

T.C. BAŞBAKANLIK
ÖZELLEŞTİRME
İDARESİ
BAŞKANLIĞI

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ
2876 ADA 12 NO.LU PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2017



Türkiye Yatırım ve İnşaat
A.Ş. Genel Müdürü - Mustafa Şişli



MEGAPOL
Mimarlık - Mühürat - Enerji - İnşaat - Yatırım

İÇİNDEKİLER

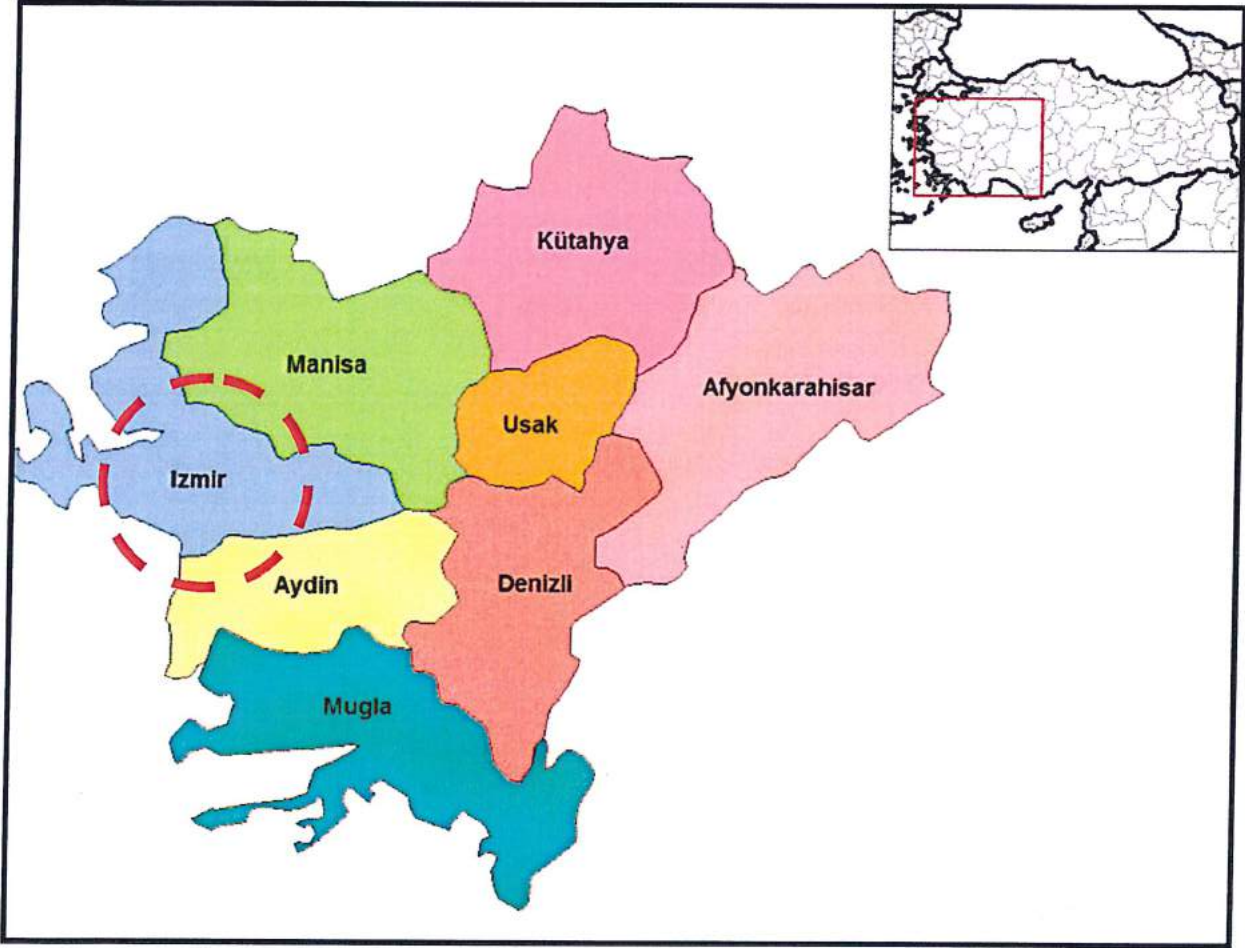
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
1.3. YAPI ANALİZİ.....	5
1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR.....	6
1.5. JEOLJİK DURUMU.....	9
1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	12
2. MÜLKİYET ve KADASTRAL DURUM.....	13
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	13
2.2. KADASTRAL DURUM.....	13
3. MEVCUT İMAR DURUMU.....	14
3. MEVCUT İMAR DURUMU.....	14
3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
3.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
3.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	17
4.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	17
4.2. PLANLAMA KARARLARI.....	17
4.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	19
4.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	19

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: İZMİR İLÇELERİ.....	3
HARİTA 3: PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ	4
HARİTA 4: İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: ALANDA BULUNAN YAPILAR.....	6
HARİTA 7: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	12
HARİTA 8: 2876 ADA 12 NO.LU PARSEL KADASTRO HARİTASI.....	14
HARİTA 8: MEVCUT 1/25.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	15
HARİTA 9: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
HARİTA 10: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	18

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

İzmir; kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırları ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes bol alüvyon getirdiği için kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş ve ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de yıllık ortalama sıcaklık, 16°C ile 17°C arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C ile minimum -13°C arasında değiştiği görülmektedir.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespah, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılıçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilin ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

İzmir İli idari bölünüş olarak toplam 30 ilçeden oluşmaktadır.



HARİTA 2: İZMİR İLÇELERİ

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 04/07/1987 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3392 Sayılı 103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Bağlı beldesi bulunmamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumunun 2012 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Konak'ın yerleşik nüfusu: **390.682 kişidir**. Gündüz nüfusu tahminen **bir milyonun** üzerindedir.

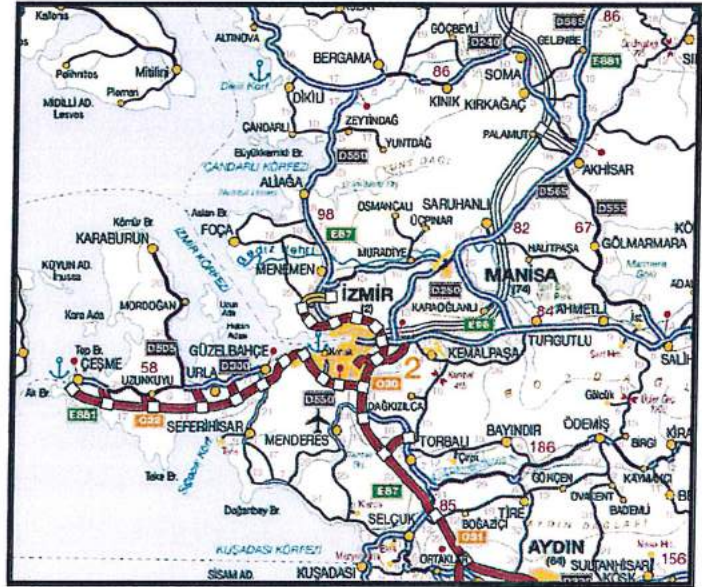
Söz konusu planlama alanı (**2876 ada 12 no.lu parsel**); **İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi**nde bulunmaktadır.



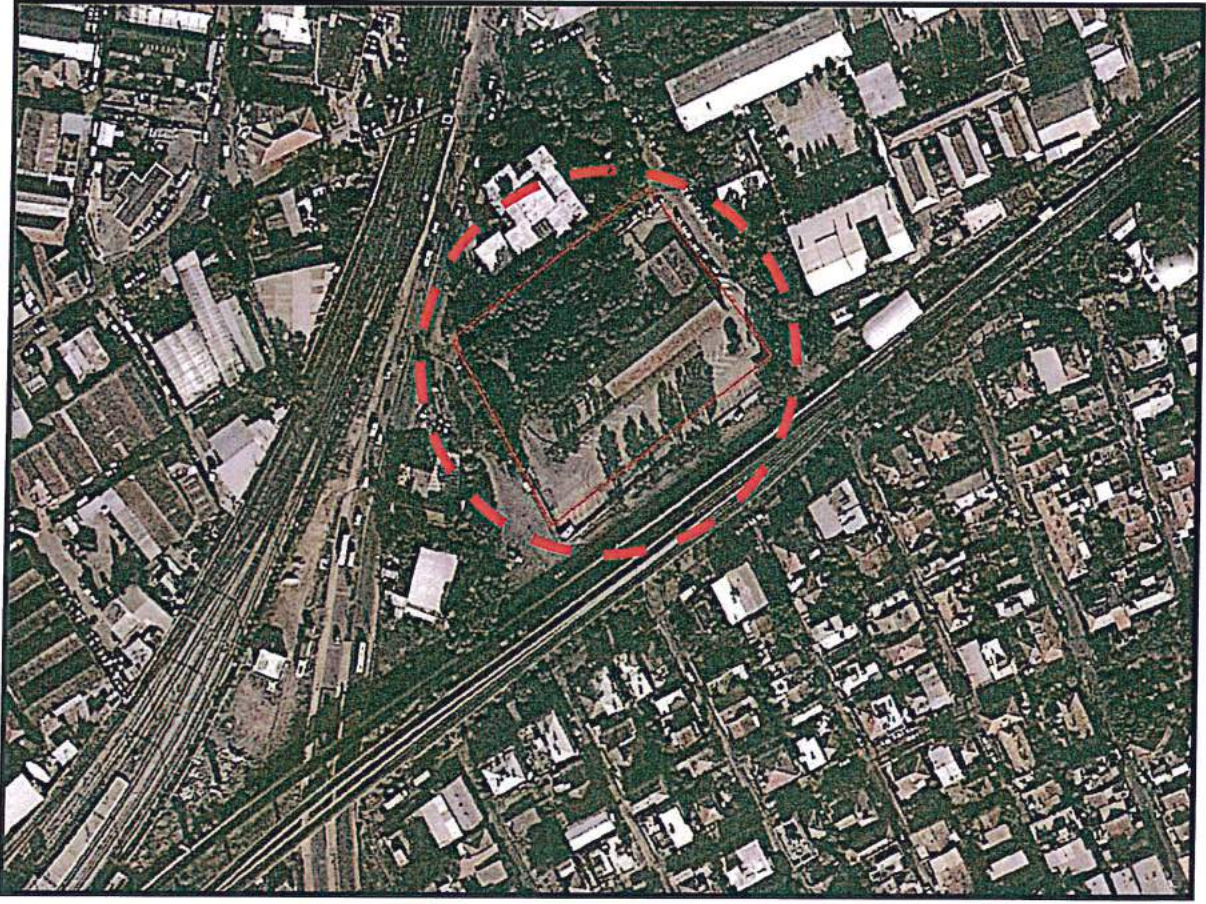
HARİTA 3: PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

İzmir ulaşım çeşitliliği ve ulaşım türlerinin birbirine bağlantısı yönünden ülke ölçeğinde önemli merkezlerden biridir. Farklı ulaşım türlerinin değişim noktası durumundadır. Güçlü karayolu-denizyolu-demiryolu-havayolu ilişkileri vardır. Denizyolu ile yurtdışındaki farklı destinasyonlara yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Bu anlamda; ihracat ağırlıklı olması nedeni ile yük taşımacılığı öne çıkmaktadır. Demiryolu ile ülkenin diğer illerine yolcu ve yük taşımacılığı gerçekleştirilmektedir. Havayolu ulaşımı yönünden de önemli bir noktada olan İzmir'de ülkenin önemli havaalanlarından olan Adnan Menderes Havalimanı yer almaktadır. Havayolu ile ülke ve yurtdışı bağlantılı yolcu ve kargo taşımacılığı yapılmaktadır.

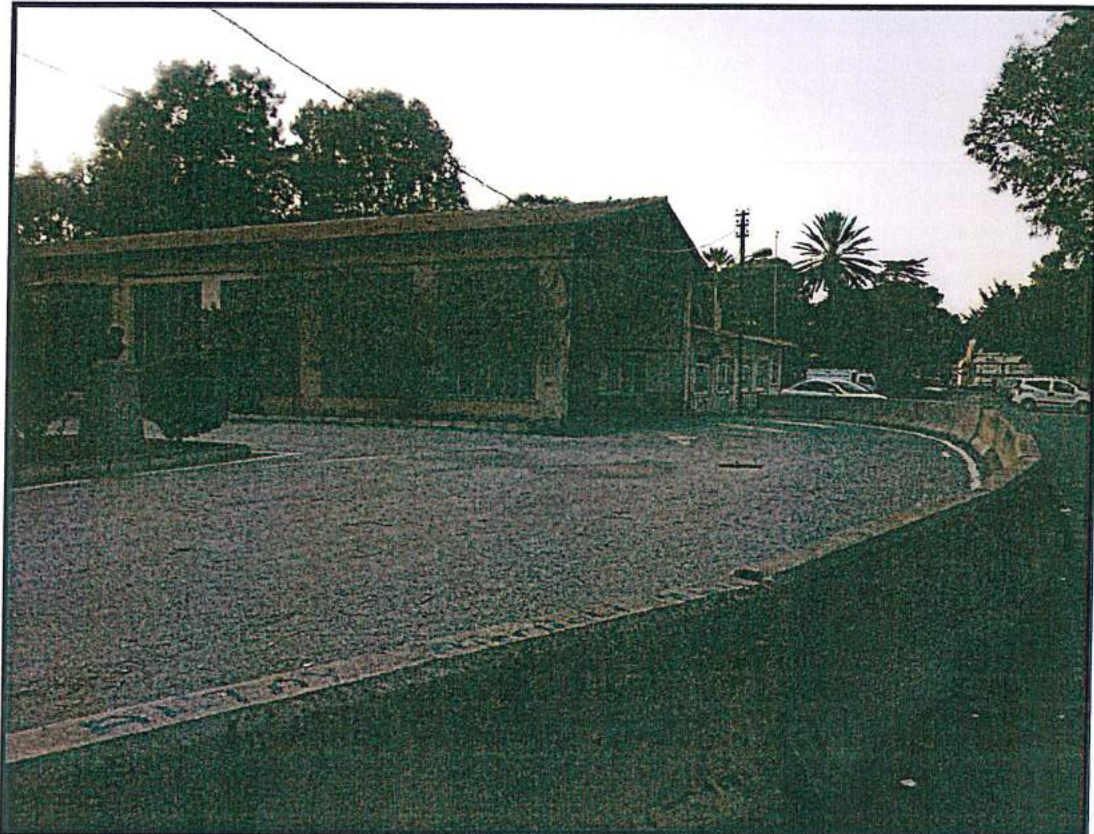


HARİTA 4: İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI

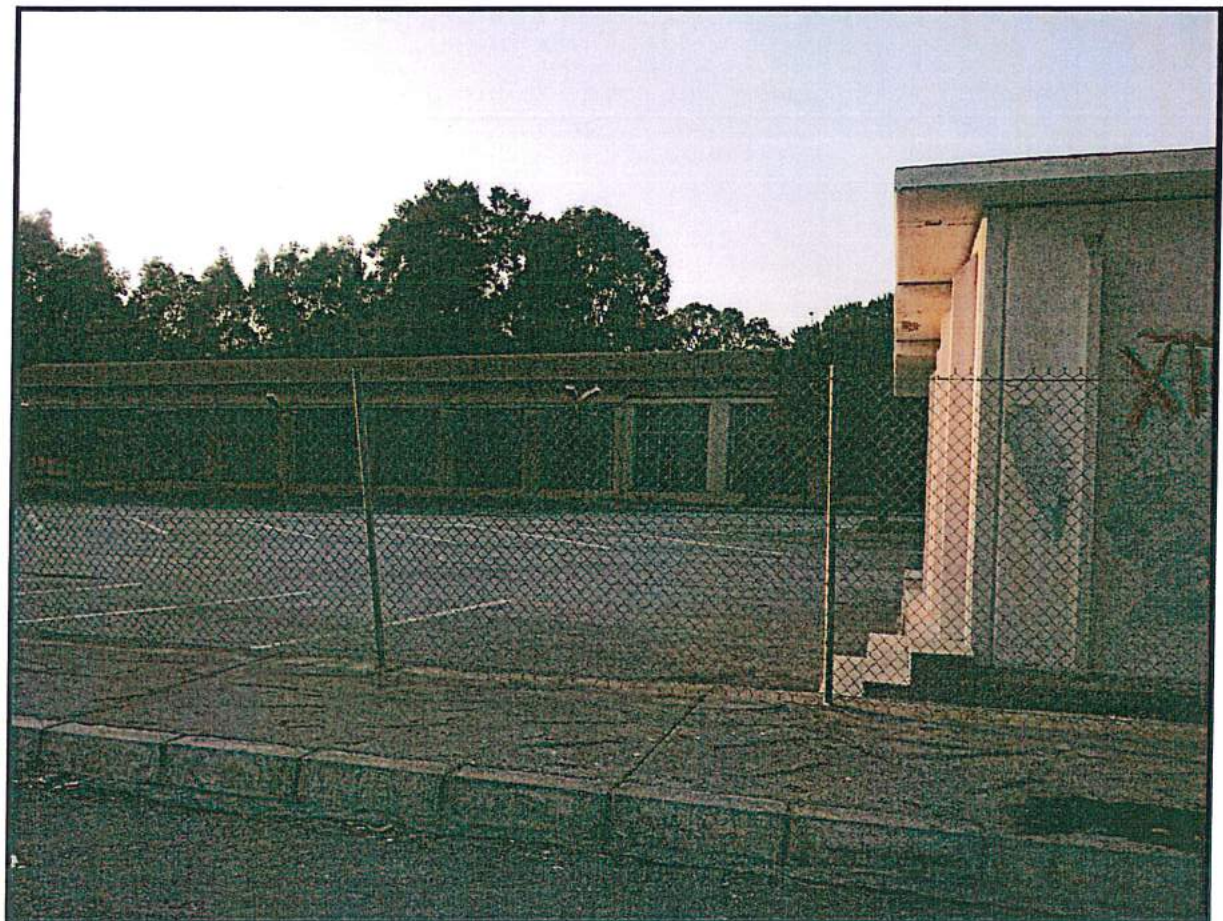


HARİTA 6: ALANDA BULUNAN YAPILAR

1.4. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR









1.5. JEOLJİK DURUMU

Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Kurumu'nun 17.06.2010 tarihinde onayladığı 'İzmir İli Yeni Kent Merkezi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre söz konusu planlama alanı **Önlemlili Alan ÖA-5.1** olarak belirlenmiştir.

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporunun Önlemlili Alan ÖA-5.1'e yönelik sonuç ve önerileri aşağıdaki gibidir.

- 1. Önlemlili Alan 5.1 (OA-5.1): önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar:** inceleme alanının büyük bir bölümü Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasına ÖA-5.1 simgesiyle işaretlenmiştir. İnceleme alanında ÖA-5.1 olarak tanımlanan alan genelde düz olup eğim değerleri 0°-5° arasındadır. Söz konusu alanda alüvyona (Kal) ait iri ve ince taneli zeminler yer almaktadır. Alüvyon CL, CH, MH, SM, SC, GC, GM grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı su seviyesi 0.00-6.00 m. arasında değişmektedir. İnceleme alanında genelde list seviyede kalınlıkları 3.50-9.50 m. arasında değişen iri taneli zeminler yer almaktadır. Alan genelinde kohezyonsuz zeminlerin altında kohezyonlu zeminler

yer almaktadır. Kohezyonlu zeminler 3.50-9.50 m.den sonra başlamaktadır. İnceleme alanında ince ve iri taneli zeminlerde yapılan taşıma gücü analizlerine göre Sk-7 (Smyrna meydanı), Sk-10 ve SK-15 (Gıda çarşısı) lokasyonları haricinde inceleme alanında ilk 10.50-19.00 m.'ler arasında zemin orta kıvamda ve gevşek olup taşıma gücü değerleri 0.32- 0.90 kg/cm² arasındadır. Bu seviyeler ile 33.00 m. arasında taşıma gücü değerleri 1.11-1.79 kg/cm² arasında değişmektedir. 33.00 m.'den sonra ise taşıma gücü değeri >1.79 kg/cm²'dir. Bu durumda inceleme alanında ilk 10.50-19.00 m.'ler taşıma gücü açısından problemlili olup taşıyıcı özelliği yoktur. Bu seviyenin altından 33.00 m.'ye kadar zemin katı, >33.00'den sonra zeminin katlılığı artmaktadır. Üzerine gelecek yüklere bağlı olmakla birlikte, taşıyıcı tabaka 10.50-19.00 m.'lerden sonra başlamaktadır. İnceleme alanındaki ince taneli zeminler için yapılan konsolidasyon oturma değeri 65.36 cm olup kabul edilebilir oturma değerinin 50k üstündedir. İnceleme alanında list seviyelerde yer alan iri taneli zeminler, yapılan sıvılaşma risk analizlerine göre sıvılaşma riski potansiyelini taşımaktadır. Bu seviyenin altında yer alan ince taneli zeminlerin kil içeriklerinin > % 15 ten büyük olması (CL-CH) ve LL değerlerinin % 32'de büyük olması nedeniyle sıvılaşma risk potansiyeli düşüktür. Ancak özellikle ilk 10.50-19.00 m. arasında değişen derinliklere kadar yer alan ince taneli zeminlerin orta kıvamda olması nedeniyle dinamik durumda zeminde yumuşama olacak ve zeminin mukavemetinde büyük düşmeler olacaktır. Tüm bu değerlendirmelere göre inceleme alanında yer alan zeminler taşıma gücü ve oturma probleminin olması ve üst seviyelerde yer alan kohezyonsuz zeminleri sıvılaşma risk potansiyeline sahip olması, kohezyonlu zeminlerde dinamik durumda yumuşama olacağı ve dolayısıyla zeminin mukavemetinde büyük düşmeler olacağı, deniz ve dere kenarlarına yakın alanlarda yanal sıvılaşma riskinin bulunması nedenlerinden dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tamamlanmıştır. İnceleme alanı, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya sonrası esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olup önlem alınması gereken konular ve alınması gereken önlemler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

1-) Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı sondajlı zemin etüdü yapılmalı, zemin etüt rapor içeriğinde yapı + temel basıncı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber tüm zemin parametreleri belirlenmelidir. Proje bilgileri doğrultusunda oturma, taşıma gücü ve zemin sıvılaşmasından kaynaklanacak problemlerin çözümü için uygun iyileştirme derinliği, güvenli temel derinliği ve derin temel seçilmesi durumunda taşıyıcı tabaka seviyesi, taşıyıcı tabakadan ne kadar ilerleneceği önerilmeli ve takibi mutlaka yapılmalıdır.

2-) İnceleme alanında iri taneli zeminin sıvılaşma riski, ince taneli suya doymuş yumuşak kıvamda ki zemin tabakasında dinamik durumda yumuşama riski olup bu her iki risk nedeniyle zeminin taşıma gücü-oturma-göçme risk olacaktır. İnceleme alanında sıvılaşma ve yumuşama riski olan zemin taşıyıcı tabaka özelliğinde olmayıp bu zeminlerin iyileştirilmesi gerekmektedir. Deniz ve dere kenarlarına yakın alanlarda dinamik durumda zemin yanal yayılma riski taşımaktadır. Yanal deplasmanların yüksek olacağı zemin iyileştirme projesinde göz önünde bulundurulmalıdır. Bu alanlarda, sıvılaşma, yanal sıvılaşma ve yumuşama potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin

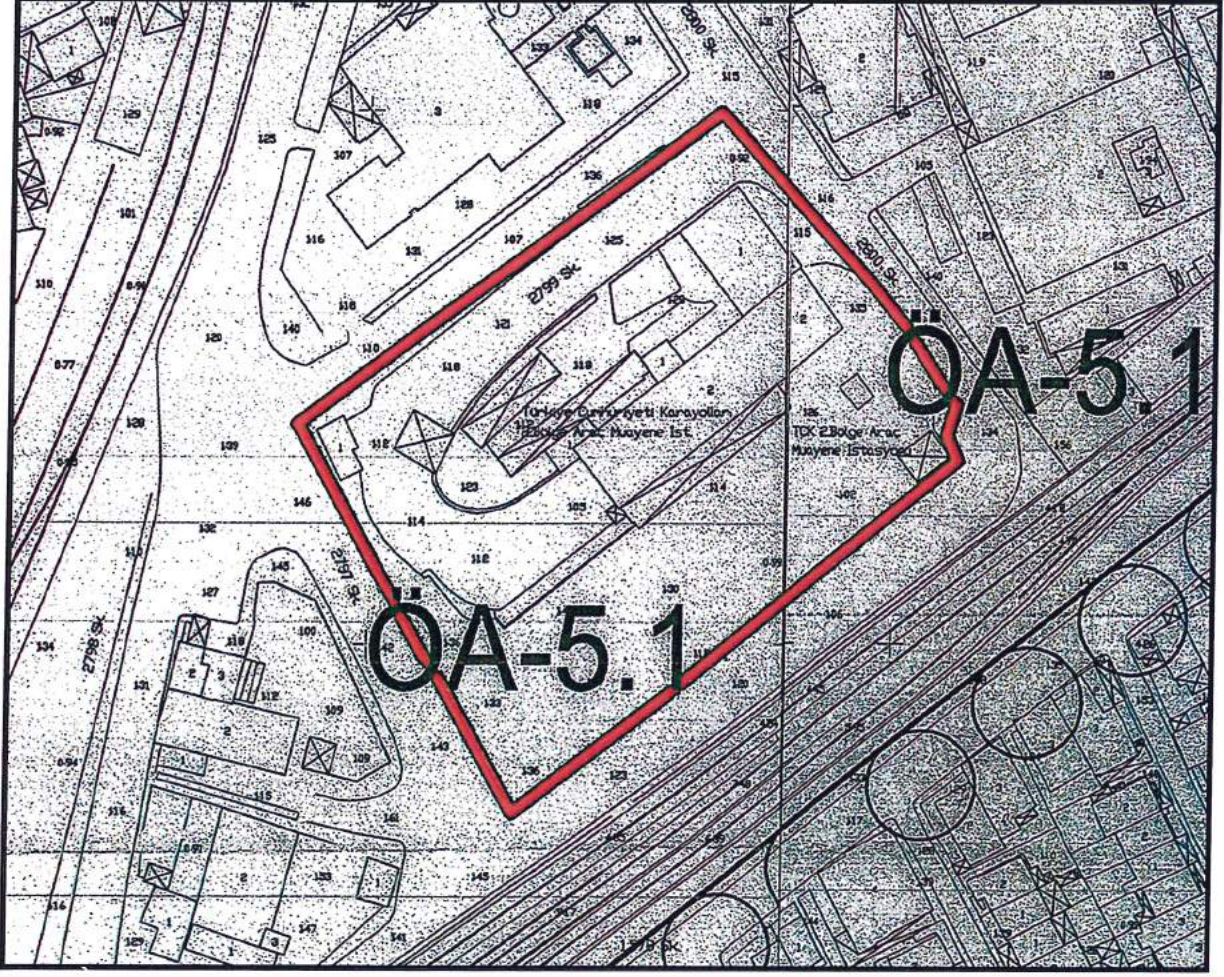
etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

3-) İnceleme alanında yer alan zeminin taşıma gücü ve oturma problemi vardır. Projeye göre zemine gelen toplam basınca bağlı olarak (kazı+temel+yapı+kazık) alanda taşıma gücü ve oturma problemi olan zeminin kalınlığı kesin olarak tespit edilmeli ve bu zemin tabaklarının iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır. Bu seviyeler iyileştirilmeli veya yapıdan gelecek yükler daha altta yer alan taşıyıcı tabakalara gelecek şekilde temel tasarımı yapılmalıdır. Derin temellerde (kazık) deprem etkisi (dinamik durum) mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Kazıklı temel projelendirilmesinde zemin-kazık, kazık-temel, temel-yapı etkileşimi mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Deprem sırasında zemin profilleri farklılaştıkça farklı davranışlar görülmektedir. Zemin profillerindeki farklılaşma farklı hasarlara yol açmaktadır. Yapısal davranıştaki değişiklik, kazık modellemesi sırasında farklı deprem etkilerinin de mutlaka dikkate alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Deprem etkisi dikkate alınmadan boyutlandırılan kazıklar, istenen davranışı ortaya koyamayacaktır.

4-) İnceleme alanında yer altı su seviyesi yüzeye çok yakın olup temel kazılarında yer altı suyu ve stabilite problemleriyle karşılaşılabilir. Kazı derinliğine bağlı olarak kazı destek projesi hazırlanmalı ve önlemlerin alınması gerekmektedir. Temel kazısı sonrası oluşacak kazı şevlerin güvenliği için zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek (jeolojik-jeoteknik-hidrojeolojik) problemlerin belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir. Su seviyesinin yüzeye yakın olması nedeniyle su kimyasal analizler yapılmalı, iyileştirmede ve derin temelde kullanılacak malzemelerin buna göre seçilmesi önerilir.

5-) İnceleme alanı olası bir depremden çok fazla etkilenecek alanlardan oluşmaktadır. Statik yükler altında taşıma gücü ve oturma, dinamik yükler altında sıkışma, zemin büyütmesi, sıvılaşma, yanal yayılma, yumuşama ve bunlara bağlı olarak taşıma gücü ve zeminde oturma problemleri ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle, yeni yapılacak yapılan tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda belediyesince teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

2. İnceleme alanında kıyı kenarı ile sınırlı olduğu yerlerde 3621 no.lu kıyı kanunu kapsamında planlamaya gidilmelidir.



HARİTA 7: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

1.6. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 2876 ada 12 no.lu parselde mevcut durumda herhangi bir korunması gerekli yapay ya da doğal değer bulunmamaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

2876 ada 12 no.lu parsel için söz konusu alan **8.181,00 m²** olup mülkiyeti Türkiye Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlıdır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemlin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 2876/12			
Zemlin No	: 18176240	Yüzölçüm	: 8.181,00 m ²			
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Konak TM					
Mahalle / Köy Adı	: MERSİNLİ Mah.					
Mevki	:					
Cilt / Sayfa No	: 21 / 2077					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
42237080	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TCK)		TAM	8.181,00	Satış - 14/02/1957 - 501-	- -

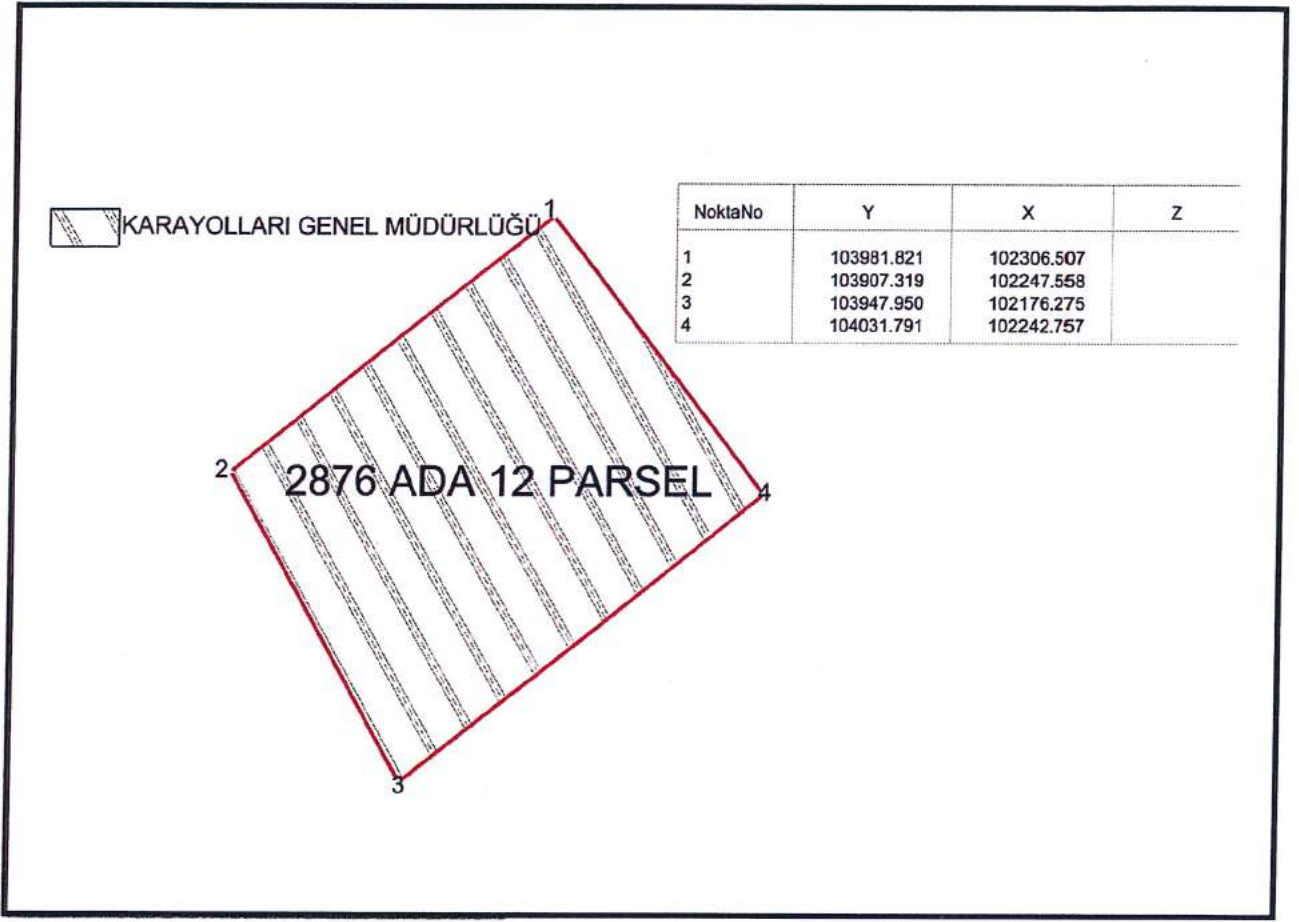
Raporlayan: tk38186
Eğilim YÜCELEN
Kaydına Uygundu.
16.05.2013

Rapor Tarihi / Sayı : 16.09.2013 / 1515

İL-İLÇE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	MAHALLE	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
İZMİR / KONAK	2876	12	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	MERSİNLİ	ARSA	8.181,00 m ²

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi **2876 ada 12 no.lu parseli** kapsamaktadır.



3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının içinde olduğu ve mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca **14.08.2009** tarihinde onaylanan "**Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**"nın iptali istemiyle açılan davada Danıştay 6. Dairesi'nce **planın yürütmesinin durdurulmasına** karar verilmiştir.

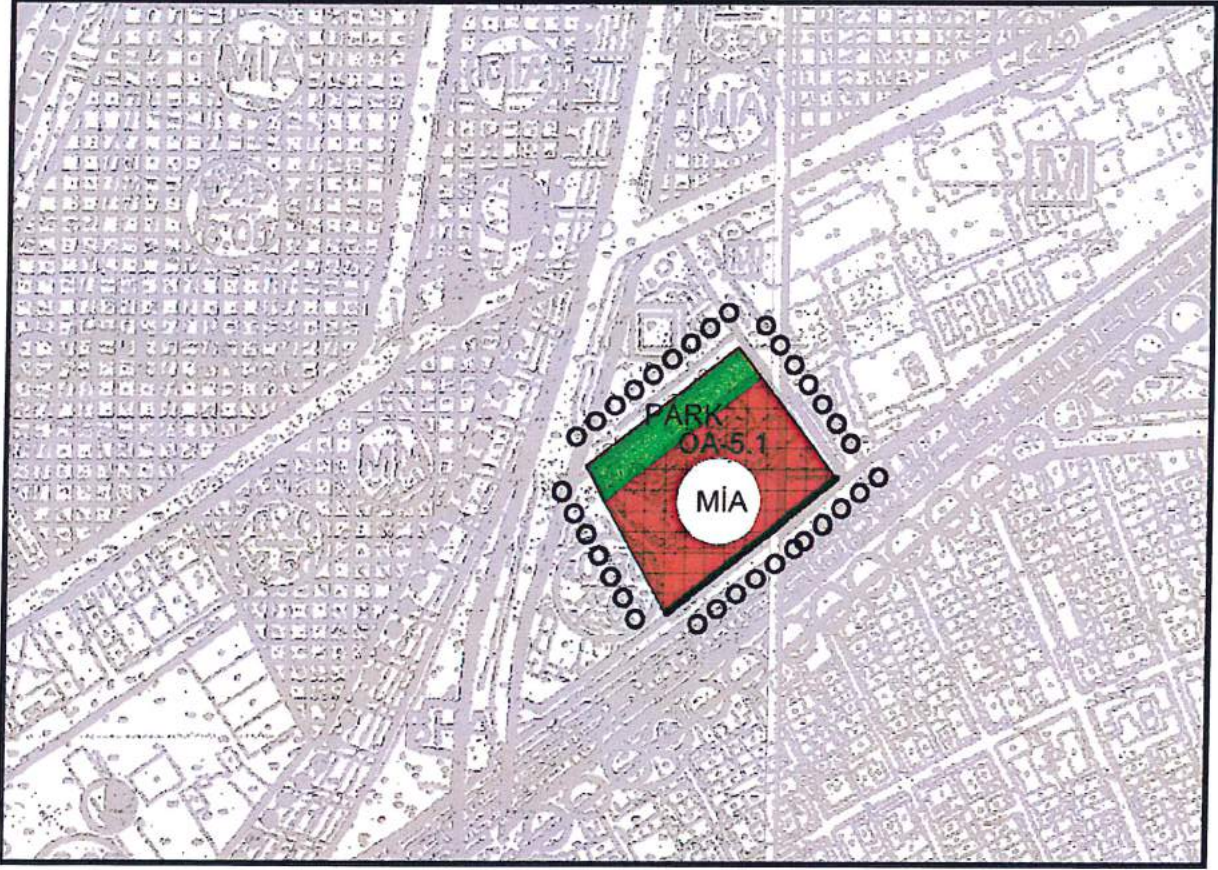
3.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı **12.9.2012** tarih ve **05843** sayı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmış olup, söz konusu planlama alanı '**Merkezi İş Alanı**' olarak planlıdır.

İzmir İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ki plan notu şu şekildedir;

Merkezi İş Alanları (MİA); İzmir kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre-seminer,

3.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 9: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Yüksek Kurulu'nun 24.02.2014 tarih ve 2014/7 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde söz konusu planlama alanı "Merkezi İş Alanı" olarak planlıdır.

3.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Özelleştirme kapsam ve programındaki parsel için Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca, yukarıda sözü edilen nazım imar planı ile birlikte onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; mevzuata, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uyarlık bulunmadığından Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 11.10.2016 tarih ve 2016/3593 E., 2016/2655 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 2876 ada, 12 no.lu parsel için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

4.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1.PLANLAMA GEREKÇESİ

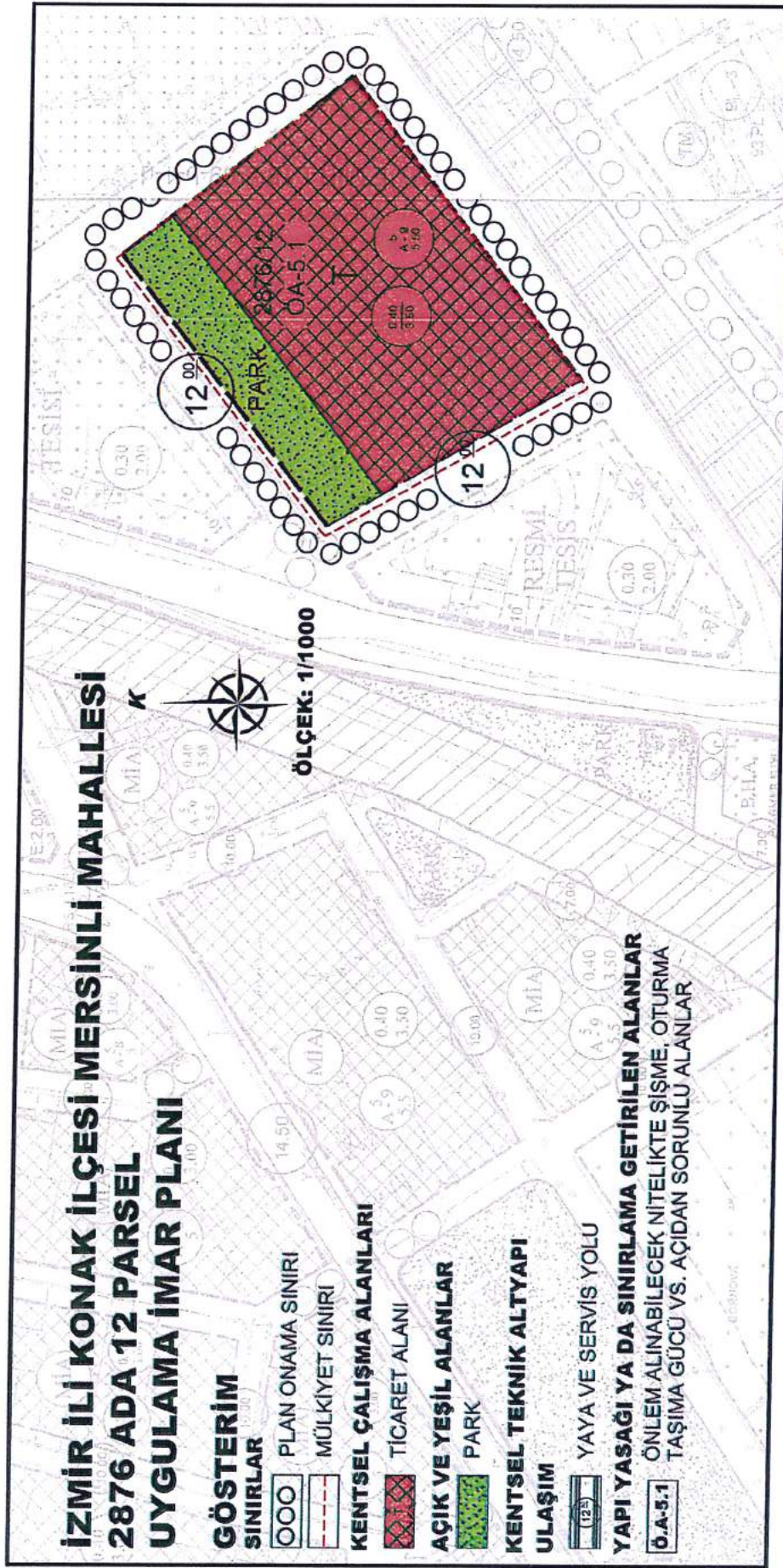
Planlama gerekçesi kapsamında fiziki ve teknik eşikler, mevcut imarlı alanlar, mevcut planla getirilmiş yakın çevredeki kullanım kararları, çevredeki yapılaşmalar, mülkiyet durumu ve bölgenin ihtiyaçları vb. etkenler göz önünde bulundurularak Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı **İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 2876 ada 12 no.lu parsel "Ticaret Alanı (T)", "Park" ve "Yol"** olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda, parsel için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

4.2.PLANLAMA KARARLARI

Bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak çevre ve imar bütünlüğü gözetilerek söz konusu parselin **"Ticaret Alanı (T)", "Park" ve "Yol"** olarak planlanabileceği tespit edilerek, yapılaşma koşulları **TAKS:0.40** ve **KAKS:3.50** olarak belirlenmiştir. Yapı nizamı **'Ayrık Nizam'**, ön bahçe mesafesi; **5,00m**, yan bahçe mesafesi; **5,50m** olarak belirlenmiştir.

Plan sonrası duruma ilişkin alan dağılım tablosu aşağıda sunulduğu gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m2)	ORAN (yüzde)
TİCARET ALANI	6.191,06	75,69
PARK	1.604,98	19,61
YOL	384,96	4,70
TOPLAM	8.181,00	100,00



HARİTA 10: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.3.PLAN HÜKÜMLERİ

4.3.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ 2876 ADA 12 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ 2876 ADA 12 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET ALANI (T): İŞ MERKEZLERİ, OFIS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ VE OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE GİBİ TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARINA İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
4. TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK NİZAM, 9 KATLI ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M, YAN BAHÇE MESAFESİ 5.50 M, TAKS:0.40, KAKS:3.50 OLACAKTIR.
5. PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA BİR KATI, H:4,50 M'Yİ VE TAKS TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.
6. 17.06.2010 TARİHİNDE BAŞBAKANLIK AFET ACİL DURUM YÖNETİM KURUMU TARAFINDAN ONAYLANAN 'İZMİR İLİ YENİ KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNDE VE 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE KONAK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
9. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MEGAPOL
Mimarlık Mühendislik Mühavirlik
Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Ebu Ziya Tevlik Sokak No: 1/1 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 441 28 15 - megapol@megapol.info
Mersis No: 061300000000015 - Tic. Sic No: 106247
Sığmepol M.D. - V.No: 613 039 0005