




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
8547 ADA 1 PARSEL
BHA BOP (YENÇOK:8 KAT) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/1000

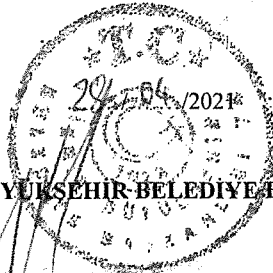

ÇİĞDEM ÇİÇEK ÖZ
Y. ŞEHİR PLANCISI


KORAY AKOĞLU
UYG.İM.PLN.ŞB.MD.ŞEFİ
ŞEHİR PLANCISI


SEVİL MİSİSOĞLU
UYG.İMAR.PLN.ŞB.MD.V.
ŞEHİR PLANCISI



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI



GİRİŞ

İzmir Büyükşehir Belediyesi Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığının 28.08.2020 tarihli 187508 sayılı ve 01.09.2020 tarihli 190133 sayılı yazıları ile; Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8547 ada 1 parselde, "İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Entegrasyon ve Yakın Çevresinin Düzenlenmesi Uygulama Projelerinin Yapıtırılması" işine ait projeler doğrultusunda parselde ait kat adedinin 8 kat olarak belirlenmesine ilişkin gerekli planlama çalışmalarının yapılması talep edilmiştir.

Bu rapor, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporudur.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT VE İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Mersinli Mahallesi, İzmir İlinin merkezinde yer alan Konak İlçesinin doğusunda yer almaktadır.

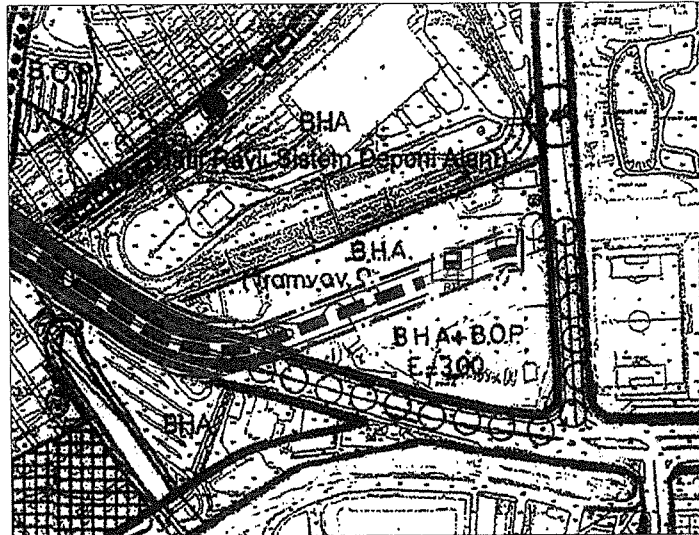
1.2. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Konak Kaymakamlığı ve Konak Belediyesi yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içindedir.

2. ALANA İLİŞKİN PLANLAR:

2.1. NAZİM İMAR PLANI

Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8547 ada 1 parselin bir kısmı, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 17.06.2011 tarihli ve 05.543 sayılı yazısı ile uygun bulunarak 30.06.2011 tarihinde onanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı (Tramway Deponi Alanı)" plan kararında; bir kısmı İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15.06.2012 tarihli ve 05.606 sayılı yazısı ile uygun bulunarak 30.07.2012 tarihinde onanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "E:3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Bölgesel Otopark Alanı)" plan kararında kalmaktadır.

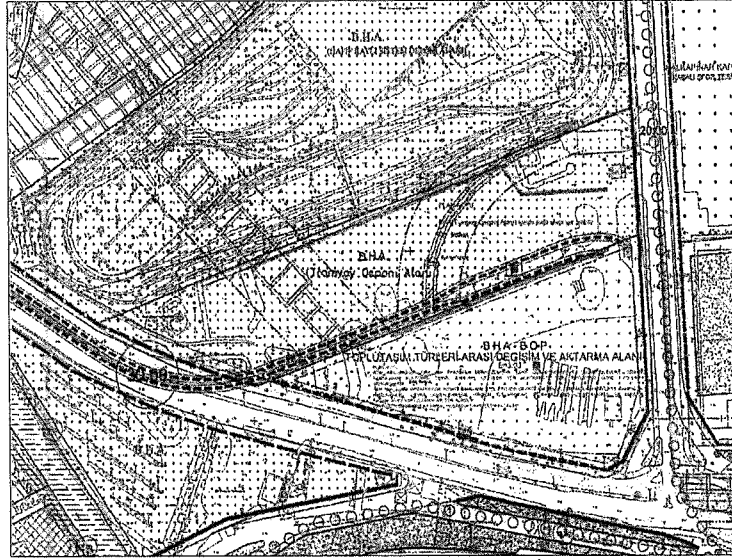


Resim 1: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu 8547 ada 1 parselin bir kısmı, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 17.06.2011 tarihli ve 05.543 sayılı yazısı ile uygun bulunarak 30.06.2011 tarihinde onanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanı (Tramway Deponi Alanı)” plan kararında; bir kısmı İzmir Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2013 tarihli ve 05.82 sayılı yazısı ile uygun bulunarak 07.03.2013 tarihinde onanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde “E:3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Bölgesel Otopark Alanı)” plan kararında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 15.08.2019 tarihli ve 05.682 sayılı yazısı ile uygun bulunarak 01.10.2019 tarihinde onanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde “E:3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı - Bölgesel Otopark Alanı” na “(Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı)” plan kararı da eklenmiştir.



Resim 2: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

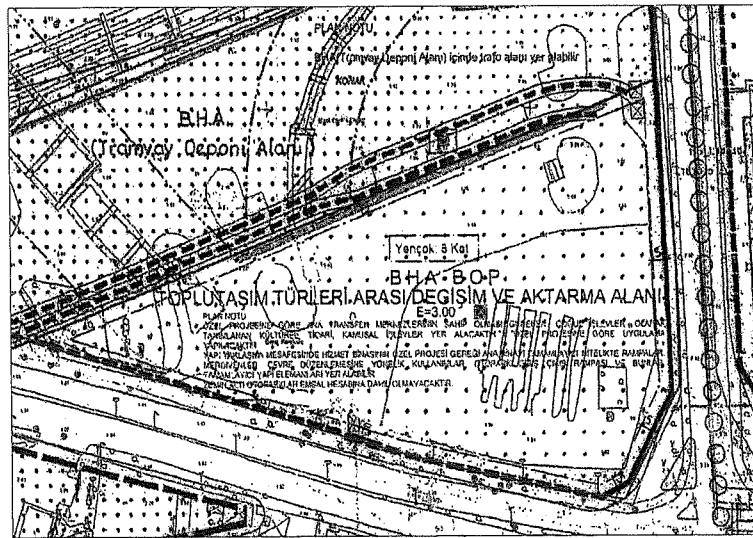
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8547 ada 1 parselin mevcut uygulama imar planında “E:3.00 yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı - Bölgesel Otopark Alanı (Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı)” plan kararında kalan kısmında, İzmir Büyükşehir Belediyesi Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığının 01.07.2020 tarihli E. 134842 sayılı yazısı ile, İmar Kanunu Geçici Madde 20 gereğince “Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükmü bulunduğundan “Hmax: serbest” ifadesinin kaldırılması, ve 01.09.2020 tarihli ve E.190133 sayılı yazısı ile “İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Entegrasyon ve Yakın Çevresinin Düzenlenmesi Uygulama Projelerinin Yaptırılması” işine ait projelerin tamamlandığı belirtilerek parselde ait kat adedinin 8 kat olarak belirlenmesi talep edilmiştir.

1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı Plan Notlarında “Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmemiş yapı adalarında hmax ve yapılaşma nizamı serbest olacaktır.” plan notu bulunmaktadır.

İmar Kanununun 20. Geçici Maddesinde "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01.07.2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm doğrultusunda, mevcut uygulama imar planında, plan paftası üzerinde bina yüksekliğine ilişkin karar bulunmayan, plan notlarına göre ise hmax:serbest olarak uygulanan 8547 ada 1 parselde, yapılaşma koşulları ve imar hatlarına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadan, bina yüksekliği "Yençok: 8 kat" olarak belirlenmiştir.



Resim 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Onerisi

ce