

İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ
KURUÇAY MAHALLESİ
1384 ADA 15 PARSELDE



1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



www.sezgekplanlama.com

(0312) 245 45 55

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	3
3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	6
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	7
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (İzmir-Manisa Planlama Bölgesi)	7
4.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
4.3. Meri 1/5000 Nazım İmar Planı	8
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	9
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ	9

Haritalar Dizini

Harita 1.Konak ilçesinin İzmir İli İçindeki Konumu	2
Harita 2.Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	2
Harita 3.Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	4
Harita 4.1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planındaki Konumu	7
Harita 5.İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	8
Harita 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	8
Harita 7.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10

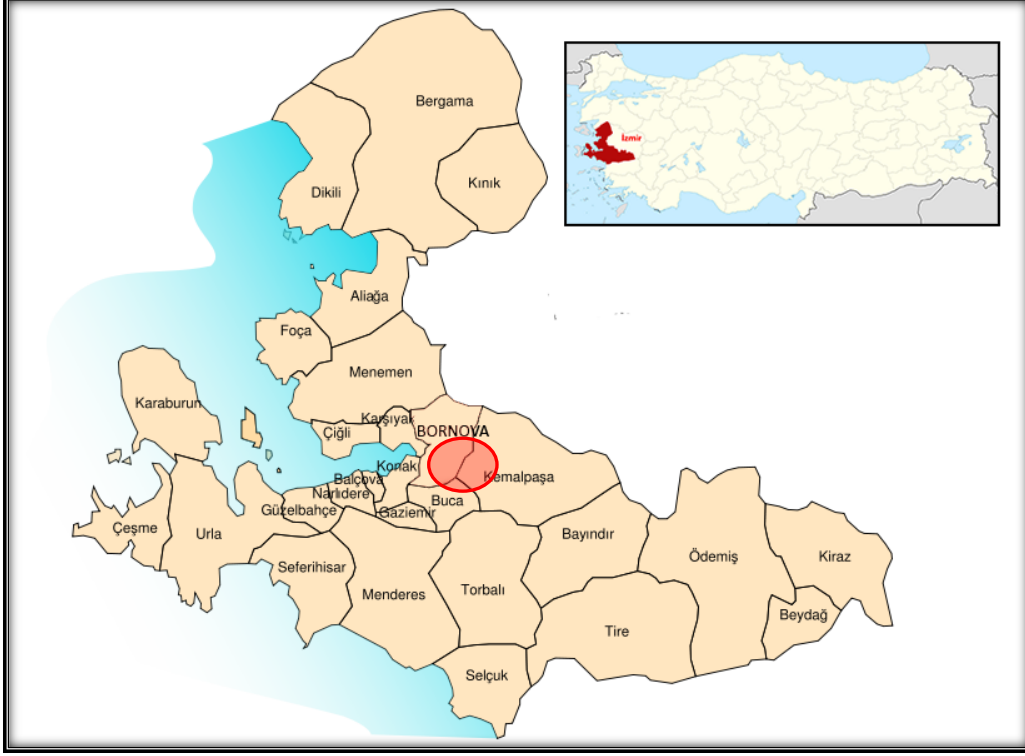
Tablolar Dizini

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu	10
---	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesindedir. Konak İlçesi İzmir'in merkezinde konumlanmıştır. Kuruçay Mahallesi ise ilçe merkezinde, ilçenin kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1384 ada 15 parseli kapsamaktadır.

Harita 1.Konak ilçesinin İzmir İli İçindeki Konumu



Harita 2.Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanına ilişkin hazırlanan İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi, 1384 Ada 15 Parsel, 1 adet 1/1000 ölçekli L18-a-09-a-4-a ve 1 adet 1/5000 ölçekli L18-a-09-a nolu halihazır haritalarda sınırları belirtilen, 1.30 Ha'lık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02/03/2026 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanında İzmir Valiliği 4. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.02.2026 tarih 1666951 sayılı ekteki yazısına istinaden Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda;

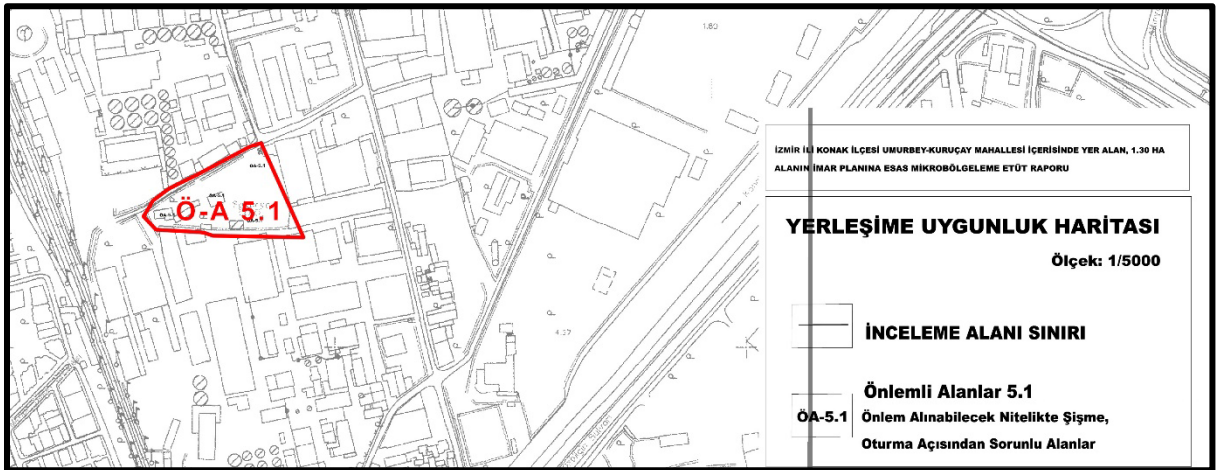
- Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait birimlerde şişme problemi olup, şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı, zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal)'a ait birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda 2.00-2.50 m seviyelerde Dolgu Birimlere rastlanılmış olup, Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, dolgular kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu birimler altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine mini kazık, kazık vb. derin temellerle oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Bu raporun amacı; İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay, Umurbey Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli L18-A- 09-A-4-A nolu hâlihazır paftada ve 1 adet 1/5000 ölçekli L18-A-09-A nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 1.30 Ha’lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

Harita 3.Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



İL	Izmir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müvekkil mühendis firmaya aittir. Dr. ESRA EZGİ BAKSI Jeofizik Mühendisi e-imsahdır ✎ MUSTAFA AKTAN Jeoloji Mühendisi e-imsahdır ✎		
İLÇE	Konak			
MAHALLE	Kuruçay, Umurbey			
ALAN DÜYÜMLÜĞÜ	130 Ha.			
PAFTA	1 Adet1/5000 1 Adet1/1000			
ADA	-			
PARSEL	-			
YERİNE BAŞVURU NO	20250301041073			
RAPOR İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KOMİSYONU				
Dr. ESRA EZGİ BAKSI Jeofizik Mühendisi Komisyon Üyesi e-imsahdır ✎	ALİ TOSUN Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imsahdır ✎	WILDAN YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imsahdır ✎	MEHMET YILMAZ Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imsahdır ✎	MEHMET ALPER KAYA Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imsahdır ✎
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1 fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.				
Dr. AYŞE ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Ehit Dairesi Başkanı e-imsahdır ✎		Dr. SELÇUK AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı e-imsahdır ✎		
ONAY 02.03.2026 YAVUZ ERDAL KAYAPINAR Genel Müdür e-imsahdır ✎				

3.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; İzmir İli Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi'nde yer alan 1384 Ada 15 Parseli kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanının toplam büyüklüğü tescil harici alanla birlikte 10601.36 m²'dir. 1384 Ada 15 Parselin tamamı T.C. Devlet Demiryollarına aittir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-10-2024-16:41



Kayıd Oluşturan: SELÇUK ŞAHİN (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1384/15
Taşınmaz Kimlik No:	108352227	AT Yüzölçüm(m2):	10052.37
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURUÇAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kal/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/265	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aklif	Ana Taşınmaz Nitelik:	EV VE ÇİÇEK BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kadastro tarafından hesaplanan yüzölçümü 11,33 m2 olup, Lapuda kayıtlı yüzölçümü ile farklılık vardır.(Şablon: Yüzölçüm Farklılığı Beyan Tanımı)		Konak - 31-05-2024 11:20 - 23891	
Beyan	Kadastro tarafından hesaplanan yüzölçümü 11,32 m2 olup, Lapuda kayıtlı yüzölçümü ile farklılık vardır.(Şablon: Yüzölçüm Farklılığı Beyan Tanımı)		Konak - 31-05-2024 11:15 -	

Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Ykn:259292-UAVT:110346946).(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		23889 Konak - 02-11-2022 10:21 - 45165	
-------	--	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
511499680	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) V	-	1/1	10052.37	10052.37	İmar (TSM) 12-12-2019 35011	-

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 12/12/1997 Y 7637 KORDON VD 12/12/1997 TARİH 03977054 ZY	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)		Konak 5.Bölge (Kapatıldı) - 12-12-1997 00:00 - 7637	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W76OpfxEQJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

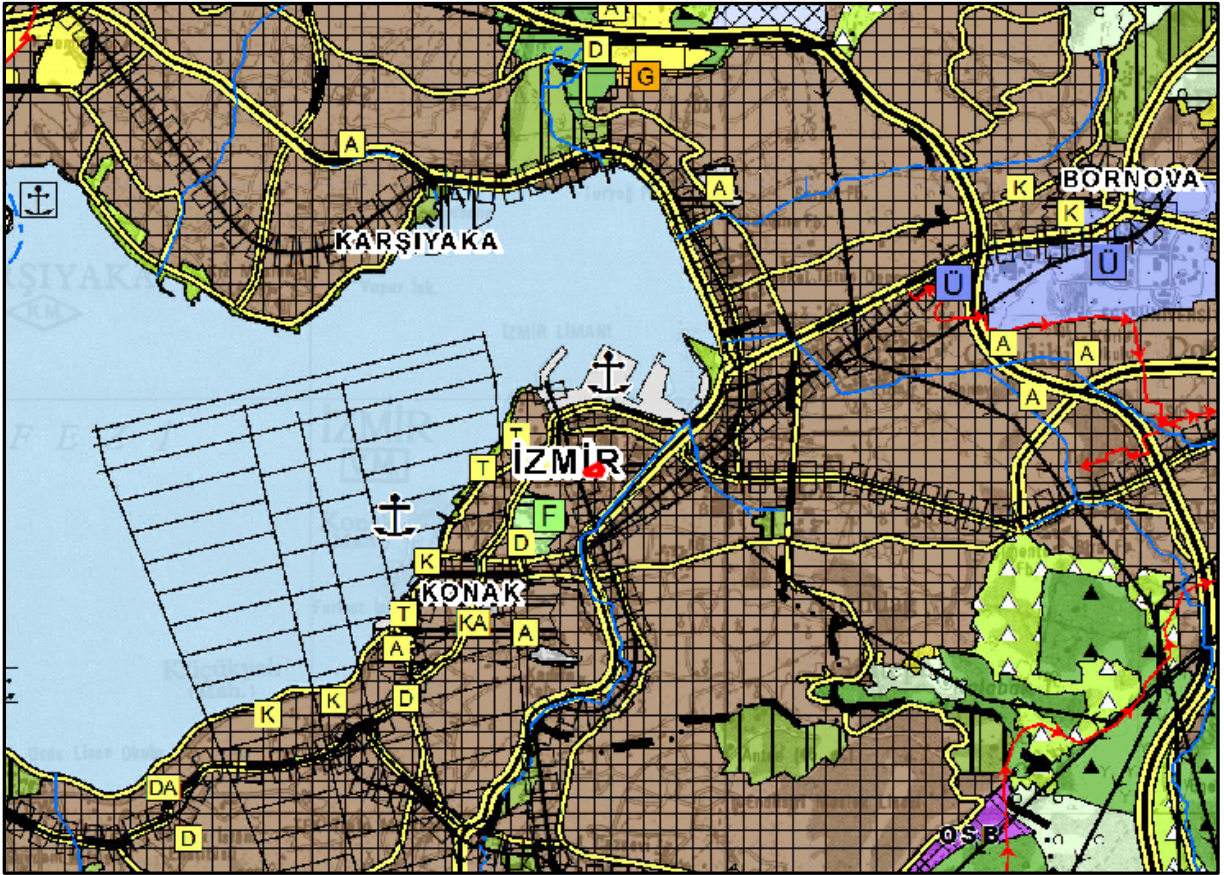
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (İzmir-Manisa Planlama Bölgesi)

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli 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 pafta içerisinde bulunmakta olup "Kentsel Yerleşik Alan" arazi kullanım kararına haizdir.

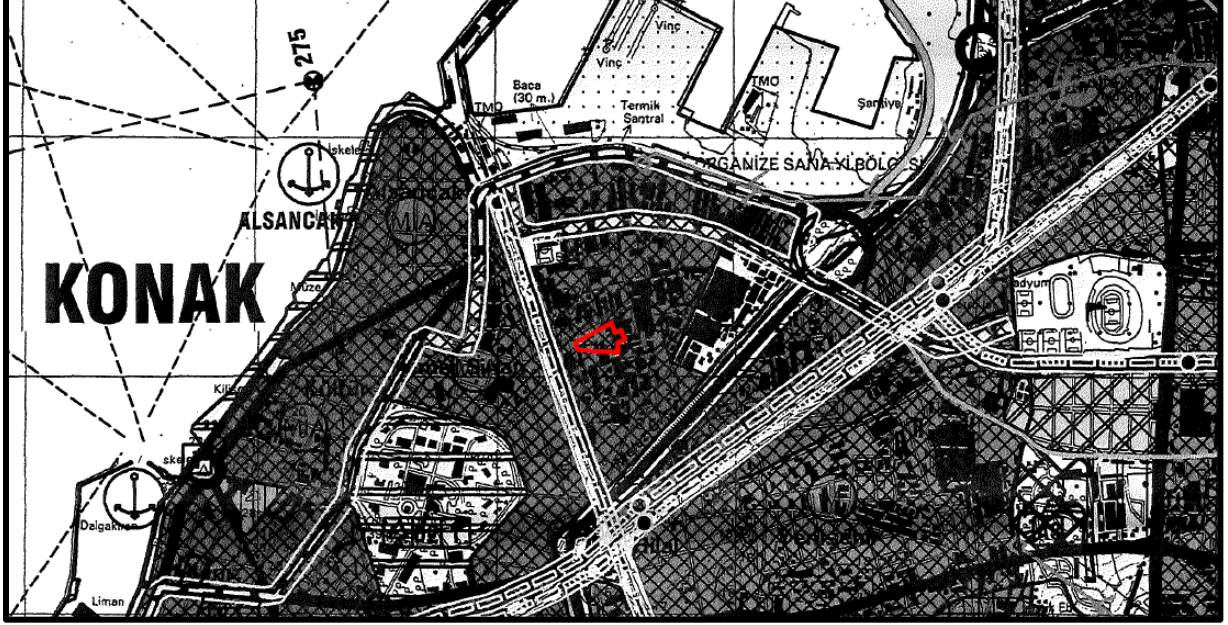
Harita 4.1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planındaki Konumu



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

Kuruçay mahallesi 1384 ada 15 parselin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, "Merkezi İş Alanları" olarak tanımlanmıştır.

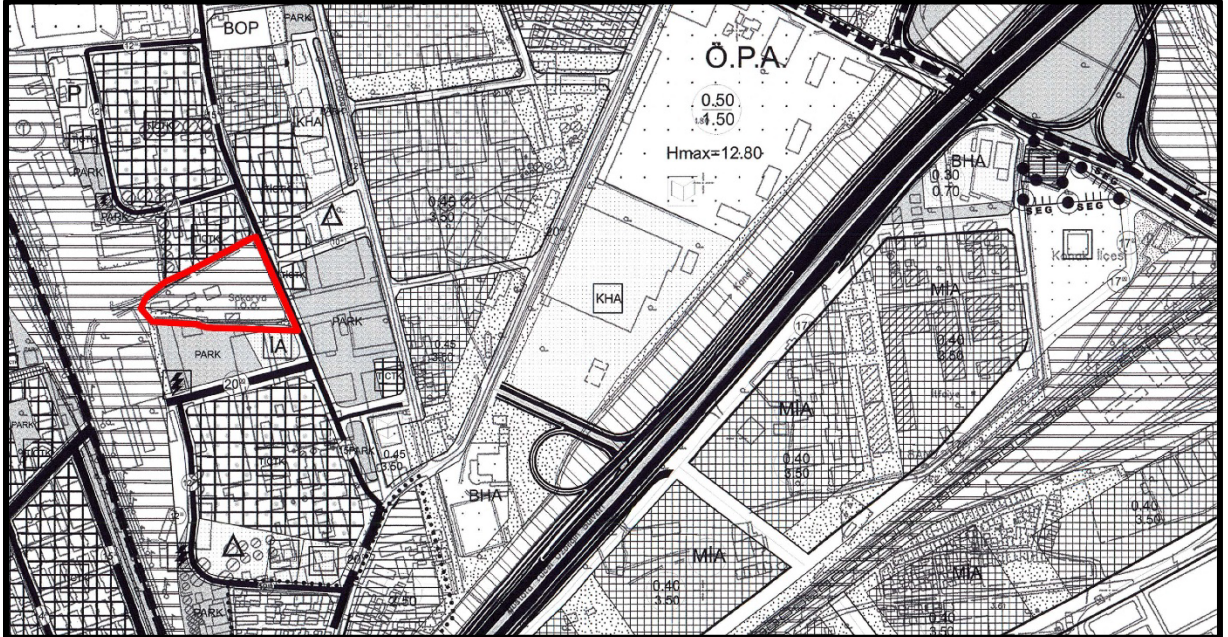
Harita 5.İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



4.3. Meri 1/5000 Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı'nda; 1384 ada 15 parselin "Devlet DemirYolu-Banliyö" ve "Taşıt Yolu" kullanımlarında kalmaktadır.

Harita 6.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Izmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi 1384 ada 15 parselde yapılan imar planı değişikliği ile TCDD işletmecilik fazlası taşınmazların, 5335 sayılı Kanunun 32.Maddesi (5793 sayılı Kanunun 43.Maddesi ile değişik) kapsamında yeni demiryollarının bakımı, onarımı ve iyileştirilmesi ile demiryolu araçlarının temininde kullanılmak üzere değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, mevcut yerleşim alanlarını etkilemediği ve ilave bir nüfus artışına neden olmadığı için, herhangi bir sosyal donatı alanı (okul, park, sağlık tesisi vb.) ihtiyacı öngörülmemekle birlikte olası ihtiyaçların ticaret fonksiyonları içinde karşılanabileceği, arazinin daha etkin ve verimli bir şekilde kullanılmasına yönelik stratejik bir adım olarak değerlendirilmektedir.

Ticaret Alanı kullanımı değişikliği ile, bölgenin ekonomik canlılığını artıracaktır. Yeni işyerlerinin açılması istihdama katkı sağlayacak, yeni konutların inşası ise inşaat sektörünü ve ilgili yan sektörleri canlandıracaktır. Bu durum, bölgeye ekonomik olarak daha fazla katma değer sağlayacaktır.

Söz konusu parsellerde riskli yapıların bulunması nedeniyle, planlama süreci 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile koordineli olarak yürütülecektir. Bu yasal çerçeve hem mülk sahiplerinin hem de bölge halkının güvenliğini sağlamayı amaçlamaktadır. Plan Değişikliği hem ekonomik hem de mekânsal olarak daha güvenli ve modern bir yapılaşma sunarken, aynı zamanda kamu yararını da gözetecektir.

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanı 1384 ada 15 nolu parseli kapsamakta olup, alanının toplam büyüklüğü 10601,36 m²'dir. Mevcut durumda planlama alanı 1 adet konut olmak üzere toplam 1 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 259292 Yapı Kimlik Numarası ile Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formu hazırlanarak Riskli Yapı tespiti yapılmıştır.

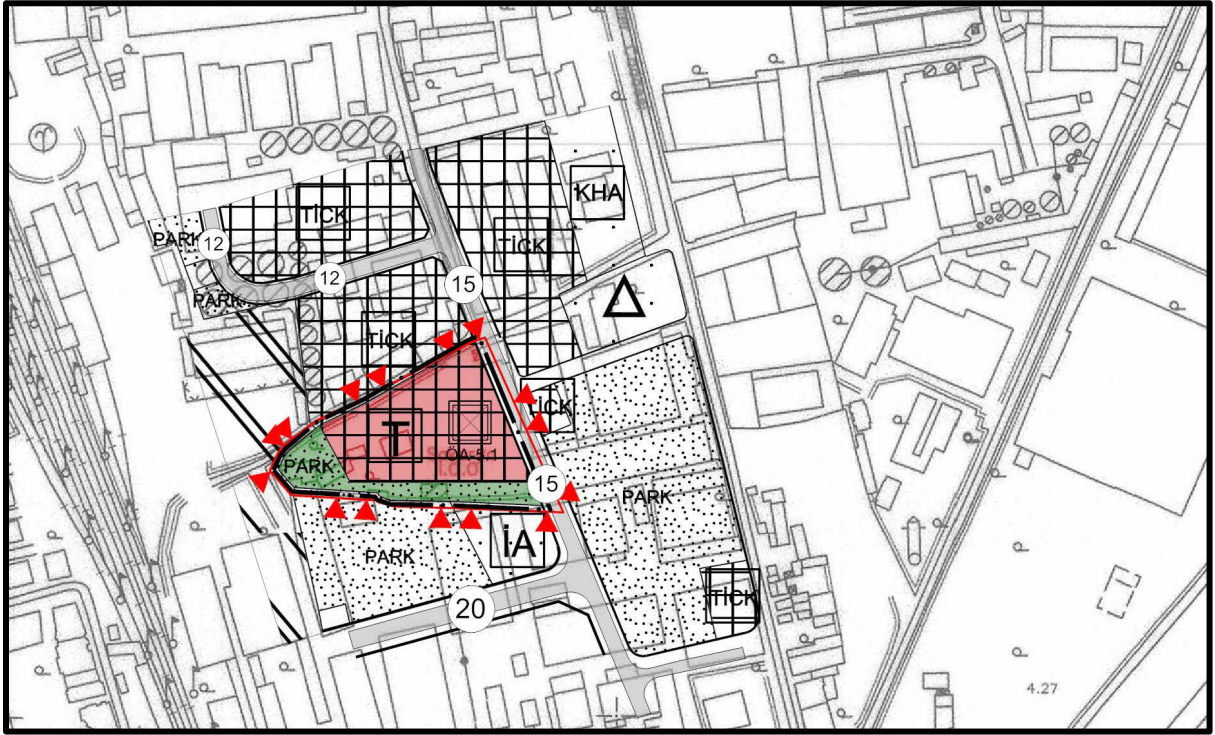
Riskli yapıların dönüşümün sağlanabilmesi için söz konusu plan değişikliğine gidilmiştir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 10601,36 m²'dir. Planlama alanında çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önünde bulundurularak "Ticaret Alanı ile Park ve Yeşil Alanı kullanımı olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Zira söz konusu alanın TCDD alanı olarak kullanılması etrafında yapılı çevre dolayısıyla uygun olamamaktadır. Bu sebeple söz konusu alanının etrafı ile uyumlu şekilde planlaması büyük önem arz etmektedir.

Bu kapsamda alanda gerekli düzenlemeler yapılarak nüfus artışına sebep olmayacak Ticaret Alanı kullanımı getirilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği aşağıda verilmiştir.

Harita 7.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



İmar Planı değişikliği ile mevcut İmar Planına ilişkin karşılaştırmalı alan dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu

Alan Dağılımı			
Alan Kullanımı	Mevcut Alanı m ²	Öneri Alanı m ²	Fark m ²
Ticaret Alanı	0,00	8007,65	- 8007,65
Park Alanı	0,00	2593,71	- 2593,71
TCDD Alanı	10601,36	0,00	10601,36
Toplam	10601,36	10601,36	0,00