



T.C. BAŞBAKANLIK  
ÖZELLEŞTİRME  
İ D A R E S İ  
BAŞKANLIĞI

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ**  
**ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 PARSEL**

---



**İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

2017

  
Yavuz Sultan KANSIZ  
G.İ. Proje Grup Başkanı U.



2017

## İÇİNDEKİLER

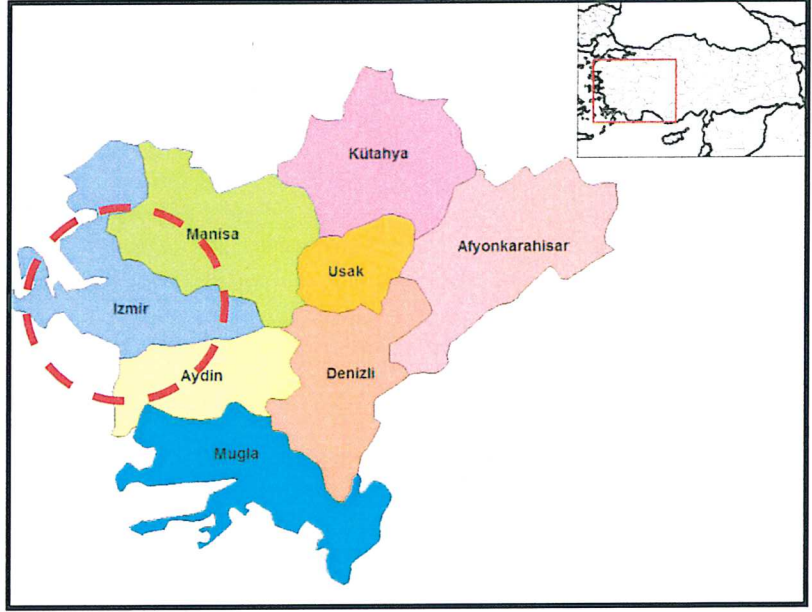
<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	2
1.2. KENT İÇİNDEKİ YERİ	3
<b>2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU</b>	<b>4</b>
2.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET DÖNÜŞÜMLERİ	4
2.2. TAPU KAYIT BİLGİLERİ VE MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	5
<b>3. MEVCUT İMAR DURUMU</b>	<b>6</b>
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
<b>4. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER</b>	<b>9</b>
<b>5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI</b>	<b>10</b>
5.1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	10
5.2. PLAN KARARLARI	10
<b>6. PLAN HÜKÜMLERİ</b>	<b>11</b>
6.1. PLAN HÜKÜMLERİ (1/5000)	13
6.2. PLAN HÜKÜMLERİ (1/1000)	14



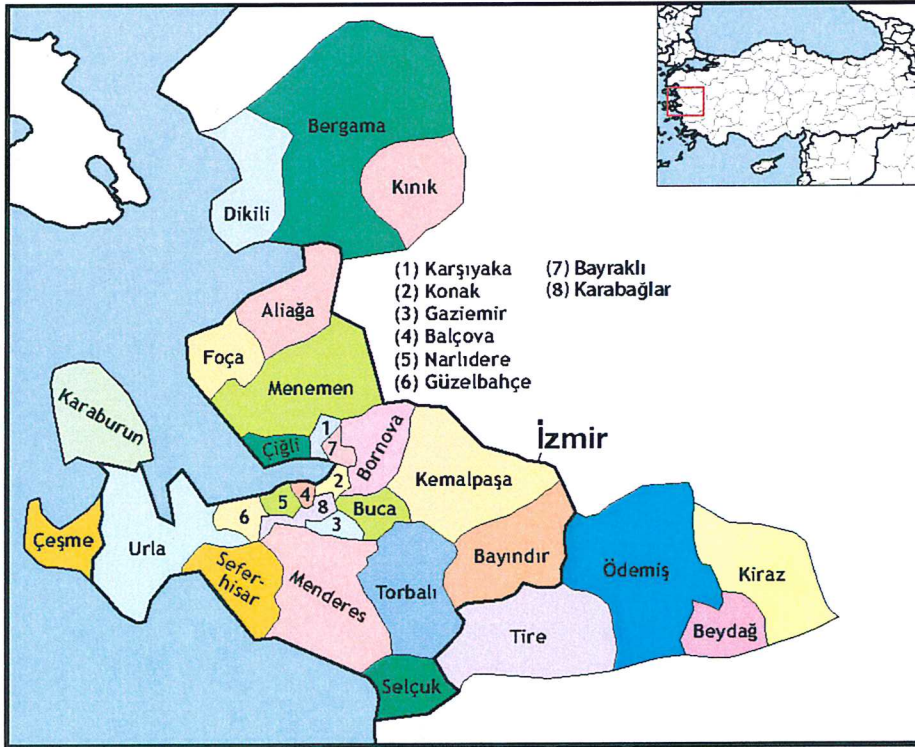
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

İzmir; kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup> dir.



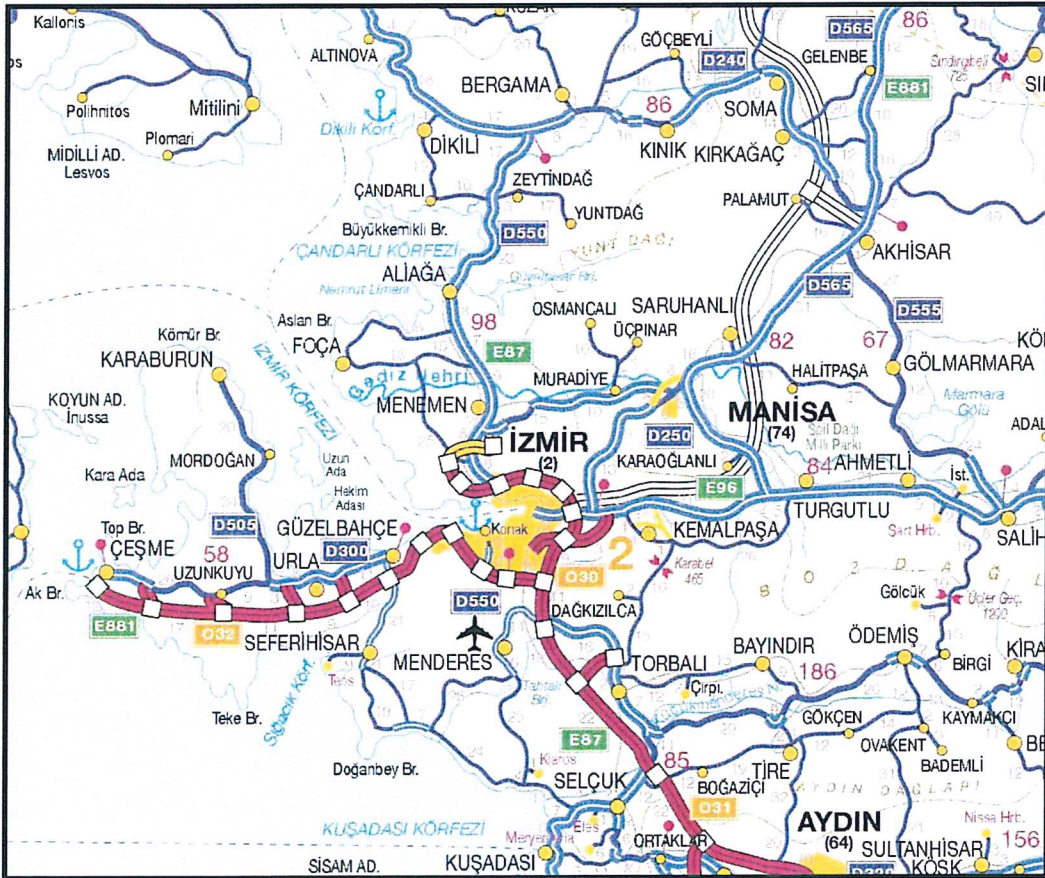
Ege Bölgesi Sınırları içerisinde bulunan İzmir İl sınırları içerisinde 30 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler Karşıyaka, **Konak**, Gaziemir, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Bayraklı, Karabağlar, Bergama, Dikili, Kınık, Aliağa, Foça, Menemen, Çiğli, Bornova, Buca, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Menderes, Seferhisar, Urla, Çeşme, Karaburun, Tire, Ödemiş, Beydağ, Kiraz ilçeleridir.



## 1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

İzmir ulaşım çeşitliliği ve ulaşım türlerinin birbirine bağlantısı yönünden ülke ölçeğinde önemli merkezlerden biridir. Farklı ulaşım türlerinin değişim noktası durumundadır. Güçlü karayolu-denizyolu-demiryolu-havayolu ilişkileri vardır. Denizyolu ile yurtdışındaki farklı hedeflere yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Bu anlamda; ihracat ağırlıklı olması nedeni ile yük taşımacılığı öne çıkmaktadır. Demiryolu ile ülkenin diğer illerine yolcu ve yük taşımacılığı gerçekleştirilmektedir. Havayolu ulaşımı yönünden de önemli bir noktada olan İzmir'de ülkenin önemli havaalanlarından olan Adnan Menderes Havalimanı yer almaktadır. Havayolu ile ülke ve yurtdışı bağlantılı yolcu ve kargo taşımacılığı yapılmaktadır.

İl sınırlarından geçen önemli karayolu bağlantılarından bazıları E87, E96, E881, D-550, D-565 ve D-250 dir. Doğusundaki Manisa İline D-250, Uşak İline D-300; kuzeyindeki Balıkesir İline D-565; güneyindeki Aydın İline ise E-87 karayolu ulaşım sağlanmaktadır.



### 1.3. Kent İçindeki Yeri



Planlama alanı İzmir ili, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içinde yer alan, mülkiyeti tta Gayrimenkul A.Ş.'ye ait iken Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan imar planları doğrultusunda gerçekleştirilen ihale sonucu 23.12.2011 tarihinde Artı Üç Yapı ve Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tapuya tescil edilen, 7.699,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1823 ada 17 no.lu parseli kapsamaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Konak İlçesi; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçe olup, 2014 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfusu 380.295' tir. Konak ilçesi kuzeyde İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, doğusunda Buca ve Gazimemir İlçeleri, batısında ise Balçova İlçesi bulunmaktadır. Konak İlçesi İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezidir.

Planlama alanı; kuzeyde 1434, güneyde 1486, doğuda 1420 numaralı sokaklarda çevrili olup, batı yönündeki bitişiğinde ise , Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunu'nun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı Kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilen 1823 ada 3-4 parseller yer almaktadır.

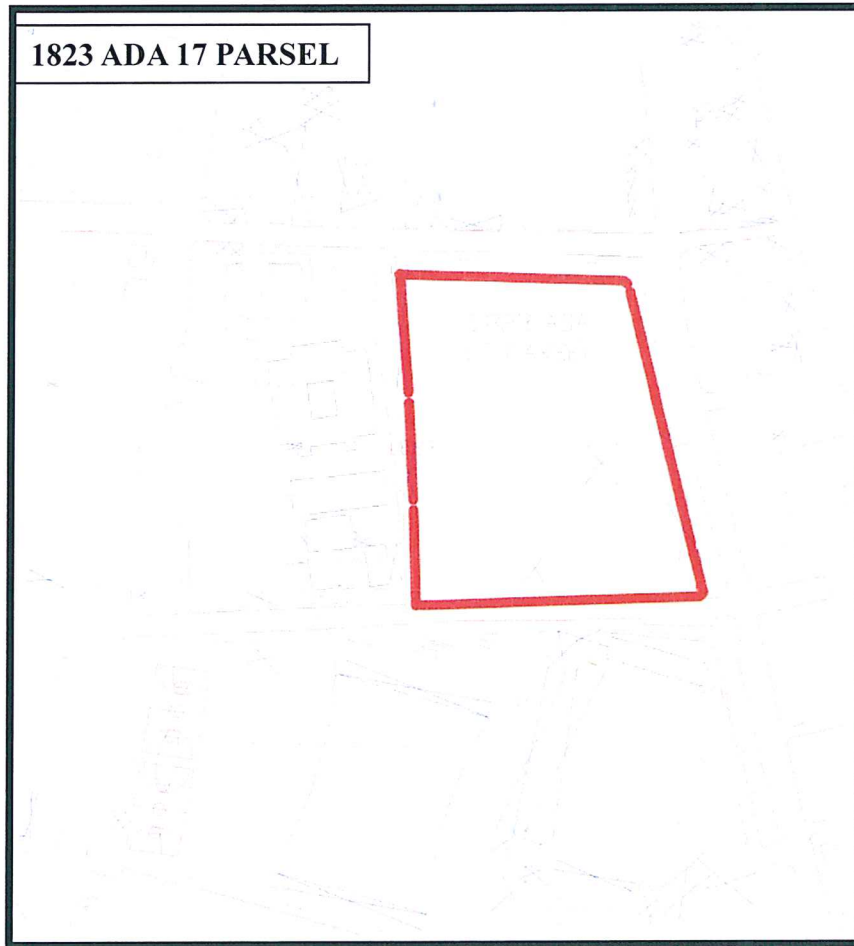
Söz konusu parselde komşu kullanımlar ise; kuzeyinde Kültür ve Turizm Bakanlığına devredilen eski TEKEL Sigara Fabrikası, doğusunda konut alanları, güneyinde kapalı spor salonu ve yüzme havuzu, batısında ise yukarıda ifade edilen "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilen Nevvar Salih İşgören Turizm Meslek Lisesi" ve "Zihinsel Özürlüler Meslek Eğitim Merkezi"dir.

## **2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU**

### **2.1. Kadastral Durum ve Mülkiyet Dönüşümleri**

Planlama alanı İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi 1823 ada 17 numaralı parseli kapsamakta olup kadastro ve mülkiyet durumu aşağıdadır.

İl/ilçe	Mahalle	Malik	Hisse/Pay	Niteliği	Ada/Parsel	Yüzölçümü m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>



**Planlama Alanının Kadastral Durumu**



2017

## 2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Sahipliliği

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi 1823 ada 17 numaralı parselin, yüzölçümü 7,699.06 m<sup>2</sup> olup mülkiyetin tamamı Artı Üç Yapı ve Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

İL- İLÇE	Ada-Parsel	Malik	Mahalle	Ana Taşınmazın Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
İzmir-Konak	1823-17	Artı Üç Yapı ve Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Alsancak	Tekel Yaprak Tütün Bakım İşletme Atelyeleri ve Bahçe	7,699.06

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:Ana Taşınmaz	Mah./Koy Adı	:ALSANCAK	Ada/Parsel	:1823/17
Zemin No	:18179745	Mevkii	:	Yüzölçüm	:7.699,06 m2
İl/ilçe	:İZMİR/KONAK	Cilt/Sayfa No	:413/2038	Ana Taş. Ntlk	:TEKEL YAPRAK TUTUN BAKIM İŞLETME ATELYELERİ VE BAHÇE
Kurum Adı	:Konak				

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

TC Kimlik/Vergi	Malik	Baba Adı	Doğum Yeri	Doğum Tarihi	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye
0850380603	ARTIÜÇ YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				1/1	7.699,06 m2	Satış	23.12.2011-26184		

### TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye
Beyan	Kullanım Amacı: -		-26184		

### TAŞINMAZ ŞERH/BEYAN/İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır		9.7.2015-21987		

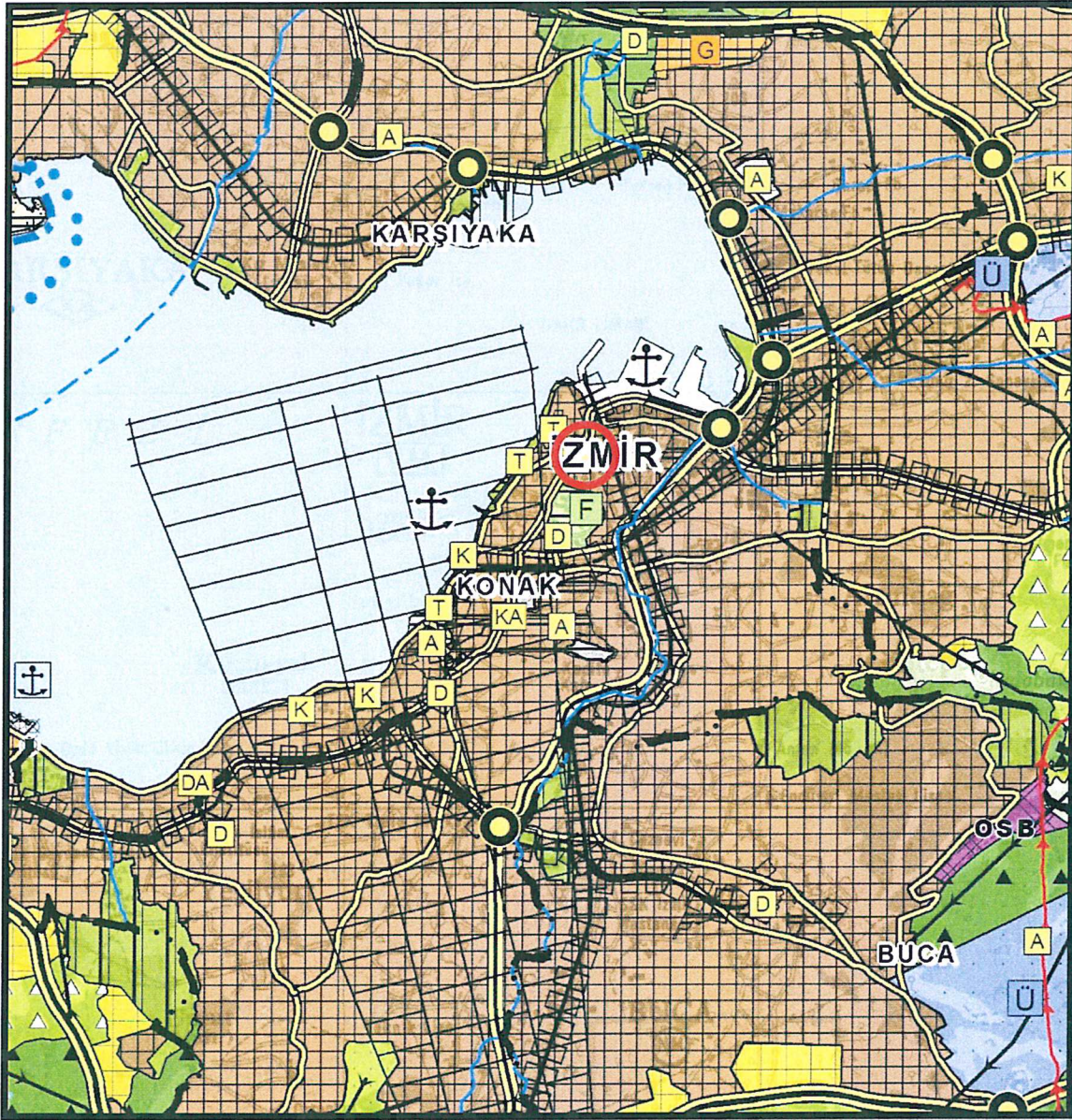
İzmir İli, Konak İlçesi, 1823 ada 17 numaralı parsel, 23.12.2011 tarih, 26184 yevmiye numarası ile 7,699.06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa olarak tescil görmüştür.

Söz konusu parselin tapu kaydında 09.07.2015 tarih ve 21987 yevmiye no ile konulmuş **"6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."** beyanı bulunmaktadır.



### 3. MEVCUT İMAR DURUMU

#### 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Planlamaya konu olan İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi 1823 ada 17 nolu parsel 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Yerleşik Alan**" olarak planlıdır.

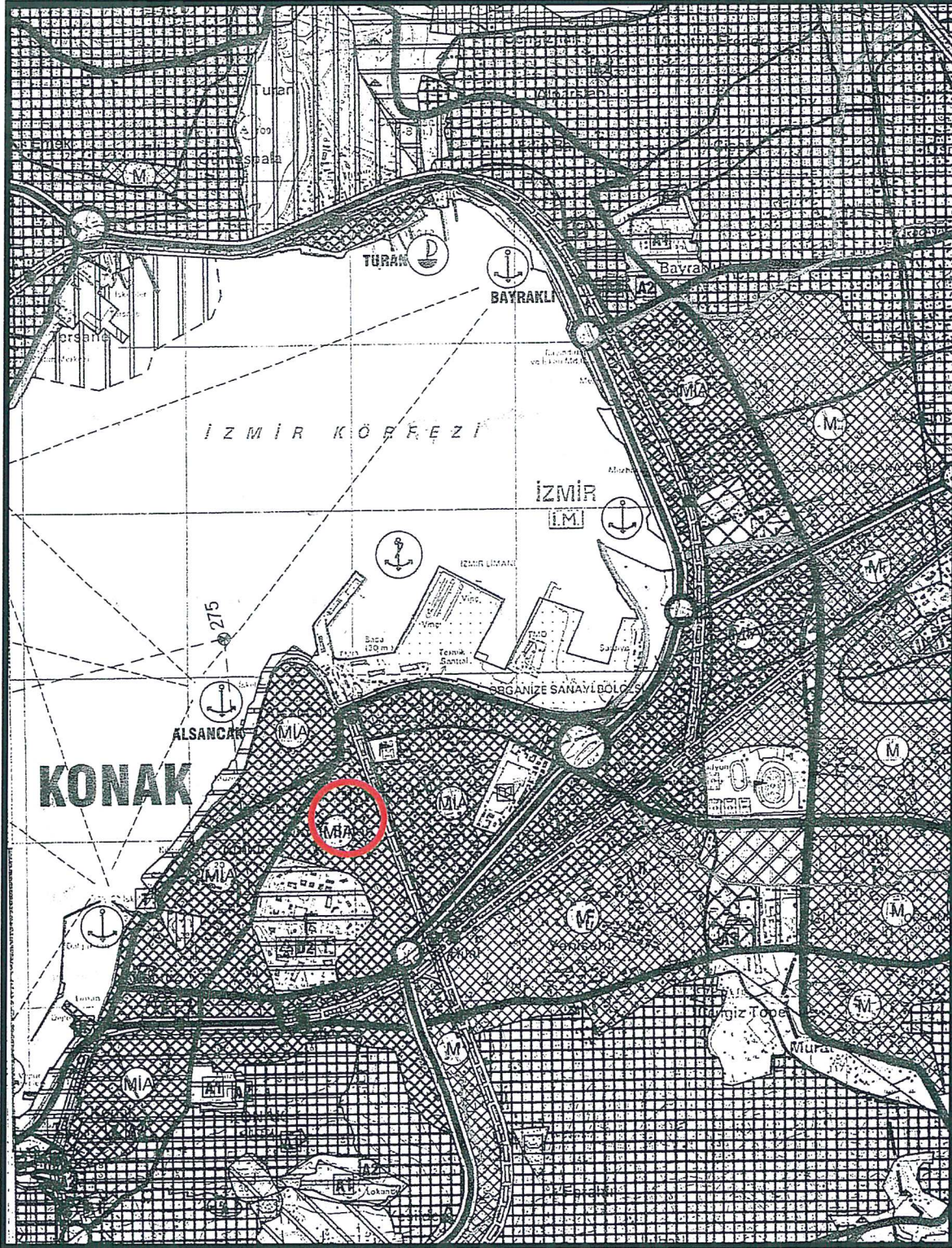
**Kentsel Yerleşik Alanlar :** Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.

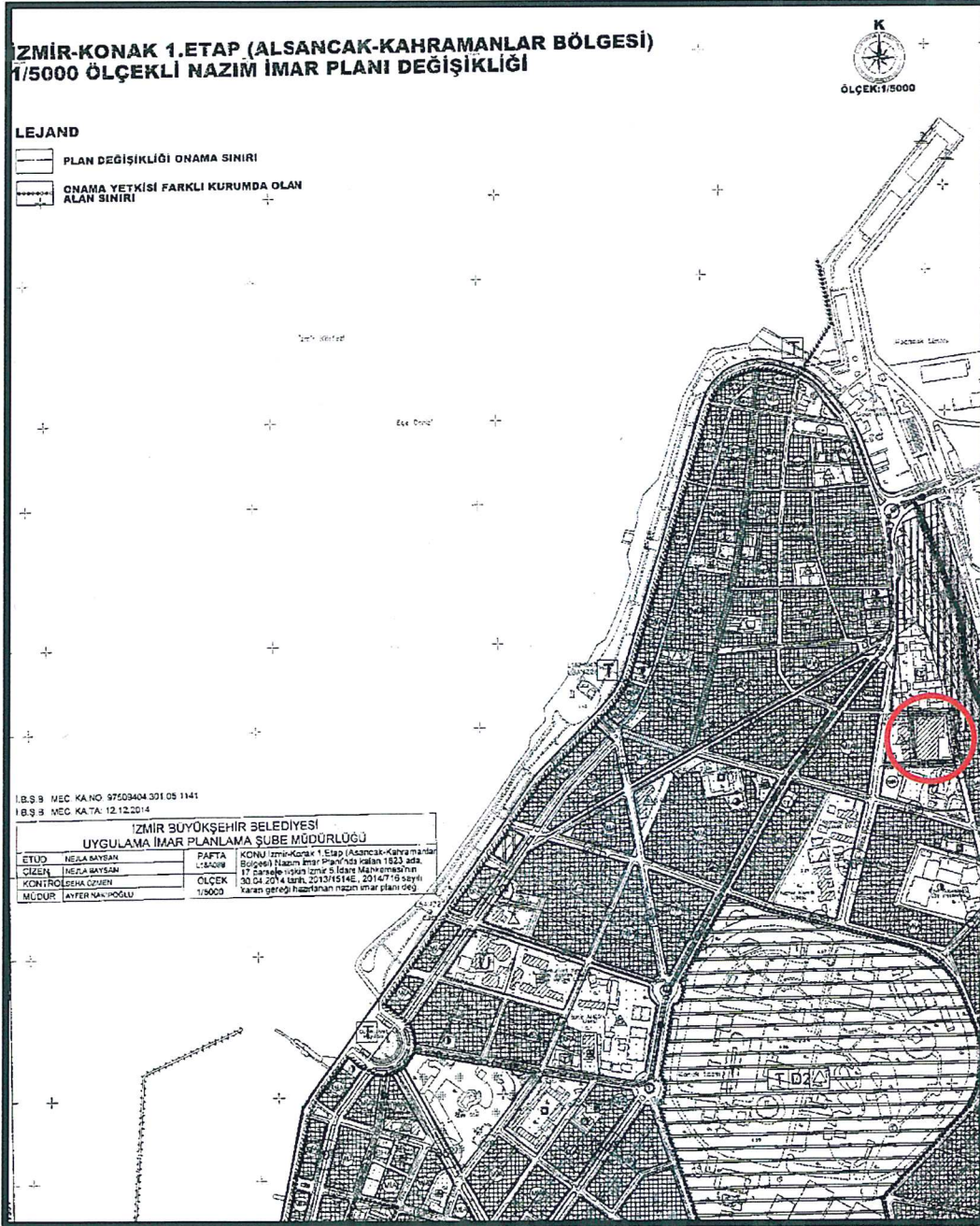


### 3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan “İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı”nda “**Merkezi İş Alanı**” içerisinde kalmaktadır.



### 3.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

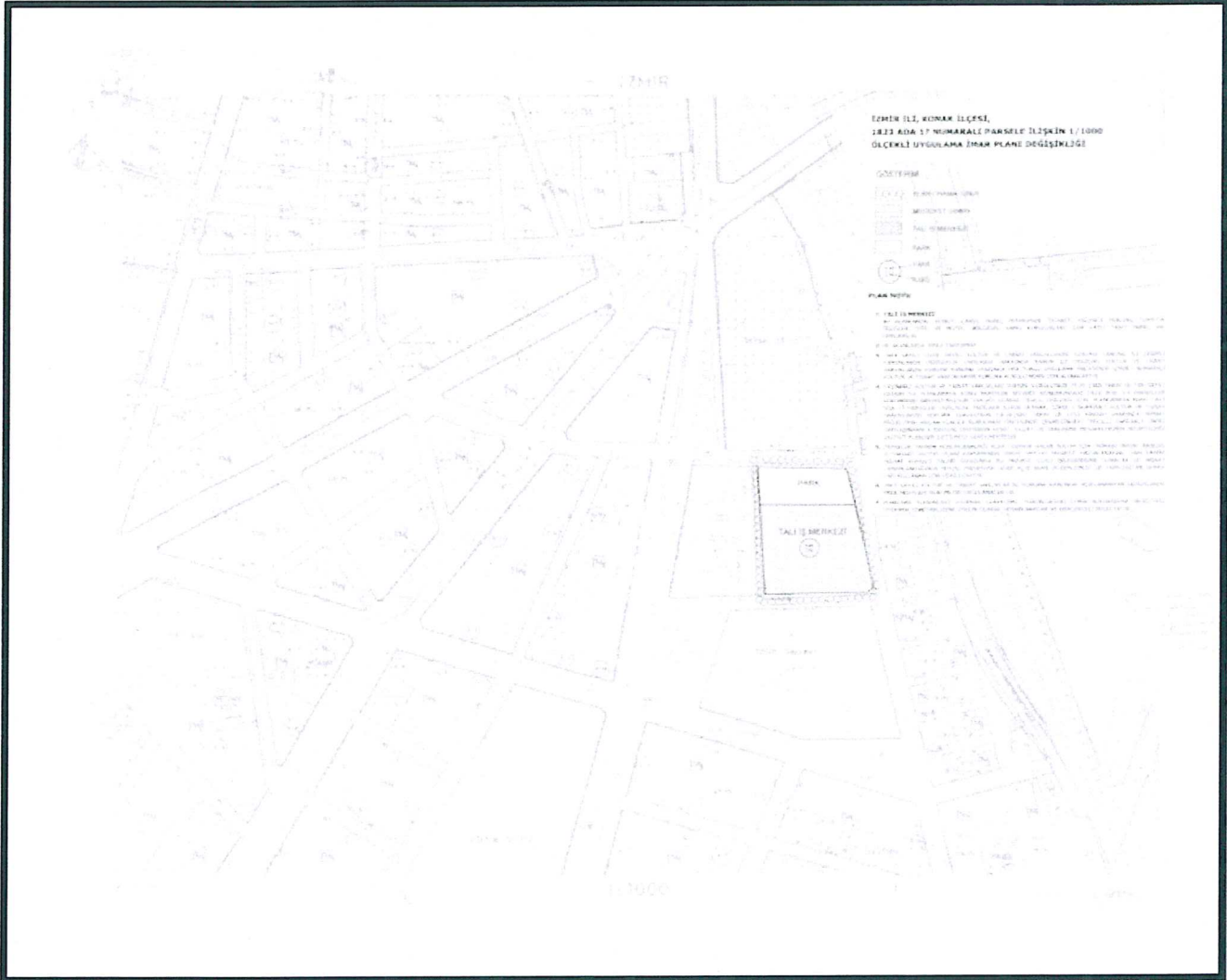


Planlamaya konu parsel İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 05.1141 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli "1. Etap Alsancak-Kahramanlar Planı"nda "**Onama Yetkisi Farklı Kurumda Olan Alan**" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde plan onaylama yetkisi T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na ait olduğundan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir.

### 3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Özelleştirme Yüksek Kurulunun 14.01.2009 tarih ve 2009/01 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsel **“Tali İş Merkezi ve Park”** olarak planlı iken, Danıştay 6. Dairesinin 11.10.2010 tarih, 2010/9080K. ve 26.10.2011 tarih, 2011/3996 sayılı Kararlarıyla iptal edilmiştir.



## 4. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanını oluşturan 220 pafta, 1823 ada 17 no.lu parselin bitişiğinde yer alan, 1823 ada 3-4 parseller üzerinde bulunan; turizm meslek lisesi ve meslek eğitim merkezi olarak kullanılan yapılar Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı Kararı ile Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir.

## **5. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi**

Planlamanın amacı; kentsel ve bölgesel ölçekte son derece hızlı gelişen bir konumda yer alan, İzmir İli, Konak İlçesi Alsancak Mahallesi 1823 ada 17 nolu parselin;

- bölgenin ihtiyaçları,
- mevcut imarlı alanlar,
- mevcut planla getirilmiş yakın çevredeki kullanım kararları,
- yapılmış imar uygulamaları,
- komşu parseller,
- çevredeki yapılaşmalar,
- mülkiyet durumu vb.

etkenler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesidir.

### **5.2. Plan Kararları**

Özelleştirme Yüksek Kurulunun 14.01.2009 tarih ve 2009/01 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ile söz konusu parselin “Resmi Tesis Alanı” iken “Tali İş Merkezi ve Park” olarak düzenlendiği ve bu kullanım kararının “kaldırılan bir donatı alanının eşdeğer bir alanda karşılanması gerektiği” yönündeki mevzuat hükmünü yerine getirmede gerekçesi ile Danıştay 6. Dairesinin 11.10.2010 tarih, 2010/9080K. ve 26.10.2011 tarih, 2011/3996 sayılı Kararlarıyla bahsi geçen planlar iptal edilmiştir.

İptal konusunu oluşturan “kaldırılan bir donatı alanının eşdeğer bir alanda karşılanması gerektiği” hususu; Özelleştirme Yüksek Kurulu’nun 03.11.2015 tarih ve 2015/82 sayılı Kararı ile onaylanan ve 14.11.2015 tarih ve 29532 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir Kruvaziyer Limanı İmar Planında 10.444,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde “Resmi Kurum Alanı” ayrılarak çözümlenmiştir.

Mevcut imarlı alanlar, mevcut planla getirilmiş yakın çevredeki kullanım kararları, yapılmış imar uygulamaları, komşu parseller, çevredeki yapılaşmalar, mülkiyet durumu vb. etkenler göz önünde bulundurularak, bölgenin konumu, ihtiyaçları ve ulaşım durumu değerlendirilerek, 1823 ada 17 no.lu parselin “**Ticaret+Konut Alanı**” ve “**Park**” olarak planlanması öngörülmüştür.

## Alan Dağılım Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
TİCARET+KONUT ALANI	5.087,316	66,07
PARK	1.956,205	25,42
YOLA TERKEDİLEN ALAN	655,539	8,51
TOPLAM	7.699,060	100

### İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

#### GÖSTERİM SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

#### KENTSEL ALAN KULLANIMI

- TİCARET+KONUT ALANI
- PARK

#### PLAN HÜKÜMLERİ

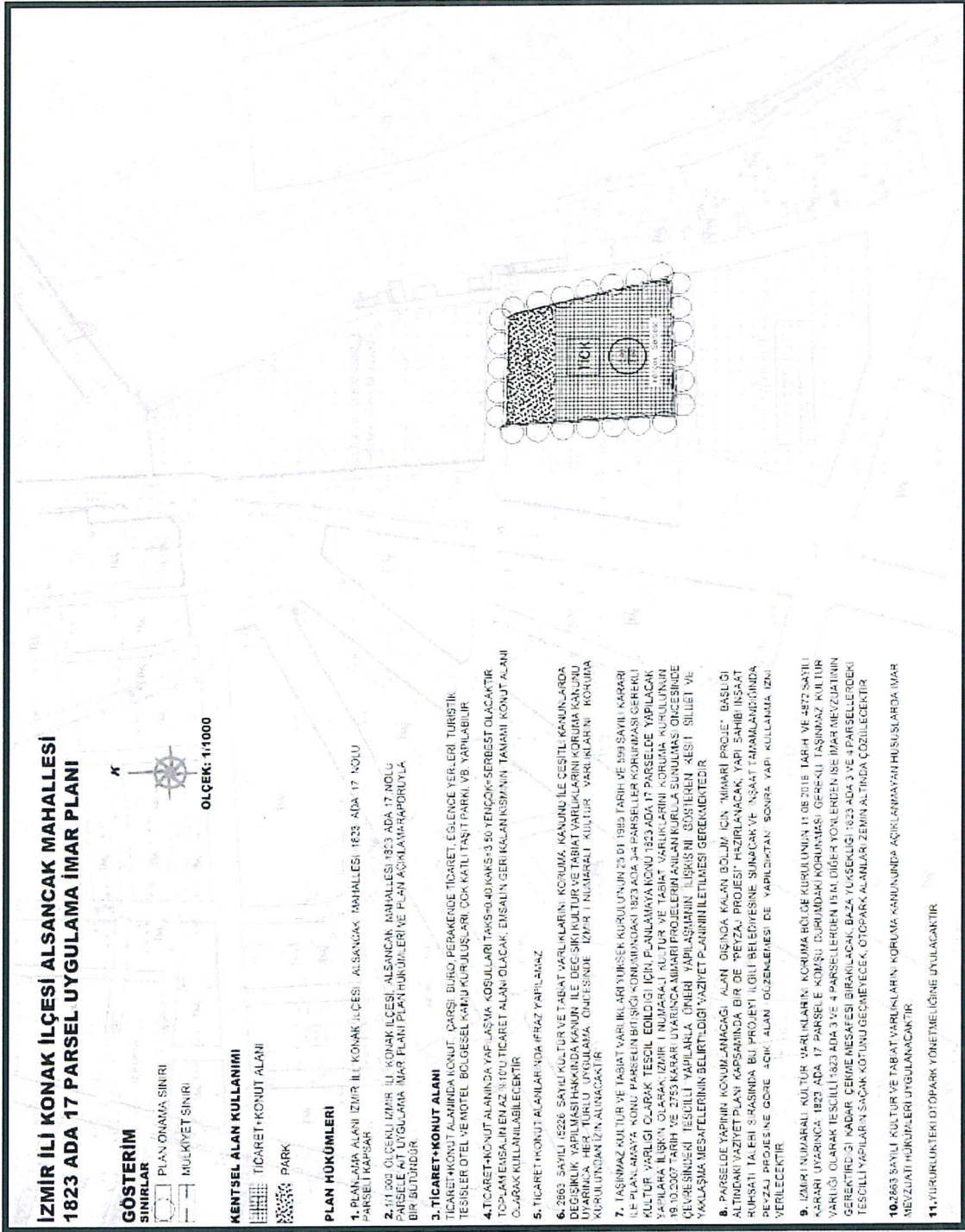
1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NOLU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NOLU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET+KONUT ALANI  
TİCARET+KONUT ALANINDA KONUT, ÇARŞI, BÜRO, PERAKENDE TİCARET, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, OTEL VE MÖTEL, BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, VB. YAPILABİLİR.
4. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS+0,40, KAKS+3,50 YENÇOK+SERBEST OLACAKTIR. TOPLAM EMSALIN EN AZ %10'U TİCARET ALANI OLACAK. EMSALIN GERİ KALAN KISMININ TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.
5. TİCARET+KONUT ALANLARINDA İFRAZ YAPILAMAZ.
6. 2863 SAYILI (5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE DEĞİŞİK) KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İZMİR İ NÜMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINACAKTIR.
7. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULUNUN 25.01.1985 TARİH VE 599 SAYILI KARARI İLE PLANLAMAYA KONU PARSELİN BİTİŞİĞİ KONUMUNDAKİ 1823 ADA 3-4 PARSELLER KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLDİĞİ İÇİN, PLANLAMAYA KONU 1823 ADA 17 PARSELDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK, İZMİR İ NÜMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 19.10.2007 TARİH VE 2753 KARARI UYARINCA MİMARİ PROJELERİN ANLAN KURULU SUNULMASI ÖNCESİNDE ÇEVRESİNDEKİ TESCİLLİ YAPILARLA ÖNERİ YAPILAŞMANIN İLİŞKİNİNİ GÖSTEREN KESİT, SİLÜET VE YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ VAZİYET PLANININ İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
8. PARSELDE YAPININ KONULANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ VAZİYET PLANI KAPSAMINDA BİR DE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJELERİ İLGİLİ BELEDİYESİNE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.
9. İZMİR İ NÜMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 11.08.2016 TARİH VE 4872 SAYILI KARARI UYARINCA; 1823 ADA 17 PARSELE KÖNŞÜ DURUMDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEN 15 M. DİĞER YÖNLERDEN İSE İMAR MEVZUATININ GEREKTİRDİĞİ KADAR ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAK. BAZA YÜKSEKLİĞİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEKİ TESCİLLİ YAPILARIN SAÇAK KÖTÜLÜ GEÇMEYECEK. ÖTÖPARK ALANLARI ZEMİN ALTINDA ÇÖZÜLECEKTİR.
10. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNDA AÇIKLANMAYAN HÜSUSLARDA İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
11. YÜRÜRLÜKTEKİ ÖTÖPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

İ.Ş.B. M.E.C. K.A.N.O. 975/404 301/05/1141

İ.Ş.B. M.E.C. K.A.T.A. 12.12.2014

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

## 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



## 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

### 6.1. PLAN HÜKÜMLERİ (1/5.000)

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NO.LU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET+ KONUT ALANINDA KONUT, ÇARŞI, BÜRO, PERAKENDE TİCARET, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİKTESİSLER, OTEL VE MOTEL, BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, VB. YAPILABİLİR.
4. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.
5. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS= 0.40, KAKS= 3.50 YENÇOK=SERBEST OLACAKTIR. TOPLAM EMSALİN EN AZ %10'U TİCARET ALANI OLACAK, EMSALİN GERİ KALAN KISMININ TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.
6. 2863 SAYILI (5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE DEĞİŞİK) KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR.
7. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU'NUN 25.01.1985 TARİH VE 599 SAYILI KARARI İLE PLANLAMAYA KONU PARSELİN BİTİŞİĞİ KONUMUNDAKİ 1823 ADA 3-4 PARSELLER KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLDİĞİ İÇİN, PLANLAMAYA KONU 1823 ADA 17 PARSELDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK; İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 19.10.2007 TARİH VE 2753 KARARI UYARINCA MİMARİ PROJELERİN ANILAN KURULA SUNULMASI ÖNCESİNDE ÇEVRESİNDEKİ TESCİLLİ YAPILARLA ÖNERİ YAPILAŞMANIN İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN KESİT, SİLÜET VE YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ VAZİYET PLANININ İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.,
8. PARSELDE YAPININ KONUMLANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ VAZİYET PLANI KAPSAMINDA BİR DE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJİYİ İLGİLİ BELEDİYESİNE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.
9. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 11.08.2016 TARİH VE 4872 SAYILI KARARI UYARINCA; 1823 ADA 17 PARSELE KOMŞU DURUMDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEN 15 M, DİĞER YÖNLERDEN İSE İMAR MEVZUATININ GEREKTİRDİĞİ KADAR ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAK, BAZA YÜKSEKLİĞİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEKİ TESCİLLİ YAPILARIN SAÇAK KOTUNU GEÇMEYECEK, OTOPARK ALANLARI ZEMİN ALTINDA ÇÖZÜLECEKTİR.
10. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
11. YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

## 6.2. PLAN HÜKÜMLERİ (1/1.000)

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NO.LU PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ 1823 ADA 17 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET+ KONUT ALANINDA KONUT, ÇARŞI, BÜRO, PERAKENDE TİCARET, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİKTESİSLER, OTEL VE MOTEL, BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, VB. YAPILABİLİR.
4. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.
5. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS= 0.40, KAKS= 3.50 YENÇOK=SERBEST OLACAKTIR. TOPLAM EMSALİN EN AZ %10'U TİCARET ALANI OLACAK, EMSALİN GERİ KALAN KISMININ TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.
6. 2863 SAYILI (5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN İLE DEĞİŞİK) KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR.
7. TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU'NUN 25.01.1985 TARİH VE 599 SAYILI KARARI İLE PLANLAMAYA KONU PARSELİN BİTİŞİĞİ KONUMUNDAKİ 1823 ADA 3-4 PARSELLER KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLDİĞİ İÇİN, PLANLAMAYA KONU 1823 ADA 17 PARSELDE YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN OLARAK; İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 19.10.2007 TARİH VE 2753 KARARI UYARINCA MİMARİ PROJELERİN ANILAN KURULA SUNULMASI ÖNCESİNDE ÇEVRESİNDEKİ TESCİLLİ YAPILARLA ÖNERİ YAPILAŞMANIN İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN KESİT, SİLÜET VE YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ VAZİYET PLANININ İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.,
8. PARSELDE YAPININ KONUMLANACAĞI ALAN DIŞINDA KALAN BÖLÜM İÇİN "MİMARİ PROJE" BAŞLIĞI ALTINDAKİ VAZİYET PLANI KAPSAMINDA BİR DE "PEYZAJ PROJESİ" HAZIRLANACAK; YAPI SAHİBİ İNŞAAT RUHSATI TALEBİ SIRASINDA BU PROJİYİ İLGİLİ BELEDİYESİNE SUNACAK VE İNŞAAT TAMAMLANDIĞINDA PEYZAJ PROJESİNE GÖRE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ DE YAPILDIKTAN SONRA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLECEKTİR.
9. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 11.08.2016 TARİH VE 4872 SAYILI KARARI UYARINCA; 1823 ADA 17 PARSELE KOMŞU DURUMDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEN 15 M, DİĞER YÖNLERDEN İSE İMAR MEVZUATININ GEREKTİRDİĞİ KADAR ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAK, BAZA YÜKSEKLİĞİ 1823 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEKİ TESCİLLİ YAPILARIN SAÇAK KOTUNU GEÇMEYECEK, OTOPARK ALANLARI ZEMİN ALTINDA ÇÖZÜLECEKTİR.
- 10.2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 11.YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.