




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**İZMİR İLİ, KONAK, BAYRAKLI VE KARABAĞLAR İLÇELERİNDE
İZSU YERALTI YAĞMURSUYU TERFİ MERKEZİ VE GECİKTİRME DEPOSU
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**


BAHAR YILMAZ
ŞEHİR PLANCISI


KORAY AKGÖZÜ
UYG.İM.PLN.ŞB.MD.ŞEFİ
ŞEHİR PLANCISI


SEVİL MİSİROĞLU
UYG.İMAR.PLN.ŞB.MD.V.
ŞEHİR PLANCISI

Meclis Karar No : 05.586
Meclis Karar Tarihi : 12.06.2023



Müşfika Tunc BOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1-ÖNERİNİN KONUSU

Konak ilçesi Halkapınar mahallesi L18A09A2D-L18A09A3A paftalarda 2 adet, 2. Karataş Mahallesi L18A08D3B paftada 1 adet, Üçkuyular mahallesi L18A07C4D-L18A12B1A paftalarda 1 adet, Göztepe Mahallesi L18A12B2A paftada 1 adet, Bayraklı ilçesi Salhane mahallesi L18A09A2B paftada 1 adet olmak üzere toplamda 6 adet "Terfi Merkezi" alanı, Konak İlçesi Salhane Mahallesi 22L2B paftada 1 adet, Köprü mahallesi 22L2D paftada 1 adet, Karabağlar ilçesi Muammer Akar mahallesi L18A12B1D paftada 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet "Yağmursuyu Geciktirme Deposu" alanı belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

2-ÖNERİNİN GEREKÇESİ

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 16.12.2021 tarih 25861 sayılı, 28.07.2022 tarih 490726 sayılı ve 28.07.2022 tarih 489591 sayılı yazıları ile; Konak ve Karabağlar İlçelerinde yaşanan su baskını vb. yağmur suyu problemlerinin çözümlenebilmesi amacıyla ve İZSU tarafından ihale edilen "İzmir İli Karabağlar ve Konak İlçeleri Muhtelif Cadde ve Sokaklarda Atıksu ve Yağmursuyu Ayrıştırma Projelerinin Hazırlanması" işi kapsamında söz konusu ilçelerde muhtelif alanlarda Yağmur suyu Terfi Merkezleri ve Geciktirme Depoları belirlenmesine ilişkin plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu öneri planlama alanlarından;

1. Alsancak Liman Bölgesi olarak geçen alanda kalan 2 adet Terfi Merkezi Konak İlçesi Halkapınar mahallesinde ve 1 adet Terfi Merkezi Bayraklı İlçesi Salhane Mahallesinde,



Konak ve Bayraklı İlçeleri (Alsancak Liman Bölgesi) Terfi Merkezleri Uydu Görüntüsü

2. Konak İlçesi, Göztepe mahallesi 79 sokak ile Mustafa Kemal Bulvarına cepheli binaların halihazırda otopark olarak kullanıldığı alanda 1 adet Terfi Merkezi, Üçkuyular mahallesi 16 sokak ile 19/1 sokak arasında kalan Göztepe Basketbol Sahası olarak kullanılan alanda 1 adet Terfi Merkezi, 2. Karataş mahallesi 303 sokak ile Mustafa Kemal Bulvarına cepheli binaların halihazırda otopark olarak kullandığı alanda 1 adet Terfi Merkezi, Salhane mahallesi M. Yüce Sonkurt Parkı içerisinde 1 adet Geciktirme Deposu ve Köprü mahallesi Dr. Behçet Uz Parkı içerisinde 1 adet Geciktirme Deposu; Karabağlar İlçesi, Muammer Akar Mahallesi Nisa Serezli Parkı içerisinde 1 adet Geciktirme Deposu önerilmiştir.



Konak, Göztepe mah. Terfi Merkezi



Konak, Üçkuyular mah. (Göztepe Basketbol Sahası) Terfi Merkezi



Konak, 2. Karataş mah. Terfi Merkezi



Konak, Salhane mah. Geciktirme Deposu



Konak, Köprü mah. Geciktirme Deposu



Karabağlar, Muammer Akar mah. Geciktirme Deposu

4- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

Söz konusu planlama alanlarından,

- Alsancak Liman Bölgesi olarak geçen alanda kalan;
 - TM1 alanının tescil dışında kaldığı ve yürürlükteki imar planında "Yeşil Alan"da kaldığı
 - TM2 alanının tescil dışında kaldığı ve yürürlükteki imar planında "Devlet Demir Yolu-Banliyö" kullanımında kaldığı,
 - TM3 alanının tescil dışında kaldığı ve yürürlükteki imar planında "Devlet Demir Yolu" kullanımında kaldığı,
- Konak İlçesi, Göztepe mahallesi, halihazırda otopark olarak kullanılan yerde önerilen terfi merkezi alanının kamuya terkli olduğu ve yürürlükteki imar planında "Otopark" kullanımında kaldığı,
- Konak İlçesi, Üçkuyular mahallesi Göztepe Basketbol Sahası olarak kullanılan yerde önerilen terfi merkezi alanının kamuya terkli olduğu ve yürürlükteki imar planında "Yeşil Alan"da kaldığı,
- Konak İlçesi, 2. Karataş mahallesi halihazırda otopark olarak kullanılan yerde önerilen terfi merkezi alanının kamuya terkli olduğu, yürürlükteki imar planında büyük bir kısmının "Otopark", bir kısmının da "Park Alanı" kullanımında kaldığı,
- Konak İlçesi, Salhane mahallesi M. Yüce Sonkurt Parkı içerisinde önerilen Geciktirme Deposu Alanının kamuya terkli olduğu, yürürlükteki imar planında büyük bir kısmının "Oyun Alanı", çok küçük bir kısmının da "kaldırım"da kaldığı,
- Konak İlçesi, Köprü mahallesi Dr. Behçet Uz Parkı içerisinde önerilen Geciktirme Deposu Alanının kamuya terkli olduğu, yürürlükteki imar planında "Park Alanı"nda kaldığı
- Karabağlar İlçesi, Muammer Akar Mahallesi Nisa Serezli Parkı içerisinde önerilen Geciktirme Deposu Alanının büyük bir kısmının mülkiyeti şahıs ve Karabağlar Belediyesine ait, küçük bir kısmının ise kamuya terkli olduğu, yürürlükteki imar planında "Park Alanı"nda kaldığı tespit edilmiştir.

6- KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1. İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 14.10.2022 tarih ve 4789327sayılı yazısında; Terfi merkezi yer seçimi konusu Çevre Yönetimi ve Denetim Şube Müdürlüğü görev, yetki ve sorumluluğu kapsamında kalmamakta olup, yer seçiminin tamamlanmasını müteakip yapılacak çalışmalarda 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmelikler uyarınca faaliyetlerin sürdürülmesi gerektiği,

6.2. İzmir TCCD 3. Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2022 tarih ve 334976 sayılı yazısında Teşekküle ait yapılan incelemede Terfi Merkezlerin mülkiyetlerinin dışarısında olduğu görülmüş olup söz konusu bölgede Teşekkülde planlanan yatırımının bulunmadığı,

6.3. DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 30.09.2022 tarih ve 2684884 sayılı yazısında;

"1. Görüş istenen ve yazımız ekindeki harita üzerinde gösterimi yapılan alanlarda İdaremize ait mevcut veya planlanan herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

2. Söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (c) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suydrenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

3. Görüş istenen alan 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "İzmir Körfez Alt Havzası İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup; derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

4. Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır."

6.4. Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 28.03.2023 tarih ve 1276834 sayılı yazısında; Bahse konu alanlar içinde kalan Elektrik Şebekelerinin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamanın bulunmadığı,

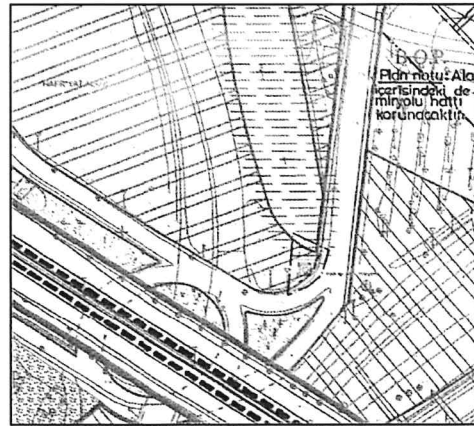
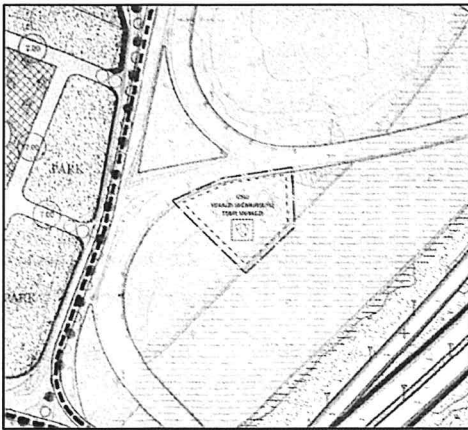
6.5. İZMİR DOĞAL GAZ DAĞITIM A.Ş. nin 07.11.2022 tarih ve 19022 sayılı yazısında; Söz konusu proje çalışmalarınızda kullanılması için mevcut altyapı tesislerimizin bilgisi ve İzmir Doğal gaz yaklaşma mesafeleri tablosu ekte iletilmiş olup yürütülen çalışmaların tabloda belirtilen emniyet mesafelerine göre yapılması önem arz ettiği,

6.6. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğünün 08.11.2022 tarih ve 1226050 sayılı yazısında; Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede yazınız ekinde belirtilen alanlarda Teşekkülümüz denetiminde herhangi bir altyapı tesisi bulunmadığı,

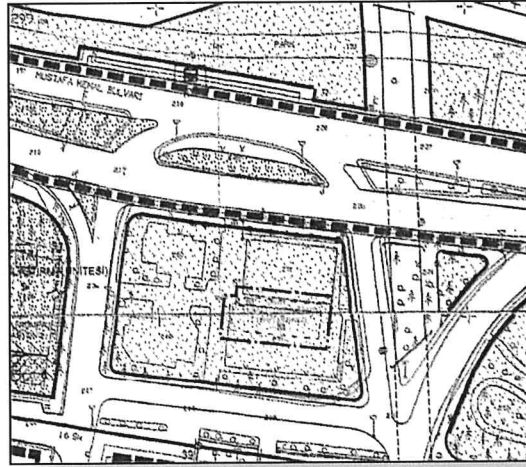
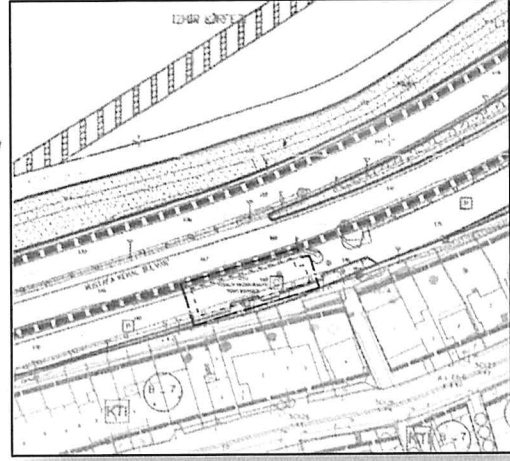
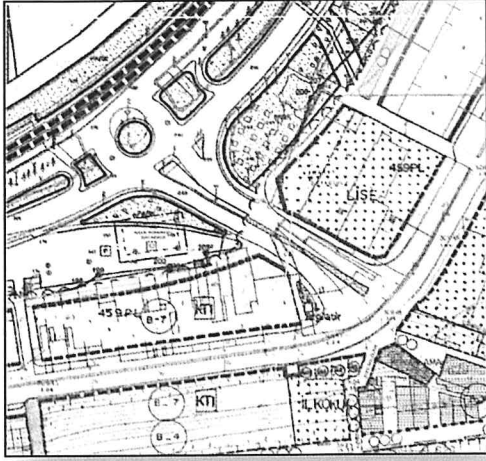
6.7. Belediyemiz Fen İşleri Daşre Başkanlığının 29.12.2022 tarih ve 1106889 sayılı yazısında; terfi merkezi yerleşim planlarının süperpozisi sonucunda terfi merkezleri ile planlanan hemzemin yol ve karayolu köprülerinin kesişmediği,
Denmiştir.

7- ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİLERİ

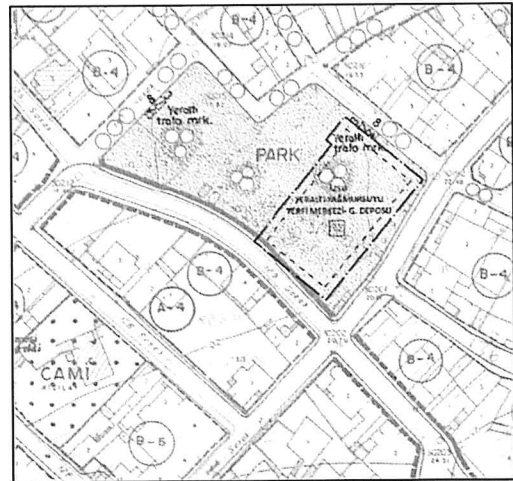
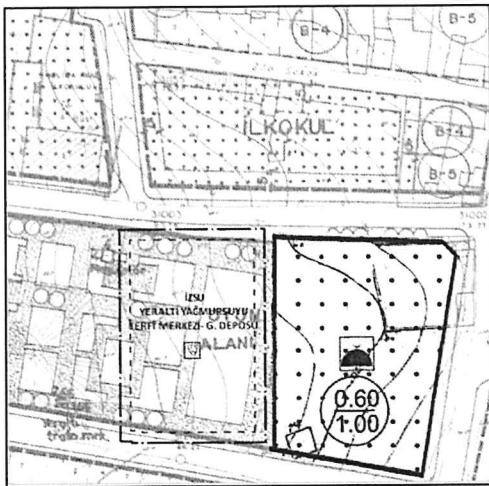
İlgili kurumlar alınan görüşlere göre, Konak ilçesi Halkapınar mahallesi L18A09A2D-L18A09A3A paftalarda 2 adet, 2. Karataş Mahallesi L18A08D3B paftada 1 adet, Üçkuyular mahallesi L18A07C4D-L18A12B1A paftalarda 1 adet, Göztepe Mahallesi L18A12B2A paftada 1 adet, Bayraklı ilçesi Salhane mahallesi L18A09A2B paftada 1 adet olmak üzere toplamda 6 adet "Terfi Merkezi" alanı, Konak İlçesi Salhane Mahallesi 22L2B paftada 1 adet, Köprü mahallesi 22L2D paftada 1 adet, Karabağlar ilçesi Muammer Akar mahallesi L18A12B1D paftada 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet "Yağmursuyu Geciktirme Deposu" alanı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.



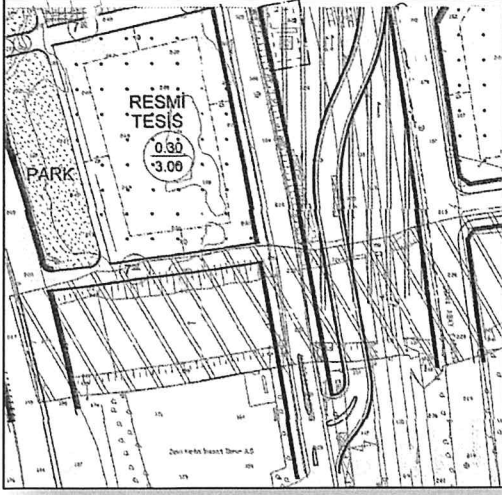
- Konak İlçesi, Terfi Merkezleri Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları-



- Konak İlçesi, Terfi Merkezleri Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları-



Konak İlçesi, Geciktirme Depoları Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları-



*Bayraklı İlçesi, Terfi Merkezi Öneri 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı*



*Karabağlar İlçesi, Geciktirme Deposu Öneri
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

Plan notlarında;

PLAN NOTLARI

- Terfi merkezi alanı alanı içerisinde trafo köşkü, ag(alçak gerilim) panosu ve jeneratör yapıları yer üstünde yapılacaktır. su haznesi, denge bacası vb. yapıları içerir terfi merkezi ana yapısı yer altında yapılacaktır.
- Belirlenmiş yağmur suyu terfi merkezi ve geciktirme deposu şematik olup, onaylı projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.