

**İZMİR İLİ,
KONAK İLÇESİ,
MERSİNLİ MAHALLESİ,
8623 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN**

**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

MSD PLANLAMA

SEZGİN ÖZGEN

2024

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI TANIMI	3
2. MÜLKİYET DURUMU	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	4
3.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	5
3.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
3.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
4. İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd.....	7
5. Plan Gerekçesi	9
5.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi	10
6. Ekler	11

HARİTALAR

Harita 1: Konak İlçesinin ve İzmir'in Konumu	3
Harita 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Harita 3: 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu	4
Harita 4: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	5
Harita 5: Planlama Alanınının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	5
Harita 6: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu	6
Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İptal Kararı.....	6
Harita 8: 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Harita 9: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10

EKLER

Ek 1: Yerleşim Planı (Bilgi Amaçlıdır)	11
Ek 2: Aplikasyon Krokisi	12
Ek 3: Tapu Kaydı.....	13

1. PLANLAMA ALANI TANIMI

İzmir İlinin batısında yer alan Konak İlçesi, batısında Balçova, doğusunda Bornova İlçeleri, kuzeyinde ise Ege Denizi (İzmir Körfezi) ile sınırlanmıştır. Konak ilçesi, İzmir'in merkezine konumlanmıştır. Konak İlçesinin diğer ilçeler ile arasındaki ulaşımını sağlayan en önemli aks Altinyola bağlanan Liman Caddesidir.



Harita 1: Konak İlçesinin ve İzmir'in Konumu

Planlama Alanı; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8623 ada 6 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın isabet ettiği alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan L18A09A2C nolu paftaya isabet etmektedir.



Harita 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu parsel; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde. Tapuya 8623 ada 6 parsel, 2384,00 m² ve İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na tahsisli olarak kayıtlıdır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

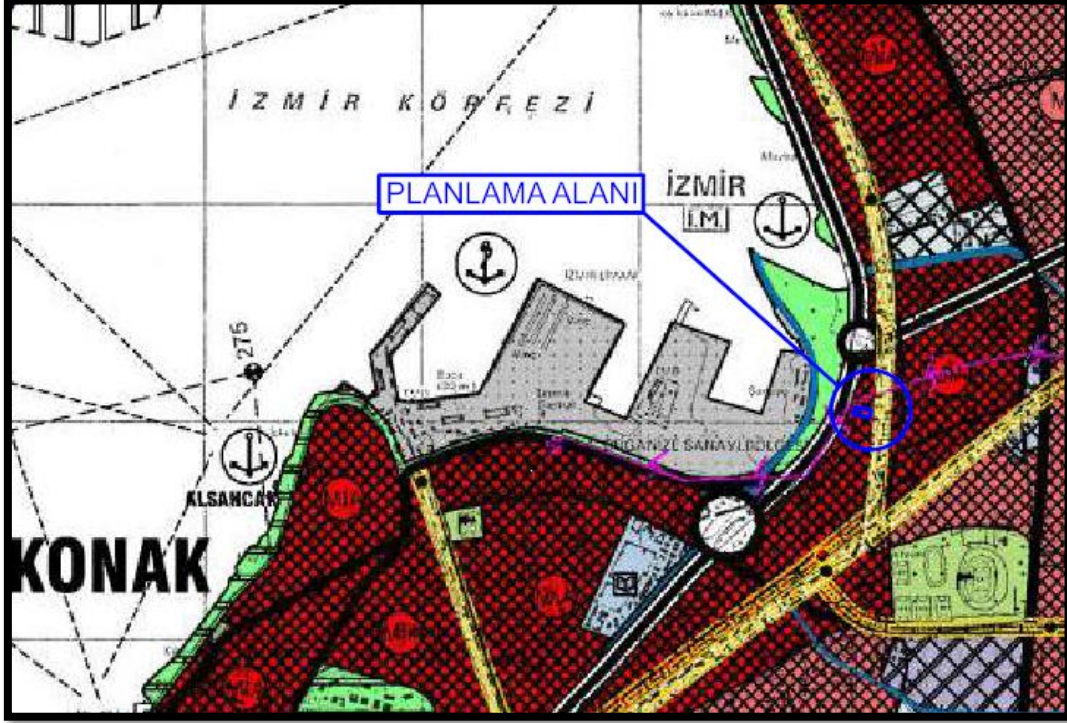
Planlama değişikliğine konu alan, "1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni Planı"nda L18 no.lu pafta içerisinde bulunmakta olup "Kentsel Yerleşik Alan" arazi kullanım kararına haizdir.



Harita 3: 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

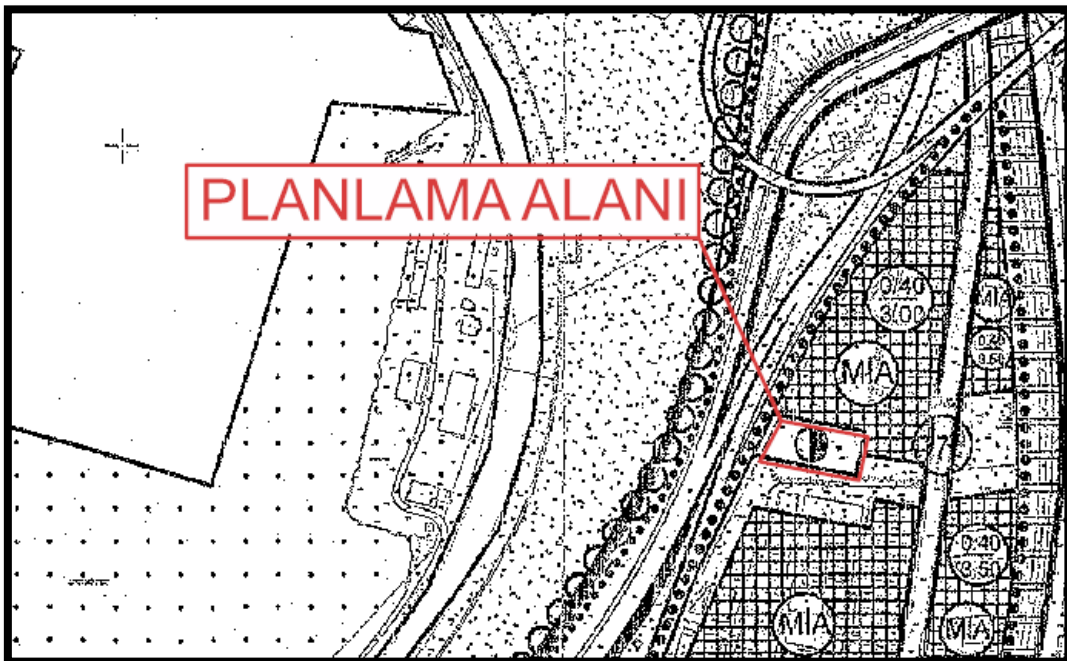
İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 97. maddesi uyarınca 17.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu alan, “İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” planında L18A2 pafta sınırları içerisinde bulunmakta olup “Merkezi İş Alanları” arazi kullanım kararına haizdir.



Harita 4: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

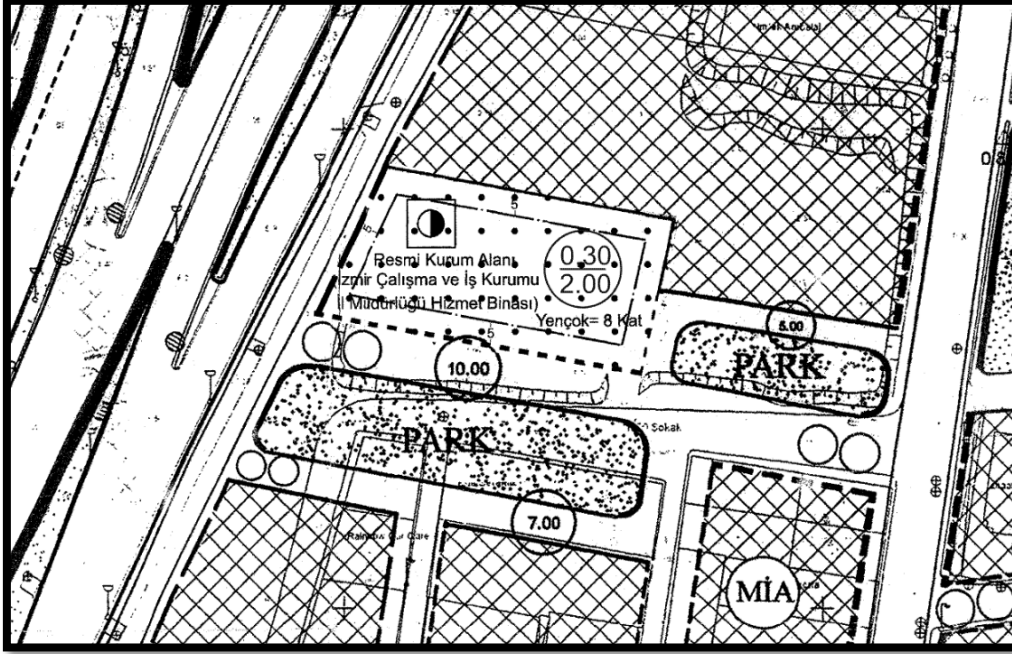
Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planında “Yönetim Merkezleri” arazi kullanım kararına haizdir.



Harita 5: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

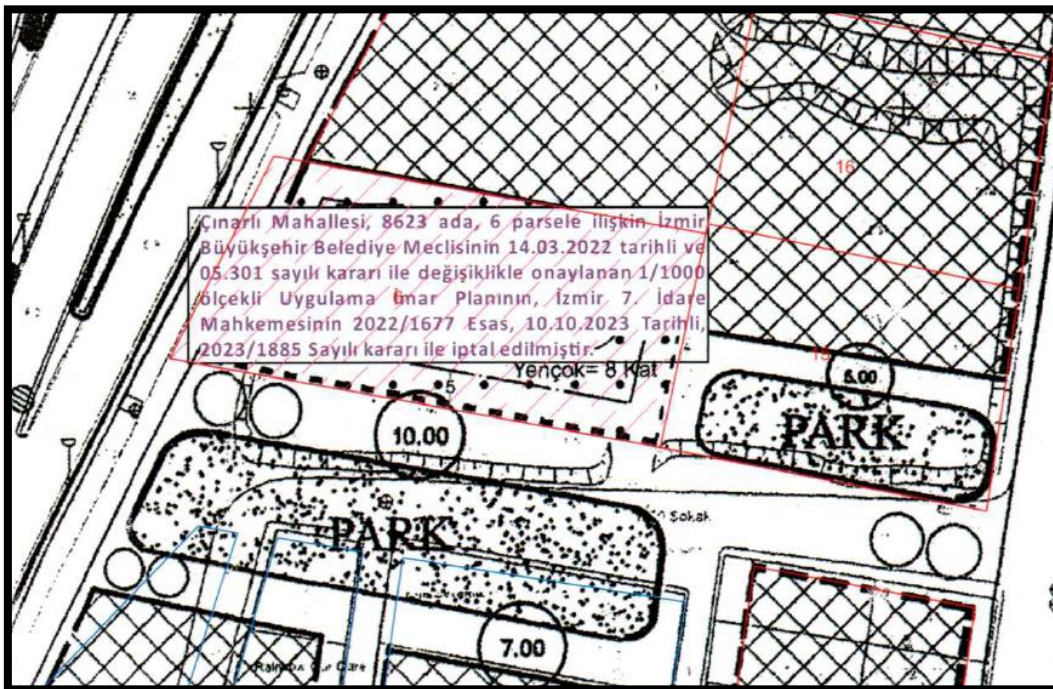
3.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 8623 ada 6 parsel, 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı (Halkapınar-Salhane Kesimi) sınırları içerisinde ve L18A09A2C paftasında yer almakta olup “Resmi Kurum Alanı” arazi kullanım kararına haizdir ve yapılaşma koşulunun Taks:0.30 Kaks:2.00 ve Yençok: 8 Kat olarak belirlendiği görülmektedir.



Harita 6: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

Ancak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarih ve 05.301 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının; İzmir 7.İdare Mahkemesinin 10.10.2023 tarihli ve 2022/1677 Esas Nolu 2023/1885 Nolu kararı ile iptaline karar verilmiştir.



Harita 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İptal Kararı

4. İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd

İnceleme alanı, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Liman Gerisi Kesimi ile Bayraklı İlçesi, Turan ve Salhane Mahalleleri (Yeni Kent Merkezi) 1/1000 ölçekli 31 adet pafta içerisinde yer almakta ve 471 ha.'lık alanı kapsamakta olup, 7269 sayılı Kanunun 2.maddesi gereği incelenmiş olup, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Planlama ve Zarar Azaltma Dairesi Başkanlığı tarafından 17.06.2010 tarihinde onaylanmıştır.

• **Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar:** İnceleme 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 0^0-5^0 arasındadır. Söz konusu alanda alüvyona (Kal) ait iri ve ince taneli zeminler yer almaktadır. İnceleme 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 mükavemetinde büyük düşmeler olacağı, deniz ve dere kenarlarına yakın alanlarda yanal sıvılaşma riskinin bulunması** nedenlerinden dolayı inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır. 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 etüd 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 doygun 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

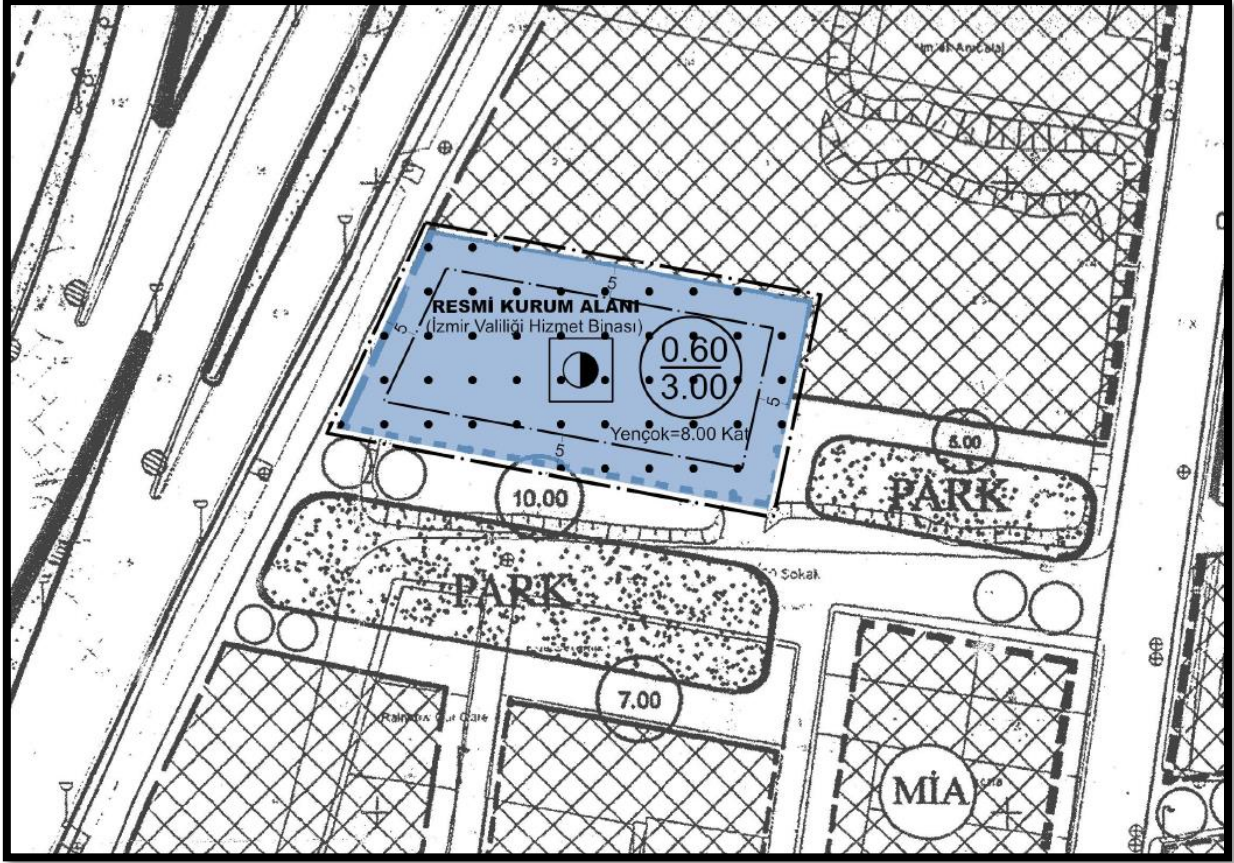
yumuşama potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

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 yapıların 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.

5.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



Harita 9: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6. Ekler

VALİLİK EK HİZMET BİNASI

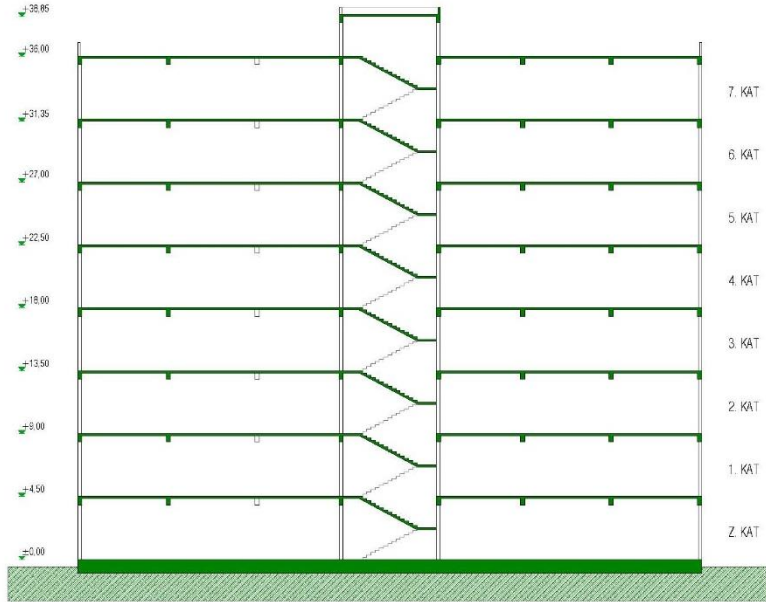


YERLEŞİM PLANI

PARSEL BİLGİLERİ

İLİ : İZMİR
İLÇESİ : KONAK
MAHALLE : MERSİNLİ
PAFTA : 24N IIIA
ADA : 8823
PARSEL : 6

TAPU ALANI : 2384 M2
İNŞAAT ALANI : 7152 M2



TİP KESİT

Ek 1: Yerleşim Planı (Bilgi Amaçlıdır)

İli		İZMİR			İZMİR Kadastro Müdürlüğü APLIKASYON KROKİSİ				No		Y m cm		X m cm	
İlçesi		KONAK							11	103782,76		102556,79		
Köyü/Mah.		MERSİNLİ							12	103707,55		102570,37		
Plan No		-							28	103789,71		102589,31		
Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü Tapu Alım		Aplikasyonun		Mutebet Alındısı		Kısa Noktaları					
24N III A	8623	6	2384.00	2383.88	Tarihi	No'su	Tarihi	No'su						
					29/02/2024	FK:333	MUAF	MUAF						
Poligon	No	Y m cm		X m cm		Poligon	No	Y m cm		X m cm				
	P.21177	103723,34		102556,79										
	P.21178	103790,01		102540,34										
Parselin yanılma sınırları Sayısal olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırları olan 20.79m ² kadardır.														
			D.N.B.N.		Açı		Mesafe		Kutupsal Aplikasyon Ölçüleri					
	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan			Kontrol eden		Tasdik olunur							
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Kontrol Memuru	Kad Teknisyeni	Kontrol Me.	Kontrol Müh.	Kad. Müdürü								
Adı ve Soyadı	İzmir valiliği yat. izl. koordinatör. bşk. 204875 sayılı yazısı	Feyyaz ÖZER	İrfan TÜRKER	Mehmet Emin KÜÇÜK										
Tarih		29/02/2024	29/02/2024	29/02/2024					29.02.2024					
İmza/Mühür														

Ek 2: Aplikasyon Krokisi

Kaydı Oluşturan: ERTUĞRUL AKKAMIŞ (Konak Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8623/6
Taşınmaz Kimlik No:	18176330	AT Yüzölçüm(m2):	2384.00
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
42237258	(SN:6452379) İZMİR VİLAYETİ ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	-	1/1	2384.00	2384.00	Satış 04-02-1999- 475	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-12-2009- 8048

1 / 2

99032672	(SN:2859088) İZMİR İL ÖZEL İDARESİ VKN:	-	1/1	2384.00	2384.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-12-2009- 8048	Tashihi Devir (kurumlar arası)- 16-05-2014- 11005
269033226	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	2384.00	2384.00	Tashihi Devir (kurumlar arası)- 16-05-2014- 11005	Tashihi Devir (kurumlar arası)- 28-02-2024- 9542
805935053	(SN:8362554) İZMİR YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI VKN:	-	1/1	2384.00	2384.00	Tashihi Devir (kurumlar arası) 28-02-2024 9542	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Nx4WX6Bc_D kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Ek 3: Tapu Kaydı