

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

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, 2. AZİZİYE MAHALLESİ
36515 ADA 37 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



“Mayıs-2025”

PLANLAMA EKİBİ

Melis ÖZTUNA
Şehir Plancısı



Hilal GÜZEL DEMİROĞLU
Şehir Plancısı



Ayşe ŞARVAN
İmar Planlama Şube Şefi



Bayram Barış YURDAKUL
Yenileme Alanları Planlama Şube Şefi



Dr. Tuğba Deniz COŞKUN SATIRCI
İmar Planlama Şube Müdür V.



Mehmet Ali KONESÜ
Yenileme Alanları Planlama Şube Müdür V.



Meclis Karar No : 04. 623

Meclis Karar Tarihi: 18.04.2025



GİRİŞ

Konak Belediye Başkanlığının talebi doğrultusunda, mülkiyeti İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne (İZSU) ait İzmir İli, Konak İlçesi, tapuda 2. Aziziye Mahallesi, 36515 ada 37 parselde yer alan “P6-Terfi İstasyonu”nun halihazır durumundaki kullanımının korunabilmesi ve bölgeye gelecek nüfusun içme/kullanma suyu ihtiyacının karşılanabilmesi amacı ile 36515 ada 37 parseli de kapsayan imar adasında zayıt oranı değişmeyecek şekilde düzenleme yapılmıştır.

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 alanı; 2. Aziziye Mahallesi, İzmir İlinin merkezinde, Konak İlçesinde yer almaktadır.



Planlama Alanının Uydur 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.

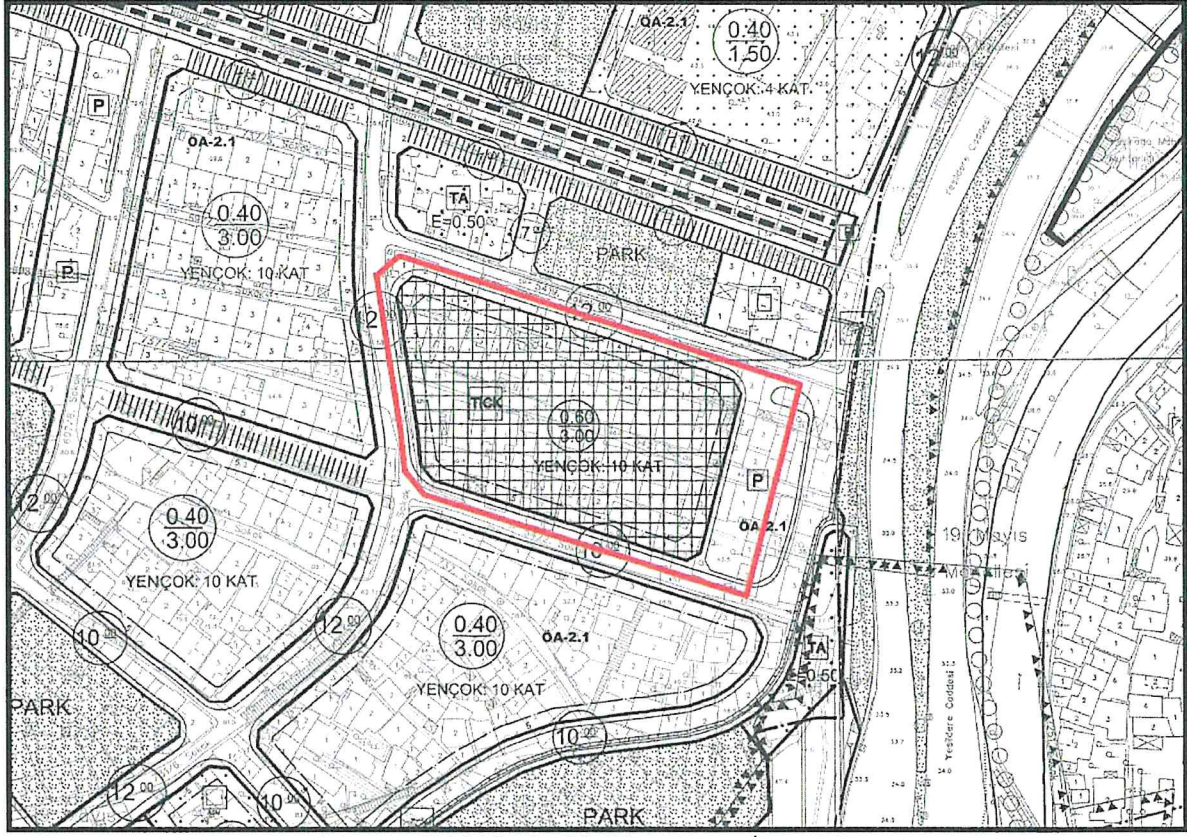
2. ALANA İLİŞKİN PLANLAR:

Plan değişikliğine konu alan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 23.09.2021 tarihinde onaylanan Dayıdemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” ve “Genel Otopark” plan kararlarında kalmaktadır.



Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Aynı zamanda bahse konu alan Konak Belediye Meclisi'nin 01.03.2021 tarih ve 46/2021 sayılı kararı ile kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarih ve 848 sayılı kararları ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 23.09.2021 tarihinde onaylanan Dayıdemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda TAKS:0.60 KAKS:3.00 Yençok:10 Kat yapılaşma koşullu “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)” ve “Genel Otopark” plan kararlarında kalmaktadır.



Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Konak Belediye Başkanlığı'nın görüş talebi doğrultusunda ilettiği 11.03.2025 tarihli ve 1398574 sayılı yazısında (Ek-1);

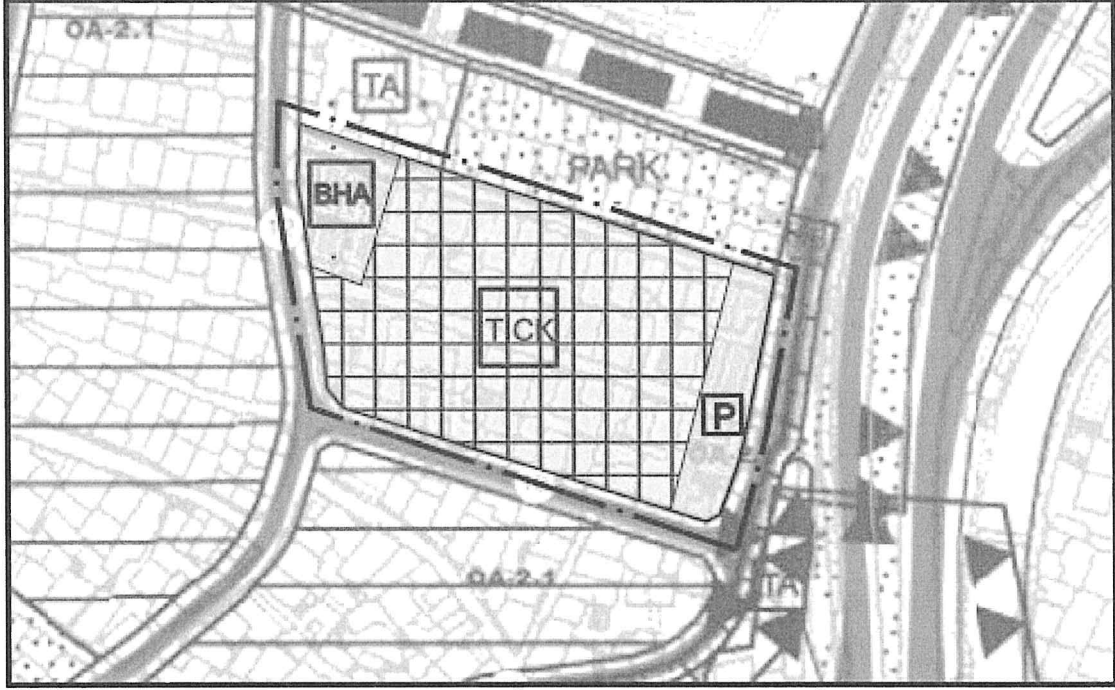
- Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli standart topografik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemelerde; görüş sorulan alanın herhangi bir dere ile irtibatının bulunmadığı, iklim değişikliği etkisiyle meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınarak yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerektiği,
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik idareleri tarafından hâlihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmalarının bulunmadığı,
- Konak Belediye Başkanlığı tarafından sunulan öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği çalışmalarında, bölgenin içme suyu temin ve dağıtımında kullanılan mevcut P6-Terfi İstasyonu için 350 m²'lik alanın "Belediye Hizmet Alanı (İZSU)" olarak ayrıldığı, ancak Beştepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bölgeye gelecek nüfusun içme/kullanma suyu ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla mevcut P6-Pompa İstasyonunun bulunduğu alanın yetersiz olacağı düşünüülerek mevcut P6-Pompa İstasyonu alanının 500 m² büyüklüğünde "Belediye Hizmet Alanı (İZSU)" olarak belirlenmesi ve bu alanın yola cephelerinin sağlanması gerektiği,

belirtilmektedir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

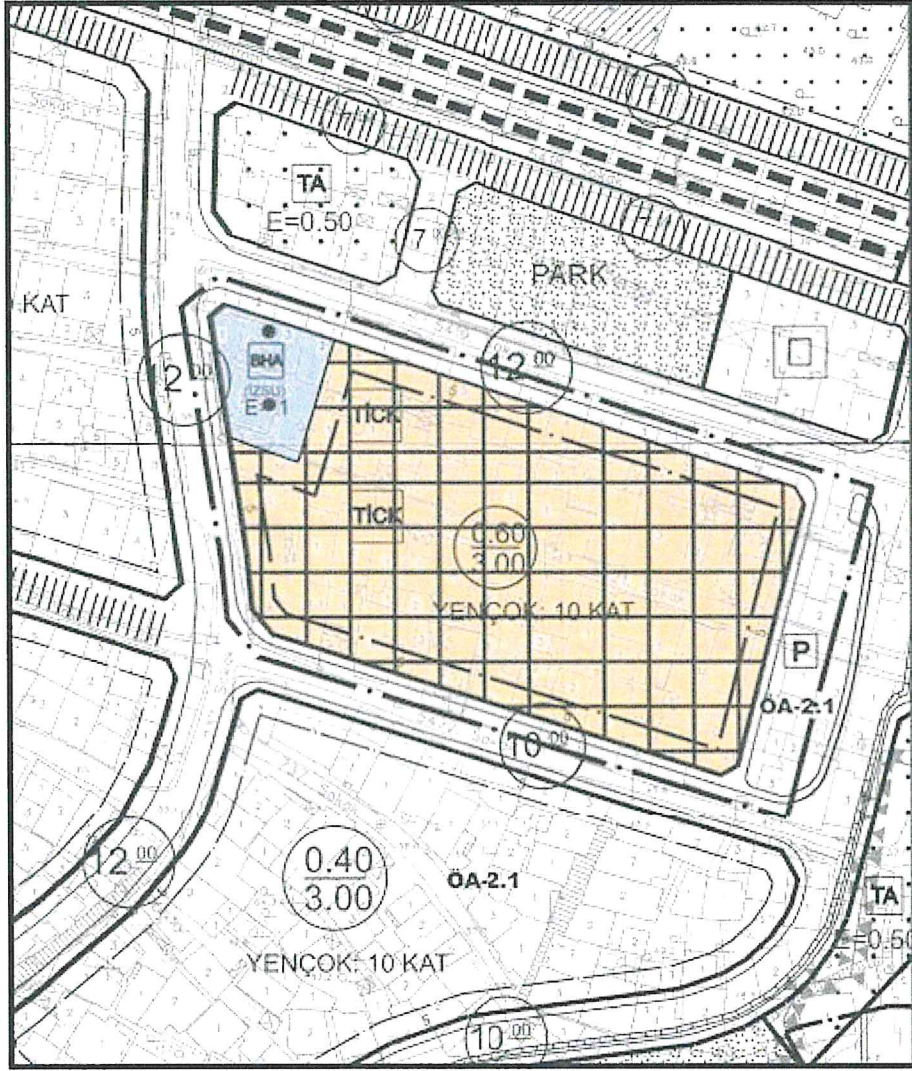
Yukarıda bahsedilen kurum görüşü doğrultusunda, kamusal gereklilikler ve zorunluluklar sebebiyle, işbu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresinde olan 36515 ada 37 parselin de içinde bulunduğu yaklaşık 500 m² lik alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisinde “Belediye Hizmet Alanı (İZSU)” olarak belirlenmiş olup, imar adasında zayıat oranı değişmeyecek şekilde düzenleme yapılmıştır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinde ise; Belediye Hizmet Alanı (İzsu) için Emsal=1.00 yapılaşma koşulu belirlenirken, taşınmazı da kapsayan imar adasında zayıat oranı değişmeyecek şekilde düzenleme yapılmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

5. PLAN NOTLARI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin plan hükümleri;

- Bu planda belirtilmeyen diğer hususlarda; 23.09.2021 tarihinde onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
- Plan onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi mer'i imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmış olup aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin plan hükümleri

- Belediye Hizmet Alanında içme suyuna yönelik tesisler yer alabilir.
- Bu planda belirtilmeyen diğer hususlarda; 23.09.2021 tarihinde onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan hükümleri geçerlidir.
- Plan onama sınırları dışındaki alanlarda imar planı bilgisi mer'i imar planlarından bilgi amaçlı olarak aktarılmış olup aktarma suretiyle paftalara işlenen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

EKLER

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	36515/37
Taşınmaz Kimlik No:	21289814	AT Yüzölçüm(m2):	213.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	2.AZİZİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	59/6444	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Konak - 10-05-2022 11:51 - 19547	

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48910702	(SN:2859107) KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR) VKN:4840011996	-	47/213	47.00	213.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 08-10-1990 8756	-
48910703	(SN:4723247) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İZSU) VKN:4840008262	-	166/213	166.00	213.00	Satış 25-01-1991 676	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ-14/04/1992-2692-YEV-HS-16335-KADİFE KALE VER-DAİ-03/04/1992-TA-9606-SAY-YAZ-KONAK-BEL-HİS	KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR)		Konak-5.Bölge- (Kapatildi)- 14-04-1992-00:00- 2692	Konak- 02-06-20 21-14:01- 16679
Serh	HACİZ-09/11/1993-YEV-7822-TR-16980-BASMANE-VD-MD-03/11/1993-GÜN-17020-GÜN-SY-KONAK-HİS	KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR)		Konak-5.Bölge- (Kapatildi)- 09-11-1993-00:00- 7822	Konak- 02-06-20 21-14:01- 16679
Serh	Kamu Haczi : İZMİR DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ(İCRA) nin 25/11/2022 tarih 56708791 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 81406960.42 TL (Alacaklı : İZMİR)	KONAK BELEDİYESİ - (İZMİR)		Konak - 25-11-2022 14:40 - 48952	

Sayı : E-29167681-045.01-1398574
Konu : Konak 19 Mayıs Mah. 36515 Ada 37
Parsel İmar Planı Değişikliği Hk.

11.03.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Konak Belediye Başkanlığı, Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün bila tarih ve 433395 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 19 Mayıs Mahallesi, 36515 ada, 37 parsel üzerinde Kurumumuza ait "P6- Terfi İstasyonunun" bulunduğu, söz konusu parselin yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret - Konut Alanı" olarak belirlendiği, bu kapsamda "P6- Terfi İstasyonu"nun yer aldığı, 36515 ada, 37 parselin halihazır durumdaki kullanımının korunabilmesi, ayrıca Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bölgede oluşacak yoğunluğa Kurumumuzca daha iyi hizmet verilebilmesi amacıyla, alanda yaklaşık 350 m2 yüzölçümlü "Belediye Hizmet Alanı (İZSU)" belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslak imar planı çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz istenilmektedir.

Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; görüş sorulan alanın herhangi bir dere ile irtibatının bulunmadığı görülmekte olup iklim değişikliği etkisiyle meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınarak yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Yapılan incelemede, öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarında, bölgenin içme suyu temin ve dağıtımında kullanılan mevcut P6-Terfi İstasyonu için 350 m2'lik alanın "Belediye Hizmet Alanı (İZSU)" olarak ayrıldığı görülmüştür (EK1).

Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bölgeye gelecek nüfusun içme/kullanma suyu ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla mevcut P6-Pompa İstasyonunun bulunduğu alanın yetersiz olacağı düşünüldükçe Konak Belediye Başkanlığı yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda yazımız ekinde gönderilen plan örneğinde belirtilen mevcut P6-Pompa İstasyonu alanının 500m2 büyüklüğünde "Belediye Hizmet Alanı (İZSU)" olarak belirlenmesi ve bu alanın yola cephelerinin sağlanması gerekmektedir.

Bununla birlikte pompa istasyonunu besleyen Ø1000 mm. çaplı isale hattı, çıkışında devam eden Ø600 mm. çaplı isale hattı ile birlikte bölgede bulunan 19 Mayıs, Çimentepe, Zafertepe, Hasan Özdemir,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSAM9UDKFZ_Pm_Kodu
03003

Belge Takip Adresi : <https://belgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSAM9UDKFZ&eS=1398574>

Adres:Çetin Ermeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232)293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@chsb01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin SOLMAZ ÖZTÜRK
Unvanı: Şehir Plancısı



1. ve 2.Kadriye ile Duatepe Mahallelerinin su ihtiyacını karşılamaktadır. Pompa istasyonunun konumu ve yüksekliği kendisini besleyen ve beslediği isale hatları ile birlikte, deplase edilemez konumda bulunduğundan bu alanın yeni imar planlaması ve revizyonunda "Ticaret - Konut Alanı" dan çıkartılarak korunması önem arz etmektedir (EK2).

İçmesuyu ana isale hatlarının yenilenmesi , oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir arıza anında can ve mal kaybına neden olunmaması için isale hattı güzergahı boyunca, Ø300 mm.(dahil) – Ø800mm.'e kadar çaplardaki içmesuyu ana isale hatlarımız için en az 10m. genişliğinde; Ø800mm.(dahil) – Ø1600mm.'e kadar çaplardaki içmesuyu ana isale hatlarımız için en az 15m. genişliğinde koridor ayrılması gereklidir.

Söz konusu bölgedeki imar planı çalışmalarında, içmesuyu ana isale hatlarımızın bulunduğu güzergah koridorlarının belirtilen genişlikte korunarak yol, yeşil alan vb. olarak planlanması, bu alan üzerinde rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmalar planlanması halinde kök sahası veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarıyla uygulama yapılmasının ve planlama çalışmalarının yürütülmesinin sağlanması ve depo iletim hattının geçtiği güzergahın yolda kalacak şekilde planlanması ve hattımızın korunması gereklidir.

İlave olarak söz konusu alanın çevresinden geçen içmesuyu (EK3) ve atıksu hatlarımız (EK4) bulunmakta olup, hatlarımızın korunması gereklidir. Planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdaremiz Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı personelleri ile irtibata geçilmelidir.

Bununla birlikte, 19 Mayıs Mahallesi, 36515 ada 37 parselin İdaremiz mülkiyetinde olduğu ve planlama çalışmalarında dikkate alınması gerektiği bilinmelidir (EK5).

Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Gürkan ERDOĞAN
Genel Müdür

Ek:

- 1- İmar plan örneği
- 2- İsale hattımız
- 3- İçmesuyu hattımız
- 4- Atıksu hattımız
- 5- Taşınmaz listesi

Dağıtım:

Gereği:

Konak Belediye Başkanlığına

Bilgi:

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır

Belge Doğrulama Kodu :BSAM9UDKEZ_Pn_Kodu

Belge Takip Adresi : <https://belgesorgu.izsu.gov.tr/?d=BSAM9UDKEZ&eS=139857403083>

Adres:Çetin İmreç Mah. Fevzi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakodanres@izsu.gov.tr Elektronik Ağ www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yaserin SOLMAZ ÖZTÜRK
Unvanı: Şehir Plancısı

