



KONAK BELEDİYESİ

Meclis Karar No : 04.248

Meclis Karar Tarihi: 10.03.2015

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, GÜNEŞLİ MAHALLESİ

6851 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 PARSELLER İLE

2885 ADA 99, 100, 117, 118, 227 PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Nişpet ÇINARLI MUTLU
Mimar
Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, GÜNEŞLİ MAHALLESİ
6851 ADA, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 PARSELLER İLE
2885 ADA 99, 100, 117, 118, 227 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLANLAMA EKİBİ

Yusuf EKİCİ Şehir Plancısı <i>Belediye Başkan Yardımcısı</i>	
Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı <i>Etüd Proje Müdürü</i>	
Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı <i>Birimler Yetkilisi</i>	
Mehmet MANDALI Şehir Plancısı <i>Birim Yetkilisi</i>	
Aylin Aydın CANDAR Şehir Plancısı	
Hande KAPTAN SÜREK Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

1. TALEP KONUSU.....	3
2. PLANLAMA ALANIN KONUMU	3
3. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	5
4. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	7
4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	10
7. PLAN NOTLARI.....	13

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Konumu	3
Şekil 2- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alana İlişkin Fotoğraflar	4
Şekil 3- Mülkiyet Bilgisi	5
Şekil 4- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	7
Şekil 5- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	8
Şekil 6- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın 1/1000 Ölçekli Üçkuyular-Hatay-Bayramyeri İmar Planındaki Konumu.....	9
Şekil 7- Güneşli Mahallesi, Sosyal Donatı Koridoru	11
Şekil 8- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	13

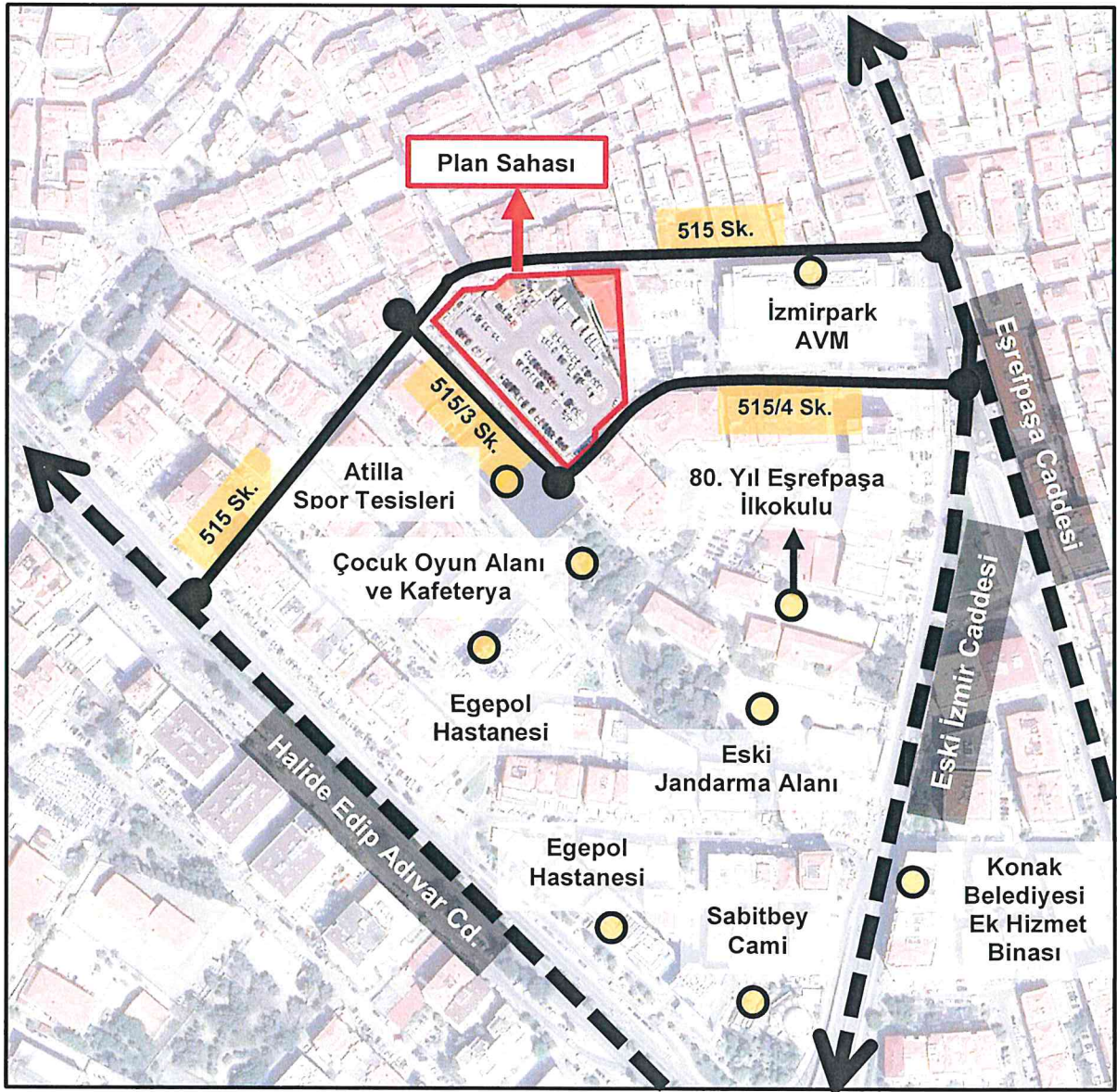
K.A. M. E. S. D.

1. TALEP KONUSU

Güneşli Mahallesi ve yakın çevresinde yaşayan vatandaşların temel kamusal hizmetlere erişimine olanak sağlanabilmesi amacıyla yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı” kullanımında olan Güneşli Mahallesi, 6851 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 2885 ada, 99, 100, 117, 118, 227 parsellerin, mülkiyet ve hâlihazır durumu gözetilerek “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı, Katlı Bölgesel Otopark Alanı, Çok Amaçlı Salon)” ve “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANIN KONUMU

Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu alan, İzmir İli, Konak İlçesi, Güneşli Mahallesi idari sınırları içerisinde yer almakta olup kuzey yönünden 515 sokağa, güney yönünden 515/4 sokağa, doğu yönünden ise 515/3 sokağa cepheli konumda ve 5.365 m² yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 1- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Konumu

K. A. N. E. S. T. D.

Plan değişikliği sahasının batısında İzmirpark AVM, güneyinde içerisinde Atilla Spor Tesisleri,  ocuk Oyun Parkı ve Konak Belediyesi'ne ait kafeteryanın yer aldığı Park Alanı, güneybatısında 80. Yıl Eřrefpařa İlkokulu ile Konak Belediyesi Ek Hizmet Binası, yakın çevresinde ise  zel Egepol Hastanesi ile Yaęhaneler Sabitbey Cami ile konut ve konut altı ticaret kullanımları bulunmaktadır.

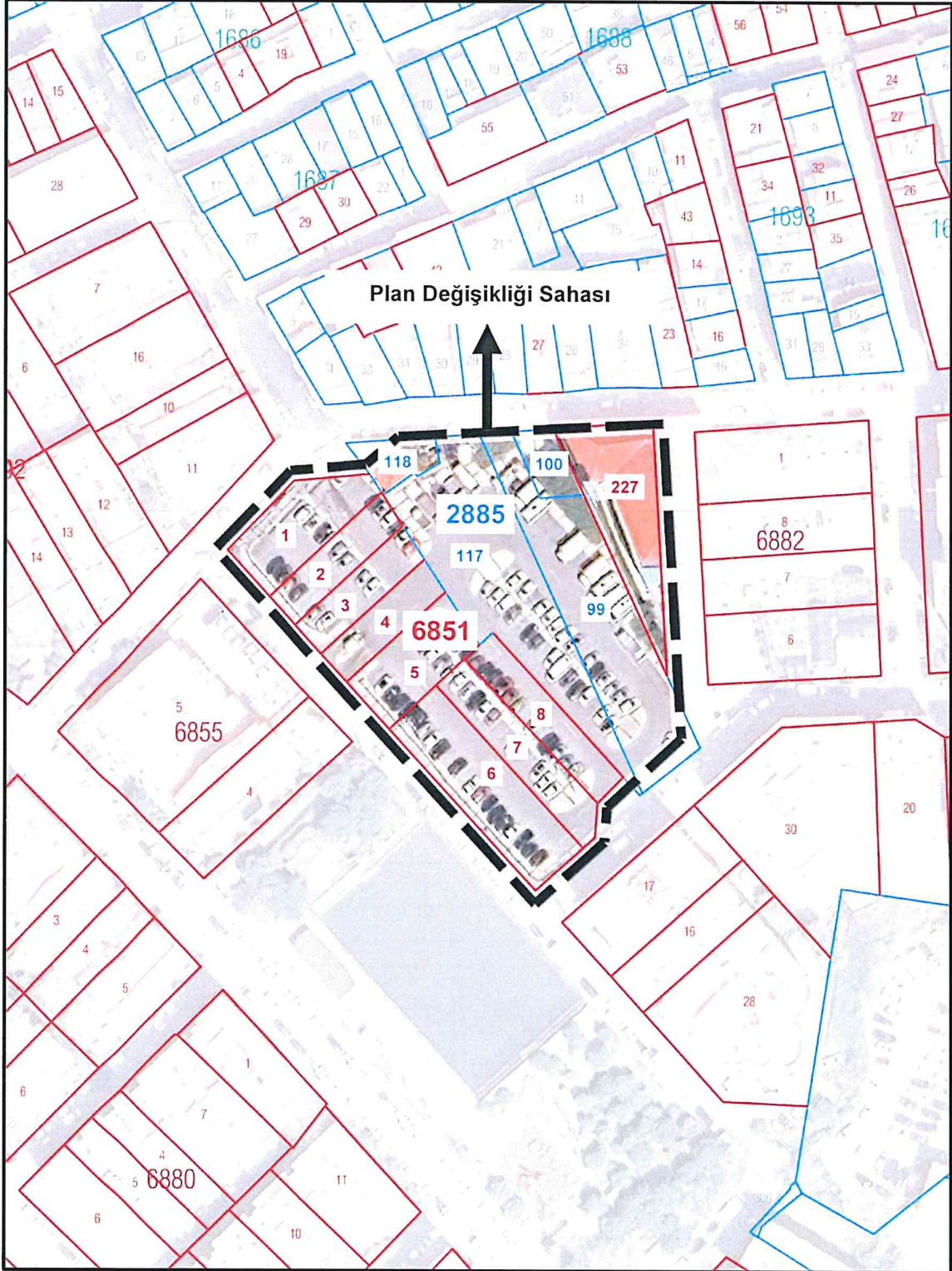


şekil 2- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alana İlişkin Fotoğraflar

K.A. M.  z   W

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanda 13 adet parsel yer almakta olup parsellerin toplam yüzölçümü 5.667 m²'ye tekabül etmektedir. Bununla beraber, 6851 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 2885 ada 99, 100, 117, 118 parseller İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait, 2885 ada 227 parsel ise özel mülkiyete konudur.



Şekil 3- Mülkiyet Bilgisi

K.A.M. E. Ş. D.

Söz konusu parsellerden, 6851 ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsellerin tamamı, 2885 ada, 99, 100, 117, 188 ve 227 parsellerin ise bir bölümleri plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla plan değişikliğine konu parsellerin toplam yüzölçümü 5.667 m² olsa da plan değişikliği sahasına kısmi giren parseller sebebiyle plan değişikliği sınırı yüzölçümü 5.365 m² dir.

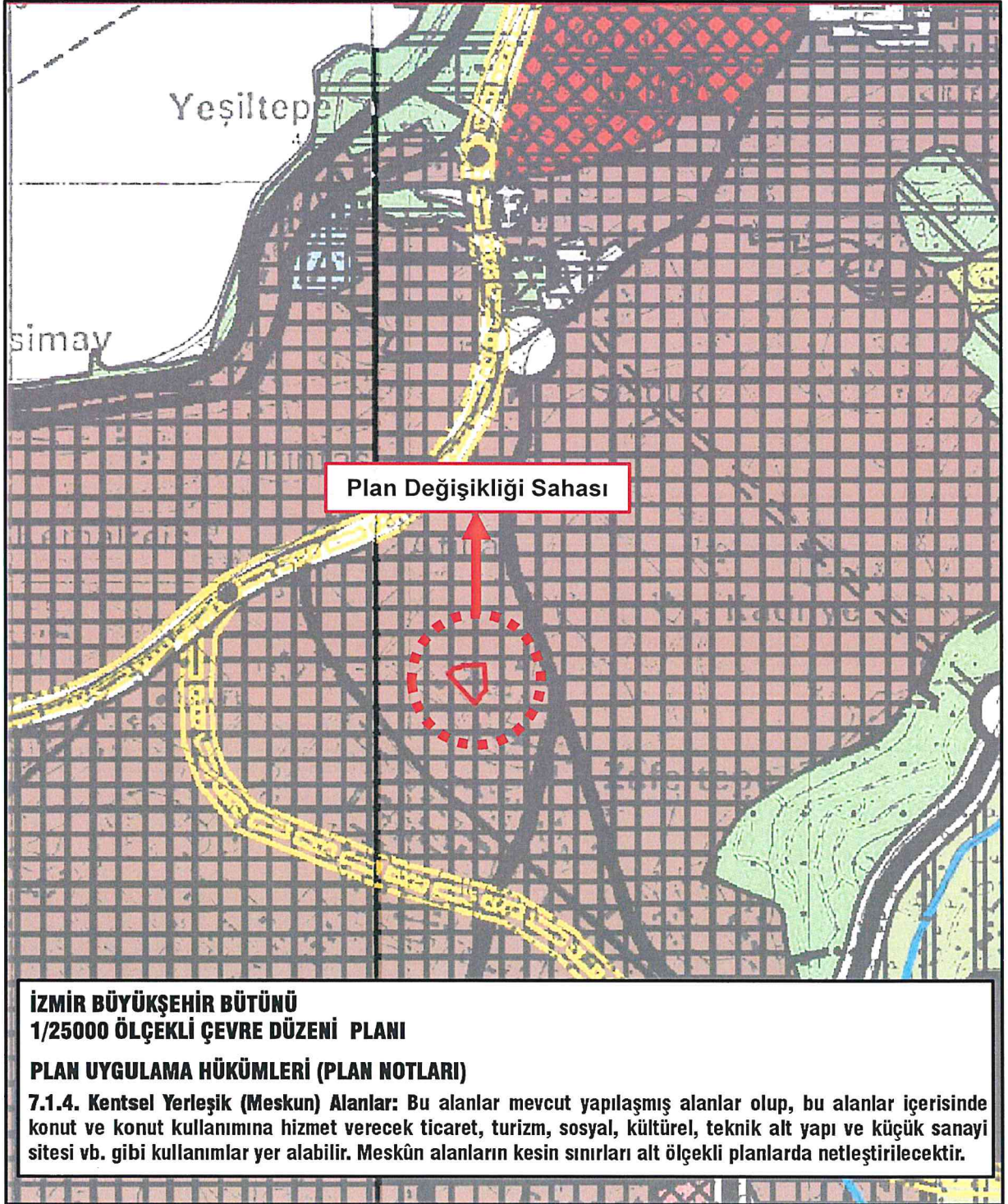
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçüm	İyelik
İzmir	Konak	Güneşli	6851	1	Arsa	390.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	2	Arsa	248.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	3	Arsa	237.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	4	Arsa	226.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	5	Arsa	348.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	6	Arsa	592.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	7	Arsa	356.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	6851	8	Arsa	322.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	2885	99	Tarla	1,081.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	2885	100	Arsa	130.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	2885	117	Tarla	999.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	2885	118	Kargir Ev	152.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
İzmir	Konak	Güneşli	2885	227	Kargir Tütün Deposu	586.00 m ²	İzmir Büyükşehir Belediyesi
TOPLAM						5,667.00 m²	

K. A. M. G. f. n

4. MEVCUT PLAN KARARLARI

4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararı ile 08.10.2012 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; L18-A2 paftasında kalmakta olup söz konusu planda "Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar" kullanımına sahiptir.

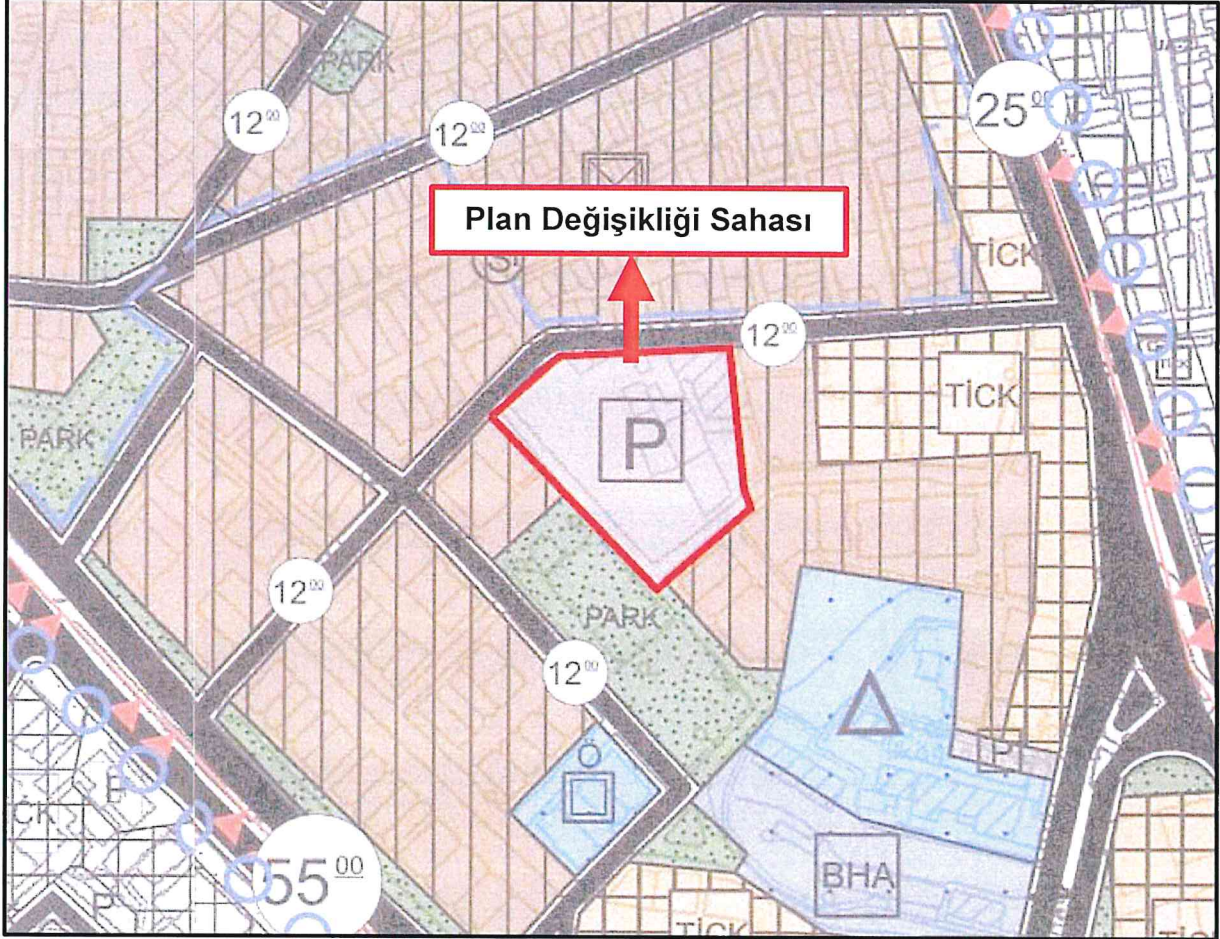


Şekil 4- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

K.A. M. E. + 2

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2023 tarihli ve 05.522 sayılı kararı ile 20.06.2023 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan Konak 2. Etap (Üçkuyular –Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda L18-a-08-c paftasında yer almakta olup, söz konusu planda “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmiştir.



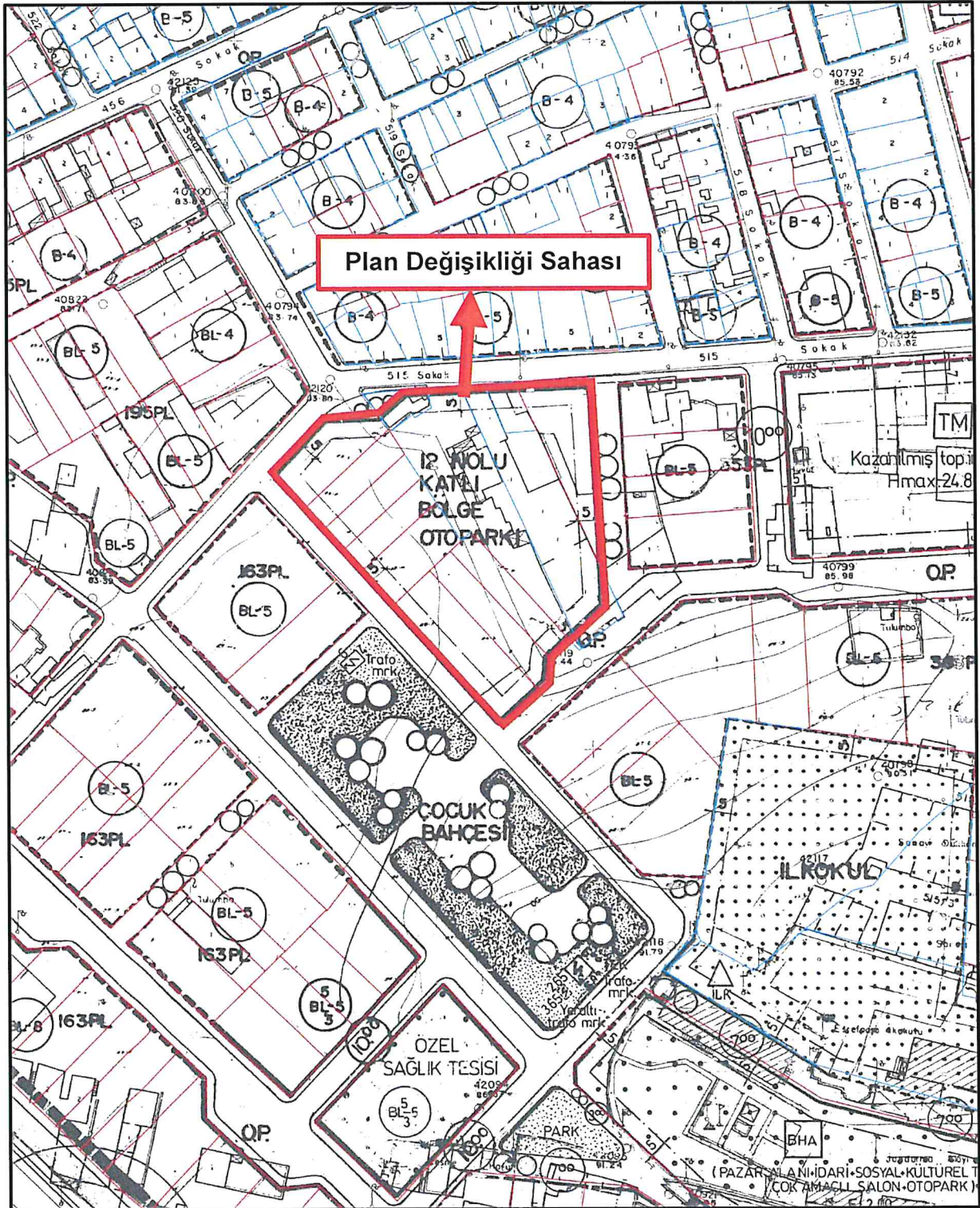
Şekil 5- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Plan değişikliği sahası yürürlükteki nazım imar planında “Genel Otopark Alanı” kullanımında kalan söz konusu alanın, ilçemiz Güneşli Mahallesi ve yakın çevresinde yaşayan vatandaşların kamusal hizmetlere erişimine yönelik olarak “Belediye Hizmet Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak işlevlendirilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebimiz, 05.07.2024 tarihli, 361847 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilmiştir. Talebimiz doğrultusunda söz konusu parsellerin “Belediye Hizmet Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediyesi 2024 Yılı Ekim Ayı Toplantısı 1. Birleşimi 14.10.2024 tarihli Meclis Ek Gündemine alınmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından meclis gündemine alınan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında koordineli olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmaları yürütülmektedir.

K.A. M. G. S. D.

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 03.02.1984 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Üçkuyular – Hatay - Bayramyeri İmar Planında **“12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı”** olarak belirlenmiştir.



Şekil 6- Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın 1/1000 Ölçekli Üçkuyular-Hatay-Bayramyeri İmar Planındaki Konumu

K.A. M. EY f.w

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanı da kapsayan “İzmir İli, Konak İlçesi Yaklaşık 400 Hektarlık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu” mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 31.12.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda plan değişikliği sahasının yerleşime uygunluk durumu “Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1), “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar”dır.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Mevcut arazi kullanım kararları ve yürürlükte bulunan imar planı kararları dikkate alınarak yapılan incelemeler sonucunda yüksek nüfus yoğunluğuna sahip Güneşli Mahallesi ve yakın çevresinde kreş alanı, pazar alanı, düğün salonu, spor alanı ve otopark alanı gibi kamusal kullanımların önemli bir ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı” kullanımında olan Güneşli Mahallesi, 6851 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 2885 ada, 99, 100, 117, 118, 227 parsellerin, hâlihazır durumu da gözetilerek “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı, Katlı Bölgesel Otopark Alanı, Çok Amaçlı Salon)” ve “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile:

- İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne ait olan 6851 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 2885 ada, 99, 100, 117, 118 parsellerin imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan yalnızca fonksiyonu değiştirilerek “12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı” kullanımından “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı + Katlı Bölgesel Otopark + Çok Amaçlı Salon)” kullanımına dönüştürülmüştür. “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı + Katlı Bölgesel Otopark + Çok Amaçlı Salon) olarak belirlenen alanın yüzölçümü 4.867 m² olup yapılaşma koşulları çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak KAKS: 2.00, Yençok: 5 Kat olarak belirlenmiştir.
- Bununla beraber, hâlihazır durumda özel mülkiyete ait olan 2885 ada 227 parselin ise mevcut imar hatları korunarak kullanım kararı, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve güncel mevzuata uygun olacak şekilde “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmiş olup yüzölçümü yaklaşık 498 m²’ye tekabül etmektedir.

K.A. M. E. S. F. W.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait 6851 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ile 2885 ada, 99, 100, 117, 118 parseller ve şahıs mülkiyetine konu 2885 ada 227 parsel ile isabet eden ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı" alanı olarak belirlenmiş bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki uygulama imar planı kararlarından gelen otopark alanı kullanımının, "Belediye Hizmet Alanı" kullanımı çatısı altında pazar alanı, katlı bölgesel otopark alanı ve çok amaçlı salon gibi kamusal kullanımları da içerecek şekilde çeşitlendirilmesi sonrasında bölgede yaşayan vatandaşların gereksinim duydukları kamusal hizmetlere erişimi sağlanmış olacaktır.

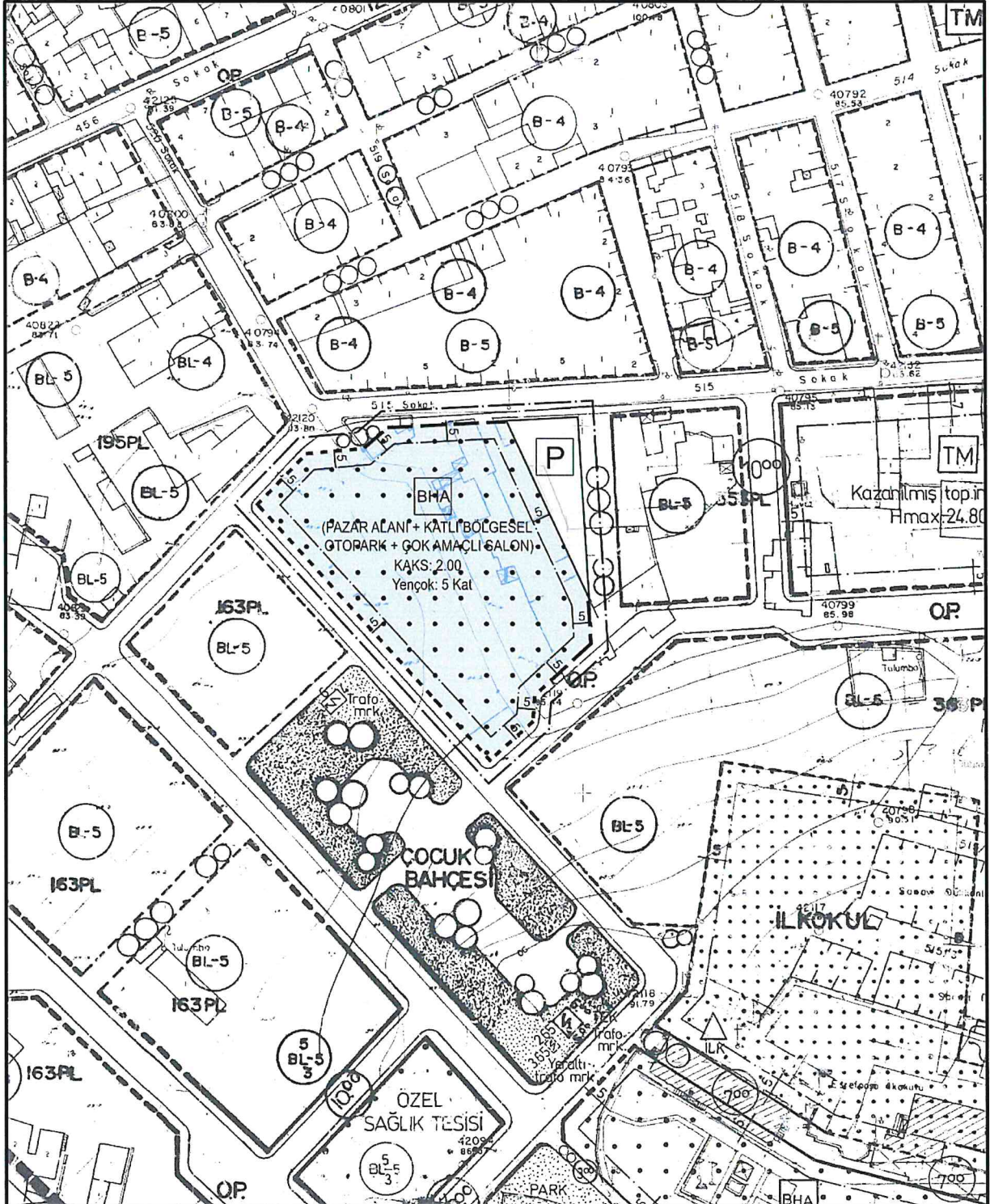


Şekil 7- Güneşli Mahallesi, Sosyal Donatı Koridoru

Söz konusu plan değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı + Katlı Bölgesel Otopark + Çok Amaçlı Salon)" ve "Genel Otopark Alanı" olarak belirlenen alan ile plan değişikliği sahasının güneybatısında yer alan ve yürürlükteki uygulama imar planında "Çocuk Bahçesi" olarak belirlenmiş olan ve üzerinde Atilla Spor Tesisleri ve Konak Belediyesi'ne ait kafeteryanın

K. A. M. E. S. T. D.

bulunduğu alan ile plan değişikliği sahasının güneyinde kalan ve yürürlükteki uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı + İdari + Sosyal + Kültürel Tesis + Çok Amaçlı Salon + Otopark)" olarak belirlenmiş olan ve mülkiyeti Konak Belediyesi'ne ait, 6907 ada, 1 parselle isabet eden ve Eski Jandarma Alanı olarak anılan bölgede kamusal bir aks yaratılarak sosyal donatı koridoru oluşturulması hedeflenmiştir. Bahse konu tüm bu kullanım kararlarının bütüncül bir şekilde uygulamaya geçmesi, bölgede yaşayan vatandaşların en temel kamusal hizmetlere erişmesine olanak sağlayacaktır.



Şekil 8- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

K. A. M. E. S. F. O

Arazi Kullanım Tablosu		
Kullanım	Mevcut Uygulama İmar Planı	Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği
12 Nolu Katlı Bölge Otoparkı	5,365.00 m ²	0.00 m ²
Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı, Katlı Bölgesel Otopark Alanı, Çok Amaçlı Salon)	0.00 m ²	4,867.00 m ²
Genel Otopark Alanı	0.00 m ²	498.00 m ²
TOPLAM	5,365.00 m²	5,365.00 m²

7. PLAN NOTLARI

- 1- Belediye Hizmet Alanında Pazar Alanı, Katlı Bölgesel Otopark Alanı ve Çok Amaçlı Salon yer alabilir.
- 2- Yapı Yaklaşma Mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla yapı nizamı, kitle boyutları, bina cepheleri, bina derinlikleri ve kat yükseklikleri projesine göre belirlenecektir.
- 3- Belediye Hizmet Alanı içerisinde 3 kat, Katlı Bölgesel Otopark Alanı olarak belirlenecektir.
- 4- Uygulama sonrasında oluşacak parselin tabi zemin altında ya da yönetmeliğe uygun tesviye edilmiş zemin altında tamamına bodrum yapılabilir.
- 5- Zemin altında yapılacak ihtiyaç fazlası otoparklar Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS/Emsal) alanına dâhil edilmeyecektir.
- 6- Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış olan yönetmeliklere uyulacaktır.

K.A.M. E. S. T. D.