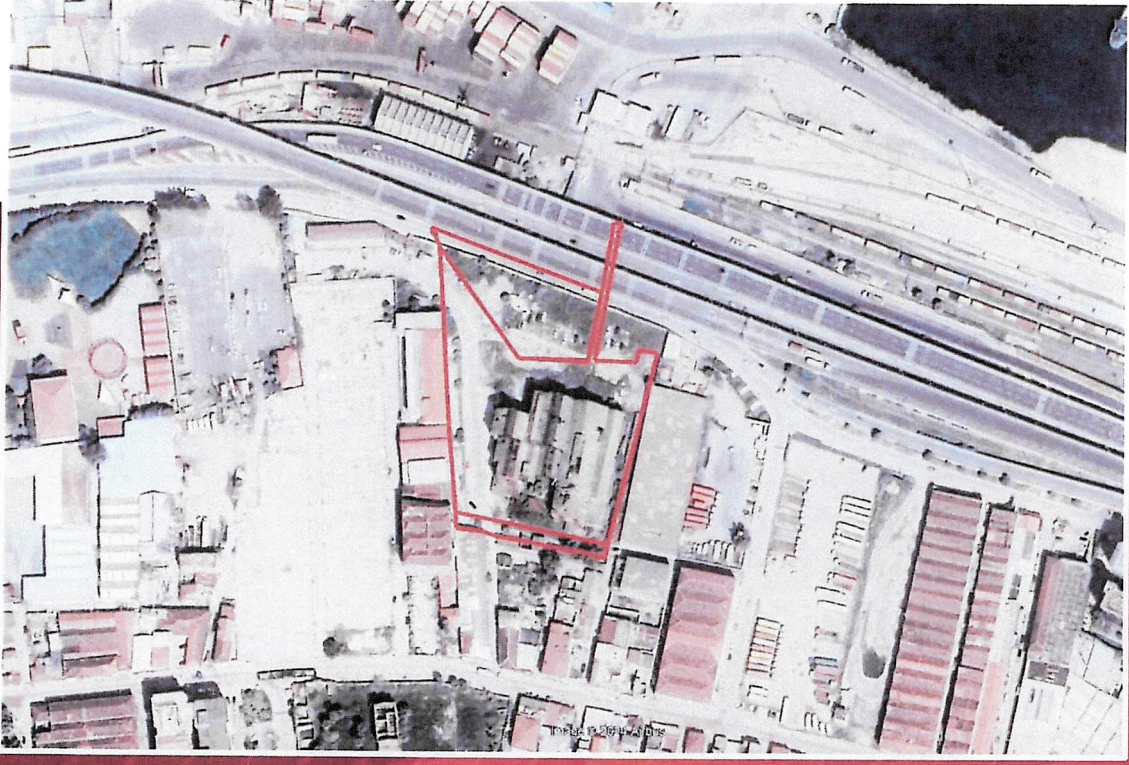


1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY
MAHALLESİ
3535 ADA 6, 87 VE 155 PARSELLER

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



2024

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

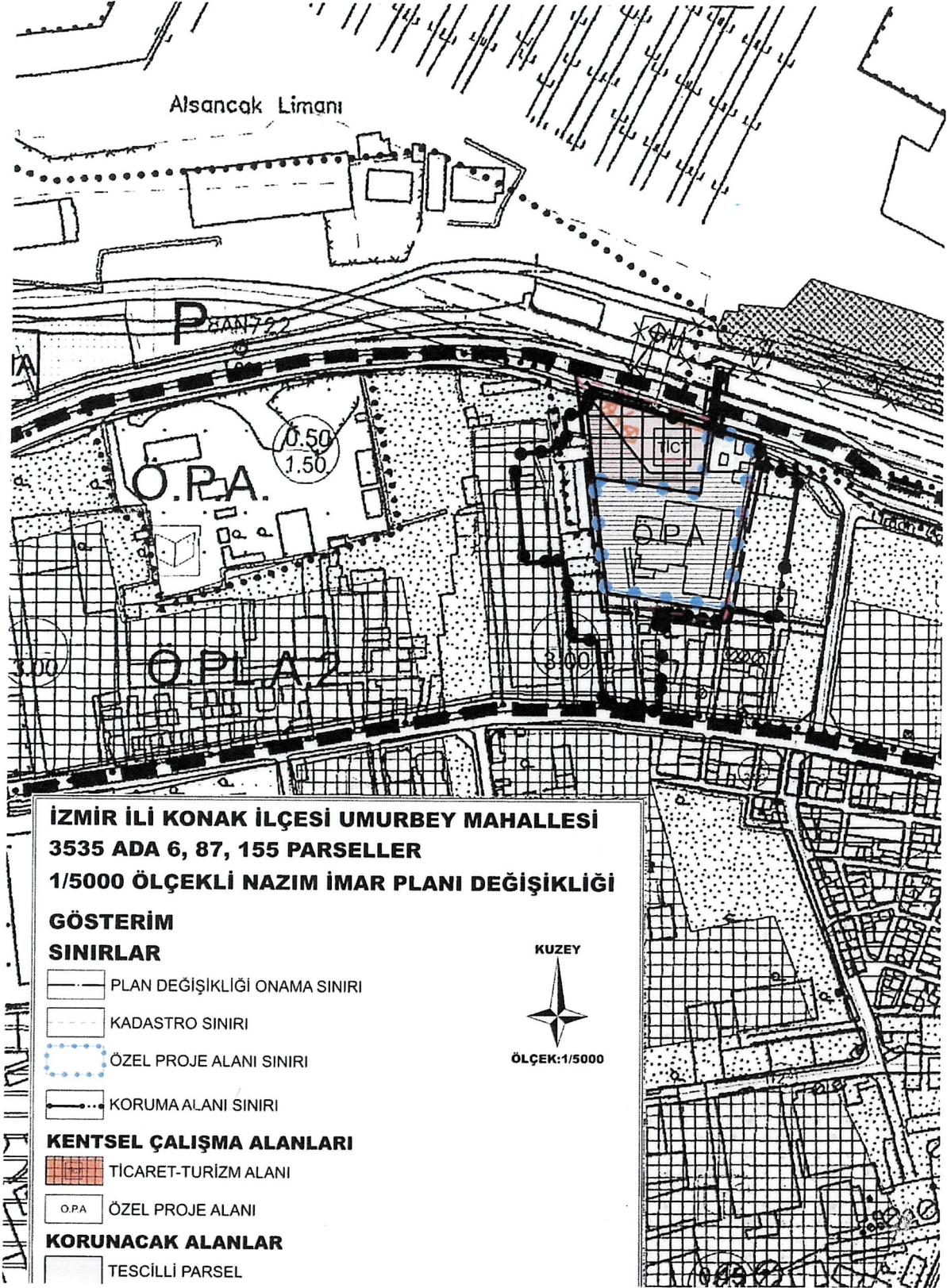
4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi'nde yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 3535 ada 6, 87 ve 155 parsellerin tamamı olan 1,46 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanmıştır. Bu alana ek olarak planlama alanının bütünlük teşkil etmesi amacı ile parselin kuzeydoğu cephesinde 705,78 m²'lik alan, planlama alanına dahil edilmiştir. Bu kapsamda planlama kararları toplam 1,53 hektar alanı kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, meri planlarda parseller kuzeyden Liman Caddesi'nden, güney cephesinde yer alan 10 metrelik yoldan ve batısında yer alan 7 metrelik yaya yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda kuzeyde Liman Caddesi üzerinden, güneyde 1505. Sokak üzerinden ve batıda ise 1506. Sokak üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan teklifinde **"Ticaret – Turizm Alanı"**, **"Özel Proje Alanı"** ve **"Yol"** kullanımı önerilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve koruma altında olan yapıya işlevsellik kazandırılabilir şekilde gerekli şartlara uyulmak sureti ile alanda söz konusu kullanımlar planlanmıştır. Kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

Harita 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ 3535 ADA 6, 87, 155 PARSELLERİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ 3535 ADA 6, 87, 155 PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **TİCT (TİCARET+TURİZM)**; KARMA KULLANIM ALANLARI TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
 - 5.1. BU ADALARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
 - 5.2. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.
 - 5.3. TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - 5.4. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
6. **ÖZEL PROJE ALANINDA**; TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, TEKNOLOJİ FUAR ALANI, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR İLE BU ALANDA BELİRLENECEK FONKSİYONA HİZMET VERECEK ŞEKİLDE KAFE, RESTAURANT VB. TİCARİ YAPILAR YER ALABİLİR.
7. BU ALAN İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YENİ YAPILAŞMA FAALİYETİNDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. TESCİLLİ BİNA, PARSEL VE KORUMA ALANLARI 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA OLUP İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

10. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN, MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
11. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 28.09.2020 TARİH VE 11294 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN VE 23.11.2022 TARİH VE 14920 SAYILI KURUL KARARI İLE SAYISALLAŞTIRILAN KORUMA ALANI SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT FAALİYETLERDE İLGİLİ KURUL KARARLARINA UYULACAKTIR.
12. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN MERİ PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.