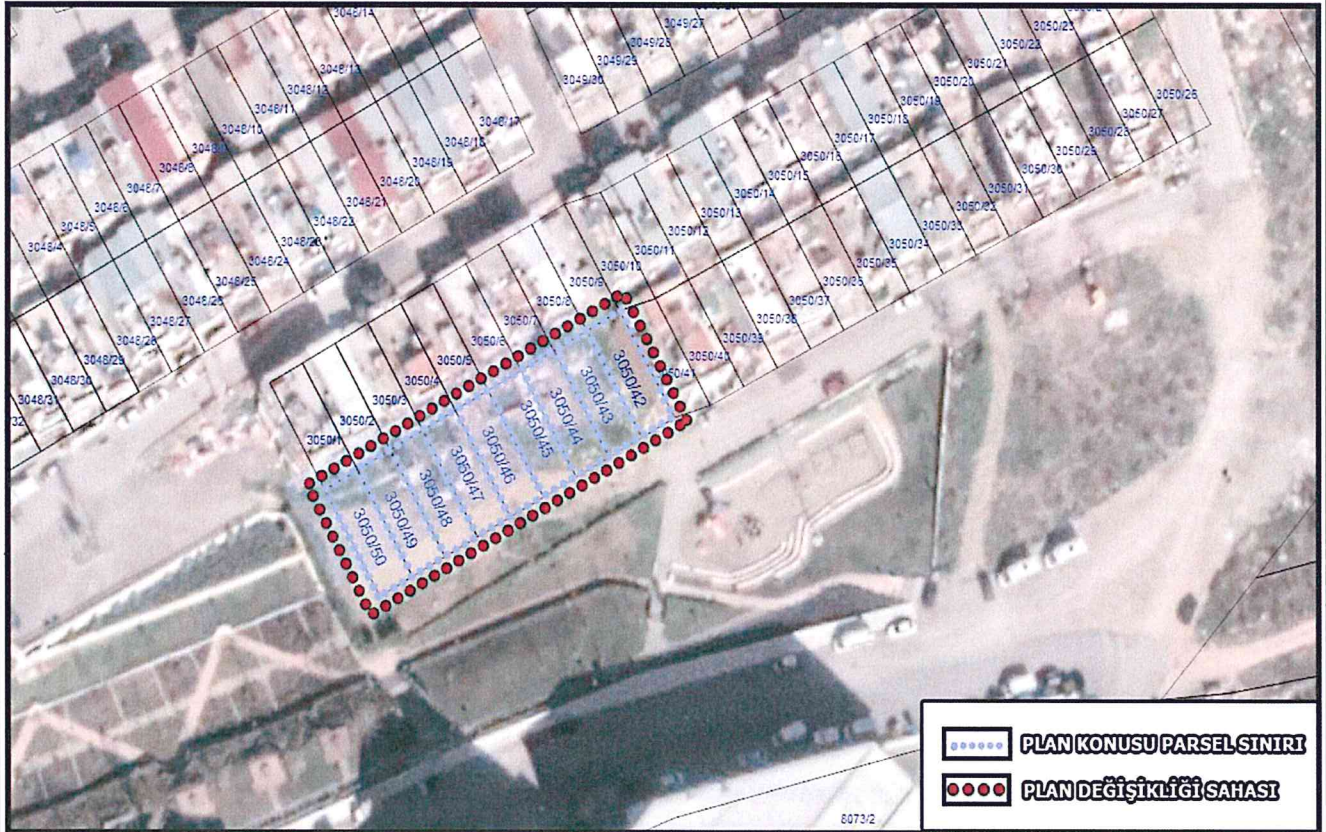
İlimiz, Buca ilçesi, Tınaztepe mahallesinde Belediyemiz mülkiyetindeki 3050 ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve parseller üzerinde Etüd ve projeler Müdürlüğü Daire Başkanlığının talebi doğrultusunda söz konusu parseller üzerindeki yürürlükteki "B-2 (Bitişik Nizam 2 Katlı Konut) " plan kararının "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Tesis)" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi.

2. Önerinin Gerekçesi:

Mülkiyeti Belediyemize ait olan İzmir İli, Buca İlçesi, Adatepe Mahallesi, 3050 ada, 42-43-44- 45-46-47-48-49-50 parsellerde Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı tarafından yürütülen "Buca Adatepe Masal Evi" projesi kapsamında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında B-2 Konut Alanı kullanım kararında kalan söz konusu parseller üzerinde E.227224 sayı ve 12.10.2020 tarihli yazısının ekinde yer alan vaziyet planı ve proje görselleri doğrultusunda yapılaşabilmesi için gerekli düzenleme ile birlikte İmar Planındaki kullanım kararının değiştirilmesi ve "Taban alanı, yapı inşaat alanı, saçak ve kitle boyutları, bahçe tesviyeleri, kot alma noktası vb. özel projesine göre belirlenecek olup, proje ile belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde istinat duvarı, rampalar, merdivenler ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar vb. yer alabilir." şeklinde plan notunun eklenmesi talep edilmiştir.Bu talep doğrultusunda parseller üzerindeki plan kararının yapımı planlanan Belediyemiz projesi kapsamında "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Tesis) " alanı olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır.

3. Mülkiyet Bilgisi :

İlimiz Buca İlçesinde yapımı planlanan Masal Evi sosyal tesis projesi kapsamında toplam proje alanı 972 m2 olup proje sahası içerisinde kalan parsellerin tamamı Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde kalmaktadır.



- Buca İlçesi Tınaztepe mah. 3050 Ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 Parsellere İlişkin Mevcut durum / Mülkiyet Bilgisi -

İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ	NİTELİK	MALİK													
BUCA	TINAZTEPE	3050	42	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	43	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	44	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	45	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	46	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	47	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	48	108.00 m2	ARSA </tr <tr> <td>BUCA</td> <td>TINAZTEPE</td> <td>3050</td> <td>49</td> <td>108.00 m2</td> <td>ARSA</td> <td>İZMİR BŞB</td> </tr> <tr> <td>BUCA</td> <td>TINAZTEPE</td> <td>3050</td> <td>50</td> <td>108.00 m2</td> <td>ARSA</td> <td>İZMİR BŞB</td> </tr>	BUCA	TINAZTEPE	3050	49	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB	BUCA	TINAZTEPE	3050	50	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB
BUCA	TINAZTEPE	3050	49	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													
BUCA	TINAZTEPE	3050	50	108.00 m2	ARSA	İZMİR BŞB													

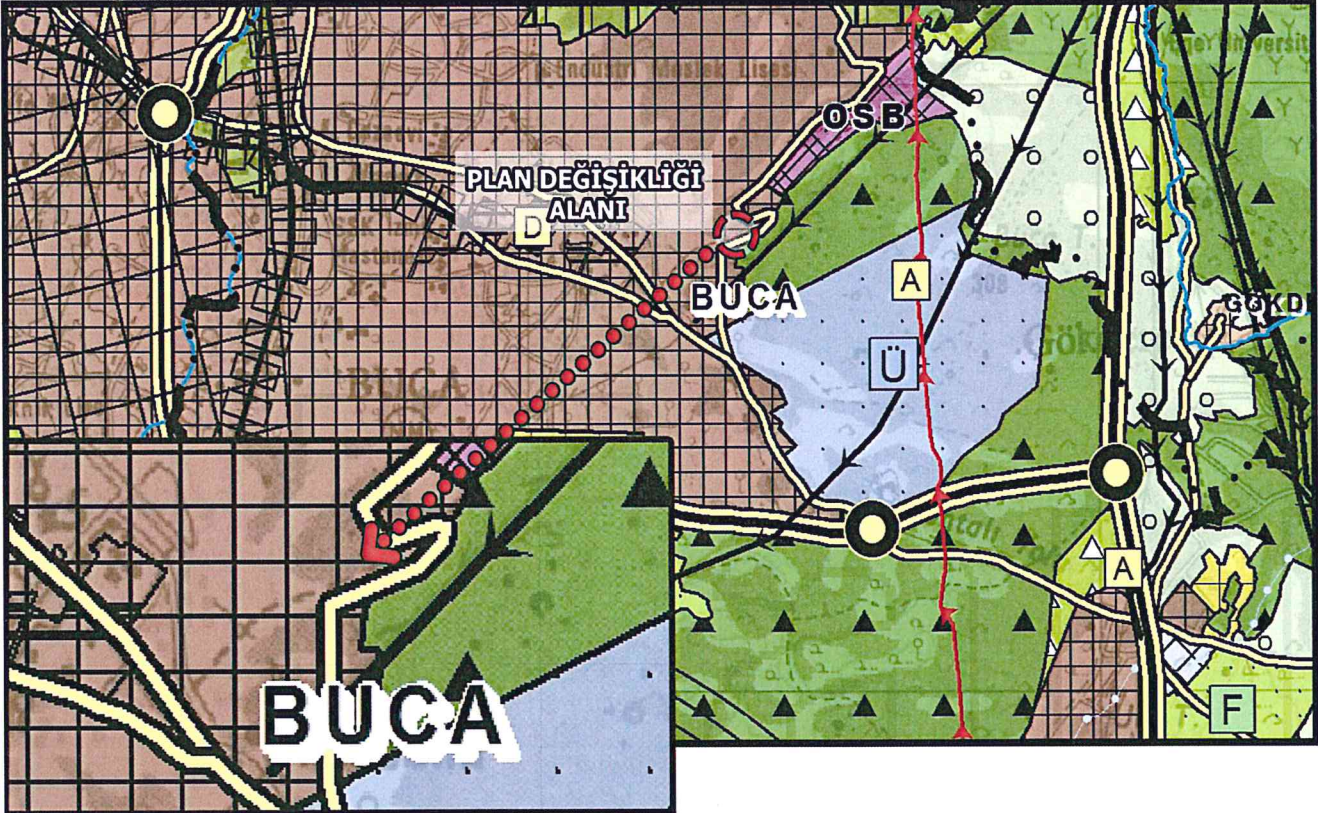
- Tapu Bilgisi -

4.Yürürlükteki İmar Planlarındaki Konumu:

Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planları şu şekildedir ;

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

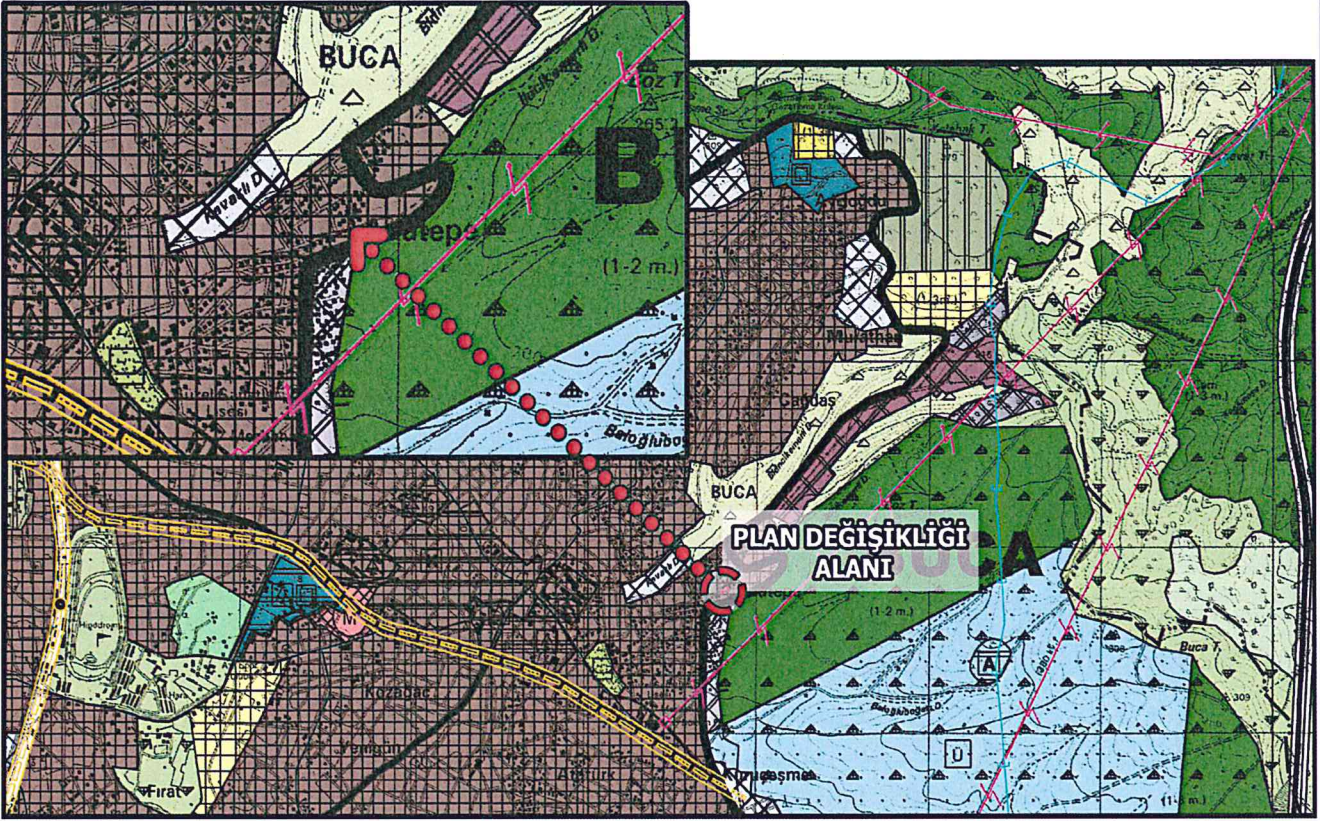
Plan değişikliğine konu alan , 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre ; “ Kentsel Yerleşik Alan “ kullanımında kalmaktadır.



-- Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Söz konusu planın “ Plan Uygulama Hükümleri “nin 8.1.1.3 maddesinde ; “ Kentsel Yerleşme Alanlarında ; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, **kamu kurum alanları**, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir “ denmektedir.

4.2 Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :



– Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu –

Plan değişikliğine konu İlimiz Buca İlçesi Tınaztepe Mah. 3050 Ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 parseller; 08.10.2012 tarihinde Büyükşehir Belediyemiz tarafından onanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” plan kararında kalmaktadır.

Söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri'nin ;

4.6. maddesinde Yerleşme Alanları: “Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar. “

4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: “ Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.”

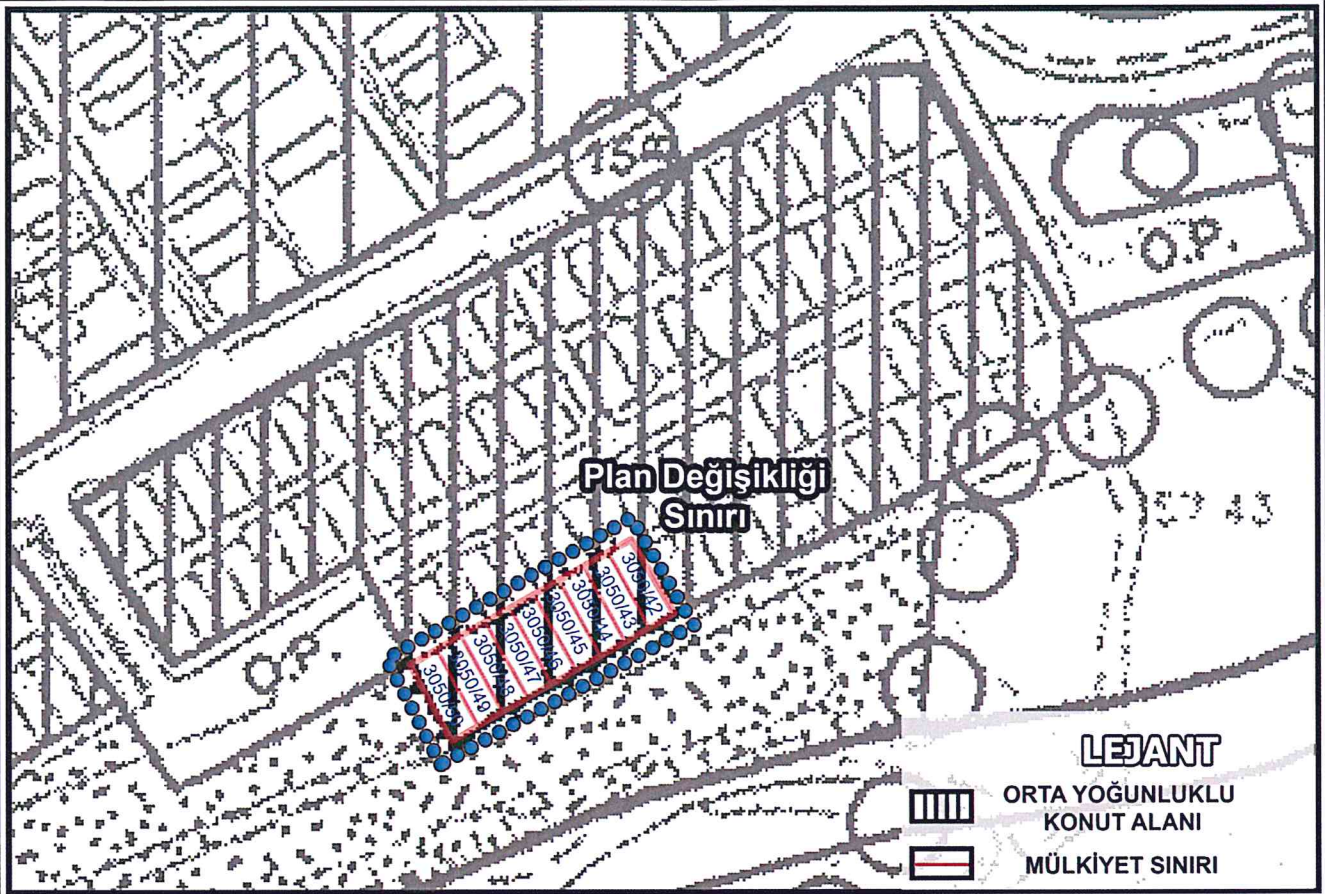
Ayrıca plan hükümlerinin 7.maddesi olan Özel Hükümler kısmında bu alanlar ilgili maddelerde; ”

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskün alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

4.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu İzmir İli, Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi 3050 Ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 Parselleri kapsayan alan Büyükşehir Belediyemizin 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı meclis kararı uyarınca onanmış olan Buca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, bu plan içerisinde “Ota Yoğunluklu Konut Alanı ” plan kararında kalmaktadır.



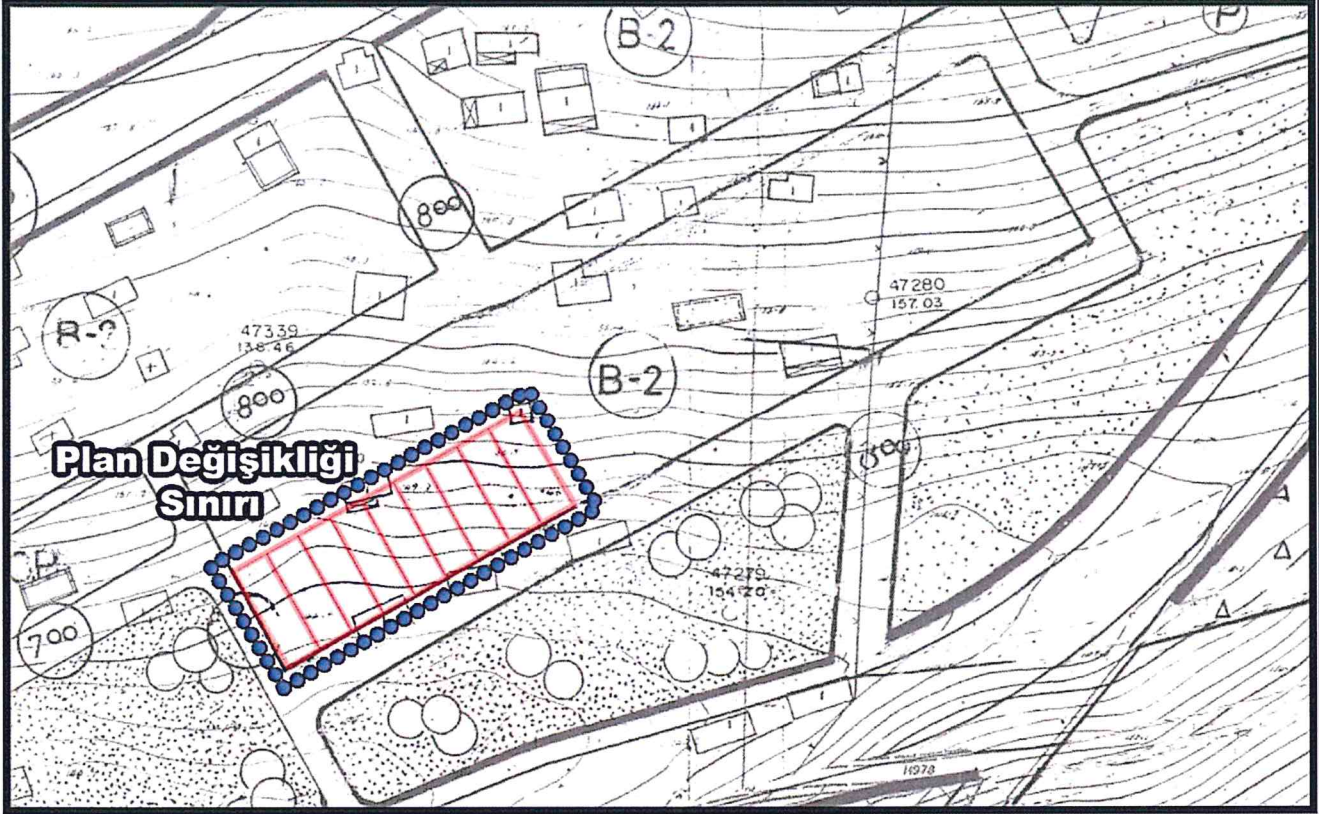
– Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu –

Söz konusu planın Plan Uygulama Hükümlerinde bu kullanım kararları ;

2.2.Konut Yerleşme Alanı : “Yerleşik konut alanları ve Gelişme konut alanlarının bütünüdür.Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.” şeklinde ifade edilmektedir.

4.4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu İlimiz Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi 3050 Ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 Parselleri kapsayan alanda hazırlanan uygulma imar planı değişikliği “3046, 3047, 3048, 3049 ve 3050 adalara B-2 nizam verilmesi ve 3040 adanın diğer adalar hizasına getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” Buca Belediyesinin 26.06.1997 tarih ve 95 sayılı meclî kararı ile uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediyemizce 24.09.1997 tarihinde onanmıştır. Bu plan değişikliği ile birlikte söz konusu alan “Emax:1.60” plan kararı “Bitişik Nizam 2 Kat” Konut olarak değiştirilmiştir.



– Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu –

5. Öneri Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları :

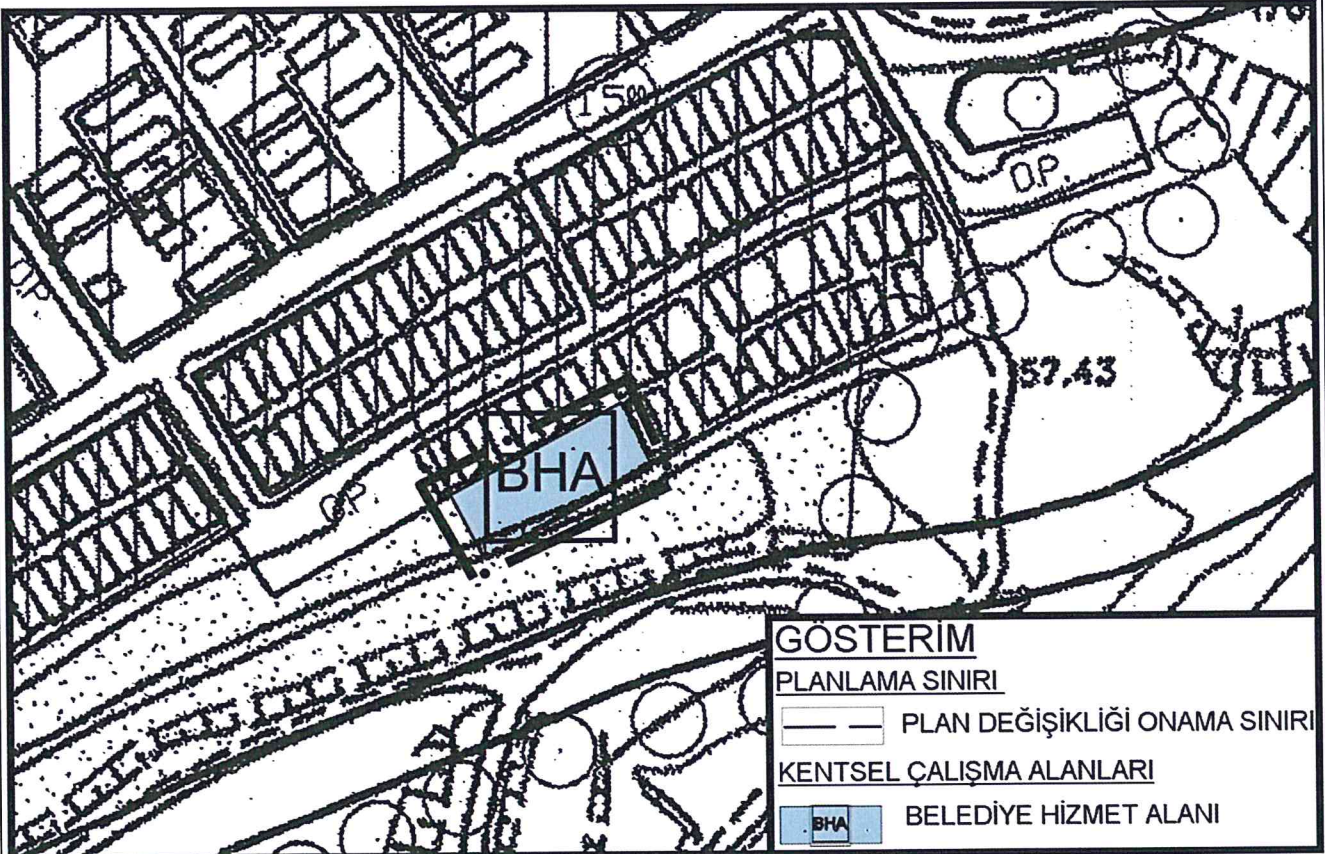
Büyükşehir Belediyemiz Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'nın E.227224 sayılı ve 12.10.2020 tarihli yazısı ile Daire Başkanlığımıza iletilen talep doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği Mülkiyeti Belediyemize ait olan İlimiz Buca İlçesi Tınaztepe Mahallesi 3050 Ada 42,43,44,45,46,47,48,49 ve 50 parseller üzerindeki yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar planındaki “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” kullanım kararının “Belediye Hizmet Alanı” kullanım kararı olarak, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama Planı “Bitişik Nizam 2 Kat “ kullanım kararının ise “Belediye Hizmet Alanı(Sosyal Tesis) olarak öneri plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.Yukarıda yapılan incelemelerin anlaşılacağı üzere yapılacak sosyal tesisi bölgenin sosyal ve kültürel alt yapısını iyileştirmesi açısından önem arz etmektedir.Plan değişikliği yapılan parsellerin tamamı Belediyemiz mülkiyetinde olduğundan ve yürürlükteki imar planında konut olduğundan yapılan plan değişikliğinde kurum görüşü alınmasına gerek görülmemiş ayrıca Belediyemiz adına bir kamulaştırma yükü ortaya çıkmayacaktır.

ARAZİ KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN YÜZ ÖLÇÜMÜ	ÖNERİ PLAN YÜZ ÖLÇÜMÜ
Konut Alanı	972 m2	0
Belediye Hizmet Alanı	0	972
TOPLAM	972 m2	972 m2

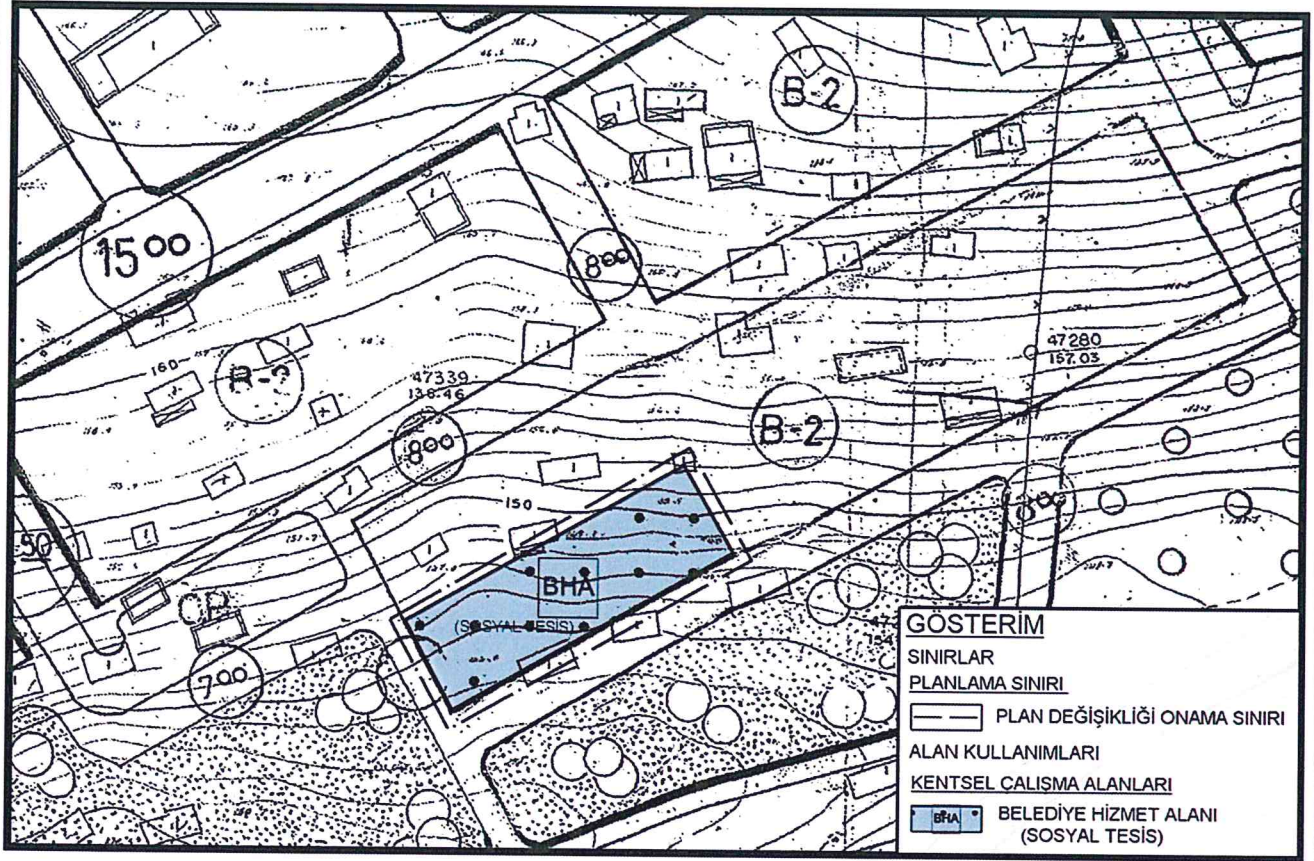
Tüm bu değişiklikler yapılırken yasal mevzuat ve ilgili plan notları çerçevesinde ;

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları) hükümlerinin 6.Genel Hükümler başlığı altında yer alan **6.16. maddesi** ;

“ Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan **belediye hizmet ve resmi tesis 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, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.” yapılan plan değişikliğini desteklemektedir.



– 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi –



– 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi –

6. PLAN NOTLARI

- 1-) Taban alanı, Yapı inşaat alanı, saçak ve kitle boyutları, bahçe tesfiyeleri, kot alma noktası vb. Hususlar özel projesine göre belirlenecek olup ; proje ile belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde istinat duvarı, rampalar, merdivenler ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar vb. yerelabilir.
- 2-) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.