



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU:BELEDİYEMİZ İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ALSANCAK BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı ile uygun bulunan "İzmir İli genelinde 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar ile 01.01.1998 tarihinde Yürürlüğe Giren 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar" kapsamında Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve Demiryolu, batıda Atatürk Caddesi, güneyde Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesi ile sınırlanan alanda "Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)" sınırlarının belirlenmesi ve bu alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu önerisi 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 Bulvarı 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 ileilmemiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

İzmir İli'nin merkez ilçesi Konak İlçesinde planlama süreci İzmir Belediye Meclisinin 28.02.1955 tarihli ve 213 sayılı kararı ile tasvip edilen ve Valilik Makamının 26.04.1955 tarihli yazısı ile onaylanan 1/2000 mikyaslı İzmir Şehir İmar Planları ile başlamış ve kentin merkez kısmında (Alsancak ve Hatay) bu plan kararları doğrultusunda uygulamalar yapılarak büyük oranda yapılaşmalar tamamlanmıştır.

Konak İlçesinde, Akdeniz, İsmet Kaptan, Mimar Sinan, Etiler, Oğuzlar, Hilal, Kahramanlar, Kültür ve Alsancak Mahallelerini kapsayan ve Alsancak Bölgesi olarak adlandırılan alanın büyük kısmında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.01.1985 tarihinde onaylanmış olan Alsancak İmar Planı, kalan kısmında ise mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 21.04.1983 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İzmir (Yenişehir-Halkapınar) İmar Planı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 22.09.2003 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 27.08.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Kale Arkası-Toplu İş Yeri Örneği Kentsel Sit Alanı



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmaktadır. Bölgedeki uygulamaların büyük bölümü 1955 yılı onaylı plan kararları doğrultusunda gerçekleşmiş ve 1985 yılında Alsancak İmar Planının onaylanmasıyla birlikte günümüze kadar geçen sürede bu plan kararları doğrultusunda uygulamalar devam etmiştir. Ayrıca Merkez ilçe Konak sınırlarında yürürlükteki imar planı kararları İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince uygulamaya ilişkin alınan istisnai kararlar ile birlikte uygulanmıştır.

A) İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.1985 tarihli ve 116 sayılı kararı ile Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova İmar Planları Plan Lejantlarına İlave Plan Notu olarak "Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova'da 18,80mt. 7 kat, 21,80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat uygulanırken, planlar ve yönetmelikler gereği, 18.80 mt. 6 kata, 21.80mt. 7 kata, 24.80 mt. 8 kata düşürülmüşse, yine bu sokaklarda yalnızca 1 kat fazla olmak şartıyla, yani 18,80mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat olarak uygulanır." hükmü eklenmiştir.

B) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.04.1986 gün ve 733 sayı ile onaylanan plan notu ile; "İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.7.1985 gün, 116 sayılı kararı ile uygun görülen, 18.9.1985 gün, 35.01.02.03.018/1587-176 sayısı ile onanan, plan notunda; 'Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova'da 18.80 mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat uygulanırken-planlar ve yönetmelikler gereği, 18.80 mt. 6 kat'a, 21.80 mt. 7 kat'a, 24.80 mt. 8 kat'a düşürülmüşse, yine bu sokaklarda yalnızca bir kat fazlası olmak şartıyla, yani; 18.80 mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat olarak uygulanır... 'denilmiş olup, Karşıyaka Belediye Meclisi ile Bornova Belediye Meclisi'nin kararları incelenerek, "İzmir Büyükşehir Bütününde farklı uygulama yapılmaması için; öneri, Merkez İlçe, Karşıyaka ve Bornova İmar Planı lejantına; Merkez İlçe, Karşıyaka, Bornova'da taks ve kaks yapılanma kararları/getirilmemiş imar adalarına yalnızca 1 kat fazlası olmak şartıyla; 18.80 mt. 7 kat, 21.80 mt. 8 kat, 24.80 mt. 9 kat, Ayrıca Bornova'da; 6 kat olan adalarda 7 kat h:18.80 mt, 7 kat olan adalarda 8 kat h:21.80 mt, 8 kat olan adalarda 9 kat h:24.80 mt, 6 kat (asma katlı) h:20.50 olan adalarda 7 kat 20.50 mt, 7 kat (asma katlı) h:23.50 mt olan adalarda 8 kat 23.50 mt, 8 kat (asma katlı) h:26.50 mt. olan adalarda 9 kat 26.50 mt uygulanır." hükümleri eklenmiştir.

C) İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 07.11.1991 tarih ve 05.188 sayılı kararı ile "İzmir Büyükşehir Belediye ve mücavir Alanı bütününde (Konak, Karşıyaka, Bornova, Buca İlçeleri ve Mücavir Alanlarda) imar planlarında TAKS, KAKS ve EMSAL yapılanma koşulu getirilmiş veya getirilmemiş imar adalarında (TAKS, KAKS ve EMSAL sabit kalmak üzere) kat adetlerinin ve Gabarilerinin birbirlerine karşılıkları aşağıdaki gibi tespit edilir.

a) İmar planında bina yüksekliği kat adedi olarak belirlenmiş imar adalarında:

İmar Planı Kat Adedi	Uygulanacak gabari(H)	Uygulanabilir kat adedi
6	18.80	6 veya 7
7	21.80	7 veya 8
8	24.80	8 veya 9
9	27.80	9 veya 10
10	30.80	10 veya 11

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

b) İmar planında gabari (H) verilmiş imar adalarında:

İmar planı H(gabari)	Uygulanabilir Kat	Uygulanacak Gabari (H)
18.80	6 veya 7	18.80
21.80	7 veya 8	21.80
24.80	8 veya 9	24.80
27.80	9 veya 10	27.80
30.80	10 veya 11	30.80

İmar planında bina yüksekliği Hmax olarak belirlenmiş imar adalarında yukarıda belirtilen kat adetleri ve uygulanacak gabari maksimum olarak kabul edilir. Yukarıda belirtilen hükümlerde birlikte Bornova İlçesi kapsamındaki imar planlarında kat adedi ve plan notlarında gabarisi belirlenmiş asma kat yapılabilen yönetici merkez ve kentsel çalışma alanlarındaki; imar planında 6 kat ve daha yukarısında belirlenmiş yapılarda gabarisi içinde kalmak koşulu ile 1 kat fazla uygulama yapılabilir.” şeklinde plan notu onaylanmıştır.

D) İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.04.2002 tarihli ve 05.24 sayılı kararı ile; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.03.2002 gün 05/19 sayılı kararı ile uygun görülen “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin” 30. maddesi doğrultusunda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.1985 gün ve 116 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.09.1985 tarih ve 1587 sayı ile onaylanan plan notu ile yine Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.04.1986 gün 733 sayı ile onaylanan plan notu iptal edilmiştir.

2002 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ve yukarıda belirtilen meclis kararları doğrultusunda “KAT SIKIŞTIRMA” olarak da ifade edilen uygulama yürürlükten kaldırılmıştır.

İzmir İmar Yönetmeliğinin 2012 yılında mülga olması ve Bakanlık tarafından onaylanan ve günümüze kadar farklı tarihlerde revize edilen İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesi ile birlikte, Konak İlçesinde, kat sıkıştırma, kottan kat kazanımı ve Ayrık, Ayrık İkiz, Blok Nizamlı imar adalarında TAKS kullanımı yönüyle mevcut binaların yenilenme sürecinde hak kayıpları oluşmaktadır.

Merkez İlçe konumundaki, Konak yerleşim bütününe bakıldığında mülga plan notları ve yönetmelik maddeleri doğrultusunda, imar planında belirtilen kat adedinden fazla yapılaşan parseller olduğu gibi 2002 tarihli İzmir İmar Yönetmeliği kapsamında yapılan uygulamalar doğrultusunda eğimin yüksek olduğu ve yol genişliklerinin farklılaştığı bölgelerde kottan kat kazanılarak gerçekleşmiş ve ruhsata bağlanmış yapılaşmaların olduğu da görülmektedir. Yine, 2014 yılında İmar Mevzuatında yapılan değişiklikler sonucunda meskun doku olarak yapılaşmasının çoğunu tamamlayan bölgelerde imar planı kararları ile Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok Nizamlı Yapılaşmalarda parsel derinlikleri, parsel genişlikleri ile TAKS kullanımı yönüyle uygulama sorunları başlamıştır.

Konak İlçesinde öncelikle, ıslah parsellerinin ve ruhsatsız yapılaşmanın yoğun olduğu gecekondulu bölgelerinde, ruhsatlı yapılaşmış ancak İmar Mevzuatında yaşanan değişiklikler doğrultusunda uygulanabilirliği kalmayan plan bölgelerinde etaplar halinde kentsel dönüşüme



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

yönelik plan revizyonları gerçekleştirilmektedir. Ancak Konak İlçe bütününde yapılaşmaların büyük çoğunluğunun 1955 yılı onaylı imar planlarına göre tamamlandığı ve bu yapıların 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” öncesinde ruhsat aldığı bölgelerde; ekonomik ömrünü tamamlamış birçok ruhsatlı yapının “kat sıkıştırma”, “kottan kat kazanımı” yöntemi ile planlarda belirlenen kat adetlerinden fazla yapılaşarak kat mülkiyetine geçmiş olmaları nedeniyle kat maliklerinin yapılarını yenilemesi aşamasında hak sahipliliği konusunda mağduriyetler yaşanmakta, ayrıca neredeyse tamamı yapılaşmış imar adalarında kalan ve yeniden yapılaşacak parsellerde Ayrık, Ayrık İkiz, Blok Nizamlı yapılaşma koşullu olması halinde TAKS kullanımında “0.40” olarak sınırlama gelmesi binanın zeminde alan kaybı yönüyle hak kaybına neden olmakta bu durum ise binanın yenilenmesini engellemektedir. Diğer taraftan mevcut bahçe mesafelerinin devamlılığı sağlanamadığından silüet olumsuz etkilenirken, arka bahçelerde oluşacak sağır duvarlar yönüyle güvensiz alanlar da oluşmaktadır.

Belediyemiz ilçe sınırları içerisinde ruhsatlı yapılaşmaların çoğunun tamamlanmış olduğu Hatay ve Alsancak Bölgesi olarak adlandırılan plan bölgeleri yukarıda belirtilen uygulama sorunları ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu kapsamda, Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve Demiryolu, batıda Atatürk Caddesi, güneyde Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesi ile sınırlanan alanda söz konusu sorunların yaşandığı örnek ada/parsellere yönelik inceleme aşağıda yapılmış, dosya ekinde farklı ada/parsellerin bilgileri de ek olarak verilmektedir:

- **Kültür Mahallesi, 1195 ada incelemesi;**

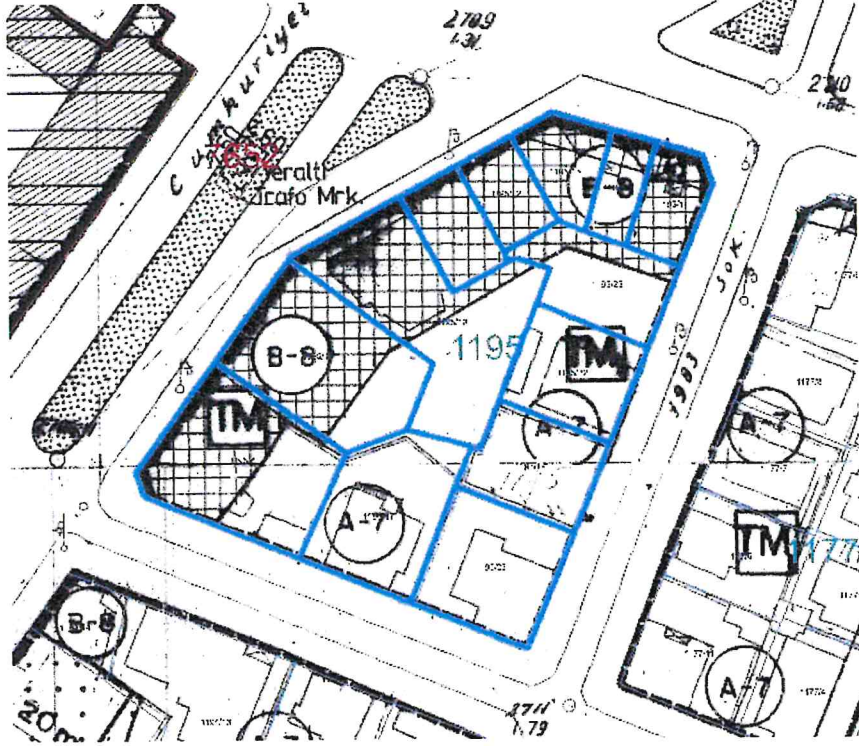
Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 24.01.1985 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planında 1195 adanın, Cumhuriyet Bulvarından ve Doktor Mustafa Enver Bulvarından cephe alan parselleri Bitişik Nizam-8 Kat (B-8) yapılaşma koşullu Taralı TM (Konut, çarşı büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, 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.), 1382 ve 1383 sokak cepheli parselleri ise Ayrık Nizam-7 Kat (A-7) TM1 (Bu alanlarda, büro, çarşı, işhanı, perakende ticaret, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel, pansiyon, çok katlı taşıt parkı, servis ve benzin istasyonu, vb. ticari kullanımlar ve konut bulunabilir.) alanı olarak belirlenmiştir(Şekil-1-2).

Handwritten signature in blue ink: H. E. S. + . 92



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1. 1195 Ada 1/1000 ölçekli Yürürlükteki İmar Planı



Şekil 2. Dr. Mustafa Enver Bey Caddesi ile Cumhuriyet Caddesi Kesişimi Cephesinden Görüntü

M. E. S. T. G.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 3. Cumhuriyet Caddesine Cephe Alan Parsellerden Görüntü



Şekil 4. Cumhuriyet Caddesi ile 1382 Sokak Cephesi Kesişiminden Görüntü

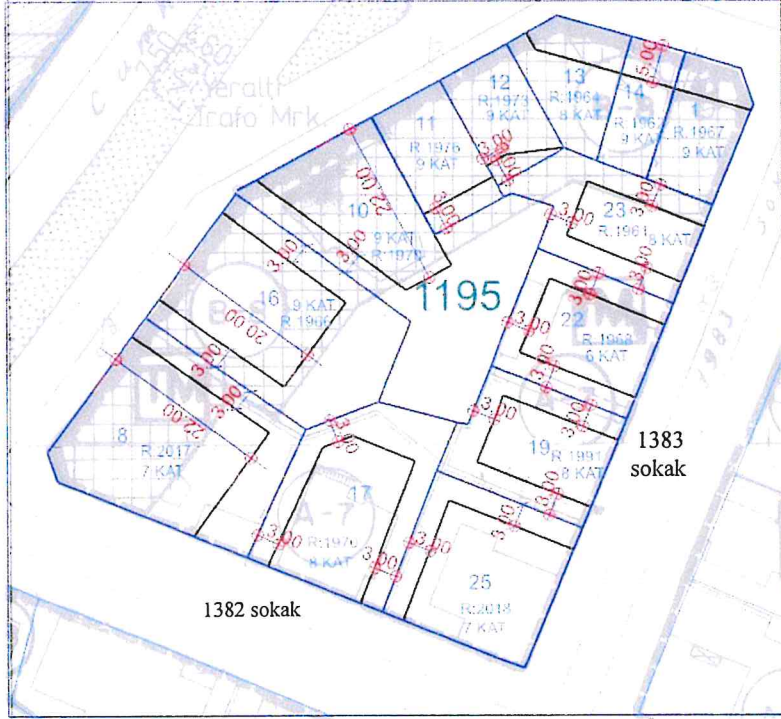
M. E. S. T. G.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1195nolu adada yapı kitleleri yönüyle yapılaşma yoğunluklarına göre incelemeler yapılmıştır. Adadaki mevcut ruhsatlı yapılar tespit edilmiş ve mevcut teşekkül dikkate alınarak bahçe mesafelerine göre oluşan kitleler irdelenmiştir. Ada bazında yapılan yapı ruhsatı incelemesinde; 1961 ila 2018 yılların arasında düzenlenmiş ruhsatların bulunduğu tespit edilmiş adanın tamamının ruhsatlı olarak yapılaştığı gözlenmektedir(Şekil-5).



Şekil 5. 1195 Adada Ruhsatlı Yapı/ Mevcut Kitle Analizi



Şekil 6. 1382 sokak ve 1383 sokak Cephesi Kesişiminden Görüntü

Handwritten signature in blue ink.

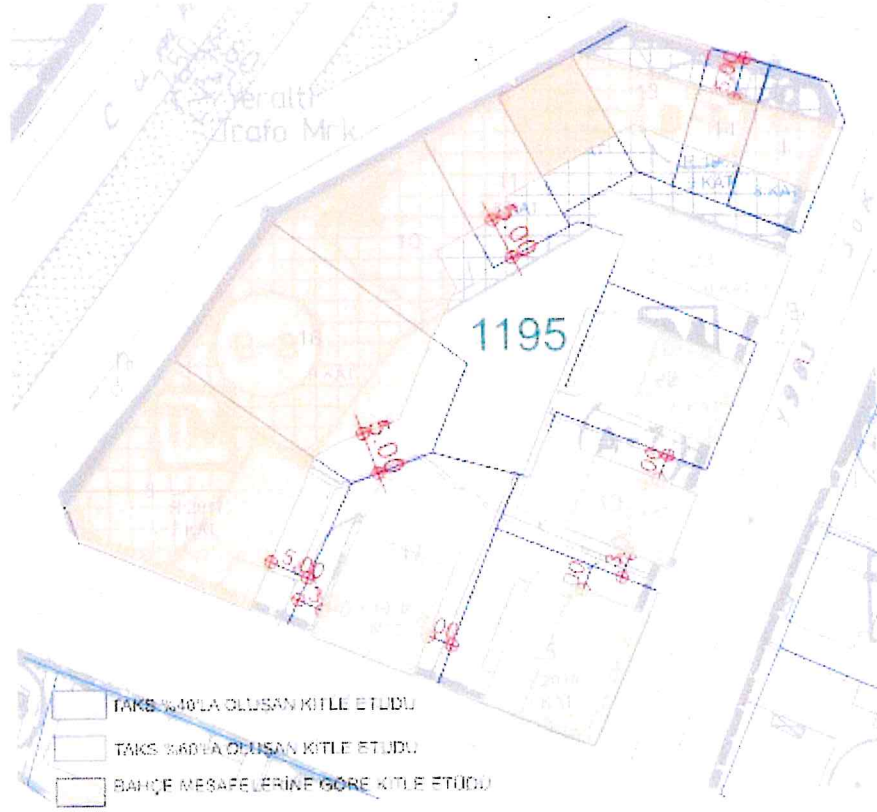


Şekil 7. 1383 Sokak Cephe Görüntüsü

Yapılaşmaların yoğun bir şekilde ruhsatlı olarak plan, plan notları, mülga yönetmelik ve mevzuatları kapsamında tamamlanmış olduğu söz konusu bölgede günümüz koşullarında 6306 sayılı yasa kapsamında parsel bazında dönüşüm talebinin yoğun olduğu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda imar planında belirlenmemiş ise Ayrık ve Blok nizamlı imar adalarında inşaatın taban alanı oturumu olarak maksimum %40'a izin vermiş olması ciddi oranda inşaat alanı ve kat kaybı niteliği kazanmasına sebep olduğundan bu bölgelerde, mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde değişen İmar Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hak kayıplarının olduğu görülmektedir (Şekil-8). Tablo-1'de de görüldüğü üzere parsellerin yoğunluk hesabı karşılaştırmaları yapılmıştır.

h es s. 9

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 8. TAKS=0.40/0.60 uygulaması ile oluşacak kitlelerin Ada Kitle Etüdü (Bahçe mesafeleri dikkate alınmamıştır).

Tablo 1.1195 Adada Yer Alan Parsellerin Yoğunluk Hesabı Karşılaştırmaları

parsel	yapı nizamı+kat adedi	tapu alanı	bahçe mesafesine görebina kitlesi alanı	taks 0.40 a göre bina kitlesi alanı	taks 0.60 a göre bina kitlesi alanı	FONKSİYON KULLANIMI
19	A-7	302,8	150	121,12	180,68	TM
22	A-7	312	167,9	124,8	187,2	TM
23	A-7	300	125,5	120	180	TM
25	A-7	402	289	160,8	241	TM
17	A-7	445,4	244,2	178	267,2	TM
8	B-8	592	498	**	**	TM1
16	B-8	575	467	**	**	TM1
10	B-8	690	272	**	**	TM1
11	B-8	178,3	118,7	**	**	TM1
12	B-8	155,5	106	**	**	TM1
13	B-8	180	83,4	**	**	TM1
14	B-8	122	50,7	**	**	TM1
1	B-8	172	77,6	**	**	TM1
		4427,00	2650	704,8	1056,08	

Handwritten signature/initials in blue ink.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

30 Ekim 2020 tarihinde İzmir’de yaşanan deprem sonrasında oluşan hasar tespit çalışmaları ile vatandaşların Riskli Yapı tespit başvuruları kapsamında, imar düzenlemelerine yönelik çalışmalar İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı koordinasyonunda İlçe Belediyeleri ile yürütülmüş, yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi kent genelinde konut stokunun kısa zamanda yenilenerek daha sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilebilmesi amacıyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı ile “İzmir İli Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar İle 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar” uygun bulunmuştur.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince kabul edilen usul ve esaslar şu şekildedir:

“İZMİR İLİ GENELİNDE 30.10.2020 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM SONUCUNDA 7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AĞIR VE ORTA HASARLI OLARAK TESPİT EDİLEN YAPILAR İLE 01.01.1998 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” ÖNCESİNDE RUHSAT ALARAK YAPILMIŞ YAPILAR VEYA 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI OLARAK BELİRLENEN YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN YAPILACAK PLAN VE UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA UYULACAK USUL VE ESASLAR;

Bu kapsamdaki yapıların dönüşümüne ilişkin süreçte ilgili İlçe Belediyelerince öncelikle yürürlükteki imar planlarında “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan” sınırlarının tespit edilmesi gerekmekte olup, bu alanlarda kalan ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde yeni yapılacak yapılar için yürürlükteki imar planı kullanım kararlarına uyulması kaydıyla aşağıda belirtilen tanım, uygulamaya esas ve özel hükümler çerçevesinde uygulama yapılabilir:

A-Tanım: Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K); Ruhsatlı olarak yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış, planlı ve sağlıklı bir kentsel mekânın olduğu, mevcut yapılaşmaların oluşumuna esas olan onaylı imar planı (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) kararlarının genel olarak korunması öngörülen alanlardır.

1. Bu alanlara (K) ait sınırlar, usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nce uygun bulunmasından itibaren ilgili ilçe belediyelerince 5 ay içerisinde tespit edilip koordinatlı kroki şeklinde hazırlanarak, aşağıdaki hükümlerin uygulanmasına yönelik karar ile birlikte değerlendirmek ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilir.

2. Bu alanlarda, mevcut ruhsatlı yapıların yoğunluk ve gabarileri esas alınarak iş ve işlemler yürütülür, nüfus yoğunluğu ve bina gabarisinde artışa neden olacak değişiklik ve revizyonlar yapılamaz.

B-Uygulamaya Esas Hükümler:



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. Mevcut ruhsatlı yapının yer aldığı kadastral/imar parselinin yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarına isabet eden kısımları bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

2. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında; ilgili İlçe Belediyesince, aynı ada/parsel içerisinde yer alan gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş mevcut yapıların bahçe mesafelerini dikkate alarak ada bazında kitle etüdü hazırlanması kaydıyla;

2.1. Taban alanı; Parseldeki mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan taban alanını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Ancak,

2.1.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

2.1.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler, bu alana dahil edilmez.

2.2. Ada bazında hazırlanacak olan kitle etüdünün onaylanmasında ve bu plan hükmünün uygulamasında, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ile gerektiğinde diğer ilgili birim müdürlerinden veya ilgili birimlerde görev yapan en az üç teknik elemandan oluşturulacak Teknik komisyon yetkilidir.

3. Toplam (yapı) inşaat alanı; parseldeki mevcut ruhsatlı yapının, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanını aşamaz. Ancak,

3.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

3.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

3.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dâhil edilmez.

4. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı yapı adalarında mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri ile TAKS ve KAKS koşullarından daha fazla oranda ruhsat alarak yapılaşmış parsellerde; 2. Ve 3. maddede belirtilen hükümler geçerlidir.

5. Yeni yapılacak olan yapıda, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedi aşılamaz. Ancak, mevcut ruhsatlı yapının kat adedinin, mülga plan notları veya mülga yönetmelik hükümleri kapsamında, yürürlükteki imar planında belirlenen kat adedinden fazla olması halinde mevcut

M ES B. 92



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

yapının kat sayısı korunacak olup, kat yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne 2.85 metreyi (zemin katta işyeri bulunması halinde zemin kat yüksekliği 3.25 metreyi) geçemez. Ancak;

5.1. Mevcut ruhsatlı yapının gabarisinin bu hesaba göre belirlenecek gabariden yüksek olması halinde onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki gabari kullanılabilir.

5.2. Yeni yapılaşacak parseller ile komşu parsellerdeki kitleler arasında yükseklik farkı oluşmaması için, bina gabarilerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

6. Yeni yapılacak olan yapıya kot verilirken, mevcut ruhsatlı yapının kotuna göre ada bazında değerlendirme yaparak kot alınacak noktayı belirlemeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

7. Birden fazla yapının yer aldığı parsellerde, söz konusu usul ve esaslar kapsamında yapılardan birinin ya da bir kısmının yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde; parselde bulunan tüm mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki mimari projeleri üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları hesaplanır. Parseldeki tüm yapıların ihtiyacı için ayrılmış ortak alanlar azaltılmamak ve yıkılıp yeniden yapılan yapının ortak alanları (sığınak, otopark, kapıcı dairesi, ısıtma merkezi vb.) yürürlükteki mevzuata uygun olarak ayrılmak kaydıyla uygulama yapılır. Ayrıca, talep edilmesi halinde parseldeki diğer yapı veya yapılara da yıkılıp yeniden yapılırken yapılan hesaplamalar dikkate alınarak süre sınırlamasına bakılmaksızın bu hükümler uygulanır.

8. Mevcut yapının bulunduğu parsel ruhsatın alındığı tarihten sonra ifraz edilmiş ise bu usul ve esaslara göre uygulama yapılamaz. Ancak, tevhid edilmiş olması durumunda veya tevhidinin talep edilmesi halinde mevcut yapıların 2. ve 3. maddede belirtildiği şekilde hesaplanan taban alanları ve toplam (yapı) inşaat alanları toplamı ile mevcut ruhsatlı yapıların en yüksekinin gabarisi aşılmamak kaydıyla ilgili ilçe belediyesince onaylanan kitle etüdüne göre uygulama yapılabilir.

9. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) tanımlanmamış Ayrık, Ayrık İkiz ve Blok nizamlı ve %50'den fazlası (parsel sayısı ve/veya parsel alanı itibariyle) gabarisinde ve yapıldığı yıla bakılmaksızın TAKS kullanımını %40'ın üzerinde olacak şekilde ruhsatlı olarak (2981 sayılı yasa kapsamında imar affından ruhsat alan gabarisinde ve bahçe mesafeleri mevzuata uygun olarak yapılaşmış parseller dahil) teşekkül etmiş olan imar adalarındaki boş parsellerin yapılaşma taleplerinde, taban alanı ada bazında hazırlanan kitle etüdüleri ile belirlenecek olan bahçe mesafelerine göre belirlenir. Ancak, hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Katlar alanı ise, bu şekilde belirlenen taban alanı kat sayısı ile imar planında belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

10. Parsel maliklerinin tamamının muvafakatı ile ada bütününde uygulama yapılması talep edilmesi halinde, bölgenin yeniden düzenlenerek sağlaştırılması amacıyla yürürlükteki imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı (yol, park, otopark vb.) alanlarının genişletilmesi ve ihtiyaca göre artırılması kaydıyla;

10.1. Gerekli değişiklikler yürürlükteki imar planlarına (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) işlenerek, onaylanmadan ve kadastral/imar parselinin imar planında belirlenen tüm kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisi, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, pazar alanı, otopark vb.) zemin ve zemin üstü terkleri bedelsiz kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

M es b. 92



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

10.2. Ada bütününde yapılacak 3194 sayılı Kanununun 18. Madde imar uygulamasında, plan üzerinde belirtilen yol, yeşil alan, donatı alanı vb. ortak kullanım alanları haricinde kalan konut ve ticaret alanlarında tek parsel olacak şekilde uygulama yapılması esastır. Konut ve ticaret adalarında minimum parsel ada ölçeğidir.

10.3. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanı toplamının parsel alanına oranı, ilgili ilçe belediyesince ada kitle etüdü doğrultusunda belirlenerek imar planlarına işlenecek TAKS oranını ve hiçbir şekilde parsel alanının %60'ını aşamaz. Binalar arasındaki mesafede yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

10.4. Toplam (yapı) inşaat alanı; parsellerdeki mevcut ruhsatlı yapıların, yapı ruhsatı ve eki mimari projesi üzerinden yürürlükteki İmar Yönetmeliğine göre hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamalarını ve varsa boş parsellerin yürürlükteki imar planı doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı toplamalarını aşamaz. Ancak mevcut ruhsatlı yapıların toplam (yapı) inşaat alanına,

10.4.1. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni, korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ve yangın güvenlik holleri,

10.4.2. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği gereğince ilave olarak yapılması zorunlu olan asansörler,

10.4.3. Mevcut ruhsatlı yapının yapı ruhsatı ve eki projesinde ayrılan otopark, sığınak ve su deposu alanları dışında binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; ilave olarak yapılan otopark, sığınak ve su deposu alanları ile enerji odası bu alana dahil edilmez. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hesaplanan toplam (yapı) inşaat alanı, ilgili ilçe belediyesince imar planlarına işlenir.

10.5. Kat adedi; mevcut yapıların toplam (yapı) inşaat alanı hesaplarından gelen haklarını kullanabilmeleri amacıyla, çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak hazırlanacak ada kitle etüdü doğrultusunda, ilgili ilçe belediyesince belirlenerek imar planlarına işlenir.

11. Bu usul ve esaslardan faydalanacak parseller, meskun alan olarak kabul edilerek iş ve işlemler yürütülür.

12. Talep edilmesi halinde; 6306 sayılı yasa kapsamında Riskli Yapı olarak belirlenen veya 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile 04.01.2002 tarihli Kamu İhale Kanunu öncesinde inşaa edilen kamuya ait yapı/yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda ilgili mevzuatın gerektirdiği şartların sağlanması kaydıyla, mevcut yapı/yapıların kitle ve gabari sınırları içerisinde veya toplamı aşılmamak koşulu ile ilgili belediyesince vaziyet planı onaylanmak suretiyle yapılaşabilir.

13. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine (Ek; 11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

14. Bu usul ve esaslardan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları (Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

alanlar hariç), hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Rezerv Yapı Alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

15. Bu kapsamda yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemleri, bu usul ve esasların İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun görülmesine müteakip 5 yıl içerisinde sonuçlandırılır.

C-Özel Hükümler:

1. Bu alanlarda(K); yukarıda tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda yeniden yapılacak yapıların afet güvenliğinin sağlanması amacıyla aşağıdaki hususlara uyulacaktır;

1.1.Bu ilke ve esaslar kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak yapıların bulunduğu parsel/parcellerde; 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı (Mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve haritada tanımlı deprem verileri ile ilgili mevzuatta belirtilen esaslara uygun olarak binayı/binaları etkisi altına alabilecek deprem ve diğer afet tehlikelerinin yaratabileceği hasarları engelleyecek önlemler ile temel ve tasarım parametrelerini içerecek zemin ve temel etüdü raporu hazırlanarak ilgili İdaresince onaylanması ve rapora uyulması zorunludur.

1.1.1. Bu rapor;

-Jeolojik, hidrojeolojik, kaya ve zemin mekaniği, taşıma gücü, sıvılaşma vb. analiz ve modellemelere dayalı ayrıntılı yapı-zemin etkileşimi değerlendirmelerini,

-Deprem etkisi altında taşıma gücü, sıvılaşma, stabilite kayıpları ile kazı genelgesi de dikkate alınarak temel kazısında güvenliği sağlayacak ve alınacak önlemleri ve zemin iyileştirme projelerini,

-Temel kazısında komşu veya bitişik nizamdaki yapıların temel seviyesi altına inilmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 150340(2018/10) sayılı genelgesinde belirtilen araştırmaları,

-Yer altı su seviyesi temel etki derinliği içerisinde olan parsellerde, beton, yapı elemanları ve inşai faaliyetler açısından yer altı suyundan kaynaklanabilecek olumsuz etkiler araştırılarak alınacak gerekli önlemleri,

-Temel tipi, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyabilecek jeolojik birimi ve temel derinliği, özel drenaj ve yalıtım öneri ve yaklaşımlarını, kapsayacaktır.

1.1.2.Bu alanlarda hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları kapsamında yapılması planlanan sondaj vb. arazi araştırmaları ile ihtiyaç duyulan zemin iyileştirmesi proje uygulamalarının ilgili belediyesince yerinde denetimi yapılmak/yaptırılmak suretiyle, yapıldığına dair tutanak altına alınması zorunludur. Bu tutanak düzenlenmeden ruhsata yönelik iş ve işlemler yürütülemez.

1.1.3.Yeniden yapılacak olan yapılara ait yeni yapı ruhsatı işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar geçen sürede parselleri kapsayacak şekilde gerçekleştirilecek etüt ve analizlerde sahaya özel tehlike ve risk değerlendirmelerinin yapılması durumunda ulaşılan sonuçların ve önerilerin yapılaşma sürecinde dikkate alınması zorundadır.

M ES * 92



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2. Yeni yapılacak yapılarda “Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda “Yağmursuyu Hasat Sistemi” kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımları toprağın geçirimsizliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak yağmursuyu altyapı sistemine ulaştırmak amacıyla yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyu depolanarak, çevre sulamasında kullanılabilir.

3. Bu usul ve esaslarda belirtilmeyen hususlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4. Bu usul ve esaslar doğrultusunda, öncelikle Genel Hayatı Etkililik Kararı verilmiş olan Bayraklı, Bornova, Karaburun, Seferihisar olmak üzere İlçe Belediyelerince ivedilikle plan revizyonu veya plan değişikliği ve/veya plan notu ilavesi etaplar halinde yapılacaktır.”

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı ile uygun bulunan “İzmir İli Genelinde 30.10.2020 Tarihinde Meydana Gelen Deprem Sonucunda 7269 Sayılı Kanun Kapsamında Ağır ve Orta Hasarlı Olarak Tespit Edilen Yapılar İle 01.01.1998 Tarihinde Yürürlüğe Giren ‘Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’ Öncesinde Ruhsat Alarak Yapılmış Yapılar veya 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Yapı Olarak Belirlenen Yapıların Dönüşümüne İlişkin Yapılacak Plan ve Uygulama Çalışmalarında Uyulacak Usul ve Esaslar” kapsamında İlçe Belediyelerince de yürürlükteki imar planlarında “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)” sınırlarının tespit edilmesi gerekmektedir.

1955 yılı onaylı 1/2000 makyaslı İzmir Şehir İmar Planları ile planlama süreci başlayan ve yapılaşmasının büyük çoğunluğunu bu plan hükümleri kapsamında tamamlayan ve 1985 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Alsancak İmar Planı kararları ile uygulamaları günümüze kadar devam eden Alsancak, Hatay Bölgesinde, ruhsat aldığı tarihte yürürlükteki mülga plan notları ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılaşmasını tamamlamış olan yapıların çoğunun 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” öncesinde ruhsatlandırıldığı dikkate alındığında, mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde değişen İmar Mevzuatı hükümleri doğrultusunda özellikle Hatay ve Alsancak Bölgelerinde hak kayıplarının oluştuğu bu durumun ise ilimizde 30.10.2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında orta ve ağır hasarlı olarak tespit edilen yapıların dönüşüm sürecinde zorluk yarattığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda yaşanacak afetlere hazırlıklı olunması, oluşacak can ve mal kaybının önüne geçilmesi için güvenli, yaşanabilir, sağlıklı konut alanlarının oluşması ve kent merkezinde yer alan bölgelerin dönüşümünün kısa zamanda tamamlanabilmesi amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı doğrultusunda, Belediyemiz İlçe sınırları Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve Demiryolu, batıda Atatürk Caddesi, güneyde Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesi ile sınırlanan ve Alsancak Bölgesi olarak adlandırılan alanda “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)” sınırları önerilmiştir.

Ayrıca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı ile uygun bulunan Usul ve Esaslar’ın 14. Maddesinde “Bu usul ve esaslardan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları (Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlar hariç), hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu

H ES + R



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Rezerv Yapı Alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.” denilerek, bu hükümlerden yararlanamayacak alanlar tarif edilmiştir.

Bu kapsamda Alsancak Bölgesi’nde yer alan ve 2863 sayılı yasa kapsamında Koruma Kurulunun 09.05.2017 tarihli ve 5948 sayılı, 20.12.2017 tarihli ve 6917 sayılı kararları ile sit alanı ilan edilen ve henüz koruma amaçlı imar planı bulunmayan Alsancak Kentsel Sit Alanı, 23.06.2020 tarihli ve 10749 sayılı kurul kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Mimar Sinan Mahallesi 2572 ada, 12.11.1992 tarihli ve 4072 sayılı kurul kararı ile Tarihi Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenen ve koruma imar plan çalışmaları İzmir Büyükşehir Belediyesince yürütülen Kültürpark Alanı, 23.06.1988 tarihli ve 391 sayılı ile 21.06.2002 tarihli ve 9997 sayılı kurul kararları ile sit alanı olarak ilan edilen ve 2003 yılı onaylı koruma amaçlı imar planı bulunan Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı, 10.03.2005 tarihli ve 385 sayılı kurul kararı ile sit alanı ilan edilen ve 2013 yılı onaylı koruma amaçlı imar planı bulunan Kale Arkası Toplu İşyeri Örneği Kentsel Sit Alanı, “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)” sınırları olarak belirlenen alan dışında tutulmuştur. Ayrıca bu bölgede yoğun bir şekilde tescilli parsellerin yer alması nedeniyle, bu parsellerin koruma alanları ise “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)” için önerilen plan notları kapsamına dâhil edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 05.196 sayılı kararı ile uygun bulunan Usul ve Esaslar doğrultusunda, yukarıda sınırları tarif edilen Alsancak Bölgesi’nde 2863 sayılı yasa kapsamında sit alanı olarak belirlenen alanlar hariç tutulmak üzere “Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan (K)” sınırlarının koordinatları belirlenerek bu alanlarda yer alan ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde yeni yapılacak yapılar için yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kullanım kararlarına uyulması kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Ek: Ada Kitle Etüdü Örnekleri (19 Sayfa)

Muttalip Murat KAYA
Şehir Plancısı
04.03.2021

Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim Yetkilisi
04.03.2021

Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi
04.03.2021

Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü
04.03.2021