

İZMİR-KONAK

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANIYE MAHALLESİ,
130 ADA 41 PARSEL ORTAOKUL ALANI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



RK

RUKİYE KOCATUĞ

ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

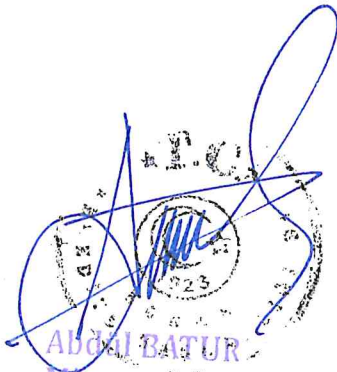
Akmesit Mahallesi 4107 Sk. No:37/7 Yunsemre-MANİSA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com

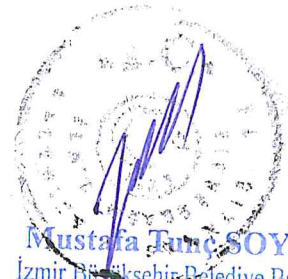
GSM: 0. 530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263
TEL: 0. 236.2345268 / FAKS: 0. 236.2374205

İZMİR-2023

Meclis Karar No : 05.643
Meclis Karar Tarihi : 14.06.2023


Abdal BATUR
Mimar

Konak Belediye Başkanı


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

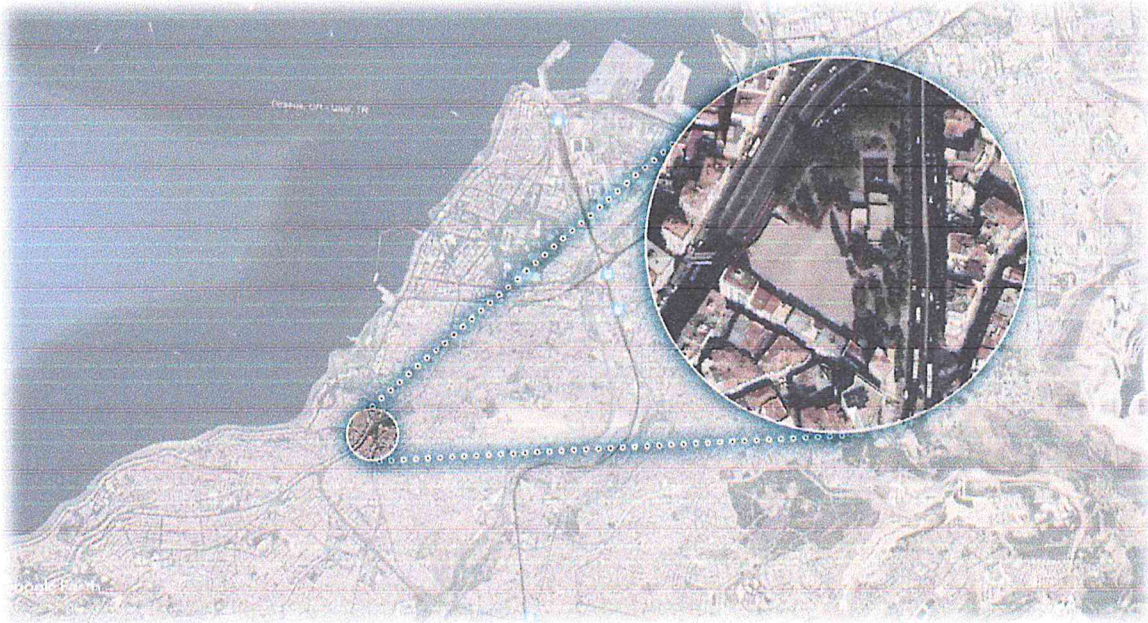
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ	4
1.2. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4
1.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
1.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
1.5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
1.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
3. PLANLAMA KARARLARI	8
3.1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	8
3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	9
3.4 MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	9
3.5 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	9
3.6 KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	9
4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	11

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. SÜLEYMANIYE MAHALLESİ, 130 ADA 41 PARSEL ORTAOKUL ALANI BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

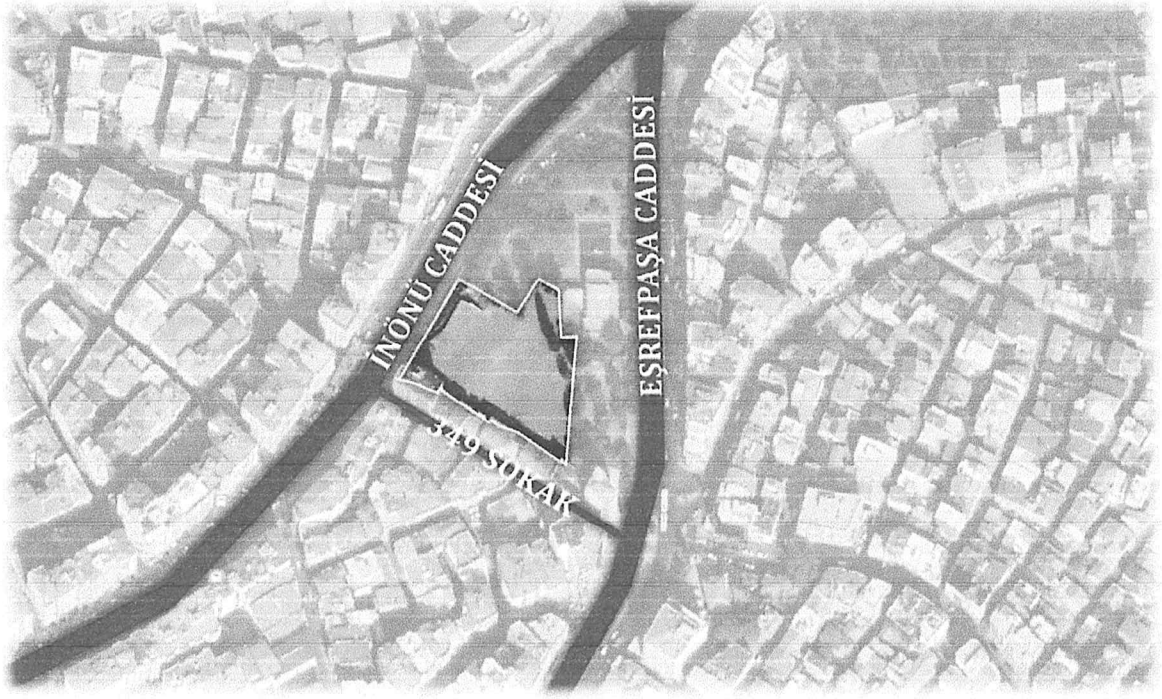
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir ili, Konak İlçesi, 2. Süleymaniye Mahallesi, 130 ada 41 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı İzmir kent merkezinde yer almaktadır. Alan; İnönü Caddesi ve Eşrefpaşa Caddesi kesişiminde, Varyant, Cici Park ve Selahattin Akçiçek Kültür Merkezinin güneyinde yer alan ve 30 Ekim 2020 tarihinde kentte meydana gelen deprem nedeniyle hasar oluşan ve yıkımına karar verilen okul binasının bulunduğu alandır.



Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı ilçenin önemli ulaşım arterlerinden Eşrefpaşa Caddesi ve İnönü Caddesi kesişiminde kalmakta, İnönü Caddesi'nden servis almaktadır. Güneyinden ise 349 Sokak geçmektedir.

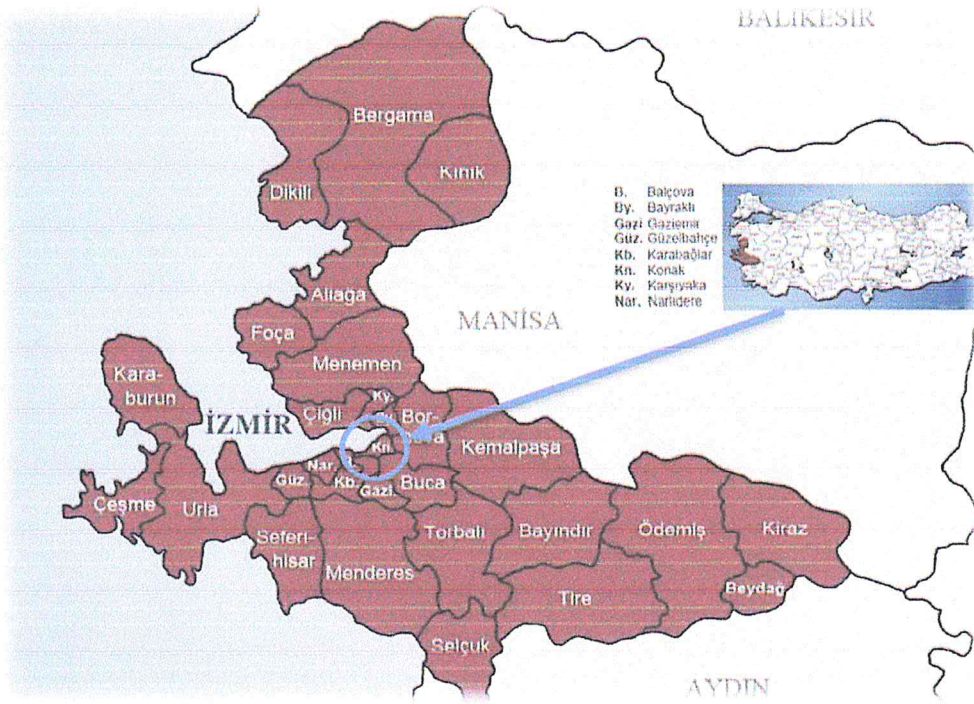


Harita 2: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları

1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı İzmir İli, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Nüfusu 2022 yılı itibariyle 4.455.294 kişidir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ilidir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önde gelen illerden biridir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ile çevrilidir.

Planlama alanının bulunduğu Konak ilçesinin yüzölçümü 24,4 km²'dir. İlçenin doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin köy ve beldesi yoktur. 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.



Harita 3: İzmir İli İdari Bölünüşü

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

1.2. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Konak ilçesi kentin tarihi çekirdeğini oluşturmaktadır. İlçe ve çevresinde 1837 Graves Planı ile başlayarak 1854 tarihli Storari Planı, 1876 tarihli Lame Saad Planı, 1925 tarihli Danger-Prost Planı, 1949 tarihli Le Corbusier Planları hazırlanmıştır. 1950-1980 yılları arasında gecekondulaşmanın başlamasıyla Bodmer'e üst ölçekli yeni bir kent planı hazırlanmıştır. 1965 yılında İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu'nun kurulması ile İzmir'in temel mekansal gelişme stratejilerini belirleyen yeni bir plan hazırlanmış; 1973 yılında yürürlüğe girmiştir. Neoliberal politikalara eklenme sürecinin hemen öncesinde, 1973 yılında çıkarılan 1710 sayılı yasa ile Cumhuriyet tarihinin ilk koruma mevzuatı oluşturulmuş ve bu mevzuatla sit alanı kavramı gündeme gelmiştir. 1980 sonrası Konak ve çevresi için koruma amaçlı imar planları hazırlanmaya başlanmıştır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine en geç iki yıl içerisinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planını yapma zorunluluğu getirilmiş olup, bu kapsamda Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25.000 ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2007 tarih ve 01.315 sayılı kararı ile kabul edilerek 28.03.2007 tarihinde onaylanmıştır.

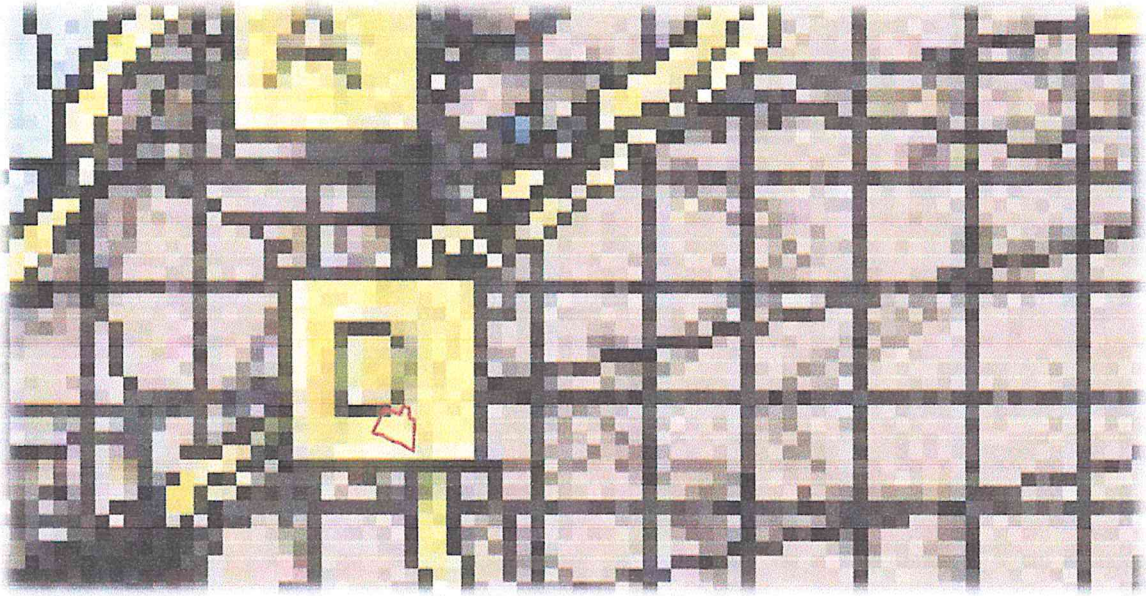
Mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 16.04.2007 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmış ve bu planın iptal edilmesi sonrasında ise Bakanlık tarafından 14.08.2009 tarihinde Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yeniden onaylanmıştır. Bu plan doğrultusunda Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 01.904 sayılı kararı ile kabul edilerek onaylanmıştır.

1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptal edilmesi sonrasında ise 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Belediye Başkanlığınca hazırlanan 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 onanmış olup, söz konusu plan halen yürürlüktedir.

Son olarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, söz konusu plan yürürlüktedir.

1.3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "**Kentsel Gelişme Alanı**" kullanımında kalmaktadır.



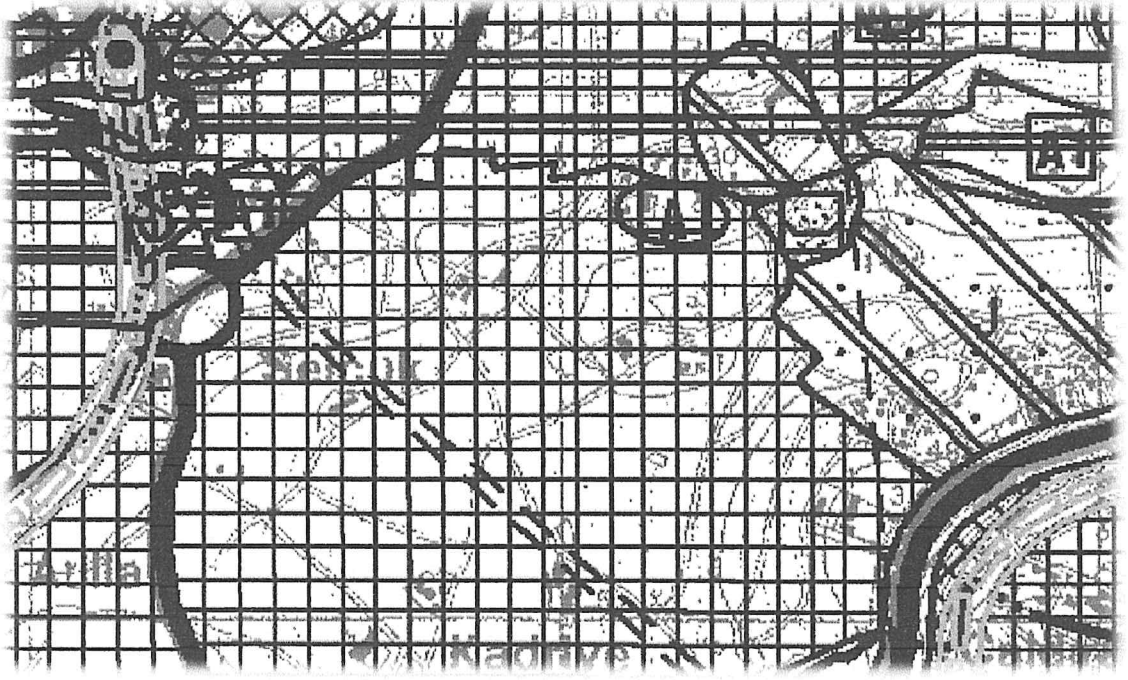
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında:

"4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR. " Denilmektedir.

1.4. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından ilk olarak 2012'de onaylanan, daha sonra çeşitli tarihlerde değişiklikleri olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliğinin L17C1 numaralı paftasında yer almaktadır. Söz konusu planda alan "**Kentsel Gelişme Alanları**" kullanımında kalmaktadır.



Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında:

“4.6.1. KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

7.1.4. KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR:

BU ALANLAR MEVCUT YAPILAŞMIŞ ALANLAR OLUP, BU ALANLAR İÇERİSİNDE KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK TİCARET, TURİZM, SOSYAL, KÜLTÜREL, TEKNİK ALT YAPI VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ VB. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. MESKUN ALANLARIN KESİN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA NETLEŞTİRİLECEKTİR.

7.1.4.1 BU ALANLARDA YAPI STOĞUNUN DURUMUNA, DOKU VE İŞLEVSEL ÖZELLİKLERİNE, ALANIN JEOLojİK YAPISINA, DONATI NİTELİKLERİNE, ALANDA YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISINA GÖRE; KORUMA/YENİLEME, SAĞLIKLAŞTIRMA VEYA TASFİYE AMAÇLI PLAN VE PROJELER YAPILABİLİR.

7.38.9.2.1.4.1 KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR:

SEYREK YOĞUNLUKLU KENTSEL YERLEŞME ALANI (ORTALAMA YOĞUNLUK DEĞERİ: 90-180 KİŞİ/HA), HMAX: 3 KAT” Denilmektedir.

1.5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2017 tarih ve 05.1283 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 2. İdare Mahkemesinin

Söz konusu taşınmazdaki Konak Belediyesi'ne ait 518276415/1371358768 (1.304,53 m²) pay 01.06.2022 tarih ve 117/2022 sayılı karar ile 25 yıllığına, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait 93443757/342839695 (100,57 m²) pay 09.05.2022 tarih ve 97509404 sayılı Meclis Kararı ile, Maliye Hazinesi'ne ait 109741/184496 (2.194,82 m²) pay eğitim ve öğretim hizmetlerinde kullanılmak üzere 2 yıl süreli olarak Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) adına tahsis edilmiştir.

Plan değişikliği çalışması 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri mevzuat çerçevesinde hazırlanmıştır.

3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Öneri plan değişikliği ile 130 ada 41 parselde Yençok=4 kat KAKS=1.20 yapılaşma koşullu Ortaokul Alanı belirlenmiştir. Ortaokul Alanında tüm yönlerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi ayrılmıştır. "Eğitim alanlarında açık alanlar tüm alanın ½ sinden az olamaz." hükmü gereğince okul binası projelendirilmiştir. 3689.92 m² yüzölçümüne sahip Ortaokul Alanında KAKS=1.20 değeriyle 4427,90 m² inşaat alanı elde edilmektedir.

3.4 MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Meri imar planında 130 ada 41 parsel KAKS: 0.60 yapılaşma koşullu "Temel Eğitim Alanı" kullanımında kalmaktadır. Öneri plan değişikliği ile Temel Eğitim Alanı büyüklüğü değiştirilmeden Yençok=4 Kat KAKS=1.20 yapılaşma koşullu Ortaokul Alanı belirlenmiştir. Meri imar planında yapı yaklaşma mesafesi bulunmazken öneri plan değişikliğinde tüm yönlerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi ayrılmıştır.

3.5 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Plan değişikliği sınırları içerisinde yalnızca Ortaokul Alanı kullanımı bulunmaktadır.

ÖNERİ KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m²)
ORTAOKUL ALANI	3689.92

3.6 KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde mevcutta 3689.92 m² Temel Eğitim Alanı öneri planda Ortaokul Alanı olacak şekilde kullanım kararı değişikliği yapılmıştır. Meri imar planındaki Temel Eğitim Alanı büyüklüğü korunmuştur. KAKS=0.60 değeri KAKS=1.20 olarak belirlenmiş ve

yoğunluk artışı yapılmıştır. Meri imar planında belirlenmemiş olan yükseklik ve çekme mesafeleri plan değişikliğinde Yençok=4 Kat ve tüm yönlerden 5 m olarak belirlenmiştir.

	MERİ İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
KULLANIM	TEMEL EĞİTİM ALANI	ORTAOKUL ALANI
YÜZÖLÇÜMÜ	3689.92 m ²	3689.92 m ²
YAPILAŞMA KOŞULU	KAKS=0.60	KAKS=1.20
YÜKSEKLİK	BELİRTİLMEMİŞTİR	Yençok=4 Kat
ÇEKME MESAFESİ	BELİRTİLMEMİŞTİR	TÜM YÖNLERDEN 5 m

4. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına ilişkin 31.12.2014 onay tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu rapora ve yerleşime uygunluk haritasına göre planlama alanı Ö.A-2.1 uygunluk sınıfındadır. Raporun sonuç ve öneriler kısmında:

"12.2. Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, topoğrafik eğimin %10'dan fazla eğime sahip kesimler, yer altı suyunun bulunmadığı, Alt-Orta Miyosen ve Üst Kretase-Alt Paleosen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-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 "Önlemler Alan 2.1 (OA-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 arttırıcı 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 taşıttırılacağı 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 uyulmalıdır." Denilmektedir.*

5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan çalışması için oluşturulan plan notları şöyledir:

1. PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
2. 31.12. 2014 TARİH ONAYLI JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. EĞİTİM ALANLARINDA AÇIK ALANLAR TÜM ALANIN ½ SİNDEN AZ OLAMAZ.
4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

RUKİYE KOCATUĞ
A Grubu
Şehir Plancısı

RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı, Bdo Sicil No: 641-Karne Grubu: A
Akmesit Mah. 4107 Sk. No-31/7 Y.Ünvanemre/MANİSA
Tel: 0 236 234 52 88 - GSM: 0 530 941 76 06
Mesir V.D 547 002 7154 kocatugrukiye@gmail.com