



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



KONAK İLÇESİ, KEMAL REİS MAHALLESİ,
6608 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

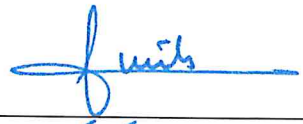
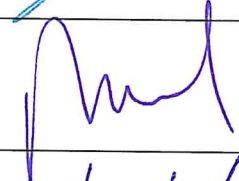
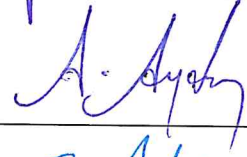


Meclis Karar No : 04.354
Meclis Karar Tarihi: 14.04.2025



**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KEMAL REİS MAHALLESİ, 6608 ADA 7 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA EKİBİ

Yusuf EKİCİ Şehir Plancısı <i>Belediye Başkan Yardımcısı</i>	
Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı <i>Etüd Proje Müdürü</i>	
Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı <i>Birimler Yetkilisi</i>	
Mehmet MANDALI Şehir Plancısı <i>Planlama Birim Yetkilisi</i>	
Aylin Aydın CANDAR Şehir Plancısı	
İlgaz Su AKTAŞ Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

1. TALEP KONUSU	3
2. PLANLAMA ALANI.....	3
3. MÜLKİYET BİLGİSİ	5
4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI.....	6
4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	8

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi.....	3
Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar.....	4
Şekil 3: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi	5
Şekil 4: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu.....	6
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu.....	7
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu.....	8
Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	10

m. A. Se. 43 + 2

1. TALEP KONUSU

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Kemal Reis Mahallesi, 6608 ada, 7 parselin kentsel sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu Hatay bölgesinde sosyo-kültürel ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan; Kemal Reis Mahallesi (tapuda Salhane Mahallesi), 6608 ada 7 parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan ve çevresi, bitişik ve blok nizam yapılaşma koşuluna sahip konut ve ticaret alanlarının yoğun olduğu meskûn bir yerleşim alanı niteliğindedir. Bölgede, yoğun konut dokusunun ihtiyacı olan kentsel sosyal donatı alanları yetersiz durumda olup bölgedeki imar planı uygulamaları ise büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi

m. A. Sa. 3

Kemal Reis Mahallesi, 6608 ada 7 parsel; Halil Rıfat Paşa Caddesi ve Şükrü Saraçoğlu Caddesi arasında, 275 sokak ile 269 sokağı birbirine bağlayan 281 sokak üzerinde yer almaktadır.

Yerinde yapılan incelemede, hâlihazır durumda parsel üzerinde bir yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu; tapunun Salhane Mahallesi (Kemal Reis Mahallesi), 6608 ada 7 parsel numarasında kayıtlı bulunan ve 359.00 m² yüzölçümüne sahip olan taşınmaz, tam hisse oranı ile Konak Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	TAPU ALANI (M2)	MALİK
KEMAL REİS	6608	7	ARSA	359.00	KONAK BELEDİYESİ



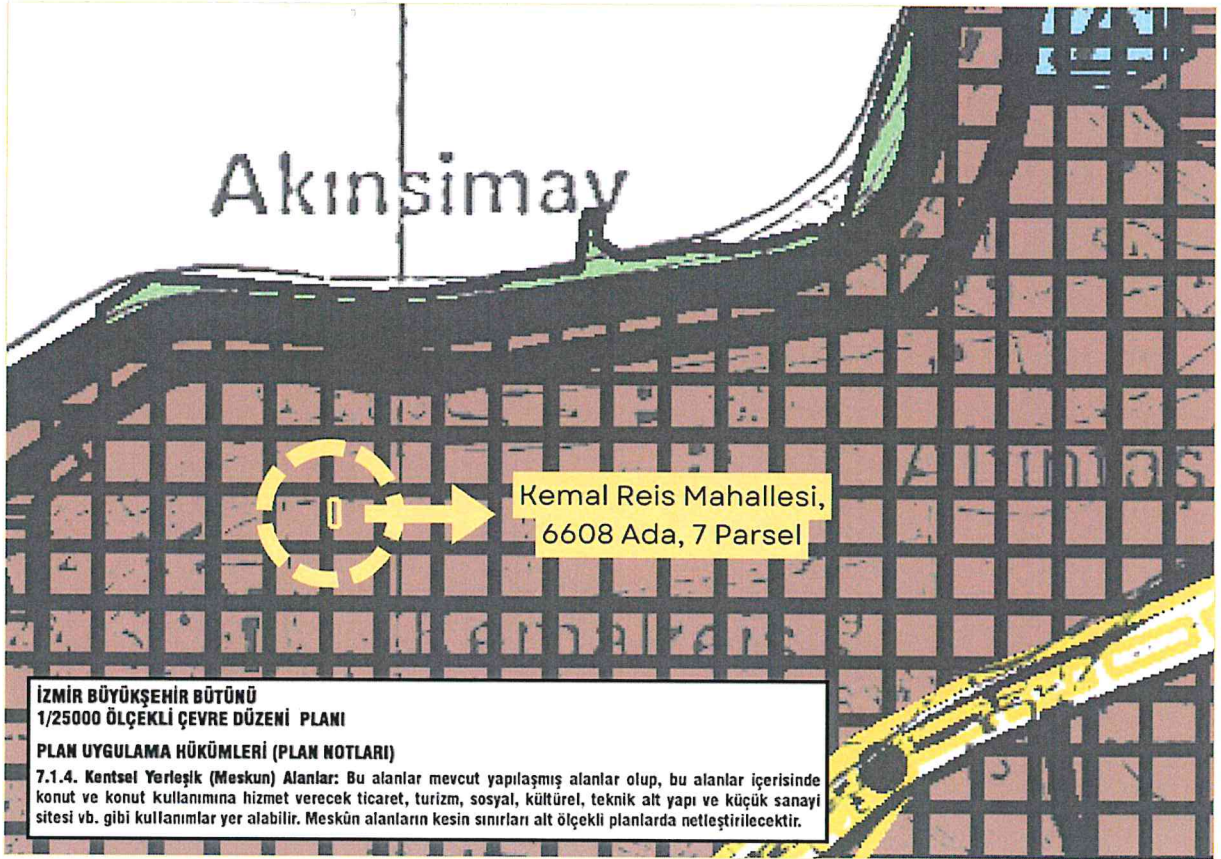
Şekil 3: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi

M. A. S. 13. 5

4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu 6608 ada, 7 parsel; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında (L18-a1 Paftası) “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” kullanımında kalmaktadır.



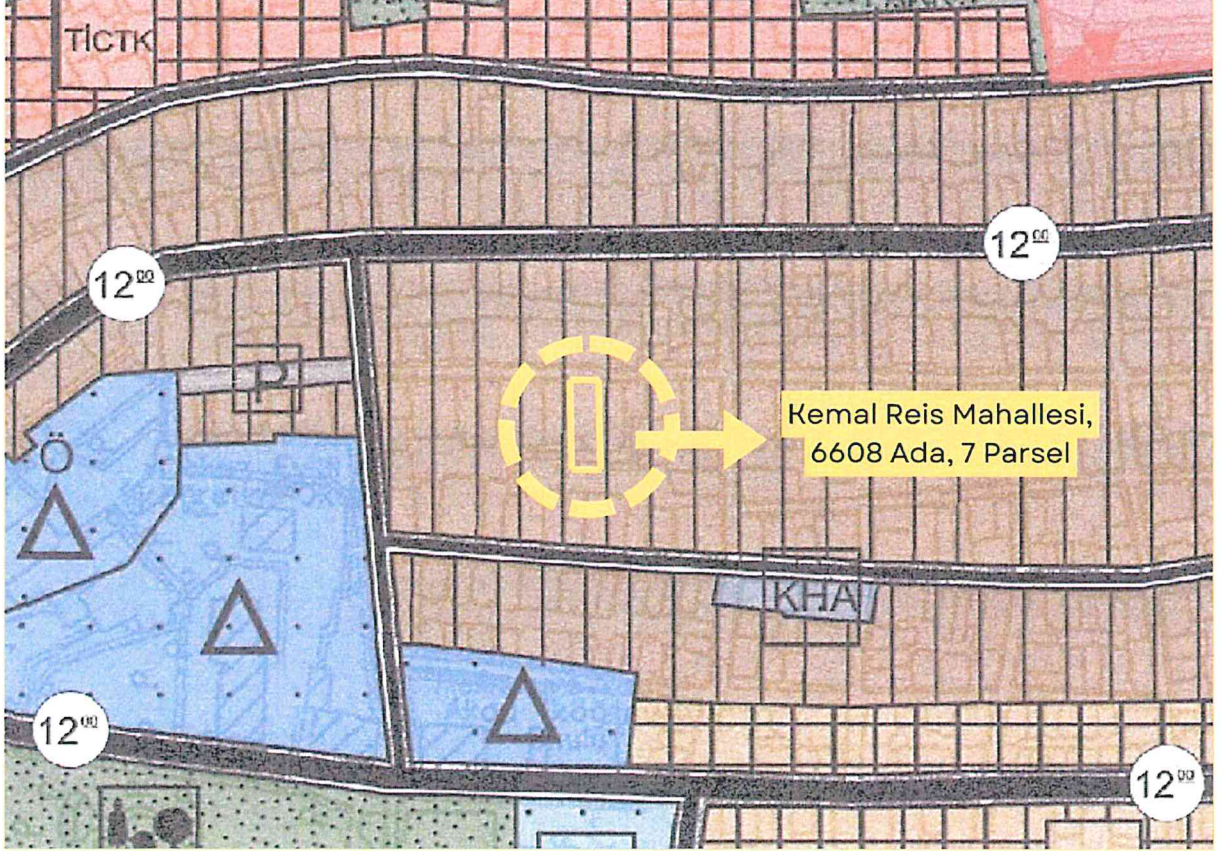
Şekil 4: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6608 ada, 7 parsel; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2023 tarihli ve 05.522 sayılı kararı ile onaylanan Konak 2.Etap (Üçkuyular- Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı Yüksek (301- 600 kişi/ha)" kullanımında kalmaktadır.

M. A. S. 43 6

Planlar arası hiyerarşi ve kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi ile koordineli olacak biçimde konunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında değerlendirilerek, söz konusu parselin Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine yönelik talebimiz 11.10.2024 tarihli ve E-72966316-115.01.06-394686 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

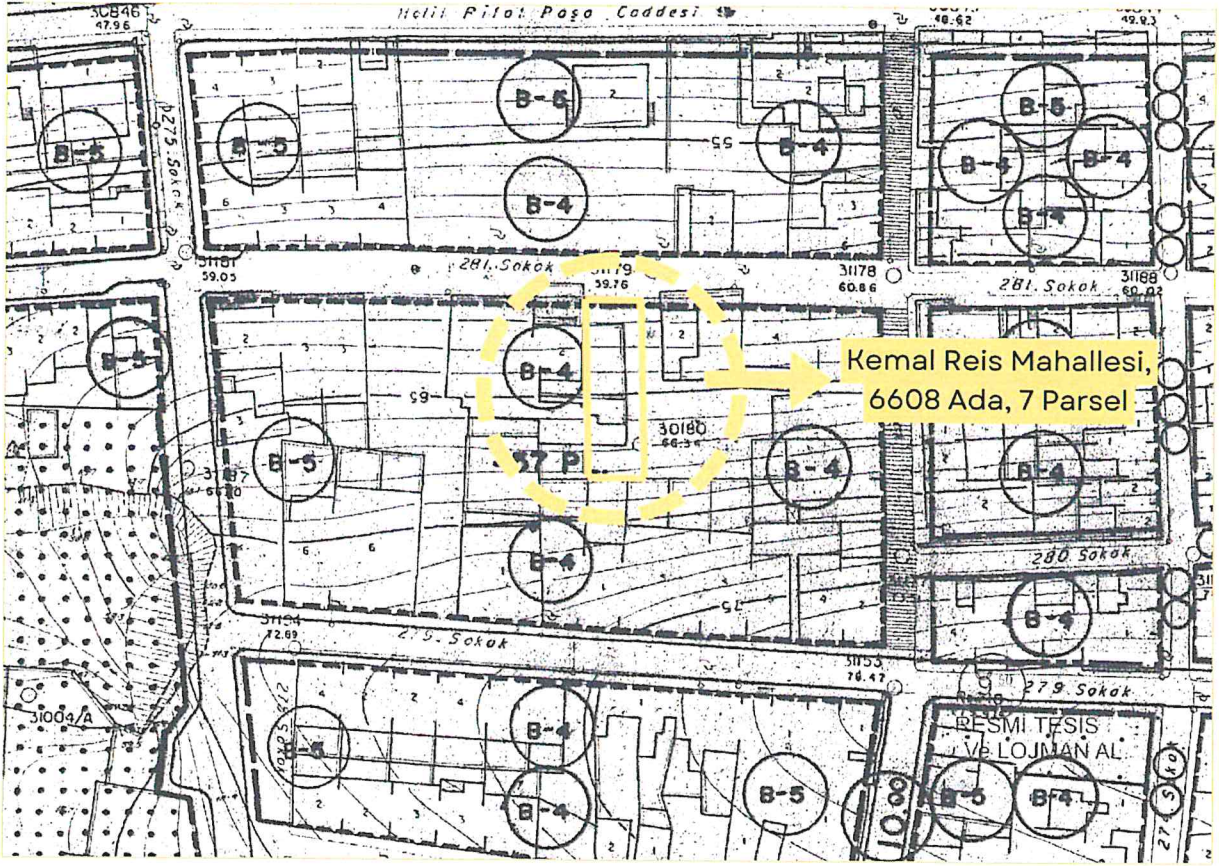


Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 6608 ada, 7 parsel; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 03.02.1984 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Üçkuyular-Hatay- Bayramyeri Uygulama İmar Planında “Bitişik Nizam-4 Kat (B-4) yapılaşma koşullu Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.

M. A. S. 7



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

5. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu Kemal Reis Mahallesi, 6608 ada, 7 parseli de kapsayan ve yaklaşık 400 ha için hazırlanan “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca 31.12.2014 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre 6608 ada 7 parselin yer aldığı alanın yerleşime uygunluk durumu “Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliğine konu parselin de içerisinde bulunduğu Hatay bölgesi, bitişik ve blok nizam yapılaşma koşuluna sahip konut ve ticaret alanlarının yoğun olduğu meskûn bir yerleşim alanı niteliğindedir.

Bölgenin yoğun konut dokusunun ihtiyacı olan kentsel sosyal donatı alanları; yürürlükteki imar planı kararları yönüyle yetersiz durumda olup, bölgedeki imar planı uygulamalarının büyük ölçüde tamamlanmış olması sebebiyle alanın ihtiyaç duyduğu kentsel sosyal donatı

M. A. S. G. T. 8

alanlarının mevcut potansiyeller ve bölge talepleri doğrultusunda belirlenmesi önem kazanmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ada bütünündeki mevcut ruhsatlı yapılar ve kitle etütleri dikkate alınarak, fonksiyon ve yapılaşma koşulları yönüyle değerlendirilmesine ilişkin Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarihli ve E-35598559-115.02.01-402983 sayılı yazısında "Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas yapılan ada bazlı incelemede; 6608 ada, 7 parselin mevcut durumunun boş olduğu, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Parsel Büyüklükleri" başlığı altında altıncı maddesinde bulunan "Parsel Genişlikleri" ve "Parsel Derinlikleri" yönüyle yürürlükteki imar planındaki yapılaşma koşuluna uygun olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu plan değişikliğinde 6608 ada, 7 nolu parselin Belediye Hizmet alanı olarak belirlenmesinde bir sakınca bulunmadığı, ancak mevcut adadaki "(B-4) Bitişik Nizam 4 kat" yapılaşma koşulunun korunması gerektiği" ifade edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin mülkiyet ve fonksiyon yönüyle değerlendirilmesine ilişkin Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 07.11.2024 tarihli ve E-91624281-756.99-403969 sayılı yazısında "Bahse konu taşınmazlar mülkiyet yönünden değerlendirildiğinde, Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesi ile ilgili Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazların bulunduğu bölgede Belediyemizce yapılan taşınmaz kiralamarları Semt Merkezi ve Spor Merkezi kullanımı yönünde yapılmakta olup, konu ile ilgili bölgede etkin olarak görev yapan Müdürlüklerimizden de görüş alınarak plan alt fonksiyon kararının oluşturulması gerektiği düşünülmektedir." denilmektedir.

Bu kapsamda; mülkiyeti Konak Belediyesine ait olan, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam – 4 Kat (B-4) yapılaşma koşullu Konut Alanı" kullanımında kalan Kemal Reis Mahallesi, 6608 ada 7 parselin kentsel sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu Hatay bölgesinde sosyo-kültürel ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5.maddesinde yer alan

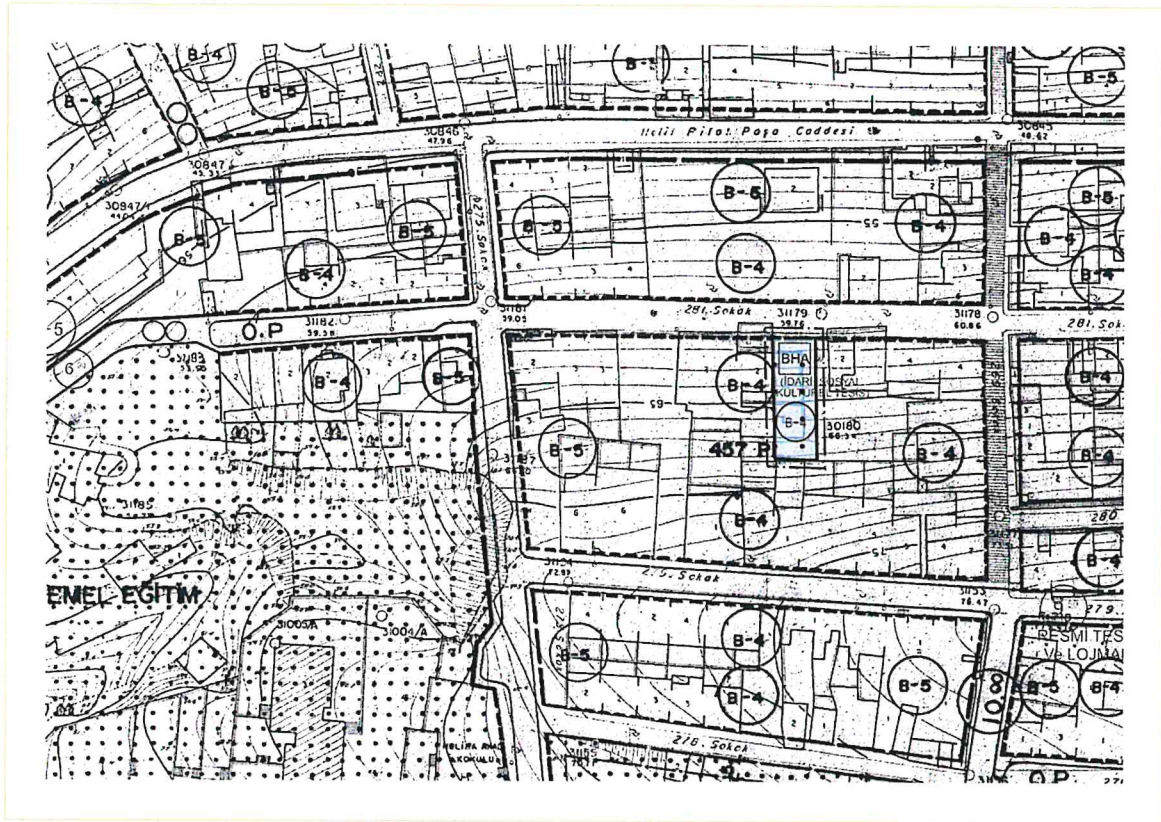
"a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır."

M. A. S. E. 9/10

“f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eēitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”

“j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliēini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt,  ocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”

tanımlar ile Belediyemiz İmar ve şehircilik M d rl ē ’n n 06.11.2024 tarihli ve E-35598559-115.02.01-402983 sayılı yazısı ve Belediyemiz Emlak ve İstimlak M d rl ē ’n n 07.11.2024 tarihli ve E-91624281-756.99-403969 sayılı yazısı doērultusunda, Bitişik Nizam-4 Kat yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis)” olarak belirlenmesine yönelik 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Deēiřikliēi  nerisi hazırlanmıştır.



şekil 7: 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Deēiřikliēi  nerisi

M. A. S. K. 10