



**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANİYE MAHALLESİ, 130
ADA 32 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.101

Meclis Karar Tarihi: 17.01.2025



Dr. Cemil TUĞAY
Izmir Büyükşehir Belediye Başkanı



**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANIYE MAHALLESİ, 130 ADA, 32 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



"OCAK-2025"

PLANLAMA EKİBİ


Batuhan ÖZBEK
Şehir Plancısı


Ayşe ŞARVAN
Şehir Plancısı -
Birim Şefi


Dr. Tuğba Deniz ÇALKIN SATIRCI
Şehir Plancısı - İmar Planlama Şube
Müdür V.


Banu BULAKCI
Şehir Plancısı - İmar ve
Şehircilik Dairesi Başkanı

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA EKİBİ	1
RESİM LİSTESİ	3
BÖLÜM I	4
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU, GEREKÇESİ, KONUMU VE MEVCUT DURUMU	4
1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU	4
1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	4
1.3. MÜLKİYET BİLGİSİ	4
1.4. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.4.1. PLANLAMA ALANININ İZMİR KENTİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU	5
1.4.2. PLANLAMA ALANININ KONAK İLÇESİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU	6
1.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GÜNCEL GÖRSELLER	7
BÖLÜM II	8
2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI İLE JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
2.1. YÜRÜRLÜKTE OLAN ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
2.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR – MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
2.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
2.2. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	12
2.2.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1. (ÖA-2.1.): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR	12
BÖLÜM III	14
.....	14
3. İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANIYE MAHALLESİ, 130 ADA, 32 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	14
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	15

RESİM LİSTESİ

Resim 1 Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu.....	6
Resim 3 130 Ada 32 Parselin Mevcut Durumu 1.....	7
Resim 4 130 Ada 32 Parselin Mevcut Durumu 2.....	7
Resim 5 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	8
Resim 6 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	9
Resim 7 Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	10
Resim 8 Üçkuyular-Hatay Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Resim 9 Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu.....	13
Resim 10 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	15

BÖLÜM I

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU, GEREKÇESİ, KONUMU VE MEVCUT DURUMU

1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, Konak İlçesi içerisinde, batıda Şehit Binbaşı Ali Resmî Tufan Caddesi, kuzeyde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, doğuda Kemeraltı KentSEL + 3. Derece Arkeolojik Sıt Alanı, güneyde İnönü, Halide Edip Adivar, Yeşillik ve Eşrefpaşa Caddeleri ile sınırlanan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2023 tarihli ve 97509404.301.05.522 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 20.06.2023 tarihinde onaylanan, Bakanlığın NİP – 351014563 plan işlem numaralı, Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan ve mülkiyeti Belediyemize ait olan, Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Belediyemiz Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 20.12.2024 tarihli ve E-19606469-756.99-2346227 sayılı yazısı ile Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parselin "Kreş Alanı" olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasının İzelman Genel Hizmet Otopark Özel Eğitim Danışmanlık İtfaiye ve Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'nin 18.12.2024 tarihli ve E-16638765-756.99-14257 sayılı yazısı ile talep edildiği belirtilmiştir. Bu kapsamda Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada 32 parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1.3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün WEBTAPU programı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parsel; Askerlik Şube Binası vasfında ve mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olup toplamda 778 m² yüz ölçümüne sahiptir.

1.4.2. PLANLAMA ALANININ KONAK İLÇESİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Konak İlçesi içerisinde yer almaktadır. Konak İlçe sınırı 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"a göre yeniden belirlenmiş olup yasa gereği nüfus ve alansal olarak ayrılarak, ilçenin güney kısmında Karabağlar Belediyesi kurulmuştur.

Atilla Mahallesi sınırları içerisinde, İnönü Caddesi ve Eşrefpaşa Caddesi kesişiminde, Cici Park ve Selahattin Akçiçek Kültür Merkezinin güneyinde yer almaktadır. Planlan değişikliğine konu alan ilçenin öneli ulaşım akslarından Eşrefpaşa Caddesi ve İnönü kesişiminde kalmakta olup İnönü Caddesinden servis almaktadır.



Resim 2: Planlama Alanının Konak İlçesi İçerisindeki Konumu

1.5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GÜNCEL GÖRSELLER



Resim 3 130 Ada 32 Parselin Mevcut Durumu 1

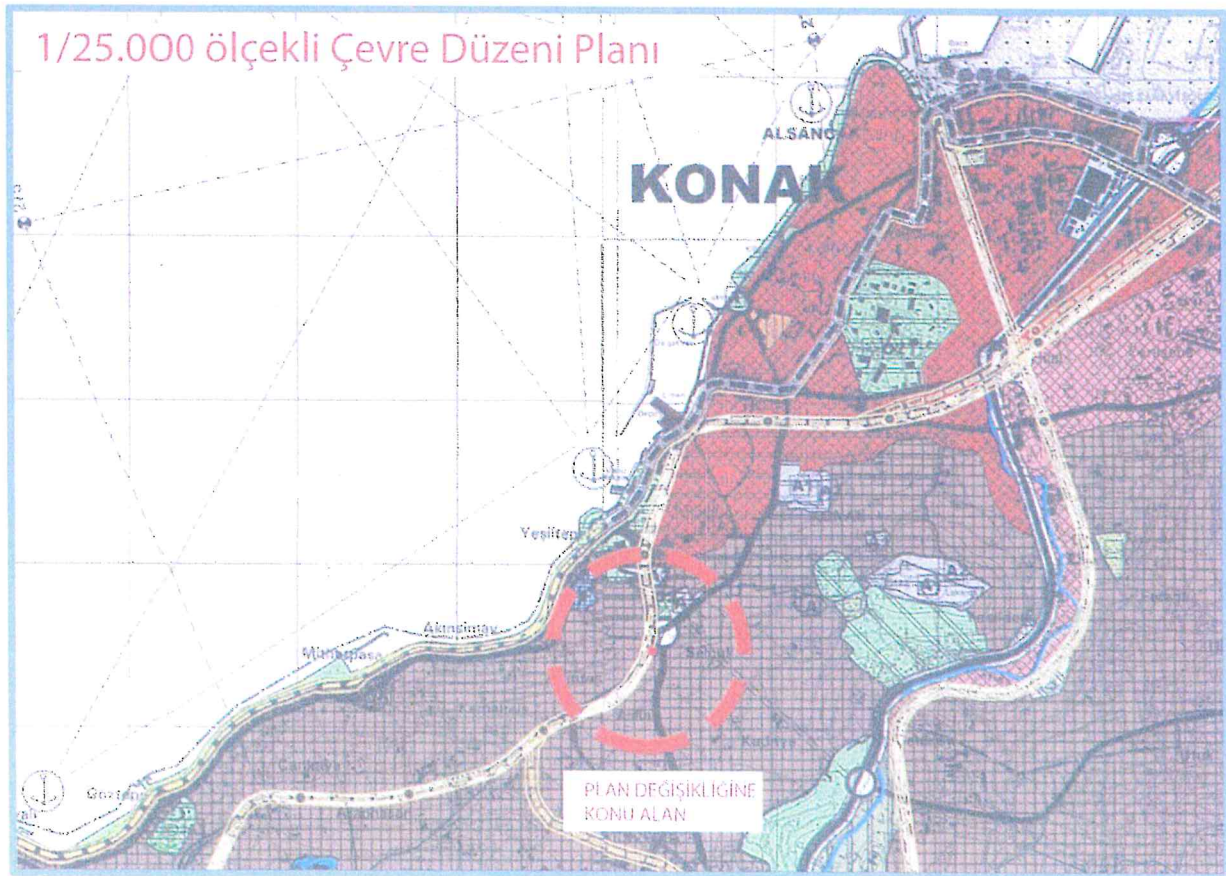


Resim 4 130 Ada 32 Parselin Mevcut Durumu 2

Bahse konu İzmir – Manisa Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; “4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.”, “8.1.1.1. Bu planda Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür...” ve “8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.” hükümleri bulunmaktadır.

2.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Mülga 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan ve yapılan plan değişiklikleri ile son şeklini alan yürürlükteki 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, plan değişikliğine konu 130 ada, 32 parselin; “Hafif Raylı Sistem” ve “İkinci Derece Yol” güzergahında “Kentsel Yerleşik (Meskun Alan)” kullanım kararında yer almaktadır.

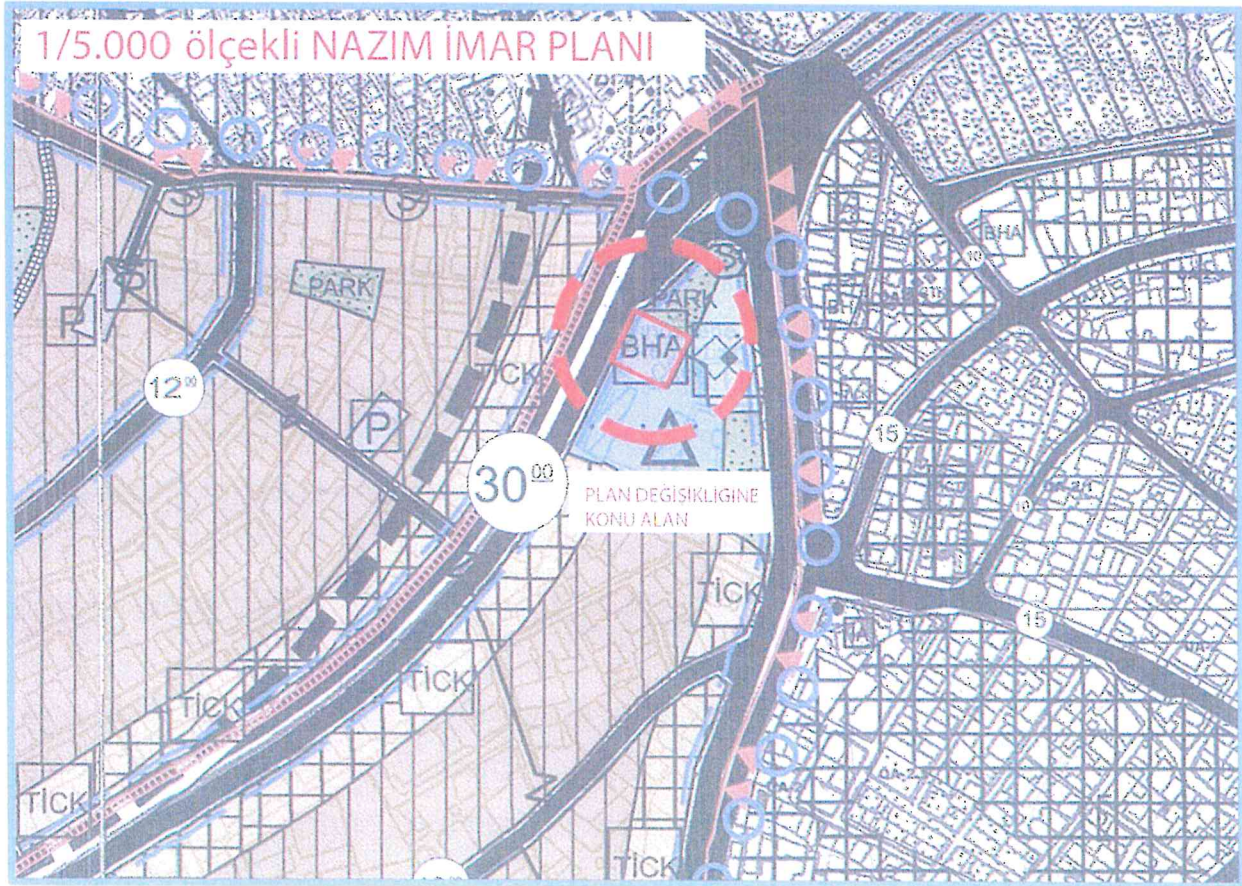


Resim 6 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Bahse konu 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları)'nda; "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..." hükmü bulunmaktadır.

2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, Konak İlçesinde, batıda Şehit Binbaşı Ali Resmi Tufan Caddesi, kuzeyde Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, doğuda Kemeraltı Sit Alanı, güneyde İnönü, Halide Edip Adıvar, Yeşillik ve Eşref Paşa Caddeleri ile sınırlanan alanda hazırlanan Bakanlığın NİP – 351014563 plan işlem numaralı, Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2023 tarihli ve 97509404.301.05.522 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Anılan Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu 130 ada, 32 parselin; "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararına isabet ettiği görülmektedir.

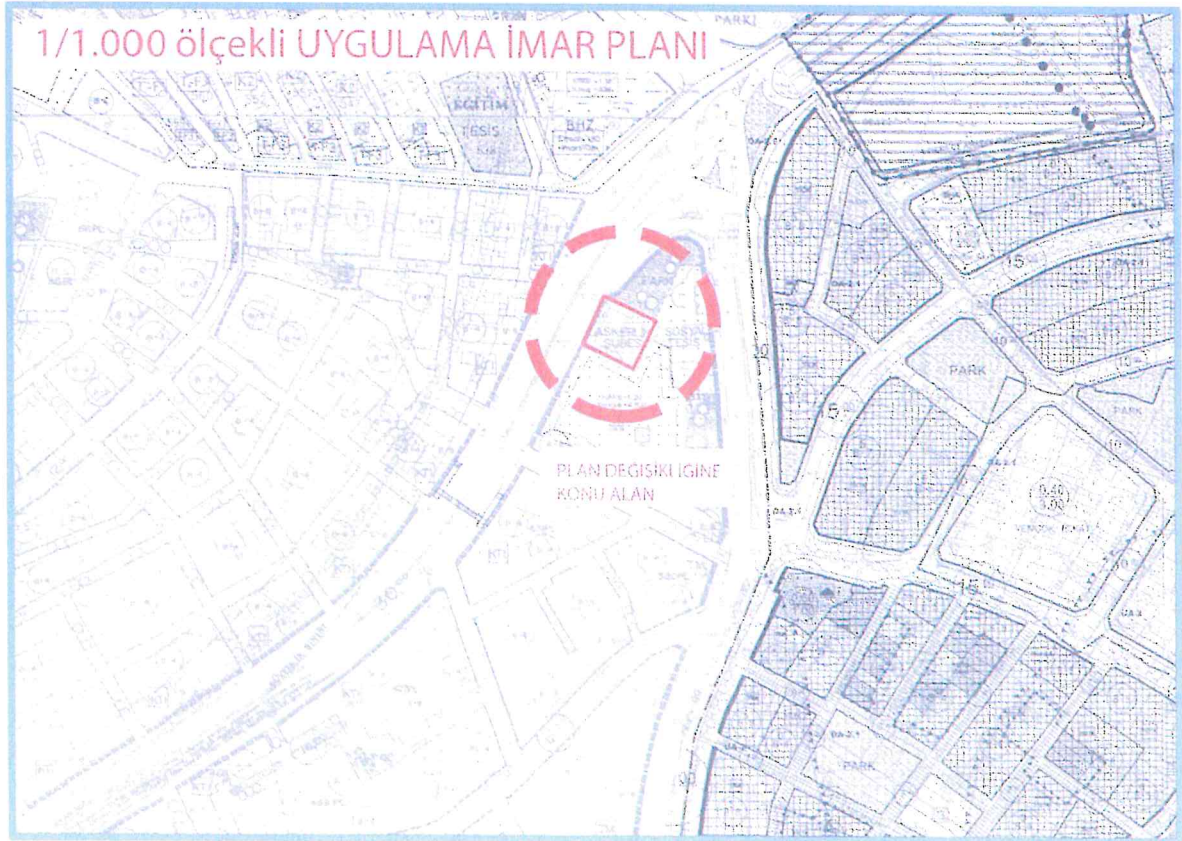


Resim 7 Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerinde “2. Tanımlar ve Yapılaşmaya İlişkin Özel Hükümler” başlıklı “2.4. Belediye Hizmet Alanı” maddesinde; “Belediye Hizmet Alanlarında, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.” hükmü yer almaktadır.

2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mülga İzmir Belediyesince hazırlanan ve Belediye Meclisinin 28.02.1983 gün ve 50033 sayılı kararı ile uygun görülen İzmir-Merkez Üçkuyular-Hatay Bayramyeri 1/1000 ölçekli imar planlarının mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğünün 03.02.1984 gün ve 1666 sayılı yazılarıyla uygun görülerek onaylandığı, plan değişikliğine konu parselin anılan uygulama imar planında “Askerlik Şubesi” kullanım kararında kaldığı görülmektedir.



Resim 8 Üçkuyular-Hatay Bayramyeri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

2.2. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu parsel ile bulunduğu bölgenin tamamını kapsayan yaklaşık 400 hektarlık alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 31.12.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda; raporu konu 400 hektarlık alan genel olarak "Önlemlenilen Alan" olarak tanımlanmış, "Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1)", "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar", "Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1)", "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar", "Önlemlenilen Alan 5.2 (ÖA-5.2)", "Dolgu Alanlar" şeklinde tariflenmiştir. Plan değişikliğine konu alan Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede yer almaktadır.

2.2.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1. (ÖA-2.1.): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

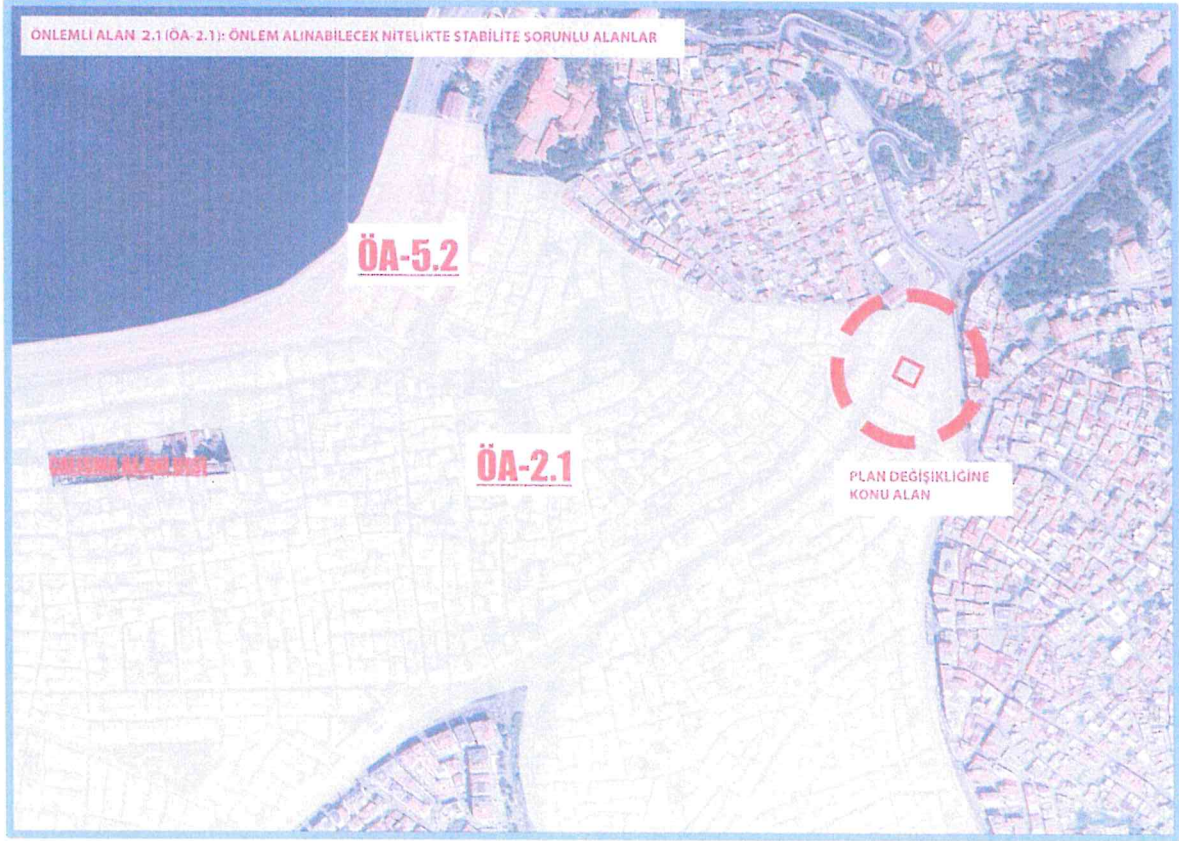
Bu alanlar, topoğrafik eğimin $\geq 10'$ dan fazla eğime sahip kesimler, yer altı suyunun bulunmadığı, Alt-Orta Miyosen ve Üst Kretase-Alit Paleosen yaşlı kumtaşı-camurtaşı-kireçtaşı ile Orta Miyosen yaşlı andezit birimlerinden oluştuğu alanlardır.

Bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi problemi beklenmemekle birlikte, inceleme alanında yapılacak derin kazılarda, kazı sonrası oluşacak şevlerde stabilite problemi beklenebilecektir. Bu sebeple inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

- Zemin etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Temel kazıları sırasında harf edilecek zeminin doğal topoğrafyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır.
- Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır.
- Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite artırıcı önlemler (zemin çivisi, ankraj) alınmalıdır.
- Yüzey ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerektiği değerlendirilmiştir.



Resim 9 Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu

BÖLÜM III

3. İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANİYE MAHALLESİ, 130 ADA, 32 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

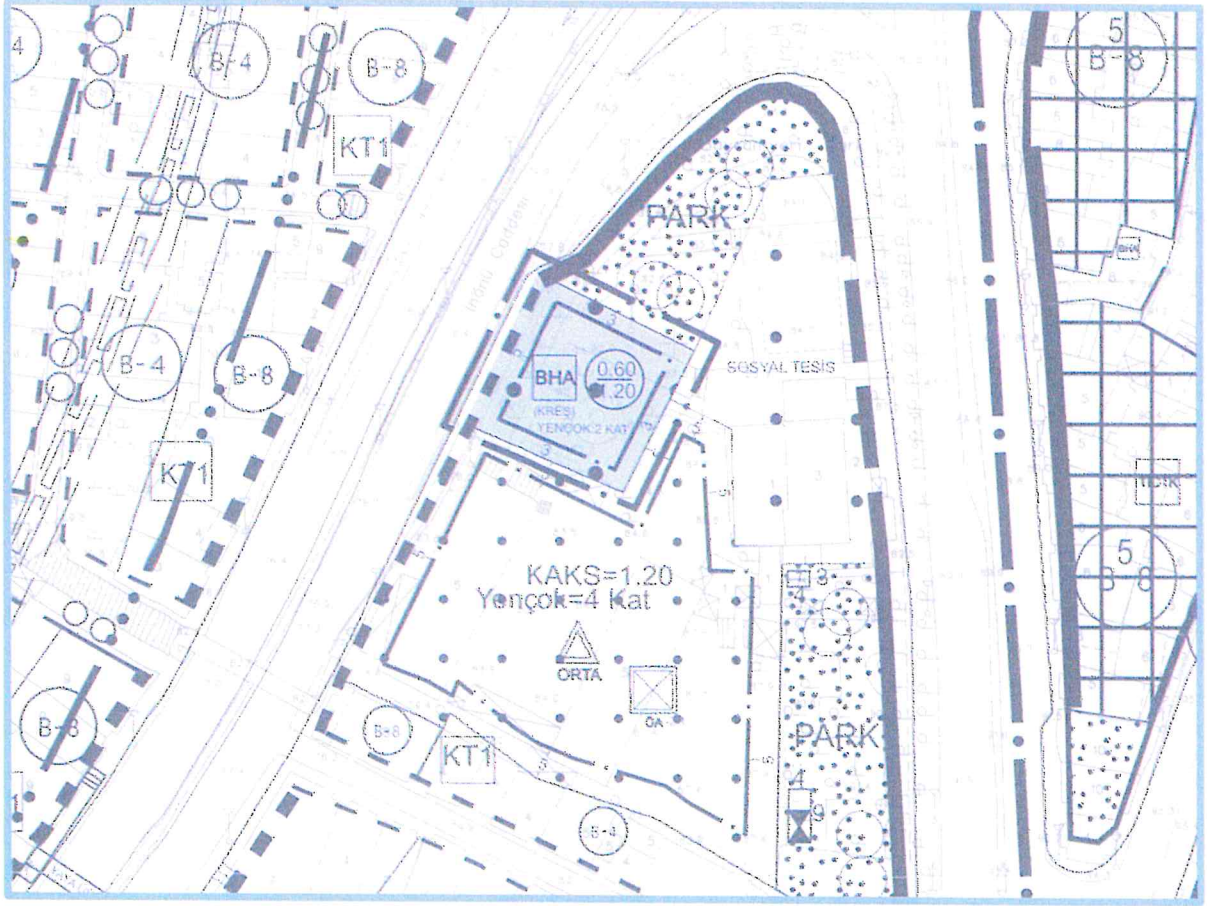
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun üçüncü bölümünde yer alan "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7(c) maddesinde bulunan; "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." hükmü gereğince Belediye Başkanlığımızın görev ve hizmetlerinin gerektirdiği imar planı değişikliğinin yapılması amacıyla Belediyemiz Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 20.12.2024 tarihli ve E-19606469-756.99-2346227 sayılı yazısı ile Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parselin "Kreş Alanı" olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasının İzelman Genel Hizmet Otopark Özel Eğitim Danışmanlık İtfaiye ve Sağlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'nin 18.12.2024 tarihli ve E-16638765-756.99-14257 sayılı yazısı ile talep edildiği belirtilmiş olup bu doğrultuda Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği düzenlenmiştir.

3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mülga İzmir Belediyesince hazırlanan ve Belediye Meclisinin 28.02.1983 gün ve 50033 sayılı kararı ile uygun görülen ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü'nün 03.02.1984 gün ve 1666 sayılı yazılarıyla uygun görülerek onaylanan İzmir-Merkez Üçkuyular-Hatay Bayramyeri 1/1000 ölçekli imar planında "Askerlik Şubesi" kullanımında olan Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada, 32 parselin "Belediye Hizmet Alanı (Kreş)" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Askerlik Şubesi" fonksiyonunda olan yaklaşık 818.26 m² olan alan; "Belediye Hizmet Alanı (Kreş)" olarak düzenlenmiştir.

Konak İlçesinde yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında "Belediye Hizmet Alanı (Kreş)" olarak belirlenmiş alanlar ile güncel mevzuat ve silüet de dikkate alınarak söz konusu alanın yapılaşma koşulu "0.60 TAKS, 1.20 KAKS, Yençok: 2 KAT" olarak belirlenmiştir.



Resim 10 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Bu plan, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.12.2014 tarihinde onaylanan İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
3. İmar planı ve belgelerinde belirtilmeyen konularda konu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile diğer yasal düzenlemelere uyulacaktır.