



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU: BELEDİYEMİZ İLÇE SINIRI İÇERİSİNDE HMAX: SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLU ADA/PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine "...İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek: Serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yenecek: Serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi doğrultusunda Belediyemiz İlçe sınırı içerisinde yer alan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ada/parsel bazında bina yükseklikleri "Serbest" olarak belirlenmiş olan parsellerdeki bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİLERİ:

Müdürlüğümüzün 14.07.2020 tarihli ve E.27127 sayılı yazısı ile Belediyemiz İlçe sınırı içerisinde yer alan ve yürürlükteki imar planında yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan alanlara ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.06.2020 tarihli ve E.23037 sayılı ile 27.06.2020 tarihli ve E.24245 sayılı yazıları ile iletilen yükseklik ve ruhsat bilgileri dikkate alınarak, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine eklenen hüküm doğrultusunda yapılacak imar planı değişikliklerine altlık olacak şekilde konunun, Mimari Estetik Komisyonumuz tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında yürürlükteki imar planı kararları yönüyle ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile bölgesel olarak imar planı yönüyle yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan alanlar yönüyle incelenmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile bölgesel olarak imar planı yönüyle yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan alanlara yönelik Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile değerlendirme yapılmıştır.

Ayrıca Belediye Meclisimizin 07.01.2020 tarihli ve 26/2020 sayılı kararı ile, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (Taralı TM) olarak belirlenen 7491 ada, 1 parsel ile ilişkin son dönemde İzmir kent silüetinin geleceğine yönelik etkisi yönüyle basında ve kamuoyunda gündem teşkil eden yüksek yapının, hem kent estetiği açısından taşıdığı büyük önem, hem de İzmirlinin bu konudaki duyarlılığı dikkate alınarak, bu konuda yetkili olan Belediyemiz bünyesinde kurulan Mimari Estetik Komisyonu tarafından değerlendirilmesine karar verilmiş, bu doğrultuda Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 1/2021 sayılı kararı ile değerlendirme yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ve ilgili mevzuat hükümleri, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri göz önünde bulundurularak yapılan inceleme ile Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 1/2021 sayılı ile 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararlarında yapılan değerlendirme kapsamında aşağıda yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri hazırlanmıştır.

Handwritten signature in blue ink.

ALSANCAK BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parceller; İsmet Kaptan Mahallesi, 1039 ada, 8 parsel, 1019 ada, 6 parsel, Akdeniz Mahallesi, 7491 ada, 1 parsel, Alsancak Mahallesi, 7658 ada, 40 parsel (E: 6-7-21-22-23), 3646 ada, 26 parsel (E: 15-16-17-18-19-20), 1227 ada, 40 parsel (E: 33-34) ve 7648 ada, 14 parsel (E: 12-13) ve 2126 ada 13 parseldir.

Bahse konu parselleri kapsayan Alsancak Bölgesinde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2018 tarihli ve 05.70 sayılı kararı ile onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2018/987 esasına kayden açılan davada verilen 09.12.2019 tarih 2019/1583 sayılı ve İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2018/650 esasına kayden açılan davada verilen 31.12.2019 tarih, 2019/1502 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

1- İsmet Kaptan Mahallesi, 1039 Ada, 8 Parsel: İsmet Kaptan Mahallesi, 1039 ada, 8 parselde Yapı İnşaat Alanı: 104.000 m², Hmax: Serbest ve yapı inşaat alanının %30'u Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasında, %70'i Turizm-Ticaret Alanında kullanılacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları önerisi Belediye Meclisimizin 07.01.2013 tarihli ve 12/2013 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2013 tarihli ve 05.443 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu 2013 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları;

"1. Turizm-Ticaret Alanında; Alishveriş Merkezleri, Eğlence Yerleri, Her tür ticaret ve turizm tesisi (Konaklama tesisleri, otel, motel vb) Konut ve sadece bir tek firma ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının 1/3'ünden fazla olamaz.

2. 1039 ada 8 Parsele Ait Yapı İnşaat Alanı = 104.000 m², hmax= serbest şeklinde yapılaşma olacaktır. Yapı İnşaat Alanı'nın %30'u Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasında, %70'i Turizm-Ticaret Alanında kullanılacaktır.

3. Turizm-Ticaret Alanı bütününe esas düzenlenecek mimari projede, Hürriyet Bulvarı ile 1362 Sokak kesişimine cepheli parsel köşesinde 31.000 m² yapı inşaat alanına sahip Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası ayrılacaktır.

4. Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasına ait sığınak ve otopark ihtiyacı parsel bütününe karşılanacaktır. Zemin altı otopark alanlarının 8.500 m²'si Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasına ait olacaktır.

5. Yapı yaklaşma mesafeleri;

15.80m. yüksekliğe kadar yol cephelerinden min. 5m, 9 Eylül Meydanı cephesinden min. 150m olarak uygulanacaktır.

2. Bodrum Kat ve altındaki bodrum katlarda; otopark ve sığınak olarak kullanılmak kaydıyla çekme mesafesi aranmayacaktır.

6. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümleri ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile İsmet Kaptan Mahallesi, 1039 ada, 8 parsel ile ilişkin yapılan arşiv incelemesinde parselde ruhsatlı yapı bulunmadığı, mülkiyet yönüyle yapılan incelemede de parsel maliklerinden birinin İzmir Büyükşehir Belediyesi olduğu ve bahse konu alanda yapı inşaat alanının %30'unun Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binasında kullanılacağına ilişkin plan notu bulunduğu da dikkate alınarak, söz konusu alanda yapılacak bina/binaların yüksekliğinin alanda oluşacak proje kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesine karar verildiğinden, söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliği önerisi hazırlanmamıştır.

KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- 2- **İsmet Kaptan Mahallesi, 1019 Ada, 6 Parsel:** İsmet Kaptan Mahallesi, 1019 ada, 6 parsel Toplam İnşaat Alanı Yaklaşık 80.000 m2 (hmax. Serbest) yapılaşma koşullu Katlı Otopark, Turistik Otel, İşhanı olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli plan değişikliği Belediye Meclisimizin 05.11.1986 tarihli ve 195 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.11.1986 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu parselin Toplam İnşaat Alanı: 80.000 m2, Kitle ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu Metropolitan Aktivite Merkezi (M) olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 16.10.1987 tarihli ve 807/1121 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 28.10.1987 tarihinde onaylanmıştır. "1)Açık çıkmalar, açık teraslar, kapalı otoparklar, müstemilat ve katlarda bulunan tesisat ile ilgili alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir. 2)Proje gereği, yapı yaklaşma sınırı aranmaz. 3)Binanın gerektirdiği hafriyat için, diğer projelerin (mimari betonarme, tesisat) tasdikini beklemeden ayrıca hafriyat ve istinad duvarı projesi tasdiki ile birlikte hafriyat ve istinad duvarı ruhsatı verilebilir. Plan notları ilavesi ile değişiklikle onanmıştır." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile İsmet Kaptan Mahallesi, 1019 ada, 6 parselin inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak 120.75 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, 1019 ada, 6 parselin 07.11.1988 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 120.75 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 3- **Akdeniz Mahallesi, 7491 Ada, 1 Parsel:** Akdeniz Mahallesi, 7491 ada, 1 parselin kısmen Hmax:24.80, kısmen Hmax: Serbest yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (Taralı TM) (Katlı Otopark+Yüksek Yapı Adası) "Parsel tamamı, 2 kat bodrum, Zemin kat ticaret, 1. Kat ticaret ve otopark, 2,3,4,5 ve 6. katlarda otopark, 7. kat ticaret ve otopark, 8 ve üzeri katlar Konut" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 01.07.2008 tarihli ve 179/2008 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2008 tarihli ve 01.2044 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

"-Yüksek katlı yapı adasında toplam inşaat alanı, (otopark ve yüksek yapılar yönetmeliğinin öngördüğü elektrik ve mekanik tesisat mahalleleri, şaftlar, yüksekliği 1.80 metreyi geçmeyen tesisat galeri ve katları ile sığınak kullanımları hariç) mevcut imar durumunun sağladığı inşaat alanını geçemez

-Plan onama sınırı içinde imar uygulaması bir bütün olarak yapılacak ve bu sınır içinde, kamu kullanımına ayrılmış yerler kamunun eline geçmeden ve plan değişikliği başvuru sahibine ait olan parsellerden kamuya terk edilen alan üstündeki zemin üstü yapılar kaldırılmadan inşaat izni verilemez.

-Açık otopark alanı ücretsiz otopark alanı olarak kullanılacaktır.

-İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.05.2008 gün ve 3178 sayılı kararı ile tescil edilen 1716 ada 3 parsel ile ilgili ilke kararı doğrultusunda rölöve-restorasyon-restitüsyon ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanarak, Koruma Kurulu'na iletilmesi gerekmektedir." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 1/2021 sayılı kararı ile Akdeniz Mahallesi, 7491 ada, 1 parselin parsel malikinin 21.01.2021 tarihli ve 6924 kurum sayılı dilekçesi ile iletilen tadilat projesinde yüksekliğin 134.57 metre olarak belirlendiği ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak, toplam yapı inşaat alanına göre bina yüksekliğinin 135 metre olarak belirlenmesi ve bu yüksekliğin plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Akdeniz Mahallesi, 7491 ada, 1 parselin yüksekliğinin

Yençok: 135 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 4- **Alsancak Mahallesi, 7658 Ada, 40 Parsel (E: 6-7-21-22-23):** Alsancak Mahallesi, 7658 ada, 40 parselin (E: 6-7-21-22-23) “B.Ş.B. meclisinin 1.12.1994 tarih, 05/257 sayılı Çok katlı otopark yapımını teşvik yönetmeliği ve Konak Bel. mec. 20.6.1996 tarih, 3494/3865 sayılı hükümlerine uyulacaktır. 1456 Sokak cephesinde imar planı gabarisinin üzerindeki katlarda 5 m. çekme yapılacaktır.” şeklinde plan notu ile Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM1) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 20.06.1996 tarihli ve 3494/3865 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.03.1997 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Alsancak Mahallesi, 7658 ada, 40 parselin Otopark Teşvik Yönetmeliği kapsamında plan değişikliği yapılarak gabarisinin artırıldığı, ancak söz konusu yönetmeliğin artık yürürlükte olmadığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak, söz konusu 7658 ada, 40 parselin inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 61.9 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Alsancak Mahallesi, 7658 ada, 40 parselin 07.06.2000 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 61.9 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 5- **Alsancak Mahallesi, 3646 Ada, 26 Parsel (E: 15-16-17-18-19-20):** Alsancak Mahallesi, 3646 ada, 26 parselin (E: 15-16-17-18-19-20) “(15-16-17-18-19-20 parsellere ait) B.Ş.B. Meclisinin yüksek yapılar yönetmeliği ve Konak Bel Mec 26.6.1996 tarih 3718/3929 sayılı hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde plan notu ile Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM1) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 26.06.1996 tarihli ve 3718/3929 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.12.1996 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Alsancak Mahallesi, 3646 ada, 26 parselin Yüksek Yapılar Yönetmeliği kapsamında plan değişikliği yapılarak gabarisinin artırıldığı, ancak söz konusu yönetmeliğin artık yürürlükte olmadığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak, 3646 ada, 26 parselin inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 86 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Alsancak Mahallesi, 3646 ada, 26 parselin 27.02.2006 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 86 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 6- **Alsancak Mahallesi, 1227 Ada, 40 Parsel (E: 33-34):** Alsancak Mahallesi, 1227 ada, 40 parselin (E: 33-34) Hmax: Serbest, Toplam İnş. Alanı: 3900 m2 yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM1) olarak belirlenmesine ve “3933/4233 sayılı Meclis kararı eki projedeki O.P. adedi (63 adet) min. sağlanacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3933/4233 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.02.1998 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Alsancak Mahallesi, 1227 ada, 40 parselin 66.65 metre inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Alsancak Mahallesi, 1227 ada, 40 parselin



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

18.12.2006 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 66.65 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 7- **Alsancak Mahallesi, 7648 Ada, 14 Parsel (E: 12-13):** Alsancak Mahallesi, 7648 ada, 14 parsel (E: 12-13) Hmax: Serbest, Max. Yapı İnş. Alanı=19980 m2 yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (TM1) olarak belirlenmesine ve “Yapının gereksinimi olan otoparklar parsel bünyesinde karşılanacaktır. İ.B.Ş. Belediyesi yüksek yapılar yönetmeliğine uyulacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3871/4235 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Alsancak Mahallesi, 7648 ada, 14 parselin ise 50.35 metre olarak inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Alsancak Mahallesi, 7648 ada, 14 parselin 16.06.2000 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 50.35 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

- 8- **Hilal Mahallesi, 2126 Ada, 13 Parsel:** Hilal Mahallesi, 2126 ada, 13 parselin E:2.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullu B.H.Z. (İtfaiye) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 14.08.2000 tarihli ve 4487/4777 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 03.11.2000 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde kalan Hilal Mahallesi, 2126 ada, 13 parselin inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliği 11.56 metredir. Yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı-İtfaiye olarak belirlenmiş olması nedeniyle bina yüksekliğinin parselde oluşturulacak projenin özelliği gereği belirlenmesi gerektiğinden, bina yüksekliğinin proje aşamasında belirlenmesine ilişkin plan notu ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Hilal Mahallesi, 2126 ada, 13 parsel ile ilişkin plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

HATAY BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği “Serbest” olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; 2885 ada 27 ve 220 parsel, 6884 ada, 7-8-9-10-11-12 parseller ile 6885 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller, Mehmet Ali Akman Mahallesi, 2915 ada, 57 parsel ve Yeşiltepe Mahallesi, 527 ada, 16 parsellerdir.

Söz konusu parselleri de kapsayan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2017 tarih ve 05.1283 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan Konak 2. Etap (Üçkuyular-Karataş Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 2.İdare Mahkemesinin 2018/640 esasına kayden açılan davada, 03.06.2020 tarih, 2020/439 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

- 9- **Güneşli Mahallesi, 2885 Ada, 27-220 Parseller, 6884 Ada, 7-12 Parseller, 6885 Ada, 1-6 Parseller:** Güneşli Mahallesi, 2885 ada 27 ve 220 parsel, 6884 ada, 7-8-9-10-11-12 parseller ile 6885 ada, 1-2-3-4-5-6 parsellerin E: 2.00, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı + İdari + Sosyal + Kültürel Tesis + Çok Amaçlı Salon + Otopark) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

04.04.2016 tarihli ve 63/2016 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2016 tarihli ve 05.696 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

"1-Belediye Hizmet Alanında Pazar Alanı, İdari, Sosyal, Kültürel Tesis, Çok Amaçlı Salon ve Otopark Alanı yer alabilir.

2-Yapı Yaklaşma Mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla yapı nizamı, kitle boyutları, bina cepheleri, bina derinlikleri ve kat yükseklikleri vaziyet planına göre belirlenecektir.

3-Uygulama sonrasında oluşacak parselin tabii zemin altında ya da yönetmeliğe uygun tevziye edilmiş zemin altında tamamına bodrum yapılabilir.

4-Zemin altında yapılacak ihtiyaç fazlası otoparklar Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS/Emsal) alanına dahil edilmeyecektir.

5-Parsel içerisinde trafo yer alabilir.

6-Alanda bulunan mevcut ağaçların korunması esastır.

7-Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış olan yönetmeliklere uyulacaktır." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Hatay Bölgesinde yer alan ve Konak Belediyesi mülkiyetinde kalan, Güneşli Mahallesi, 2885 ada, 27-220 parseller, 6884 ada, 7-12 parseller, 6885 ada, 1-6 parsellerin bina yüksekliğinin planda belirlenen yapılaşma koşulları, parsel büyüklüğü ve çevre plan kararları da dikkate alınarak Yençok: 8 kat olarak belirlenmesine karar verildiğinden, Güneşli Mahallesi, 2885 ada, 27-220 parseller, 6884 ada, 7-12 parseller, 6885 ada, 1-6 parsellerin yüksekliğinin Yençok: 8 kat olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

10- Mehmet Ali Akman Mahallesi, 2915 Ada, 57 Parsel: Mehmet Ali Akman Mahallesi, 2915 ada, 54 parselin TAKS: 0.55 KAKS: 2.50 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Kültür Sanat Merkezi) olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediye Meclisimizin 30.06.2000 tarihli ve 4403/4756 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.10.2000 tarihli ve 8849 sayılı kararı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.12.2000 tarihinde onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde kalan Mehmet Ali Akman Mahallesi, 2915 ada, 57 parselin bina yüksekliğinin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak parselde bulunan binanın inşaat ruhsatında 29,30 metre olan yol kotu yüksekliğinin, yürürlükteki imar yönetmeliğinin ilgili hükümleri de dikkate alınarak 30.50 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Mehmet Ali Akman Mahallesi, 2915 ada, 57 parselin 27.02.2007 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 30.50 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

11- Yeşiltepe Mahallesi, 527 Ada, 16 Parsel: Yeşiltepe Mahallesi, 527 ada, 16 parselin Emax:5.00, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Kültürel Tesis olarak belirlenmesi ve çevresi ile birlikte düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 31.10.1990 tarihli ve 2502/2552 sayılı Konak Belediyesi Meclis kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 20.06.1991 tarihli ve 103/815 sayılı yazısı ile yeniden düzenlenerek değişiklikle onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde kalan Yeşiltepe Mahallesi, 527 ada, 16 parselin bina yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

21.50 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Yeşiltepe Mahallesi, 527 ada, 16 parselin 03.02.1992 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 21.50 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

BALLIKUYU-YEŞİLDERE BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; Akarcalı Mahallesi, 11153 ada, 1 parseldir.

12- Akarcalı Mahallesi, 11153 Ada, 1 Parsel: Söz konusu parseli de kapsayan ve Konak Belediye Meclisinin 29.02.2000 tarihli ve 4363/4690 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.10.2000 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ballıkuyu ve Civarı Revizyon İmar Planında, 11153 ada, 1 parsel "E:3.00 Hmax:S yapılaşma koşullu Birinci ve İkinci Derece Metropolitan Aktivite Merkezi" olarak belirlenmiş olup, bu kullanım içerisinde Özel İşaretler Lejant paftasında belirtildiği üzere "*Konut, çarşı, büro, iş hanı, her tür ticaret depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, servis ist. Yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Bu fonksiyonlardan bir veya birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.*" hükümleri yer almaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Ballıkuyu Bölgesinde yer alan, Akarcalı Mahallesi, 11153 ada, 1 parselin ise inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak 124.24 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Akarcalı Mahallesi, 11153 ada, 1 parselin 30.06.2017 ve 19.02.2018 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 124.24 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

YENİŞEHİR BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; 8101 ada, 1, 2 ve 3 parseller ve 8457 ada, 1 parseldir.

13- Yenişehir Mahallesi, 8101 Ada, 1, 2 ve 3 Parseller: Yenişehir Mahallesi, 8101 ada, 3 parselin bir kısmının Hastane Gelişme Alanı ve Park Alanından çıkarılarak 0.40/2.50, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Metropolitan Aktivite Merkezi (M) Alanı olarak belirlenmesine ilişkin plan değişikliği Belediye Meclisimizin 14.02.1997 gün ve 3689/4079 sayılı kararı ile; bahsi geçen parselin bulunduğu imar adasının 1 ve 2 nolu bölgeler olarak ayrılması, 1 nolu bölgenin Hmax:serbest olacak şekilde inşaat alanının 12.000m² olması ve 2 nolu bölgenin cadde üzeri bitişik nizam 7 kat (B-7), kuzey kısmı ise bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu Metropolitan Aktivite Merkezi (M) olarak belirlenmesi, "*51 ve 120 nolu parsel fazlalıklarının hastaneye bila ücret terki ve ayrıca 2 nolu bölgede yapılacak çalışmalarda zaiyat miktarlarının aynı oranda yine hastaneye devri şartı ile*" uygun bulunmuş, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ise söz konusu plan değişikliğindeki 2 nolu bölge aynen korunmak üzere, 1 nolu bölgeyi oluşturan imar adası, kuzey yönüne doğru büyütülerek ve inşaat nizamı 0.40/3.00, Hmax:Serbest ve Metropolitan Aktivite Merkezi (M) koşullu olacak şekilde 05.12.1997 tarihli ve 1636 değişiklik numarası ile onaylanmıştır.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Yenişehir Mahallesi, 8101 ada, 3 parseli de kapsayan Yenişehir Bölgesinde Belediyemizce imar planı revizyonu çalışmalarına başlanmış olup, konunun 1/1000 ölçekli Yenişehir Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında değerlendirilmesine karar verildiğinden, söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliği önerisi hazırlanmamıştır.

14- Mersinli Mahallesi, 8457 Ada, 1 Parsel: Mersinli Mahallesi, 8457 ada, 1 parselin E: 1.75 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (İZSU) olarak belirlenmesine ve

"1. Yapının yüksekliği "Yençok: Serbest" olarak belirlenecektir. Bina cephesi ve bina derinliği ölçüleri serbest bırakılacaktır.

2. Yapıya yoldan kot verilecektir.

3. Yapının enerji ihtiyacı 8458 ada, 1 parselden karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2015 tarihli ve 05.301 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde kalan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (İZSU) olarak belirlenmiş olan Mersinli Mahallesi, 8457 ada, 1 parsel ile yönelik hazırlanacak proje doğrultusunda konunun İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesine karar verildiğinden, söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliği önerisi hazırlanmamıştır.

ÇINARLI BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; Mersinli Mahallesi, 8666 ada 3 parsel (Eski:1 ve 2 parseller)dir.

15- Mersinli Mahallesi, 8666 Ada 1 ile 2 Parseller: Mersinli Mahallesi, 8666 ada 1 ve 2 parsellerin Adalet Bakanlığı Teknik İşler Dairesi Başkanlığınca hazırlanan proje doğrultusunda bütünleştirilmesi ve yapılaşma koşullarının E:3.50, Hmax:Serbest olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2012 tarihli ve 05.644 sayılı kararı ile onanmıştır.

2012 yılı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, Mersinli Mahallesi, 8666 ada 1 parsel ile 2 parselin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bütünleştirilmesi ve her yönden 10 metre çekme mesafesi planlanarak E:3.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Resmi Tesis Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Belediye Meclisimizin 15.01.2013 tarihli ve 29/2013 sayılı kararıyla uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2013 tarih 05.533 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Çınarlı Mahaltesinde yer alan ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde kalan 8666 ada, 3 parselin inşaat ruhsatına göre yol kotu yüksekliğinin 49 metre olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verildiğinden, Çınarlı Mahallesi, 8666 ada, 3 parselin 25.01.2016 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin Yençok: 49 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

BEŞTEPELER BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; 1. Kadriye Mahallesi, 36464 ada, 12 parseldir.

- 16- 1. Kadriye Mahallesi, 36464 Ada, 12 Parsel (E: 2 ve 3 Parseller):** 1. Kadriye Mahallesi, 36464 ada, 12 parselin (E: 2-3) E:2.50, Yençok: Serbest yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Pazar Alanı, Otopark, İdari, Sosyal, Kültürel Tesis, Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salon) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 01.08.2017 tarihli ve 151/2017 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2017 tarihli ve 05.1254 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bahse konu parseli de kapsayan Beştepeler Bölgesinde Belediyemizin 05.11.2019 tarihli ve 211/2019 sayılı kararı ile imar planı ve imar planı uygulamaları durdurulmuştur.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Beştepeler Bölgesinde yer alan 1. Kadriye Mahallesi, 36464 ada, 12 parselin Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından geliştirilen proje dikkate alınarak, Etüd Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Beştepeler İmar Planı Revizyonu kapsamında değerlendirilmesine karar verildiğinden, söz konusu parsel ile ilişkin plan değişikliği önerisi hazırlanmamıştır.

GÜRÇEŞME BÖLGESİ

Yürürlükteki imar planı kararları yönüyle, ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan ilçemiz sınırları içerisindeki ada/parseller; Zeytinlik Mahallesi, 8096 ada, 2 parseldir.

- 17- Zeytinlik Mahallesi, 8096 Ada, 2 Parsel:** İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 06.07.1998 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvarı Nazım İmar Planı'nda Kültürel Tesisler Alanında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvarı İmar Planında, 8096 ada, 2 parsel, E:1.00 yapılaşma koşullu Sosyo-Kültürel Tesis ve Yol olarak belirlenmiştir.

Zeytinlik Mahallesi, 8096 ada, 2 parselin E: 1.00, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Sosyal ve Kültürel Tesis olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 27.02.2004 tarihli ve 4837/5283 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 19.07.2004 tarihinde onaylanmıştır.

"8096 Ada

-Daha önce parselasyon yapılmış yerdeki 2 No.lu parselde bulunan ruhsat bina aynı ebat ve ölçülerde korunacaktır. 2-3-4-7-8 no.lu kadastral parsellerin İmar Kanununun 16.maddesine göre tevhid edilip aynı anda 5 parsel ile ifrazı ve bedelsiz yola terki yapılacaktır.

-6 ve 7 no.lu parsellerde ön bahçe mesafesi bırakılmamış olup mevcutlar hizası esas alınacaktır.

-Otopark ihtiyacı kendi parselinde karşılanacaktır." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararı ile Gürçeşme Bölgesinde yer alan Zeytinlik Mahallesi, 8096 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planında Sosyal ve Kültürel Tesis olarak belirlenmiş olduğu ve çevre plan kararları da dikkate alınarak bina yüksekliğinin Yençok: 5 kat olarak belirlenmesine karar verildiğinden, Zeytinlik Mahallesi, 8096 ada, 2 parselin yüksekliğinin Yençok: 5 kat olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.



KONAK BELEDİYESİ

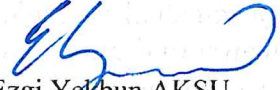
KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu kapsamda, yukarıda yer alan ada/parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine eklenen hüküm doğrultusunda yapılacak imar planı değişikliklerine altlık olacak şekilde yürürlükteki imar planı kararları yönüyle ada/parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile bölgesel olarak imar planında yüksekliği "Serbest" olarak belirlenmiş olan alanlar yönüyle Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 1/2021 sayılı ile 25.01.2021 tarihli ve 2/2021 sayılı kararlarında yapılan değerlendirme ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu, bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler, 2863 sayılı Koruma Kanunu ve yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

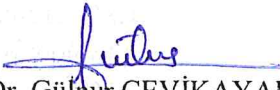
Bilgilerinize arz olunur.


Elif YILDIZER ÖZKAN
Y. Şehir Plancısı


28.01.2021


Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim Yetkilisi

28.01.2021


Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi

28.01.2021


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü

28.01.2021