



İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü



Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

Hilal GÜZEL DEMİROĞLU – ŞEHİR PLANCISI

Hilal

Semih SARGIN - REV. YEN. PLN. ŞB. ŞEFİ

Semih

Sevil MİSİSOĞLU - REV. YEN. PLN. ŞB. MÜDÜR. V.

Sevil

Zeliha DEMİREL - İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

Zeliha

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER

I. Planın Konusu:	2
II. Planlama Alanı:	2
III. Plan Gerekçesi:	3
IV. Plan Kararları	4

I. PLANIN KONUSU:

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 13.07.2020 tarihli ve E.145151 sayılı yazısı doğrultusunda 20 Şubat 2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında kat yüksekliklerinin düzenlenmesine ilişkin "İzmir ili Karşıyaka ilçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu" plan notlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

II. PLANLAMA ALANI:

Bu plan notu; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve belediyemiz yetkisinde yürütülen Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırlarını kapsamaktadır.

Şekil 1: Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarının Uydu Görüntüsü



III. PLAN GEREKÇESİ:

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, 5998 sayılı Kanun ile değişik 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırları içerisinde hak sahipleri ile uzlaşma sağlayarak, yerinde dönüşümü gerçekleştirmek üzere tüm çalışmalar belediyemiz Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

20 Şubat 2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan; "COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" un, 6. maddesinde; *"..İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: 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 yer almaktadır.

Ayrıca, 13. Madde ile 3194 sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 20'de: *"Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya 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."* şeklinde hüküm altına alınmıştır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırları içerisinde mevcut imar planı kararları gereğince, ilgili yasa ve Belediye Meclisi Kararı ile belirlenen Uygulama Esasları kapsamında uzlaşma sağlanan hak sahipleri ile sözleşmeler imzalanmakta ve kişilerin inşaat haklarına karşılık olmak üzere Belediyemizin anahtar teslimi esas ile vermeyi taahhüt ettiği projeler hayata geçirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal, sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutları ile uzun süreli projeler olması nedeniyle, uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı süreç içerisinde imar mevzuatında yapılan değişiklikler, uzlaşma esas ile yürütülen çalışmalarda sorun yaratmaktadır. Kat karşılığı inşaat yapımı ihaleleri öncesinde noter aracılığı ile düzenlenen kura neticesinde hak sahibinin bağımsız biriminin olduğu katların yapılamaması durumu söz konusu olmaktadır.

Bu kapsamda, yerinde dönüşüm ve uzlaşma esasıyla yürütülerek uygulama aşamasına gelen projelerin hayata geçebilmesi, Belediyemizin hak sahiplerine sözleşme karşılığı vermiş olduğu taahhütleri yerine getirilebilmesi ve %100 uzlaşma esas ile devam eden kentsel dönüşüm projelerinin geçen yıllar içerisindeki imar mevzuatı değişikliklerinden etkilenmemesi amacıyla; projelerde yürütülecek iş ve işlemlerin; projelerin hazırlandığı, fizibilitesinin yapıldığı ve bu doğrultuda gerekli Meclis ve Encümen kararlarının alındığı dönemdeki mevzuat koşullarının dikkate alınarak değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Şekil 2: Örnekköy Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kronolojisi

- **10.09.2012:** Bakanlar Kurulu'nun 2012/3705 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edildi.
- **10.10.2012:** 28437 sayılı Resmi Gazetede Kentsel Dönüşüm ilanı yayımlandı.
- **10.06.2015:** Belediye Meclisimizin 05.606 sayılı kararı ile Uygulama Esasları onaylandı.
- **25.06.2015:** Belediye Encümenimizin 01.661 sayılı kararı ile Dönüşüm Parametreleri onaylandı. (Bu tarihte geçerli olan Yönetmelik koşulları doğrultusunda)
- **02.07.2015:** Belediye Encümenimizin 01.692 sayılı kararı ile Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi onaylandı.
- **01.07.2015:** Uzlaşma görüşmelerine başlandı.
- **23.02.2017:** Belediye Encümenimizin 01.209 sayılı kararı ile uzlaşılamayan hak sahipleri için kamulaştırma kararı alındı.
- **17.03.2017:** Tapu devirlerine başlandı.
- **08.12.2017:** 130 konut 13 iş yerini kapsayan 1. Etap konut kuraları çekildi.
- **28.12.2018:** 1. Etap ihalesi yapıldı.
- **06.02.2018:** 1 Etap yer teslimi yapılarak inşaatına başlandı.
- **11.06.2018:** 150 konut ve 11 işyeri için 2. Etap kuraları çekildi.
- **06.09.2018:** 2. Etap ihalesi yapıldı ancak teklif alınmadı.
- **11.10.2018:** 2. Etap ihalesi 2. kez yapıldı ancak teklif alınmadı.
- **09 Ocak 2019:** 580 Konut 52 İşyeri için 3. Etap konut kuraları çekildi.
- **09.05.2019:** 3. Etap ihalesi yapıldı ancak teklif veren olmadı.
- **19.03.2019:** 224 konut için 4. Etap konut kuraları çekildi.
- **25.07.2019:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişti.
- **20.02.2020:** Coğrafi bilgi sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi.

IV. PLAN KARARLARI

Bu kapsamda; Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 13.07.2020 tarihli ve E.145151 sayılı yazısı doğrultusunda, mevcut imar planı kararları ve meclis kararlarına istinaden yerinde dönüşüm/uzlaşma esasları ile hazırlanan projelerin; dönüşüm çalışmaları süreci içerisindeki imar mevzuatı değişikliklerinden etkilenmemesi için; İzmir ili Karşıyaka ilçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu” Plan Notlarının 2. maddesi “Uygulama aşamasında, etaplar halinde belirlenmek üzere, plan bütününde özel projesine göre uygulama yapılacak olup, yükselen yapı az katlı ana kitle üzerinde yükselmek kaydıyla Yençok=25 kat olmak üzere; yapı düzeni, taban alanları, dere kret kotunun altında kalmamak kaydıyla kot alma noktaları, tesviyeler, kitle boyutları ve kitleler arası mesafeler bu projede belirlenecektir” şeklinde düzenlenmiştir.

İlave Edilen Plan Notu;

• UYGULAMA AŞAMASINDA, ETAPLAR HALİNDE BELİRLENMEK ÜZERE, PLAN BÜTÜNÜNDE ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YÜKSELEN YAPI AZ KATLI ANA KİTLE ÜZERİNDE YÜKSELMEMEK KAYDIYLA YENÇOK=25 KAT OLMAK ÜZERE; YAPI DÜZENİ, TABAN ALANLARI, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA KOT ALMA NOKTALARI, TESVİYELER, KİTLE BOYUTLARI VE KİTLELER ARASI MESAFELER BU PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

Kaldırılan Plan Notu:

UYGULAMA AŞAMASINDA, ETAPLAR HALİNDE BELİRLENMEK ÜZERE, PLAN BÜTÜNÜNDE ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; YAPI DÜZENİ, BİNA YÜKSEKLİKLERİ (YENÇOK), TABAN ALANLARI, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA KOT ALMA NOKTALARI, TESVİYELER, KİTLE BOYUTLARI VE KİTLELER ARASI MESAFELER BU PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

Şekil 3: Mevcut ve Öneri Plan Notu Karşılaştırması

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
<p>PLAN HÜKÜMLERİ</p> <p>GENEL HÜKÜMLER</p> <p>1. ÖRNEKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.</p> <p>2. UYGULAMA AŞAMASINDA, ETAPLAR HALİNDE BELİRLENMEK ÜZERE, PLAN BÜTÜNÜNDE ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; YAPI DÜZENİ, BİNA YÜKSEKLİKLERİ (YENÇOK), TABAN ALANLARI, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA KOT ALMA NOKTALARI, TESVİYELER, KİTLE BOYUTLARI VE KİTLELER ARASI MESAFELER BU PROJEDE BELİRLENECEKTİR.</p> <p>3. İMAR UYGULAMASI VE HESAPLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI ESAS ALINARAK YAPILIR. ANCAK; İNŞAAT YAPIMININ ETAPLAR HALİNDE BAŞLATILABİLMESİ İÇİN MÜLKİYETİ İZMİR, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE GEÇEN YERLERDE ADA BAZLI UYGULAMA YAPILABİLİR.</p> <p>4. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.</p> <p>KONUT ALANLARI</p> <p>5. PLAN BÜTÜNÜNDE BİR ÖNCEKİ PLANDA BELİRLENEN İMAR HAKLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARI DİKKATE ALINARAK REVİZYON ÇALIŞMASI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ OLUP; KONUT KULLANIMLI ALANLAR İÇİN KATLAR ALANI TOPLAMI 292.000 M² DİR.</p> <p>6. KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ADALAR ÜZERİNDE YAZAN KATLAR ALANI TOPLAMLARI YAKLAŞIK DEĞERLER OLUP ADALAR ARASI İMAR HAKKI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR.</p> <p>7. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA GÜNLÜK TİCARET İHTİYACININ KARŞILANMASINA YÖNELİK İŞYERLERİ YAPILABİLİR.</p> <p>8. KONUT ALANLARINDA, PARSELLERİN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARI PARSEL BÖNYESİNDE AYRILABİLECEĞİ GİBİ PLANDA ŞEMATİK OLARAK SINIRLARI BELİRLENEN VE YAPI ADALARININ ARASINDA KALAN YEŞİL ALAN, YOL VE MEYDANLARIN ALTINDA PROJESİNE GÖRE 1 VEYA 2 KATLI OLARAK AYRILABİLİR VE İHTİYAC FAZLASI OTOPARKLAR KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ. BÖDRÜM KATLARDA YAPILAN OTOPARKLAR PARSEL SINIRINA YAKLAŞABİLİR.</p> <p>9. YER ALTI OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İLE DİĞER ÇIKIŞLAR (MERDVEN, RAMPA, ASANSÖR VB.) İÇİN YEŞİL ALANLARDA DÜZENLEME YAPILABİLİR.</p> <p>BELEDİYE HİZMET ALANI</p> <p>10. PLANDA "BELEDİYE HİZMET ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILACAK YAPI; BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE 1 VEYA 2 KATLI KAPALI PAZAR ALANI İLE SOSYAL TESİS VE YERALTI OTOPARKI ŞEKLİNDE PROJELENDİRİLECEKTİR.</p> <p>KAPALI SPOR TESİSİ ALANI</p> <p>11. PLANDA KAPALI SPOR TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANDA E:1,001 AŞMAYACAK ŞEKLDE YERALTI OTOPARKI İLE E:0,30'U AŞMAYACAK ŞEKLDE SPOR TESİS BİNASI VE SOSYAL MERKEZ YAPILABİLİR.</p>	<p>PLAN HÜKÜMLERİ</p> <p>GENEL HÜKÜMLER</p> <p>1. ÖRNEKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.</p> <p>2. UYGULAMA AŞAMASINDA, ETAPLAR HALİNDE BELİRLENMEK ÜZERE, PLAN BÜTÜNÜNDE ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; YÜKSELEN YAPI AZ KATLI ANAKİTLE ÜZERİNDE YÜKSELMEMEK KAYDIYLA YENÇOK-25 KAT OLMAK ÜZERE; YAPI DÜZENİ, TABAN ALANLARI, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK KAYDIYLA KOT ALMA NOKTALARI, TESVİYELER, KİTLE BOYUTLARI VE KİTLELER ARASI MESAFELER BU PROJEDE BELİRLENECEKTİR.</p> <p>3. İMAR UYGULAMASI VE HESAPLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI ESAS ALINARAK YAPILIR. ANCAK; İNŞAAT YAPIMININ ETAPLAR HALİNDE BAŞLATILABİLMESİ İÇİN MÜLKİYETİ İZMİR, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE GEÇEN YERLERDE ADA BAZLI UYGULAMA YAPILABİLİR.</p> <p>4. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.</p> <p>KONUT ALANLARI</p> <p>5. PLAN BÜTÜNÜNDE BİR ÖNCEKİ PLANDA BELİRLENEN İMAR HAKLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARI DİKKATE ALINARAK REVİZYON ÇALIŞMASI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ OLUP; KONUT KULLANIMLI ALANLAR İÇİN KATLAR ALANI TOPLAMI 292.000 M² DİR.</p> <p>6. KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ADALAR ÜZERİNDE YAZAN KATLAR ALANI TOPLAMLARI YAKLAŞIK DEĞERLER OLUP ADALAR ARASI İMAR HAKKI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR.</p> <p>7. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA GÜNLÜK TİCARET İHTİYACININ KARŞILANMASINA YÖNELİK İŞYERLERİ YAPILABİLİR.</p> <p>8. KONUT ALANLARINDA, PARSELLERİN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARI PARSEL BÖNYESİNDE AYRILABİLECEĞİ GİBİ PLANDA ŞEMATİK OLARAK SINIRLARI BELİRLENEN VE YAPI ADALARININ ARASINDA KALAN YEŞİL ALAN, YOL VE MEYDANLARIN ALTINDA PROJESİNE GÖRE 1 VEYA 2 KATLI OLARAK AYRILABİLİR VE İHTİYAC FAZLASI OTOPARKLAR KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ. BÖDRÜM KATLARDA YAPILAN OTOPARKLAR PARSEL SINIRINA YAKLAŞABİLİR.</p> <p>9. YER ALTI OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İLE DİĞER ÇIKIŞLAR (MERDVEN, RAMPA, ASANSÖR VB.) İÇİN YEŞİL ALANLARDA DÜZENLEME YAPILABİLİR.</p> <p>BELEDİYE HİZMET ALANI</p> <p>10. PLANDA "BELEDİYE HİZMET ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILACAK YAPI; BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE 1 VEYA 2 KATLI KAPALI PAZAR ALANI İLE SOSYAL TESİS VE YERALTI OTOPARKI ŞEKLİNDE PROJELENDİRİLECEKTİR.</p> <p>KAPALI SPOR TESİSİ ALANI</p> <p>11. PLANDA KAPALI SPOR TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANDA E:1,001 AŞMAYACAK ŞEKLDE YERALTI OTOPARKI İLE E:0,30'U AŞMAYACAK ŞEKLDE SPOR TESİS BİNASI VE SOSYAL MERKEZ YAPILABİLİR.</p>



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 94728731-310.01.04-E.199297
Konu : Karşıyaka ilçesi Örnekköy Mahallesi plan
değişikliği

10.09.2020

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Bahriye Üçok Bulvarı No:5 Karşıyaka/İZMİR

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 13.07.2020 tarihli ve E.145151 sayılı yazısı doğrultusunda, 20 Şubat 2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (kat yüksekliklerinin düzenlenmesi) kapsamında İzmir ili Karşıyaka ilçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarınının 2. maddesinin "Uygulama aşamasında, etaplar halinde belirlenmek üzere, plan bütününde özel projesine göre uygulama yapılacak olup, yükselen yapı az katlı ana kitle üzerinde yükselmek kaydıyla Yençok=25 kat olmak üzere; yapı düzeni, taban alanları, dere kret kotunun altında kalmamak kaydıyla kot alma noktaları, tesviyeler, kitle boyutları ve kitleler arası mesafeler bu projede belirlenecektir" şeklinde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği önerisi İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.08.2020 tarih, 05.674 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı yasanın 7/c maddesi uyarınca onandı.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

E-İmzalıdır

Mustafa Tunç SOYER
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek :

- 1- İBB Meclis Kararı Örneği
- 2- Plan Açıklama Raporu
- 3- Onanlı İmar Planı Notu

DAĞITIM:

Gereği:

KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ekler 2 Takım)
İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ekler 1 Takım)

Bilgi:

ARAŞTIRMA PLANLAMA BİLGİ
SİSTEMLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1,
Ek-2, Ek-3 konulmadı)
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE (Ek-1, Ek-2, Ek-3 konulmadı)
KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ
BAŞKANLIĞINA (Sadece Ek-1 ile beraber)
YAPI KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Sadece Ek-1 ile beraber)

**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR**
30/Eylül/2020
Nurdan AYETİN
Büro Elemanı

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR
Birim Telefon : Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta :

Bilgi İçin : Hilal GÜZEL DEMİROĞLU
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : (0232)2934476
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

imarsehircilikdb@izmir.bel.tr



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.674
Karar Tarihi : 14/08/2020

MECLİS KARARI

Meclisimizin 10/08/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Kentsel Dönüşüm Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11/08/2020, Kentsel Dönüşüm Komisyonunun 13/08/2020 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 10/08/2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza ve Kentsel Dönüşüm Komisyonumuza havale edilen, Bakanlığın UİP-35204987 işlem numaralı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Revizyon Yenilene Planları Şube Müdürlüğünün 06/08/2020 tarihli ve E.166899 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 11/08/2020 tarihli, Kentsel Dönüşüm Komisyonumuzun 13/08/2020 tarihli toplantısında incelendi. Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 13/07/2020 tarihli ve E.145151 sayılı yazısı doğrultusunda, 20 Şubat 2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (kat yüksekliklerinin düzenlenmesi) kapsamında; İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notlarının 2. maddesinin "Uygulama aşamasında, etaplar halinde belirlenmek üzere, plan bütününde özel projesine göre uygulama yapılacak olup, yükselen yapı az katlı ana kitle üzerinde yükselmek kaydıyla, Yençok: 25 kat olmak üzere; yapı düzeni, taban alanları, dere kret kotunun altında kalmamak kaydıyla kot alma noktaları, tesviyeler, kitle boyutları ve kitleler arası mesafeler bu projede belirlenecektir." şeklinde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Plan Notu Değişikliği önerisi, Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müşterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Kentsel Dönüşüm Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.



Mustafa Tunç SOYER
Meclis Başkanı

İzel ZENGİNOBUZ DERİNSU
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ
Divan Kâtibi

Onur YİĞİT
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Yusuf DEMİRCİOĞLU
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

ŞEMİKLER
(İZMİR)

İMAR PLANI
TAŞIMI DEĞİLDİR
26 L. III - C

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM VE
GELİŞİM ALANI VE ÇEVRESİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYON SINIRI

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

KAT: GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANI

REKREASYON ALANI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

GENEL OTOPARK ALANI

YER ALTI OTOPARK ALANI SINIRI

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

KÖPRÜ

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

DOĞALGAZ DAĞITIM TESİSİ ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

MENEMEN ACİL İÇME SUYU ANA HATTI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- ÖRNEKKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, PLAN PAFTALARI, PLANI AÇIKLAMA RAPORU VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
- UYGULAMA AŞAMASINDA, ETAPLAR HALİNDE BELİRLENEN ÜZERİNE, PLAN HİTTİNDE ÖZEL PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLAN, YÜKSELEN YAZI AZ KATLI ANA KİTLE ÜZERİNDE YÜKSELMEMEK KAYDINDA YENİOK-25 KAT OLMAK ÜZERE, YAPI DÜZENİ, TABAN ALANLARI, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMASI KAYDINDA KOT ALMA NOKTALARI, TESVİVELER, KİTLE BOYUTLARI VE KİTLELER ARASI MESAFELER BU PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- İMAR UYGULAMASI VE HESAPLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI ESAS ALINARAK YAPILIR. ANCAK, İNŞAAT YAPIMININ ETAPLAR HALİNDE BAŞLATILABİLMESİ İÇİN MÜLKİYETİ İZMİR, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE GEÇEN YERLERDE ADR BAZI UYGULAMA YAPILABİLİR.
- İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

KONUT ALANLARI

- PLAN BÜTÜNÜNDE BİR ÖNCEKİ PLANDA BELİRLENEN İMAR HAKLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARI DİKKATE ALINARAK REVİZYON ÇALIŞMASI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ OLAN, KONUT KULLANIMLI ALANLAR İÇİN KATLAR ALANI TOPLAMI 202.000 M² DİR.
- KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ADALAR ÜZERİNDE YAZAN KATLAR ALANI TOPLAMLARI YAKLAŞIK DEĞERLER OLUP ADALAR ARASI İMAR HAKKI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA GÜNLÜK TİCARET İHTİYACININ KARŞILANMASINA YÖNELİK İŞYERLERİ YAPILABİLİR.
- KONUT ALANLARINDA, PARSELLERİN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANLARI PARSEL BÖYESİNDE AYRILABİLECEĞİ GİBİ PLANDA SEMATİK OLARAK SINIRLARI BELİRLENEN VE YAPI ADALARININ ARASINDA KALAN YEŞİL ALAN, YOL VE MEYDANLARIN ALTINDA PROJESİNE GÖRE 1 VEYA 2 KATLI OLARAK AYRILABİLİR VE İHTİYAÇ FAZLASI OTOPARKLAR KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ. BÖRÜM KATLARDA YAPILAN OTOPARKLAR PARSEL SINIRINA YAKLAŞABİLİR.
- YER ALTI OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İLE DİĞER ÇIKIŞLAR (MERDİVEN, RAMPA, ASANSÖR VB.) İÇİN YEŞİL ALANLARDA DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

BELEDİYE HİZMET ALANI

- PLANDA "BELEDİYE HİZMET ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILACAK YAPI; BÖLGENİN İHTİYACINA GÖRE 1 VEYA 2 KATLI KAPALI PAZAR ALANI İLE SOSYAL TESİS VE YERALTI OTOPARKI ŞEKLİNDE PROJELENDİRİLECEKTİR.

KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

- PLANDA KAPALI SPOR TESİSİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANDA E:1.001 AŞMAYACAK ŞEKLİNDE YERALTI OTOPARKI İLE E:0.30'U AŞMAYACAK ŞEKLİNDE SPOR TESİS BİNASI VE SOSYAL MERKEZ YAPILABİLİR.



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Merkez Kent Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü

1:1000

Pafta numaraları 53001 den başlanmaktadır.
Eski foto metrik noktalar 30 cm düşürüldü.

Müşahhit: ER. AS Harita LTD. ŞTİ.
Tarih: 10.05.2020

PIN:UİP-35204887

10.08.2020

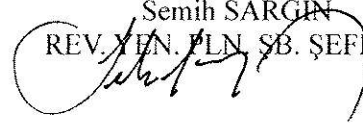
199287




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İzmir ili Karşıyaka ilçesi 1/1000 Ölçekli Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve
Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu
Plan Notlarının Yeniden Düzenlenmesi


Hilal GÜZEL DEMİROĞLU
ŞEHİR PLANCISI


Semih SARGIN
REV. YEN. PLN. ŞB. ŞEFİ


Sevil MİSİSOĞLU
REV. YEN. PLN. ŞB. MÜDÜR. V.


Zeliha DEMİREL
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

Plan Dosya No / Plan No: 35.031.03/199287
Değişiklik No: 1757

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığının 13.07.2020 tarihli ve E.145151 sayılı yazısı doğrultusunda, 20 Şubat 2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında kat yüksekliklerinin düzenlenmesine ilişkin "İzmir ili Karşıyaka ilçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu" plan notlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği önerisi İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih 05.674 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı yasanın 7/c maddesi uyarınca onandı.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI


Mustafa ZEKİ ŞAYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı