

**İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ
181 ADA 26 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



**PLAN AÇIKLAMA RAPORU
2020**

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Sevgi KILDIŞ
Mimar - A Grubu Plan Yetkilisi
1879/3 Sok. No:16/6 Bahriye Üçok Mh.
Karşıyaka - İZMİR
K.yaka V.D. 575 920 170 84

UĞUR BAYRAK
ŞEHİR PLANLAMA
Mansuroğlu Mah. 288/5 Sokak
Batı İş Merkezi No:8 D:8 Bayraklı İZMİR
Tel: 0232 462 76 81
Bornova V.D. 146 116 36312

B. Bayrak

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 6H2SECK1	MD Tarihi: 12.09.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9520 Üye: UĞUR BAYRAK (3564)
<small>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.</small>	

UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA
Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 52 D: 8 Bayraklı – İZMİR
Tel & Faks: 0 232 462 76 81
e – mail: alternatifplanlama@gmail.com

PLANLAMA EKİBİ

Plan Müellifi

Uğur BAYRAK – Şehir Plancısı (DEÜ – 2005)

A Grubu Plancı

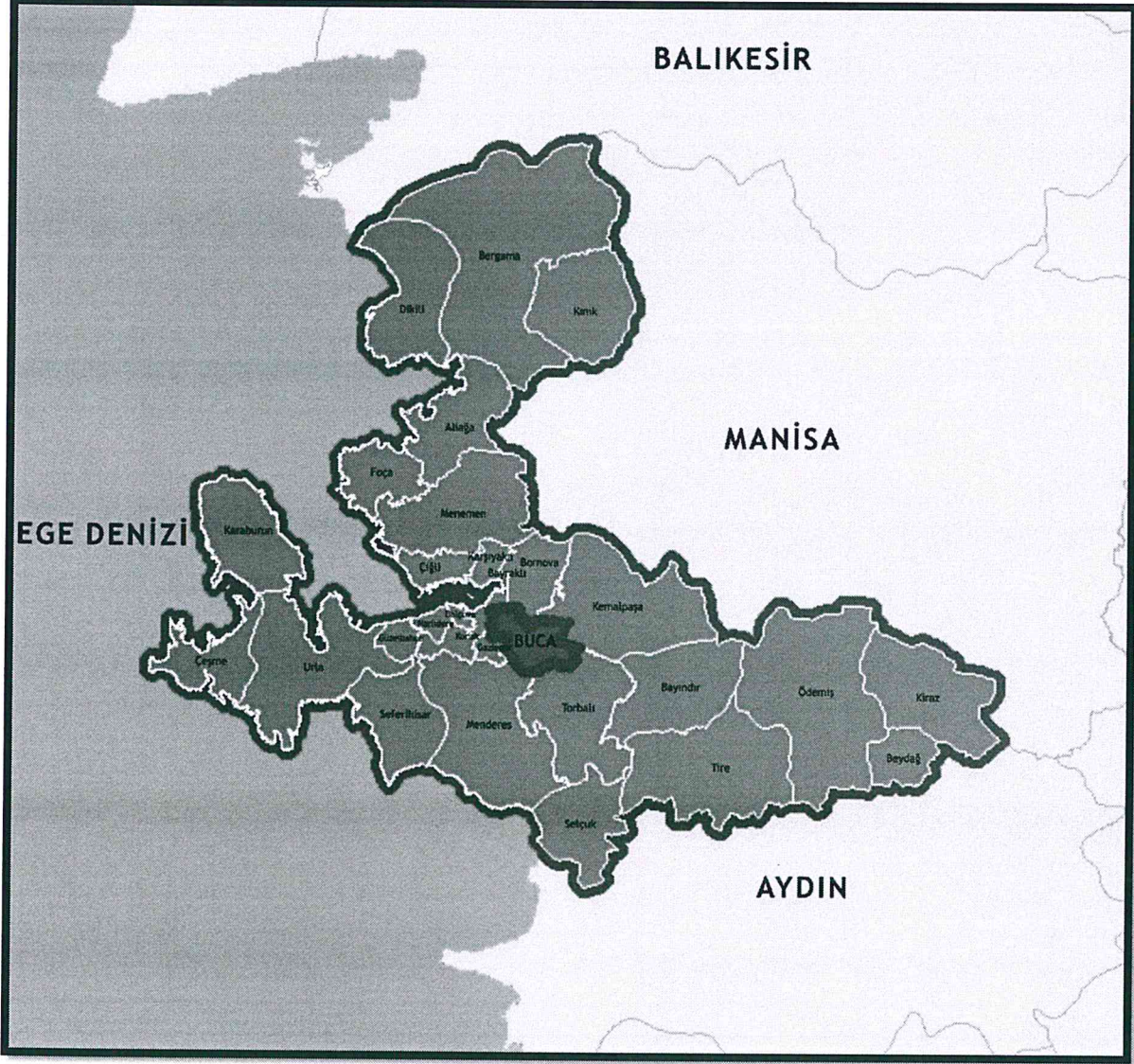
Sevgi KILDİŐ – Şehir Plancısı (ADMMA - 1978)

Teknik Personel

Demet SAATCİ – Şehir Plancısı (DEÜ – 2015)

1. PLANLAMA ALANININ ANALİZİ:

Planlama alanı Dumlupınar Mahallesi, 181 Ada 26 Numaralı Parseli kapsamaktadır. Planlama Alanı, Buca Merkez'in güneyinde yer almaktadır.



Şekil 1 : Buca İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Konumu

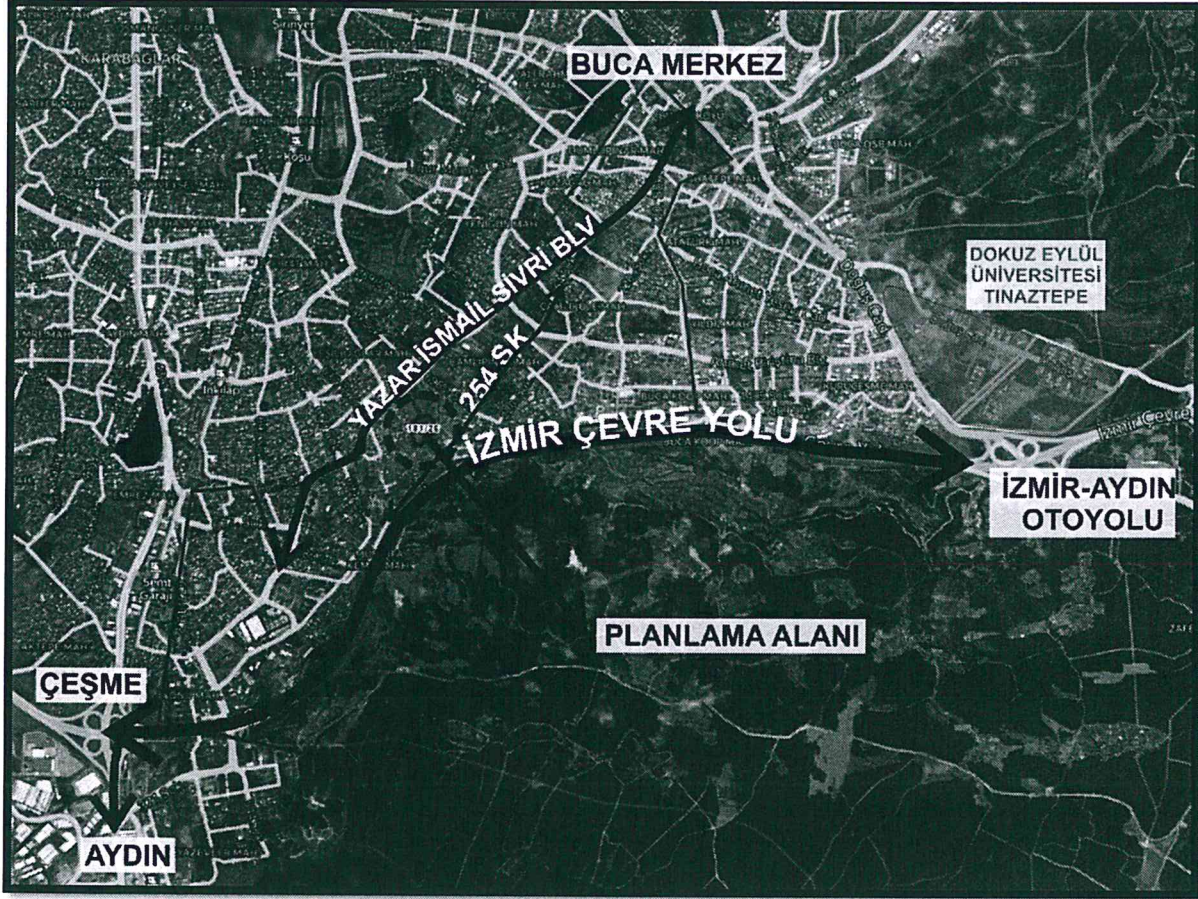
Buca, İzmir ilinin merkez ilçelerinden biridir. Nüfus bakımından İzmir'in en büyük ilçesidir ve İzmir'in 9 kilometre güneydoğusunda konumlanmaktadır. Buca İlçesi; batıda Konak ve Gaziemir, doğuda Kemalpaşa, kuzeyde Bornova, güneyde ise Menderes ve Torbalı ilçeleri ile çevrilidir. 134 km² yüzölçümüne sahip Buca İlçesine demiryolu hattı üzerinden Banliyö (İZBAN) treni ile ulaşım sağlanmakta olup, İzmir-Aydın otobanı ile Buca bağlantısı

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ, L18A14D PAFTASINDA, 181 ADA 26 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

bulunmaktadır. İzmir-Aydın yolu üzerinden Buca, Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 15-20 dakika (21.4 km) mesafededir.

MEVCUT DURUM:

Planlama alanı; Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesinde yer alan 181 Ada 26 Numaralı parseli kapsamaktadır. Söz konusu parselin toplam alanı 23.340 metrekaredir.



Şekil 2 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

MÜLKİYET BİLGİSİ:

Tapu Müdürlüğünün kayıt belgesine göre, Planlama Alanını oluşturan 181 Ada 26 Numaralı Parsel ½ hisseli Özcan Belen ile ½ hisseli Fikret Aktaş İnş. Tic. San. Ltd. Şti adına kayıtlıdır.



Şekil 3 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-Mülkiyet Durumu

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Dumlupınar Mahallesi, 181 Ada 26 Numaralı plan değişikliğine konu olan parsel İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 14.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, L18A14D paftasında yer almaktadır.

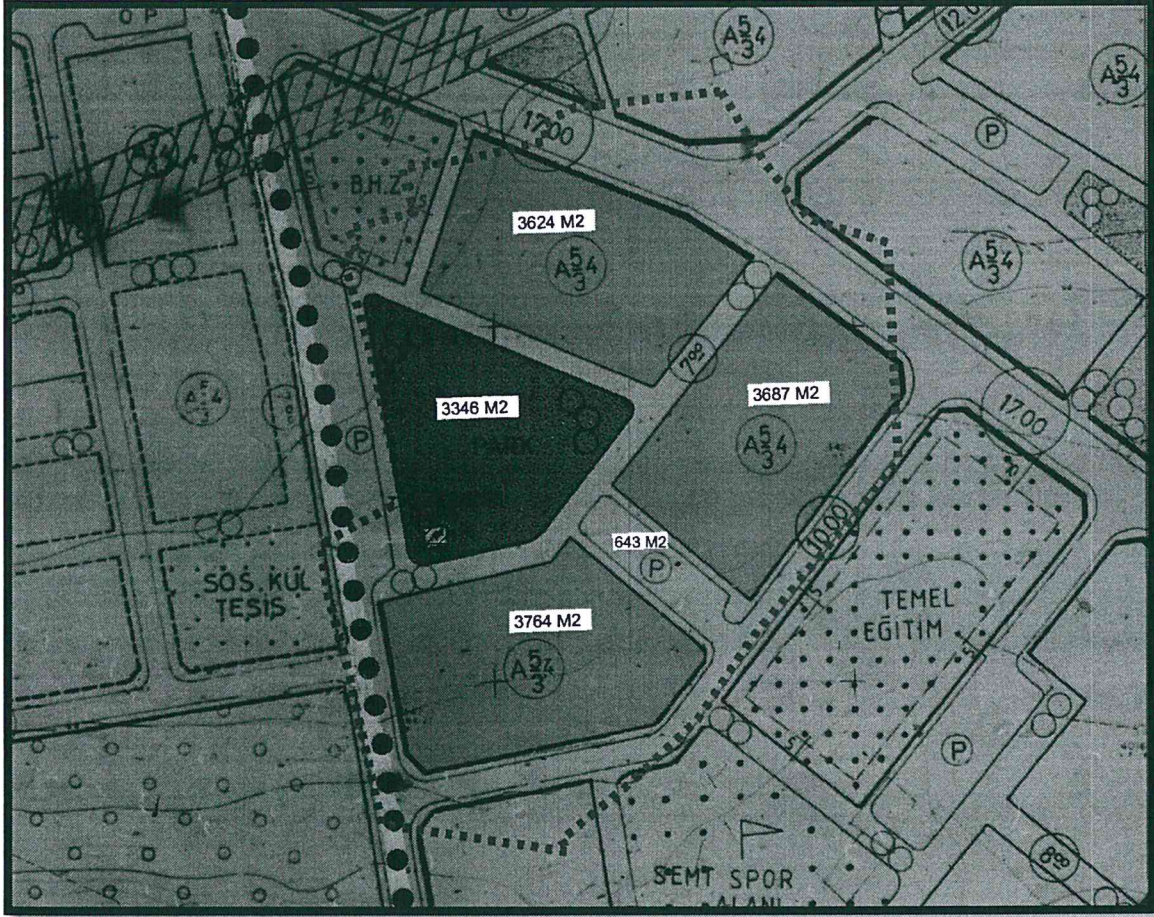
181 ada 26 parselin Plan Değişikliğine konu kısmı 1/5000 Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı (Orta)", "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak belirtilmiştir.



Şekil 4: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 14.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (L18A14D Paftası)

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Dumlupınar Mahallesi, 181 Ada 26 numaralı parselin plan değişikliğine konu bölümü, yürürlükte bulunan 15.04.2009 onay tarihli Kozağaç Revizyon Uygulama İmar Planında, 20N1A Plan Paftasında; 11075 m² (3624 m², 3687 m², 3764 m²) "Gelişme Konu Alanı", 3346 m² "Park Alanı", 643 m² "Otopark Alanı", 361 m²lik kısmı ise "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 5 : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 15.04.2009 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (20N1A Paftası)

3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

3194 sayılı imar kanununun ilgili maddeleri gereğince imar uygulamaları sırasında Düzenleme Ortaklık Payı olarak %45'e kadar kısım bedelsiz olarak alınabilmekte, %45'ten fazlası için ise kamulaştırma kararı alınması gerekmektedir. Zayıtın %45'ten fazla olduğu alanlarda ise uygulama sorunları yaşanmaktadır. 181 ada 26 numaralı parselin plan değişikliğine konu kısmında zayıtın %49 olmasına rağmen parsel malikleri tarafından bedelsiz terki kabul edilmektedir. Bu nedenle, hem %45 üstü zayıtın kamulaştırmaya konu edilmemesi hem de bölgedeki diğer uygulamalarının önünün açılabilmesi için 181 ada 26 numaralı parselde ada formları yeniden düzenlenerek, yoğunluk kararları korunarak plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde yoğunluk artışına gidilmemesi ve yeşil alanların arttırılması ana ilke olarak kabul edilmiştir.

4. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan Değişikliği ile;

- Mevcut İmar Planındaki “Konut Alanları”, plandaki toplam alanı korunarak bütünleştirilmiştir.
- Mevcut İmar Planındaki konut alanları arasında kalan Otopark Alanı 181 ada 26 parselin batısındaki 12 metrelik taşıt yoluna cepheli kısımda önerilmiştir.
- Mevcut Nazım İmar Planında “Park Alanı” tasarım değişikliği ile 181 ada 26 parselin güneyinde önerilmiştir. Mevcut imar planında 3346 m² yüzölçümüne sahip “Park Alanı 3794 m²’ye yükseltilmiştir.

Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi 181 ada 26 numaralı parselin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kararları ve imar adası formalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin yukarıda belirtilen şekilde hazırlanan plan değişikliği 28.11.2019 tarih ve 180639 sayı ile kayıtlı Dilekçe ekinde değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne iletilmiştir. Bu Plan Değişikliğine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.10.2020 tarih ve 883 sayılı Meclis Kararında ‘1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi, Komisyonumuzca değişiklik istenilen bölgenin çevresi incelendiğinde yürürlükteki imar planı notlarına yüksek katlı yapılaşmalara genel olarak izin verildiği adaların bütünleştirilerek tek yapı adası haline getirilmesi ile yatayda bahçe ve boşluk oranının artacağı, bunun da hava sirkülasyonu ve açık alan kullanımına olumlu etkisi olacağı, öneride konut alanının ve kamusal alanların büyüklüklerinin aynen korunduğu, ayrıca yeşil alan miktarının ise kısmen artırıldığı anlaşıldığından, plan notlarına;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma oranı belirlenirken yürürlükteki imar planındaki yapılaşma nizamı ve şartları ile konut adası büyüklüğü aynen korunacaktır, ancak kat yüksekliği imar adasının cephe aldığı yol genişliği, çevre teşekküller ile bölgenin genel silüetine uygun olarak Belediyesince ada üzerinde belirlenecek olup, zemin etüd raporu hazırlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 1/1000 ölçekli imar planında parseli de kapsayacak şekilde birlikte hareket edilecek alan sınırı belirlenecek olup, Kamusal Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları (yol, otopark, park ve Belediye Hizmet Alanı) 18. madde uygulaması yapılarak kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

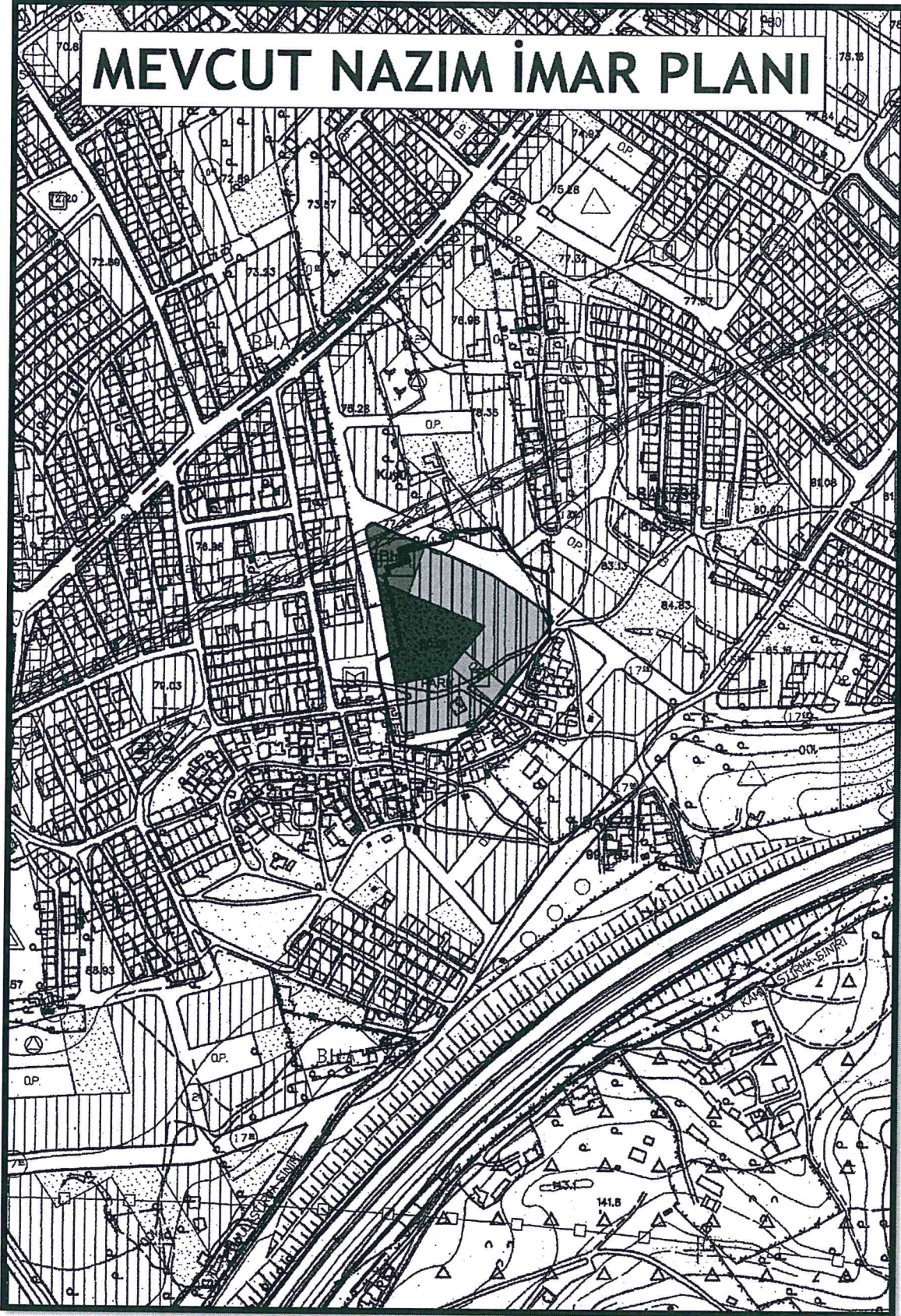
- *Bu İmar Planı Değişikliği ile; "7221 sayılı Yasa ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen EK 8 madde hükümlerine göre taşınmazda meydana gelecek değer artışı tespitinin 05/09/2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak yapılarak, tapu kütüğüne şerh edilmesi ve değer artışı payı ödenmeden yapı ruhsatının düzenlenmemesi bu Yasa kapsamındaki uygulamaların, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleşmesi ile birlikte kanun maddesi ve ilgili Yönetmelik kapsamında İlçe Belediyesinde yürütülmesi esastır.*
- *3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 1/1000 ölçekli imar planı notlarına uyulacaktır.'*

şeklindeki plan notlarının ilave edilmesi kaydıyla değişiklikte uygun bulunduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 883 sayılı Meclis Kararında belirtilen plan notları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliğine ilave edilmiştir.

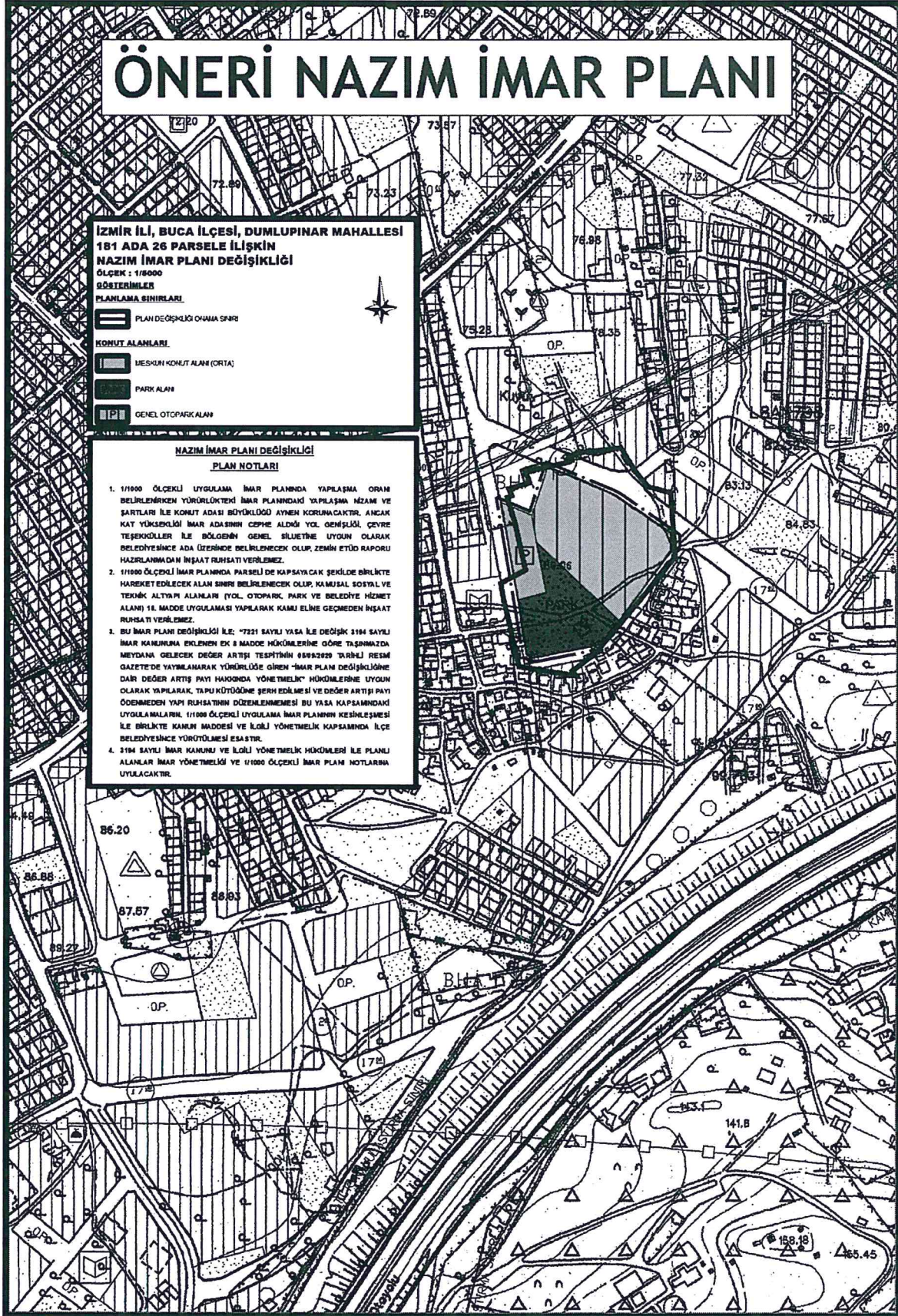
EKLER:

- **EK - 1** Mevcut Nazım İmar Planı (L18A14D Plan Paftası)
- **EK - 2** Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (L18A14D Plan Paftası)
- **EK - 3** Planlama Alanı Fotoğrafları
- **EK - 4** Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

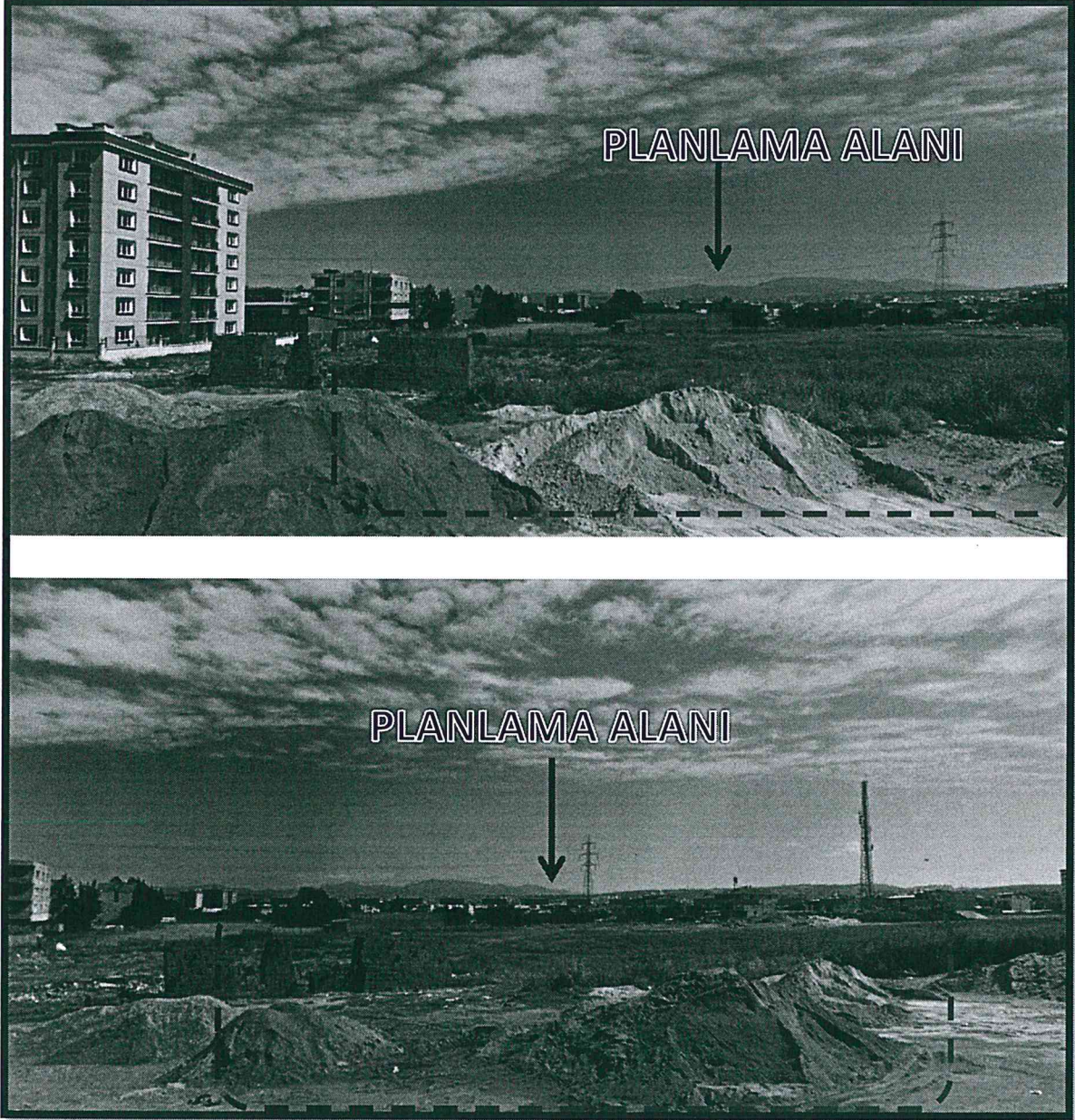
EK-1:



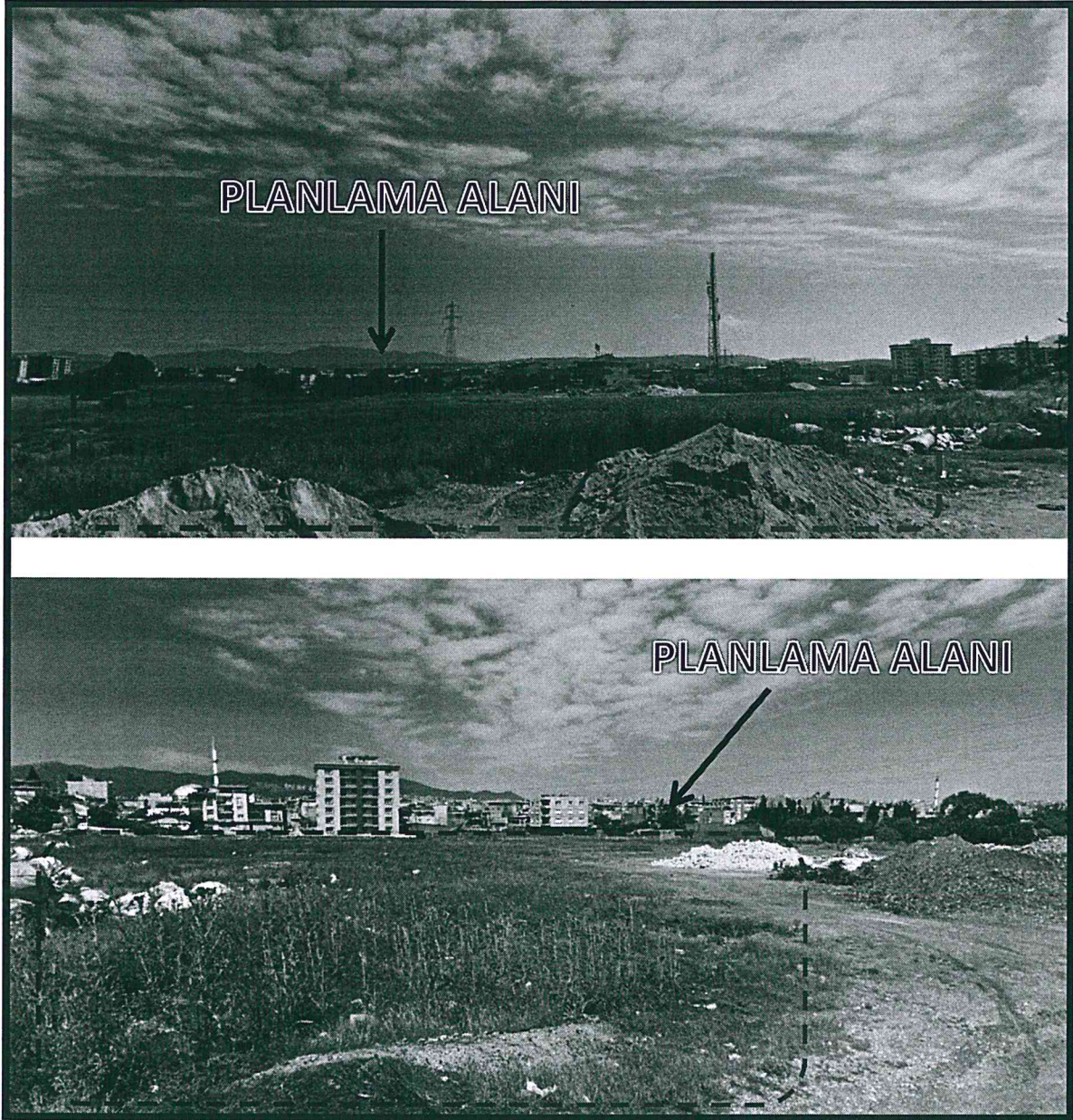
EK-2:



EK-3:



EK-3:



1/1000 ÖLÇE HESABI

EK 4:

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DUMLUPINAR
181 ADA 26 NUMARALI PARSELE İLİŞKİLİ
İMAR ADASI DÜZENLENMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

 UYGULAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

 ÖN BAHÇE UZAKLIĞI
KAT ADEDİ
YAN BAHÇE UZAKLIĞI
AYRIK DÜZEN YAPI NIZAMI

KONUT ALANLARI

 MESKUN KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

 PARK ALANI

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

 TAŞIT YOLU

 GENEL OTOPARK ALANI

 YAYA YOLU VE BÖLGESİ

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

 TRAFİKO ALANI

YEŞİL ALAN, YOL, OTOPARK VE BELEDİYE
BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMEDEN
DÜZENLENEMEZ.

DOP: %49

PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ

UYGULAMA SINIRI YÜZÖLÇÜMÜ

ALAN KULLANIMLARI

GELİŞME KONUT ALANI

PARK ALANI

OTOPARK

