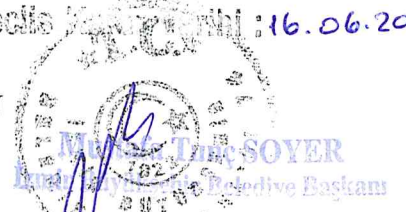




KONAK BELEDİYESİ

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

Meclis Karar No : 05.721  
Meclis Kararı Tarihi : 16.06.2022



**KONU: 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRÇEŞME VE CİVARI İMAR PLANINDA BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

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 yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde 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, bina yükseklikleri "Serbest" olarak belirlenmiş olan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvırı İmar Planında bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:**

Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan bölgeye ait 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvırı Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 tarihli ve 05/74 sayılı kararı ile onanmıştır.

Söz konusu planda belirlenen genel arazi kullanım kararlarında, planın kuzey kesiminde Gaziler Caddesi cephesinde kalan yapı adalarının Metropolitan Aktivite Merkezi olarak belirlendiği, Musevi Mezarlığı ve çevresi ile planın güney batı kısmında Mevcut Konut Alanlarının yer aldığı, planın geri kalanında ise Öneri Konut Alanlarının bulunduğu görülmektedir.

**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:**

Gürçeşme mevki, Yenişehir, Boğaziçi, Levent, Ferahlı, İsmetpaşa, Mehtap ve Lale Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvırı İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planda genel arazi kullanım kararları incelendiğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile de uyumlu olacak şekilde, planın kuzey kesiminde Gaziler Caddesi cephesinde kalan yapı adalarının Metropolitan Aktivite Merkezi olarak belirlendiği, nazım imar planında Mevcut Konut Alanı olarak belirlenen adaların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik Nizam yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak, Öneri Konut Alanlarının ise Emsal:3.00 hmax:serbest yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvırı İmar Planı Plan Notlarında; "İmar parsellerinde, adalarında E=3.00, hmax=Serbest bırakılacak, zemin yapılaşmasında en dar bahçe mesafesi 5-00 mt. olacaktır. Ada bazında yapılaşma teklifi geldiğinde inşaat nizamı serbesttir. Müstakil parsellerde ayrık inşaat nizamı uygulanacak, en küçük parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> den az olmayacaktır. Ayrık nizamda maksimum blok büyüklüğü 22 x 30 mt. olacaktır. Emsal aşılmamak şartıyla B ve BE nizam uygulanabilir." denilmektedir.

*(Handwritten signatures)*

**Abdul Batur**  
Minar  
Konak Belediye Başkanı



KONAK BELEDİYESİ

## KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

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 yavaş: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yavaş: 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.

Müdürlüğümüzün 22.05.2020 tarihli ve E.19541 ve E.19542 sayılı yazıları ile ilgili mevzuat hükmü kapsamında yapılacak imar planı değişikliklerine esas olacak şekilde bölgenin silüetini etkileyecek yükseklikte ve/veya yürürlükteki imar planında Hmax:serbest olarak belirlenmiş ada/parsellerin yükseklik verilerini içeren inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni vb. ilgili bilgi ve belgelerin iletilmesi talebine istinaden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.06.2020 tarihli ve E.23037 sayılı yazısı ile Alsancak, Hatay, Ballıkuyu, Yeşildere, Yenişehir, Çınarlı, Beştepeler Bölgelerindeki yükseklik ve ruhsat bilgileri, 27.06.2020 tarihli ve E.24245 sayılı yazısı ile de Alsancak Liman Arkası Kesimi ve Halkapınar Salhane Kesimi yükseklik ve ruhsat bilgileri iletilmiştir.

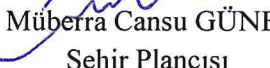
Müdürlüğümüzün 14.07.2020 tarihli ve E.27127 sayılı yazısı ile Belediyemiz İlçe sınırı içerisinde yer alan ve yürürlükteki imar planında yüksekliği “Serbest” olarak belirlenmiş olan alanlara ilişkin ilgili mevzuat hükmü doğrultusunda yapılacak imar planı değişikliklerine esas olacak şekilde konunun, Mimari Estetik Komisyonu tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

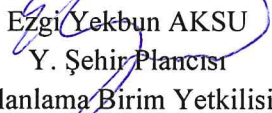
Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2021/2 sayılı kararında yapılan değerlendirmede;


Gürçeşme Bölgesinin güneyinde İsmet Paşa, Lale, Mehtap, Ferahlı ve Küçükada Mahallelerini kapsayan ve Gürçeşme 1. Etap olarak adlandırılan bölgede bina yüksekliklerinin, Etüd Proje Müdürlüğü tarafından halihazırda çalışmaları yürütülen 1/1000 ölçekli Gürçeşme 1. Etap İmar Planı Revizyonu çalışması kapsamında değerlendirilmesine,


İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planında E:3.00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak belirlenmiş olan yapı adalarında plan notları doğrultusunda ada bazında yapılaşmanın da teşvik edilmesi amacıyla bina yüksekliğinin planda belirlenen parsel büyüklükleri ile yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Yavaş: 15 Kat olarak plan değişikliği ile planda belirtilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda; 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi doğrultusunda, bina yükseklikleri “Serbest” olarak belirlenmiş olan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planında bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi Mimari Estetik Komisyonunun 25.01.2021 tarihli ve 2021/2 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler kapsamında hazırlanmıştır.

  
Müberra Cansu GÜNEY  
Şehir Plancısı

  
Ezgi Yekbun AKSU  
Y. Şehir Plancısı  
Planlama Birim Yetkilisi

  
Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK  
Şehir Plancısı  
Birimler Yetkilisi

  
Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ  
Şehir Plancısı  
Etüd Proje Müdürü