



KONAK BELEDİYESİ

**KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Meclis Karar No : 05 589
Meclis Karar Tarihi : 09.05.2022

Mustafa Emin SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KONU: BOZKURT MAHALLESİ, 115 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında kalan Bozkurt Mahallesi, 115 adada güncellenen kadastral veriler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan, Kadifekale'den başlayarak bugünkü Eşrefpaşa Caddesi, Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesine kadar uzanan alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarihli ve 9728 sayılı kararıyla Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planında, Bozkurt Mahallesi, 115 ada "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI:

1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Belediye Meclisimizin 27.06.2002-4694/5089 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004-2803 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bu süreçte plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 28.06.2004-4889/5336 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005-05.1020 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında; Konak Mahallesi, 115 ada, 3 No'lu Plan Bölgesi'nde kalmakta olup, adanın büyük bir kısmı Pansiyon Tercihli Konut Alanı-2 Kat (KM-2) olarak, tescilli 75 parsel Belediye Hizmet Alanı (BHZ) olarak belirlenmiştir. 75 Parsel ile birlikte 57 ve 71 parsellerin de planda tescil gösterimi yapılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında yapılan işlemlerden birisini de plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik güncel kadastral verilerin plana işlenmesi oluşturmaktadır. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli imar planı ile birlikte onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bu aşamada bir değişiklik yapılmadığından, 1/1000 ölçekli imar planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında kadastral veriler yönüyle uyumsuzluk oluşmuştur.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.03.2018 tarihli ve 1662 sayılı yazısı ile "...115 adaya ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında kadastral veride ve plan verisinde uyumsuzluk bulunmaktadır." denilerek konunun Müdürlüğümüzce incelenmesi talep edilmiştir. 28.03.2018 tarihli ve 483 sayılı yazımız ile 115 adada güncel kadastral durumun yer tespitinin yapılması talep edilmiş, Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.05.2019 tarihli ve E.28142 sayılı yazısı ile mahallinde yapılan ölçüm sonucunda hazırlanan Durum Krokisi iletilmiştir.

Bu kapsamda yapılan incelemede, plan değişikliğine konu Konak Mahallesi, 115 adada kadastral sınırlar ile 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluklar bulunduğu tespit edilmiştir.

1 h es t. n



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan notlarının I-Genel Hükümler Bölümü 2. Maddesi ile "B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümünün "III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi)" başlığı altında;

b. III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi) :

b1- TAKS Değerleri, Bina Derinliği ve İfraz Koşulları

Parsel Büyüklüklerine Göre TAKS değerleri:

<u>Parsel Büy. Aralığı</u>	<u>TAKS</u>	<u>Min. Bahçe Mesafesi</u> <u>(Ön, arka ya da yan)</u>	<u>Min. Avlu Ebatları</u>
45 m ² -74 m ²	1,00	-	-
75 m ² -109 m ²	0,80	2m	3m*3m
110 m ² -149 m ²	0,70	3m	3m*3m
150 m ² -299 m ²	0,60	4m	3m*3m
300 m ² -(+) m ²	0,50	5m	3m*3m

Minumum Parsel Büyüklüğü	: 45 m²
Minumum Parsel Cephesi	: 4 m
Maksimum Bina Taban Alanı Büyüklüğü	: 180 m²
Minumum Taban Alanı Bina Büyüklüğü	: 45 m²
Maksimum Bina Cephesi	: 13 m

Bina Cephesine Göre Maksimum Bina Derinliği:

<u>Bina cephesi</u>	<u>Max. Bina Derinliği</u>
4 m - 6,5 m	12 m.
6,5 m - (+)	15 m.

Minumum İfraz : 260 m²

b2- Pansiyon kullanımının tercih edilmesi durumunda, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklere İlişkin Yönetmelik'te yer alan "pansiyonların tanımı ve niteliklerinde" geçen (4. Kısım, madde 22) asgari koşullar aranmaz.

Ancak;

- Sözü geçen pansiyon kullanımının en az iki odalı olup, müşteriye yeme-içme hizmeti verebilen ya da müşterilerin kendi yemeklerini hazırlayabilme olanaklarını sağlayabilen nitelikte olması şartları aranır.

- Pansiyon kullanımının denetlenmesinden belediyesi sorumludur.

- Pansiyon tercihli konut kullanımının geçerli olduğu parsellerde, bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, bir yapının konut, diğer yapının pansiyon olarak kullanımına olanak tanınır. Pansiyon olarak kullanılacak yapılarda, plan koşullarında belirtilen kat adedinin üzerine teraslı çatı katına izin verilir; veya beşik çatılı yapılarda mahya yükseltilecek, kısmi çatı yapımına izin verilir. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nde aranan koşullar aranmaz." hükümler yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda;

1-İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında yapılan teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında 115 ada, eski 28, eski 29 parselin yol olarak ve 63 ve 69 parsellerin ise imar hatlarının düzenlendiği fakat 1/500 ölçekli Yerleşim Planında değişiklik yapılmadığı,

2-Vakıflar İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2014 tarihli ve 671 sayılı yazısına konu, 115 ada, 75 parselin, Belediye Hizmet Alanı (BHZ) ve imar yolu olan kullanımının "Cami" olarak değiştirilmesi talebi Belediye Meclisimizin 02.06.2011 tarihli ve 87/2014 sayılı kararı ile

2



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

uygun bulunarak, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarının, 04.02.2015 tarihli ve 2764 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.06.2015 tarihli ve 05.802 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile tescilli 115 ada 75 parselin "BHZ" olan kullanım kararının "Cami" (Kılcı Mescidi) olarak belirlendiği fakat 1/500 ölçekli Yerleşim Planında değişiklik yapılmadığı,
4-Halihazırdaki parsel sınırları yönüyle ise 115 adada yer alan parsellerin imar hatlarının ve kitlelerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda, Konak Mahallesi, 115 adada;


2004 yılında onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planı ile 2005 yılında uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine, süreç içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında yapılan plan değişikliklerinin 1/500 ölçekli Yerleşim Planının düzenlenmesine ve güncel kadastral sınırlar ile imar hatları arasındaki uyumsuzluğunun giderilmesine ve yeni sınırlar itibarıyla 1/500 ölçekli Yerleşim Planında kitlelerin yeniden belirlenmesine yönelik Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan notlarının I-Genel Hükümler Bölümü 2. Maddesi ile "B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümünün "III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi)" başlığı altında parsel büyüklüklerine göre belirlenen kriterler dikkate alınarak aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

- 2005 yılında yapılan teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında Yol olarak belirlenen eski 28 ve eski 29 parsellerin kitleleri 1/500 ölçekli Yerleşim Planından kaldırılmıştır.
- 57, 71 ve 75 parsellerdeki tescil gösterimleri güncellenen parsel sınırları itibarıyla hem 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında hem de 1/500 ölçekli Yerleşim Planında düzenlenmiştir.
- 63 ve 69 parselin düzeltilen parsel sınırları itibarıyla imar hatları ve kitleleri yeniden düzenlenmiştir.
- 844 sokağın çıkmaz sokak olarak kullanılan kesiminin 431 sokağa bağlanabilmesi için 62 parsel yol olarak belirlenmiştir.
- 115 ada bütününde güncellenen kadastral sınırlar itibarıyla imar hatları ve kitleler yeniden düzenlenmiştir.

2863 Sayılı Kanun ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında, Bozkurt Mahallesi, 115 adanın güncellenen kadastral verileri ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.


Muttalip Murat KAYA
Şehir Plancısı


Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim
Yetkilisi


Dr. Gülnür CEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü


Ali Hüseyin BAĞUR
Mühür
KONAK BELEDİYESİ BAŞKANI