

İZMİR İLİ  
KONAK İLÇESİ  
MURAT REİS MAHALLESİ

777 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN,  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**SEZGİN ÖZGEN**  
ŞEHİR PLANCISI  
Sicil No:5227  
Ataşehir Mah. 8229/1 Sk. No:64  
K:1 D:4 Çiğli - İZMİR  
Çiğli VD.691 024 6868

**MSD PLANLAMA**

**Sezgin ÖZGEN**  
Şehir Plancısı



**Sema PEKDAŞ**  
Konak Belediye Başkanı

**Fatıma ELLEZ**  
Şehir Plancısı  
Limanreis Mah. Alaçık Sok. No:14  
Tel:0538 857 0337 MURAT REİS MAHALLESİ İZMİR  
Balçova V.D. 238 97 77 604

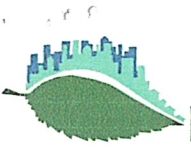
**Aziz KOCAOĞLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 ZBOFAFEN	MD Tarihi: 07.08.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-8955 Üye: SEZGİN ÖZGEN (5227)

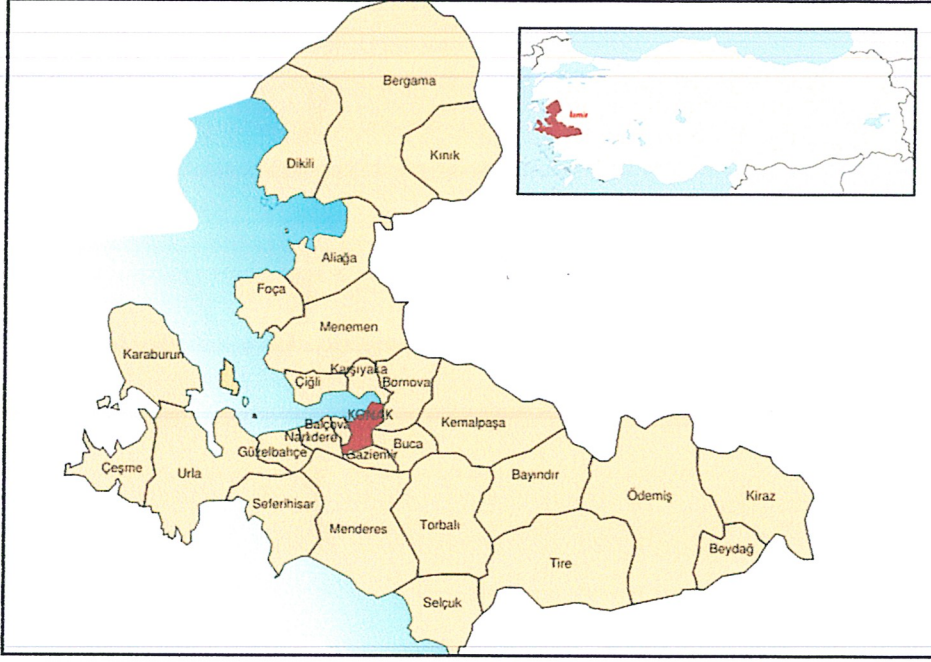
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

**MSD PLANLAMA – Adres:** Ataşehir Mahallesi 8229/1 Sokak No:64 K:1 D:4 Çiğli / İZMİR  
**Gsm:** 0536 718 74 18 **e-mail:** msdplanlama@hotmail.com



## 1. Planlama Alanının Konumu:

Planlama Alanı, İzmir İli, Konak İlçesi, Murat Reis Mahallesi'dedir. Planlama alanı Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parseli kapsamaktadır.



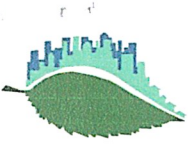
Şekil: Konak İlçesinin İzmir İli İçindeki Konumu

## 2. Parsel Bilgisi

Tadilata konu olan Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parsel 8.476,00 metrekare büyüklüktedir. Nitelik bilgisi "Necati Bey İlkokulu" olarak belirtilmektedir.



Şekil: Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parsel

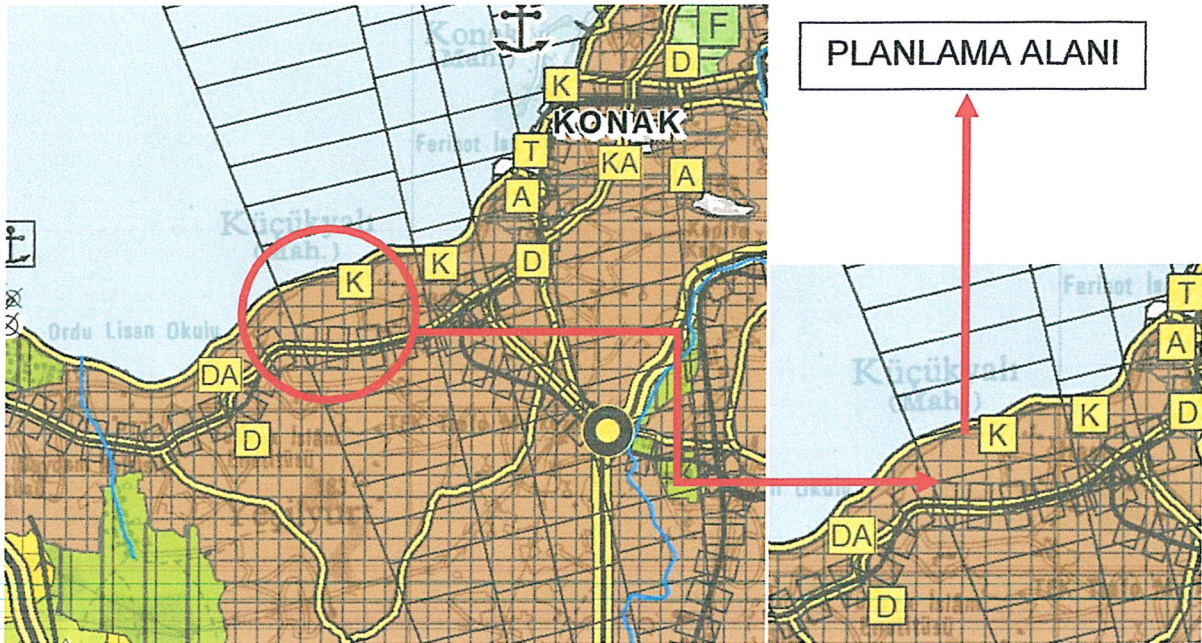


### 3. Üst Ölçek Plan Kararlarının İncelenmesi:

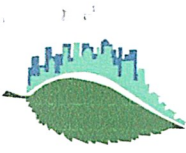
#### 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (İzmir-Manisa Planlama Bölgesi)

23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış, askı sürecindeki 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 onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Tadilata konu Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parsel Konak ilçesinde yer almaktadır. Konak ilçesi İzmir-Manisa Planlama Bölgesini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar" olarak tanımlanan 'Kentsel Yerleşik Alan' arazi kullanım kararlarına dahil edilmiştir. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel yerleşik alanlarının, onaylı imar planı bulunan bölümlerinin nazım ve uygulama imar planı kararlarına uygun olarak gelişmesi önerilirken, onaylı imar planlarına aykırı olarak gelişmiş alanların ise mevcut planlarda verilmiş olan yoğunluklara uygun olarak yenilenmesi, yapılaşması önerilmiştir.

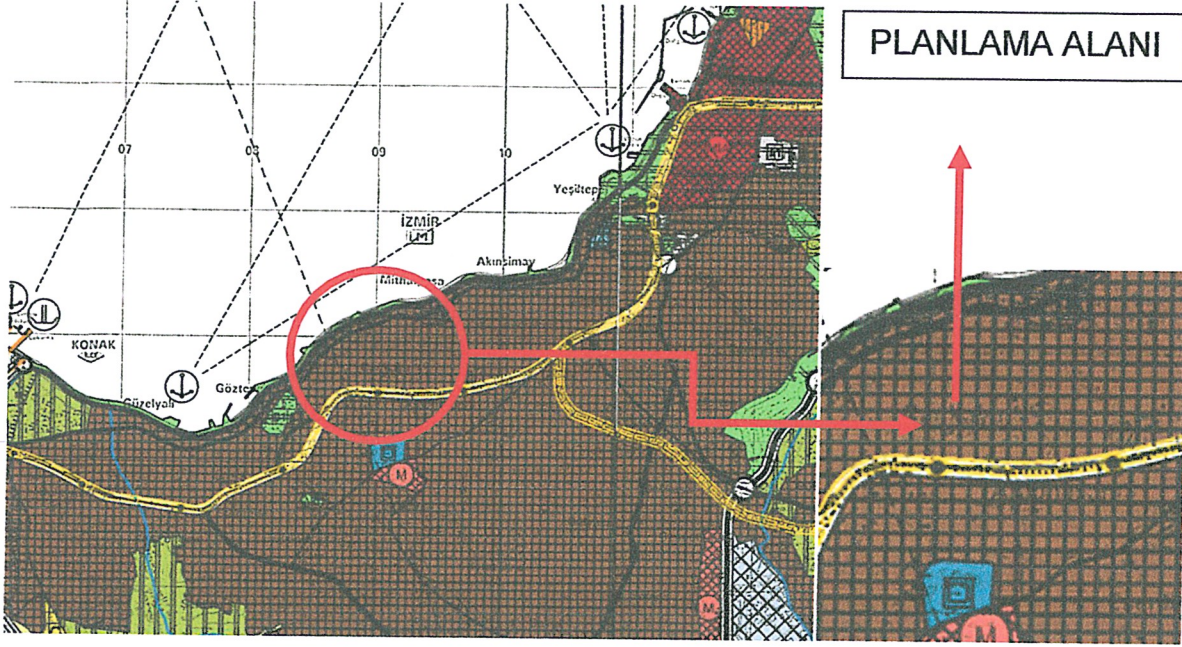


Şekil: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (İzmir-Manisa Planlama Bölgesi)



### 3.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca onaylanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı incelediğinde tadilata konu Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parselin '**Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar**' kullanımında kaldığı görülmüştür.

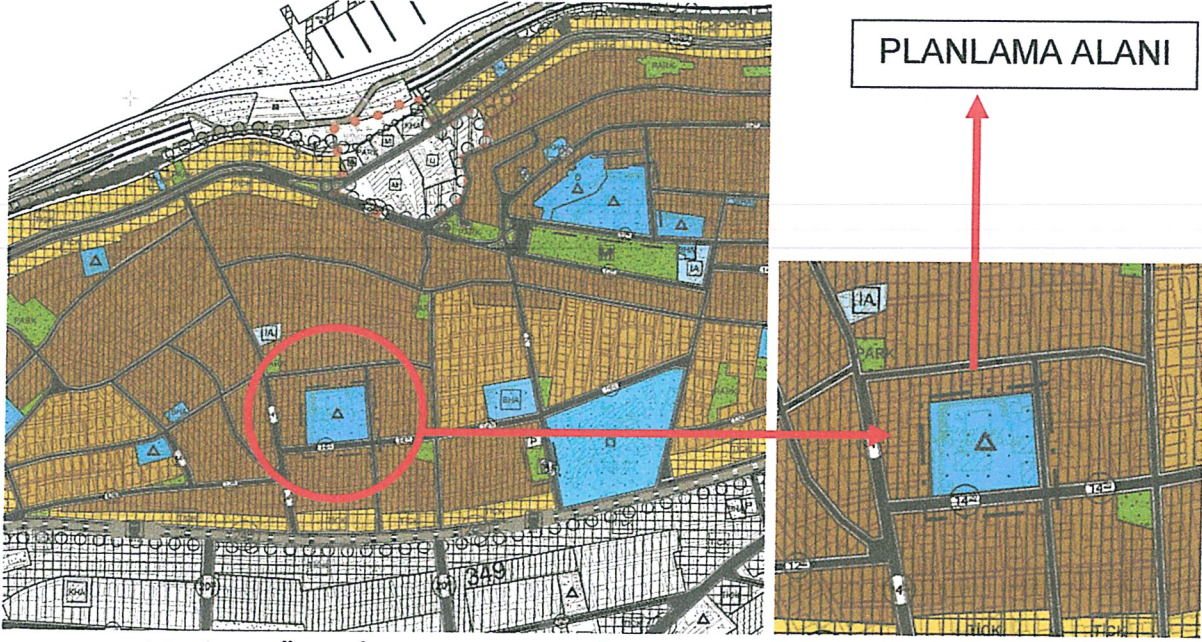
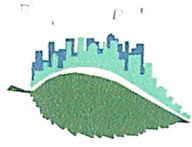


Şekil: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarına göre Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar "*Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırorsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar*" şeklinde tanımlanmıştır.

### 3.3. 1/5000 Ölçekli İzmir - Konak 2.Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) Nazım İmar Planı

16.05.2018 tarihinde onanan Konak İlçesi, Konak 2.Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazlar kapsamında L18a-12b ve L18a-08d paftalarında yapılan NİP-29471,1 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri incelendiğinde tadilata konu Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parselin tamamının '**Eğitim Alanı**' olduğu görülmüştür.



Şekil: 1/5.000 Ölçekli İzmir - Konak 2.Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) Nazım İmar Planı

#### 4. İmar Plan Değişikliği Gerekçesi

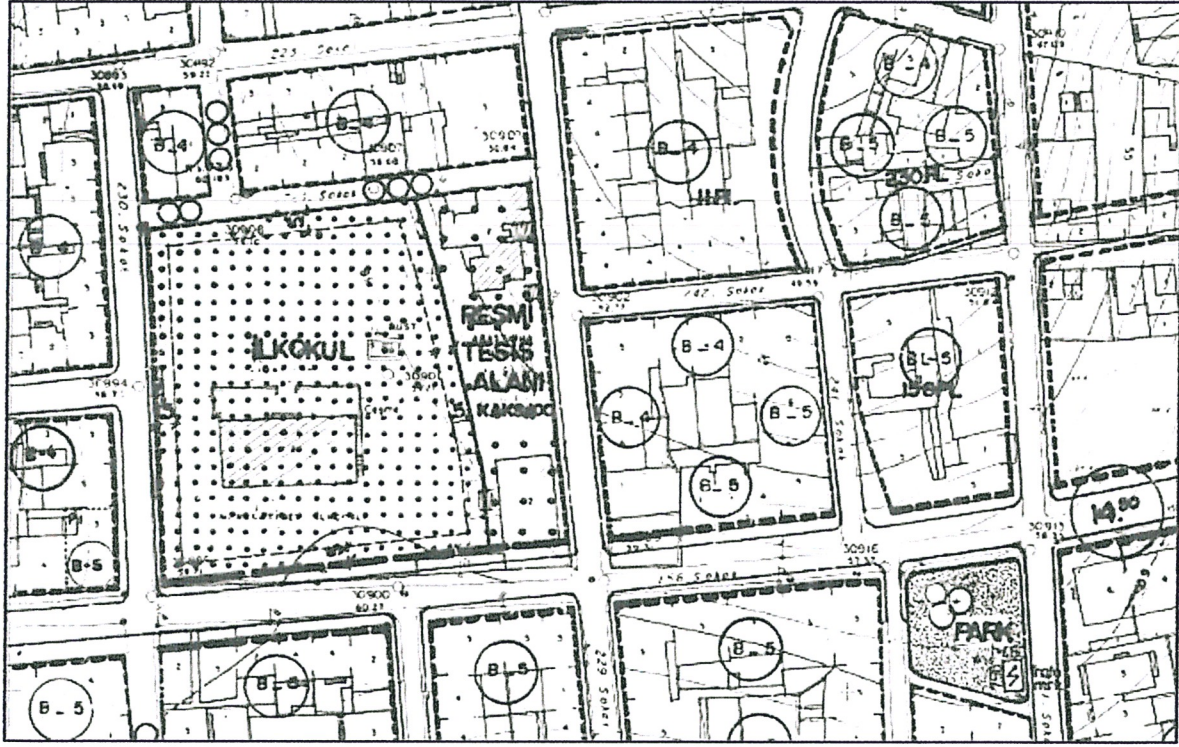
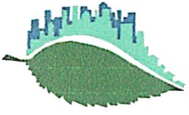
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası **kademeli birliktelik ilkesi** uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

İzmir İli, Konak İlçesi, Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Eğitim Alanı ve Resmi Tesis Alanı kullanımına sahip olduğu görülmüştür. 1/5000 Ölçekli İzmir - Konak 2.Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) Nazım İmar Planı incelendiğinde söz konusu parselin tamamı Eğitim Alanıdır. Söz konusu parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları birbiri ile uyumlu değildir.

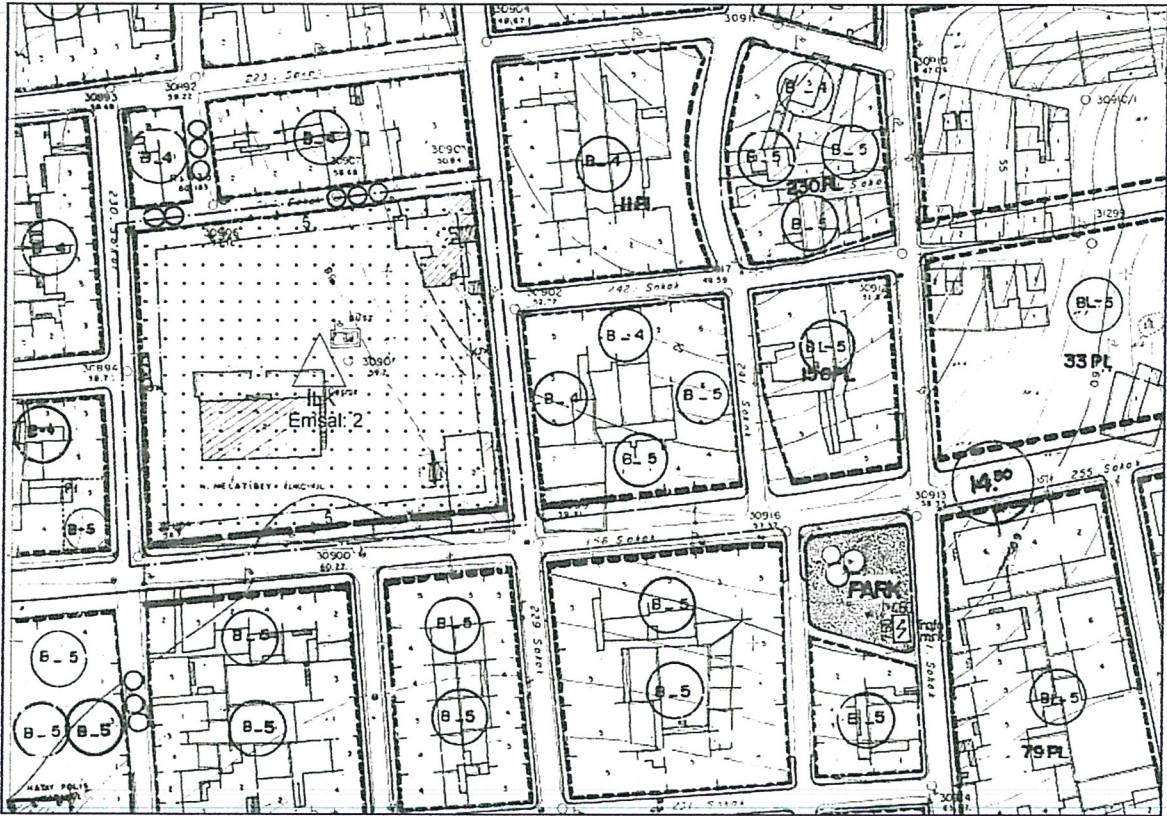
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda tadilata konu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Değişiklik yapılarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun hale getirilmesi önerilmiştir.

#### 5. İmar Planı Değişikliği Önerisi

Konak İlçesi, Murat Reis Mahallesi 777 ada 1 parselin tamamı 1/1000 Uygulama İmar Planında "İlkokul Alanı" olarak düzenlenmiştir. Parsel için yapı yaklaşma mesafeleri meri imar planındaki haliyle her cepheden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir. Söz konusu parsel için Emsal:2 önerilmiştir.



Şekil: Meri Uygulama İmar Planı



Şekil: Öneri Uygulama İmar Planı

#### PLAN NOTLARI:

1. Belirtilmeyen Hususlarda Meri İmar Planı, Plan Genel Hükümleri Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri Geçerlidir.