

Sayı : E-22320024-115.01.06[UIP-
351065717]-454703

07.05.2025

Konu : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askı
Tutanağı**UIP-351065717 PLAN İŞLEM NUMARALI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI – BİLGİLENDİRME VE İNTERNET İLANI TUTANAĞI**

Bornova ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 30 M II B pafta, Ankara Caddesi üzerinde yer alan 13166 ada 1 parselde ve 13167 ada 1 parselde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.03.2024 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği uyarınca "İmalathane Tesis Alanı" belirlenmesine yönelik UIP- 351065717 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2025 tarihli 04.195 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 10.04.2025 tarihinde ve 1850 değişiklik numarası ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onandığı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 10.04.2025 tarihli E-87022314-115.01.06-2477301 sayılı yazısı ile Belediyemize bildirilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 07.05.2025 tarihinden itibaren 05.06.2025 tarihinde mesai saati bitimine kadar bir (1) ay süre ile Bornova Belediyesi ana bina üçüncü kat koridorundaki ilan panosunda asılmış olduğuna ve eş zamanlı olarak Bornova Belediyesi kurumsal internet sitesinde (<http://www.bornova.bel.tr/>) yayınlandığına, ilgili Mahalle Muhtarlığında ilan edildiğine, askı süresi içerisinde yapılacak itirazlara ilişkin zımni ret süresinin 30 gün olduğuna, askıdan iniş tarihinden itibaren 30 gün olan zımni ret süresinin son gününü izleyen günden sonra 60 gün olan genel dava açma süresinin başlayacağına dair iş bu tutanak tarafımızca düzenlenerek imza edilmiştir.

Özlem AYAN
Başkan Yardımcısı

Ek: Onama Evrakları (19 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0TZB-UGO5-091Z

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.bornova.bel.tr/>

Adres: Fevzi Çakmak Cad. No: 38 35040 Bornova / İZMİR

Telefon No: 0232 9992929

e-Posta: planlama@bornova.bel.trKep Adresi: bornovabelediye@hs01.kep.tr

Fax No: 0850 2098386

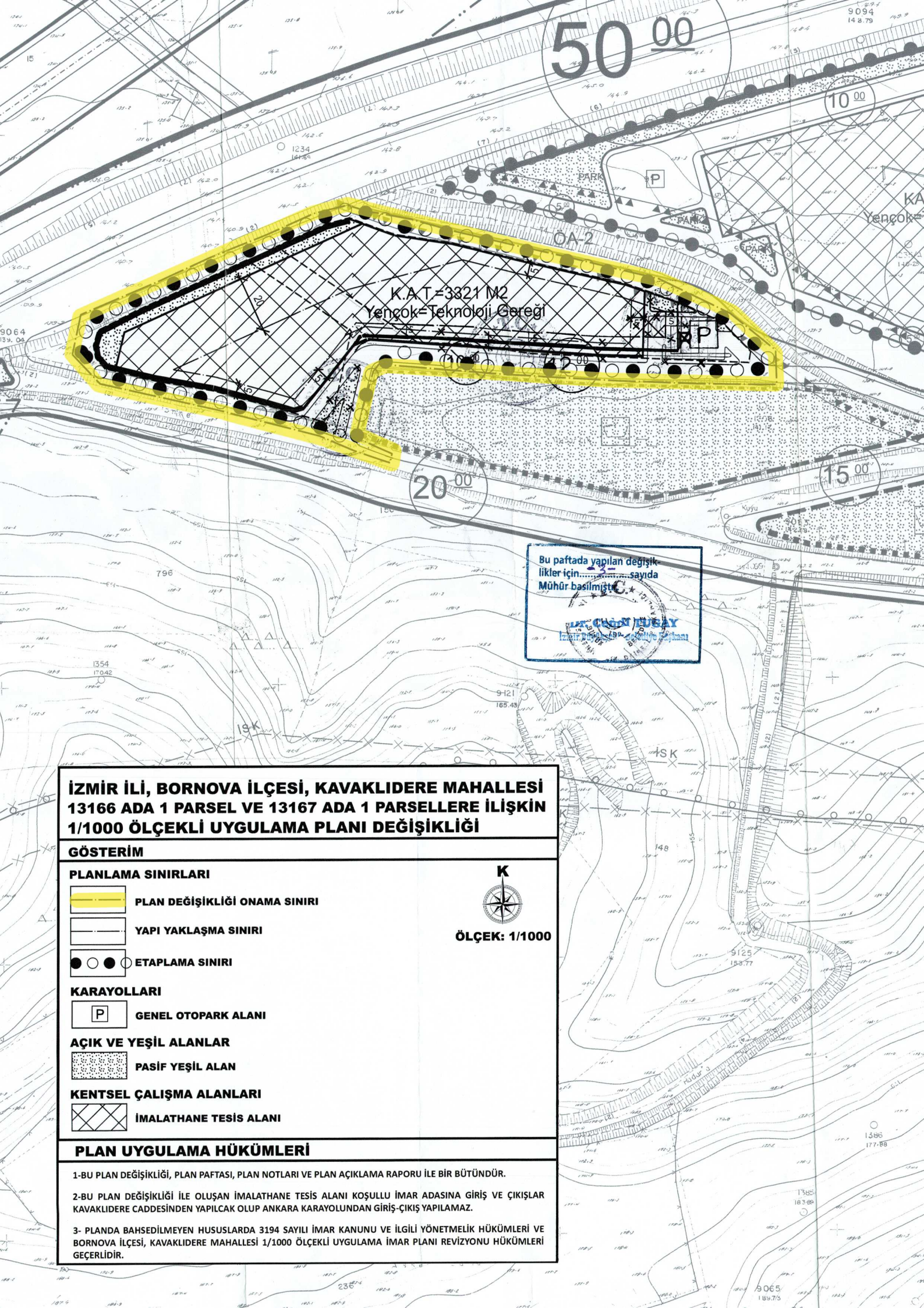
İnternet Adresi: <https://bornova.bel.tr/>

Bilgi İçin: Güren Serhat ACAR

Şehir Plancısı

Telefon No: 1256

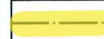
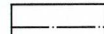
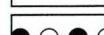




**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAVAKLIDERE MAHALLESİ
13166 ADA 1 PARSEL VE 13167 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

-  **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**
-  **YAPI YAKLAŞMA SINIRI**
-  **ETAPLAMA SINIRI**

KARAYOLLARI

-  **GENEL OTOPARK ALANI**

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  **PASİF YEŞİL ALAN**

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  **İMALATHANE TESİS ALANI**

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE OLUŞAN İMALATHANE TESİS ALANI KOŞULLU İMAR ADASINA GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR KAVAKLIDERE CADDESİNDEN YAPILCAK OLUP ANKARA KARAYOLUNDAN GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILAMAZ.
- 3- PLANDA BAHSİDİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE BORNOVA İLÇESİ, KAVAKLIDERE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



ÖLÇEK: 1/1000

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.195
Karar Tarihi : 14/02/2025

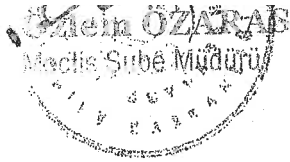
MECLİS KARARI

Meclisimizin 15/11/2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 11/02/2025 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 15/11/2024 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 15/11/2024 tarihli ve E.2277785 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 11/02/2025 tarihli toplantısında incelenmiştir. Bornova Belediye Meclisinin 02/09/2024 tarihli ve 304 sayılı Kararı ile kabul edilen ve 07/10/2024 tarihli ve E-22320024-115.01.06-386137 sayılı Yazı ile Belediye Başkanlığımıza iletilen; Bornova ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 13166 ada 1 parselin ve 13167 ada 1 parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 'K.A.T.=3321 m² ve Yençok=Teknoloji Gereği' yapılaşma koşullu "İmalathane Tesis Alanı" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 17/01/2025 tarihli ve 2333232 sayılı Görüşü doğrultusunda bahse konu parsellerin güneyinde önerilen 10 m "Taşıt Yolunun ve Otopark Alanının" yeniden düzenlenmesi koşuluyla, Komisyonumuzca **değişiklikle oybirliği ile uygun bulunmuştur**. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu Raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

ASLININ AYKIRIDIR



Mustafa VATANSEVER
Divan Kâtibi

Altan İNANÇ
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Uygur KANMIŞ
Divan Kâtibi

Sultan İPEK Lİ AKSOY
Divan Kâtibi

Doğukan MALTEPE
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Enes UĞUZ
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

351065717

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NOSU	TARİHİ
304	02.09.2024

MECLİS KARARI
İMAR KOMİSYONU KARARI

TEKLİFTE BULUNAN MÜDÜRLÜK : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NO.SU : 27.06.2024 – 25733
MECLİS HAVALA TARİH VE NO.SU : 01.07.2024 – 193

TEKLİF KONUSU: Bornova ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 30 M II B pafta, Ankara Caddesi üzerinde yer alan 13166 ada 1 parselde ve 13167 ada 1 parselde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 29.03.2024 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği uyarınca "İmalathane Tesis Alanı" belirlenmesi yönünde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması talep edilmektedir. Konunun Meclis'te incelenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur, denilmekte olup;

KOMİSYONU KARARI: Söz konusu plan değişikliği önerisi talebi, yapılan arazi çalışması, dosyasında bulunan bilgi, belge ve paftalar ile plan değişikliği açıklama raporu doğrultusunda incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 13166 ada 1 parselin 'Akaryakıt+ LPG+ Servis İstasyonu Alanı' gösteriminde 'E=0.20 - Hmax=6.50' yapılaşma koşulunda, 13167 ada 1 parselin ise 'Ticaret Turizm Alanı' gösteriminde 'KAKS=0.60' yapılaşma koşulunda kaldığı, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı 'nın 05.06.2024 tarihli ve 1988025 sayılı yazısı ile Kavaklıdere Mahallesi 13166 ada 1 parsel ve 13167 ada 1 parselde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Pasif Yeşil Alan" ve "Genel Otopark Alanı" belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 03.05.2024-03.06.2024 tarihleri arasında askı sürecini tamamlamış olduğu, askı süreci sonunda itiraz olmadığından kesinleştiği bilgisi belediyemize iletildiği tespitleri yapılmıştır. Kavaklıdere 13166 ada 1 parsel ve 13167 ada 1 parseli kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği uyarınca "İmalathane Tesis Alanı" belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliği ile kabul edilmiş olup kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı İmar Komisyonu kararı mecliste görüşülerek, Komisyonundan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edildi.

Ömer ESKİ
BAŞKAN

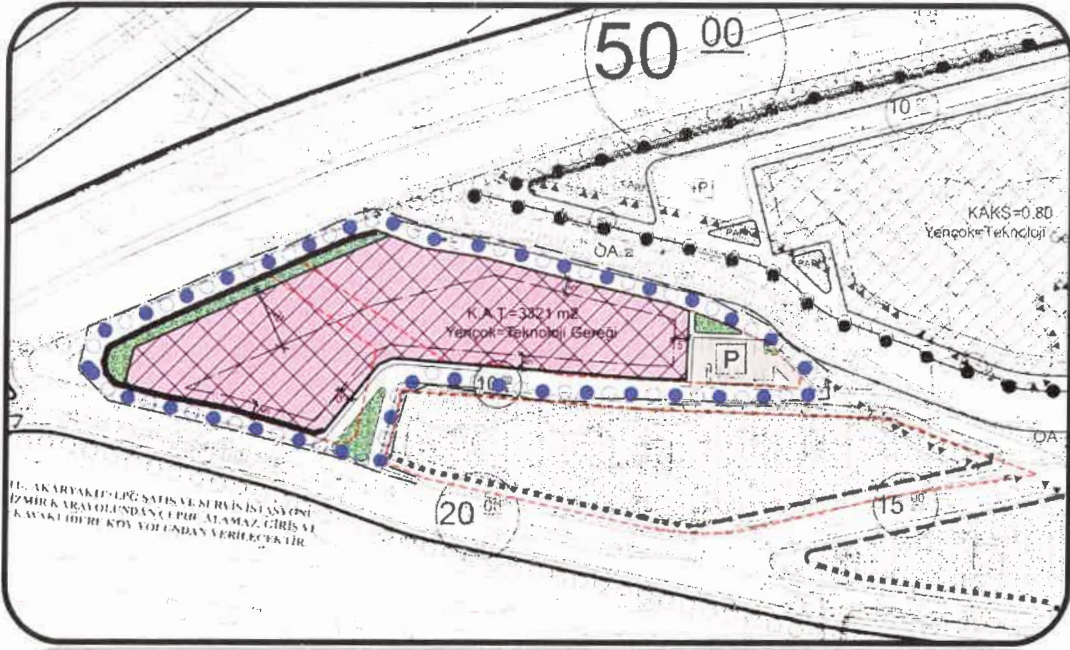
Melek KARTAL
KATİP

Tansel ERTÜRK
KATİP

Levent TAŞER
KATİP

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAVAKLIDERE MAHALLESİ, 13166
ADA 1 PARSEL VE 13167 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No	Plan İşlem Numarası	Bornova Belediyesi Meclis Kararı Tarihi ve Sayısı
2024 - 25733	UİP - 351065717	02.09.2024- 304



İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57

SIYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT, DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Serkan İkinci - Şehir Plancısı
Akdeniz Mh. Şehit Fethi Bey Cd. No:65
Konak-İZMİR • Tel: 0536 763 75 23
Konak V.D.772 06 8160

Ömer ESKİ
Bornova Belediye
Başkanı

Meclis Karar No : 04.195
Meclis Karar Tarihi: 14.02.2025



Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

A-PARSELLİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ	3
B-MEVcut ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI VE İMAR PLANI KARARLARI.....	5
1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	6
4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	7
C-KURUM GÖRÜŞLERİ	7
D-ULAŞIM ANALİZLERİ	11
E- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ	12
F. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	16

A-PARSELLİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

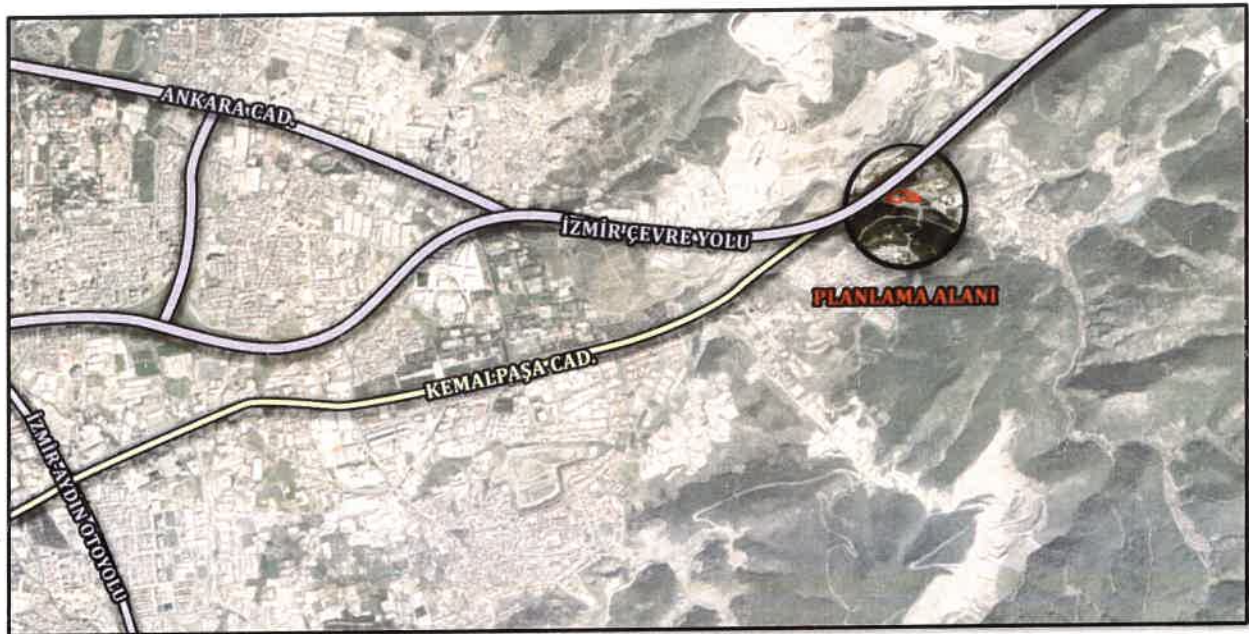
İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. 31 Aralık 2021 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.427.654 kişidir. Konumu itibarı ile Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.



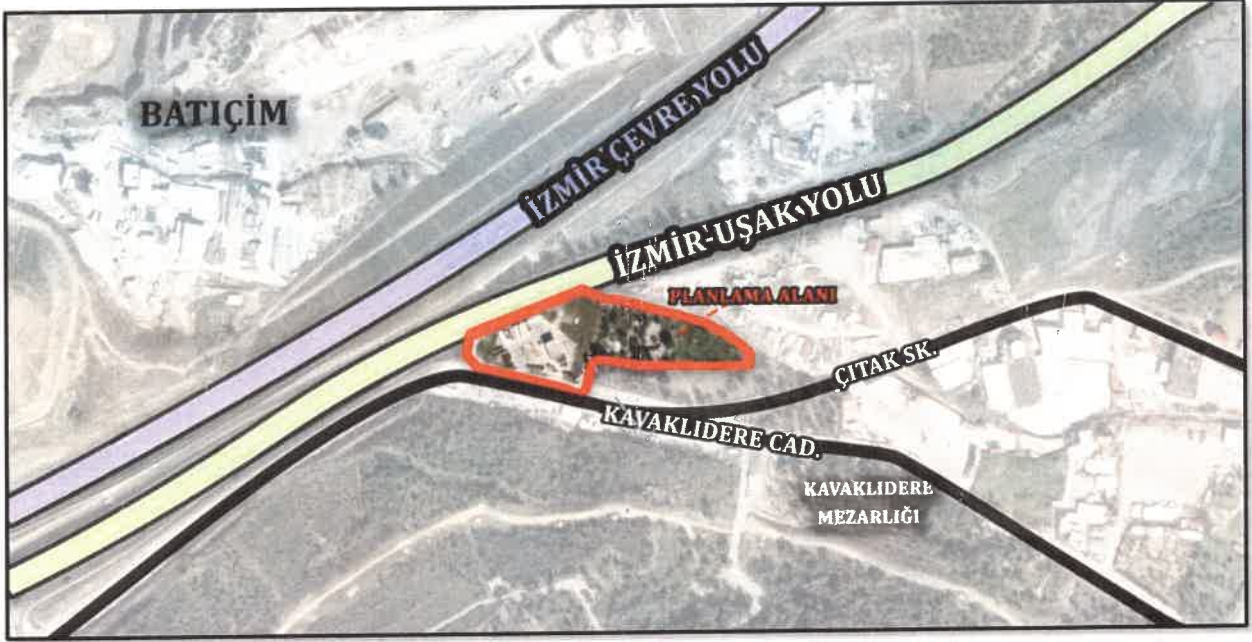
Şekil 1: İzmir İli ve Bornova İlçesi'nin konumu

Bornova ilçesinin doğusunda Kemalpaşa, güneyinde Buca, batısında Konak ve Bayraklı, kuzeybatısında Karşıyaka ve Menemen ilçeleri, kuzeyinde Manisa ili bulunmaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38 derece kuzey enlem ve 27 derece doğu boylamı üzerinde yer alır. İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nden 3 km doğudadır. Belediye teşkilatı 1882 yılında kurulmuş, 1957 yılında ilçe hâline gelmiştir. Yüzölçümü 220 km²'dir. Bornova ilçesinin 31 Aralık 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 452.867 kişidir.

Planlama alanı Kavaklıdere Mahallesi'nde yer almaktadır. İdari sınırlarına bakıldığında kuzeyinde Naldöken ve Yakaköy; kuzeydoğusunda Mustafa Kemal Atatürk; doğusunda Kızılüzüm; güneyinde Kaynaklar Merkez; batısında Kemalpaşa; kuzeybatısında ise Yeşilçam mahalleleri bulunur.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı (Uzak)



Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı (Yakın)

Planlama alanının kuzeyinde İzmir Çevre Yolu ve İzmir Uşak Yolu bağlantıları İzmir için önemli ulaşım akslarındandır. Batısında kuzey güney aksında Kemalpaşa Caddesi önemli akslardandır. Planlama alanı Kemalpaşa Caddesi ve İzmir Uşak Yolu'na bağlanan Kavaklıdere Caddesi'nden servis almaktadır. Ayrıca planlama alanının güneydoğusunda Kavaklıdere Mezarlığı, kuzeyinde Batıçim ve İZBETON yer almaktadır. Alanın doğusunda bulunan Kavaklıdere mahalle merkezi ise yaklaşık 1km uzaklıktadır.

Planlama alanı; Bornova İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 13166 ada 1 parsel ve 13167 ada 1 parselleri kapsamaktadır. 13166 ada 1 parsel "Arsa" niteliğinde 3227.85 m², 13167 ada 1 parsel "Arsa" niteliğinde 4459.77 m² büyüklüğündedir.



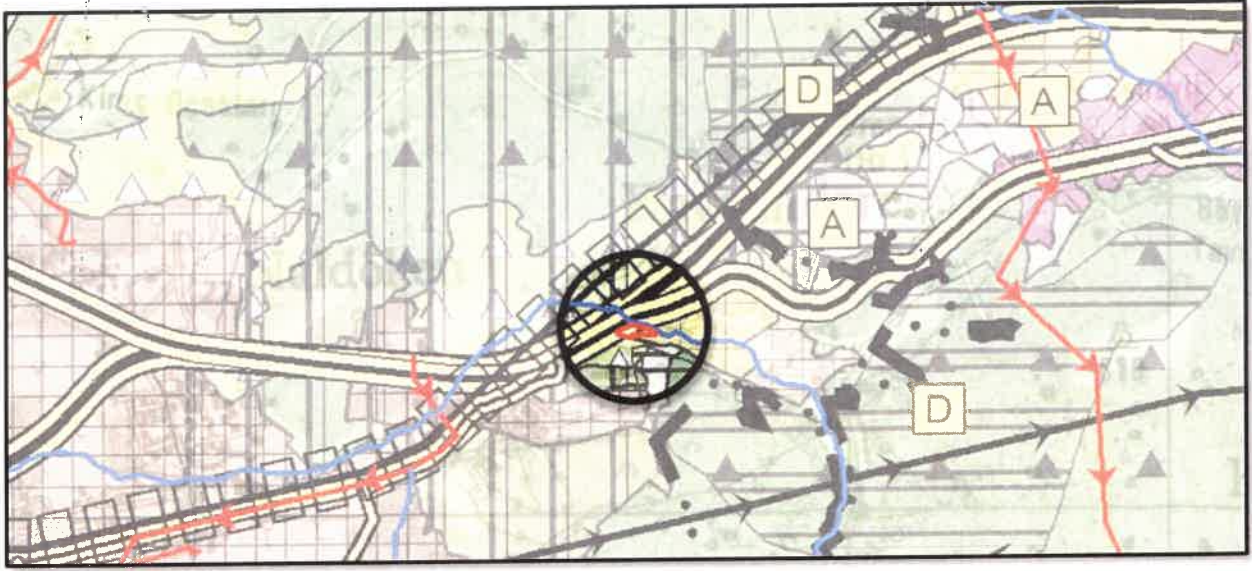
Şekil 4:Mülkiyet Bilgisi

B-MEV CUT ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI VE İMAR PLANI KARARLARI

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak Bakanlık Makamı'nın 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süresi içerisinde itiraz edilmiş olup, söz konusu itirazların değerlendirilmesi sonucunda 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bakanlık Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile tekrar onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanı**" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

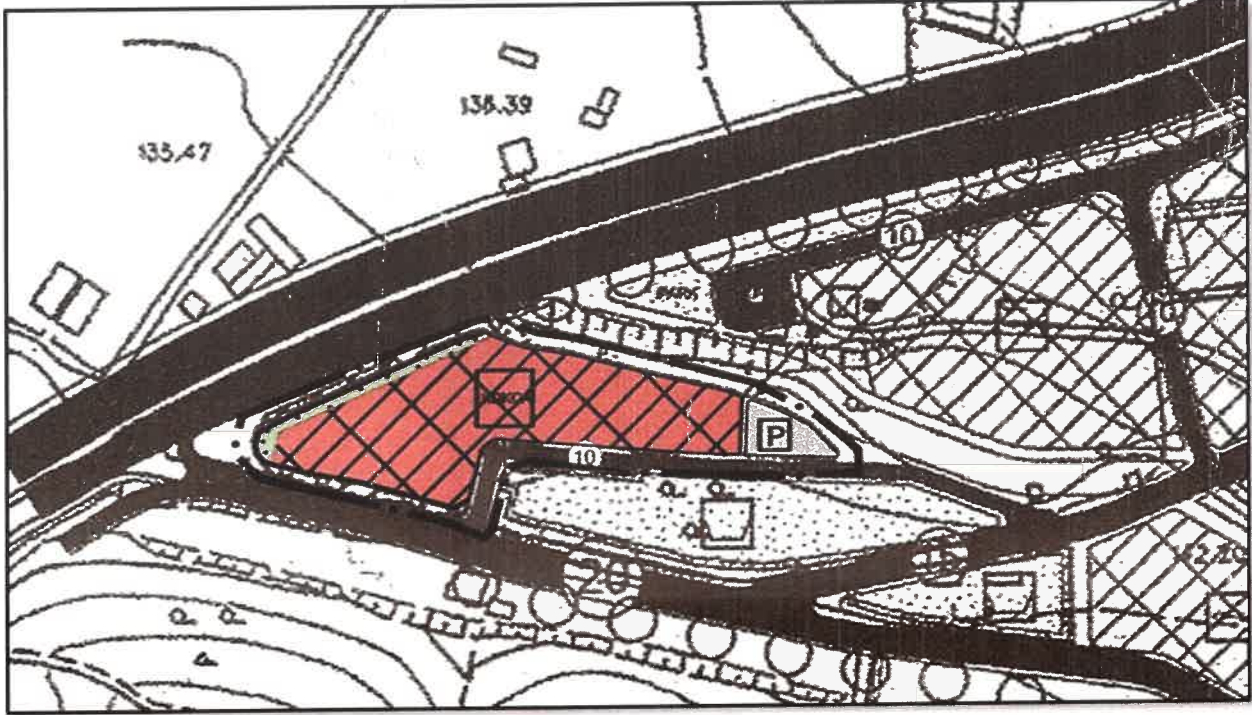
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylan planla söz konusu parsel "**Kentsel Gelişme Alanı**" kullanımında kalmaktadır.



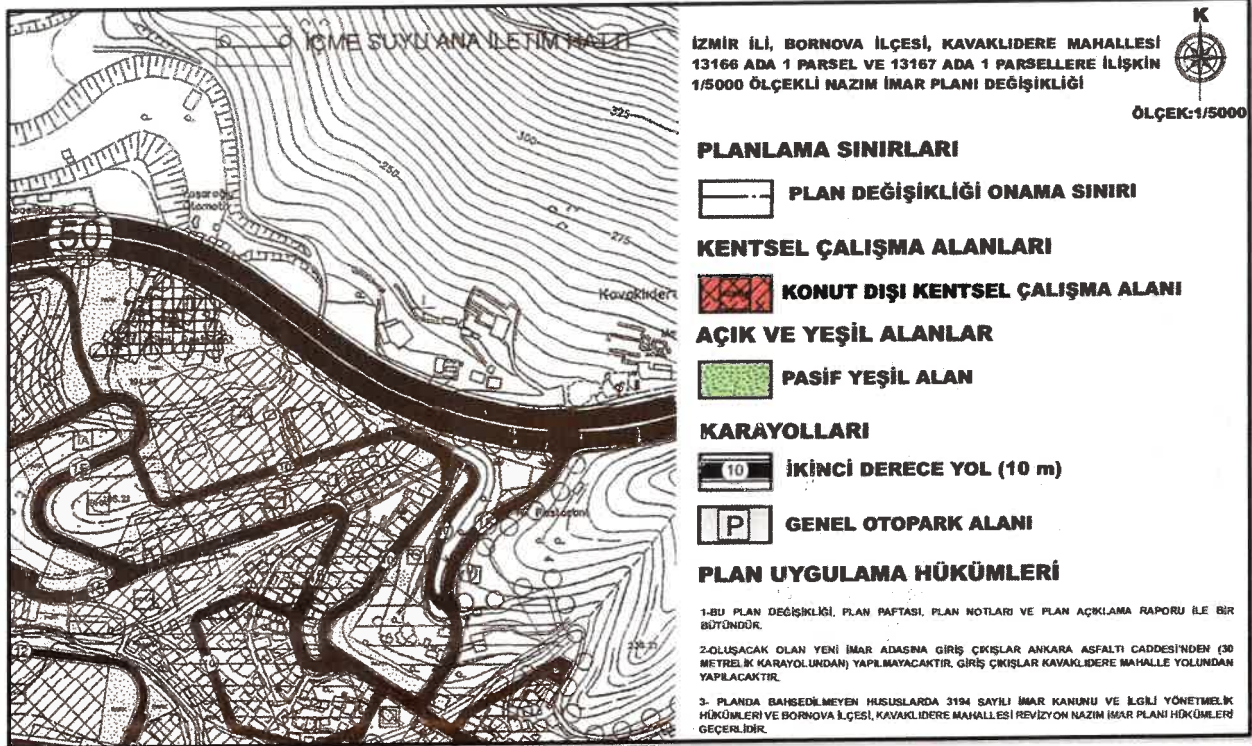
Şekil 6: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 29.03.2024-03.05.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan, 29.03.2024 tarihinde onanan "Bornova İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 13166 Ada, 1 Parsel ve 13167 Ada, 1 parsellerde Kullanım Kararlarının ve İmar Hatlarının Yeniden Düzenlenmesine yönelik, Parsel Malikince Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", "Pasif Yeşil Alan" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



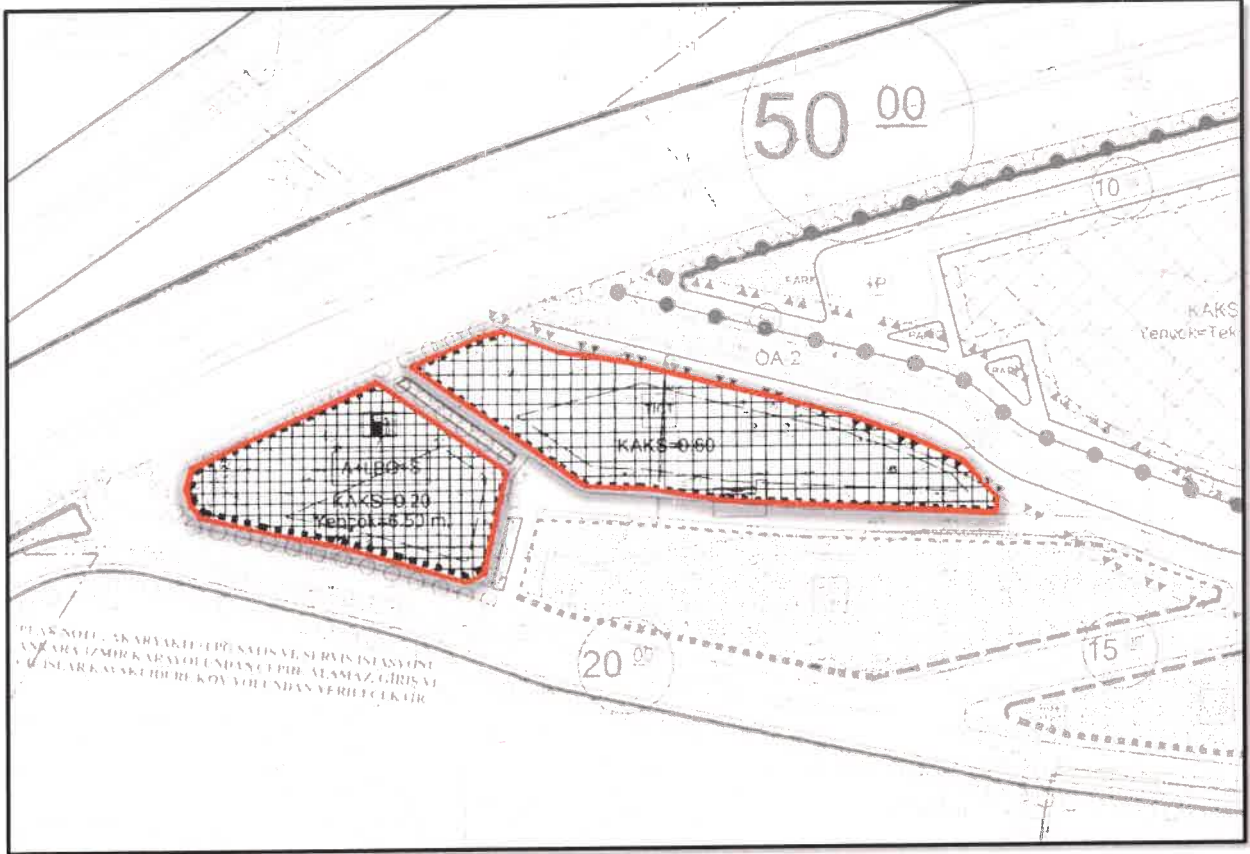
Şekil 8: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı-Plan Notları

4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parsel 16.03.2018 tarihinde onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 13166 ada 1 parsel **"Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"** kullanımında, 13167 ada 1 parsel **"Ticaret Turizm Alanı"** kullanımında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları;

"Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı : Emsal=0.2 / Hmax=6.5 metre

Ticaret Turizm Alanı: Emsal=0.6" olarak belirlenmiştir.



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

C-KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 1348941 sayılı yazısında;

"300-02 Kontrol Kesim Numaralı İzmir-Turgutlu Bölünmüş Devlet Yolumuzun 12+050 km.sinde ve sağında; İzmir İli, Bornova İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi'nde mülkiyeti Aytok Oto İnş. İml. San. ve Tic. A.Ş.'ye ait 13166 ada 1 ve 13167 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı yapılacak imar plan değişikliği için görüşümüz istenilmektedir.

Yolumuzun bu kesimde kamulaştırma genişliği 30 m olup, ilgili kesime ait yol proje örneği ekte gönderilmektedir.

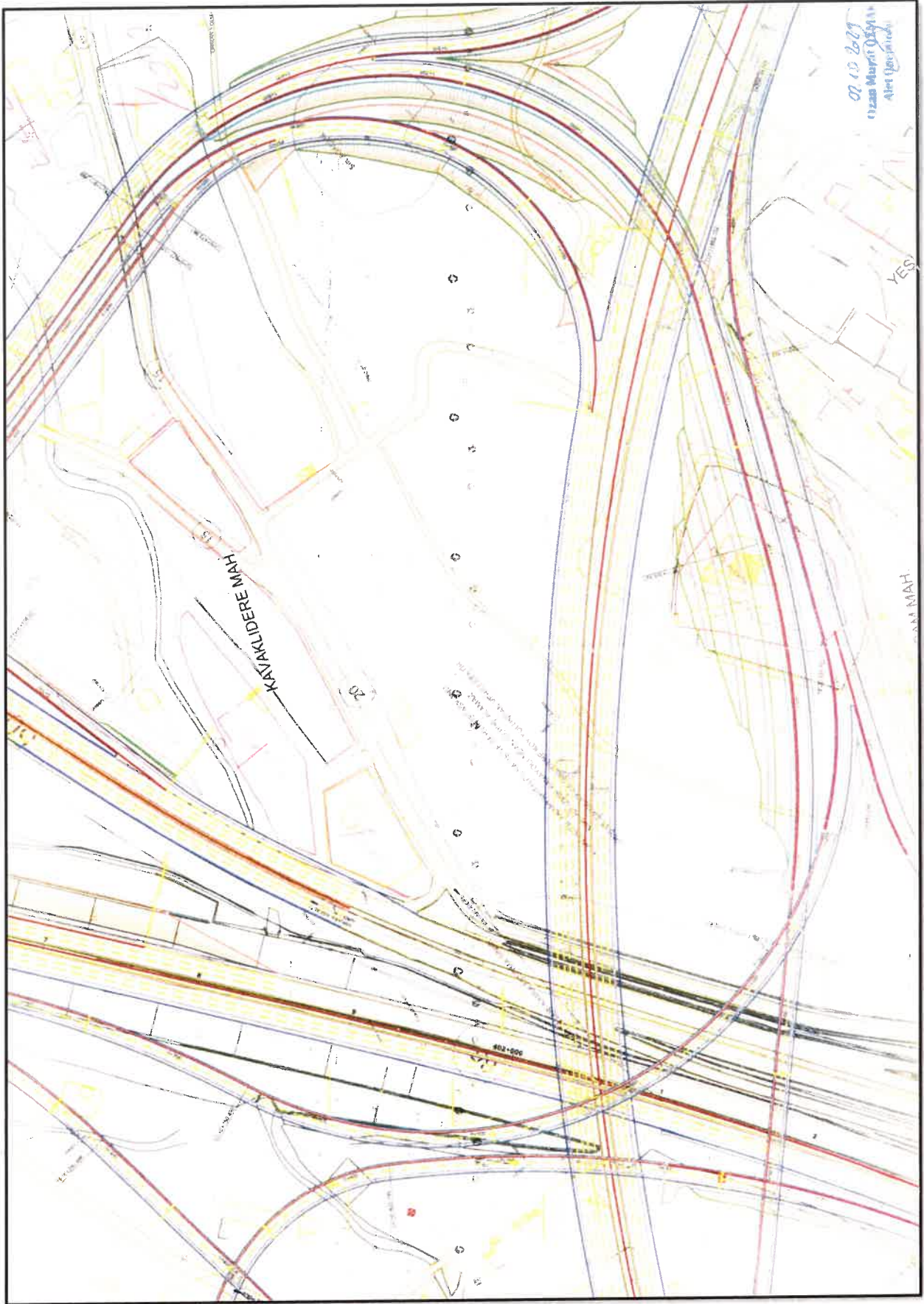
6360 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile İl sınırları Büyükşehir belediyesi sınırları olarak kabul edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzün 27.06.2014 Tarihli ve 55600611-175.09/212138 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yol standardının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yani yerleşim yeri(meskun mahal) dışında yapılması, istenilen yapı ve tesisler için yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği belirtilmektedir.

15 Mayıs 1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmi Gazete'de (Değişiklik 06.01.1998 tarih, 23222 sayılı Resmi Gazete'de) yayınlanarak yürürlüğe giren, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 17. Maddesine göre Belediye sınırları dışında (meskun mahal dışında), Yolumuzun kenarında yapılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m'lik mesafeyi sağlaması, parselin yolumuz kamulaştırma sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 30 m olması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

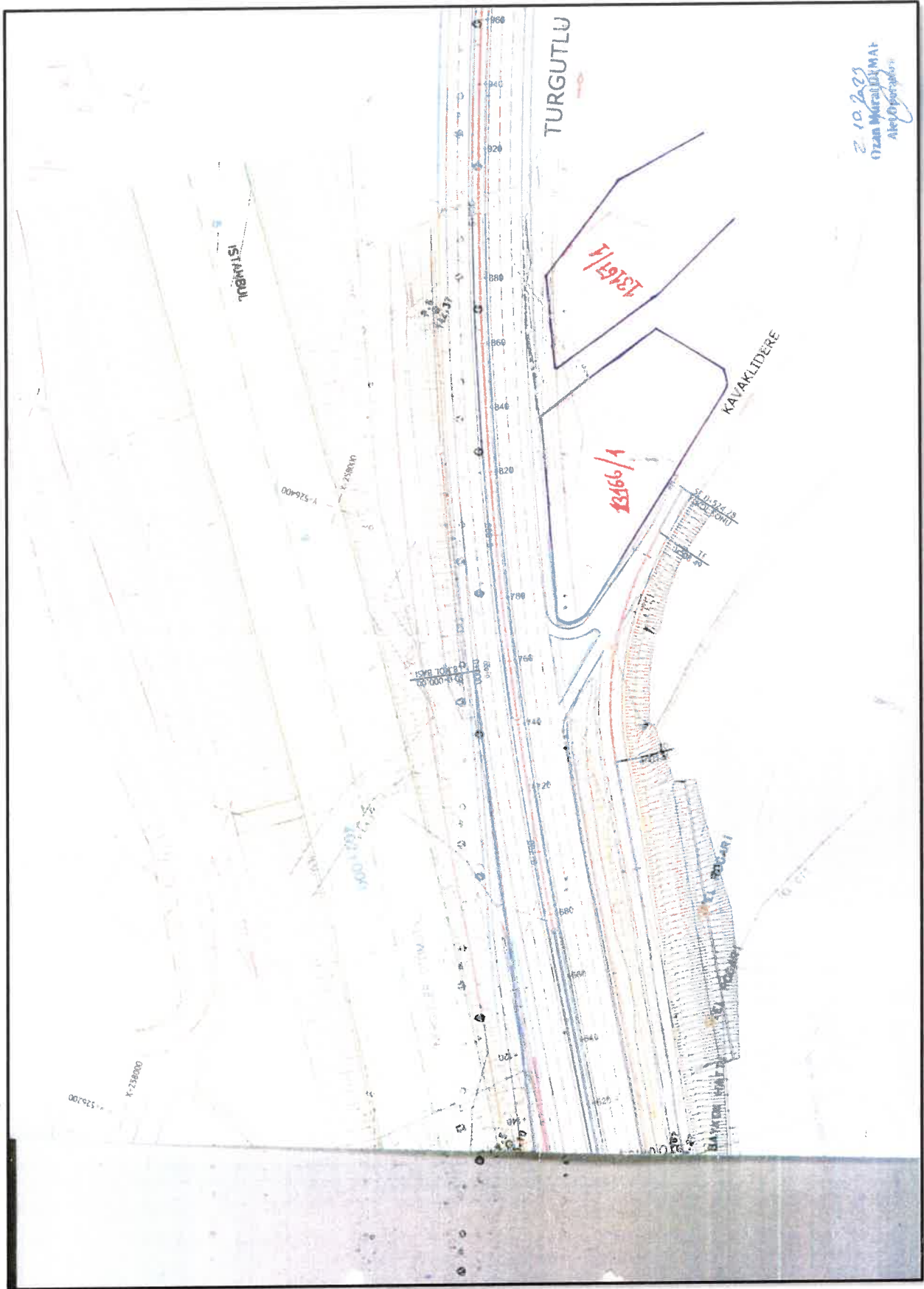
Yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemede; 13167 ada 1 parselin yolumuz kamulaştırma sınırımıza bitişik cephe genişliğinin 28 m olduğu, ve "Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen cephe genişliği (en az 30 m) şartını sağlamadığı, 13166 ada 1 parselin ise İzmir yönü sınırı bitişğinde ekte gönderilen yol projemizden de görüleceği üzere yolumuza ve trafiğe bağlantısı açık Kavaklıdere Mahalle yolu bulunduğu tespit edilmiş olup, yukarda açıklanan "Yönetmelik" hükümlerine göre yolumuzdan geçiş yolu bağlantısı oluşturulması halinde geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın yeterli kavşak mesafesini sağlamayacağı (en az 200 m) anlaşıldığından her iki parselde de yolumuzdan Geçiş Yolu İzni verilmesi Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir.

Bu durumda; 13166 ada 1 parsel ve 13167 ada 1 parsel numaralı taşınmazların trafik güvenliği açısından yolumuzdan giriş çıkış izni alamayacağından, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre anılan parsellerden **Yolumuza hiçbir şekilde doğrudan bağlantı yapılmaması**, ulaşımın yol proje örneğimizden de görüleceği üzere yolumuza ve trafiğe bağlantısı açık Kavaklıdere Mahalle yolundan yapılması, yapılacak ve açılacak tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından **en az 25 m uzaklıkta** bulunması şartıyla 13166 ada 1 parsel ve 13167 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı imar plan değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak; yapılaşmaya gidilmeden önce onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin de eklenerek "Yönetmeliğin" 39. Maddesi gereğince ilgili Belediye Başkanlığınca tekrar Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek tekrar uygun görüşümüzün alınması zorunluluğu vardır." denilmektedir.

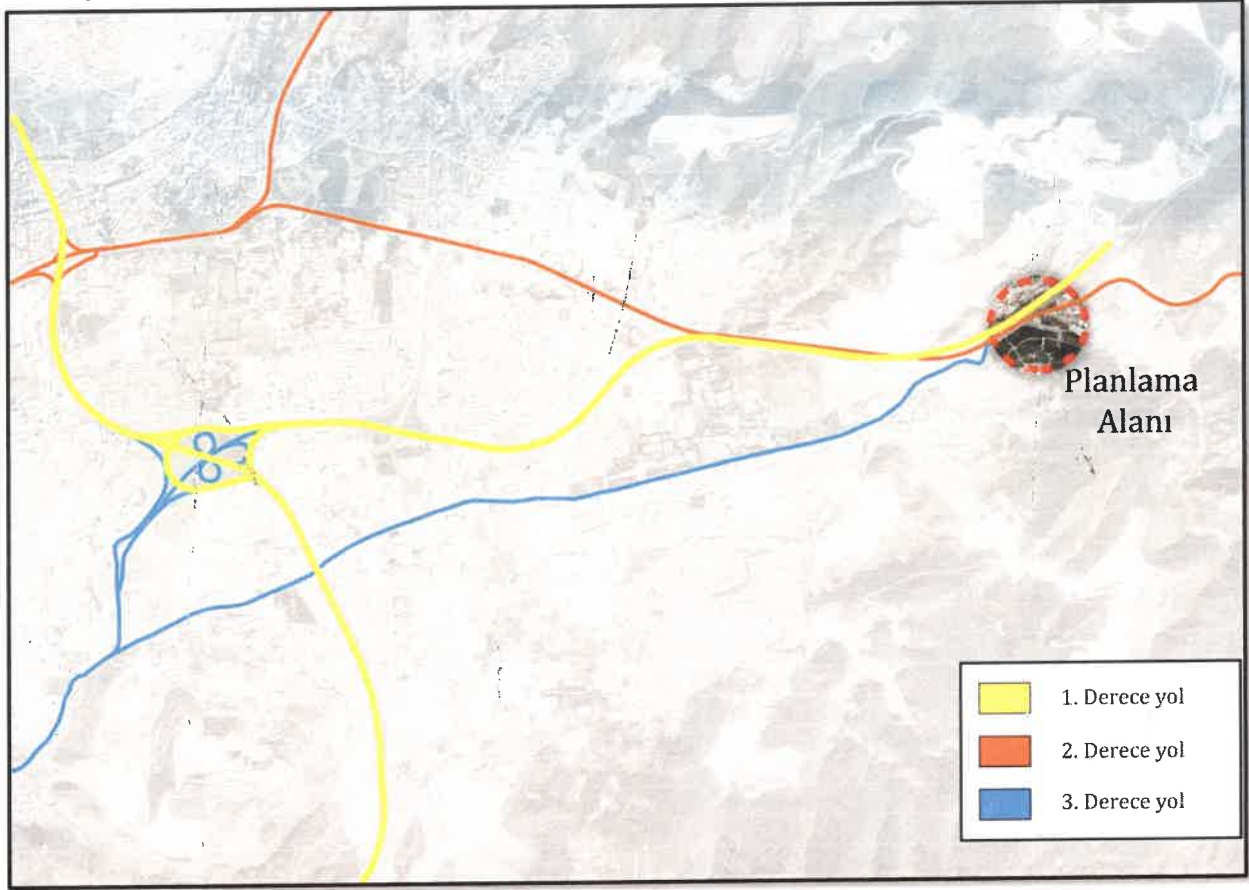


Şekil 10: T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 1348941 sayılı yazı eki



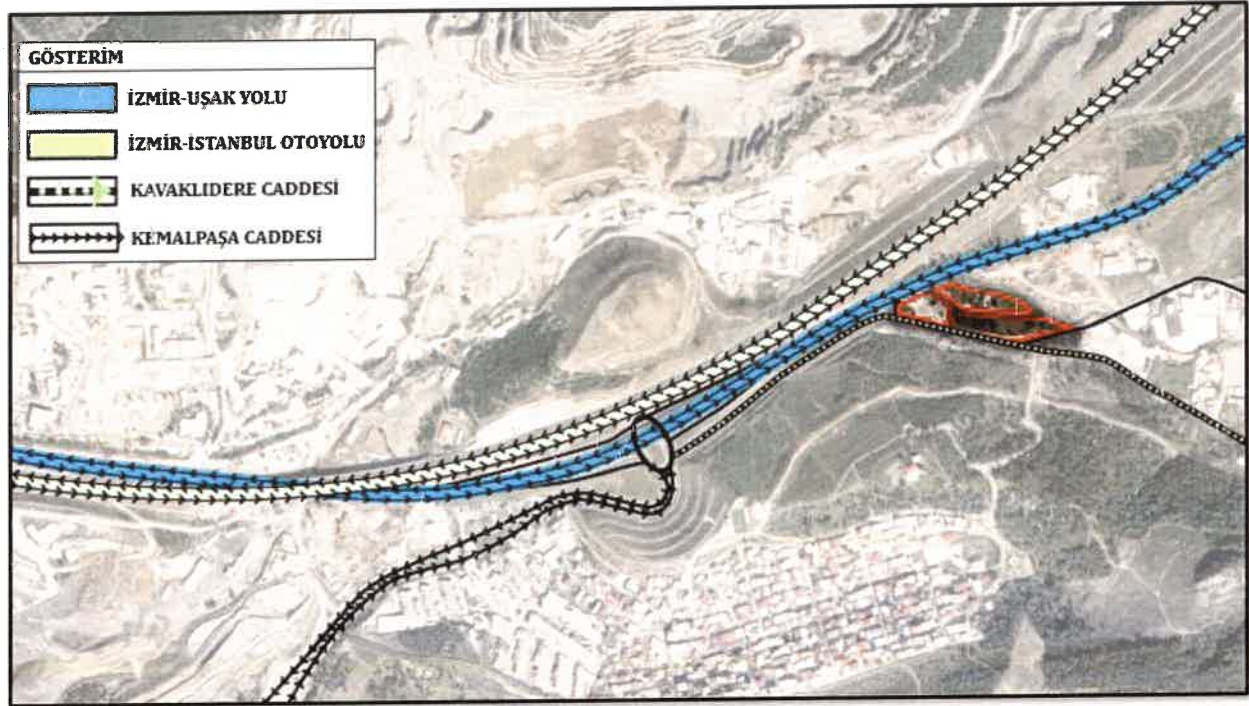
Şekil 11: T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 1348941 sayılı yazı eki

D-ULAŞIM ANALİZLERİ



Şekil 12: Planlama Alanı ve İl Geneli Ana Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı çevresinde il geneli için önemli bağlantıları sağlayan İzmir Çevre Yolu ve Kemalpaşa Caddesi bağlantıları bulunmaktadır. Planlama alanına servis veren Kavaklıdere Caddesi Kemalpaşa Caddesi'ne bağlanmaktadır.



Şekil 13: Planlama Alanı ve Çevresindeki Ana Ulaşım Bağlantıları



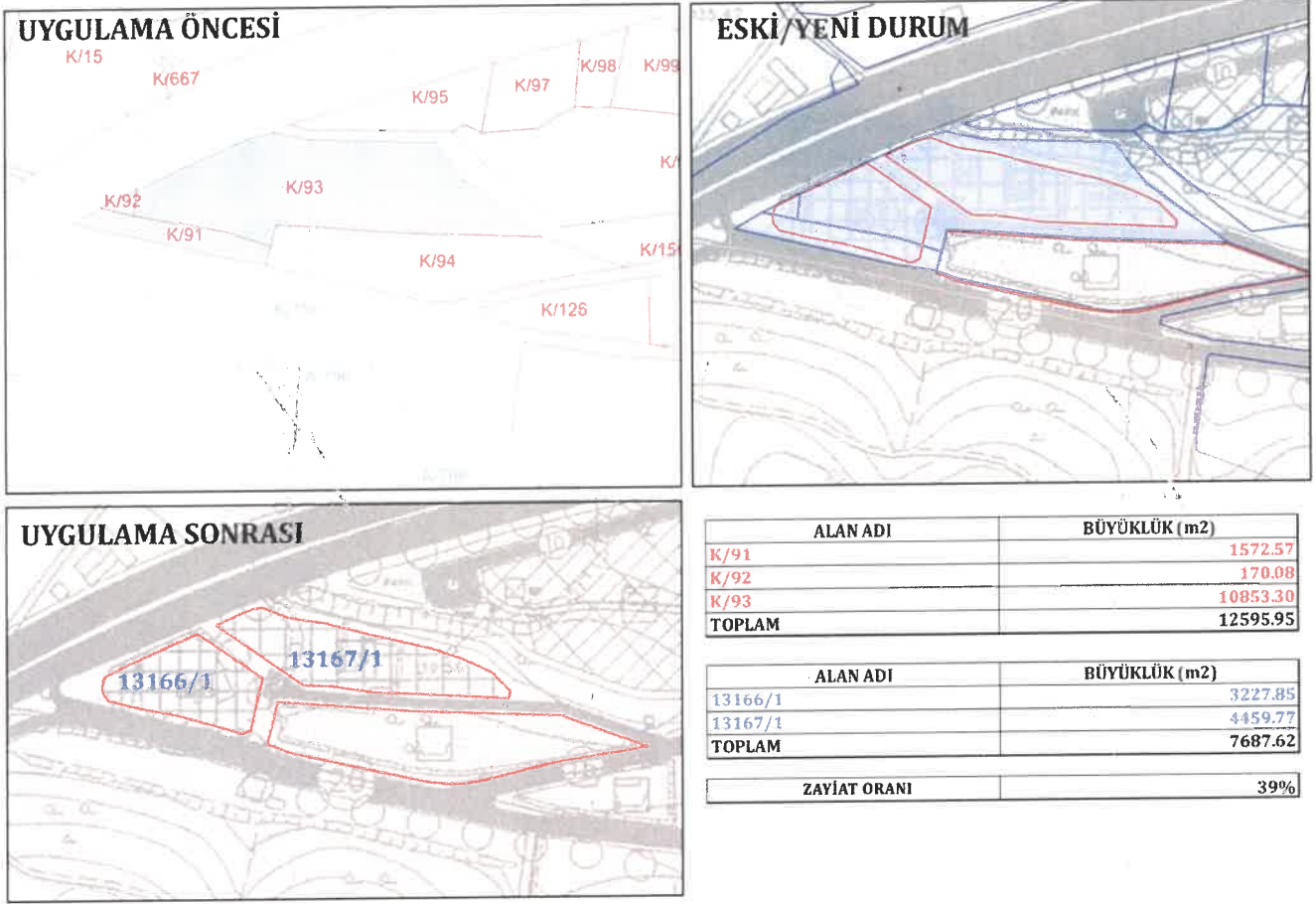
Şekil 14: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Ulaşım Bağlantıları

E- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu parsellerin ikisinin de malikleri aynıdır. Mevcut imar planlarındaki Ticaret+Turizm Alanı kullanımında hem alanın çevresinde (bitişğinde) depolama ve sanayi işletmeleri ile mezarlık alanının bulunmasından hem de ulaşım bağlantılarının yetersiz olmasından dolayı yatırımlar hayata geçememektedir. Ayrıca yakında birçok alternatif Akaryakıt İstasyonu bulunması nedeni ile Akaryakıt İstasyonu da bir türlü hayata geçememektedir. Bu nedenlerle mevcut toplam inşaat alanı yoğunluğu korunarak, çevresindeki kullanım kararları ile uygun, eski terk oranını yasal zayıat miktarı olan %45'e tamamlayacak şekilde parsellerin "**İmalathane Tesis Alanına**" dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde;

- İki parsel tek bir imar adası olacak şekilde tasarlanmıştır,
- 10 metrelik otopark ile bitirilen yolun 20 metrelik yol ile bağlantısı sağlanmıştır,
- Mevcut otopark alanı miktarı büyütülerek alanın doğusunda yer seçimi sağlanmıştır.
- "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" ile "Ticaret + Turizm Alanı" kullanım kararları "**İmalathane Tesis Alanı**" kullanım kararına dönüştürülmüştür.
- Mevcut imar planındaki katlar alanı toplamı hesaplanarak imar adası üzerine K.A.T.=3321 m² yazılıp, Yençok değeri ise çevredeki imalathane tesis alanlarında olduğu gibi "**Teknoloji Gereği**" olarak belirlenmiştir.
- Parsellerin Ankara Asfaltı ile arasına yeşil bant konulmuştur.

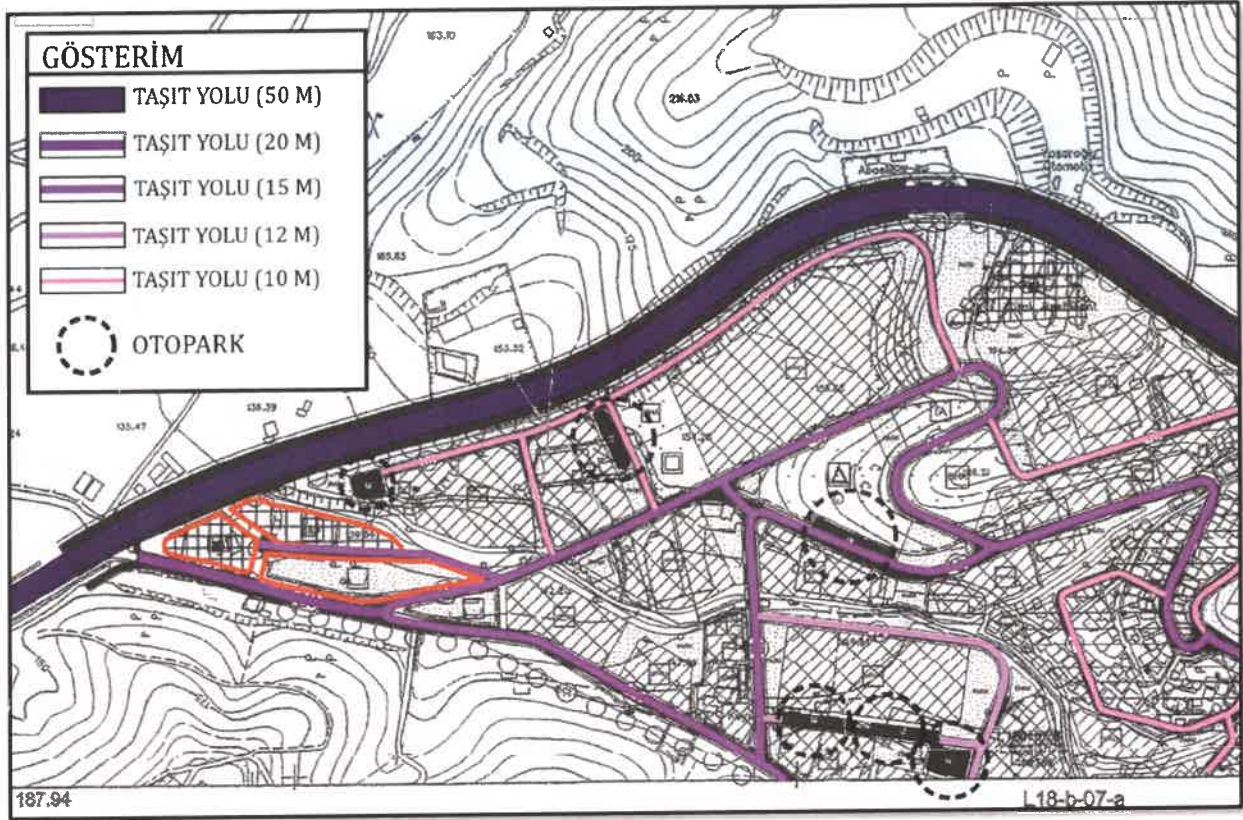


Şekil 16: Uygulama Öncesi ve Uygulama Sonrası Mülkiyet Bilgileri

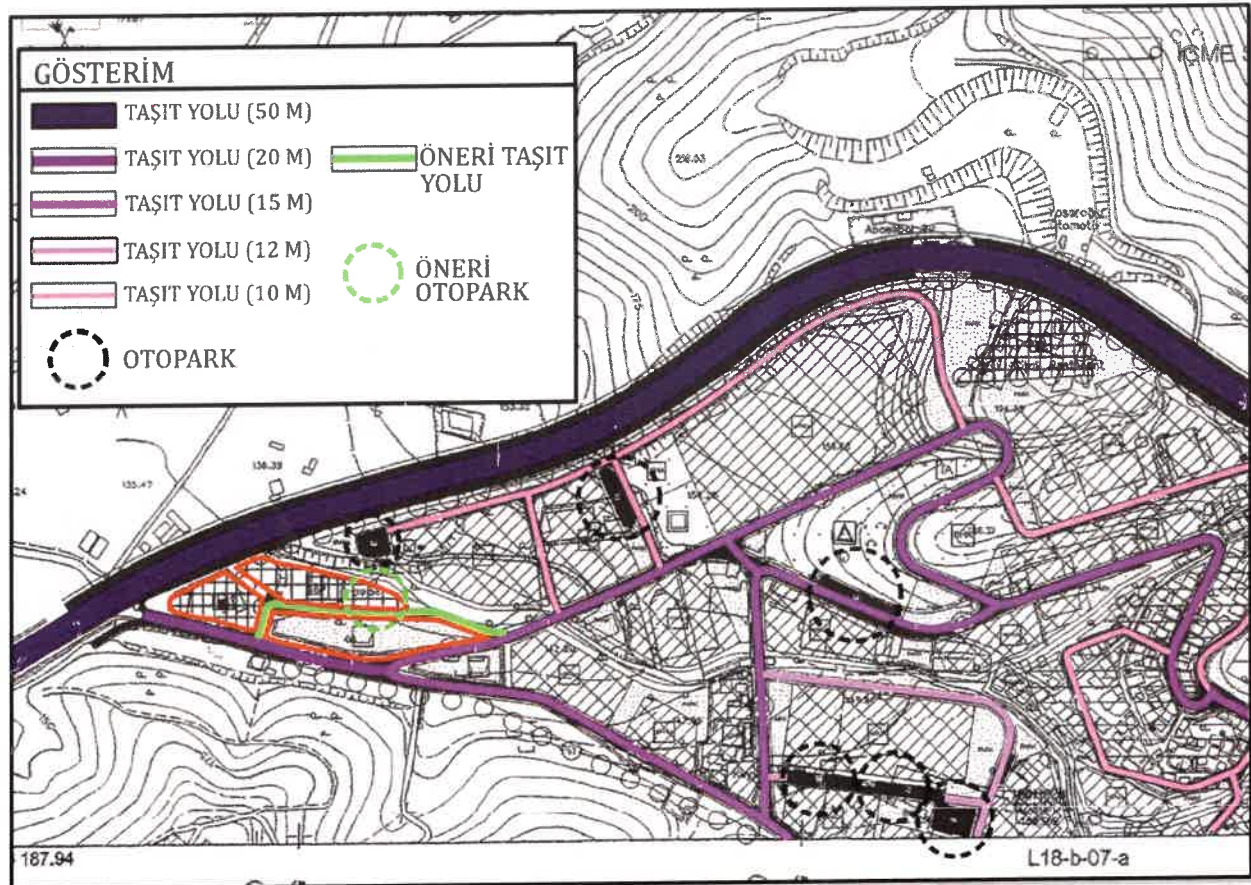
Tablo 2: Eski ve Yeni Zayıat Durumu

ESKİ KADASTRAL BÜYÜKLÜK	12596
ÖNERİ ZAYİAT ORANI	45%
ZAYİAT MİKTARI	5668
ÖNERİ İMAR ADASI	7687.62

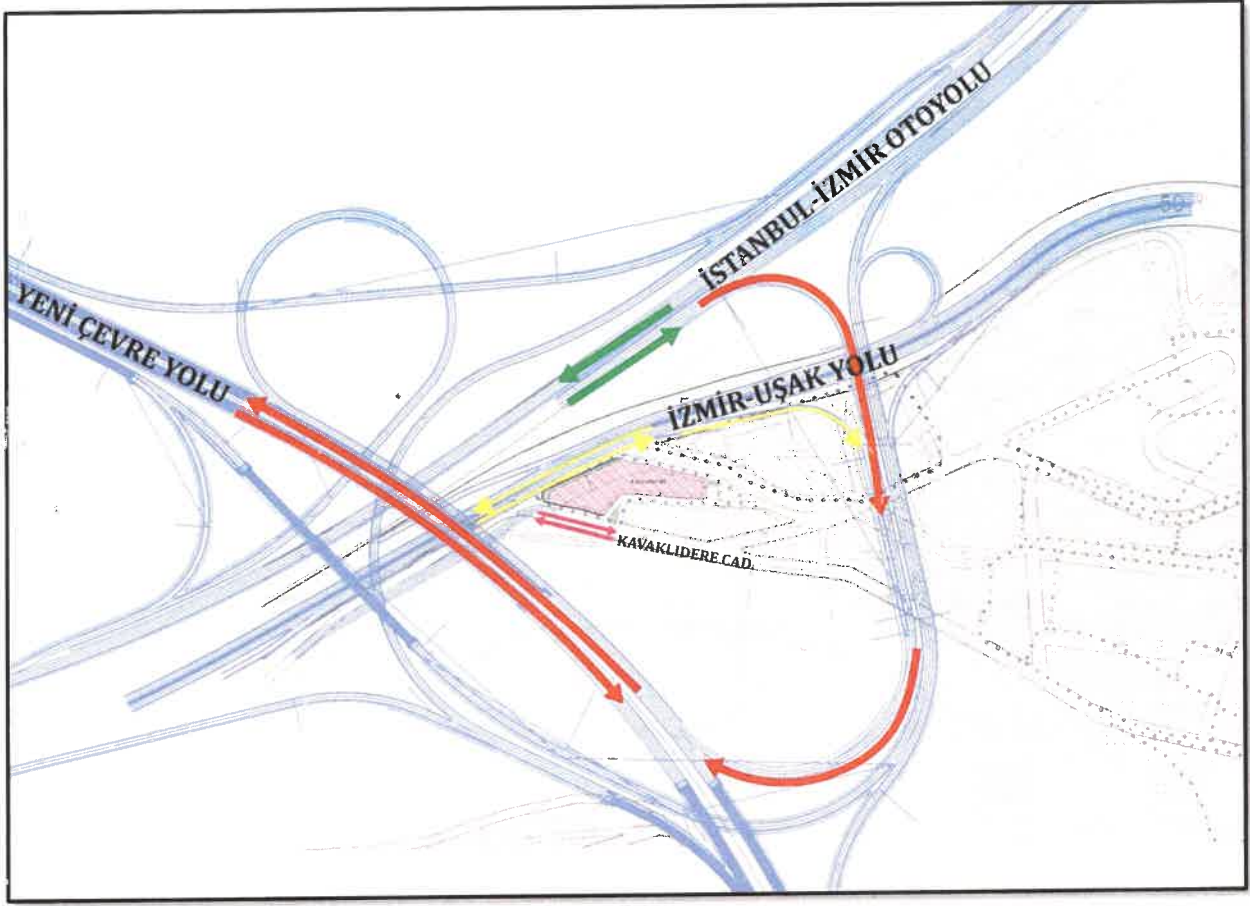
Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere daha önce yapılan imar uygulamasındaki zayıat miktarı %39'dur. Yapılan plan değişikliğinde ise terk miktarı 749 m² artırılarak yeni zayıat oranı %45 olmuştur.



Şekil 17: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ulaşım Aksları



Şekil 18: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ulaşım Aksları



Şekil 19: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 1348941 sayılı Görüş Ekine Göre Hazırlanan Bilgi Paftası

F. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE OLUŞAN İMALATHANE TESİS ALANI KOŞULLU İMAR ADASINA GİRİŞ VE ÇIKIŞLAR KAVAKLIDERE CADDESİ'NDEN YAPILACAK OLUP ANKARA KARAYOLU'NDAN GİRİŞ-ÇIKIŞ YAPILAMAZ.

3- PLANDA BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE BORNOVA İLÇESİ, KAVAKLIDERE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D| 872 002 59 62

SIYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Serkan Ekinci - Şehir Plancısı
Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey Cd. No:65
Konak /İZMİR • Tel: 0532 763 75 23
Konak V.D| 772 065 8160