

Meclis Karar No : 05.200  
Meclis Karar Tarihi : 16.02.2023

İZMİR İLİ  
KONAK İLÇESİ  
UMURBEY MAHALLESİ



Mustafa ÖZUSLU  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

7818 ADA 1 PARSELİN BİR KISMINDA, RESMİ KURUM ALANI  
(EMNİYET HİZMET ALANI) BELİRLENMESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

SEZGİN ÖZGEN  
ŞEHİR PLANCISI  
Sicil No:5227  
Ataşehir Mah.8001/3 Sk.  
A Blok No:7 D:9 Çiğli-İZMİR  
Çiğli V.D.319 728 84732

ALDIN BAĞUR  
Mimar  
Konak Belediye Başkanı

MSD PLANLAMA

Fatıma ELLEZ  
Şehir Plancısı  
Limanreis Mah. Ata Sokak No: 14  
Tel: 0538 857 0217 Nispetiye / İZMİR  
Rahlevi V.D. 23344 704

Sezgin ÖZGEN  
Şehir Plancısı

bulunmadığı, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki  
kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



MD Tarihi: 27.04.2021  
Proje Kayıt No: 35-2021-10123  
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

## İÇİNDEKİLER TABLOSU

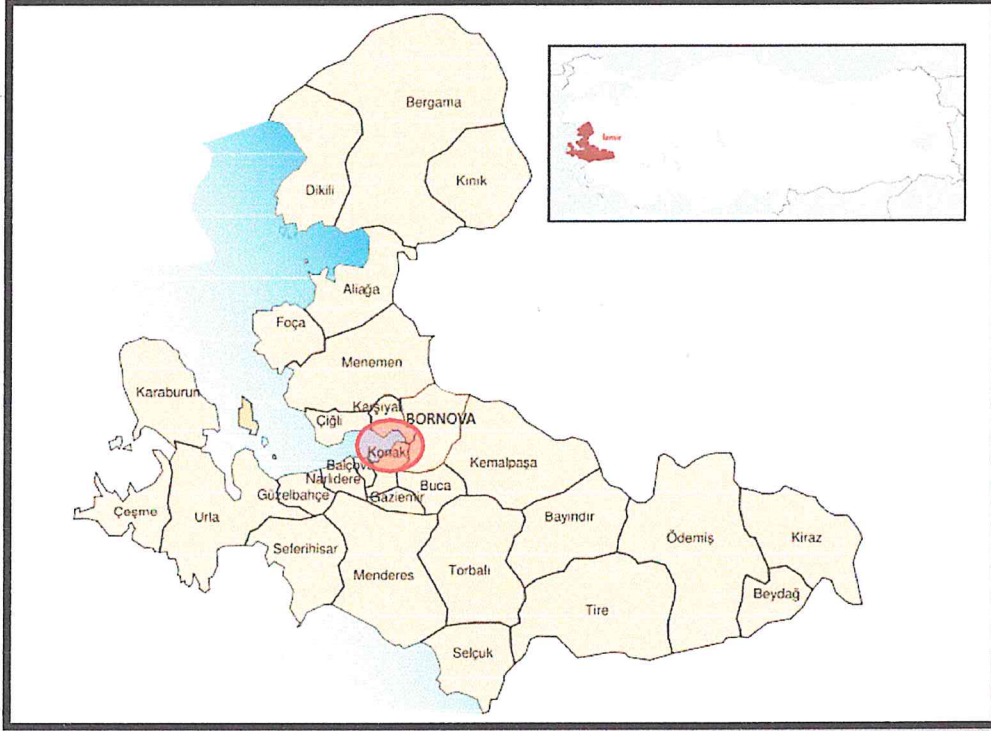
1. Planlama Alanının Konumu: .....	3
2. Üst Ölçek Plan Kararları: .....	4
a. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (İzmir-Manisa Planlama Bölgesi).....	4
b. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
c. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
d. Tescil Durumu .....	6
3. İmar Plan Değişikliği Gerekçesi .....	7
4. İmar Planı Değişikliği Önerisi .....	8

## HARİTALAR

Harita 1:Konak ilçesinin Konumu .....	3
Harita 2: Parselin Konumu .....	3
Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	4
Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Harita 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Harita 6: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
Harita 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	8

## 1. Planlama Alanının Konumu:

Planlama Alanı, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'dedir. İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 7818 ada 1 Parselin bir kısmını kapsamaktadır.



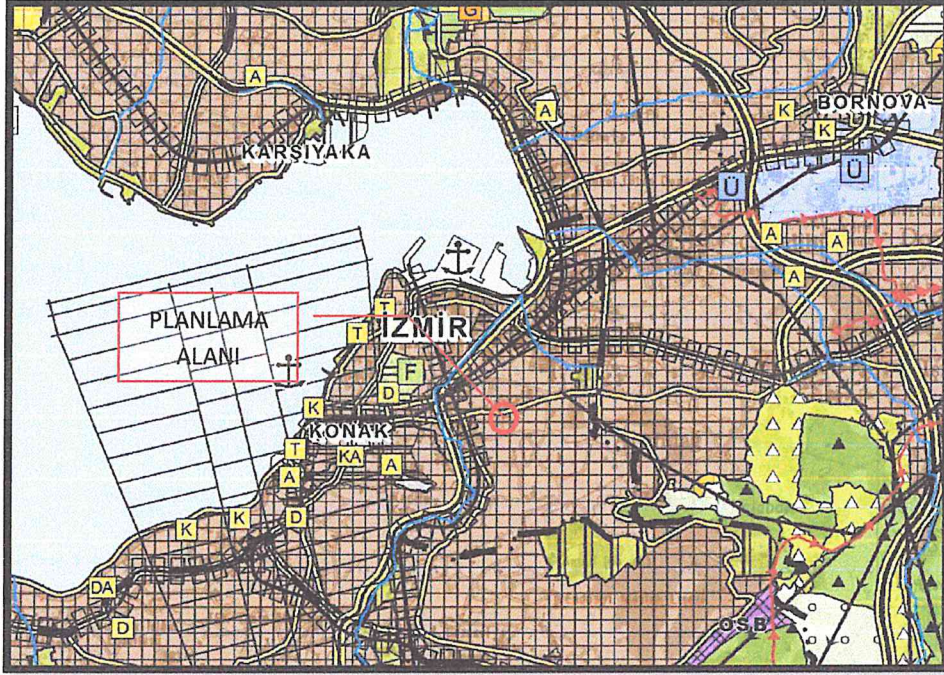
Harita 1:Konak ilçesinin Konumu



Harita 2: Parselin Konumu

## 2. Üst Ölçek Plan Kararları:

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



Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 olan Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7818 Ada 1 Parsel İzmir-Manisa Planlama Bölgesini kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde 'Kentsel Yerleşik Alan' arazi kullanım kararına haizdir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Yerleşik Alanlara ilişkin, plan açıklama raporunda yer verilen planlama kararları şu şekildedir; Kentsel yerleşik alanlar, Planlama Bölgesi'ni oluşturan illerin sınırları içinde var olan yerleşmelerden kentsel yerleşme özelliği gösteren mahalleler, ilçe ve il merkezleridir. Bu yerleşmeler ile bunlardan kopuk konumlanmış mahalleler de kentsel yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

Kentsel yerleşik alan olarak tanımlanan alanların içine, yukarıdaki bölümde kentsel alandan ayrıştırılarak gösterildiği belirtilen kullanımlar dışında kalan her tür kentsel kullanım dahil edilmiş, kullanımlar arasında kalan kentsel boşluklar da kentsel yerleşik alan lekesi olarak belirlenen alan içine katılmıştır. Kentsel yerleşik alanların sınırları, güncel uydu görüntüleri ve yürürlükteki imar planları kullanılarak belirlenmiştir. Belirlenen bu kentsel alan lekeleri dışında kalan yerleşmeler ise kırsal yerleşik alanlar olarak tanımlanmıştır.

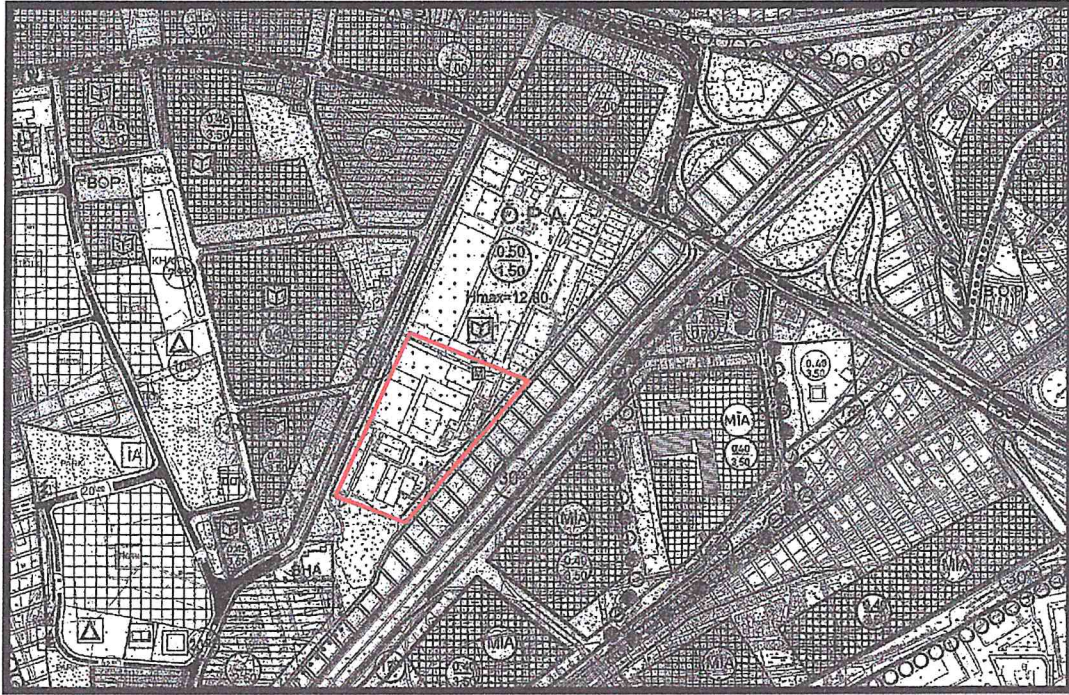
b. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tadilata konu olan Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7818 ada 1 parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde 'Eğitim Tesis Alanı' arazi kullanım kararına haizdir.

c. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 7818 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; ÖPA, Resmi Kurum Alanı- İlköğretim Alanı, Taks: 0.50 Kaks: 1.50 Hmax:12.80 olarak planlanmıştır.

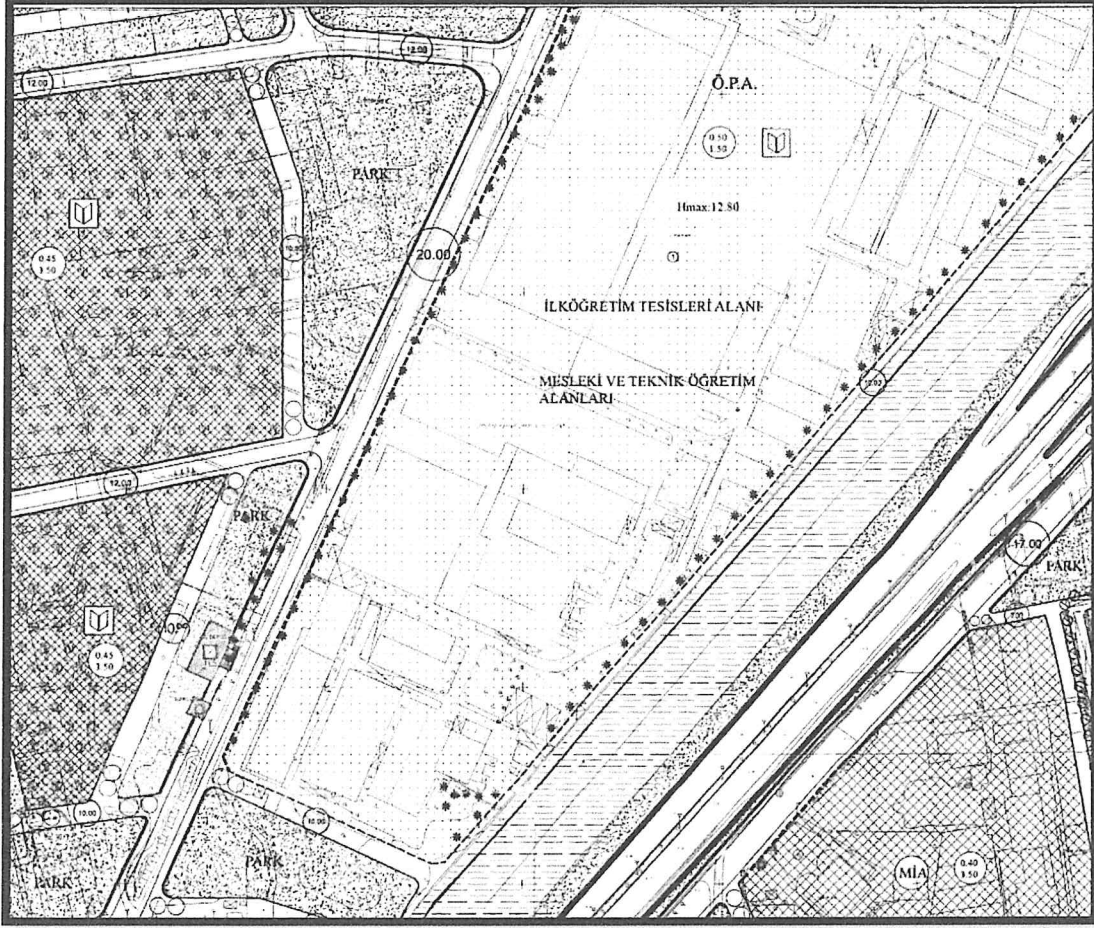
#### d. Tescil Durumu

İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, mülkiyeti İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına ait olan, İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 08.04.2004 tarih ve 11192 sayılı kararı ile üzerinde bulunan 4 yapı, 2.Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen 7818 ada 1 parselin 45.000 m<sup>2</sup> lik bölümünün İzmir İl Emniyet Müdürlüğü'ne Hizmet binası yapılmak üzere tahsisi İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2019 tarih ve 9105 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2017 tarih ve 6287 sayılı karar gereğince vaziyet planı ile birlikte hazırlanacak imar planı değişikliğinin iletilmesine karar verilmiştir. İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.07.2021 tarih 12532 sayılı kararıyla, söz konusu alana ilişkin koruma alanı sınırları belirlenmiştir.

İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.01.2022 tarih 1416 sayılı kararıyla; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 2030518 sayılı yazısı ve eki 21.12.2021 tarih ve 13190 sayılı Kurul kararında, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan, tescilli tapununun 24N-4C/D pafta, 7818 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın İzmir İl Emniyet Müdürlüğüne hizmet binası yapılmak üzere tahsis edilen 45.000 m<sup>2</sup> lik bölümünün 1/5000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Nazım İmar Planında, Kamu Hizmet Alanı olarak belirlenmesine ilişkin iletilen ekli 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliğinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiş, alandaki tescilli ağaçlar nedeniyle konunun İzmir Valiliğince (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne) değerlendirilmesi talebine ilişkin, komisyondan alınan kararların gereği yerine getirilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.09.2022 tarihli ve 14485 sayılı kararıyla İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 13.01.2023 tarih ve 1759 sayılı kararların gereği yerine getirilmiştir.

### 3. İmar Plan Değişikliği Gerekçesi

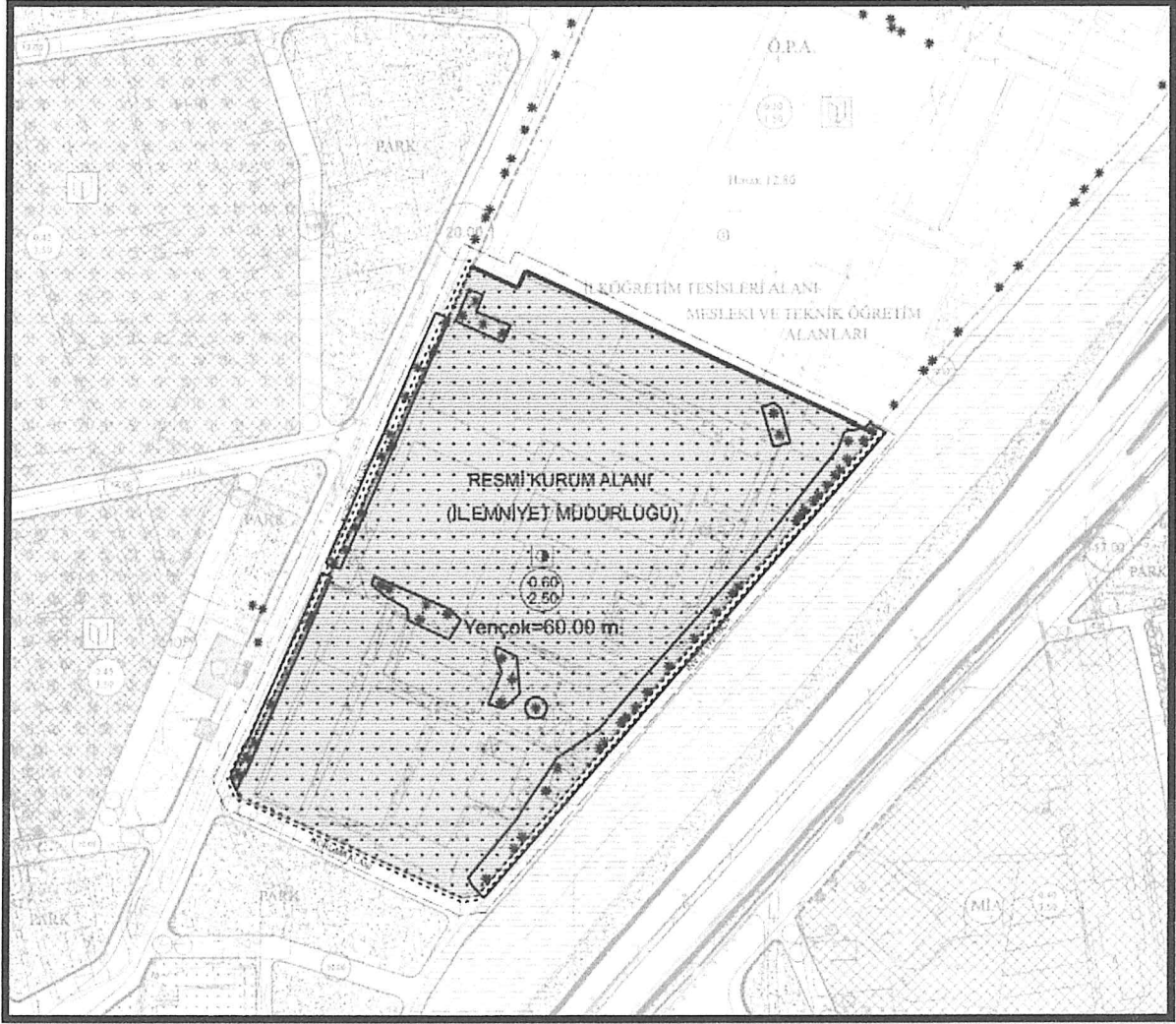


Harita 6: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 7818 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, Konak 1/5000 Ölçekli Nazım imar planında, ÖPA, Resmi Kurum Alanı- İlköğretim Alanı, Taks: 0.50 Kaks: 1.50 Hmax:12.80 şeklindedir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 14.11.2000 tarihli ve 2000/83 sayılı Kararının 2 numaralı bendi ile "eğitim hizmetlerinde" kullanılması kaydıyla mülga İzmir il Özel idaresine devredilen İzmir ili, Konak ilçesi, Umur bey Mahallesi, 2939 ada, 182 parseldeki 140.146 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü (yapılan imar uygulaması sonucunda 7818 ada, 1 parselde 114.193,52 m<sup>2</sup> olan) taşınmazın 45.000 m<sup>2</sup>'lik kısmına yönelik devir amacının "İzmir Emniyet Müdürlüğü hizmet binası yapılması" şeklinde değiştirilmesine ilişkin 19.03.2021 tarihli ve 3641 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı bulunmaktadır. İzmir İl Emniyet Hizmet Binası yapılması kapsamında bu imar planı değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

#### 4. İmar Planı Değişikliği Önerisi



Harita 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir İl Emniyet Müdürlüğü Yerleşkesi için tahsis edilen alan, Konak ilçesinde ve tapununun 7818 ada 1 parselinde kayıtlı 45000 m<sup>2</sup>'lik tescilli bir parseldir. Tarihi Sümerbank Yerleşkesi'nin bir parçası olan parselde proje çalışmaları devam etmekte olup, içinde tescilli basma sanayi yapıları, tescilli buhar santrali yapısı ve tescilli ağaçlar bulunmaktadır.

Mevcut yapılar arasındaki tescilli basma işletme fabrika yapısı yaklaşık 16000 m<sup>2</sup>'lik ve tescilli buhar santrali yapısı yaklaşık 750 m<sup>2</sup>'lik taban alanı barındırmaktadır. Bu yapılar koruma ilkeleri dikkate alınarak hazırlanacak restorasyon projesinde İzmir İl Emniyet Müdürlüğü'nün ihtiyaçları doğrultusunda işlevlendirilecektir.

Buna ek olarak parsel yakınından geçen Yeşildere Kanalı bağlantısından dolayı dere kret kotu, özellikle yeni inşa edilecek yapıların su basman kotunu etkilemektedir. Kret



kotu dikkate alındığında ihtiyaçlar gereği belirlenen kat yüksekliği sonucu bodrum kat, zemin üzerine çıkmaktadır. Bunun sonucunda bodrum kat alanı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliđi'nin 4. Maddesi gereği TAKS ve KAKS'a dahil edilmek durumundadır.

Aynı zamanda alandaki tarihi yapılar ile uyumlu olması için yapılacak olan yeni yapıların en fazla 6-7 katlı olması dşnlmekte olup hmax değerlerinin 60 metre olmasının yeterli olduğu öngörülmektedir.

İzmir İl Emniyet Müdürlüğü Yerleşkesi için gerekli ihtiyaç programı kapsamında yukarıda bahsi geçen sebepler dikkate alındığında st ölçek plan kararları doğrultusunda, Taks: 0.60, Kaks: 2.50, Yençok: 60.00 m Resmi Kurum Alanı (İl Emniyet Müdürlüğü Hizmet Alanı) olacak Őekilde yeniden düzenlenmiştir.