

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ
HALKAPINAR MAHALLESİ
8504 ADA 1, 8505 ADA 1 VE 1454 ADA 23
PARSELLER**



UYGULAMA İMAR PLANI

ACIKLAMA RAPORU

2021



1. PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

Planlama alanı İzmir İli Konak İlçesi sınırları içerisinde Halkapınar Mahallesi'nde yer alan tapunun 8504 ada, 1 no'lu, 8505 ada, 1 no'lu (eski 1443 ada 37 no'lu parsel) ve 1454 ada 23 parsel numarasında kayıtlı toplam 71.427.93 m²'lik yüz ölçümüne sahip bir alanı kapsamaktadır.

Konak ilçesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçe olup, 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre toplam nüfusu 782.309'dur. Konak ilçesi kuzeyde İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, doğusunda Buca ve Gaziemir İlçeleri, batısında ise Balçova ilçesi bulunmaktadır. Konak ilçesi İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezidir.

Tütün, Tütün Mamülleri Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş'nin Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 05.02.2001 tarih ve 2001/6 sayılı Kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınması ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükmü çerçevesinde bu taşınmazlara ilişkin imar planlarını hazırlama yetkisi Özelleştirme İdaresi Başkanlığına, onaylama yetkisi ise Özelleştirme Yüksek Kuruluna geçmiştir.



Bilindiği üzere; 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 3' te "Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu veya 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan yerler dahil olmak üzere genel ve özel kanun hükümleri kapsamında yer alan tüm alanlarda imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonları müellifi şehir plancısı olmak üzere Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak veya yaptırılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak ve Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle kesinleşir ve yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler. Bu süre içerisinde imar planlarına ilişkin olarak, verilecek mahkeme kararlarının gereklerinin yerine getirilmesini teminen yapılacak imar planı değişikliğine ilişkin iş ve işlemler Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca bu maddede belirtilen usul ve esaslara göre gerçekleştirilir. İlgili kuruluşlar görüşlerini onbeş gün içinde bildirirler. Bu madde kapsamında yapılan her ölçekteki plan ve imar planlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17 nci maddesinin (a) bendinin ikinci ve sekizinci paragrafındaki hükümler uygulanmaz. Özelleştirme sürecinde ihtiyaç duyulması halinde, bu planlara göre yapılacak imar uygulamasına ilişkin parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca onaylanır. Bu planlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kurum ve kuruluşlarca verilir." hükmü yer almaktadır.

Söz konusu parsellere ilişkin imar planları da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun anılan hükmü çerçevesinde İdaremize verilen yetki çerçevesinde hazırlanmıştır.

Planlama alanının önemli bir kısmını oluşturan eski 1443 ada 37 no'lu parsel (yeni 8504 ada, 1 ve 8505 ada, 1 no'lu parseller, park ve yol) 63.702.93 m² yüzölçümünde olup, kuzeyinde Devlet Güvenlik Mahkemesi binası, güneyinde 1558 sokak ve planlama alanı içerisinde kalan 23 nolu parsel, doğusunda TCDD

Halkapınar Loka Bakım Atölyesi, batısında sanayi ve kentsel çalışma alanı kullanımları bulunmaktadır. Parsel düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1912 yılında kurulan ve 1939 yılında TTA AŞ'ye geçen İzmir İçki Fabrikası bulunmaktadır. Parsel içerisinde bulunan yapılar idari bina, sosyal tesis, yemekhane, misafirhane, lojmanlar, ambarlar, şarap ve rakı üretim birimleri gibi yapı tesislerden oluşmaktadır.

Planlama alanını oluşturan 1454 ada 23 nolu parsel ise 7.725 m² yüzölçümündedir. Parselin kuzeyinde 1558 sokak ve 37 nolu parsel, güneyinde Üçyol-Bornova arası metro güzergahı, doğusunda TCDD Halkapınar Loka Bakım Atölyesi bulunmaktadır. Düze yakın bir topoğrafik yapıya sahip parsel üzerinde atıl kagir bir yapı bulunmaktadır.

Planlama alanının halihazırdaki kullanımı aşağıdaki fotoğraflarla gösterilmektedir.



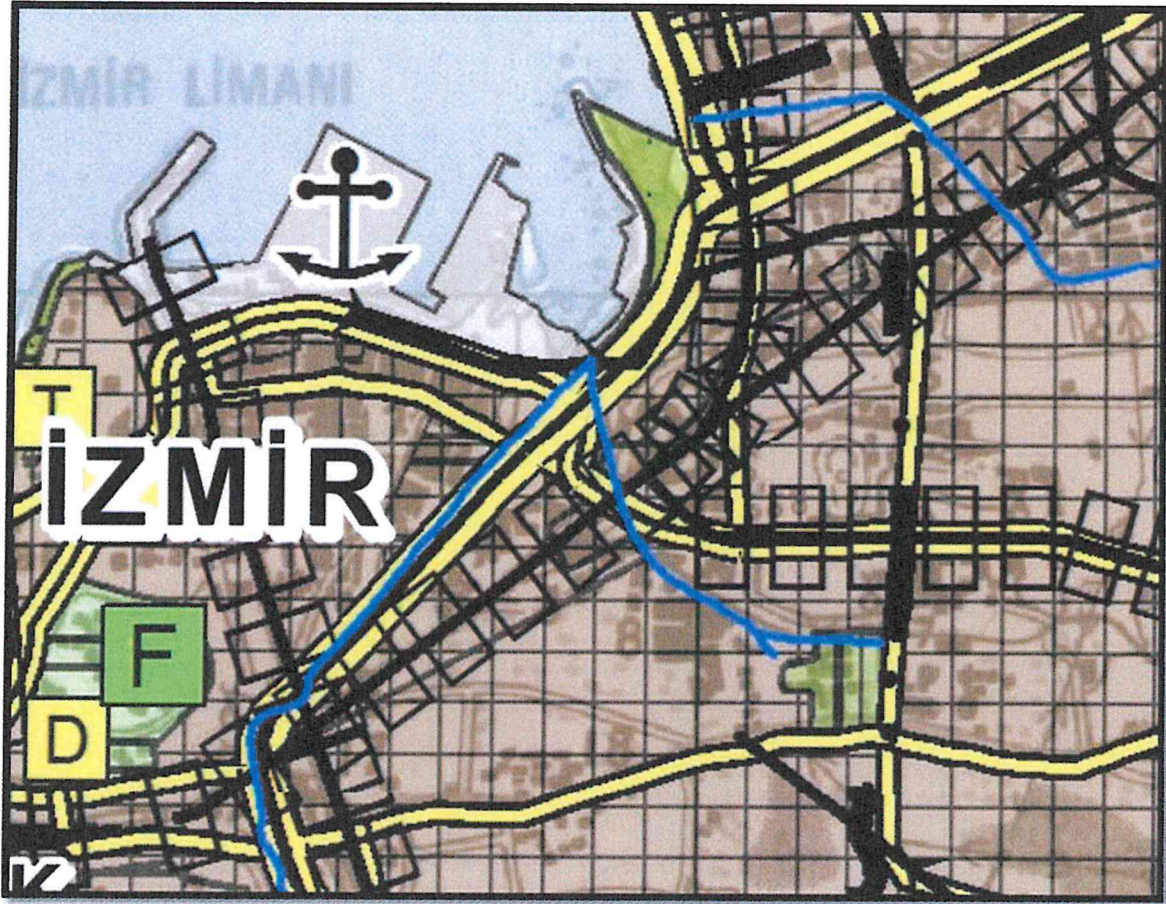




2. MEVCUT PLAN DURUMU

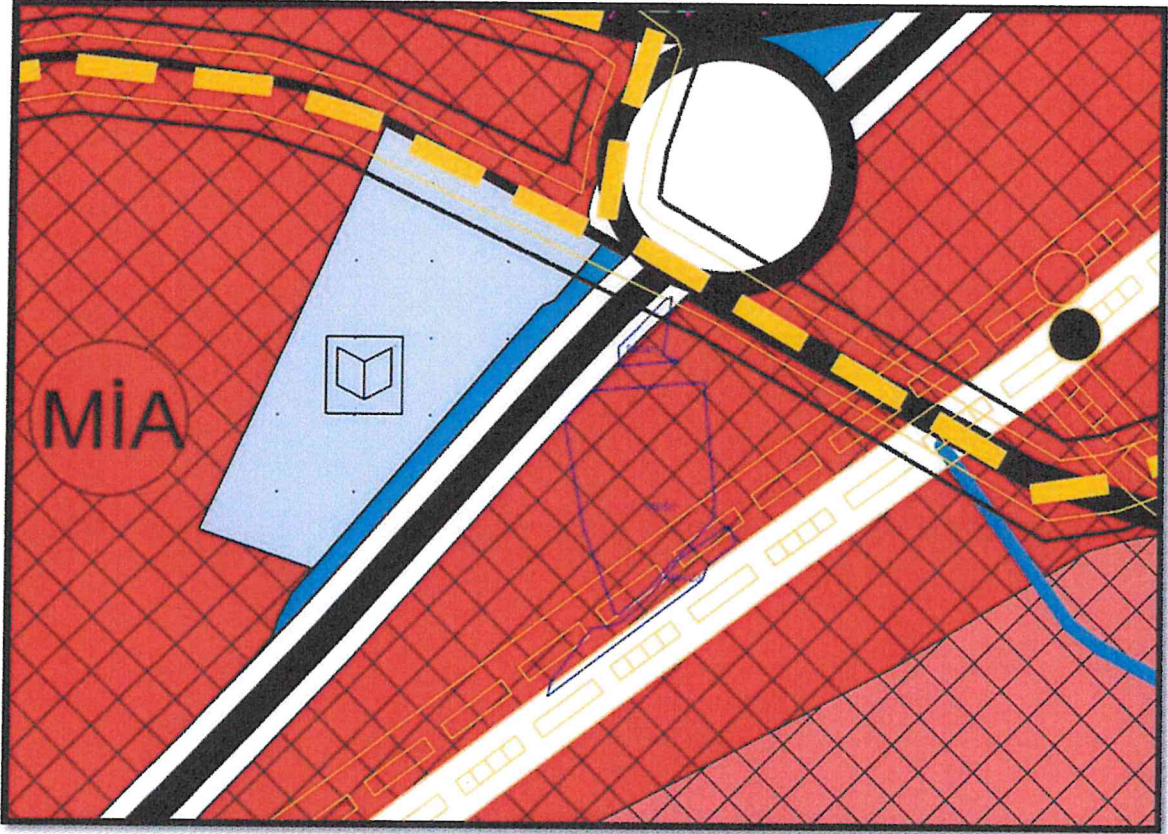
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Araştırma alanını kapsayan 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Halkapınar mahallesi 8504 ada 1, 8505 ada 1 ve 1454 ada 23 parselin bulunduğu L18 paftasında değişiklik yapılmış olup, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 16.12.2020 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel belirtilen plan değişikliğinde "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak belirlenmiştir.



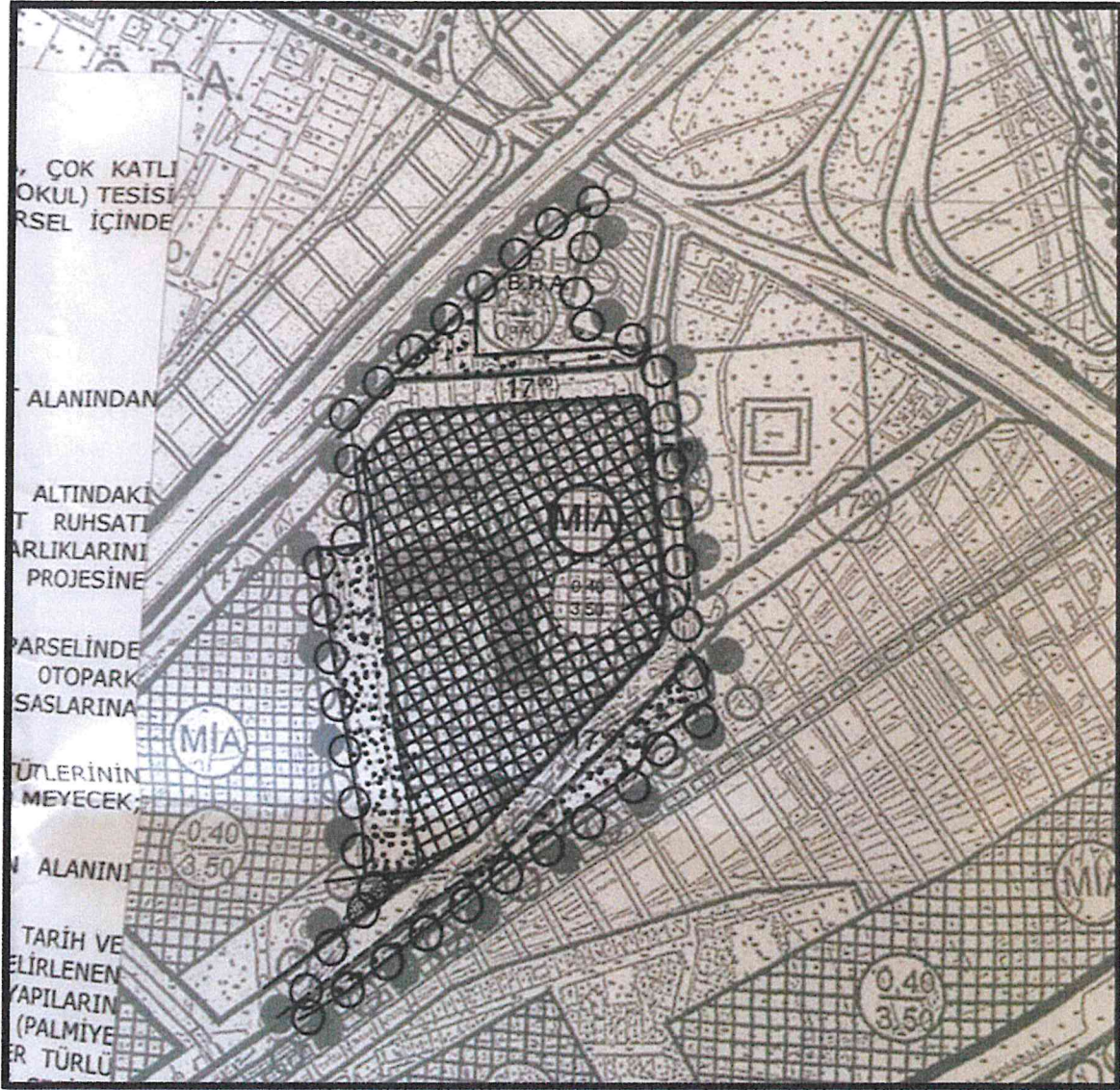
1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir ili, Konak ilçesi, Halkapınar mahallesi 8504 ada 1,8505 ada 1 ve 1454 ada 23 parseli de kapsayan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2012 tarihli ve 1448 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu parseller "**Merkezi İş Alanı, Yol ve Demiryolu**" kullanımında yer almaktadır.



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İzmir ili, Konak ilçesi, Halkapınar mahallesi 8504 ada 1, 8505 ada 1 ve 1454 ada 23 parseli de kapsayan Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulunun 22.01.2018 tarihli ve 2018/19 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Merkezi İş Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yol"** kullanımında kalmaktadır.



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İzmir ili, Konak İlçesi Halkapınar Mah., 8504 ada 1, 8505 ada 1 ve 1454 ada 23 parsellere ilişkin İdaremiz tarafından hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulunun 22.01.2018 tarihli ve 2018/19 sayılı Kararı ile onaylanan imar planlarına açılan davalar neticesinde, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu Kararı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmiştir. Dolayısıyla söz konusu parseller plansız durumdadır.

PLANLAMA TARİHÇESİ;

Planlama alanını oluşturan parseller İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan **1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı** kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında planlamaya konu parseller üzerinde (MİA) Merkezi İş Alanı kullanım kararı ile birlikte belediye hizmet alanı, park, demiryolları alanı ve trafik ve yaya yolu kullanım kararları bulunmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Konak İlçe Belediye Başkanlıkları ile yapılan görüşmeler neticesinde alana ilişkin planlama sürecinin aşağıdaki gibi geliştiği anlaşılmıştır.

- 1- 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.07.2003 tarih ve 05/82 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- 2- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.07.2003 tarih ve 05/82 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı , plan hakkında alınmış mahkeme kararları, Turan ve Halkapınar-Hilal'de ulaşım önerileri, alan bütününde yeşil alanlar, yoğunluklar ve kullanım kararlarının yeniden irdelenmesi neticesinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarih ve 05/133 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu olarak onaylanmıştır.
- 3- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarih ve 05/133 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar

Planı Revizyonu plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak 10.10.2005 tarihinde onaylanmıştır.

4- 10.10.2005 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Konak ve Karşıyaka Belediyelerinde askıya çıkarılması sürecinde planlara yapılan itirazların, plan notlarının genelde uygulamada sorun yaratması ve kent merkezi olarak belirlenen fonksiyonların onaylı planın TAKS ve KAKS değerleriyle gerçekleştirilememesi nedenlerine dayanan gerekçelerle 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı yeniden Revize edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2006 tarih ve 02/189 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

5- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarih ve 05-136 ve 12.09.2005 tarih ve 05-830 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna açılan davalar sonucunda 2006/1032 Esas Numarası ile görülen davada İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2007 tarihli kararı ile Yürütmenin Durdurulmasına karar vermiştir.

6- 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı revize edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarih ve 01/649 sayılı kararı ile 28.08.2007 tarihinde onaylanmıştır.

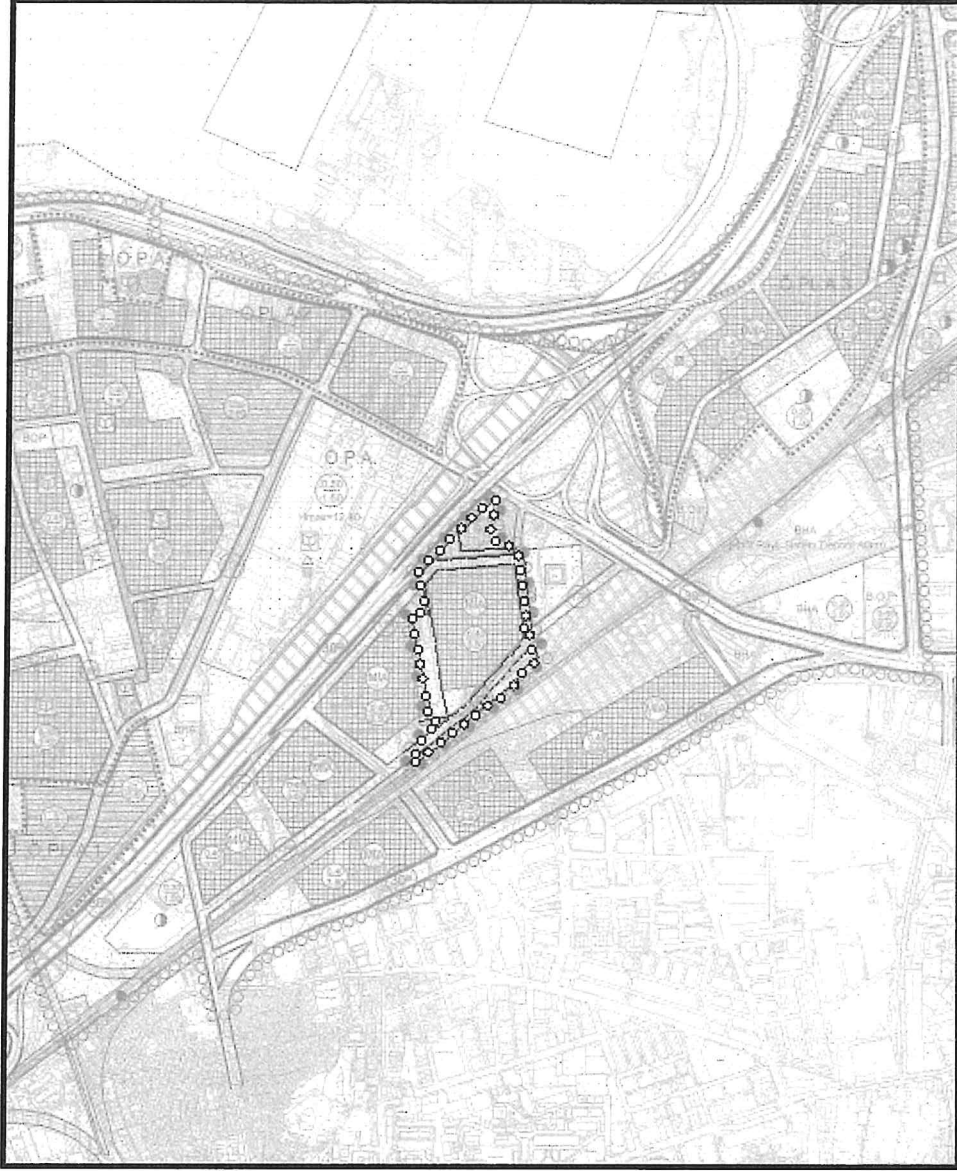
7- 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı revize edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarih ve 01/649 sayılı kararı ile 28.08.2007 tarihinde onaylanmıştır.

8- Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 01/916 sayılı kararı ile 21.01.2011 tarihinde onaylanmıştır.

TEKEL A.Ş.'nin 2001 yılında özelleştirme kapsam ve programına alınmış olmasına rağmen bu tarihten sonra İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.07.2003 tarih ve 05/82 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarih ve 05/133 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı

Revizyonunun, 10.10.2005 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2006 tarih ve 02/189 sayılı, 15.06.2007 tarih ve 01/649 sayılı kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunun, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 01/916 sayılı kararı ile 21.01.2011 tarihinde onaylanan Yenikent Merkezi Nazım İmar Planının konu ve yer bakımından yetkisiz idarece tesis edilen işlemler olduğu değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülen planlama çalışmalarında İzmir Metropolünün Yeni Kent Merkezi olarak tanımlanan alan içerisinde kalan planlamaya konu parsellerin kullanım kararlarının genel anlamda kabulü ile plan bütünlüğünün korunması planlama çalışmasının en önemli kabulüdür.

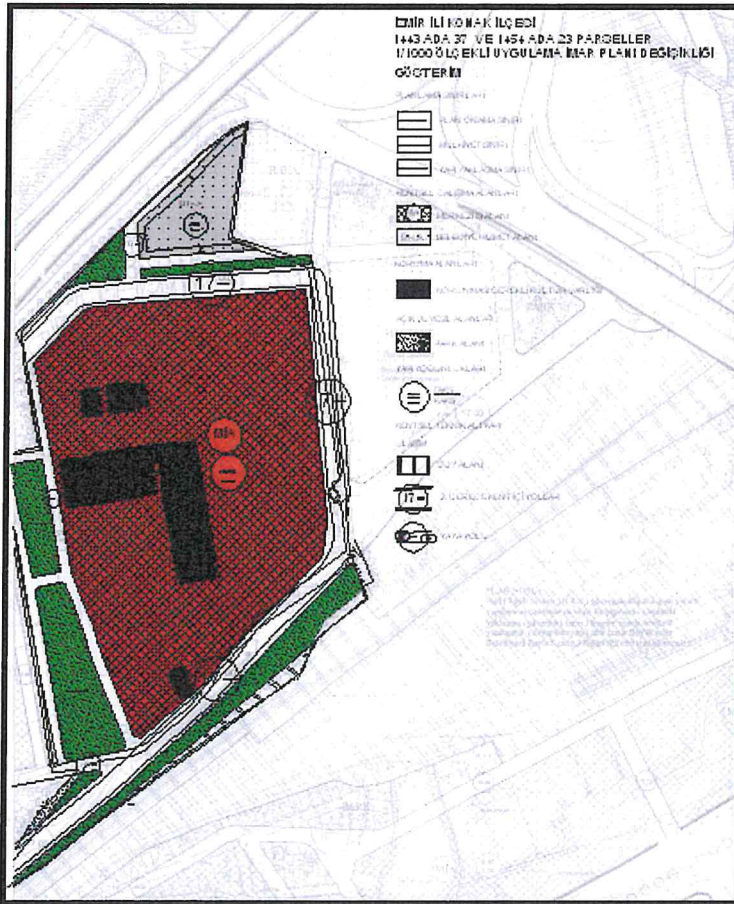


İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 01/916 sayılı kararı ile 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı öngörülerinde planlama alanımızı oluşturan parselleri de etkileyebilecek olan önemli öngörülerini şöyle sıralayabiliriz;

Yük taşımacılığı ile sanayi ve depolama sektörünün terk edeceği geniş kullanım alanları merkezi iş alanı olarak yeniden düzenlenecektir. İzmir'in gelişen uluslararası statüsü içinde, bu alanda yeni kentsel imgeler sunacak bir kent merkezi oluşturulacaktır. Kentin denizle ilişkisini büyük ölçüde sınırlayan eski

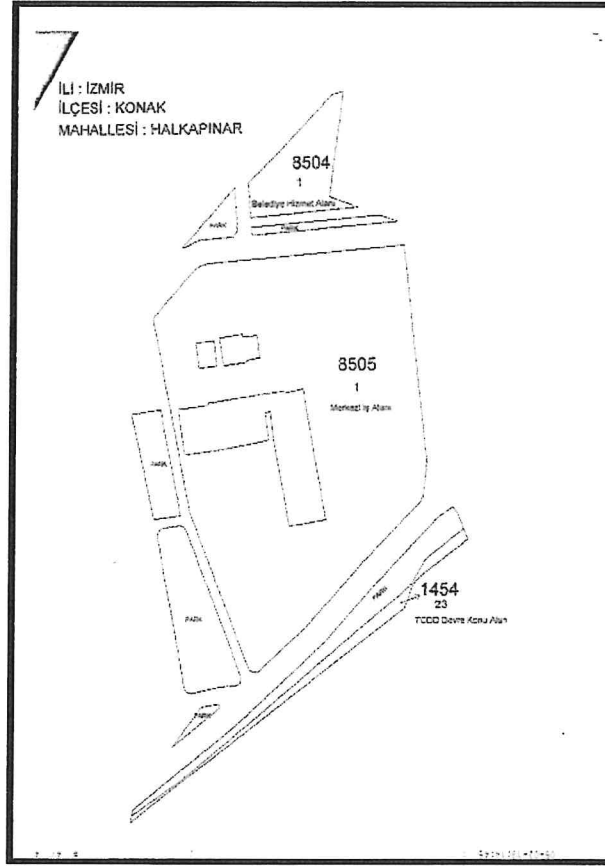
yapılaşma koşullarıyla, taban alanı kullanımının olabildiğince kısıtlanması ve bir kaç ayrıksı durum haricinde TAKS'ın 0,40 tan fazla olmamasıdır. Yeni kent merkezi olarak belirlenen ve planlama alanını içeren bölgede Merkezi İş Alanları için KAKS:3,50 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 01/916 sayılı kararı ile 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Konak-Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesinin, Adliye Sarayından başlayarak Halkapınar kesimine kadar uzanan bölümüne ait 1/1.000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı Konak Belediye Meclisinin 01.03.2011 tarih ve 32/2011 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı Kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.



Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarih ve 2012/18 sayılı Kararı ile mülkiyeti Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri A.Ş. (tta Gayrimenkul A.Ş.) adına kayıtlı, İzmir İli, Konak İlçesi, Halkapınar Mevkii, 1443 ada, 37 sayılı parsel ile 1454 ada, 23 no'lu parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

Söz konusu alanda 1443 ada, 37 no'lu parselin imar uygulaması yapılarak 8504 ada, 1 no'lu parsel, 8505 ada, 1 no'lu parseller oluşturulmuştur.



05.02.2001 tarihli ve 2001/6 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK) Kararı tarafından özelleştirme kapsam ve programına alınan; İzmir ili, Konak İlçesi Halkapınar Mah., 8504 ada 1, 8505 ada 1 ve 1454 ada 23 parsellere ilişkin İdaremiz tarafından hazırlanan ve ÖYK'nın 24.01.2012 tarihli ve 2012/10 sayılı Kararı ile onaylanan imar planlarına askı sürecinde gelen itirazlar neticesinde imar plan notların da kısmi değişiklikler yapılarak ÖYK'nın 25.06.2012 tarihli ve 2012/92 sayılı Kararı ile yeniden onaylanmıştır.

Ancak, imar planı değişikliklerine İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan davalarda, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının 17 metrelik taşıt yolu güzergahı dışında kalan kısmının onanmasına, 17 metrelik taşıt yolu güzergahına ilişkin kısmının ise açıklama eklenerek onanmasına, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen MİA kullanım kararının Plan Yapımına ait Esaslara Dair Yönetmeliğin eki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı lejantlarında MİA adı altında bir lejant bulunmadığı, MİA kullanım kararı önerilmesinin genel bir kullanım kararı

olduğu bir çok mekansal kullanım içerdiği gerekçesiyle 1/1.000 lekli Uygulama İmar Planının iptaline karar verildiği, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun iptal kararının uygulanması amacıyla İdaremiz tarafından yeniden hazırlanan imar planı YK'nın 22.01.2018 tarihli ve 2018/19 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu imar planlarına yeniden TMMOB şehir Plancıları Odası ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan davalarda, "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun davaya konu parselde karşılanma zorunluluğunun ortaya konulmadığı ve söz konusu fonksiyonun kesin kullanım türünün belirlenmediği, belediye hizmet alanı başlığındaki tek bir lejantla farklı donatıların yer alabileceği ve bu gösterim ile ilgili ayrıntılandırmanın alt ölçekli uygulama imar planında yapılması gerektiği gerekçeleri ile dava konusu işlemin kesin iptaline karar verilmiş olup, parseller plansız durumda kalmıştır.

KORUMA KURULU KARARLARI

Söz konusu alanda (eski 1443 ada, 37 no'lu parselde) İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.02.2008 tarih ve 2957 sayılı Kararı ile; dönemin endüstriyel yapılarının niteliklerini gösteren dört adet yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1990 gün ve 660 sayılı ilke kararı uyarınca 2. grup olarak belirlenmesine, söz konusu yapıların ve parseldeki ağaç grupları (palmiye ve çam) ile özgün zemin kaplama malzemelerinin korunmasına, bu yapıların rölöve ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerektiğinin plan koşullarında belirtilmesine karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.04.1985 tarih ve 862, 07.02.2008 tarih ve 2957 sayılı ve 20.9.2007 tarih ve 2586 sayılı kararları ile planlamaya konu taşınmazların, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesinden dolayı; bu yapıların rölöve ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerekmektedir. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.04.2014 tarih ve 2002 sayılı kararı ile uygun bulunan vaziyet planı ve rölöve doğrultusunda parseldeki ağaç grupları (palmiye ve çam) ile özgün zemin kaplama malzemesi korunacaktır. Ayrıca bu parsellerdeki her türlü uygulama için 2863 sayılı (5226 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun ile değişik) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınacaktır. Projeler öncesinde parsel içindeki mevcut durum ve öneri yapılaşmaları içeren vaziyet planı İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu onayına sunulacaktır.

3. PLAN KARARLARI

İdaremiz tarafından hazırlanan ve ÖYK'nın 22.01.2018 tarihli ve 2018/19 sayılı kararı ile onaylanan imar planlarına açılan davalarda, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının Kesin iptaline karar verilmiş olup, söz konusu taşınmazlar plansız durumda kalmıştır.

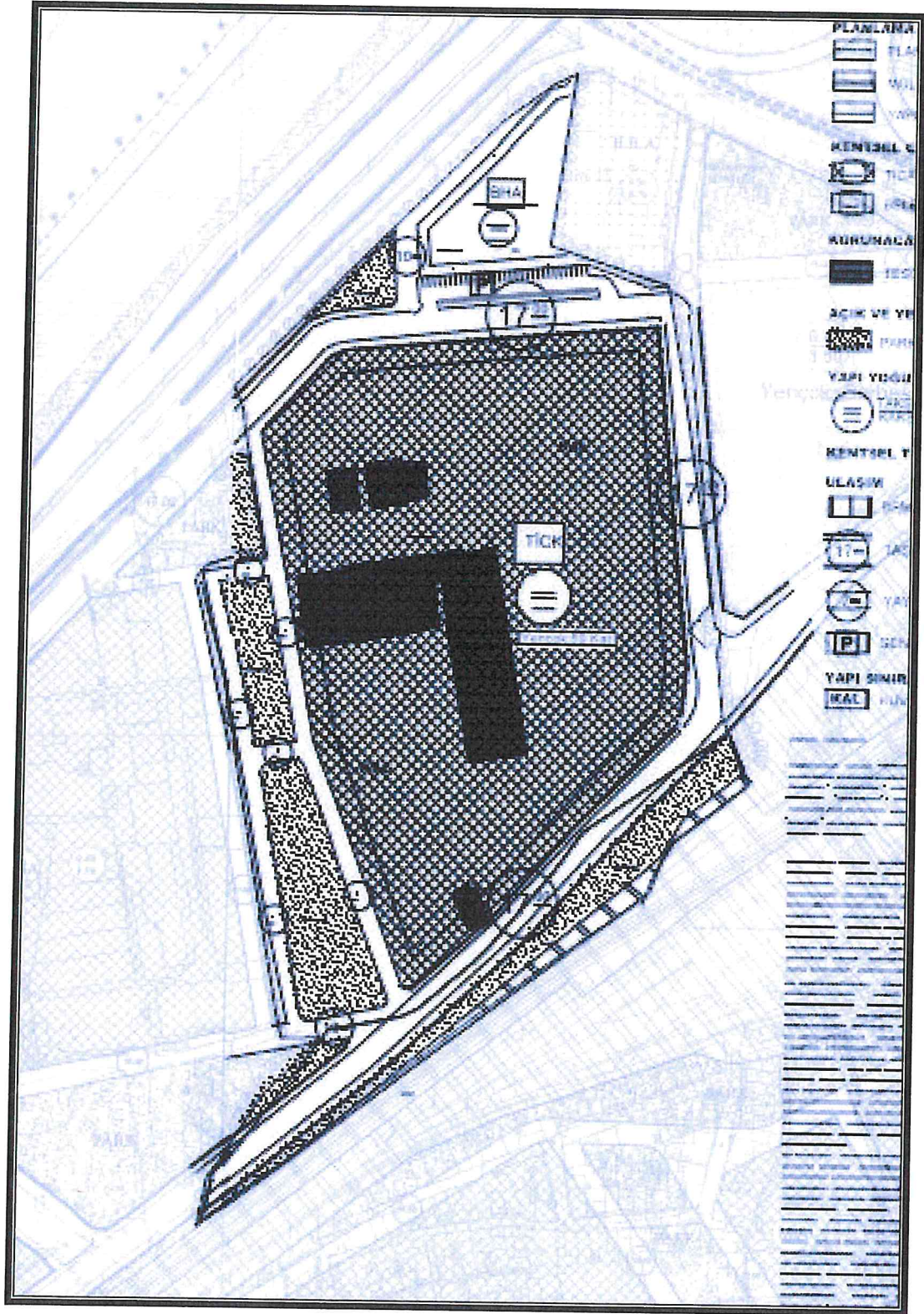
İzmir Büyükşehir Belediyesinin İzmir Yeni Kent Merkezini oluşturan alan bütününe ilişkin öngörülerini doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alanın ulaşım öngörülerini, yeşil alan oluşumları, belediye hizmet alanı kullanımlarının oluşturulması gibi plan kararları korunmuştur.

İzmir İli, Konak İlçesi, Halkapınar Mevkiinde bulunan 8505 ada, 1 no'lu ve 8504 ada, 1 no'lu, 1454 ada, 23 no'lu parsellere yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağı İdaremizce hazırlanmış olup, daha önce "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenen genel kullanım kararı; "Ticaret+Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir. Ticaret+Konut Alanı plan kararı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğı ekindeki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı gösterimlerine uygun olarak düzenlenmiştir. Bahse konu imar planına yönelik iptal kararında esasa yönelik yapılan inceleme sonucunda yapılaşma şartları, çekme mesafeleri, ilgili koruma kurulu kararları ve 17 metrelik taşıt güzergahı gibi plana ilişkin diğer hususlarda mevzuata aykırılık tespit edilmemiştir.

İmar Planına ilişkin Mahkeme Kararında iptal gerekçesi olarak belirtilen;

-Belediye Hizmet Alanının bu alanda karşılanma zorunluluğunun ortaya konulmadığı hususunda, Belediye Hizmet Alanı olarak plan kararı getirilen mevcut parselin kullanım kararının devamlılığının ve ada bütünlüğünün korunması amacıyla, Belediye Hizmet Alanı kullanım kararı getirilmiş olup, alanın devamındaki parselde fiili olarak Belediye Hizmet Alanı kullanımı mevcut olduğundan bu zorunluluk ortaya çıkmıştır.

-Belediye Hizmet Alanının kullanım amacına ilişkin ayrıntılandırmanın uygulama imar planında yapılmaması hususunda ise Belediye Hizmet Alanında İdari Hizmet Tesis kullanım olarak gösterilmiştir.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.1. ALAN KULLANIM TABLOSU

Planlama alanındaki alan kullanım değerleri yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	ALAN (M ²)	ORAN (%)
TİCARET+KONUT ALANI	41.520	58,1
BELEDİYE HİZMET ALANI	3.444	4,8
PARK ALANI	9.800	13.8
DEMİRYOLU ALANI	1.319	1,8
GENEL OTOPARK ALANI	962,24	1,37
YOL	14.381,76	20,13
TOPLAM	71.427	100.00

3.2. PLAN NOTLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile getirilen Plan Hükümleri de aşağıdaki gibidir.

PLAN NOTLARI

1- TİCARET+KONUT ALANI (TİCK):

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA, EĞLENCE YERLERİ VE KONUT YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ 1/3'İNDEN FAZLA OLAMAZ.

2- TİCARET+KONUT ALANINDA;

MAKSİMUM TABAN ALANI KATSAYISI = 0,40 'TİR.

MAKSİMUM KAT ALANI KATSAYISI = 3,50'DİR.

YAPILARIN YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARDAN EN AZ 10 M'DİR.

Y ENÇOK :59 KATTIR.

PLANLAMA ALANINDAKİ YENİ YAPILACAK YAPILARIN YAPILAŞMA HAKKI, TOPLAM TABAN ALANI VE İNŞAAT ALANINDAN TESCİLLİ YAPILARIN TABAN VE İNŞAAT ALANI ÇIKARILARAK BULUNACAKTIR.

TİCARET+KONUT ALANINDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA ADA BAZINDA YAPILACAKTIR.

3- +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK OTOPARKLARDA, YOLA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞILAMAZ. İHTİYAÇTAN FAZLA YAPIMI İSTENEN OTOPARKLAR +0.00 KOTUNUN ALTINDA YAPILACAK VE YAPI İNŞAAT ALANINA DÂHİL EDİLMEMEYECİTİR.

4- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YÜKSEK YAPI VEYA YAYGIN BİR BİNADA BİRDEN FAZLA YÜKSELEN KULELER YAPILMASI HALİNDE; YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ ARASINDAKİ EN AZ MESAFE 15 METRE OLUP, YÜKSEK KÜTLE ESAS ALINARAK, YÜKSELEN HER 5 METRE İÇİN BU MESAFE 0.50 METRE İLAVE EDİLECEKTİR. YÜKSEK YAPI KÜTLELERİ RÜZGÂR AKIMLARI VE TÜRBİLANS ETKİSİ DİKKATE ALINARAK KONUMLANDIRILACAK VE YÜKSEKLİĞİ 150 METREYİ AŞMASI HALİNDE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINACAKTIR.

5-ALANDA YAPININ KONUMLANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN, "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "VAZİYET PLANI" KAPSAMINDA BİRDE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ, İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJİYİ DE İLGİLİ BELEDİYEYE SUNACAK VE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİDE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.

6-PLANLAMA ALANINDA OTOPARK GEREKSİNİMİ AÇIK VE/VEYA KAPALI OLARAK İSTİSNASIZ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR. ANCAK AÇIK OTOPARKLAR PARSEL ALANININ %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ. OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

7-YAPILARIN TEMEL SİSTEMİ VE İNŞAAT BİÇİMİ ARSADA YAPILACAK AYRINTILI ZEMİN ETÜTLERİNİN SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENECEK; DETAYLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEMEYECİK; YAPILAŞMADA BÖLGEDEKİ EN DÜŞÜK ZEMİN GÜVENLİK GERİLİMİ DEĞERLERİ ESAS ALINACAKTIR.

8- PLANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE HESAPLANAN TOPLAM İNŞAAT VE TABAN ALANINI AŞMAMAK KOŞULUYLA PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

9-BELEDİYE HİZMET ALANI İDARİ HİZMET TESİSİ OLARAK KULLANILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİKLERİ PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YÜRÜTÜLMESİ GEREKEN TÜM HİZMETLER YER ALABİLİR.

10- İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 12.04.1985 TARİH VE 862, TARİH VE 2520 VE 20.9.2007 TARİH VE 2586 SAYILI KARARLARI İLE PLANLAMAYA KONU PARSELLERDE BELİRLENEN TAŞINMAZLARIN, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMESİNDEN DOLAYI; BU YAPILARIN RÖLÖVE VE RESTORASYON PROJELERİNİN HAZIRLANMASI GEREKMEKTEDİR. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 24.04.2014 TARİH VE 2002 SAYILI KARARI İLE UYGUN BULUNAN VAZİYET PLANI VE RÖLÖVE DOĞRULTUSUNDA PARSELDEKİ AĞAÇ GRUPLARI (PALMİYE VE ÇAM) İLE ÖZGÜN ZEMİN KAPLAMA MALZEMESİ KORUNACAKTIR. AYRICA BU PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ UYGULAMA İÇİN 2863 SAYILI (5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE DEĞİŞİK) KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR. PROJELER ÖNCESİNDE PARSEL İÇİNDEKİ MEVCUT DURUM VE ÖNERİ

YAPILAŞMALARINI İÇEREN VAZİYET PLANI İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU ONAYINA SUNULACAKTIR.YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YENİ YAPILACAK YAPILARI KAPSAMAKTADIR.

11- 17.06.2010 TARİHİNDE AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ TARAFINDAN ONAYLANAN İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK LİMAN GERİSİ KESİMİ İLE BAYRAKLI İLÇESİ TURAN VE SALHANE MAHALLELERİNDE (YENİ KENT MERKEZİ) YER ALAN 471 HEKTARLIK 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.JEOLJİK AÇIDAN KUVATERNER ALÜVYON (KAL) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

12- HAFİF RAYLI SİSTEM GÜZERGÂHINDA BULUNAN YER ALTI YAPILARININ ÜZERİNDE VE/VEYA BİTİŞİĞİNDEKİ ALANLARDA YAPILAŞMA (GÜVENLİK) SINIRI 15 METRE İÇİNDE HER TÜRLÜ (ALTYAPI/ÜSTYAPI) YAPILAŞMA İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İZİNİ ALINACAKTIR.

13- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA; BÖLGEYE İLİŞKİN ONAYLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ ALSANCAK LİMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'E, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI OLARAK ÇIKARILMIŞ OLAN YÖNETMELİKLERE, TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'E, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NA BAĞLI YÖNETMELİKLERE, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NE, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN'A BAĞLI YÖNETMELİKLERE, ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARININ HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA AİT YÖNETMELİK'E, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E, GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ'NE, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ YÖNETMELİKLERİ'NE UYULACAKTIR.