



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

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
BELEDİYE HİZMET ALANI (İZSU-Ham Su Deposu) ve PARK ALANI
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/1000



AYŞE ŞARVAN
Y.ŞEHİR PLANCISI

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

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



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Mustafa Tanç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-ÖNERİNİN KONUSU:

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2019 tarih ve 94326 sayılı yazısı ile "Halkapınar Derin Kuyuları İçmesuyu İletim Hatları ve Depo Projesinin Hazırlanması" işi kapsamında talep edilen; İzmir İli Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 23 N II a paftasında yer alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park kullanımında kalan kamuya terkli alanın Belediye Hizmet Alanı (İZSU-Ham Su Deposu) olarak, 23 N II d paftasında yer alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Su Koruma Alanı sınırı içerisinde Halkapınar Membaları Su Koruma Alanı (Rekreasyon Alanı) olarak belirlenen İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 2318 ada, 36 ile 104 parsellerin bir kısmının "Park Alanı" olarak belirlenmesi ve plan notu getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi

2-ÖNERİNİN GEREKÇESİ:

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2019 tarih ve 94326 sayılı yazısında; İzmir'in içme ve kullanma suyunun büyük bir bölümünü halihazırda karşılamakta olan Halkapınar kaynaklarından elde edilen suyun daha düzenli ve verimli olarak dağıtım sistemine kazandırılabilmesi için, "Halkapınar Derin Kuyuları İçmesuyu İletim Hatları ve Depo Projesinin Hazırlanması" işi proje ihalesi hazırlık çalışmalarına başlanıldığı, mevcut kuyulardan elde edilen ham suyun depolandığı su deposunun alansal ve kapasite olarak yetersiz olduğu, bu nedenle "Ham Su Dengeleme Deposuna" ihtiyaç olduğu ifade edilerek, imar planında yazı ekinde belirtilen alanda Belediye Hizmet Alanı (Ham Su Deposu) belirlenmesi talep edilmiştir.

Ayrıca İZSU Genel Müdürlüğü'nün bahsi geçen yazısında; Bölgede Ham Su Dengeleme Deposu yapılabilmesi için, ilgili mevzuat hükümleri ve mevcut su kaynakları olan kuyuların nitelikleri ve nicelikleri doğrultusunda inceleme yapıldığı bu kapsamda mevcut kuyulardaki pompaların basma yükseklikleri, mevcut enerji hatlarına ve enerji müsaadeleri, arıtma tesisi ile depo arasındaki iletişim hatlarının mümkün olduğu kadar ana ulaşım akslarından geçiş sağlanmaması, içme ve kullanma suyunun, dağıtım sistemine minimum maliyette sağlanması unsurlarının dikkate alınması gerektiği, bu kapsamda plan değişikliğine konu alanın "Ham Su Deposu" belirlenmesi halinde

- kuyulardaki mevcut pompaların kullanılacak olması nedeni ile kullanılan enerji talebinde değişiklik olmayacağı,
- İletmeye ait trafo ile TEDAŞ'a ait trafo binalarının alanın bitişiğinde olması nedeni ile elektrik temini maliyetinin minimum olacağı,
- Önerilen alanın mevcut ve yeni yapılacak "Arıtma Tesisi" yanında olması nedeni ile su temin ve dağıtım sisteminde minimum maliyet ile maksimum işletim sağlanacağı,
- Depo inşaatının yapımı ve borulama yapımı aşamasında çevre ve şehir içi trafiğinin çok az etkileneceği

belirtilmektedir.

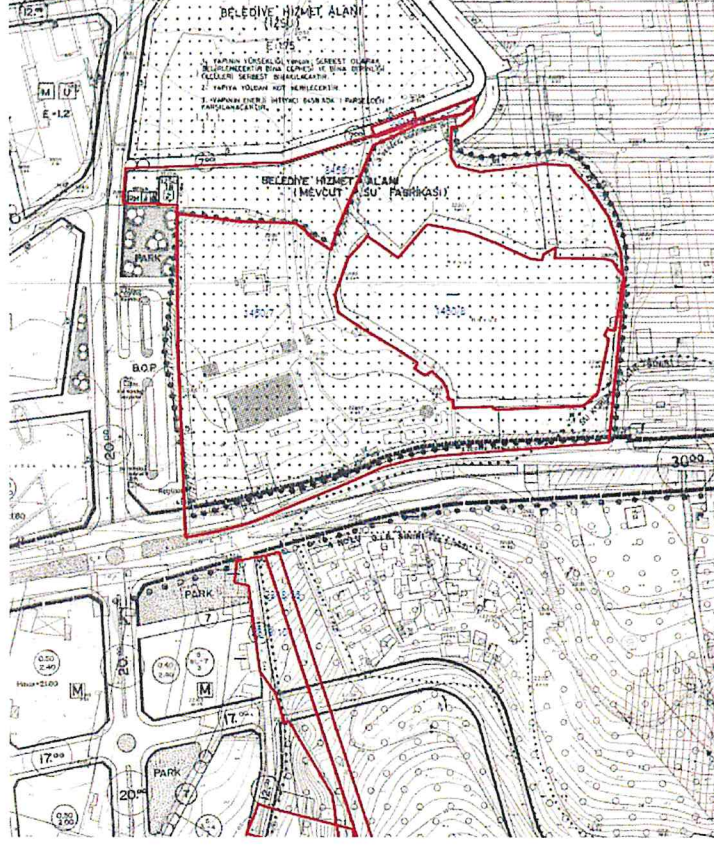
3-MÜLKİYET BİLGİSİ:

Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 23 N II a paftasında yer alan Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesi talep edilen alan kamuya terkli olup, 23 N II d paftasında yer alan öneri imar planı değişikliğinde bir kısmın "Park" olarak belirlenen 2318 ada, 36 ile 104 parseller ise İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. (Ek1, 2, 3)

4-ALANA İLİŞKİN İMAR PLANI KARARLARI:

Plan değişikliğine konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup, Belediye Hizmet Alanı (İZSU-Ham Su Deposu) olarak belirlenmesi talep edilen alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Park" alanı, öneri imar planında "Park" olarak belirlenen alan ise yürürlükteki uygulama

imar planında Halkapınar Membarları Su Koruma Alanı (Rekreasyon Alanı) olarak belirlenmiş olup ayrıca, Su Koruma alanı sınırı içerisinde kalmaktadır. (Ek4)



5-KURUM GÖRÜŞLERİ

İZSU Genel Müdürlüğüne hitaplı 15.01.2020 tarih, E.12441 sayılı yazımız ile, "Belediye Hizmet Alanı (Ham Su Deposu)" olarak belirlenmesi talep edilen alanının daha önce yapılan uygulamalarla kamuya terk edilmiş Park Alanı olduğu belirtilerek imar uygulaması aşamasında söz konusu alanın tescile tabi olup olmayacağı hususunun değerlendirilmesi ve taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisine ilişkin görüş bildirilmesi belirtilmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarih, 18665 sayılı yazısında; Belediye Hizmet Alanı (Ham Su Deposu) olarak belirlenen önerinin Belediye Hizmet Alanı (İZSU) (Ham Su Deposu) olarak düzenlenmesinin uygun olacağı, ekinde yer alan Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 28.01.2020 tarih, 6253 sayılı yazısında; öneri imar planında Park olarak belirlenen alanın tescile tabi olup olmayacağı hususuna ilişkin; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin 3. ve 4. fıkrasına atıfta bulunarak, alanda yapımı planlanan tesislerin ruhsata tabi olması halinde ruhsat işlemlerine başvurulması sırasında alanın tesciline ihtiyaç duyulacağı, ruhsata tabi olmaması durumunda ise tesciline yönelik herhangi bir iş ve işleme ihtiyaç duyulmayacağı ifade edilmiştir.

6- YAPILAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME SONUCU:

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2019 tarih ve 94326 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanan ve yukarıda ifade edilen görüşler doğrultusunda düzenlemesi yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; İzmir İli Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 23 N II a paftasında yer alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park kullanımında kalan kamuya terkli alan Belediye Hizmet Alanı (İZSU-Ham Su Deposu) olarak belirlenmiş olup, ayrıca; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde;

"(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eřdeęer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." dendiğinden,

Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmek sureti ile kaldırılan Park Alanına eşdeğer; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 23 N II d paftasında yer alan Membaları Su Koruma Alanı (Rekreasyon Alanı) olarak belirlenen İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 2318 ada, 36 ile 104 parsellerin bir kısmı "Park Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca söz konusu alan uygulama imar planında su koruma alan sınırı içerisinde yer aldığından "Halkapınar Su Kaynakları 1. Derece Koruma Alanında kaldığından İçme Suyu Temin Ve Dağıtım Sistemine Yönelik Tesisler Hariç Hiç Bir Yapıya İzin Verilmez." plan notu getirilmiştir. (Ek5)

Taşınmaz Ait Tapu Kaydı

Zemin Tipi: AnaTasinmaz Adal/Parsel : 2318/104
Zemin No : 21353596 Yüzölçüm : 105840.00000 m2
İl/ilçe : İZMİR/KONAK Ana Taş. Nitelik : TARLA
Kurum Adı : Konak
Mahalle/Köy : GÜNEY M
Mevkii : -
Cilt/Sayfa No : 65/6340 Çıktı Alan Kişi : ZERRİN BAŞTÜRK
Kayıt Durumu : - Belge Yazdırma Tarihi : 07-01-2020 16:41:01

Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yev
Beyan	SABRİ OĞLU BAHRİ KOÇANAYA 55,84 M2 TAHSİSLİDİR.		24.10.1986 - 6424	-

Mülkiyet Bilgileri

Sistem No	Malik	ElbirliğiNo	Hisse Tip	HissePay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yev
48999591	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ\VKN:4	-	Musterek	1.000/1.000	-	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi-29/11/19
Ş/B/İ	Açıklama				Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ: 25/05/1993 3790 HS: 32340					25.5.1993 - 3790

Taşınmaz Ait Tapu Kaydı

Zemin Tipi: AnaTasinmaz Ada/Parsel : 2869/638
Zemin No : 18175025 Yüzölçüm : 21525.00000 m2
il/ilçe : İZMİR/KONAK Ana Taş. Nitelik : ÇÖP FABRİKASI
Kurum Adı : Konak
Mahalle/Köy : MERSİNLİ M
Mevkii : -
Cilt/Sayfa No : 13/1212 Çıktı Alan Kişi : GÜLESER GÖLCÜK GÜÇLÜ
Kayıt Durumu : - Belge Yazdırma Tarihi : 03-01-2020 14:51:40

Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yev
Mülkiyet Bilgileri				
Sistem No	Malik	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yev	
42235102	(SN:2859087) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:z	-	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi-29/11/19	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yev
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHI:14/09/1984 YV:4275		14.9.1984 - 4275	-
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHI:03/06/1985 3925 YEV		3.6.1985 - 3925	-



8458/1

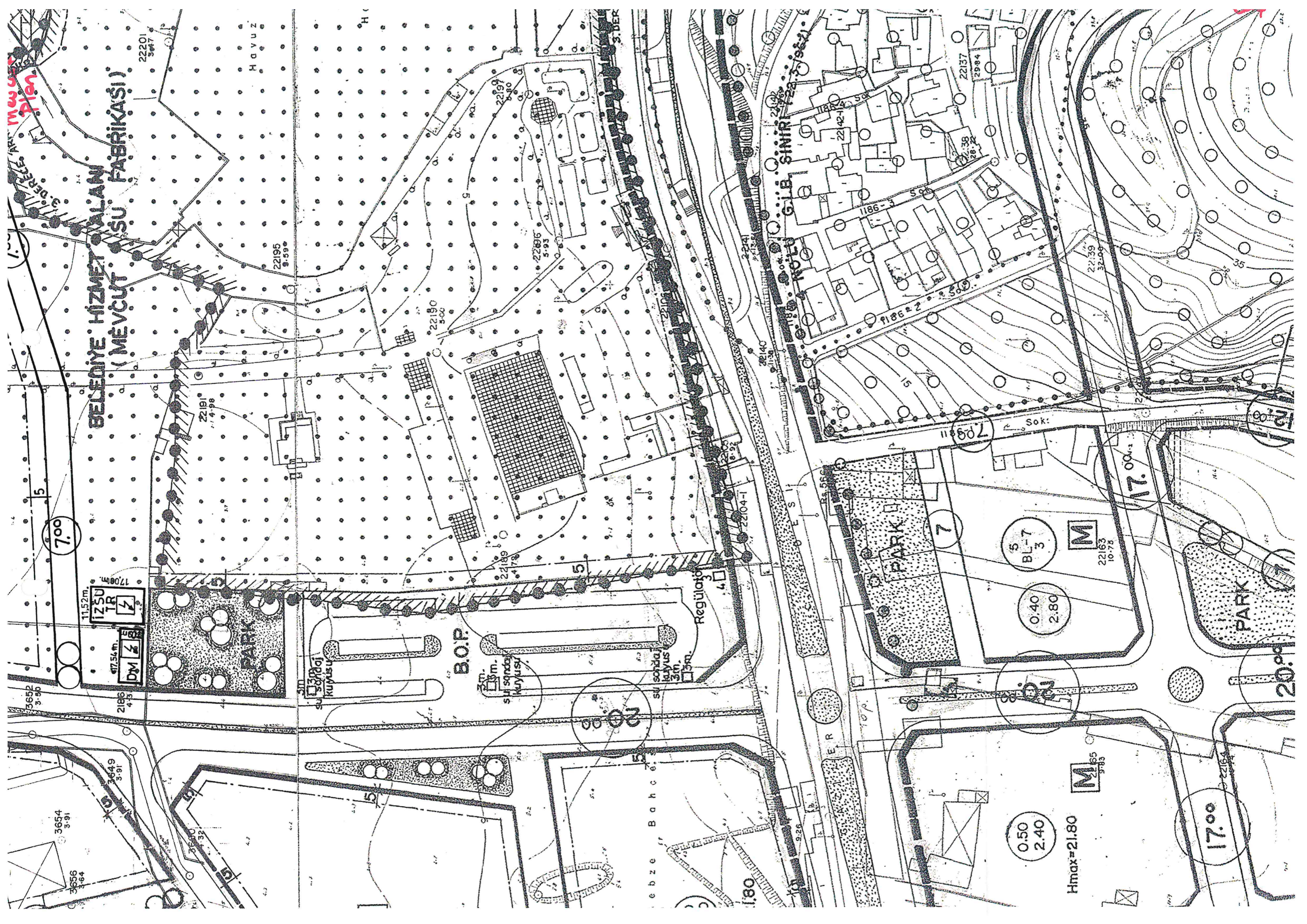
1460/7

1460/8

1460/41

2318/16

2319/104



BELEDİYE HİZMET SALANI (MEVCUT SU FABRİKASI)

B.O.P.

PARK

7

BL-7
3

M

22163
10-75

0.40
2.80

17.00

PARK

20.00

0.50
2.40

Hmax=21.80

M

22165
9-3

17.00

7.00

22191
11-4-98

22195
9-59

22190
5-00

22189
4-78

22196
5-93

22199
5-80

22140
9-13

186-3

186-2

186-2

7.00

Sok.

22139
32-00

22137
29-84

G.L.B. SINIRI

NOLU

HAVUZ

22201
3-17

3. DERECE

Plan

M. 1/25000

17085

11.52m.

İZSU

TR

47.54m.

DM

3652
3-95

2186
4-5

3654
3-91

3656
3-64

3650
3-32

3649
3-91

5

1.80

ER

3.56

9.26

22164
10-75

BELEDİYE HİZMET BİNALARI
(MEVCUT SU FABRİKASI)

22201
3947

HAVU

22195
9.592

22190
5.000

22189
4.778

22186
5.933

22180
5.800

22140
8.933

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

22139
32009

22138
2421

22137
2984

22136
2672

7.00

3652
3-90

3654
3-91

3656
3-64

11.52m
İZSU
TR
BHA
İZSU-HAM SU DEPOSU

47.54m
DM

30m
SU SİZME KUYUSU

25m
SU SİZME KUYUSU

30m
SU SİZME KUYUSU

Regülato

SARAYLI

5
BL 7
3

0.40
2.80

M
22163
10-74

PARK

PARK

3650
3-32

3650
3-32

3650
3-32

Sebze Bahçesi

21.80

SARAYLI

10A

0.50
2.40

M
22165
9-83

Hmax=21.80

17.00

3650
3-32

3650
3-32

3650
3-32

Sebze Bahçesi

21.80

SARAYLI

10A

0.50
2.40

M
22165
9-83

Hmax=21.80

17.00