




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

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ,  
BELEDİYE HİZMET ALANI (TERFİ MERKEZİ (TM))  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

  
ÇİĞDEM ÇİÇEK ÖZ  
ŞEHİR PLANCISI

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

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

Meclis Karar No : 05560  
Meclis Karar Tarihi : 09.05.2022



## GİRİŞ

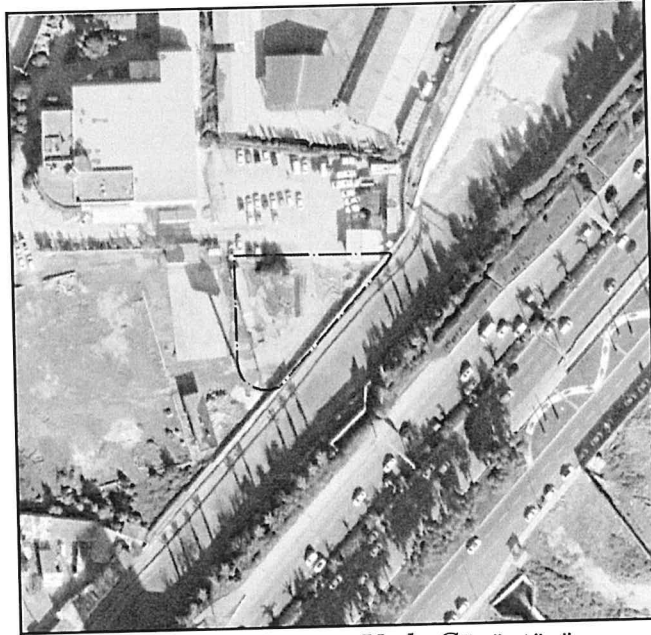
İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 22.06.2020 tarihli ve 33228 sayılı yazısı ile; Konak İlçesi, Ege ve Umurbey Mahallelerinde (Alsancak Liman Bölgesi) yaşanan su baskını vb. yağmur suyu problemlerinin çözümlenebilmesi amacıyla "Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi (TM))" amaçlı plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bu rapor, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporudur.

### 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

#### 1.1. KENT VE İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Umurbey Mahallesi, İzmir İlinin merkezinde yer alan Konak İlçesinde yer almaktadır.



*Planlama Alanının Uydu Görüntüsü*

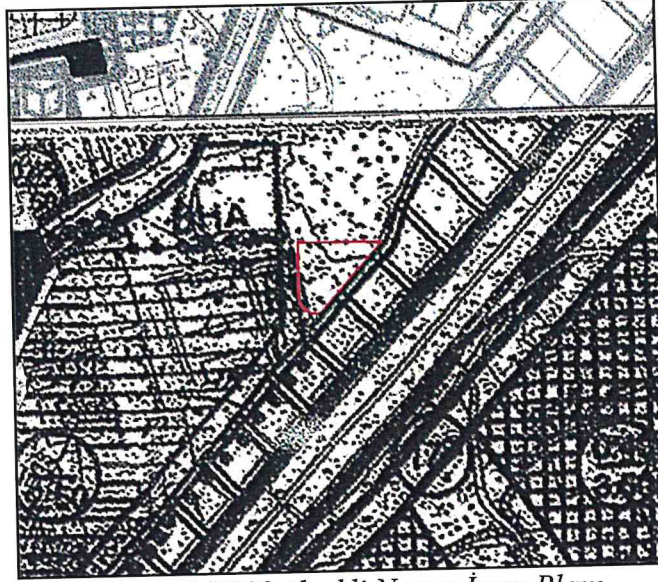
#### 1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Konak Kaymakamlığı ve Konak Belediyesi yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içindedir.

### 2. ALANA İLİŞKİN PLANLAR:

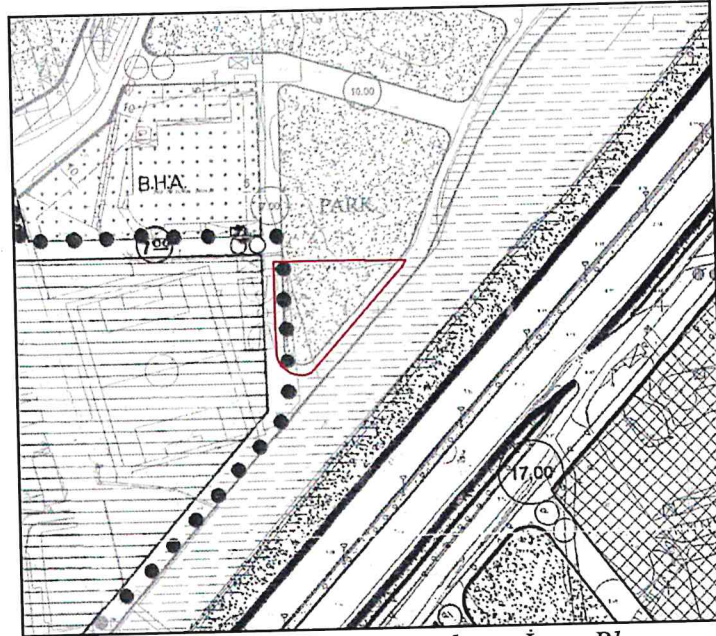
Plan değişikliğine konu alan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarihli ve 916 sayılı kararı ile uygun görülerek 12.08.2010 tarihinde onanmış olan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planında "Parklar ve Dinlenme Alanları" plan kararında kalmaktadır.

*Cc*



*Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı*

Aynı zamanda bahse konu alan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2011 tarihli ve 1114 sayılı kararı ile uygun görülerek 27.01.2012 tarihinde onanmış olan 1/1000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Alsancak Liman Arkası Kesimi) Uygulama İmar Planında "Parklar ve Dinlenme Alanları" plan kararında kalmaktadır.



*Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı*

*an*

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.10.2021 tarihli ve 401612 sayılı yazısı ile; Ulaşım Ana Planı Revizyonunda, Mürselpaşa Caddesi-Zafer Payzın Köprülü Kavşakları arasındaki mevcut sanat yapılarının yapısal performanslarının incelenmesi ve yeni trafik düzenlemeleri yapılması kapsamında ek sanat yapıları yapılarak günümüz trafik taleplerinin karşılanması planlandığı, planlama sebebiyle "Mürselpaşa Caddesi-Zafer Payzın Köprülü Kavşağı Arası Karayolu, Bağlantı Yolları ve Büyük Sanat Yapıları Uygulama ve Güçlendirme Projelerinin Danışmanlık Hizmet Alımı" işinin ihale edildiği, proje çalışmalarının sürdüğü, yazı eki işaretli alanda yeni yol ve karayolu köprüsü yapılmasının planlandığı, planlanan hat ve terfi merkezinin, proje kapsamındaki çalışma alanında bulunduğu, terfi merkezi ile planlanan hemzemin yol ve karayolu köprülerinin kesişmediği fakat aynı bölgede bulunmasından dolayı imalat çalışmalarında birbirini etkileyebileceği, yapılacak çalışmaların hassasiyetle yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 14.09.2021 tarihli ve 353815 sayılı yazısı ile; Konak İlçesinde Ege Mahallesi'nin büyük bir kısmı ile Umurbey Mahallesi'nin bir kısmını içeren yaklaşık 7 hektar büyüklüğündeki alanın, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2011 tarihli ve 790 sayılı kararı ile "Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak belirlendiği, sınır onayına ilişkin alınan 22.02.2013 tarihli ve 2013/4366 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 13.03.2013 tarihli ve 28586 sayılı Resmi Gazetede ilan edildiği, alanda etaplar halinde uygulamaya geçilebilmesi amacıyla; mevcut imar planı ve plan notları gereğince, Meclis ve Encümen Kararları doğrultusunda hazırlanan uygulamaya esas diğer yapılaşma koşulları ile uygulama sınır ve bölgelerinin belirlendiği "Kentsel Dönüşüm Projesi Yerleşim Planı"nın Belediyemiz Encümeninin 24.11.2016 tarihli ve 01.1414 sayılı kararı ile onaylandığı, uzlaşma sağlanan hak sahiplerine ait taşınmazların, Belediyemiz ile yapılan sözleşme gereği Kentsel Dönüşüm yapmak üzere, İzmir Büyükşehir Belediyesi adına tescil edildiği alan ve onaylanan "Yerleşim Planı" esas alınarak Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanında 1. Uygulama Bölgesi olarak belirlenen alanda Belediyemiz adına tapu tescili ve imar uygulamasının tamamlandığı, 1. yapım etabı olarak belirlenen bu alanda "Ege Mahallesi 1. Etap 14500 Ada 1 Parsel Kat Karşılığı Anahtar Teslim Yapım İş'i" ihalesi sürecinin yürütülerek yüklenicinin belirlendiği ve 10.11.2020 tarihinde sözleşme imzalanarak yer teslimi yapıldığı, alanda yapım sözleşmesine uygun olarak çalışmaların devam ettiği, önerilen Terfi Merkezinin bu alanın bitişiğinde yer aldığı belirtilerek yapılması planlanan terfi merkezinin kentsel dönüşüm alanında başlayacak inşaatların bitişiğinde yer alması ve Ege Mahallesi'nin 2012 yılından bu güne Belediyemiz Kentsel Dönüşüm vizyonu içerisindeki konumu göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu Terfi Merkezinin yine aynı park alanı içerisinde ancak yazı ekinde yer alan vaziyet planı üzerine işlenen hali ile parkın kuzey kısmında konumlanmasının daha uygun olacağı belirtilmiştir.

DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.09.2021 tarihli ve 1606495 sayılı yazısı ile; küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizliklerin mevzi ve etkili yağışlar meydana getirdiği, bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin hüküm verilmesinin mümkün olmadığı, halihazırda Melez Çayı taşkın alanına sınır konumunda bulunan taşınmazın, taşkına uğrama olasılığı hakkında en doğru hükmün ise ancak yapılacak taşkın modellemesi sonucunda elde edilebileceği, bu itibar ile görüş istenen alanın imar planlarında terfi merkezi olarak işlenmesi durumunda bahse konu tesis projelendirilirken subasman kotu, çevre koruma duvarı gibi taşkın önlemleri ile can ve mal güvenliği tedbirlerinin ilgisince

alınması, olası taşkın önlemleri ile can ve mal kaybıyla ilgili Kurumunuzun sorumluluğu olmadığına bilinmesi gerektiği belirtilmiştir.

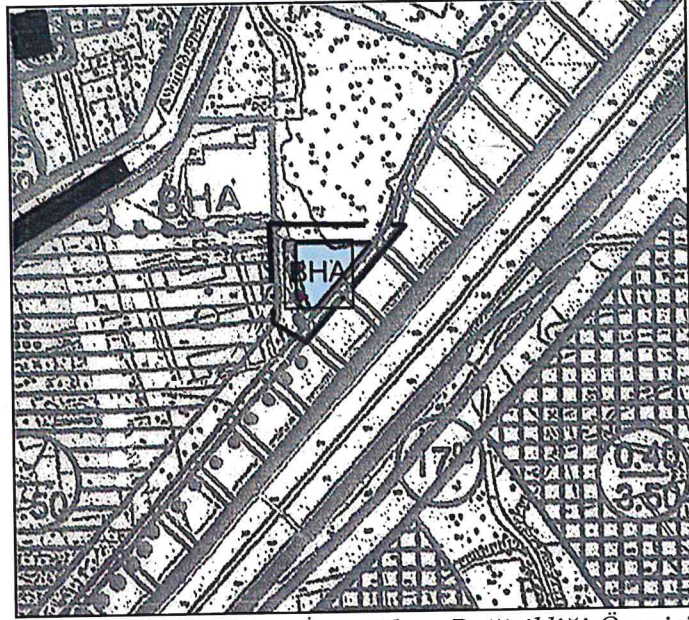
#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda bahsedilen kurum görüşleri doğrultusunda 05.11.2021 tarihli ve 441898 sayılı yazımız ile; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının görüşleri doğrultusunda Yağmursuyu Terfi Merkezi amaçlı imar planı çalışmalarının yürütülemediği, bölgede yeni yer tespitinin yapılarak tarafımıza iletilmesi halinde konunun planlama yönüyle tekrar değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

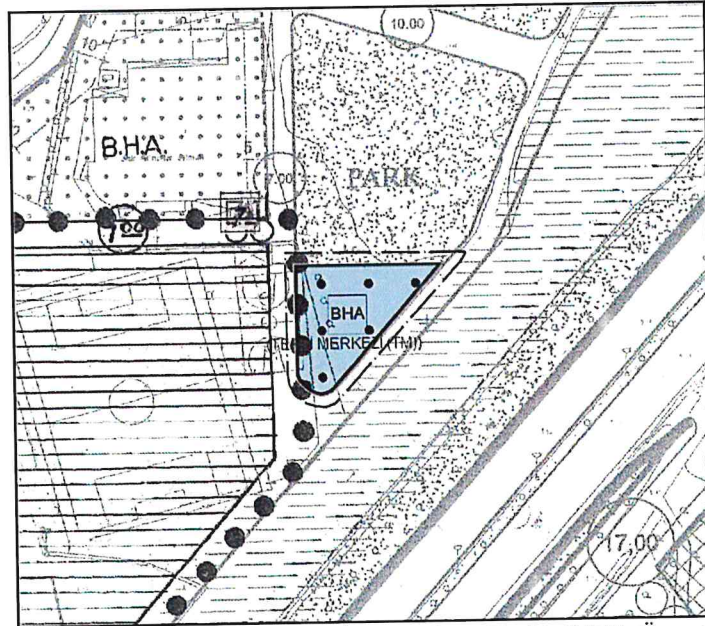
İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2021 tarihli ve 259151 sayılı yazısı ile; 05.11.2021 tarihli ve 441898 sayılı yazımız ekinde gönderilen Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazılarında geçen hususlar ve alternatif yer araştırılması önerimizin İdarece incelendiği, bölgede terfi merkezi yapılabilecek farklı alanların araştırıldığı, terfi merkezine yağmur sularının iletilmesini sağlayacak ana iletim hatlarının geçeceği güzergahlarda mevcutta bulunan tramvay ve diğer altyapılar ile bölgenin arazi kotları bir bütün olarak yeniden incelendiğinde teknik yönden daha uygun farklı bir alan olmadığının görüldüğü, bilindiği üzere Umurbey ve Ege Mahallelerinin yeni yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölge olması ve İdarece de bölgenin yağmursuyu altyapısının oluşturulabilmesi bakımından terfi merkezi yapılmasının zorunlu bir altyapı ihtiyacı olması nedenleri ile imar çalışmalarının tamamlanması akabinde İdarece ivedilikle yağmursuyu terfi merkezi proje ihale çalışmalarına başlanabileceğinden, terfi merkezinin imar planlarına işlenmesi hususu talep edilmiş,

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Projeler Dairesi Başkanlığı Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 08.12.2021 tarihli ve 282880 sayılı yazısı ile; ilgili birimler ile gerçekleştirilen toplantıda Belediyemizin Ege Mahallesinin kentsel dönüşüm vizyonu doğrultusunda Terfi Merkezinin konumu da dikkate alınarak yeraltında yapılmasının uygun olacağına karar verildiği, bu kapsamda İdarece yapılan terfi merkezi yapılacak alanda yaklaşık 5 m x 20 m ebadında ve h=4,5 m yüksekliğindeki trafo merkezi ile yaklaşık 3 m x 15 m ebadında h=3,50 m yüksekliğindeki jeneratör yapısının teknik zorunluluklar nedeniyle yer üstünde yapılması kaydıyla terfi merkezi yapısının (hazne ve pompa odası) yeraltında yapılmasında sakınca olmayacağının değerlendirildiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, kamusal gereklilikler ve zorunluluklar sebebiyle, işbu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi (TM)) planlara işlenmiştir.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

## 5. PLAN NOTLARI

### 5000

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda uygulamalar yapılacaktır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

### 1000

- Özel projesine göre uygulama yapılacak olup; taban alanı, yapı inşaat alanı, bina yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafe, kot alma noktası ve tesviyeler bu proje doğrultusunda belirlenecektir.
- Terfi merkezi yer altında yapılacak olup trafo merkezi ve jeneratör yapısı teknik zorunluluklar nedeniyle yer üstünde yapılacaktır.

*Ca*