

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Meclis Karar No : 05.493
Meclis Karar Tarihi : 14.04.2022


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

NİSAN 2022



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI REVİZYON YENİLEME PLANLARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KONAK İLÇESİ, BEŞTEPELER BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Yağmur Han ŞENEL

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Sevil MİSİSOĞLU

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürü V.

Semih SARGIN

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Şefi

Dr. T. Deniz ÇOŞKUN SATIRCI

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

Batuhan ÖZBEK

Şehir Plancısı – Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	4
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
2.2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
2.2.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
2.2. MEVCUT PLAN KARARI.....	5
2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
3. PLAN KARARLARI.....	8
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	8
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9

RESİMLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2 Planlama Alanı, İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 3 Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 4 36517 ada 4 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
Şekil 5 36468 ada 4 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
Şekil 6 22 ada 14 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 7 36517 ada 4 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 8 36468 ada 22 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 9 22 ada 14 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
Şekil 10 36517 ada 4 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10
Şekil 11 22 ada 14 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	10
Şekil 12 36468 ada 22 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	11

GİRİŞ

Konak İlçesinde, Konak Tünellerinin güney girişinden başlayarak, doğuda Eşrefpaşa Caddesinden İnönü Meydanına, kuzeyinde Eşrefpaşa bayram yeri, doğuda Kadifekale ile sınırlanan alanda; Konak ilçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmraniye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe olmak üzere on dört mahalleyi kapsayan alanda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan, Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli, 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli, 05.848 sayılı kararları ile Beştepeler Bölgesi, 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu'da uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 11.10.2021 ile 09.11.2021 tarihleri arasında Konak Belediyesinde askıya çıkmıştır. Askı süreci içerisinde Konak Belediyesine yapılan çeşitli itirazlar sonucunda, Konak Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarihli, 04/2022 sayılı ve 03.01.2022 tarihli 07/2022 sayılı kararları ile mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün ve İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün itirazlarının bir kısmı uygun bulunmuştur.

Konak Belediye Başkanlığı'nın 31.01.2022 tarih ve E.91630 sayılı yazısı ile Konak Belediyesince uygun bulunan 19 Mayıs Mahallesi, 36517 ada 22 parsel; 2. Azize Mahallesi, 3152 ada 10 parsel; 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada, 4 parsel ve Kocatepe Mahallesi, 22 ada, 14 parsel için yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Beştepeler Bölgesi Nazım İmar Planı kararları ile birlikte değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanan Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bir kısmının yeniden düzenlemesi amacıyla 19 Mayıs Mahallesi, 36517 ada 22 parsel; 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada, 4 parsel ve Kocatepe Mahallesi, 22 ada, 14 parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alanlar, Konak İlçesi 19 Mayıs Mahallesi, 1. Kadriye Mahallesi ve Kocatepe Mahallesi sınırları içerisinde Beştepeler bölgesinin batı-doğu doğrultusunda konumlanmış 3 ayrı bölgeden oluşmaktadır.



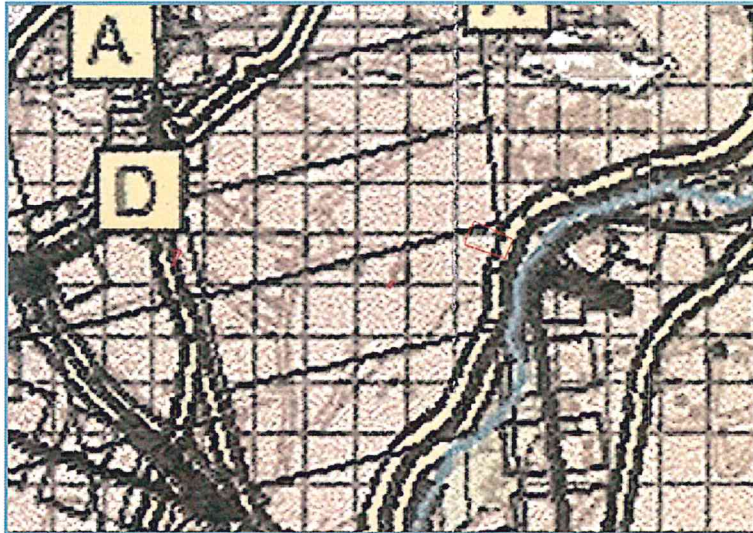
Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

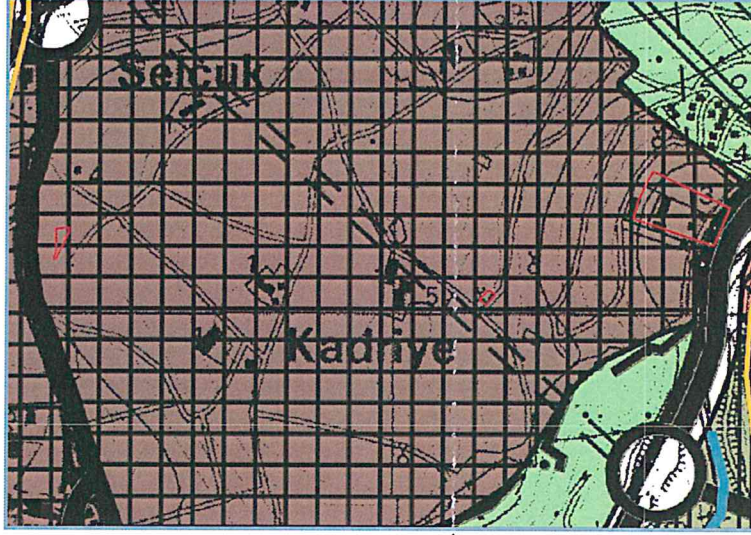
Plan değişikliğine konu alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kentsel Yerleşik Alan' ve yol kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 2 Planlama Alanı, İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

2.2.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlardan 36468 ada 4 parsel ve 22 ada 14 parsel isabet eden bölgeler, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanımında, 36157 ada 22 parsel isabet eden değişiklik sınırının bir kısmı 'Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan', bir kısmı ise yol kullanımında kalmaktadır.



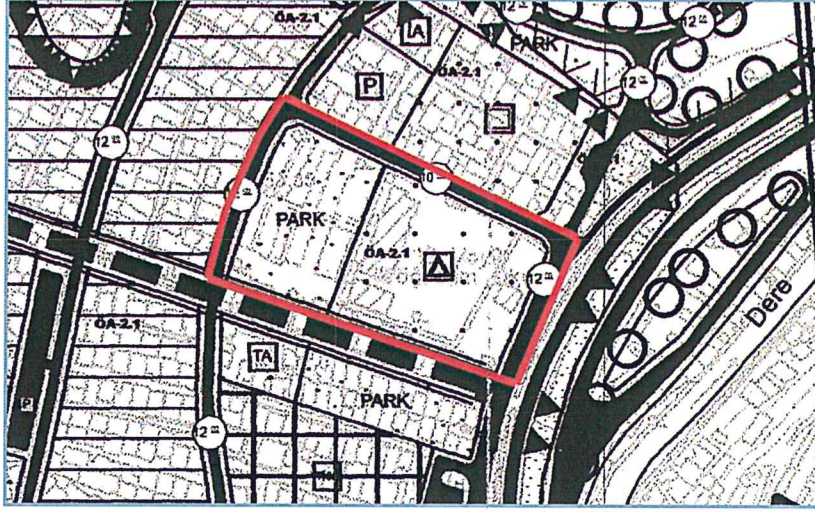
Şekil 3 Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. MEVCUT PLAN KARARI

2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konak Tünellerinin güney girişinden başlayarak, doğuda Eşrefpaşa Caddesinden İnönü Meydanına, kuzeyinde Eşrefpaşa bayram yeri, doğuda Kadife kale ile sınırlanan alanda; Konak ilçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmraniye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe olmak üzere on dört mahalleyi kapsayan alanda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.

- 19 Mayıs Mahallesi 36517 ada 22 parsel isabet eden plan değişikliği sınırı; 23.09.2021 tarihinde onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 'Park ve Yeşil Alanlar', bir kısmı 'Eğitim Alanı', bir kısmı ise '2. Derece Taşıt Yolu' kullanımında kalmaktadır.



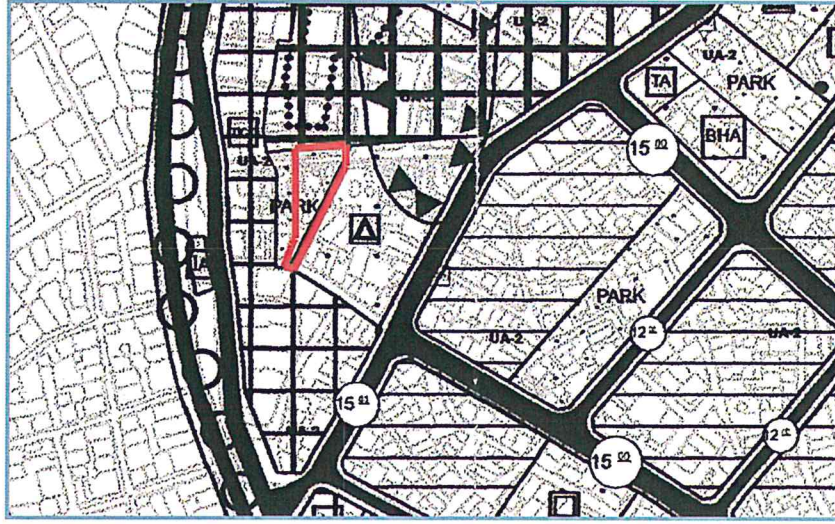
Şekil 4 36517 ada 4 parseli isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

- 1. Kadriye Mahallesi 36468 ada 22 parseli isabet eden plan değişikliği sınırı; 23.09.2021 tarihinde onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 'Genel Otopark', bir kısmı ise '2. Derece Taşıt Yolu' kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5 36468 ada 4 parseli isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

- Kocatepe Mahallesi 22 ada 14 parseli isabet eden plan değişikliği sınırı; 23.09.2021 tarihinde onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda büyük bir kısmı 'Park ve Yeşil Alanlar', bir kısmı ise 'Eğitim Alanı' kullanımında kalmaktadır.

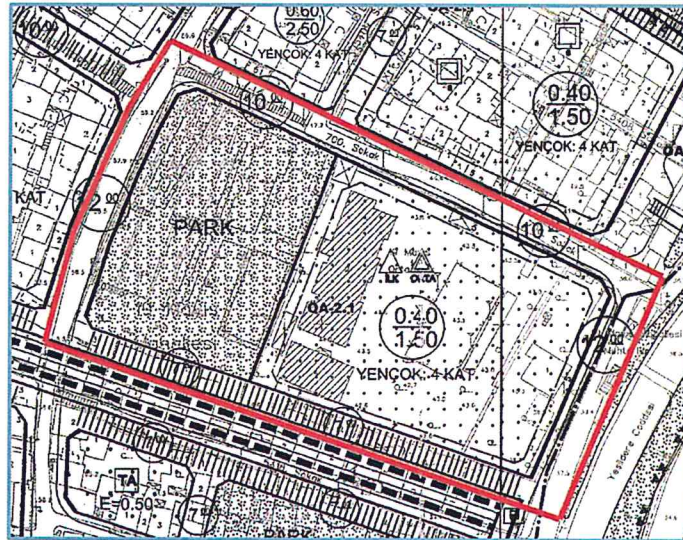


Şekil 6 22 ada 14 parsele isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu olan alanların tamamını kapsayan bölgeye ilişkin olarak ilk 1/1000 ölçekli imar planının Konak Belediye Meclisinin 23.03.1987 tarih 957/49 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Başkanlık Makamınca 16.09.1987 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanında hazırlanan, Konak Belediyesi Meclisinin 01.03.2021 tarih 46/2021 sayılı kararı ile uygun görülen, Konak ilçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmraniye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih, 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarih, 05.848 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.

- 19 Mayıs Mahallesi 36517 ada 22 parsele isabet eden plan değişikliği sınırı; 23.09.2021 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı 'İlkokul ve Ortaokul Alanı' bir kısmı 'Park' kullanımında kalmaktadır.



Şekil 7 36517 ada 4 parsele isabet eden Değişiklik Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şehircilik İl Müdürlüğü ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün yaptığı itirazlar sonucunda, Konak Belediyesinin 03.01.2022 tarihli 04/2022 ve 07/2022 sayılı kararları ile uygun bulunan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri, Konak Belediyesi'nin 31.01.2022 tarih ve E.91630 sayılı yazısı ile 1/5000 ölçekli Beştepeler Bölgesi Nazım İmar kararları ile birlikte değerlendirilmesi için İzmir Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

Yapılan İncelemede;

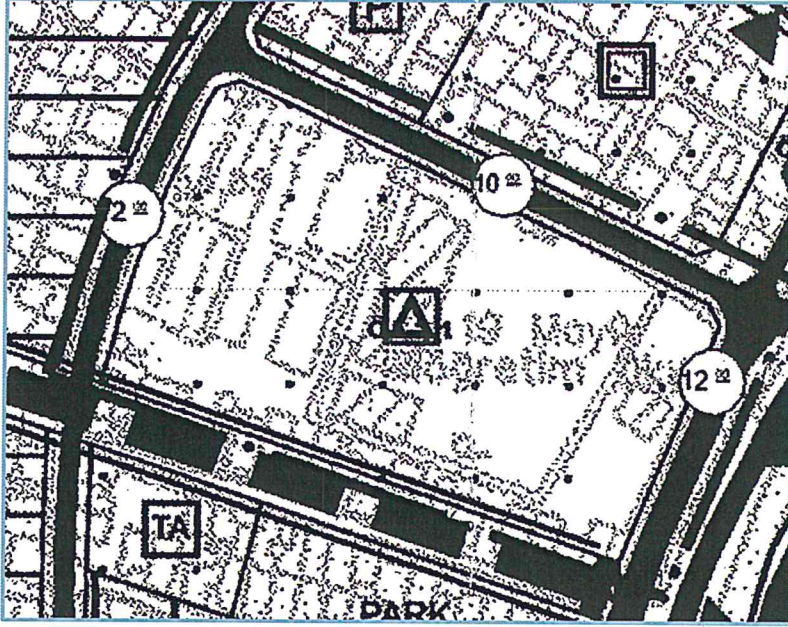
- 19 Mayıs Mahallesi 36517 ada 22 parsel isabet eden plan değişikliği için; mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından mülkiyetin Hazineye ait olması, söz konusu parselin tahsisinin Milli Eğitim Bakanlığı'nda olması, imar uygulamalarının tamamlanmış olması, halihazırda eğitim tesisi olarak kullanıldığı gerekçeleriyle itiraz edildiği,
- Kadriye Mahallesi 36468 ada 4 parsel isabet eden plan değişikliği için; mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından mülkiyetinin hazineye ait olması, Diyanet İşleri Bakanlığı'na tahsisli olması ve tahsis amacına uygun olarak halihazırdaki kullanımının dini tesis olmasının uygun olacağı gerekçeleriyle itiraz edildiği,
- Kocatepe Mahallesi 22 ada 14 parsel isabet eden plan değişikliği için; mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, parselin mülkiyetinin Hazineye ait olması, söz konusu parselin tahsisinin Milli Eğitim Bakanlığı'nda olması, halihazırdaki kullanımının dikkate alınarak plan kararlarının bu kısmının korunmasını gerektiği gerekçeleriyle itiraz edildiği, görülmüştür

Bu kapsamda, yukarı da sözü edilen itirazlar çerçevesinde, Belediye Meclisimizin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanan, Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde plan değişikliği olarak belirlenen bölgelerin Konak Belediye Başkanlığının 31.01.2022 tarihli ve E.91630 sayılı yazısı doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

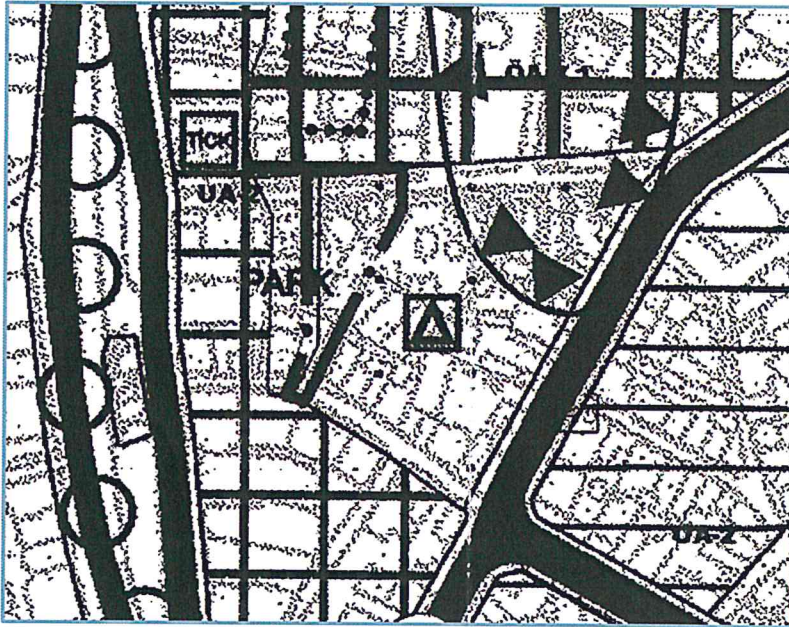
Belediye Meclisimizin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile uygun görülerek 23.09.2021 tarihinde onaylanan, Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda;

- 19 Mayıs Mahallesi 36517 ada 22 parsel isabet eden 'Park ve Yeşil Alanlar' ve 'Eğitim Alanı' kullanımı, 'Eğitim Alanı' kullanımı olarak düzenlenmiştir.



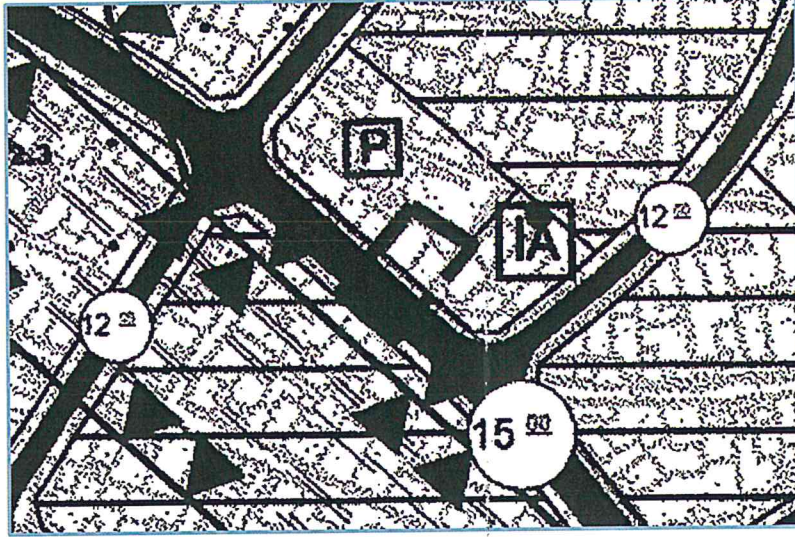
Şekil 10 36517 ada 4 parseli isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

- Kocatepe Mahallesi 22 ada 14 parseli isabet eden 'Park ve Yeşil Alanlar' kullanımı, büyük bir kısmı 'Eğitim Alanı' bir kısmı 'Park ve Yeşil Alanlar' kullanımı olarak düzenlenmiştir



Şekil 11 22 ada 14 parseli isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

- 1. Kadriye Mahallesi 36468 ada 22 parseli isabet eden 'Genel Otopark' ve '2. Derece Taşıt Yolu' kullanımları, bir kısmı 'İbadet Alanı' bir kısmı '2. Derece Taşıt Yolu' kullanımı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 12 36468 ada 22 parsel e isabet eden Değişiklik Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği