

ÖK

Gümüldür

Planlama Alanı

Özdere

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ,
ÖZDERE MAHALLESİ 1206 ADA
15-20-21-23 PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/5000 NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 276COSOY	MD Tarihi: Proje Kayıt No: -- Dye: ÖMER KILIÇ (854)
Yukarıda açıklanan veriler planlama işi üstlenen yetkili planörün, Odamıza kayıt ve tescillenmiş halindeki, bu konuyla ilgili olarak hazırladığı harita ile ilgili herhangi bir iftira ve iddia için sorumlu değildir.	

ÖK

ŞEHİR PLANCISI
ÖMER KILIÇ

İÇİNDEKİLER

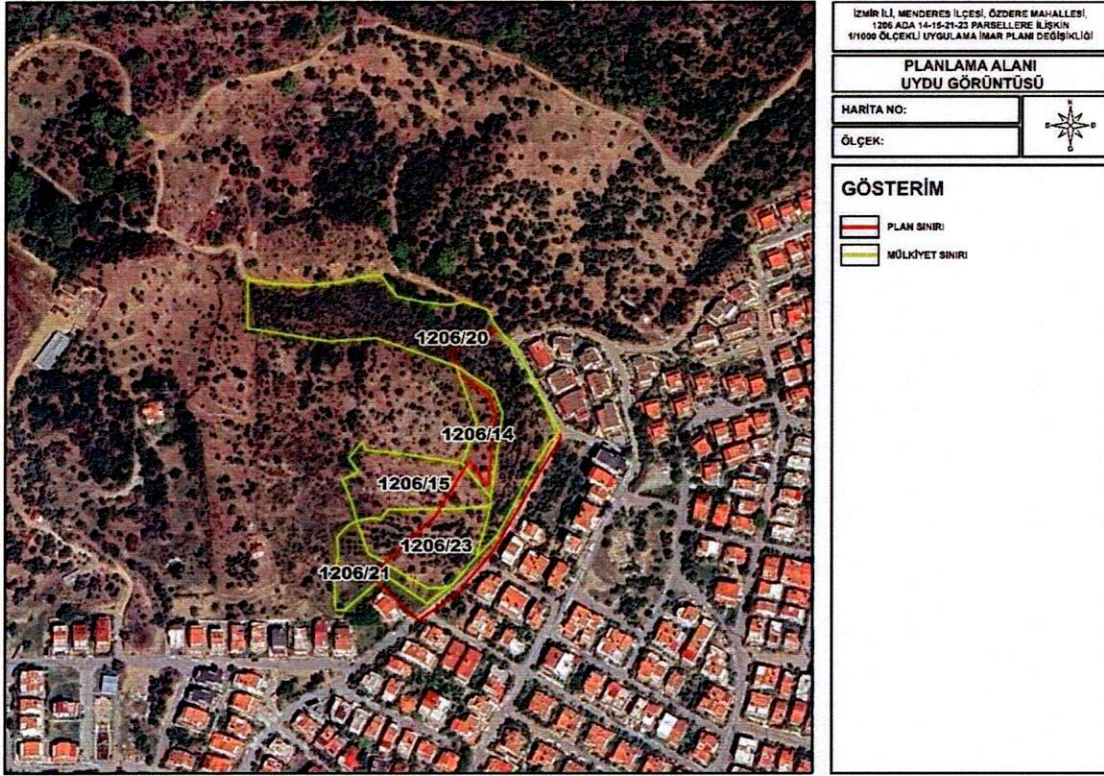
1. PLANLAMA ALANIN TANIMI.....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2.1. Planlama Alanın Ülke İçerisindeki Konumu.....	2
2.2. Planlama Alanın İzmir İli İçerisindeki Konumu	3
2.3. Planlama Alanına İlçe İçerisindeki Konumu	4
2.4. Planlama Alanının Yükseklik, Eğim ve Bakı Durumu.....	5
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	7
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
3.3. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
3.4. Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı	13
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	14
5. PLAN KARARLARI	14
6. PLAN NOTU	15

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı	2
Şekil 2:İzmir İlinin Türkiye Üzerindeki Konumu	3
Şekil 3:Planlama Alanının İzmir İli İçerisindeki Konumu	3
Şekil 4: Planlama Alanı Uzak Konum Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	4
Şekil 6:Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Kütle Modeli	5
Şekil 7: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yükseklik Analizi.....	5
Şekil 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Eğim Analizi.....	6
Şekil 9:Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Bakı Analizi	6
Şekil 10: İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 11:İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Şekil 12:1/5000 ölçekli Özdere- Gümüldür Nazım İmar Planı	13
Şekil 13: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
Şekil 15:1/5000 Ölçekli Öneri İmar Planı Plan Özeti	15

1. PLANLAMA ALANIN TANIMI

Planlama alanı, İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere Mahallesi, 1206 Ada, 15-20-21-23 numaralı parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılacak olan planlama alanı toplam 7.522 m²'dir. Planlama alanı Şekil 1'de Uydu fotoğrafı üzerinde gösterilmektedir



Şekil 1:Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.Planlama Alanın Ülke İçerisindeki Konumu

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer almaktadır. 38-39 enlem, 27-28 boylamları arasında bulunmaktadır. İzmir ili hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almaktadır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Kuzeyinde Madra Dağları, güneyinde Kuşadası körfezi, batıda kendi adıyla anılan İzmir körfezi doğuda ise diğer il merkezleriyle kucaklaşmaktadır. İzmir ilinin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın illeri bulunmaktadır.

Şekil 2:İzmir İlinin Türkiye Üzerindeki Konumu

2.2. Planlama Alanın İzmir İli İçerisindeki Konumu

İzmir ilinin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüz ölçümü ise 11.891 km² dir. İzmir ilinin Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere 30 ilçesi bulunmaktadır.

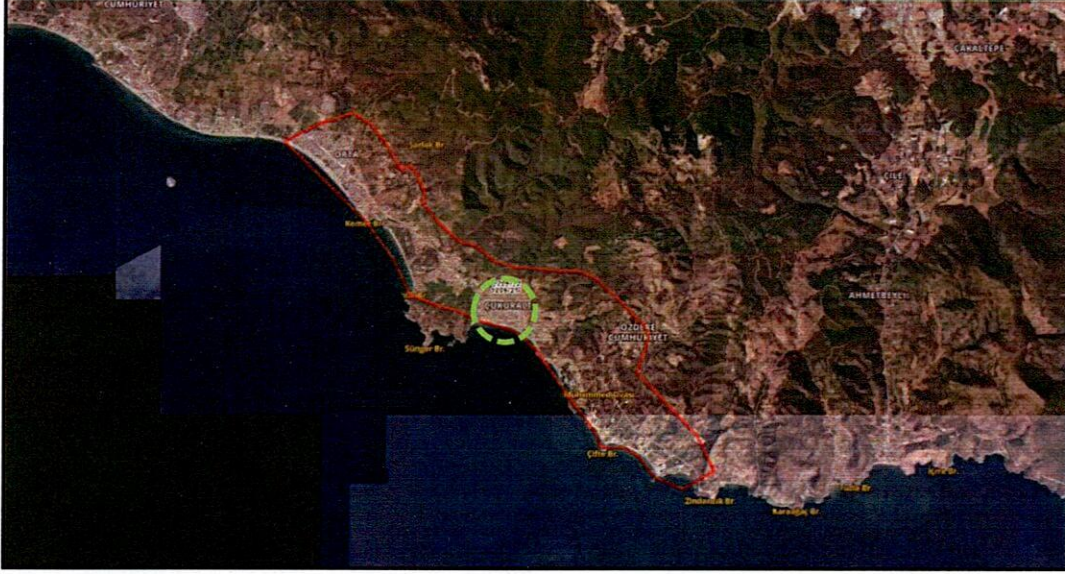
Planlama alanı Menderes ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Menderes ilçesi İzmir'in güneyinde yer almaktadır. İlçenin il merkezine uzaklığı 20 km'dir. Batısında Seferihisar, kuzeyinde Gaziemir ve Karabağlar ilçeleri, kuzeydoğusunda Buca, doğusunda Torbalı, güneydoğusunda Selçuk, güneyinde ise Ege Denizi bulunmaktadır.



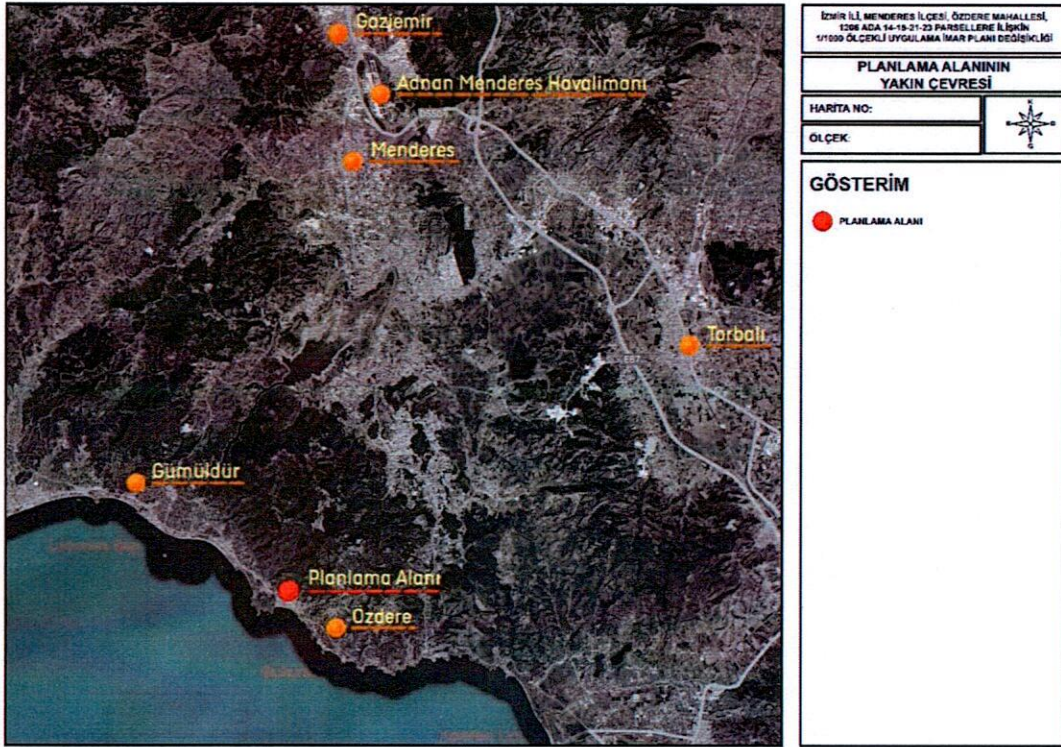
Şekil 3:Planlama Alanının İzmir İli İçerindeki Konumu

2.3. Planlama Alanına İlçe İçerisindeki Konumu

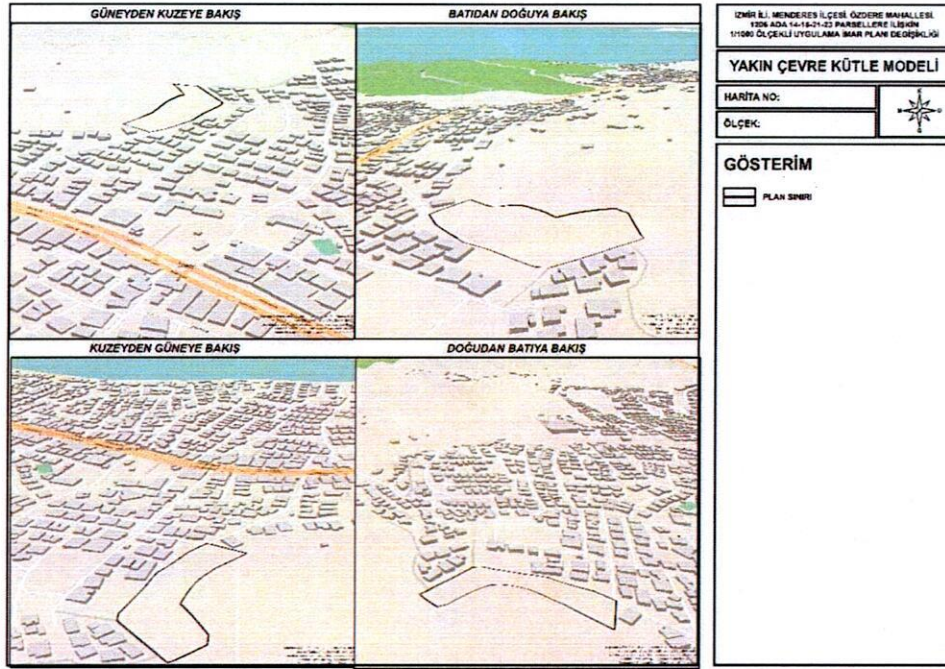
Planlama alanı, Menderes ilçesi 44 mahallesinden biri olan Özdere mahallesi içerisinde yer almaktadır. Menderes ilçesinin toplam yüzölçümü 775 km²'dir. Planlama alanı, Menderes ilçe merkezinin güney yönünde kalmakta ve merkeze uzaklığı 35 km'dir.



Şekil 4: Planlama Alanı Uzak Konum Uydu Görüntüsü

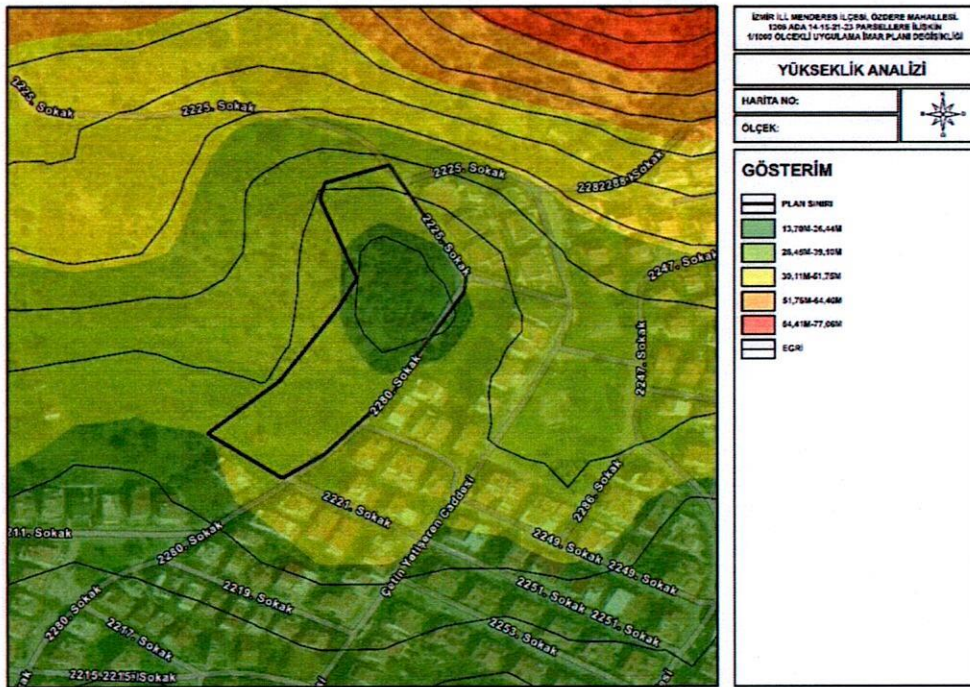


Şekil 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

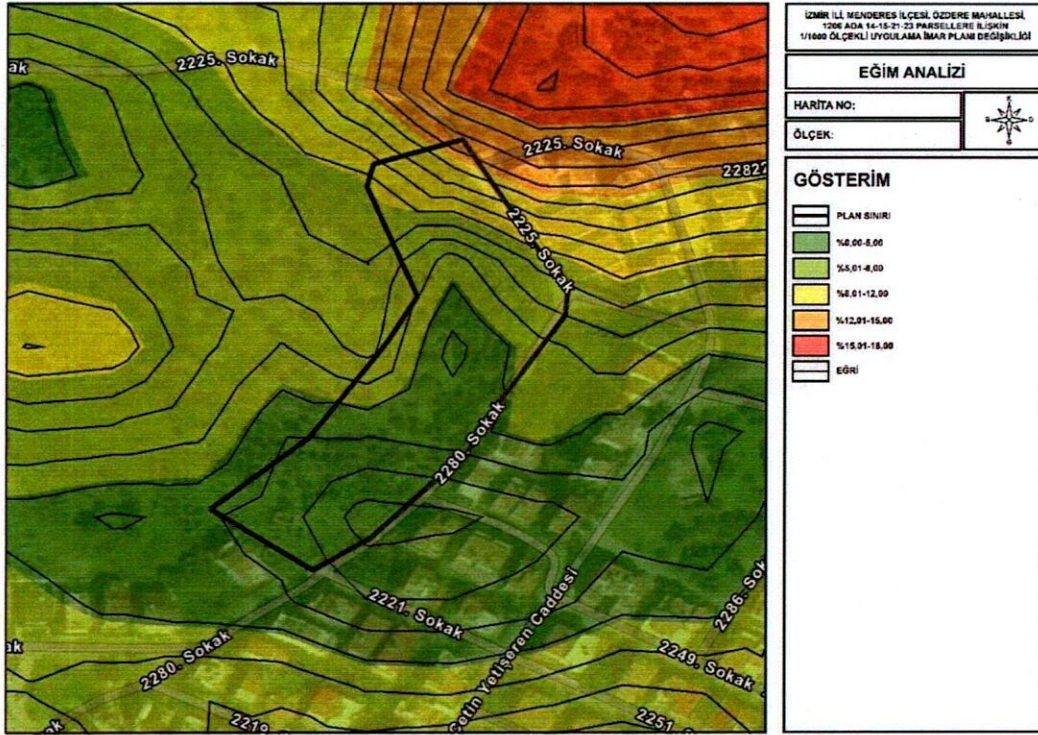


2.4. Planlama Alanının Yükseklik, Eğim ve Bakı Durumu

Planlama alanında yükseklik 13,70 metre ile 39,10 metre arasında değişmektedir. Alan yerleşime uygun ve düz bir yapıya sahiptir.

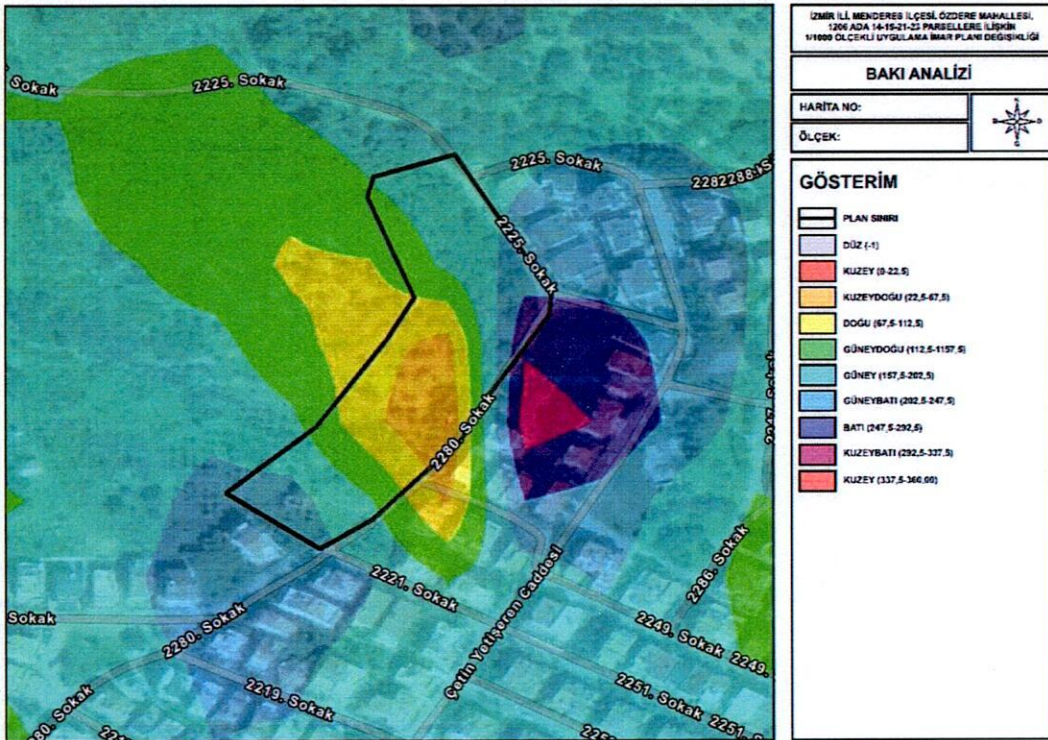


Planlama Alanında eğim %0,00 ile %8,00 arasında değişmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Eğim Analizi

Planlama alanında arazi Doğu, Güneydoğu ve Kuzeydoğu formasyonundadır.



Şekil 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Bakı Analizi

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

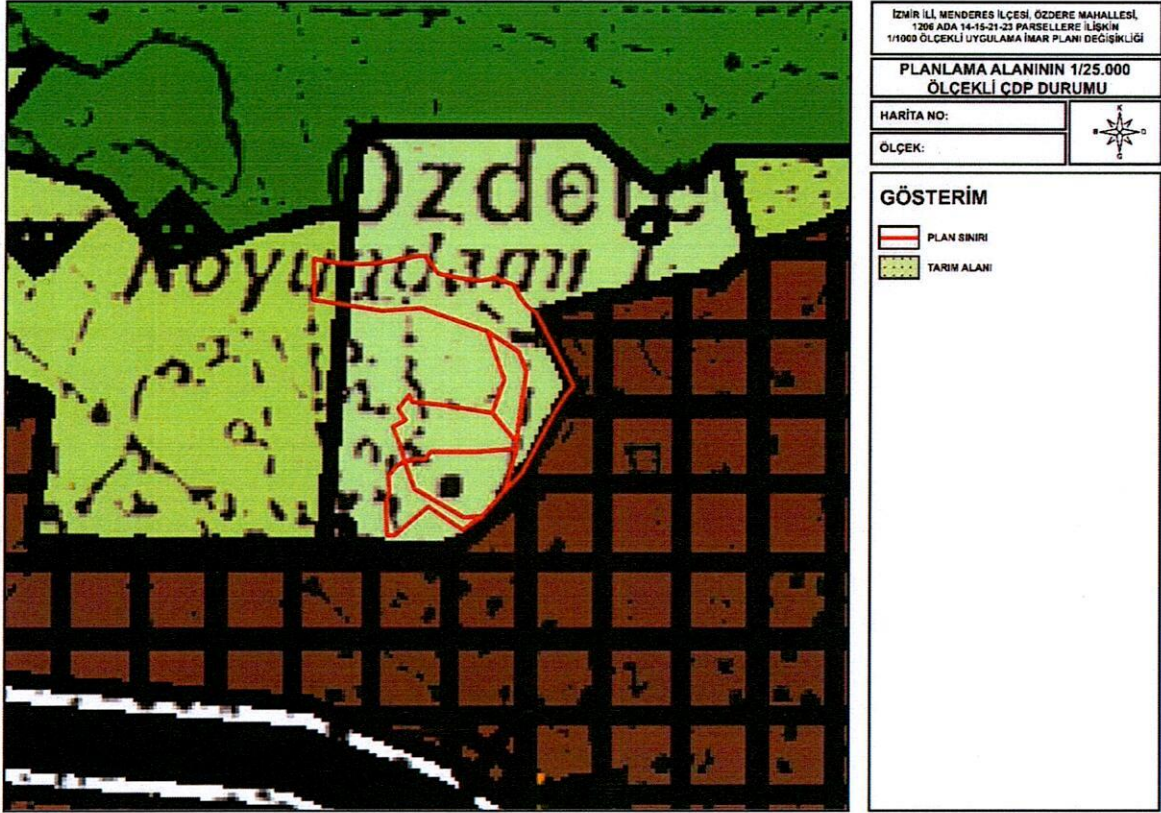
8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR V.B. YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR.

BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS OLMAK ÜZERE, KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.” hükümleri yer almaktadır.

3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 11: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin onayladığı 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı L18-D4, paftasında yer almaktadır. Planlama alanı "Tarım Alanları" kullanımlarında kalmaktadır.

Tarım alanları kullanımına ilişkin İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümlerinde;

"4. TANIMLAR

4.11. TARIM ALANLARI:

4.11.1. TARIM ALANLARI: TOPRAK ÖZELLİKLERİNİN FARKLI TÜRLERDE TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLDUĞU BELİRLENEN VE GÜNÜMÜZDE TARIMSAL ÜRETİMİN GERÇEKLEŞTİĞİ, SAHİP OLDUĞU NİTELİKLERİYLE KORUNMASI VE TARIMSAL AMAÇLA KULLANILMASI UYGUN BULUNAN ALANLARDIR.

4.11.2. ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİLERİ (SERALAR): İKLİM VE DİĞER DIŞ ETKİLERDEN KAYNAKLANAN OLUMSUZLUKLARIN KALDIRILMASI YA DA AZALTILMASI İÇİN CAM,

NAYLON V.B. MALZEME KULLANILARAK OLUŞTURULAN, ÖRTÜLER ALTINDA, GELİŞMİŞ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK TARIM YAPILAN ARAZİLERDİR.

4.11.3. TEKNOLOJİK SERACILIK: TAMAMEN TOPRAKSIZ KÜLTÜRDE, BİLGİSAYAR KONTROLÜNDE, İKLİMSEL ETKENLERİN VE DİĞER DİŞ ETMENLERİN SIFIRA İNDİRGENDİĞİ BİR ÜRETİMİN SAĞLANDIĞI, DİĞER

SERALARIN AKSİNE GÜBRELEME BAŞTA OLMAK ÜZERE HAVALANDIRMA, SULAMA, KAPI VE KAPAKLARIN AÇILIP KAPANMASI GİBİ BİRÇOK İŞİN TEKNOLOJİ SAYESİNDE KENDİLİĞİNDEN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

4.11.4. EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM: ÜRETİMDE KİMYASAL GİRDİ KULLANMADAN, ÜRETİMDEN TÜKETİME KADAR HER AŞAMADA KONTROLLÜ VE SERTİFİKALI TARIMSAL ÜRETİM BİÇİMİDİR.

4.11.5. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN BESİCİLİK, SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ MÜŞTEMİLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, ARIHANE, MANTAR ÜRETİM TESİSLERİ, ÖRTÜ ALTI SERALAR, YÖRESEL NİTELİK TAŞIYAN TARIMSAL ÜRÜNLERDEN, ÖZELLİĞİ NEDENİYLE, HASATTAN SONRA İKİ SAAT 6 İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKTİRDE ÜRÜN KALİTESİ VE BESİN DEĞERİNİN KAYBOLMASININ SÖZ KONUSU OLDUĞU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ VE DEPOLANMASI İÇİN KURULAN TESİSLER İLE TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN TESİSLERDİR.” TANIMLARI YER ALMAKTADIR.” şeklinde tanımlanmaktadır.

“ÖZEL HÜKÜMLER

7.12. TARIM ALANLARI:

7.12.1. BU ALANLARDA TARIM ALANLARININ KORUNMASI VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI ESASTIR.

7.12.2. TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İSLEM YAPILIR. BU PLANDA YER ALAN TARIM ALANLARI TEK GÖSTERİM ALTINDA TOPLANMIŞ OLUP, 5403 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN “TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA” AYRILMAMIŞTIR.

ANCAK YAPILACAK İFRAZLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE 25 METREDEN DAR PARSEL CEPHESİ OLUŞTURULAMAZ.

7.12.3. PARSELDEN TERK SURETİYLE YOL OLUŞTURULAMAZ, GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ İLE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

7.12.4. ZEYTİNCİLİK ALANLARI VE YAKIN ÇEVRESİNDE, "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7.12.5. EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM FAALİYETLERİ 5262 SAYILI "ORGANİK TARIM KANUNU" İLE "ORGANİK TARIMIN ESASLARI VE UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

7.12.6. BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN SERALAR, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI PROJELERE UYGUN OLMAK KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİ'NE DAHİL DEĞİLDİR.

7.12.7. TAŞKIN ALAN İÇERİSİNDE KALAN TAŞINMAZLARDA D.S.İ. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

7.12.8. TÜM TESİSLER İÇİN TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE ONAYLI YASAL TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR. BU YAPILAR İLGİLİ BAKANLIĞIN VEYA İL TEŞKİLATININ UYGUN GÖRDÜĞÜ PROJELERE GÖRE YAPILACAKTIR.

7.12.9. 5216 SAYILI YASA ÖNCESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ İZMİR MERKEZ KENTTE ONAYLI İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

7.12.10. BU ALANLARDA ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI İLE TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR VE BU YAPILARIN MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILMIŞ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNCE DİKİLİ TARIM ARAZİSİ OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ARAZİLERDE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPI/TESİS YAPILAMAZ.

7.12.10.1. ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI: BU ALANLARDA PARSEL CEPHESİ VE BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN YOLLARA 10 METRE'DEN, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA, İNŞAAT EMSALİ:0,05'İ, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI, TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ AŞMAYAN ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

7.12.10.2. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 25 METRE VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULUYLA 4.39. MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, YOLLARA 10 METRE'DEN, KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5 METRE'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, İNŞAAT EMSALİ 0.05'İ, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARDAN YÖRESEL ÜRÜN İŞLEME TESİSİNİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M²'DEN, DİĞER TESİSLERDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2000 M²'DEN FAZLA OLAMAZ. GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEZ. BU YAPILARIN YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYMAK ÜZERE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI İLE BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE, İNŞAAT EMSALİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

7.12.10.3. HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR: MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 25 METRE, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2 ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK KOŞULUYLA TARIM ALANLARINDA YAPILACAK OLAN HAYVANCILIK AMAÇLI AĞIL, KÜMES VE AHIR YAPILARINDA, 100000 M²'YE (100000 M² DAHİL) KADAR OLAN PARSELLERDE İNŞAAT EMSALİ 0.10'U, YÜKSEKLİĞİ 2 KATI, TOPLAM İNŞAAT ALANI 4000 M²'Yİ GEÇEMEZ. 100000 M²'DEN DAHA BÜYÜK PARSELLERDE İSE AŞAN KISIM İÇİN EMSAL 0.02 OLARAK UYGULANIR, HESAPLANAN İNŞAAT ALANI 4000 M²'YE EKLENİR. SİLO, SU DEPOSU V.B. TESİSLER İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. BU YAPILARIN YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYMAK ÜZERE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPI İLE BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE, İNŞAAT EMSALİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

7.12.10.4. ÖRTÜ ALTI TARIM (SERALAR): HER TÜR TARIM ALANINDA, ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, SERALAR YUKARIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALLERİNE DAHİL DEĞİLDİR. PARSELDE YAPILMAK İSTENECEK DİĞER YAPILARDA İSE İLGİSİNE GÖRE YUKARIDA SAYILAN KOŞULLAR GEÇERLİDİR. SERALAR KARAYOLUNDAN EN AZ 25 METRE, DİĞER YOLLARDAN EN AZ 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN İSE EN AZ 5 METRE ÇEKEREK YAPILABİLİR. ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILAN PARSELLERDE, SERA ZEMİNİNDE VE ÇEVRESİNDE BETONLAMA YAPILAMAZ.” hükümleri yer almaktadır.

3.3. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.10.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Özdere-Gümüldür Nazım İmar Planı'nda söz konusu parseller “Kısmen Sosyal Tesis Alanı ve Kısmen Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.



İZMİR İLİ MENDERES LİCESİ ÖZDERE MAHALLESİ
1209 ADA 14-15-21-23 PARSELİLERİ İLÇEM
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ 1/1.000
ÖLÇEKLİ UYUŞTURULMUŞ DURUMU

HARİTA NO:

ÖLÇEK:

GÖSTERİM

PLAN SINIRI

GELİŞME KONTROL ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

ÖMER KILIÇ - ŞEHİR PLANCISI
Adres: Atatürk Caddesi, No:113/1 Kat:1 Daire:2 Menderes/İZMİR
Tel: 0232 782 40 81

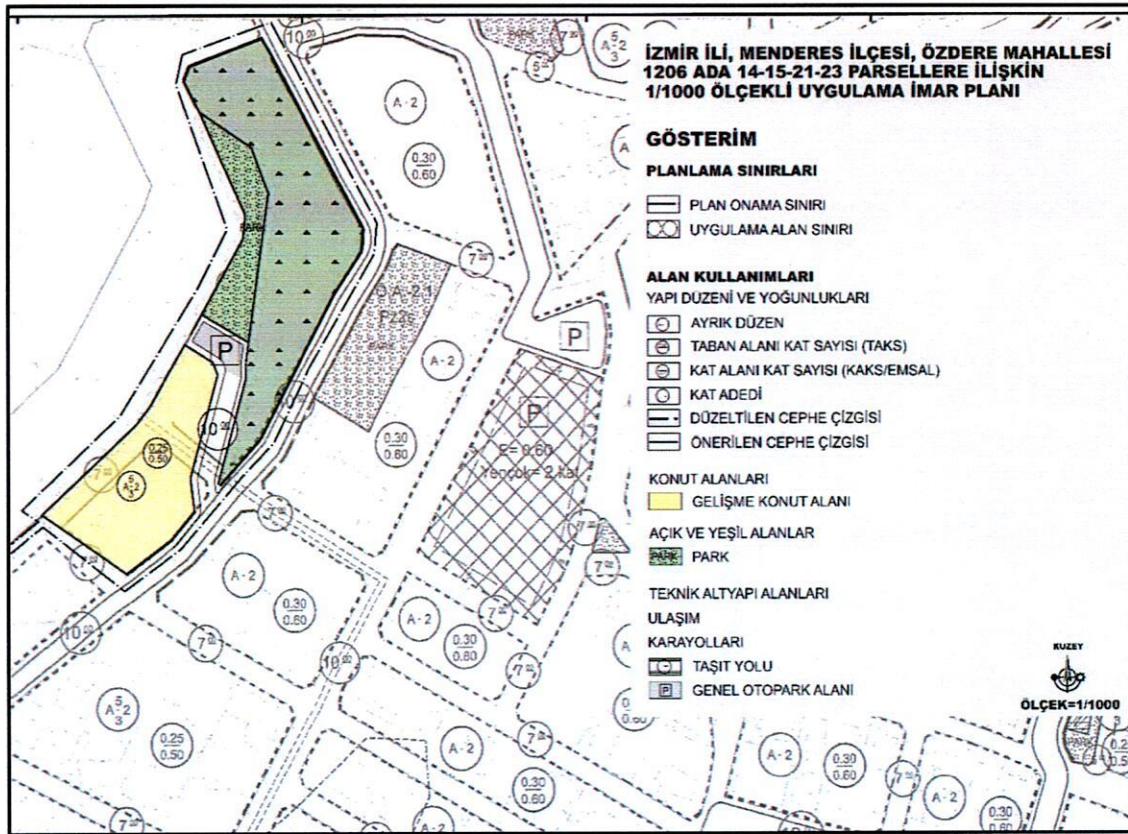
İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.09.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gümüldür İnönü Mahallesi ve Orta ve Çukuraltı Mahalleri İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parseller "Kısmen Gelişme Konut Alanı ve Kısmen Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-76606039-4011352101118401-4653100 sayılı yazısına istinaden hazırlanmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği gerekçesinde belirtilen nedenlerden dolayı söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı ve Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanan 1206 ada 20 parsel, orman vasfı dikkate alınarak "Orman Alanı" olarak düzenlenmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu planda Orman Alanı düzenleme sahası sınırları içerisine alınmamıştır.



Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Plan Özeti



1.PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE MEVCUT İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.YOL, OTOPARK VE YEŞİL ALANLARDA KALAN ALANLAR KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

31/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE 1206 ADA 20 NO'LU PARSEL
DİŞINDAKİ PARSELLERİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK
ALAN(BUYA)" BELİRLENECEKTİR.

Bu paftada yapılan değişik-
likler için.....-2-.....sayıda
Mühür basılmıştır.

Dr. Cemal TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dr.Z. Levent YILDIZ
Eylül 2019
Baskan Vekili

ÖMER KILIÇ - ŞEHİR PLANCISI

Adres: Atatürk Caddesi, No:113/1 Kat:1 Daire:2 Menderes/İZMİR
Tel: 0232 782 40 81

EKLER

EK-1: T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-76606039-4011352101118401-4653100 sayılı yazısı



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



İVEDİ

Sayı : E-76606039-401[35210111840]-4653100

Konu : Menderes, Özdere Çukuraltı
Mahallesi-(1206 ada 20
parcel)-Parselasyon planı Hk.

MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.08.2022 gün ve 302.03-01.715 sayılı kararıyla uygun görülerek Menderes Belediye Başkanlığınca 031.08.2022 tarihi itibarıyla 30 gün süreyle askıya çıkarılan 205 nolu parselasyon planına ilişkin yapılan teknik inceleme neticesinde;

205 no.lu imar planı uygulama sahası içerisinde mülkiyeti Hazineye ait 1206 ada 20 parsel numaralı taşınmazın kısmen alındığı, uygulama sahasına alınmayan alanın ise plansız saha olması nedeniyle uygulama dışında bırakıldığı, uygulama sahası yasal D.O.P oranının %45 fazla olduğu bu nedenle D.O.P oranına %45 çekmek için Maliye Hazinesine ait diğer şahıs parsellerinden hisseleri oranında bağış alındığı, yapılan bağış işlemi sonucunda uygulama içerisinde yer alan taşınmazlardan %45 oranında D.O.P kesintisi yapıldığı söz konusu oranın 22.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Uygulama Yönetmeliğinde belirlenen yasal D.O.P sınırı ile uyumlu olduğu belirlendiği, **imar planı gereği yoldan ihdas edilen alanların tescile tabi tutulmadan D.O.P hesabında kullanıldığı tespit edilmiştir.**

Ancak; söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan ve imar planında "Sosyal Tesis Alanı"na isabet eden ve düzenleme ortaklık payından karşılanan 1,380.46m² yüzölçümlü 1705 ada 2 parselin Menderes Belediyesi adına tescile konu edildiği belirlenmiştir. 22.02.2020 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Uygulama Yönetmeliğin "Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları" başlıklı 17 nci maddesinin 5 inci fıkrasında "Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Hazine adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir" hükmüne yer verilmiştir.

Bu nedenle söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan ve imar planında "Sosyal Tesis Alanı"na isabet eden ve düzenleme ortaklık payından karşılanan 1,380.46m² yüzölçümlü 1705 ada 2 parselin Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün (95 Nolu Orman Kadastro Başmühendisliği) 08.03.2022 tarihli ve E-53731526-255.01.04-3825405 sayılı yazıları ekinde Kurumumuza gönderilen

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 52C689D1-2F29-4190-BE03-43952CE092E3

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreschircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Bilal Mehmet Yaşar
OLGUNER
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00.



ÖMER KILIÇ - ŞEHİR PLANCISI

Adres: Atatürk Caddesi, No:113/1 Kat:1 Daire:2 Menderes/İZMİR
Tel: 0232 782 40 81

ve 6831 sayılı Orman Kanununun 4999 sayılı Kanunla değişik 9.maddesi kapsamında yapılan çalışmaya ait sayısal verilerde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1206 ada 20 parsel no.lu taşınmazın tamamının "Orman" sınırları içerisine alındığı belirlenmiştir. Ancak söz konusu imar uygulamasının yapılabilmesi için ilgili Orman İdaresinden alınmış herhangi bir onay yazısının bulunmadığı tespit edilmiştir. Danıştay 6. Dairesinin, 16.03.2007, E:2005/28, K:2007/1673, 23.09.1999, E:1998/3988, K:1999/4194; 20.01.1997, E:1996/1530, K:1997/338 sayılı emsal kararlarında Orman alanı olarak belirlenmiş yerlerin, inşaata elverişli imar parseli haline getirilemeyecek alanlar olması nedeniyle, parselasyon işlemine tabi tutulamayacaklarının belirtildiğinden imar planı içinde veya sınırında orman var ise düzenleme sınırının ormanı içine almayacak şekilde geçirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklaması yapıldığı üzere mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1206 ada 20 parsel numaralı taşınmazın 2022 yılında yapılan çalışmada "Orman" olarak belirlenmiş olması nedeniyle uygulama dışı bırakılması hususunda ve söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan ve imar planında "Sosyal Tesis Alanı"na isabet eden ve düzenleme ortaklık payından karşılanan 1,380.46m² yüzölçümlü 1705 ada 2 parselin Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi yönünde 205 nolu parselasyon planına düzeltme talep edilmektedir.

Bilgi edinilmesi ve yukarıda açıklanan düzeltme talebimizin işleme alınarak sonucundan bilgi verilmesini tebliğen rica ederim.

Ömer ALBAYRAK
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 52C689D1-2F29-4190-BE03-43952CE092E3

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreschircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Bilal Mehmet Yaşar
OLGÜNER
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00



ÖMER KILIÇ - ŞEHİR PLANCISI

Adres: Atatürk Caddesi, No:113/1 Kat:1 Daire:2 Menderes/İZMİR
Tel: 0232 782 40 81