



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU:İSMET KAPTAN MAHALLESİ, 1028 ADA, 13 PARSEL İLE 1138 ADA, 19 PARSELİN BİNA YÜKSEKLİĞİNİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bina yükseklikleri “Serbest” olarak belirlenmiş olan İsmet Kaptan Mahallesi, 1028 ada, 13 parsel ile 1138 ada, 19 parselin 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8.Maddesine eklenen hüküm doğrultusundabina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Konak ilçesinde, Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Fevzipaşa ve Gaziler Caddesi ile sınırlanan alanda; İzmir 3. İdare Mahkemesinin 09/12/2019 tarih 2019/1583 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan, Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2021 tarihli ve 05.175 sayılı kararı ile onaylanmış olup, henüz Belediyemize iletilmemiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

İsmet Kaptan Mahallesi, 1138 ada, 19 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1985 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planında, Bitişik Nizam-7 Kat (B-7) yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (Taralı TM) olarak belirlenmiş ve “Konut, çarşı büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler otel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz. Bu alanda yapılacak binaların kitlesi ticaret statüsüne göre tespit edilir. İlgili mevzuat hükümleri (2464 sayılı yasa, imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, vb.) teklif edilen projeye göre aranır.” şeklinde plan notu bulunmaktadır. Parsel maliklerinin 19.06.1997 tarihli dilekçesi ile 4 yıldızlı otel yapılabilmesi için Turistik Tesis Alanı olarak düzenlenmesine yönelik talebi kapsamında 1138 ada, 19 parsel Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3982/4238 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Turistik Tesis Alanı (TTA) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parselin kullanım kararının Turistik Tesis Alanı (TTA) olarak belirlenmesine yönelik Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3982/4238 sayılı kararında;

“İzmir-Konak, 140 pafta, 1138 ada, 19 parselin ‘Turistik Tesis Alanı’ olarak düzenlemesi talebinin ekteki komisyonca onaylı 12 katlı projesine göre,

-En az üç yıldızlı turistik tesis yapılabilir,

-Otopark kendi parselinde çözümlenecek,

-Bulunduğu adaya verilen gabarinin üzerindeki katlarda (ilave katlarda) yan parsellerden 2.5 m. çekilecektir,

-Yatak başına 2.5 m2 üzerinden hesaplanacak büyüklükte bir konferans salonu yapılacaktır.

Plan notları ilavesiyle uygun bulunmuş olup, ...

h *ES* *J. QV*



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Yukarıda açık metni yazılı komisyon teklifi Başkanlıkça okutulup meclisce müzakeresi yapıldıktan sonra H.max serbest bırakılması ibaresinin eklenmesi suretiyle oybirliğiyle kabul" edildiği belirtilmektedir. Bu kapsamda söz konusu parsel "H.max serbest bırakılması" ibaresi Bayındırlık Komisyonu Mazbatasının meclisce müzakeresi yapılmasından sonra eklenmiş ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde de onaylanmıştır.

İsmet Kaptan Mahallesi, 1028 ada, 13 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1985 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planında, Bitişik Nizam-7 Kat (B-7) yapılaşma koşullu Ticaret Seçenekli Konut Alanı (Taralı TM) olarak belirlenmiş ve "Konut, çarşı büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler otel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz. Bu alanda yapılacak binaların kitlesi ticaret statüsüne göre tespit edilir. İlgili mevzuat hükümleri (2464 sayılı yasa, imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, vb.) teklif edilen projeye göre aranır." şeklinde plan notu bulunmaktadır. Parsel maliklerinin 09.06.1997 tarihli dilekçesi ile Hmax: 30.80 m gabaride Turistik Tesis Alanı olarak belirlenmesine yönelik talebi kapsamında 1028 ada, 13 parsel Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3980/4237 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.02.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Turistik Tesis Alanı (TTA) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parselin kullanım kararının Turistik Tesis Alanı (TTA) olarak belirlenmesine yönelik Belediye Meclisimizin 07.11.1997 tarihli ve 3980/4237 sayılı kararında;

"İzmir-Konak, 140 pafta, 1028 ada, 13 sayılı parselin 'Turistik Tesis Alanı' olarak düzenlenmesi talebinin ekteki komisyonca onaylı 13 katlı projesine göre,

-En az üç yıldızlı turistik tesis yapılabilir,

-Otopark kendi parselinde çözümlenecektir,

-Bulunduğu adaya verilen gabarinin üzerindeki katlarda (ilave katlarda) yan parsellerden 2.5 m. çekilecektir,

-Yatak başına 2.5 m² üzerinden hesaplanacak büyüklükte bir konferans salonu yapılacaktır. plan notları ilavesiyle uygun bulunmuş olup,

Yukarıda açık metni yazılı komisyon teklifi Başkanlıkça okutulup meclisce müzakeresi yapıldıktan sonra H.max serbest bırakılması ibaresinin eklenmesi suretiyle oybirliği ile kabul" edildiği belirtilmektedir. Bu kapsamda söz konusu parsel "H.max serbest bırakılması" ibaresi Bayındırlık Komisyonu Mazbatasının meclisce müzakeresi yapılmasından sonra eklenmiş ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.02.1998 tarihinde de onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine eklenen "...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 kapsamında bina yükseklikleri "Serbest" olarak belirlenmiş olan

Handwritten signature in blue ink.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İsmet Kaptan Mahallesi, 1028 ada, 13 parsel ile 1138 ada, 19 parselin bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri hazırlanmıştır.

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 yazısı ile İsmet Kaptan Mahallesi, 1028 ada, 13 parselde yer alan yapının 23.03.2011 tarihli inşaat ruhsatına göre yol kotu üstü yüksekliğinin 43.07 metre, 1138 ada, 19 parselde yer alan yapının ise 17.09.1999 tarihli inşaat ruhsatına göre yol kotu üstü yüksekliğinin ise 44.90 metre olduğu iletilmiştir.

Bu kapsamda, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine eklenen hüküm doğrultusunda ve emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın denildiği de dikkate alınarak, yüksekliği “Serbest” olarak belirlenmiş olan İsmet Kaptan Mahallesi, 1028 ada, 13 parselin 23.03.2011 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin 43.07 metre olarak belirlenmesi, İsmet Kaptan Mahallesi, 1138 ada, 19 parselin 17.09.1999 tarihli inşaat ruhsatına göre yüksekliğinin ise 44.90 metre olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Muttalip Murat KAYA
Şehir Plancısı

23.03.2021

Ezgi Yekbun AKSU
Ş. Şehir Plancısı
Planlama Birim Yetkilisi

23.03.2021

Dr. Gülhür ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi

23.03.2021

Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı

Etüd Proje Müdürü
23.03.2021