

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis No: 165/2020

Karar No : 203/2020
Karar Tarihi:01/12/2020

Belediye Meclisinin 02.11.2020 günlü birleşiminde Hukuk- İmar- Kentsel Dönüşüm Komisyonlarına havale edilen Etüd Proje Müdürlüğünün önergesinde;

“Belediye Meclisimizin 06.12.2019 tarihli ve 228/2019 sayılı kararı ile uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 tarihli ve 05.446 sayılı kararı ile onaylanan, Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna 27.08.2020-25.09.2020 tarihleri arasındaki askı süresi içerisinde, ekte yer alan dilekçeler ile “planın mevzuata uygun olmadığı, kentsel dönüşüme yönelik belirsizliklerin olduğu, plan açıklama raporunun detaylı analitik veriye sahip olmadığı, planın uygulama, organizasyon ve finansman modelinin bulunmadığı, hakların ne olacağına belirsiz bırakıldığı, katılımcılığın esas alınmadığı gerekçeleriyle birlikte, planda belirlenen ticaret ve ticaret+konut alanlarının yapılaşma koşullarının, yol genişliklerinin, yeşil alanların ve Düzenleme Ortaklık Payının, emsal oranının yeniden değerlendirilmesi” talep edilerek itiraz edilmektedir. Konunun Sayın Meclisçe görüşülerek bir karar oluşturulmasını arz ederim.” Önergeye ilişkin;

İmar- Kentsel Dönüşüm Komisyonlarının ayrı ayrı, aynı metinli raporlarında; Gültepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 tarihli ve 05.435 sayılı kararı ile Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 tarihli ve 05.446 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi ve 33. maddesi kapsamında; Gültepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği plan paftaları, plan notları ve plan raporu 27.08.2020-25.09.2020 tarihleri arasında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığında ve internet sitesinde, Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan paftaları, plan notları ve plan raporu ise Belediyemiz İnternet Sayfasında, Etüd Proje Müdürlüğü askı panosunda, Belediyemiz Toros Pazaryerinde ve Gültepe Semt Merkezinde askıya çıkarılmıştır. Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve bu plana ait Plan Açıklama Raporu, Plan Paftaları; 5393 sayılı Belediye Kanununda tanımlı Belediyenin görev ve yetkileri kapsamında, Konak ilçe sınırları içerisinde düzenli kentleşmeyi sağlamak, konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak, imarlı ve altyapılı arsalar üretmek, bunun yanında, imar, su ve kanalizasyon, ulaşım, gibi kentsel altyapı işlerinin geliştirilmesi, iyileştirilmesini sağlamak, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre parsel üretilmesine imkân verecek şekilde imar adaları oluşturmak, vatandaşların, sağlıklı, erişilebilir bir çevrede, alt yapı hizmetlerinden etkin faydalanabileceği, hâlihazırda çok düşük olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması amacıyla ayrıca İmar Mevzuatında tanımlanan planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi uyarınca, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Plan kararlarının uygulanmasına yönelik, Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarının “2.İmar Planı Uygulamaları” başlığı altında yer alan hükümler, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 4/ç maddesinde “Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.” hükmü ile aynı yönetmeliğin 17.1.a maddesinde belirtilen “Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis No: 165/2020

Karar No : 203/2020
Karar Tarihi:01/12/2020

imar parsellerine tahsisi sağlanır.” hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu kapsamda Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarında kalan parseller buldukları imar adaları üzerinden, sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan parseller ise en yakın imar adasında hak sahibi yapılacaktır. Ekte yer alan dilekçelerin bir kısmı Ticaret Alanlarında TAKS oranının 0.50 olarak belirlenmesine yöneliktir. Söz konusu itiraz dilekçelerinde “... bölgede ağırlıklı olarak inşaat, hırdavat ve gıda toptancılarının yer aldığı görülmektedir. Bu kullanımlar faaliyetlerini sürdürebilmek için zemin katta, yükleme ve boşaltmanın rahat yapılabildiği, teşhir ve depolama amaçlı büyük alanlı ticari birimlere ihtiyaç duymaktadır...” şeklinde belirtilmektedir. Planda, Ticaret Alanlarının yapılaşma koşullarına benzer şekilde Ticaret-Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğünün 2000m², TAKS:0.60, KAKS:2.50, Yükseklik Ençok 10 kat olarak belirlendiği dikkate alındığında, inşaat alanı ve yoğunluk artırmadığı, plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak planda belirlenen Ticaret Alanlarında TAKS’ın 0,60 olarak belirlenmesi uygun değerlendirilmektedir. İmar Mevzuatında tanımlı planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi uyarınca, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde “planın mevzuata uygun olmadığı, kentsel dönüşümeye yönelik belirsizliklerin olduğu, plan açıklama raporunun detaylı analitik veriye sahip olmadığı, planın uygulama, organizasyon ve finansman modelinin bulunmadığı, hakların ne olacağının belirsiz bırakıldığı, katılımcılığın esas alınmadığı gerekçeleriyle birlikte, planda belirlenen ticaret ve ticaret+konut alanlarının yapılaşma koşullarının, yol genişliklerinin, yeşil alanların ve Düzenleme Ortaklık Payının, emsal oranının yeniden değerlendirilmesi” gerekçeleri ile yapılan 697 itiraz dilekçesinin, Ticaret Alanlarında TAKS:0,60 olarak belirlenmesine ilişkin kısmı inşaat alanını arttırmadığı ve plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak uygun bulunmuş, itirazların kalan kısmı ise uygun bulunmamıştır. Sayın Meclisin onayına sunulur.” Denilmektedir.

Hukuk Komisyonu raporunda; Önerge ekinde yer alan itiraz dilekçelerinin bir kısmı Ticaret Alanlarında TAKS oranının 0.50 olarak belirlenmesine yöneliktir. Söz konusu itiraz dilekçelerinde “... bölgede ağırlıklı olarak inşaat, hırdavat ve gıda toptancılarının yer aldığı görülmektedir. Bu kullanımlar faaliyetlerini sürdürebilmek için zemin katta, yükleme ve boşaltmanın rahat yapılabildiği, teşhir ve depolama amaçlı büyük alanlı ticari birimlere ihtiyaç duymaktadır...” şeklinde belirtilmektedir. Planda, Ticaret Alanlarının yapılaşma koşullarına benzer şekilde Ticaret Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğünün 2000 m², TAKS:0.60, KAKS:2.50, Yükseklik Ençok 10 kat olarak belirlendiği dikkate alındığında, inşaat alanı ve yoğunluk artırmadığı, plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak planda belirlenen Ticaret Alanlarında TAKS’ın 0,60 olarak belirlenmesi uygun bulunmuş olup, ancak İmar Mevzuatında tanımlı planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi uyarınca, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde “planın mevzuata uygun olmadığı, kentsel dönüşümeye yönelik belirsizliklerin olduğu, plan açıklama raporunun detaylı analitik veriye sahip olmadığı, planın uygulama, organizasyon ve finansman modelinin bulunmadığı, hakların ne olacağının belirsiz bırakıldığı, katılımcılığın esas alınmadığı gerekçeleriyle birlikte, planda belirlenen ticaret ve ticaret+konut alanlarının yapılaşma koşullarının, yol genişliklerinin, yeşil alanların ve Düzenleme Ortaklık Payının, emsal oranının yeniden değerlendirilmesi” gerekçeleri ile yapılan itirazların Ticaret Alanlarında TAKS:0,60 olarak belirlenmesine ilişkin kısmı inşaat alanını arttırmadığı ve plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak uygun bulunmuş, itirazların kalan kısmı ise uygun bulunmamıştır. Sayın Meclisin onayına sunulur.” Denilmektedir.

Hukuk- İmar- Kentsel Dönüşüm Komisyonlarının raporları meclisçe görüşülerek; Gültepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.07.2020 tarihli ve 05.435 sayılı kararı ile

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis No: 165/2020

Karar No : 203/2020
Karar Tarihi:01/12/2020

Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2020 tarihli ve 05.446 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi ve 33. maddesi kapsamında; Gültepe Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği plan paftaları, plan notları ve plan raporu 27.08.2020-25.09.2020 tarihleri arasında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığında ve internet sitesinde, Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan paftaları, plan notları ve plan raporu ise Belediyemiz İnternet Sayfasında, Etüd Proje Müdürlüğü askı panosunda, Belediyemiz Toros Pazaryerinde ve Gültepe Semt Merkezinde askıya çıkarılmıştır. Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve bu plana ait Plan Açıklama Raporu, Plan Paftaları; 5393 sayılı Belediye Kanununda tanımlı Belediyenin görev ve yetkileri kapsamında, Konak ilçe sınırları içerisinde düzenli kentleşmeyi sağlamak, konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak, imarlı ve altyapılı arsalar üretmek, bunun yanında, imar, su ve kanalizasyon, ulaşım, gibi kentsel altyapı işlerinin geliştirilmesi, iyileştirilmesini sağlamak, yürürlükteki imar yönetmeliğine göre parsel üretilmesine imkân verecek şekilde imar adaları oluşturmak, vatandaşların, sağlıklı, erişilebilir bir çevrede, alt yapı hizmetlerinden etkin faydalanabileceği, hâlihazırda çok düşük olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılması amacıyla ayrıca İmar Mevzuatında tanımlanan planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi uyarınca, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Plan kararlarının uygulanmasına yönelik, Gültepe Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarının “2.İmar Planı Uygulamaları” başlığı altında yer alan hükümler, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 4/ç maddesinde “Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.” hükmü ile aynı yönetmeliğin 17.1.a maddesinde belirtilen “Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.” hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu kapsamda Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarında kalan parseller buldukları imar adaları üzerinden, sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan parseller ise en yakın imar adasında hak sahibi yapılacaktır. Ekte yer alan dilekçelerin bir kısmı Ticaret Alanlarında TAKS oranının 0.50 olarak belirlenmesine yöneliktir. Söz konusu itiraz dilekçelerinde “... bölgede ağırlıklı olarak inşaat, hırdavat ve gıda toptancılarının yer aldığı görülmektedir. Bu kullanımlar faaliyetlerini sürdürebilmek için zemin katta, yükleme ve boşaltmanın rahat yapılabilirdiği, teşhir ve depolama amaçlı büyük alanlı ticari birimlere ihtiyaç duymaktadır...” şeklinde belirtilmektedir. Planda, Ticaret Alanlarının yapılaşma koşullarına benzer şekilde Ticaret-Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğünün 2000m², TAKS:0.60, KAKS:2.50, Yükseklik Ençok 10 kat olarak belirlendiği dikkate alındığında, inşaat alanı ve yoğunluk artırmadığı, plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak planda belirlenen Ticaret Alanlarında TAKS’ın 0,60 olarak belirlenmesi uygun değerlendirilmektedir. İmar Mevzuatında tanımlı planların kademeli birlikteliği ve plan hiyerarşisi uyarınca, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyularak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan Gültepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde “planın mevzuata uygun olmadığı, kentsel dönüşümeyönelik belirsizliklerin olduğu, plan açıklama raporunun detaylı analitik veriye sahip olmadığı,

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis No: 165/2020

Karar No : 203/2020
Karar Tarihi:01/12/2020

planın uygulama, organizasyon ve finansman modelinin bulunmadığı, hakların ne olacağına belirsiz bırakıldığı, katılımcılığın esas alınmadığı gerekçeleriyle birlikte, planda belirlenen ticaret ve ticaret+konut alanlarının yapılaşma koşullarının, yol genişliklerinin, yeşil alanların ve Düzenleme Ortaklık Payının, emsal oranının yeniden değerlendirilmesi” gerekçeleri ile yapılan 697 itiraz dilekçesinin, Ticaret Alanlarında TAKS:0,60 olarak belirlenmesine ilişkin kısmı inşaat alanını arttırmadığı ve plan bütünlüğünü bozmadığı da dikkate alınarak uygun bulunmuş, itirazların kalan kısmı ise uygun bulunmayarak reddine oyçokluğu ile karar verildi.

MECLİS BAŞKANI
ABDÜL BATUR

KATİP
NURTEN SERHADBEYİ

KATİP
ÖZAN ALİ İLGAZİ

KATİP
EMRAH EROL