

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA, 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN 2026


BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO İMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah. 1377 Sok. Aygünler Apt. No: 3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No: 0559049524200016
Tic. Sic. No: 142085

BAŞAK KAVAL
YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI
0 505 477 11 42

Fatma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. No: 11/A
Tel: 0538 857 33 33
Balçova V.D. 24500113504

TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLMİŞTİR



ZC6HHOYE

MD Tarihi: 13.04.2026
Proje Kayıt No: 35-2026/082
Üye: BAŞAK KAVAL (3999)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

KIYI S

MİMARİ / İMAR PLANI / 3D / İÇ DEKORASYON / İNŞAAT



Alsancak Ofis: Kültür Mahallesi 1377
Sokak No:3/A Konak/İZMİR



@kiyistudio
www.kiyistudio.com
basak@kiyistudio.com

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU	2
2. MEVCUT PLANLAR.....	3
2.1 MERİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	3
2.2 KONAK 1. ETAP (ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU	5
4. ALANA İLİŞKİN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI	10
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	11
6. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ	14
6.1 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	14
7. PLAN NOTLARI.....	14

ŞEKİLLER

Şekil 1 Alana İlişkin Uydu Fotoğrafi.....	2
Şekil 2. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
Şekil 3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	4
Şekil 4. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması	11
Şekil 5. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği	14

TABLolar

Tablo 1 Parselin Tapu Bilgileri	2
---------------------------------------	---

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU

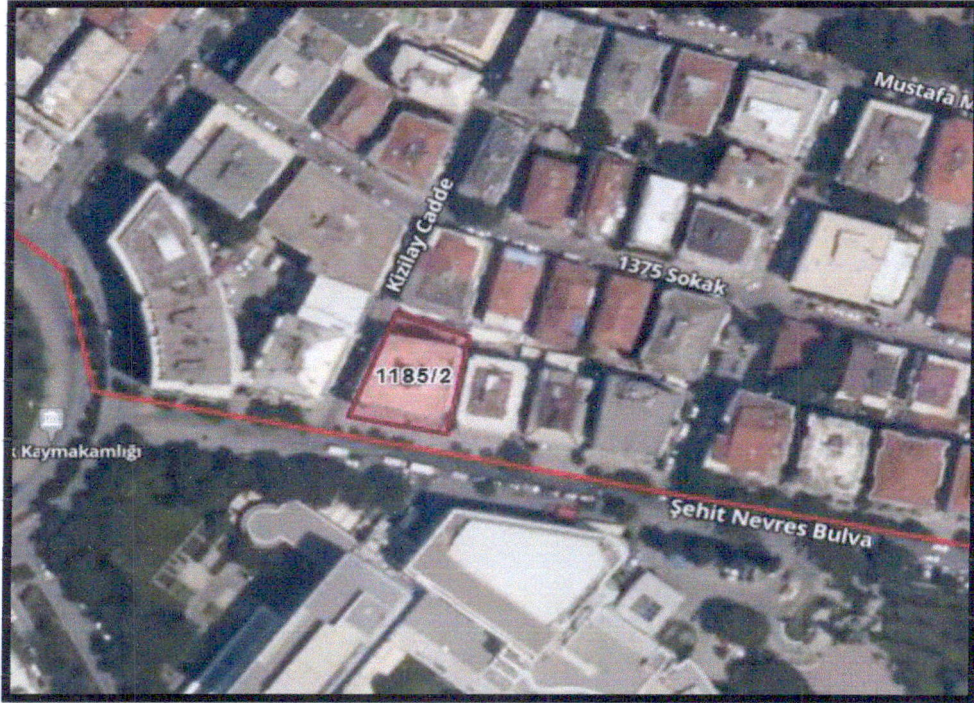
İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi'nde yer alan tapuda 1185 ada, 2 parsel numarası ile kayıtlı olan taşınmaz 883 metrekare yüzölçümüne sahip ve "ARSA" niteliğindedir.

ADA/PARSEL	TAPU ALANI(M ²)	NİTELİK	MÜLKİYET
1185 ADA 2 PARSEL	883	ARSA	TÜRK KIZILAYI

Tablo 1 Parselin Tapu Bilgileri

Çalışma alanının; batısında Kızılay Caddesi, güneyinde ise Şehit Nevres Bulvarı yer yer almaktadır.

Parselin Cumhuriyet Meydanı'na uzaklığı 100 metre, Lozan Meydanı'na uzaklığı ise 460 metredir.



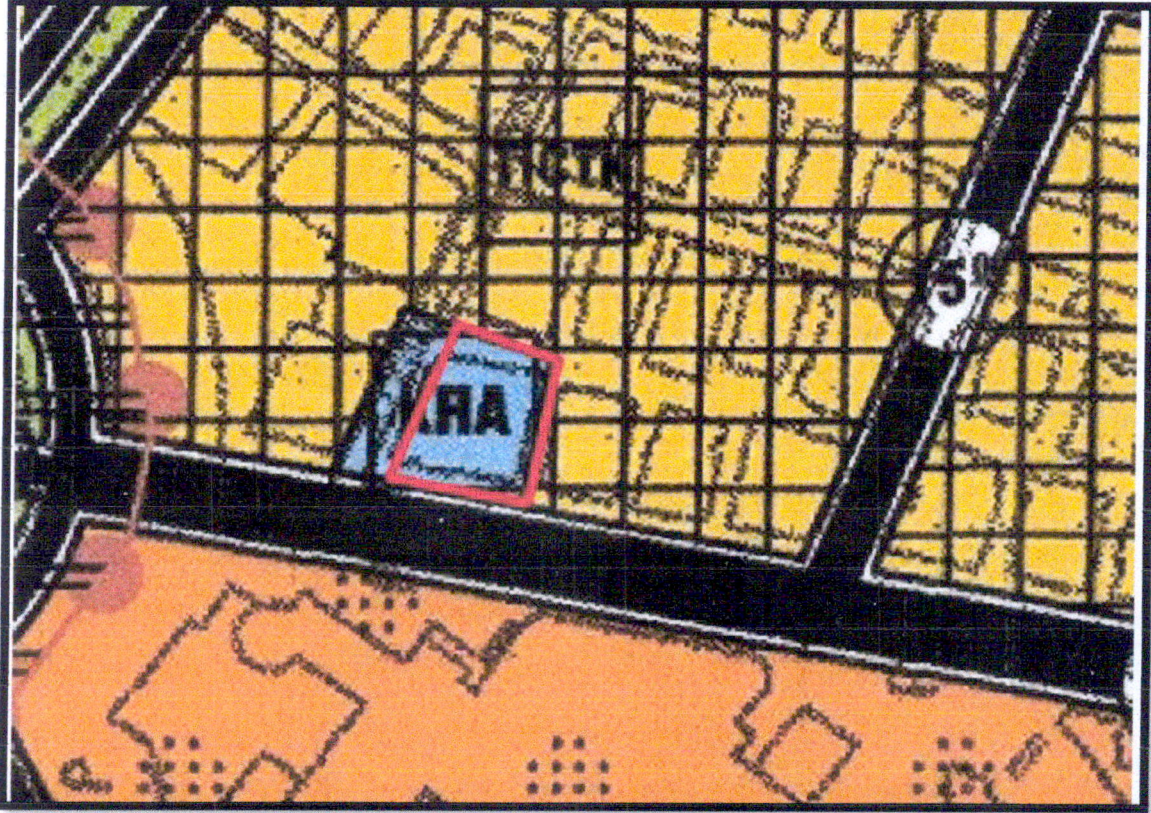
Şekil 1 Alana İlişkin Uydu Fotoğrafı

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2. MEVCUT PLANLAR

2.1 MERİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- 1185 ada, 2 parsel, 05.04.2021 tarih ve 05.175 numaralı Meclis Kararı ile onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, “**Kamu Hizmet Alanı**” fonksiyonunda yer almaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1185 ada, 2 parsel numaralı taşınmazın, 1/5000 ölçekli merii Nazım İmar Planı'ndaki **"Kamu Hizmet Alanı"** olan fonksiyonunun, bölgenin mevcut kentsel gelişimi ve ihtiyaçları doğrultusunda **"Ticaret"** fonksiyonuna dönüştürülmesi planlanmaktadır. Mülkiyeti Türk Kızılay'ına ait olan taşınmaz, mevcut planlarda Kamu Hizmet Alanı ve Resmi Tesis Alanı olarak ayrılmış olsa da fiilen bir katının İl Başkanlığı, diğer katlarının ise ofis olarak kiraya verilmesi, mevcut kullanımın plan kararlarıyla uyumsuzluğunu ve parselin ticari karakterini ortaya koymaktadır. Kent merkezinde, ulaşım akslarının merkezinde yer alan parselin çevresindeki yapılaşma eğilimleri incelendiğinde; bölgenin ağırlıklı olarak ticari hizmet odaklı bir gelişim süreci içerisinde olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, Köy Kanunu ve ilgili mevzuatta yapılan düzenlemeler (Madde 16/2) uyarınca; mülkiyet hakkını kısıtlayan kamu hizmet alanlarında, **idarenin ihtiyacı olmadığı durumlarda eşdeğer alan ayrılmaksızın** fonksiyon değişikliği yapılmasına olanak tanınmıştır. Söz konusu düzenleme ile paralel olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri" başlıklı Ek-2 tablosunda; Eğitim, Sağlık, İbadet, Sosyal ve Kültürel Tesisler ile Teknik Altyapı alanları için nüfusa bağlı asgari standartlar belirlenmişken; söz konusu tabloda "Resmi Tesis/Kurum Alanları" için kişi başına düşen asgari bir standart veya m² değeri tanımlanmamıştır. Bu teknik veri ışığında, yönetmeliğin 26. maddesinde yer alan "sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması" zorunluluğunun, ancak Ek-2 tablosunda sayısal standartları belirlenmiş olan donatı alanlarını kapsadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, standart dışı bırakılan resmi kurum/belediye hizmet alanlarının düzenlenmesinde idarenin takdir yetkisi ve kamu yararı esastır. Gerçekleştirilecek bu plan değişikliği ile taşınmazın sahip olduğu ticari potansiyel kent ekonomisine kazandırılacak; elde edilecek gelirlerin doğrudan Türk Kızılay'ının insani yardım faaliyetlerine aktarılmasıyla da mülkiyetin etkin kullanımı ile toplumsal fayda arasında en rasyonel denge kurulmuş olacaktır.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmirgaz'ın 29.12.2025 Tarih ve 2025GDN25078 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; "... şirketimize ait altyapı tesisi, altyapı hattı, tasarım projesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır." Denilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.01.2026 Tarih ve E-29167681-045.01-1797877 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; "Mevcut hatlarımıza ve tesislerimize ilişkin yapılan incelemede; parselin cephe aldığı yollarda içme suyu ve kanalizasyon hatlarımız bulunmakta olup, yazımız ekinde iletilen hatlarımıza dikkat edilmeli ve bahse konu parsel çevresinden geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilmelidir.

Ayrıca; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atık suların toplanarak uzaklaştırılmasına ve içme suyuna yönelik İdareimizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakla birlikte yazımız ekinde gönderilen uydu görüntüsünde de görüleceği üzere söz konusu parselin güney yönünde cepheli olduğu Şht. Nevres Bulvarı üzerinde yağmursuyu hattı projemiz yer almakta olup yapılacak çalışmalarda projelendirilmiş yağmursuyu hatlarımız dikkate alınmalıdır." Denilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-66017023-622.02-7851544 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte" Söz konusu parsele ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan incelemede; parselin 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer almadığı, alanda

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin herhangi bir tescil kaydı ile koruma alanı bulunmadığı tespit edilmiş olup bu sebeple söz konusu planlara ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak alanda yapılacak çalışmalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği..” denilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün(Ced Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü) 07.01.2026 Tarihli E-48657465-220.03-14539695 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte;” bahsi geçen plan teklifine konu alanda yapılması planlanan faaliyetlerin ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 Listesi kapsamına girmesi durumunda Bakanlığımıza, Ek-2 Listesi kapsamına girmesi durumunda ise İzmir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması, "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmekte olup ayrıca ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ise ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir. Söz konusu plan çalışmaları ile ilgili; Bakanlığımızın 24.07.2025 tarih ve 13113111 sayılı talimatında belirtilen ve 24.07.2025 tarih ve 32965 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 2872 sayılı Çevre Kanununun 10. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez." hükmü doğrultusunda "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir." Şeklinde görüş bildirilmiştir. Yaptığımız inceleme sonucunda parselin ÇED'den muaf olduğu anlaşılmıştır.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü) 07.01.2026 Tarihli E-71160347-305.99-14565430 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; "söz konusu parselin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı..."denilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (İzmir Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) 05.01.2026 Tarihli E-58379233-400-14530277 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte;" söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Türk Kızılay Derneği adına kayıtlı olduğu ve Hazine ile bir ilgisinin olmadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin sadece bu parsel için yapıldığı anlaşılmakta olup, Milli Emlak Mevzuatı açısından yapılan değerlendirme sonucunda plan değişikliği ile ilgili Milli Emlak Dairesi Başkanlığımızca her hangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmiştir.

İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü'nün E-55483358-000-464558 Sayılı Görüşü

Söz konusu görüşte; "Müdürlüğümüz kayıtlarında (ARAAD Bilgi Sisteminde) yapılan inceleme neticesinde; bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen ve yürürlükte olan herhangi bir "Riskli Alan" veya Bakanlıkça belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içerisinde kalmadığı ve söz konusu taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanun'un 73 üncü maddesi kapsamında ilan edilen "*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı*" veya 5366 sayılı Kanun uyarınca "*Yenileme Alanı*" olarak belirlenmek üzere ilgili Belediye Başkanlığınca Bakanlığımıza teklif edilen ve bu yönde karar alınan herhangi bir alanda bulunmadığı anlaşılmaktadır." Denilmiştir.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Planlama
Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2025 Tarihli Ve E-87022314-115.01.06-2842807 Sayılı
Görüşü

Söz konusu görüşte; “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 7. Maddesinde *"Planlar kamu yararı amacıyla yapılır"* hükmü yer almakta olup, kamu hizmet amacıyla ayrılmış alanların ticari kullanıma ayrılmasının ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir. Ancak, talebinizin yine de Belediye Meclisimizce değerlendirilmesinin istenmesi halinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde *"Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır"* hükmü kapsamında, ilgili kamu kurum/kuruluş görüşleri alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin Belediye Başkanlığımıza, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin 5393 sayılı yasa kapsamında İlçe Belediye Meclisince karara bağlanarak iletilmesi halinde talep, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca değerlendirilmek üzere Belediye Meclisimize sunulabilecektir.” Denilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş 09.01.2026 Tarihli ve 256909 Sayılı Kurum Görüşü

Söz konusu görüşte “Bahse konu parselin çevresinde bulunan yeraltı Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan plan çalışmaları ile ilgili herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.” Denilmiştir.

Konak Belediyesi Etüt Ve Proje Müdürlüğü'nün 26.01.2026 Tarihli ve E-72966316-115.01.06-560325 Sayılı Kurum Görüşü

Söz konusu görüşte; “Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 7. maddesi hükümleri uyarınca; imar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan ancak 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, ilgili kamu idaresinin söz konusu kamu hizmet alanına ihtiyaç bulunmadığına dair görüşünün alınması halinde, eşdeğer alan ayrılmaksızın ve 2942 sayılı Kanunun Ek 1.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

maddesi doğrultusunda, çevredeki yapılaşma koşullarıyla uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği yapılabilmektedir.” hükmünden bahisle parselin kullanım kararının Ayrik Nizam 8 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak belirlenmesinin gerekli olduğu ifade edilse de söz konusu maddenin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi kapsamında, Resmi Tesis vb. sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamayacağı, zorunlu durumlarda eşdeğer alan ayrılması gerektiği belirtilmiş olup, söz konusu imar planı değişikliği önerisi taslağında bu madde hükümlerinin sağlanmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu Kültür Mahallesi, 1185 ada, 2 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin Belediyemize sunulabilmesi için imar mevzuatı doğrultusunda öncelikle 1/5000 Nazım İmar Planı kararları yönüyle 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesince değerlendirilmesi gerekmektedir.” Denilmiştir.

4. ALANA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI

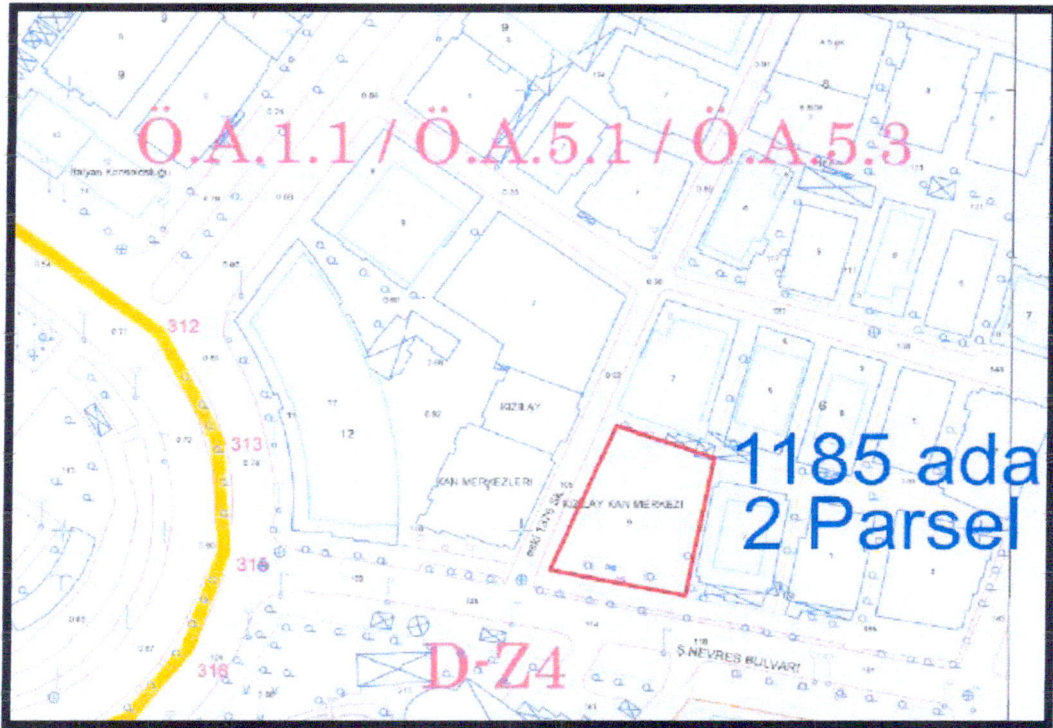
Bu rapor, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü)’nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)’nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgeleri doğrultusunda hazırlanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı **Önemli Alan 5.1(ÖA-5.1): Önlem alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Önemli Alanlar (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine Sahip, Deniz Suyu Girişimi Olan vb. Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak belirlenmiştir.

Bu rapor kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde, alanda yapılan jeoloji ve jeofizik yöntemlere dayalı sıvılaşma analizleri sonucunda $F_s < 1$ ve V_p/V_s oranının 3’ün üzerinde olduğu belirlenmiş olup, elde edilen bu sonuçlar neticesinde inceleme alanında sıvılaşma riski bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanlar ‘Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar’ kapsamında değerlendirilmiştir.”

İnceleme alanında yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen değerler ile izin verilen maksimum oturma miktarları karşılaştırıldığında oturma problemi bulunduğu, ayrıca yapılan hesaplamalara göre üst seviyelerde taşıma gücü problemi olduğu tespit

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

edilmiş olup söz konusu alanlar ‘Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar’ kapsamında değerlendirilmiştir. Bununla birlikte inceleme alanında denize yakın kesimlerde yer altı su seviyesinin yaklaşık -1,50 m olduğu belirlenmiş olup deniz suyu girişiminin de söz konusu olduğu bu alanlar ‘Önemli Alanlar (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine Sahip, Deniz Suyu Girişimi Olan vb. Sorunlu Alanlar’ kapsamında değerlendirilmiştir. Bu nedenle yapılacak yapıların temellerinde söz konusu hususlar dikkate alınarak temel çukurlarında gerekli önlemler alınmalı, temel betonları buna uygun seçilmeli ve yapılaşma öncesinde yeraltı suyu drenajı sağlanmalıdır.”



Şekil 4. Planlama Alanına İlişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1185 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planları incelendiğinde; taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Kamu Hizmet Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda ise “Resmi Tesis Alanı” kullanımında yer aldığı görülmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Planlama Şube Müdürlüğü’nün 01.07.2025 tarihli görüşünde,

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesindeki "*planlar kamu yararı amacıyla yapılır*" hükmü uyarınca, kamu hizmetine ayrılmış alanların ticari kullanıma dönüştürülmesinin mevzuata uygun olmadığı ifade edilmiştir. Ancak parselin fiili durumu değerlendirildiğinde; Türk Kızılay'ı mülkiyetindeki yapının sadece bir katının il başkanlığı, diğer katlarının ise ticari faaliyetler kapsamında kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum, planlarda öngörülen kapasitenin tamamında kamu hizmet fonksiyonunun uygulanmadığını ve mevcut kullanım ile plan kararları arasında bir uyumsuzluk oluştuğunu kanıtlamaktadır. Planlama alanının kent merkezi içerisindeki konumu, ulaşım akslarına yakınlığı ve çevresindeki yoğun ticaret, hizmet ve turizm odaklı kullanımlar, alanın bu doğrultuda yüksek bir gelişme potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Yakın çevredeki arazi kullanım kararlarıyla da örtüşen bu tablo, planlarda öngörülen kamu kullanımının sürdürülebilir olmadığını ortaya koymaktadır.

Tüm bu hususlar birlikte ele alındığında; mevcut "Kamu Hizmet Alanı" kararının kentsel gelişim dinamikleriyle örtüşmediği ve Türk Kızılay'ının insani yardım faaliyetlerini sürdürülebilir kılma misyonuna engel teşkil ettiği görülmektedir. Bu noktada; Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 16. maddesinin 2. fıkrası ile getirilen güncel düzenleme; kamu hizmetine ihtiyaç duyulmayan ve kamulaştırılmayan alanlarda, eşdeğer alan ayrılmaksızın mülkiyet kısıtlılığının kaldırılmasını yasal bir zorunluluk ve hak olarak tanımlamaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin genel hükümlerinin üzerinde bir kanun maddesi vasfı taşıyan bu düzenleme çerçevesinde; kamu yararına çalışan Türk Kızılay'ının taşınmazını verimli kullanamaması, toplumsal fayda odaklı yardım kapasitesinin sınırlanması anlamına gelmektedir. Bu yasal hakkı teknik yönden destekleyen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri' başlıklı Ek-2 tablosunda; Eğitim, Sağlık, İbadet, Sosyal ve Kültürel Tesisler ile Teknik Altyapı alanları için nüfusa bağlı asgari standartlar belirlenmiş olup, söz konusu tabloda 'Resmi Tesis/Kurum Alanları' için kişi başına düşen asgari bir standart veya m² değeri tanımlanmamıştır. Bu bağlamda, yönetmeliğin 26. maddesinde belirtilen 'sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılması' zorunluluğu,

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ek-2 tablosunda standartları belirlenmiş olan donatı alanlarını kapsamakta olup, standart dışı bırakılan resmi kurum alanlarının düzenlenmesinde idarenin takdir yetkisi ve kamu yararı esastır. Dolayısıyla taşınmazın "Ticaret Alanı" olarak planlanması; imar bütünlüğünü bozmayacağı gibi, elde edilecek katma değer doğrudan insani yardım operasyonlarına aktarılmasına olanak sağlayacaktır. Netice itibarıyla bu plan değişikliği önerisi; mülkiyet hakkının iadesi, kentsel doku ile uyum ve üstün kamu yararının tesisi ilkelerini aynı paydada buluşturan, şehircilik esaslarına ve hukuki düzenlemelere tam uyumlu bir çözümdür. Sonuç olarak, söz konusu değişikliğin kamu yararı ilkesine aykırılık teşkil etmediği, aksine atıl kalan bir plan kararının işlevsel hale getirilmesi suretiyle kamu yararını güçlendirdiği sonucuna varılmıştır.

1/5000 Nazım İmar Planına konu olmayan ancak 1/1000 ölçekli bilgi amaçlı Uygulama İmar Planında ele alınan plan notları ve yapılaşma koşulları bilgi amaçlı 1/1000 Öneri Uygulama İmar Planında belirtilmiştir.

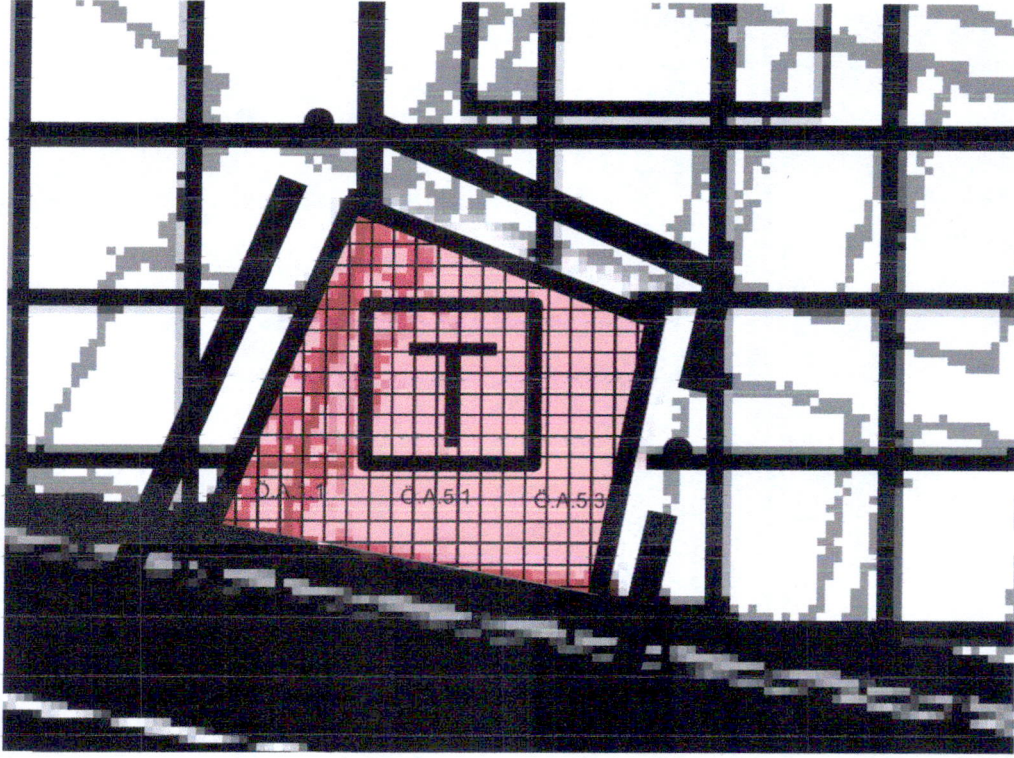
Jeolojik etüt raporu sonucu plan üzerine genelini kapsayan Ö.A-1.1, Ö.A-5.1 ve Ö.A.-5.3 ibaresi eklenmiştir.

Kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler neticesinde plan notları belirlenmiştir.

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

6. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

6.1 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 5. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

7. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR
2. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ
3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KONAK 1. ETAP(ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİNE VE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.
4. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.01.2026 TARİH VE E-29167681-045.01-1797877 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ETKİSİYLE MEYDANA GELEBİLECEK ANI YAĞIŞLAR SONRASINDA BÖLGENİN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK YÜZEYSEL SULARIN DRENAJININ SAĞLANARAK, SU BASMAN KRİTERLERİNE VE

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KÜLTÜR MAHALLESİ 1185 ADA 2
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE TAŞKIN VE RUSBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.01.2026 TARİH VE E-29167681-045.01-1797877 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; PARSEL ÇEVRESİNDEN GEÇEN VEYA GEÇEBİLECEK OLAĞAN ALTYAPI HATLARININ İLERİDE SORUN YARATMAMASI, KORUNMASI VE ALANDA YAPILACAK LOKAL ÇALIŞMALARDA MEVCUT HATLARA ZARAR GELMEMESİ İÇİN, ARAZİDE HERHANGİ BİR KAZI, SONDAJ VB. ÇALIŞMALAR YAPILACAĞI DURUMLARDA KAZI ÇALIŞMALARINA BAŞLAMADAN ÖNCE SU İSALE VE DAĞITIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI VE KANALİZASYON DAİRESİ BAŞKANLIĞI İLE İRTİBATA GEÇİLECEKTİR. AYRICA PARSELİN GÜNEY YÖNÜNDE CEPHELİ OLDUĞU ŞEHİT NEVRES BULVARI ÜZERİNDE YER ALAN YAĞMURSUYU HATTI PROJESİ YER ALMAKTADIR. YAPILAN ÇALIŞMALARDA PROJELENDİRİLMİŞ YAĞMURSUYU HATLARI DİKKATE ALINACAKTIR.
6. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-66017023-622.02-7851544 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; ANILAN TAŞINMAZ KAPSAMINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
7. MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI (AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ)'NÜN 19.08.2008 TARİH VE 10337 SAYILI GENELGESİ VE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİNDE TANIMLI FORMAT GÖRE 28.09.2012 TARİH VE 102732 SAYILI T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT VERİLERİNE UYULACAKTIR.
8. TİCARİ İŞLETMELER MÜLKİYETİ TÜRK KIZILAY DERNEĞİNDE KALMASI KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK YER ALABİLİR.

PATERAN ELLEZ
Sohbi-Ellez
Lizenziale M. A. Sk. No:14
Tel 0533 867213304 / E-Poste/ZMIR
Balçova 17053 87213304



BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah.1377 Sok.Aydınlar Apt.No:3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No:0559049524200016
Tic.Sic.No:142085

