



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU: AZİZİYE MAHALLESİ, 1183 ADA, 30 VE 47 PARSELLERİN ""AİLE SAĞLIK MERKEZİ", 7300 ADA, 9 İLA 20 PARSELLERİN 1183 ADA, 48 PARSEL İLE BİRLİKTE "EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İLKOKUL VE ORTAOKUL)" OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Aziziye Mahallesi 1183 ada, 30 ve 47 parsellerin büyük kısmının TAKS:0.60, KAKS:1.20, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Aile Sağlık Merkezi" olarak, 7300 ada, 9 ila 20 parsellerin büyük kısmının 1183 ada, 48 parsel ile birlikte TAKS:0.40, KAKS:1.50, Yençok: 4 Kat yapılaşma koşullu "Eğitim Tesisleri Alanı (İlkokul ve Ortaokul)" olarak, 1184 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 parsellerin ise "Park Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

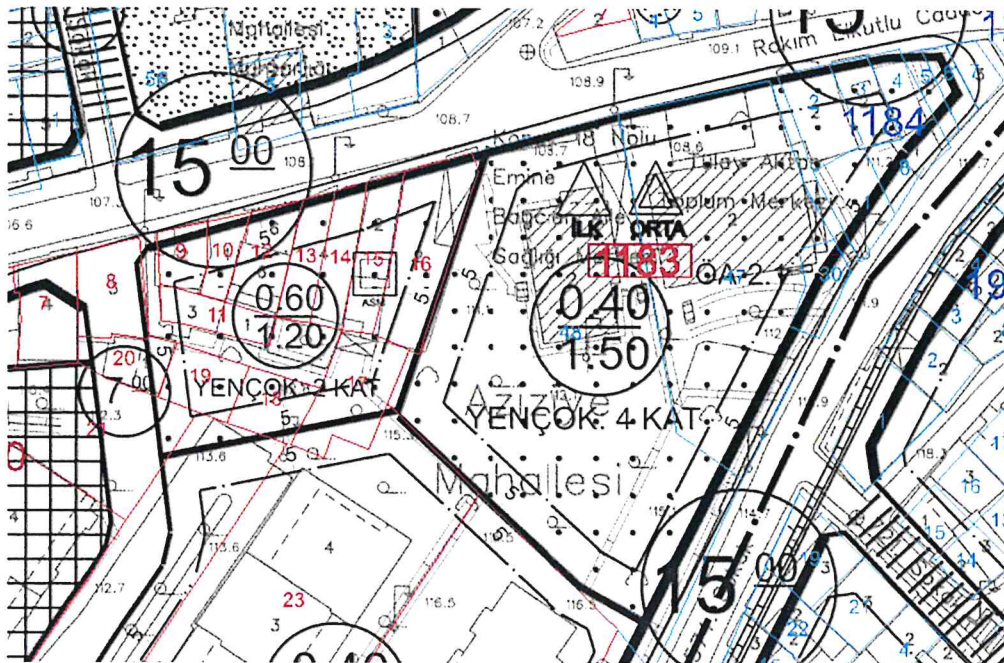
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanın da içinde yer aldığı; Konak İlçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 05.818 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu 1183 ada, 30, 47, 48 parseller ve 1184 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 parseller "Eğitim Alanı" olarak, 7300 ada, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 (tamamı); 17 ve 20 (bir kısmı) parseller ise "Sağlık Alanı" olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda bahse konu Aziziye Mahallesi, 1183 ada, 30, 47, 48 parseller ve 1184 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 parseller TAKS:0.40, KAKS:1.50, Yençok: 4 Kat yapılaşma koşullu "Eğitim Tesisleri Alanı (İlkokul ve Ortaokul)" olarak, 7300 ada, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 (tamamı); 17 ve 20 (bir kısmı) parseller ise TAKS:0.60, KAKS:1.20, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Aile Sağlık Merkezi" olarak belirlenmiştir.



Yürürlükteki Uygulama İmar Planı



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

1987 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planı Revizyonunda, Aziziye Mahallesi, 1183 ada, 48 parsel "Dispanser" olarak belirlenmiştir. Beştepeler Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlanma sürecinde yerinde yapılan incelemede bahse konu parselde bulunan yapının kullanılmadığının tespit edilmesi ve bölgenin eğitim alanına yönelik ihtiyacı da dikkate alınarak, 1183 ada, 48 parsel tapu kayıtlarında taşınmaz niteliği kreş ve bakımevi olarak belirlenen 30 ve 47 parsel ile birlikte planlanarak Beştepeler Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Eğitim Tesisleri Alanı (İlkokul ve Ortaokul)" olarak belirlenmiş, ilgili parsellerin bitişiği de dispanser alanına eşdeğer hizmet verecek şekilde "Aile Sağlık Merkezi" olarak planlanmıştır.

Bölgede imar planlarının hazırlanması sürecinde kapalı olan Aile Sağlık Merkezinde, Covid-19 salgınının yaşanmasıyla birlikte bölgenin artan sağlık ihtiyacının karşılanması amacıyla Aziziye Mahallesi, 1183 ada, 30 ve 47 parsellerde "Konak 18 No'lu Emine Bağcıer Aile Sağlık Merkezi" ve "İzmir Merkez 32 No'lu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" olarak yeniden hizmet vermeye başlandığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda; mülkiyeti Maliye Hazinesi kayıtlı 1183 ada, 47,48 parseller ve mülkiyeti Çıkrıkçı Camii Mustafa Vakfı kayıtlı 1183 ada, 30 parseller için Belediye Başkanlığımızın 10.05.2022 tarih ve 124170 sayılı dağıtımlı yazısı ile İl Sağlık Müdürlüğüne ve İl Milli Eğitim Müdürlüğüne, 05.07.2022 tarih 140894 sayılı yazısı ile de Vakıflar Genel Müdürlüğüne (İzmir Bölge Müdürlüğü) plan değişikliği önerisine dair kurum görüşleri sorulmuştur.

Kurum Görüşleri;

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.05.2022 tarih ve 119635 sayılı yazısında; "...Mevcut kullanmakta olduğumuz 1183 ada, 47 no'lu parsel, 1.000,00m² yüzölçümlü olup, imar planlarında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenmesinde kurumumuzca bir sakınca bulunmamakla birlikte, mülk sahibi Maliye Hazinesinin parsel üzerindeki sayısallaştırma sonrası uygun görüşleri ile imar planı gereği ifraz işleminin gerekli olduğu anlaşılan parselden geriye kalan yüzölçümün kurumumuza bildirilmesinden sonra görüşümüz bildirilecektir." Denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü hitaplı 30.06.2022 tarih ve 138605 sayılı yazımız ile; "... 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde mevcut sağlık tesisi binası korunarak, 1183 ada 47 parsel ve 1183 ada 30 parselin bir kısmı TAKS:0.60, KAKS:1.20 Yençok:2 Kat yapılaşma koşullu "Aile Sağlık Merkezi" olarak planlanmış olup, plan değişikliği onaylanarak yürürlüğe girdikten sonra yapılacak imar uygulaması sonucunda yaklaşık 1011 m² büyüklüğünde imar parseli oluşacaktır. Ayrıca 1/1000 ölçekli imar planı taslağına dair sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmiştir." şeklinde cevap verilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarih ve 1373 sayılı yazısı ile; "... Bu bağlamda yapılan değerlendirme sonucunda ilgi (a) ve (c) yazılarınız ve ekleri kapsamında yapılacak plan değişikliğinde sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 27.06.2022 tarih ve 52846267 sayılı yazısı eki Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü)'nün 23.06.2022 tarih ve 52566026 sayılı yazısında; "...Söz konusu bölgede kentsel dönüşüm projesi olup olmadığı, ayrıca mülkiyet sorununun çözülmesi için bölgede 18. Madde uygulaması yapılıp yapılmayacağı bilgisinin ilgili belediyesinden temin edilerek Genel Müdürlüğümüze iletilmesi halinde talep değerlendirilecektir." denilmektedir.

Belediye Başkanlığımızın 05.07.2022 tarih ve 140889 sayılı yazısına cevaben, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.09.2022 tarih ve 57331626 sayılı yazısı eki MEB İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 07.09.2022 tarihli ve 56961714 yazısı ile; "Eğitim Alanı" olarak belirlenen kısımda imar uygulaması ile enkaz bedeli oluşturulmayacak şekilde imar parseli oluşturularak Maliye Hazinesi mülkiyetine tescil edilmesi şartı ile yapılacak plan değişikliğinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." şeklinde kurum görüşü iletilmiştir.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kültür ve Turizm Bakanlığı, (Vakıflar Genel Müdürlüğü), İzmir Bölge Müdürlüğü'nün 01.08.2022 tarihli ve 285872 sayılı yazısı ile; "... Halihazırda "Sosyal ve Kültürel Tesis" alanında kalan taşınmazın "Aile Sağlık Merkezi"ne alındığı görülmüştür. 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesinde 'Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.' denildiğinden yapılan plan değişikliği önerisinin taşınmazın akar niteliğini azaltacak olduğu değerlendirilmiş olup, plan değişikliği önerisi uygun görülmemiştir." şeklinde kurum görüşü bildirilmiştir.

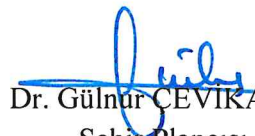
Ayrıca, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onayından önce yürürlükte olan, 16.09.1987 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli Beştepeler Revizyon İmar Planında "Sosyal ve Kültürel Tesis ve Taşıt Yolu" olarak belirlenen Aziziye Mahallesi, 1183 ada, 30 parselin Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Eğitim Tesis Alanı ve Taşıt Yolu" olarak belirlenmesine yönelik plan kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyemiz ve İzmir Büyükşehir Belediyesi aleyhine İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2022/1063 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, 29/07/2022 tarihli kararla "yürütmenin durdurulması isteminin reddine" kararı verilmiş ve söz konusu karara yapılan itiraz, Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin 18/08/2022 tarih 2022/677 Y.D. İtiraz nolu kararı ile "itirazın reddine" kesin kararı verilmiştir.

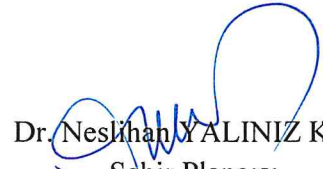
Bu kapsamda Aziziye Mahallesi, 1183 ada, 30 ve 47 parsellerde "Konak 18 No'lu Emine Bağcılar Aile Sağlık Merkezi" ve "İzmir Merkez 32 No'lu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" olarak hizmet verildiği, öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile hali hazır durum dikkate alınarak bahse konu parsellerin TAKS:0.60, KAKS:1.20, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Aile Sağlık Merkezi" olarak belirlendiği, bu durumda Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan kararları ile belirlenen düzenleme saha sınırları doğrultusunda geçmiş plan kararları da dikkate alındığında söz konusu 1183 ada, 30 parselin tasarruf hakkının kısıtlanmadığı, aksine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca gerçekleştirilecek imar uygulaması sonucunda 1183 ada 30 parselin, uygulamaya giren diğer mülkiyetler ile eşit koşullarda imar hakkı elde edeceği göz önünde bulundurulduğunda uygulama sonucunda parsel, en yakınındaki imar adasından hak sahibi olacağından, parselin geçmiş tarihli akar niteliğine ilişkin bir kısıtlama oluşturulmamıştır.

Yukarıdaki açıklamalar ve kurum görüşleri doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesi gerektiği de dikkate alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde tariflenen hizmet etki alanındaki eşdeğer alan büyüklükleri de göz önünde bulundurularak, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Aziziye Mahallesi 1183 ada, 30 ve 47 parsellerin büyük kısmının TAKS:0.60, KAKS:1.20, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Aile Sağlık Merkezi" olarak, 7300 ada, 9 ila 20 parsellerin büyük kısmının 1183 ada, 48 parsel ile birlikte TAKS:0.40, KAKS:1.50, Yençok: 4 Kat yapılaşma koşullu "Eğitim Tesisleri Alanı (İlkokul ve Ortaokul)" olarak, 1184 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 parsellerin ise "Park Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.


Deniz-SARITAŞ
Şehir Plancısı


Dr. Gülnür CEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü