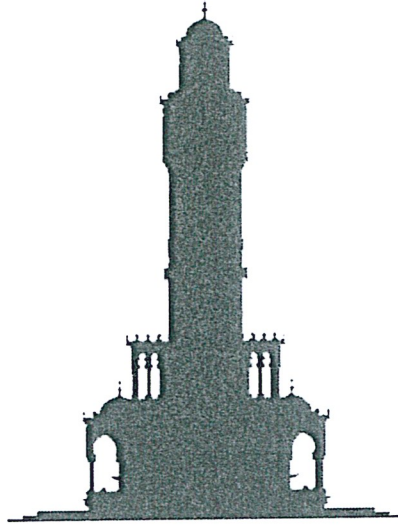


T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Merkez Kent Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü

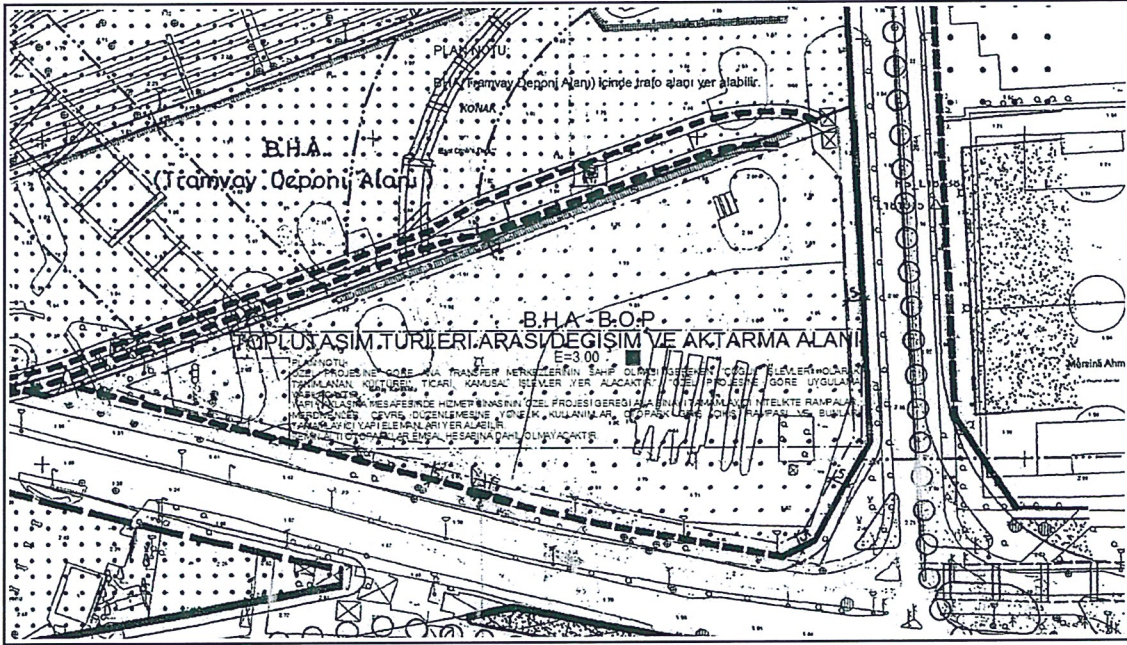


İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8547 ada 1 parselde mevcut imar planında "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı" olarak belirlenmiş olan alanın "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı-Toplulaşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi Plan Açıklama Raporu

Mustafa Taş SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Alanı" olarak yeniden düzenlenmiş ve "Özel projesine göre ana transfer merkezlerinin sahip olması gereken 'çoğul işlevler' olarak tanımlanan kültürel, ticari, kamusal işlevler yer alacaktır.", "Özel projesine göre uygulama yapılacaktır.", "Yapı yaklaşma mesafesinde hizmet binasının özel projesi gereği ana binayı tamamlayıcı nitelikte rampalar, merdivenler, çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar, otopark giriş çıkış rampası ve bunları tamamlayıcı yapı elemanları yer alabilir.", "Zemin altı otoparklar emsal hesabına dahil olmayacaktır." şeklinde plan notu getirilmiştir. Söz konusu alanda ölçekler arası uyumun devamını sağlamak amacıyla bu alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği eş zamanlı olarak Meclisimize sunulmuştur.

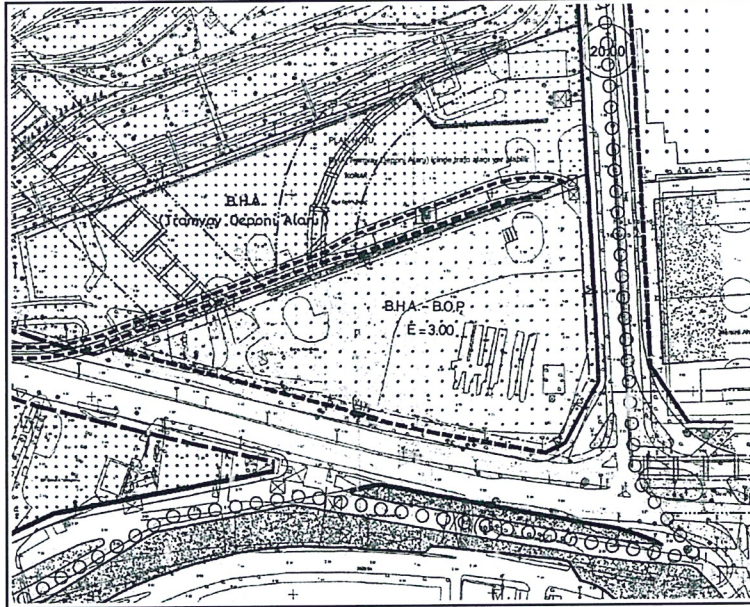


Şekil 3. Plan Değişikliği

B. BARIŞ YURDAKUL
ŞEHİR PLANCISI

SEHA ÖZMEN
ŞEHİR PLANCISI
MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA
ŞUBE MÜDÜRÜ

Konak Belediye Meclisinin 04.10.2012 tarih, 188/2012 sayılı kararı ile kabul edilen ve ilgi yazı ile onanmak üzere belediyemize iletilen; Konak ilçesi Mersinli Mahallesi 8547 ada 1 parselin mevcut 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı, Halkapınar-Salhane kesimi uygulama imar planında Bölgesel Otopark olarak belirlenmiş bölümünün Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2012 gün ve 05.606 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda E:3.00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi; Banliyo Sistemleri Şube Müdürlüğü'nün 11.10.2011 tarih ve 755-7443 sayılı yazısı ile İzmir Hafif Raylı Sistem 3. Aşama 2. Kısım Halkapınar-Otogar projesine ilişkin güzergah ve HRS (Hafif Raylı Sistem) depo alanı bağlantısının bir kısmının Konak Tramvayı Depo Alanı içinde kalması nedeniyle kaldırılması talep edildiğinden Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark (BHA-BOP) Alanı dışında kalan güzergahın alan bütününde değerlendirilmek üzere ilerleyen süreçte ele alınması, bu aşamada Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark (BHA-BOP) olarak belirlenen kesimde bu bağlantıların kaldırılması, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik eki lejandlar bölümündeki Yönetim Merkezleri Gösteriminin ve çekme mesafelerinin 5 m. olarak belirlenmesi, ayrıca 30 m.lik taşıt yoluna cepheli bölümdeki imar hattının parsel sınırına kaydırılarak korunan cephe olarak belirlenmesi şeklinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2013 tarih ve 05.82 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 07.03.2013 tarihinde onanmıştır. Söz konusu imar planı mevcut uygulama imar planını teşkil etmektedir. Bu kapsamda söz konusu alan "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 2: Mevcut İmar Planı

Plan değişikliği:

Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığının 07.02.2019 tarihli ve E.29965 sayılı yazısı ile İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 8547 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak "İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Entegrasyon Merkezi ve Yakın Çevresinin Düzenlenmesi kapsamında" uygulama projelerinin elde edilmesine yönelik çalışmaların yürütüldüğü, Bununla birlikte; söz konusu proje alanı ve yakın çevresinin, Halkapınar'da toplu

ulaşım sistemlerinin kesişim noktasında yer aldığı, kent içi ulaşım, trafik altyapısı ve işletmeciliğinin yeniden düzenlenmesi, toplu ulaşım sistemlerine öncelik verilerek, kentte günümüzde yaşanan ve gelecekte oluşması beklenen ulaşım sorunlarının çözümü için önem ve gerekli fonksiyon önerileri taşıyan "Çoğul İşlevli" bir transfer merkezi özelliği ile kendi başına bir çekim merkezi oluşturduğu, Halkapınar'ın kentteki en yüksek yolcu hareketinin yaşanacağı bir düğüm noktası olduğunun görüldüğü ve bu kapsamda, "İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Entegrasyon Merkezi ve Yakın Çevresinin Düzenlenmesi" projesi, "Hizmet Binası-Ofis Bloğu" işlevinin yanı sıra "Transfer Merkezi" olma özelliği taşıması gerektiği ifade edilerek söz konusu projenin gerçekleştirilebilmesi için gerekli imar planı tadilatının yapılması talep edilmiştir.

Konuya ilişkin Etüd Projeler ile yapılan yazışmalar sonucunda 15.05.2019 tarihli ve E.115275 sayılı yazı ile söz konusu alanda "Özel projesine göre ana transfer merkezlerinin sahip olması gereken 'çoğul işlevler' olarak tanımlanan kültürel, ticari, kamusal işlevler yer alacaktır.", "Özel projesine göre uygulama yapılacaktır.", "Yapı yaklaşma mesafesinde hizmet binasının özel projesi gereği ana binayı tamamlayıcı nitelikte rampalar, merdivenler, çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar, otopark giriş çıkış rampası ve bunları tamamlayıcı yapı elemanları yer alabilir.", "Zemin altı otoparklar emsal hesabına dahil olmayacaktır." şeklinde plan notu getirilmesi Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığınca talep edilmiştir.

Bu kapsamda İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8547 ada 1 parselde mevcut imar planında "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı" olarak belirlenmiş olan alanın "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı-Toplulaşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi ve "Özel projesine göre ana transfer merkezlerinin sahip olması gereken 'çoğul işlevler' olarak tanımlanan kültürel, ticari, kamusal işlevler yer alacaktır.", "Özel projesine göre uygulama yapılacaktır.", "Yapı yaklaşma mesafesinde hizmet binasının özel projesi gereği ana binayı tamamlayıcı nitelikte rampalar, merdivenler, çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar, otopark giriş çıkış rampası ve bunları tamamlayıcı yapı elemanları yer alabilir.", "Zemin altı otoparklar emsal hesabına dahil olmayacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin imar planı değişikliği taslağı hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda imar planı değişikliği taslağına ilişkin İmar Denetim Dairesi Başkanlığına görüş sorulmuştur. İmar Denetim Dairesi Başkanlığının 03.07.2019 tarihli ve E.154889 sayılı yazısında plan notlarının söz konusu alanda yapılacak olan proje ile uyumlu olduğu, ancak; Danıştay 6. Dairesinin 12.07.2018 tarihli ve 2017/4783 ve 2017/4840 sayılı Kararlarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Yol genişliklerine göre bina kat adetleri" başlıklı 9. maddesinin yürütülmesinin durdurulmasına karar verildiğinden, 8547 ada, 1 parseldeki yapılaşmaya ilişkin yüksekliğin (h) veya kat adedinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmesi gerektiği hususu tarafımıza bildirilmiştir.

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alanda yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.06.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi(Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı Plan notlarında "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında, Hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Plan değişikliği kapsamında 8547 ada 1 parselde mevcut imar planında "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı" olarak belirlenmiş olan alan "E=3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı-Bölgesel Otopark Alanı-Toplulaşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma

