

İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ
ALSANCAK MAHALLESİ

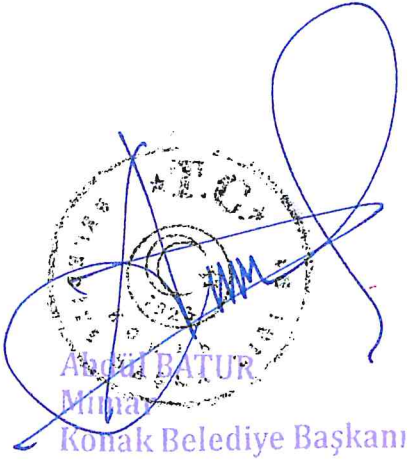
PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU

1823 ADA 17 PARSEL

1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

Meclis Karar No : 05.644
Meclis Karar Tarihi : 06.06.2023

2023



A. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1. PLANLAMA ALANI

- Plan teklifine konu alan, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, **tapuya 1823 ada 17 parsel numarası ile kayıtlı olup 5.364,40 m² yüzölçümüne sahiptir.**
- Söz konusu taşınmaz Konak ilçe merkezinde yer almakta olup kuzeyinde İzmir körfezi, ve Karşıyaka İlçesi, doğusunda Bayraklı ve Bornova İlçeleri, güneyinde Buca ve Gaziemir ilçeleri yer almaktadır.
- Kuzeyindeki 1434 sokak, güneyindeki 1486 sokak ve doğusundaki 1420 sokaktan cephe almaktadır.
- Taşınmazın kuzeyinde yer alan 1434 sokağa 70 metre, güneyinde yer alan 1486 sokağa 86 metre ve doğusundaki 1420 sokağa 104 metre cephesi bulunmaktadır.



Taşınmazın Uydu Görüntüsü Üzerinde Konumu

- Taşınmazın batı cephesinde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı kararı ile “Korunması Gerekli Kültür Varlığı” olarak tescil edilen 1823 ada 3 ve 4 parseller yer almaktadır.

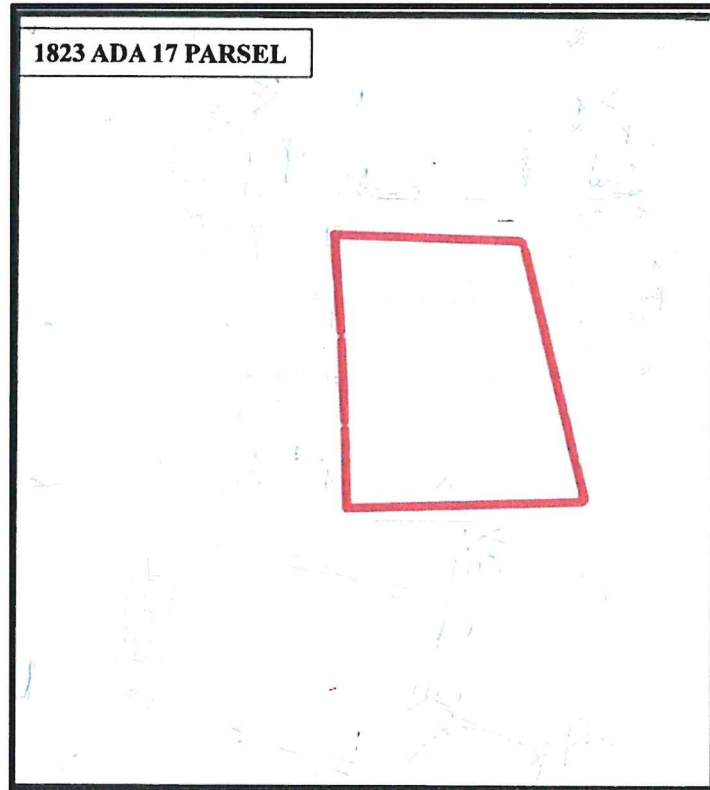
- Planlamaya konu taşınmazın eski kullanımı Tekel Sigara Fabrikası olmakla birlikte mevcut durumda üzerinde yapı yer almamaktadır. Planlama alanının batısında yükseklikleri 6-8 kat arasında değişen konut alanları, güneyinde kapalı spor salonu, otopark alanı ve yüzme havuzu yer almaktadır.

MÜLKİYET DURUMU

- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan 1823 ada 17 parsel, **23.12.2011 tarih ve 26184 yevmiye numarası** mülkiyeti ARTIÜÇ YAPI SANAYİ ve TİCARET A.Ş. adına tapu devri yapılmıştır.

| İl/ilçe | Mahalle | Malik | Hisse/Pay | Niteliği | Ada/Parsel | Yüzölçümü m ² |
|-----------------|----------|---|-----------|--|------------------------|--------------------------|
| İzmir/ Konak | Alsancak | Artı Üç Yapı ve Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Tam | Tekel Yaprak Tütün Bakım İşletme Atelyeleri ve Bahçe | 1823 Ada/ 17 Parsel | 7.699,06 m ² |

- **1823 ada 17 parsel** tam hisse ile ARTIÜÇ YAPI SANAYİ ve TİCARET A.Ş. adına tescillidir.



Taşınmazın Kadastral Durumu

- **Planlamaya konu taşınmaz Özelleştirme Yüksek Kurulunun 13.03.2017 tarih ve 2017/09 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planına göre kuzey kısmında 2.335 m² lik Park Alanı belirlenmiş ve bu alan bedelsiz olarak kamuya terk edilerek 5.364,40 m² lik yeni tapu yüz ölçümü oluşmuştur.**
- **Söz konusu taşınmaz kuzeyindeki 2.335 m² lik Park Alanı bedelsiz olarak kamuya terk edilerek %30,3 oranında zayıt vermiştir.**

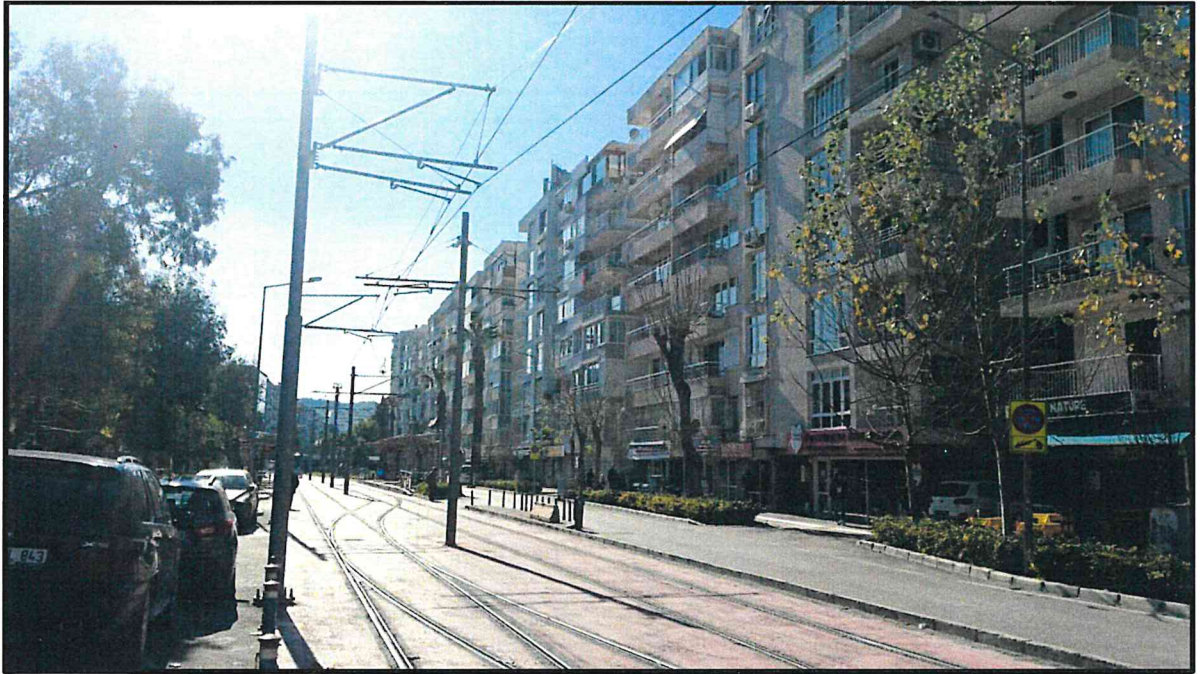
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

- Planlama alanını oluşturan Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi 1823 ada 17 parsel numaralı taşınmaz, güneyinde 1486 sokak, doğusunda 1420 sokak, kuzeyinde 1434 sokak ve batısında Ziya Gökalp Bulvarının çevrelediği alan üzerinde yer almaktadır.
- Planlama alanına ilişkin 31.01.2020 tarihli güncel fotoğraflar çekilmiş ve aşağıda da görüleceği üzere alan üzerindeki yapılar yıkılmış olup planlama alanı şuan boş durumdadır.

1420 Sokaktan Görüntüler:



Ziya Gökalp Bulvarı Görüntüleri:



1823 ada 17 Parselden Görüntüler:

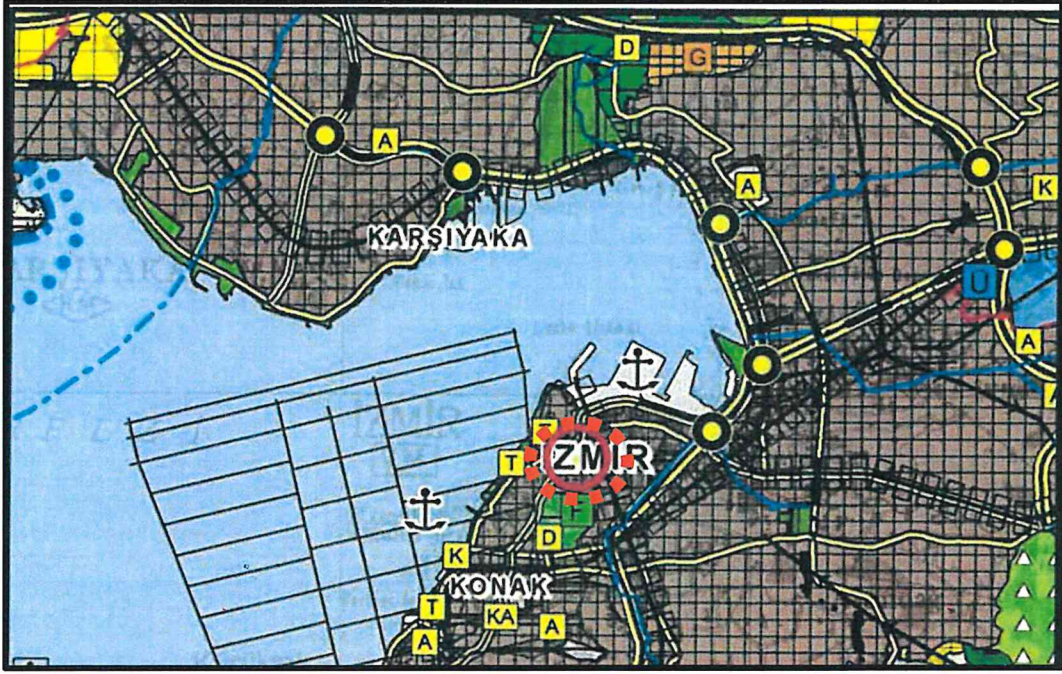


B. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLANLAR

1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

- Plan teklifine konu taşınmaz, 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

- Kentsel Yerleşik Alanlar için Çevre Düzeni Planının Plan Notlarında aşağıdaki tanımlamalar getirilmiştir:

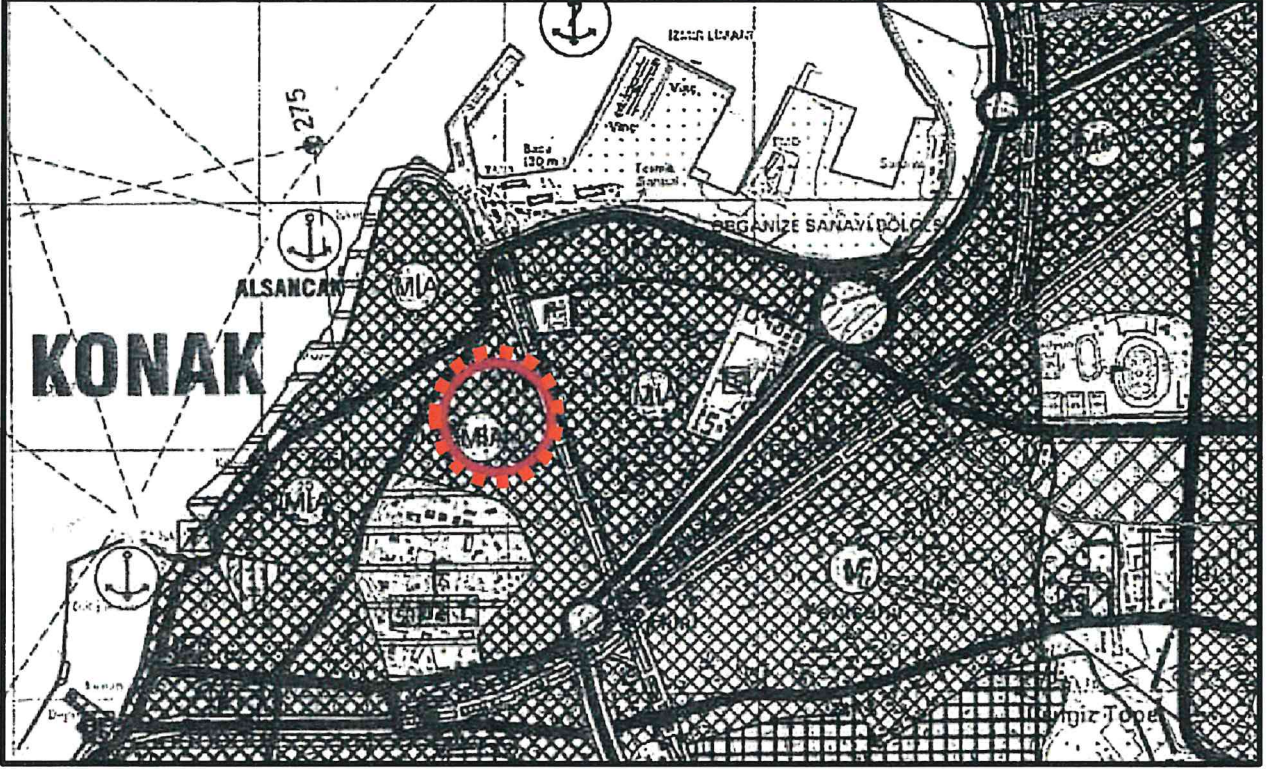
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alanlarla İlgili olarak;

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR V.B. YER ALABİLİR.

1.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KONUMU

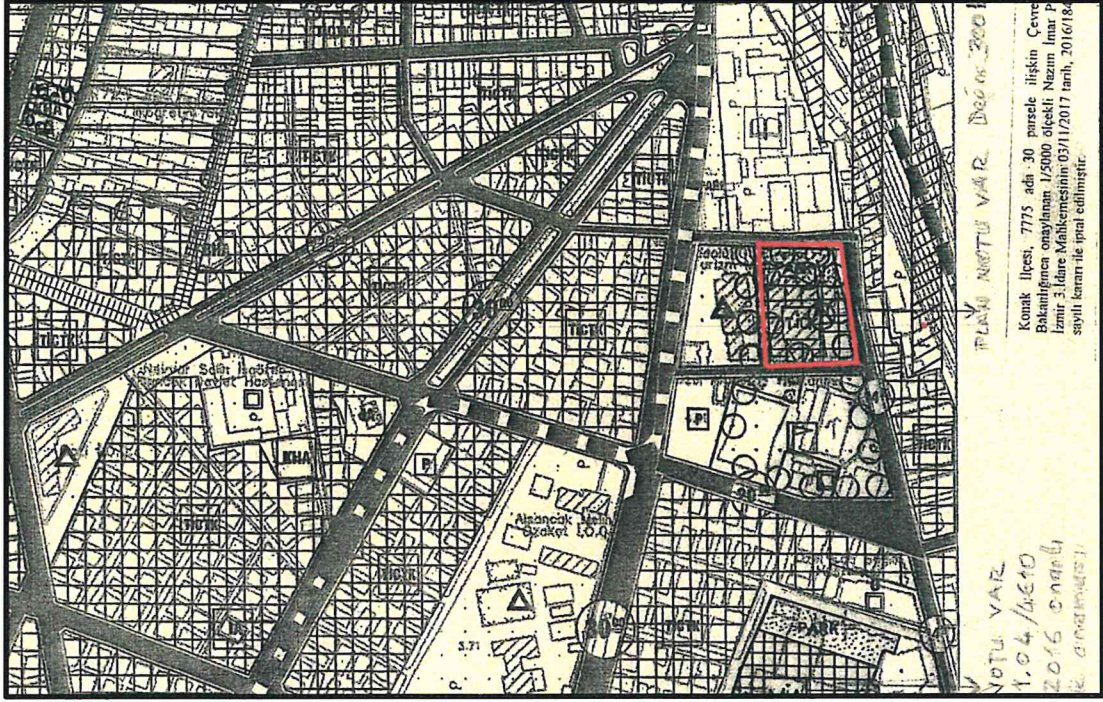
- Plan teklifine konu taşınmaz, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Merkezi İş Alanı” olarak belirlenen plan kararında yer almaktadır.



1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Taşınmaların Konumu

1.3. TAŞINMAZIN MEVCUT ALSANCAK 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ KONUMU

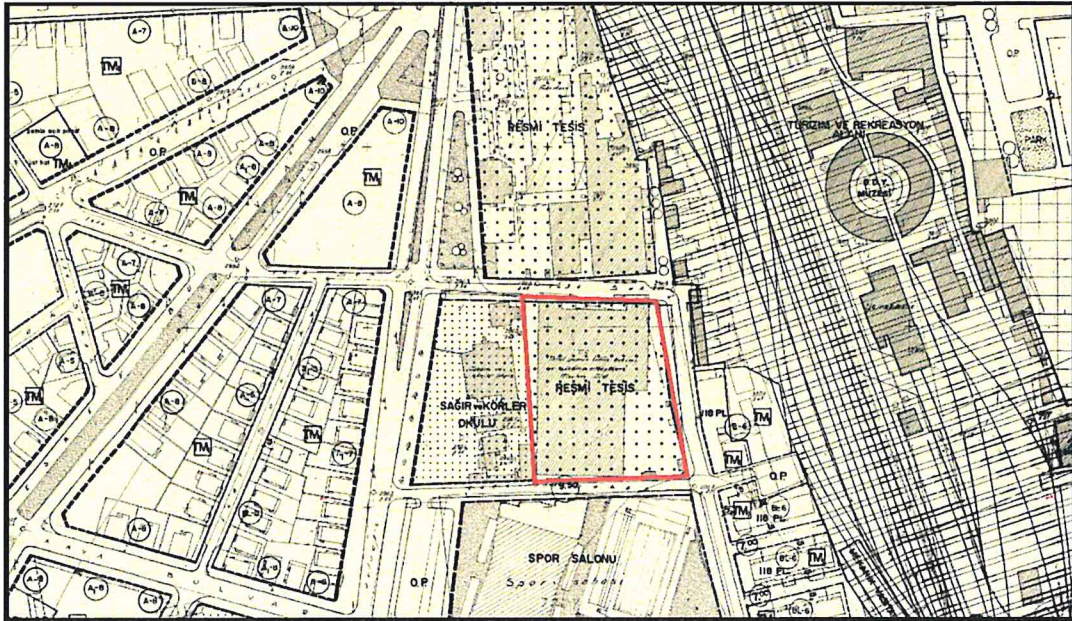
- Planlamaya konu taşınmaz, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 05.1141 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli 1.Etap Alsancak-Kahramanlar Planında “onama yetkisi farklı kurumda olan alan” olarak belirlenmiştir.
- Söz konusu taşınmaz Özelleştirme Yüksek Kurulunun 05.02.2001 tarih ve 2001/6 sayılı kararı ile Özelleştirme kapsamına alındığından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmazın Konumu

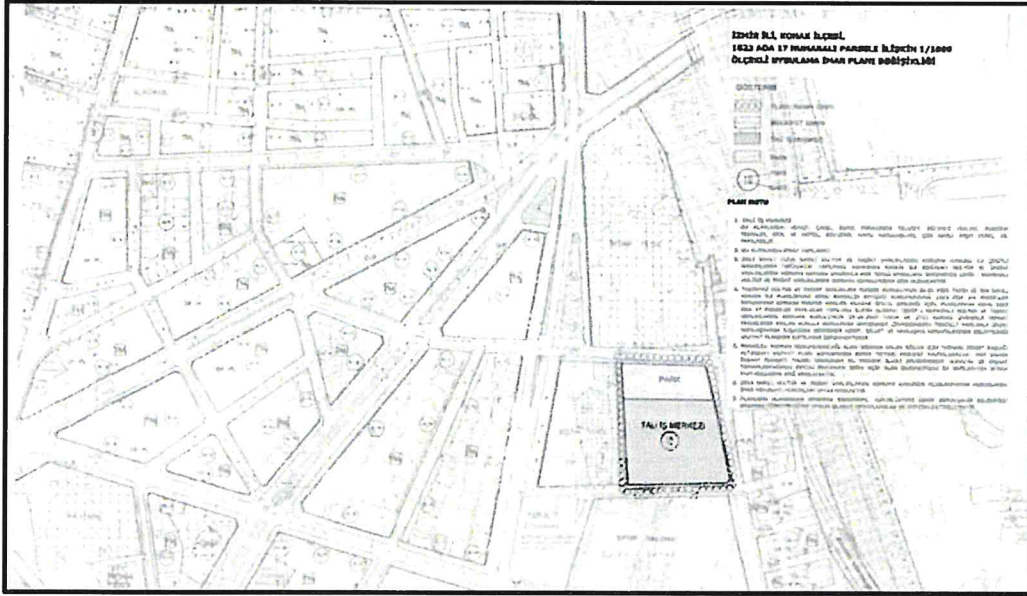
1.4. TAŞINMAZIN MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ GEÇMİŞİ

Değerlendirmeye konu taşınmaz ilk olarak; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1985 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Resmi Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



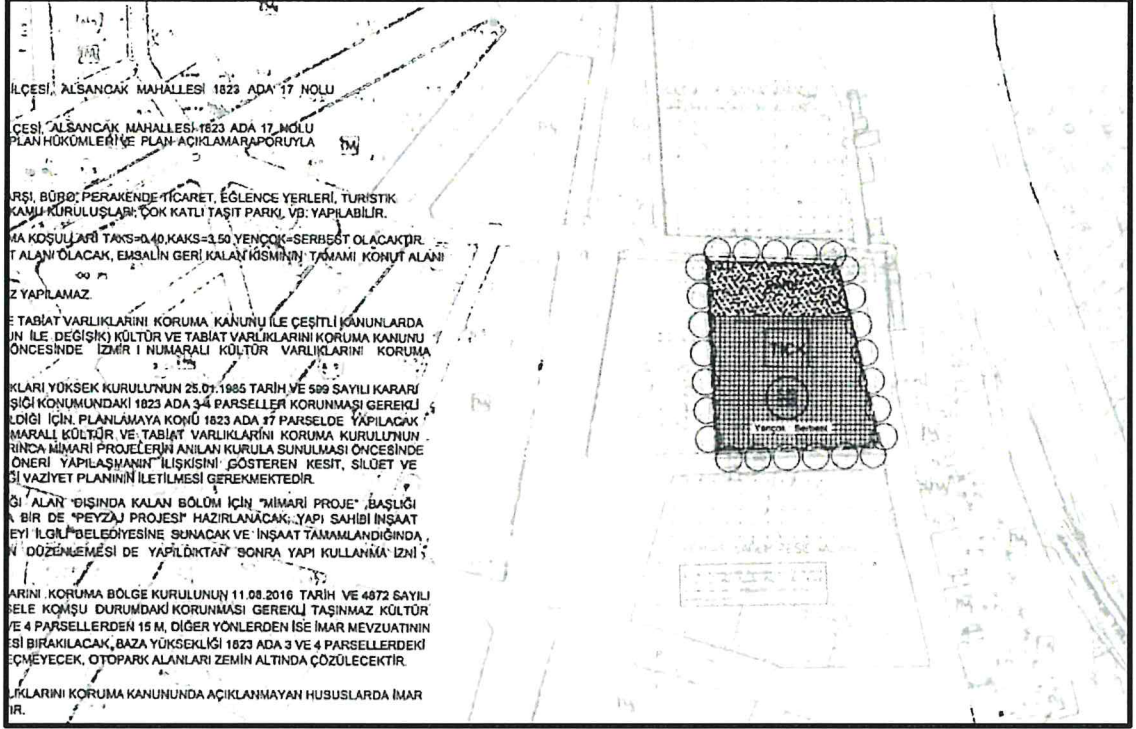
Mevcut 1/1.000 Ölçekli Mevzii İmar Planında Taşınmazın Konumu

- Daha sonra Özelleştirme Yüksek Kurulunun 05.02.2001 tarih ve 2001/6 sayılı kararı ile Özelleştirme kapsamına alınan taşınmaz, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 11.03.2008 tarih ve 2008/20 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planlarında **Taks:0.40, KAKS:3.50 Tali İş Merkezi ve Park Alanı** olarak planlanmıştır.
- Bu plan Danıştay Altıncı Dairesinin 11.10.2010 tarih ve 2010/9080 sayılı kararı ile kaldırılan donatı alanının yerine eşdeğer alan ayrılmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir.
- Özelleştirme Yüksek Kurulunun 14.01.2009 tarih ve 2009/01 sayılı kararı ile alana yönelik hazırlanan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları onaylanmış; bu planlarda taşınmaz **Taks:0.40, KAKS:3.50 Tali İş Merkezi ve Park Alanı** olarak planlanmıştır.



Özelleştirme Yüksek Kurulunun 14.01.2009 tarih ve 2009/01 sayılı kararı ile Onaylanan Plan

- Bu planda Danıştay Altıncı Dairesinin 26.10.2011 tarih ve 2011/3996 sayılı kararı ile yine benzer gerekçeler gösterilerek iptal edilmiştir.
- Söz konusu yargı kararının uygulanması amacı ile Özelleştirme Yüksek Kurulunun 13.03.2017 tarih ve 2017/09 sayılı kararı ile taşınmaza yönelik 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları onaylanmış; bu imar planlarında taşınmaz **Taks:0.40, KAKS:3.50 Ticaret+Konut Alanı Park Alanı ve Yol** olarak planlanmış ve plan notlarında toplam emsalin en az %10 unun Ticaret Alanı olarak, emsalin geri kalan kısmının tamamı Konut Alanı olarak kullanılacağı belirtilmiştir.



Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

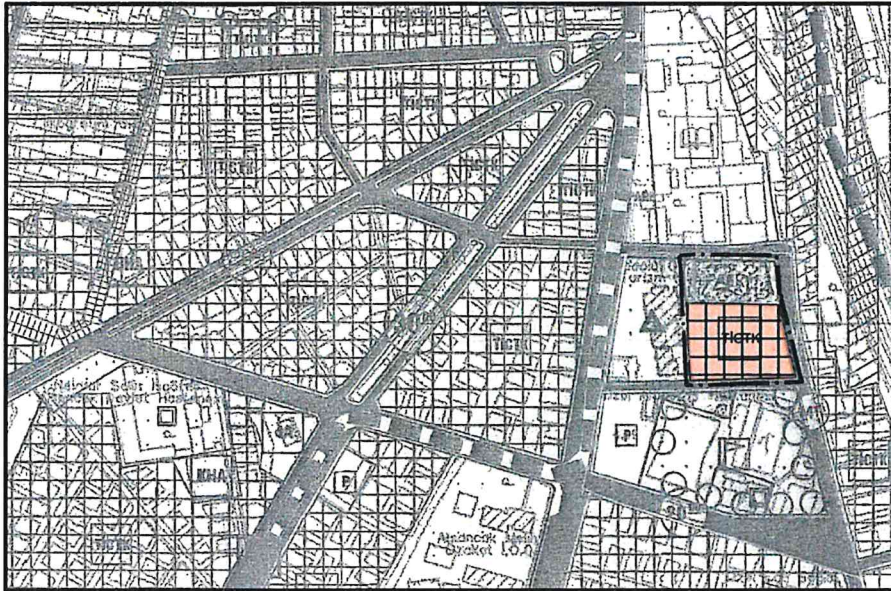
- Bu plan da Danıştay Altıncı Dairesinin 2018/4419 sayılı kararına göre *Karma Kullanım Alanlarında nüfusun ihtiyacı olan altyapı alanlarının bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması gerektiği, Nüfus ve inşaat artışı ile ilgili plan kararlarında artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Ek-2 tablosuna göre plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması, Söz konusu plan teklifinde taşınmazın %30.3 lük kısmının park ve yol olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrıldığı belirtilse de mevzuat gereği nüfusun ihtiyaç duyacağı gerekli sosyal altyapı alanına yönelik ilgili kurumlardan görüş alınmadığı ve bu yönde bir değerlendirme yapılmadığı **GEREKÇESİYLE İMAR PLANI İPTAL EDİLMİŞ OLUP TAŞINMAZ MEVCUT DURUMDA PLANSIZ KALMIŞTIR.***
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 26.11.2019 tarih ve 131849 sayılı yazısında "taşınmazın Artüç Yapı Sanayi Ve Ticaret A.Ş. adına 23.12.2011 tarihinde tapu devrinin yapıldığı, Özelleştirme İdaresi tarafından yapılan planlara karşı açılan davada, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca yapılan inceleme neticesinde 31.10.2018 tarihli karar ile imar planının iptal edildiği, taşınmazın alıcıya devir tarihinden itibaren beş yıllık sürenin geçmiş olduğu, 31.10.2018 tarihli kararın da devir tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde verilmemiş ve idareye tebliğ edilmemiş olduğu hususlarından" **dolayı 1823 ada 17 parsel numaralı taşınmazda Özelleştirme İdaresinin plan yapma yetkisinin bulunmadığı belirtilmiştir.**

- Konu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne 01.08.2019 tarihli dilekçe ile 1823 ada 17 parselde plan yapma yetkisinin hangi kurumda olduğu hususunda görüş sorulmuş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 10.12.2019 tarih ve 288833 sayılı yazısında; **Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 26.11.2019 tarih ve 131849 sayılı görüşünün geçerli olduğu bu kapsamda plan yapma yetkisinin Özelleştirme İdaresi Başkanlığında bulunmadığı belirtilmiştir.**
- **Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili yazılarında görüleceği üzere bu alanda Özelleştirme İdaresinin plan yapma yetkisi bulunmamaktadır.**

1.5 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 12.02.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- Söz konusu 1823 ada 17 parsel numaralı taşınmazın Ticaret+Turizm+Konut Alanı olarak belirlenmesine yönelik gerekli tüm teknik ve idari işlemleri getirilerek 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyası hazırlanarak 12.02.2020 tarih ve 25590 sayılı dilekçe ile İzmir Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur.
- ***1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı talebimiz İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 05.174 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.***

11. Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 1823 ada, 17 parsel malikleri vekillerince hazırlatılarak Belediye Başkanlığımıza iletilen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisinin değişiklikle oybirliği ile uygun bulunduğuna ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu. (İmar ve Şehircilik Dai.Bşk.E.231570)



- Söz konusu Nazım İmar Planının iptali istemiyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi'nin 2021/1848 E. Sayılı dosyasında, TMMOB Mimarlar Odası tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi 2021/1201 E. Sayılı dosyasında ve Taner Kazanoğlu tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi 2021/1103 E. Sayılı dosyasında davalar açılmıştır.
- Süreç içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle TMMOB Şehir Plancıları Odası, TMMOB Mimarlar Odası ve Taner Kazanoğlu tarafından açılan yukarıda mahkeme ve dosya numaraları belirtilen davalarda Mahkemelerce dava konusu planın iptaline karar verildiğinden 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin onama süreçleri tamamlanamamıştır.
- Ancak hukuki süreç devam ettirilerek İzmir 5.İdare Mahkemesinin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden 12.05.2022 tarih ve E.2021/1201, K.2022/982 sayılı kararının kaldırılmasına yönelik İstinaf yoluna başvurulmuştur.
- Gelinen noktada **İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1813, K.2022/1933 sayılı kararı ile TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1201, K.2022/982 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine,**

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1421, K.2022/1934 sayılı kararı ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1848, K.2022/983 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine,

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1814, K.2022/1932 sayılı kararı ile Taner Kazanoğlu tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1103, K.2022/1026 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir.

C. PLANIN AMACI ve PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

- Alanda gerçekleştirilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile bölgenin ihtiyaçlarına, mevcut imar planı kararları ve planla getirilen yakın çevredeki kullanım kararlarına ve çevredeki yapılaşma koşullarına uygun, kentsel ve bölgesel ölçekte sürekli ve hızlı bir şekilde gelişen konumda yer alan taşınmaza yönelik plan kararının üretilmesi hedeflenmiştir.
1. Söz konusu taşınmaz ilk olarak; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1985 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında “**Resmi Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. 1823 ada 17 parselin 2001 yılında Özelleştirme kapsamına alınmasından sonra Özelleştirme Yüksek Kurulunun 14.01.2009 tarih ve 2009/01 sayılı kararı ile 1/5.0000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları onaylanmış olup parsel Resmi Tesis Alanı iken Tali İş Merkezi ve Park olarak düzenlenmiştir.

Ancak söz konusu 2009 yılında onaylanan plan Danıştay 6.Dairesinin 11.10.2010 tarih, 2010/9080K.ve 26.10.2011 tarih ve 2011/3996 sayılı kararlarıyla “kaldırılan bir donatı alanının eş değer alanda karşılanması gerekliliği yönündeki mevzuat hükmünü yerine getirmediği gerekçesi ile iptal edilmiş ve alan plansız kalmıştır.

Resmi Tesis Alanları ile ilgili olarak 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1 Gösterimler kısmında “Resmi Tesis” alanına ilişkin bir gösterim ve tanımlama yer almazken, bu alanlar Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, İdari hizmet Alanı gibi gösterimler ile tanımlanmıştır.

Bu konuda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26/3-b : “İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüz ölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” şeklinde eşdeğer alanın hangi gerekçe ile ayrılması gerektiği ifade edilmiştir.

Aynı yönetmeliğin 5.maddesinde:

“i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” şeklinde tanımlanmıştır.

İlgili yönetmelik maddeleri gereği Sosyal ve Kültürel tesislerin kaldırılabilmesi için bu hizmetler ile ilgili nüfusa hitap edecek eş değer alanın ayrılması hüküm altına alınmış, **Ancak Belediye Hizmet Alanları, İdari Hizmet Alanı veya Resmi Kurum Alanlarının kaldırılmasına yönelik yapılan plan tekliflerinde eş değer alanın ayrılması gerektiği belirtilmemiştir.**

Ayrıca bu alan üzerinde ilgili idarelerce tesis edilmiş ve fiili olarak sosyal ve teknik altyapı alanına giren tesislerin (kültür merkezi, park, sağlık ocağı vb.) var olmadığı alanın tamamen boş olması ve herhangi bir yatırıma yönelik faaliyetinde bulunmadığı görüldüğünden eşdeğer bir alan kaydı aranmasının gerekli olmayacağı düşünülmektedir.

Konu ile ilgili eş değer alan ayrılmamasına yönelik benzer bir hususa ilişkin **İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.02.2017 tarih ve E.7329** sayılı yazısında **Sosyal Altyapı tanımlarından sayılmayan** Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı gibi resmi alanların kullanımı için yönetmelik ek-2 tabloda herhangi bir alan standartlarının belirtilmemiş olmasından bu alanlara ilişkin **plan tekliflerinde eşdeğer alan ayrılmasının zorunlu olmadığı belirtilmiştir.**

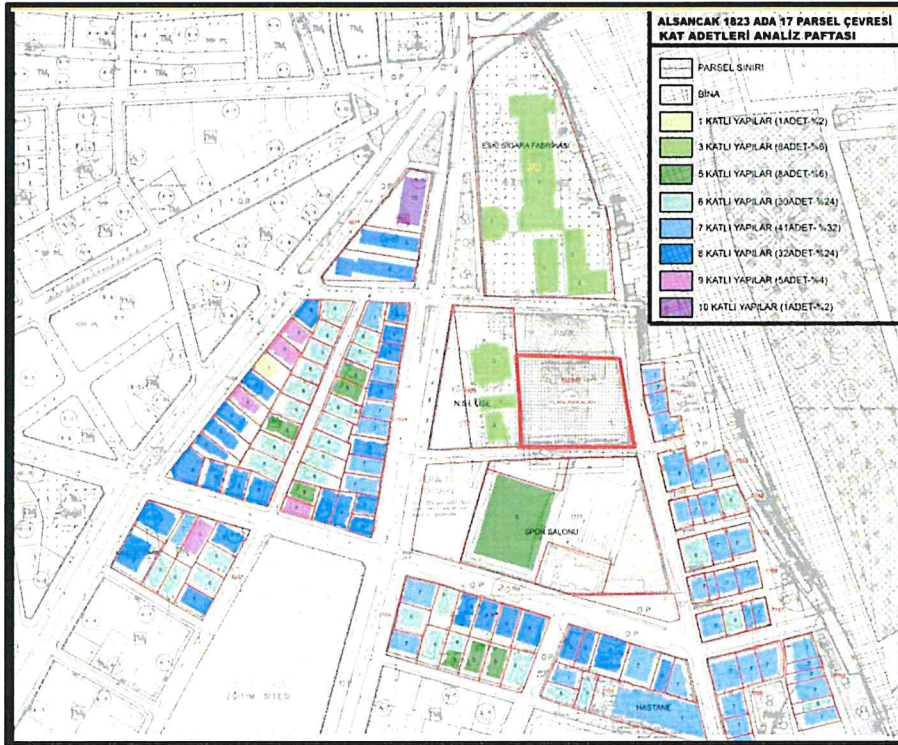
2. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDEKİ PLAN KARARLARI VE MEVCUT YAPILAŞMALAR

Planlamaya konu taşınmazın bulunduğu bölge mevcut konumu itibari Ticaret ve Konut Alanlarının yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir.

Alanın sahip olduğu kimlikten dolayı Ticaret/Turizm/Konut karma kullanım özelliğinde yapılaşmalar hızla artmış ve yer seçimi açısından önemli bir tercih noktasına gelmiştir.



Uydu görüntüsü üzerinde de görüleceği üzere planlama alanının çevresinde Ticaret+Konut/Turizm karma kullanıma sahip yapılaşmalar oldukça fazladır. Ayrıca planlama alanının bulunduğu bölgedeki plan kararları 6-7-8 katlı yapılaşmaların yer aldığı tespit edilmiştir.

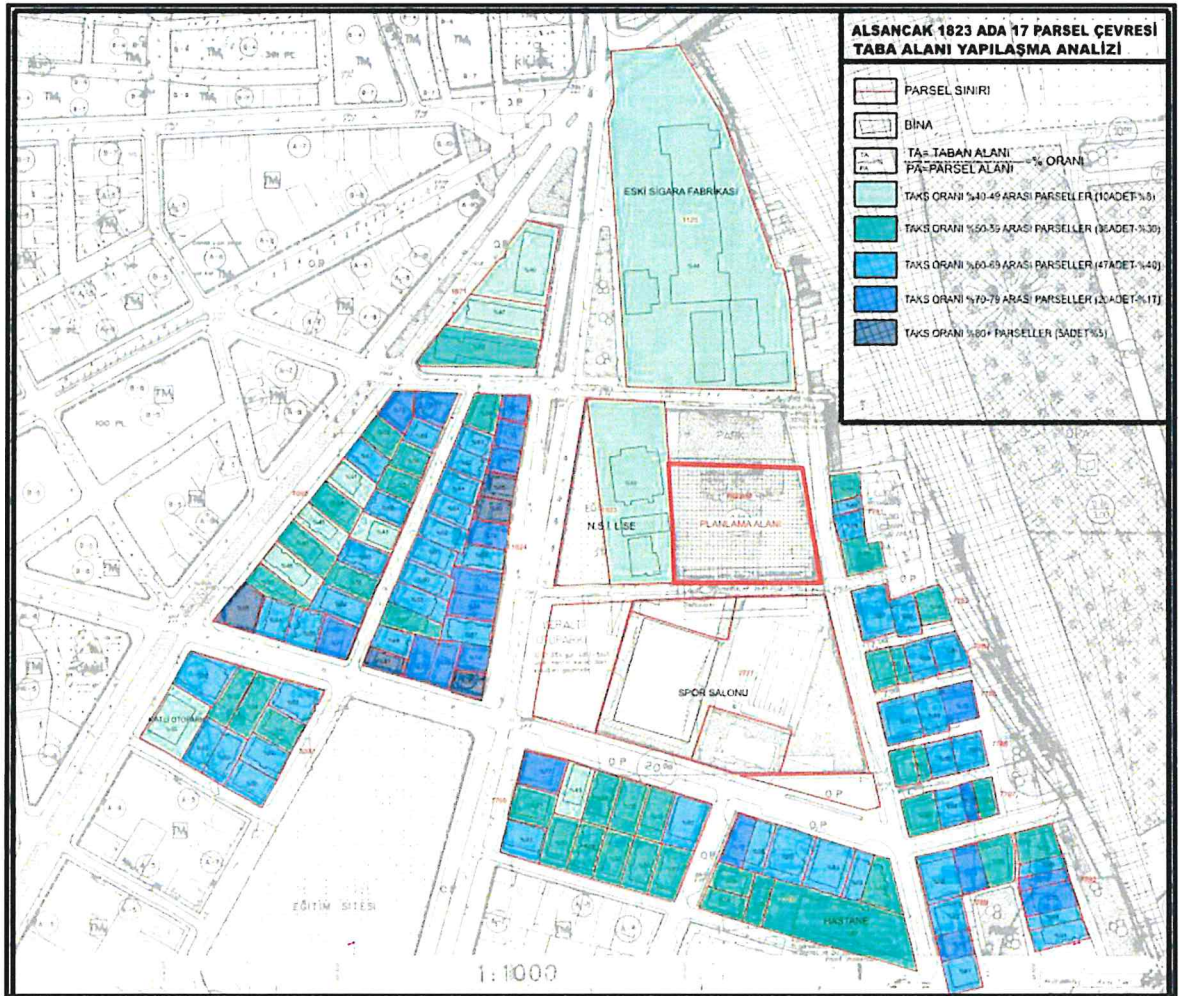


Planlama Alanı ve Çevresi Kat Adetleri Analizi

Planlama alanı ve çevresindeki imar planı ve yapılaşma koşullarının tespit edilmesine yönelik yaklaşık 130 adet parsel özelinde yapılan analiz çalışmalarında; taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların %80'inin kat yükseklikleri 6-7-8 Kat olarak belirlendiği ve bu ölçüde yapılaşmasını tamamladığı tespit edilmiştir.

Bu husus, Öneri Uygulama İmar Planı ile getirilmesi planlanan Ticaret+Konut Alanı kullanım kararı ve plan teklifinde belirlenen 8 Kat Yapı Yüksekliği kararının, alanın sahip olduğu kimliğe, yapılaşma koşulları ve kat yüksekliklerine uyumlu olacağı görülmektedir.

Planlamaya konu taşınmazın bulunduğu çevre taban alanı yapılaşma koşulları bakımından da incelenmiş olup alandaki 130 parselin üzerinde yer alan yapıların taban alanı/parsel alanı (TAKS) oranları tespit edilmiştir.



Planlama Alanı ve Çevresi Taban Alanı Yapılaşmalarına İlişkin TAKS Analizi

Alanda 130 parsel üzerinde yapılan tespit ve değerlendirmede, alandaki taşınmazların % 8 inin TAKS oranı %40-49 olduğu, %30 unun TAKS oranı %50-59 arasında olduğu, %40 ının TAKS oranı %60-69 arasında olduğu, %17 sinin TAKS oranı %70-79 arasında olduğu ve %5 inin TAKS oranı %80 ve üzerinde olduğu görülmüştür.

Yapılan tespitlere göre yapıların taban alanlarının parselde yayıldığı ve taban alanı katsayısı oranının yüksek olduğu görülmüş ve TAKS oranı %40 üzerinde olan taşınmazların oranı %92 olarak hesaplanmıştır.

Bu hususta Öneri Uygulama İmar Planı ile getirilmesi planlanan Ticaret+Konut Alanı kullanım kararı ve plan teklifinde belirlenen TAKS=0.40 taban yapılaşma kararının, taşınmazın bulunduğu bölgeye göre daha doğru bir taban yapılaşmasının olabileceği, tabanda daha az yapılaşma ve daha fazla boşluk olacağı görülmüş ve yapılan analizlere göre planlama alanında belirlenen TAKS=0.40 ve Yencok=8 Kat yapılaşma koşullarının, alanın kimliğine ve planlama ilkelerine uygun olacağı gözlemlenmiştir.

Planlamaya konu alanda, çevre planlarda yer alan donatı alanlarının erişim mesafelerine göre eksikler belirlenmiş ve Ticaret/Konut alanında, Konut kullanım oranı %70 olacağı öngörülmüştür. Buna göre nüfus hesabı yapılırken Alsancak-Kahramanlar bölgesi imar planında kişi başına düşen inşaat m²si de dikkate alınarak kişi başı inşaat alanı 42 m² alınmış ve planlama alanında 261 kişilik bir kalıcı nüfus öngörülmüştür.

Planlama Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik alan kullanım kararında, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Merkezi İş Alanı olarak belirlenmiş ve nüfus projeksiyonu hesaplanırken planlama alanına yerleşik alan olarak belli bir nüfusun geleceği öngörülerek bu hesaba dâhil edilmiştir. 2012 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan açıklama raporunda, merkez ilçelerden birisi olan Konak ilçesinin de içinde yer aldığı merkez ilçe nüfusunda (2030 projeksiyon yılında) 764.709 kişilik bir nüfus artışı olacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan planda, planlama alanı için öngörüle 261 kişilik nüfus değeri üst ölçekli planlama kararlarına da uygun olmaktadır.

Planlama alanında donatı alanı belirlenirken mevcut imar planına göre eksik olan donatı alanlarına öncelik verilmiş olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda nüfus-donatı dengesinin sağlanması hedeflenmiştir. Planlama alanı çevresi incelendiğinde, Ege Sağlık Hastanesi, Alsancak Melih Özakat İlköğretim Okulu, Namık Kemal Lisesi, Atatürk Voleybol Salonu, kapalı yüzme havuzu ve otopark alanı, Alsancak Hocazade Camii gibi donatı alanları yer aldığından söz konusu parsel ve çevresine yönelik yapılan araştırmalarda donatı alanı ihtiyacı karşılandığı bu kapsamda donatı ihtiyacı dâhilinde alanda park alanının yetersiz olduğu belirlenmiş ve daha önceden yapılan plan teklifinde park alanı ayrılmış ve bu alan terk edilmiştir.

3. DANIŞTAY KARARI İLE İPTAL EDİLEN PLANA İLİŞKİN GEREKÇELER

Özelleştirme Yüksek Kurulunun 13.03.2017 tarih ve 2017/09 sayılı kararı ile 1823 ada 17 parsel ile ilişkin onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 31.10.2018 tarih ve 2018/4421 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve alan plansız hale gelmiştir.

İptal edilen plana ilişkin gerekçe olarak; Ticaret+Konut olarak belirlenen kullanım içerisinde %90lık kısmının konut alanı olarak kullanılacağından alanda yaşaması öngörülen nüfus yoğunluğunun hesap edilmediği, buna göre gereken donatı alanının karşılanıp karşılanmadığı ve nüfusun getireceği ulaşım ve trafik yükü etkilerinin ortaya konulmadığı belirtilmiştir.

Yapılması öngörülen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde **Ticaret+Konut Alanında Konut kullanım oranı %70 ve Ticaret Kullanım oranı %30 olarak belirlenmiştir. Böylece iptal edilen plandaki %90 lık konut Kullanım oranı %20 oranında düşürülerek alanda kalıcı nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.**

İptal edilen planda %30.3 lük zayıt ile park ve yol alanı (2.335 m²) ayrılmış, 5.364 m² lik Ticaret+Konut alanı oluşturulmuş ve Emsal=3.50 olarak belirlenmiştir. Buna göre iptal edilen plandaki inşaat hakkı $5.364 \times 3.50 = 18.774 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır.

Öneri İmar planı ile daha önceden %30.3 oranında terk veren **1823 ada 17 parselin kuzey hattından imar adası ile yeşil alanı birbirinden ayıracak nitelikte 5 metrelik yaya yolu planlanarak %5 oranında ilave zayıt verilmiş ve 4.946 m² yüz ölçüme sahip Ticaret+Konut Alanı imar adası planlanmıştır.**

Öneri Uygulama İmar planı teklifinde çevresindeki yapı yüksekliklerine de uygun şekilde TAKS=0.40 ve Yencok=8 Kat yapı yüksekliği ve Emsal: 3.20 olarak belirlenmiştir.

4.964 m² lik imar adasının TAKS oranı %40 a göre 1.985 m² lik taban alanı ve 1.985 x 8 Kat= 15.884 m² inşaat alanı hesaplanmıştır. Bu inşaat alanının kalıcı nüfus getirecek olan Konut kullanım oranı %70 olarak belirlenmiş ve dolayısıyla Konut İnşaat alanı 11.118 m² olarak hesaplanmıştır.

Buradan da anlaşılacağı üzere inşaat alanı kullanımını iptal edilen plana göre yaklaşık 7.000 m² azaltılarak (konut alanı inşaat alanından) parselde yapılması öngörülen yapının inşaat yoğunluğu ve kalıcı nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

Yukarıdaki plan yapım gerekçeleri doğrultusunda çevresindeki yapılaşma koşullarına, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararlarına ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 05.174 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

4. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDA ONAYLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ İPTAL EDEN MAHKEME KARARININ KALDIRILMASI SONUCU MAHKEME KARARININ YERİNE GETİRİLMESİNE YÖNELİK GEREKÇELER

Tarafımızca hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.02.2021 tarih ve 05.174 sayılı meclis kararı ile onaylanarak 19.04.2021- 18.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planının iptali istemiyle TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi'nin 2021/1848 E. Sayılı dosyasında, TMMOB Mimarlar Odası tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi 2021/1201 E. Sayılı dosyasında ve Taner Kazanoğlu tarafından İzmir 5.İdare Mahkemesi 2021/1103 E. Sayılı dosyasında davalar açılmış olup açılan bu davalar sebebi ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı onama süreci tamamlanamamıştır.

Açılan davalar neticesinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1201, K.2022/982 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ancak hukuki süreç devam ettirilerek İzmir 5.İdare Mahkemesinin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden 12.05.2022 tarih ve E.2021/1201, K.2022/982 sayılı kararının kaldırılmasına yönelik İstinaf yoluna başvurulmuştur.

Gelinen noktada **İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1813, K.2022/1933 sayılı kararı ile TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1201, K.2022/982 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine,**

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1421, K.2022/1934 sayılı kararı ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1848, K.2022/983 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine,

İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih ve E.2022/1814, K.2022/1932 sayılı kararı ile Taner Kazanoğlu tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan davaya yönelik dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin 12.05.2022 tarih ve E.2021/1103, K.2022/1026 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir.

Bu kapsamda İzmir Bölge İdare Mahkemesi, Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarih, E.2022/1814, K.2022/1932, E.2022/1421, K.2022/1934, E.2022/1813, K.2022/1933 sayılı kararlarına istinaden; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarih ve 05.174 sayılı meclis kararı ile onaylan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planını iptal eden İzmir 5.İdare Mahkemesinin kararları kaldırılarak davalar reddedildiğinden ve İdari Yargılama Usulü Kanunu m.28/1 gereğince “ *Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.*” ; hükmüne istinaden yürürlükte olduğu mahkeme kararı ile kesinleşen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

D. KURUM GÖRÜŞLERİ

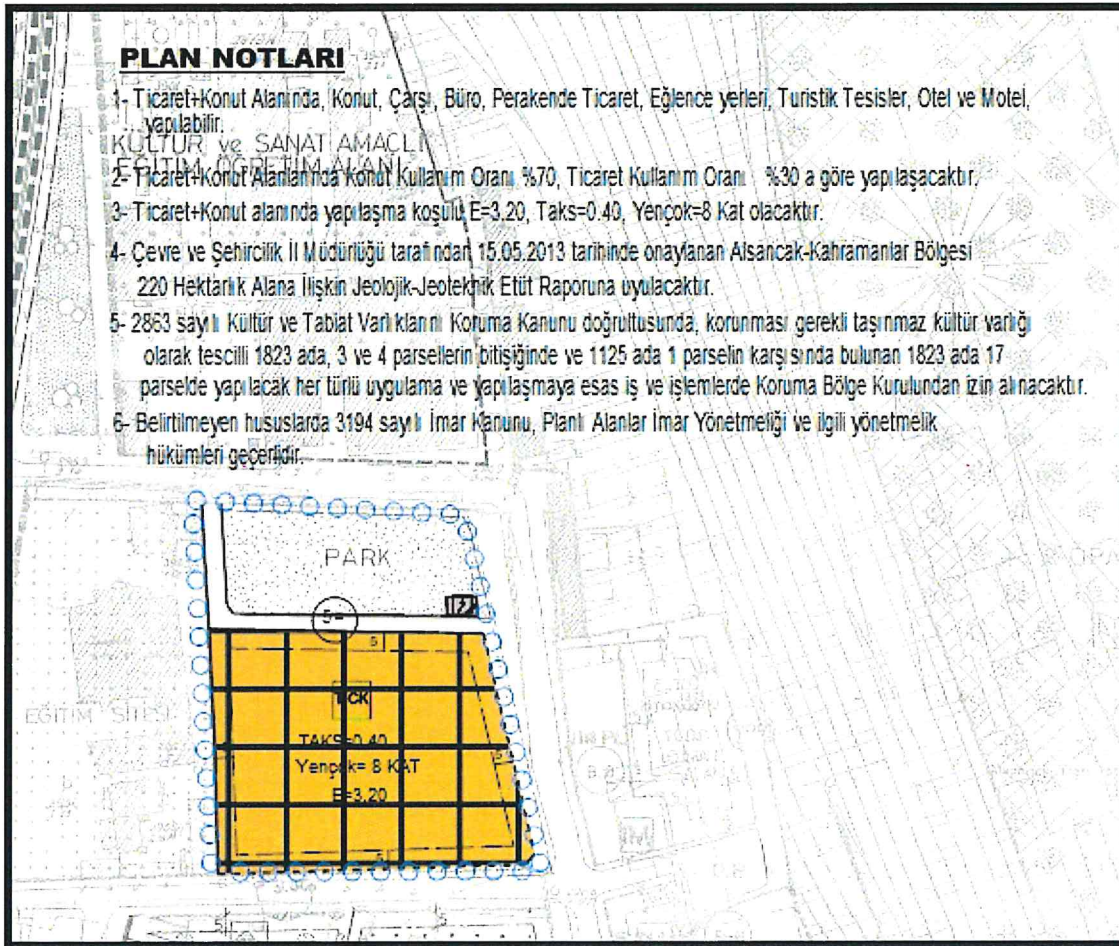
- Plan teklifin konu olan alanda planlama çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla;

GEDİZ Elektrik, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan olumlu kurum görüşleri alınmıştır.

- ✚ **100355 sayı ve 03.02.2020 İzmir 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan** alınan görüşte planın ilgili kurum tarafından uygun bulunduktan sonra ilgili idare tarafından iletilmesi halinde görüş verileceği belirtilmiştir.
- ✚ **3033 sayı ve 07.02.2020 tarihli İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.** ‘den alınan görüşe göre söz konusu alana ilişkin herhangi bir sakınca belirtilmemiştir.
- ✚ **15706 sayı ve 21.02.2020 tarihli İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden** alınan kurum görüşünde herhangi bir sakınca belirtilmemiştir.
- ✚ **Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş** ‘den alınan kurum görüşüne göre trafo alanı ayrılması talep edilmiş olup 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında parselin kuzeyindeki park alanının güneydoğusunda 8x5 ebatlarında Trafo Alanı ayrılmıştır.
- ✚ Taşınmazın bulunduğu bölgeye ilişkin önerilen plan kararının Ulaşım üzerinden etkisini ortaya koymak amacıyla Ulaşım Planı ve Ulaşım ve Trafik Etki Değerlendirme raporu hazırlanmış ve 11.02.2020 tarihli dilekçe ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığına sunulmuş olup **İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 16.03.2020 tarih ve 71608 sayılı yazısı ile uygun bulunmuştur.**
- ✚ Taşınmaza bulunduğu bölgede Alsancak-Kahramanlar 220 hektarlık alanda İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu 15.05.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

E. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

- Yukarıda belirtilen plan yapım gerekçeleri kapsamında ve 1823 ada 17 parsel ile ilişkin onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında;
- 5.364 m² lik taşınmazın 4.964 m² lik kısmı TİCARET+KONUT (TİCK) olarak,
- 400 m² lik kısmı 5 metrelik Yaya Yolu olarak planlanmıştır.
- **Söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte parselde daha önceki mahkeme kararı ile iptal edilen imar planına göre imar adası küçültülmüş ve inşaat hakkı azaltılmıştır.**



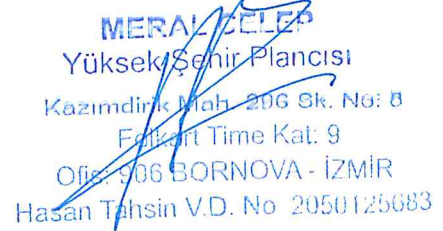
Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

| | PLAN KARARI | MEVCUT İMAR PLANI | ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ |
|--|---------------------|-------------------|------------------------------|
| İLK TAPU ALANI=7.699 m ² 13.03.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN PLANA GÖRE OLUŞAN TAPU ALANI=5.364 m ² TERK ALANI 2.335 m ² | TİCARET+KONUT ALANI | 5,364.00 | 4,964.00 |
| | YOL ve YEŞİL ALAN | 0.00 | 400.00 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| TOPLAM | | 5,364.00 | 5,364.00 |

Mevcut-Öneri İmar Planı Karşılaştırma

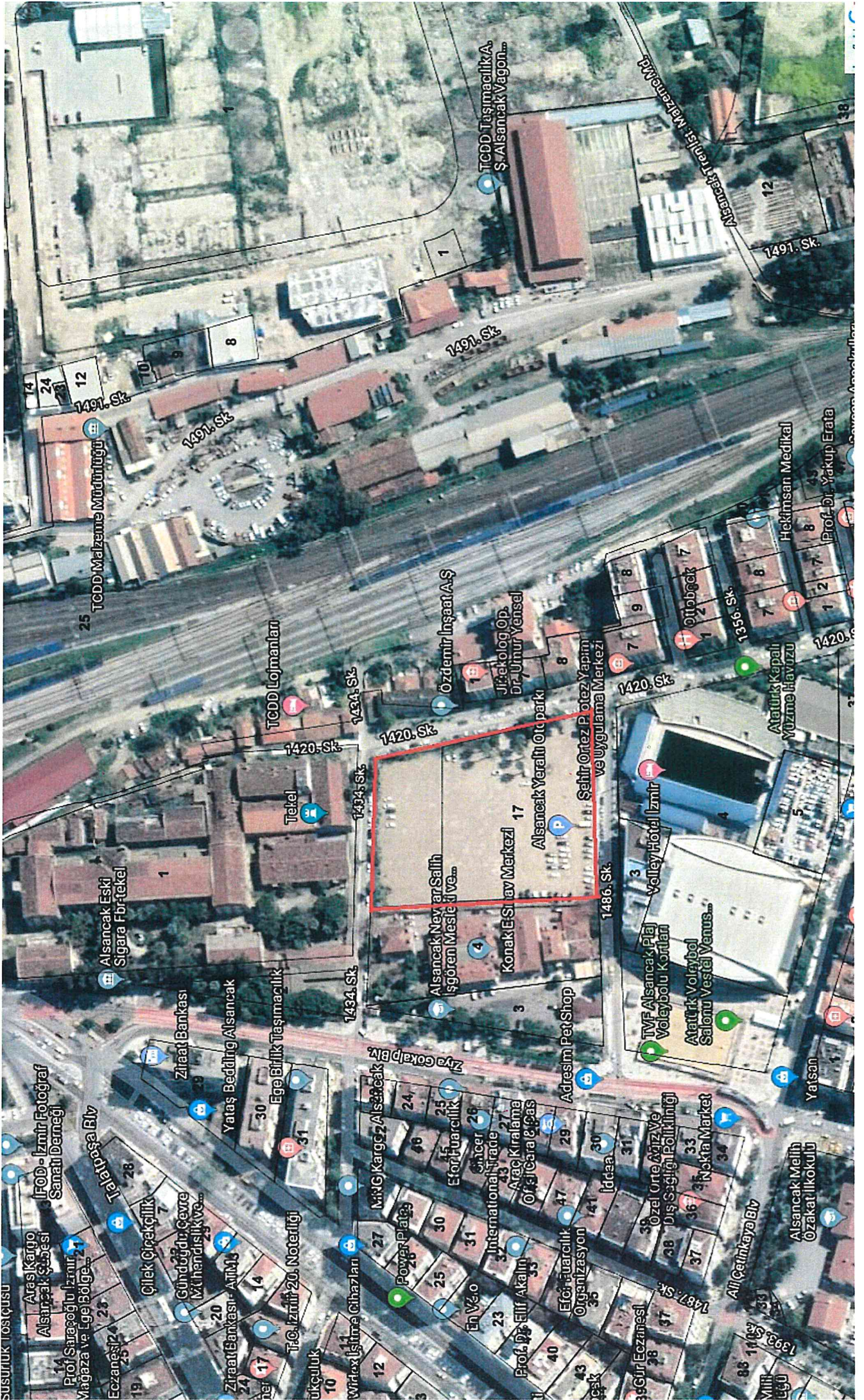
- 5.364 m² lik Planlama alanının; 4.964 m²'lik kısmı Ticaret+Konut Alanı %30 Ticaret, %70 Konut Oranına göre yapılaşacaktır.
- 400 m²'lik kısmı 5 metrelik Yaya Yolu olarak planlanmıştır.
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü doğrultusunda planlama alanının kuzeyindeki park alanının güneydoğusunda 8x5 ebatlarında Trafo Alanı ayrılmıştır.
- Yapılaşma koşullar Emsal=3.20, TAKS=0.40 ve Yençok= 8 KAT olarak belirlenmiştir. Cephelerden 5 er metrelik yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.


Şehir Plancısı
Hale YILDIR
Tescil No: 3511437
Yasemin Sk. No:18 Sahilevleri-Narlıdere
Balçova V.D. 953 013 3388 - İZMİR

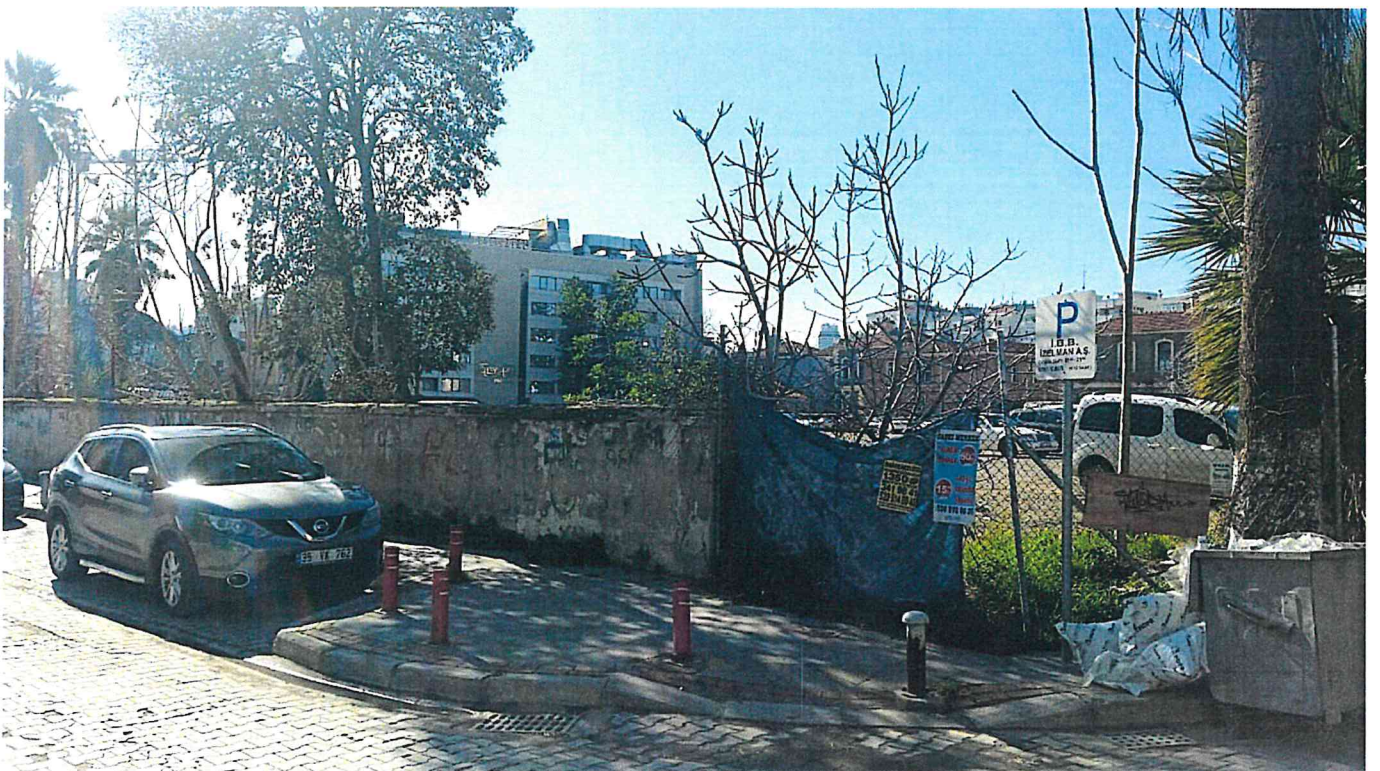
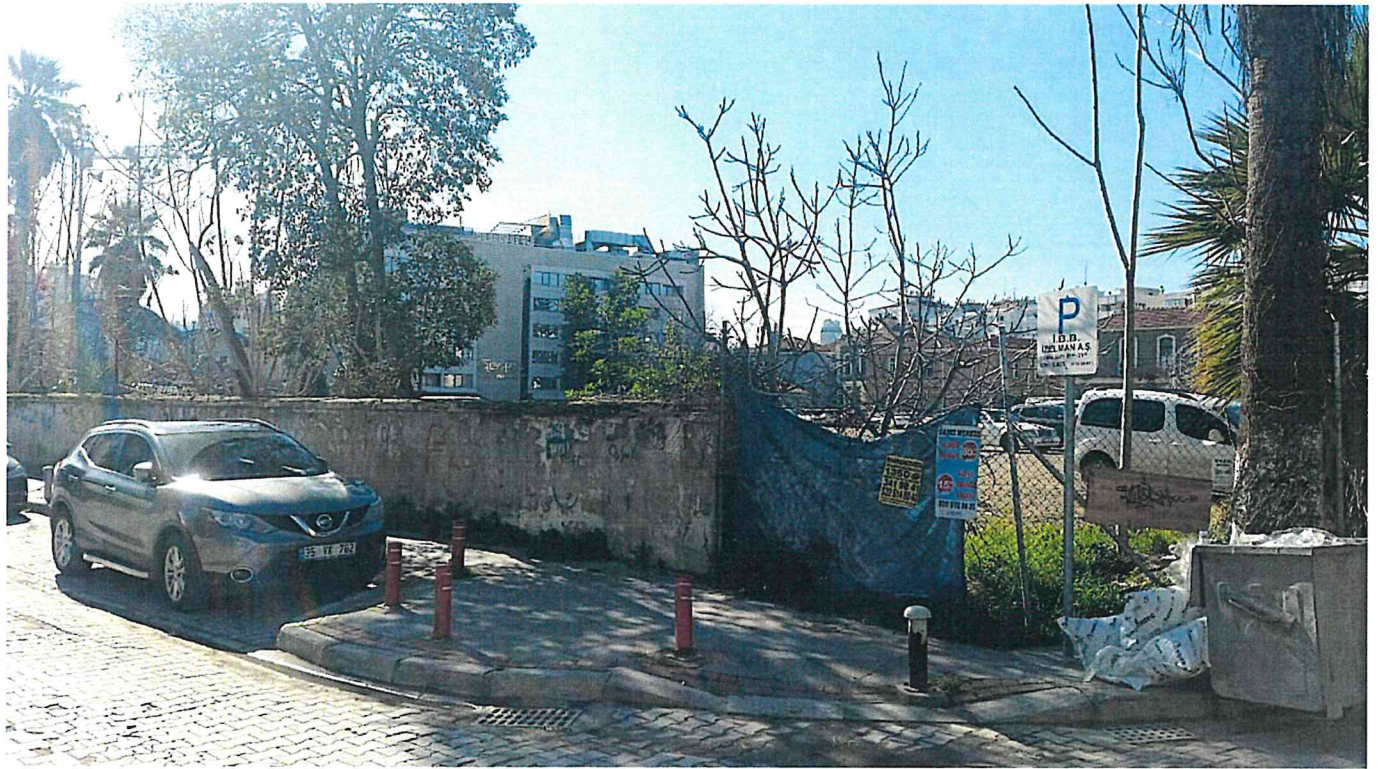

MERAL ÇELEP
Yüksek Şehir Plancısı
Kazım Dirlik Mah. 206 Sk. No: 8
Folkart Time Kat: 9
Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR
Hasan Tahsin V.D. No 2050125683

EKLERİ :

- 1- Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü,
- 2- Planlama Alanı Fotoğrafları,
- 3- Kurum Görüşleri,
- 4- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yazıları,
- 5- Mevcut 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı,
- 6- İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Meclis Kararı,
- 7- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı









GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Genel Müdürlük
Üniversite Cad. No: 57
Bornova 35042 İzmir
T: 0232 477 26 00
F: 0232 435 13 92
bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Sayı : PTD-YPM-PY-
Konu : 1823 Ada 17 Parsel Hk/Kurum Görüşü

SN. MERAL CELEP
Kazımdirik Mahallesi 296 Sokak
Folkart Time No:8 Kat:9 Ofis:906
Bornova / İZMİR

İlgi : 22/01/2020 tarihli ve 202000028 sayılı yazı,

İlgi yazı ile; İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1823 ada 17 parsel için "Ticaret+Konut Alanı" amacı ile hazırlanmakta olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel üzerinden Şirketimize ait alçak yada yüksek gerilimli elektrik hatlarının geçmediği görülmüş olduğundan herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Yapılacak tesislerin ileride enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için planlama alanına ilişkin hazırlanan öneri uygulama imar planında gözükken park içerisine tarafımızca işaretlenmiş bulunan yerde (8x5) ebadında asgari 40 m² lik trafo yeri ayrılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

e-İmzalıdır
Ülfe TÜRKMEN
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü

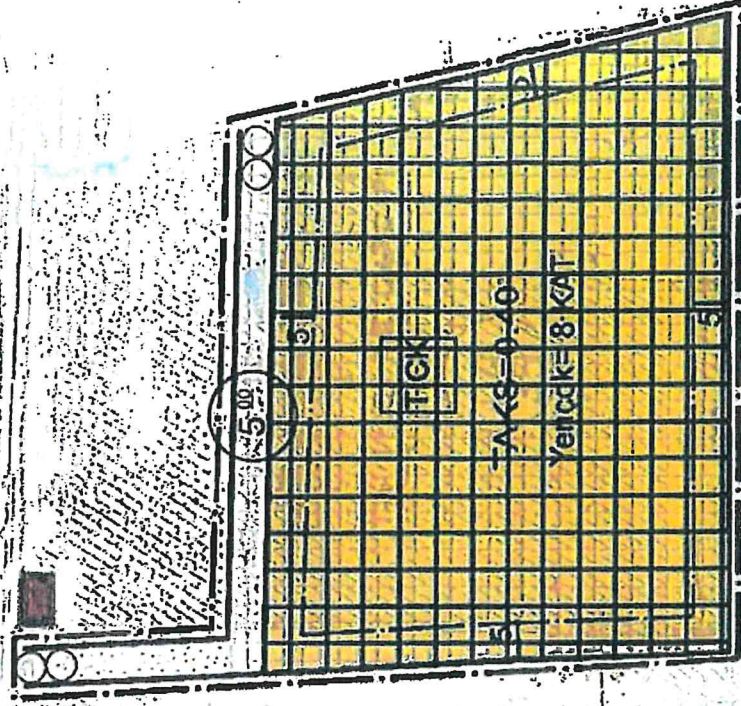
e-İmzalıdır
Serhat BUGDAY
Planlama ve Proje Uzmanı

Ekler :
1- Planlama Alanına İlişkin Öneri İmar Planı
2- Uydu Görüntüsü

Dağıtım
Gereği :
SN. MERAL CELEP

Bilgi :
Konak İşletme Yöneticiliğine

KONAK İLÇESİ ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 PARSEL TASLAK İMAR PLANI







T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 66017023-165.99-E.100355

03.02.2020

Konu : İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak
Mahallesi, 1823 ada 17 parsel hk.
(35.00/3019)

Sn. Meral CELEP

Kazım Dirik Mahallesi 296 Sokak Folkart Time NO:8 K: 9 D:906 BORNOVA / İZMİR

İlgi : 22.01.2020 tarihli başvurunuz.

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi'nde bulunan, tapunun 1823 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin plan değişikliği talebi hazırlandığı ifade edilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesi doğrultusunda Kurum görüşünün talep edildiği ilgi başvurunuz ve ekleri incelenmiştir.

1823 ada, 17 parsel; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen 1823 ada, 4 parselin bitişiği, 1125 ada, 1 parsel ile 1445 ada, 25 parselin karşısı konumunda kalmaktadır.

Sit alanları dışında olup koruma alanı belirlenmemiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazların bitişiği ve karşısı konumundaki taşınmazlar 664 sayılı Yüksek Kurul İlke kararı gereğince koruma alanı olarak kabul edildiğinden ve 2863 sayılı yasanın 57. maddesi gereğince koruma alanlarında uygulamaya yönelik karar alma yetkisinin Koruma Bölge Kurulunda olduğu göz önünde bulundurularak,

İlgi başvurunuzda taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından 13.03.2017 tarihinde onaylı olduğunun ifade edildiği görülmekte olup, 3194 sayılı Kanunun Ek 3. maddesinde "*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 (...)(1) yürürlüğe*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.


Evrak Doğrulama Kodu : KKPTUXUTBRUEBYSISK Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Umurbey Mah. 1491 Sok.No:4/A KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: Süleyman SİYAH
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 489 00 81-127



girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler..." denildiği de dikkate alınarak, ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanarak plan onama yetkisi olan Kurumların yetkili mercilerince uygun bulunup iletilmesi halinde plan değişikliği teklifine yönelik gerekli değerlendirmenin yapılabileceği hususunda, bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır
Ulvi ÖZEL
Müdür

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun
Gereğince E-İMZA ile imzalandığı
tastik olunur. 03.02.2020
Şükran YEŞİL
Bilgisayar İşletmeni 

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : KKP7UXKJTBREBRYSSK Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Umurbey Mah. 1491 Sok.No:4/A KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: Süleyman SİYAH
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 489 00 81-127





Referans No : İZM12/DY
Konu : Kurum Görüşü Hk.

MERAL CELEP
Kazım Dirik Mahallesi 296 Sokak Folkart Time No:8 K:9 Ofis:906
Bornova/İzmir
Tel: 0(232) 446 80 67

İlgi: 22.01.2020 tarihli ve GD2020000027 sayılı yazınız.

İlgili yazınızda özetle İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1823 ada, 17 parsel numaralı taşınmaz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret + Konut Alanı" bir kısmı Park ve Yol olarak planlandığı ve söz konusu parsel alanında yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla kurum görüşümüz istenmiştir.

Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi ve altyapı hattı Ek' te yer almaktadır. Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.

Bilgilerinize rica ederiz.

e-imza
Ş. Gökçen BİLGEN
Altyapı Bilgi Sistemleri ve Proje Müdürü

e-imza
Zaferkan TURHAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek(ler)

- Ek-1:Uydu Görüntüsü
- Ek-2: Yaklaşım Mesafeleri Tablosu
- Ek-3: CD

Evrakı Doğrulamak İçin: <http://www.izmirgaz.com.tr/DocVer/index.htm#Verification/2020GDN3033> Pin Kodu: 328800

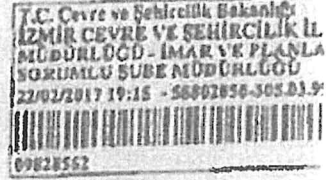


Horasan Sokak No:26 G.Ö.P. Çankaya – ANKARA Tel 0312 447 1700 Faks 0312 446 24 80
Vergi Dairesi ve No Cumhuriyet – 4840589217 Tic. Sicil No 204189
Mersis No 0484058921700019 Genel Müdürlük 2821 Sokak No: 94/F 35110 Halkapınar – İZMİR
Tel 0232 449 39 39 Faks 0232 449 50 50 Kep Adresi: izmirgaz@hs03.kep.tr info@izmirgaz.com.tr



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Aslı Hnm.'in dikkatine...

Sayı : 58802856/305.03.-
Konu : İzmir İli, Buca İlçesi,
Pazar Yeri hk.

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi: 10.02.2017 tarihli ve 808 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Buca İlçesi, 10184 ada, 1 nolu parselde kayıtlı taşınmazın, 23.12.1996 tarihinden itibaren onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Pazar Yeri Alanı" olarak belirlendiği, 22.05.1997 tarih ve 1197/982 sayılı Encümen Kararı ile uygun görülen parselasyon planı sonucunda da imar parseli olarak tescillendiği, bu süreçten sonra herhangi bir imar uygulaması olmadığı, taşınmaz sahiplerince İzmir 2.İdare Mahkemesine 05.11.2014 tarihinde "El Koyma" nedeniyle kamulaştırma davası açıldığı, 2014/1838 E. ve 2016/370 K. nolu 16.03.2016 tarihli Mahkeme Kararında bahsi geçen taşınmaza 7.786.542,00 TL değer konulduğunun görüldüğü, **Belediyenin Hukuk İşleri Müdürlüğüne** dosyaya itiraz edildiği, Belediye Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 2016 yılı kamulaştırma ve el atma olmak üzere toplam bütçesinin 4.000.000,00 TL olduğu düşünüldüğünde çıkacak kamulaştırma bedelinin toplam bütçenin 2 katı kadar tuttuğu ve ödemede zorluk çekileceği, davanın hala derdest olduğu, parselde fiili el atma olmayıp boş arsa konumunda bulunduğu, söz konusu bölgede yazı ekinde yer alan haritada da görüleceği üzere yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Pazar yerleri ve ulaşılabilirlik analizinde yeterli oranda Pazar Yerinin ayrıldığı belirtilmekte olup, kamulaştırma maliyeti ve söz konusu bölgede yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrılan Pazar yerleri ve ulaşılabilirlik analizi de göz önünde bulundurularak 10184 ada, 1 parselde Pazar Yeri kullanımının değiştirilmesinin 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararı gözetilerek değerlendirilmesi ve konuya ilişkin görüşünüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.Maddesi birinci fıkrası (a) bendinde: "Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve iklim istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeç üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müsterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." hükmü,

"İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26.Maddesi birinci fıkrasında; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmü,



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Saya : 58802856/305.03.-
Konu : İzmir İli, Buca İlçesi,
Pazar Yeri hk.

Üçüncü fıkra (b) bendinde; "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

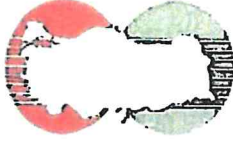
Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre "Belediye Hizmet Alanı" içerisinde tanımlanan "Pazar Yeri", imar planı değişikliklerinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılmasını gerektiren sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanları içerisinde yer almamaktadır. Ancak, imar planı değişikliklerinin, plan ana kararlarına, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılması gerektirir.

09.11.1982 tarih ve 17863 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Anayasamızın 35.Maddesinde yer alan "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." hükümleriyle, kişilerin mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır.

Sonuç olarak, ilgi yazınızda belirtilen plan değişikliğinin, Anayasamızın 35.Maddesinde yer alan mülkiyet hakkı da güvence altına alınarak kişilerin mağduriyetine yol açmayacak şekilde ve kamu yararı gözetilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılmasında Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir sakınca görülmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selahattin VARAN
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
GAYRİMENKUL İŞLEMLERİ PROJE
GRUP BAŞKANLIĞI Sayı: 131849
Tarih: 26/11/2019



00000131849

Sayı : 71846147-754

Konu : İzmir Konak Alsancak 1823 Ada, 17
Parsel

Av. Özcan TÜRKOĞLU

(Mansuroğlu Mah. 288/3 No:3 Selvili 2 Apt. B-Blok K:5 D:15 Bayraklı/İZMİR)

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 11.09.2019
tarihli ve 204834 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda özetle; yazıda ilgi tutulan 01.08.2019 tarihli dilekçe ile, İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 1823 ada, 17 parselde yapılan planlara açılan davalar sonucunda planların iptal edildiğinin belirtildiği ve söz konusu parselde ilişkin plan yapma yetkisinin hangi kuruma ait olduğu konusunda Müdürlüklerinin görüşünün istenildiği ifade edilmiş ve ilgi yazının devamında söz konusu taşınmazla ilişkin İdaremizce yürütülen işlemlerden bahsedilmiştir. Ayrıca özelleştirme kapsamına alınmış taşınmazlarda, özelleştirme kararının aksi yönünde bir karar alınıncaya kadar, plan onaylama yetkilerinin ÖYK'da olduğundan bahsedilerek, Kanunun ilgili maddelerinde belirtilen 5 yıllık sürenin ise, bu süre dahilinde ilgili belediyenin bu alanda imar planı değişiklik yapılmasının önlenmesi amacıyla düzenlendiği, plan değişikliklerinin yargı kararının gereklerini yerine getirmek üzere yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda, son yargı kararının gereklerini yerine getirmek üzere söz konusu parselde yapılacak plan çalışmalarının ve plan onaylama yetkilerinin İdaremiz ve ÖYK'ya ait olduğunun değerlendirildiği ifade edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 3. maddesi;

"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 (...) (1) 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 gereklerini yerine getirilmesini teminen yapılacak imar planı

Ziya Gökalp Cad. No: 80 06600 Kurtuluş-ANKARA

Telefon: (0312) 585 80 60 Faks:(0312) 585 80 61

E-posta:bozsaygi@oib.gov.tr www.oib.gov.tr

Bilgi için : Buket ÖZSAYGI AKBAŞ

Şehir Plancısı

Telefon: (0312) 585 84 38



00000131849

değişikliğine ilişkin iş ve işlemler Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca bu maddede belirtilen usul ve esaslara göre gerçekleştirilir."

hükmünü haiz olup bahse konu hüküm, İdaremizin imar planı yapma yetkisini düzenlemektedir.

İdaremizce yapılan bir imar planına dava açılmış olması ve devir tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde Mahkemece verilen iptal kararının İdaremize tebliğ edilmiş olması halinde de, Mahkeme kararının gereğinin yerine getirilmesini teminen İdaremizce yeni bir imar planı yapılabilir. Ancak, taşınmazın Artı Üç Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 23.12.2011 tarihinde tapu devrinin yapıldığı, İdaremizce hazırlanan planlara karşı açılan davada, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca yapılan inceleme neticesinde 31.10.2018 tarihli karar ile imar planının iptal edildiği; taşınmazın Alıcıya devir tarihinden itibaren beş yıllık sürenin geçmiş olduğu, 31.10.2018 tarihli kararın da devir tarihinden itibaren beş yıllık süre içerisinde verilmemiş ve İdaremize tebliğ edilmemiş olduğu hususları değerlendirilmiş olup İdaremizin bahse konu taşınmaza ilişkin olarak yeniden plan yapma yetkisi bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Bekir Emre HAYKIR
Başkan V.

Dağıtım:

Gereği:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal
Planlama Genel Müdürlüğüne

Bilgi:

Av. Özcan Türkoğlu'na
Artı Üç Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına

Ziya Gökalp Cad. No: 80 06600 Kurtuluş-ANKARA

Telefon: (0312) 585 80 60 Faks:(0312) 585 80 61

E-posta:bozsaygi@oib.gov.tr www.oib.gov.tr

Bilgi için : Buket ÖZSAYGI AKBAŞ

Şehir Plancısı

Telefon: (0312) 585 84 38



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 82722354-305.99-E.288833
Konu : İzmir Konak Alsancak 1823 Ada, 17
Parsel

10.12.2019

Sayın Özcan TÜRKOĞLU
MANSUROĞLU MAH.288/3 SK NO:3 SELVİLİ -2 AP.B.BLOK K.5.D.15 Bayraklı / İZMİR

- İlgi : a) Av.Özcan TÜRKOĞLU'na ait 01.08.2019 tarihli dilekçe.
b) 10.09.2019 tarihli ve 82722354-305.99-E.204834 sayılı yazımız.
c) Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) 26.11.2019 tarihli ve 71846147-754-00000131849 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 220 pafta, 1823 ada, 17 parsel numaralı Tütün ve Tütün Mamülleri Tuz ve Alkol İşletmeleri AŞ'ye ait gayrimenkulün özelleştirme kapsamında yapılan ihale sonucu müvekkil şirket tarafından edinildiği ve 23.12.2011 tarihinde tapuda tescil edildiği, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılan plana açılan davalar sonucunda söz konusu planın iptal edildiği belirtilerek, özelleştirme kapsamında edinilen gayrimenkulle ilgili plan yapma yetkisinin hangi kurumda olduğu hususunda Bakanlığımız görüşü istenmiştir.

İlgi (b) yazımız ile Bakanlığımız görüşü bildirilmiş olup, ilgi (c) yazıda özetle, İdarelerinin bahse konu taşınmaza ilişkin olarak yeniden plan yapma yetkisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Konuya ilişkin ilgi (b) yazımızda belirtilen Bakanlığımız görüşüne ilave edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-İmzalıdır

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Bilgi:

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞINA

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PNEMPIIYKTVQSMKJETI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Derya FALCIOĞLU
Şehir Plancısı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 82722354-305.99-E.288833
Konu : İzmir Konak Alsancak 1823 Ada, 17
Parsel

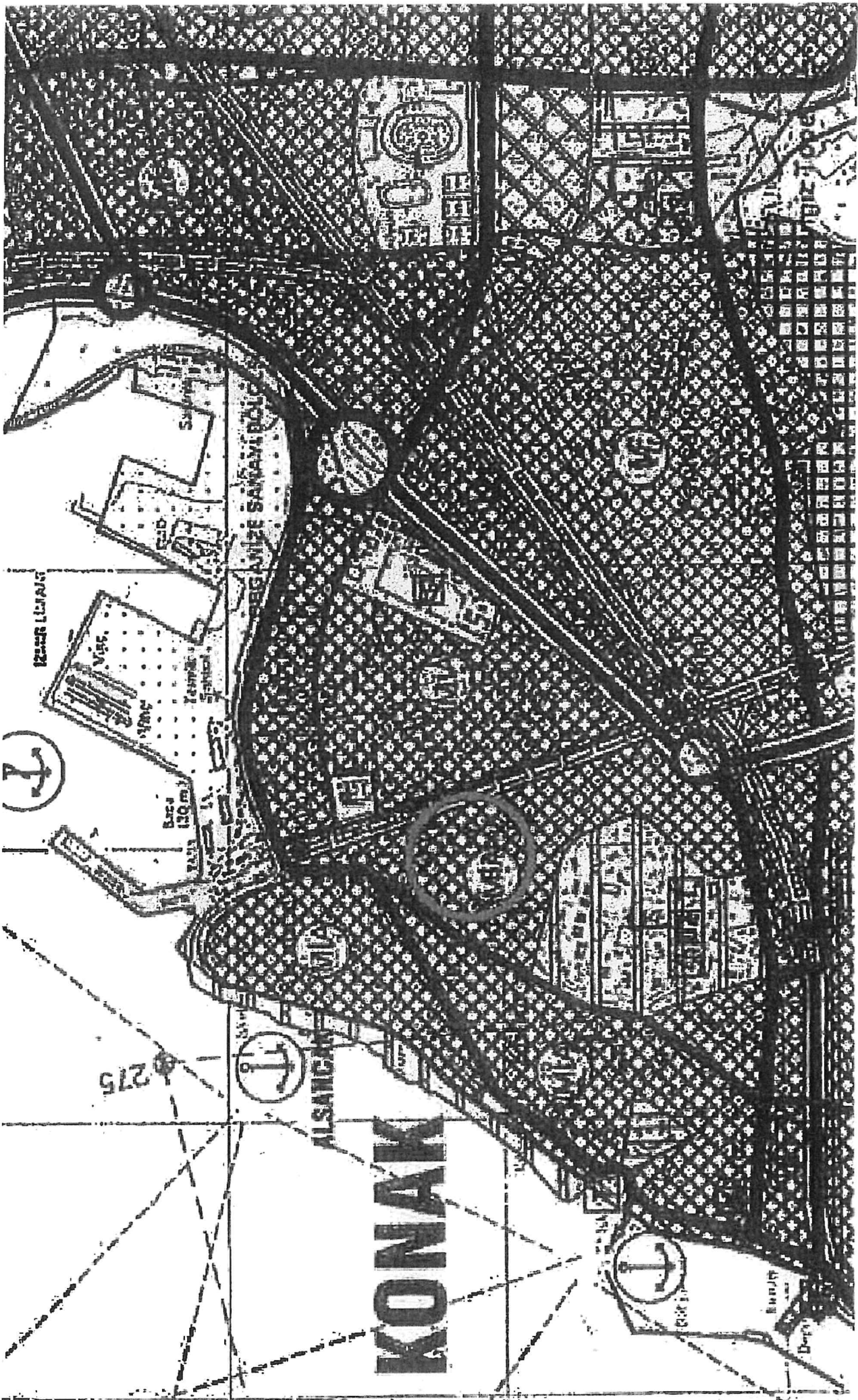
10.12.2019

Sayın Özcan TÜRKOĞLU
MANSUROĞLU MAH.288/3 SK NO:3
SELVİLİ -2 AP.B.BLOK K.5.D.15 Bayraklı /
İZMİR

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PNEMPHJKTGVSOMKJETI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Derya FALCIOĞLU
Şehir Plancısı



İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ
1823 ADA 17 PARSELE A/17 1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÇALIŞMA ALANLARI

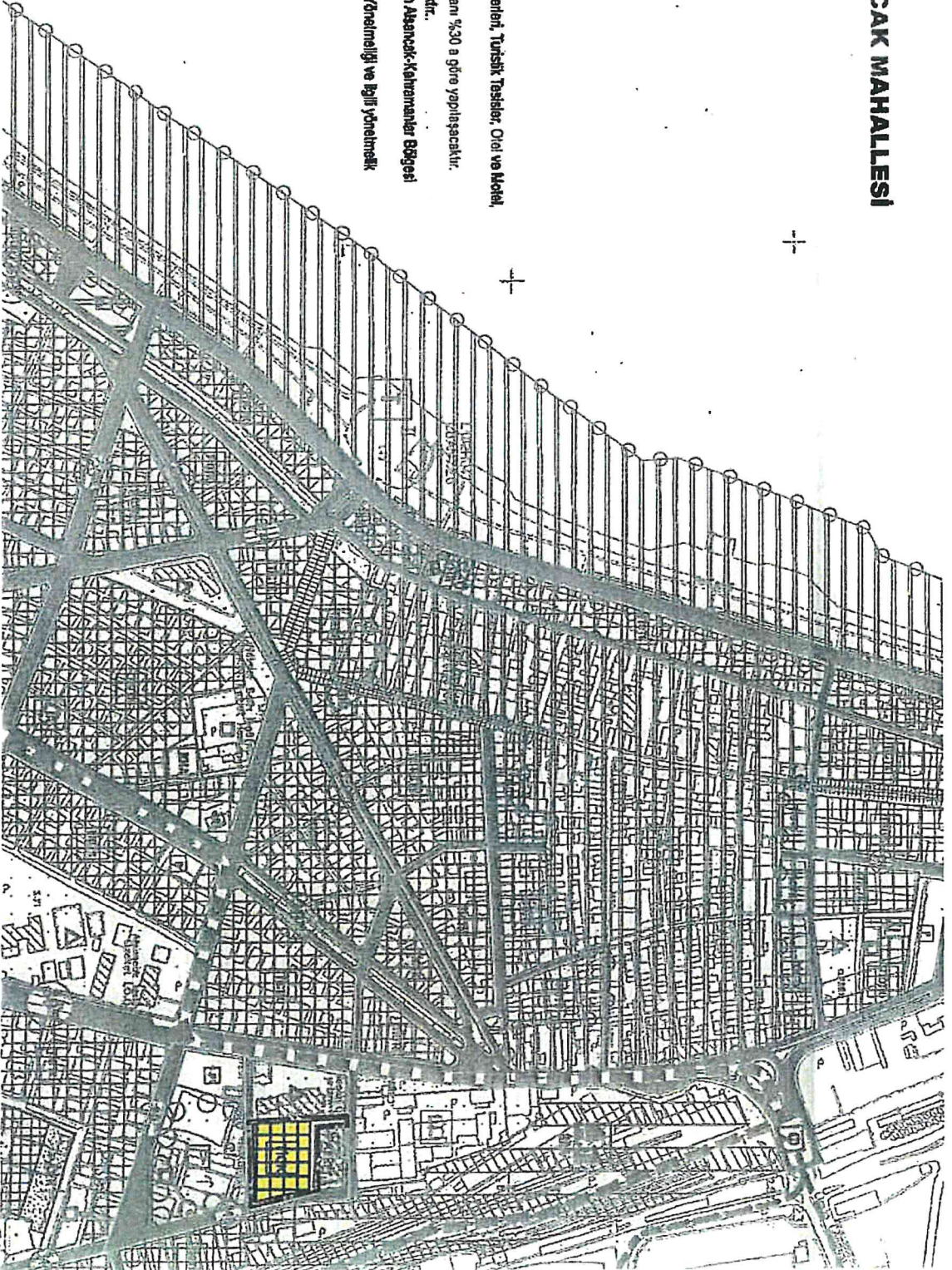
TİCARET KONUT ALANI

TEKNİK ALTYAPU ALANLARI

YAYA YOLU

PLAN NOTLARI

- 1- Ticaret+Konut Alanında, Konut, Garaj, Büro, Parkanda Ticaret, Eğlence yerleri, Turistik Tesisler, Ofis ve Motel, Çok katlı işyeri yapılabılır.
- 2- Ticaret+Konut Alanında Konut Kullanım Oranı %70, Ticaret Kullanım Oranı %30 a göre yapılacaktır.
- 3- Ticaret+Konut alanında yapılaşma koşulu Tablo-0/40, Yeryük=8 Kat olacaktır.
- 4- Çevre ve Sağlıklik İl Müdürlüğü tarafından 15.05.2013 tarihinde onaylanan Alsancak-Kahramanlar Bölgesi 220 Hektarlık Alana ilişkin Jeolojik-Jeoteknik Etil Raporuna uyulacaktır.
- 5- Belirlenmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili yehnelmelik hükümlerli geçerlidir.



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.174
Karar Tarihi : 12/02/2021

MECLİS KARARI

Meclisimizin 16/10/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza havale edilen, 16/10/2020 tarihli E.231570 sayılı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, mücbir sebeplerden dolayı ilgili Komisyonumuz tarafından görüşülememiş olduğundan; Meclisimizin 09/11/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza yeniden havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 09/02/2021 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 16/10/2020 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, Bakanlığın NİP-35684932 plan işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğünün 16/10/2020 tarihli E.231570 sayılı Başkanlık Önergesi, mücbir sebeplerden dolayı İmar ve Bayındırlık Komisyonumuz tarafından görüşülememiş olduğundan 09/11/2020 tarihli Meclis Toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza yeniden havale edilmiştir. Söz konusu Önerge İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 09/02/2021 tarihli toplantısında incelendi. İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi, 1823 Ada, 17 parsel malikleri vekillerince hazırlatılarak Belediye Başkanlığımıza İletilen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi incelenmiş olup; TİCK(Ticaret+Konut) olarak önerilen kullanım kararının komisyon gündeminde yer alan, Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki bölgesel fonksiyon kullanımları dikkate alınarak, TİCTK(Ticaret+Turizm+Konut) olarak düzenlenmesi ve öneri plan notu hükümlerinin kaldırılarak yerine, "Konak 1.Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır." ifadesinin eklenmesi şeklindeki değişikliklerle komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

AŞLININ AYNI DİR



Mustafa ÖZÜSLÜ
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLI
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

u
o/k
B/B

GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KORUNAN CEPHE HATTI

ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET+KONUT ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI



YAYA YOLU



TRAFO ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- Ticaret+Konut Alanında, Konut, Çarşı, Büro, Perakende Ticaret, Eğlence yerleri, Turistik Tesisler, Otel yapılabilir.
- 2- Ticaret+Konut Alanlarında Konut Kullanım Oranı %70, Ticaret Kullanım Oranı %30 a göre yapılaşacak
- 3- Ticaret+Konut alanında yapılaşma koşulu E=3.20, Taks=0.40, Yençok=8 Kat olacaktır.
- 4- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 15.05.2013 tarihinde onaylanan Alsancak-Kahramanlar Bölge 220 Hektarlık Alana İlişkin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.
- 5- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu doğrultusunda, korunması gerekli taşınmaz kültür olarak tescilli 1823 ada, 3 ve 4 parsellerin bitişiğinde ve 1125 ada 1 parselin karşısında bulunan 1823 ad parselde yapılacak her türlü uygulama ve yapılaşmaya esas iş ve işlemlerde Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.
- 6- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

