



KONAK BELEDİYESİ

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

Meclis Karar No : 05.624
Meclis Karar Tarihi : 12.06.2023

Mustafa Tunc ER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KONU:KESTELLİ MAHALLESİ, 3639 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2019 tarihli ve 9181 sayılı kararı doğrultusunda Kestelli Mahallesi, 3639 ada, 13 parselin tescil gösteriminin işlenmesi, 3639 adada güncel kadastral veriler doğrultusunda yapı kitleleri ile imar hatlarının düzeltilmesi ve ada içi farklı fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan, Kadifekale'den başlayarak bugünkü Eşrefpaşa Caddesi, Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesine kadar uzanan alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarihli ve 9728 sayılı kararıyla Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarihli ve 05.85 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planında, Kestelli Mahallesi, 3639 ada "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI:

1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Belediye Meclisimizin 27.06.2002 tarihli ve 4694/5089 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bu süreçte plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 28.06.2004 tarihli ve 4889/5336 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında; Kestelli Mahallesi, 3639 ada, 2 No'lu Plan Bölgesinde kalmakta olup,adanın bir kısmı "Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar-3 Kat" (Tİ-3), bir kısmı ise "Turizme Yönelik Ticaret-3 Kat" (TC-3) olarak belirlenmiş, 3639 adada 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 21, 25, 26, 107, 108, 112, 113 ve 132 parsellerin tescil gösterimi yapılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında yapılan işlemlerden birisinin de plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik güncel kadastral verilerin plana işlenmesi oluşturmaktadır. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli imar planı ile birlikte onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bu aşamada bir değişiklik yapılmadığından, 1/1000 ölçekli imar planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında kadastral veriler yönüyle uyumsuzluk oluşmuştur.

Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan notlarının I-Genel Hükümler Bölümü 2. Maddesi ile "B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümünün "II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi)" başlığı altında;

1



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

"e. II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi):

- e1- Bu bölge "Kemeraltı" olarak bilinen ve kentsel sit alanına adını veren geleneksel ticaret bölgesidir. Geçmişte de çoğunlukla iki katlı yapıların yer aldığı bu bölgede yapıların neredeyse tamamı parsellerine birebir oturmaktadır. Bu alanda dokunun özgün formunu koruyabilmesi için tescilli parseller hariç tüm parsellerde: TAKS=1.00 olarak belirlenmiştir. Ancak, KİP'nda "Etap Uygulama Alan Sınırı" belirlenen alanlarda, aynı alana ilişkin KTVKK tarafından onaylanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı doğrultusunda uygulama yapılır.
- e2- Alanda TAKS 1.00 olarak belirlenmiştir, ancak dokunun niteliklerinin yeni yapılarda da sürdürülebilmesi için parsel içi boş alanlar (hanların avluları) çeşitli lejantlarla (1/500 ve 1/1000 planlarda iç avlu, yarı şeffaf üst örtülü iç avlu, pasajlı geçitler ve alt geçitler) zeminde boş kalması gereken alanlar tarif edilmiştir. Bu tür alanlar çevresindeki parsellerin müşterek bir mülkü olarak tek bir parselde toplanacak, kamuya terki yapılmayacaktır.
- e3- Dokunun geçmişte sahip olduğu çeşitliliği koruyabilmek amacıyla bu bölgede minimum parsel büyüklüğü şartı konmamıştır. Ancak:
- Maksimum cephe genişliği : 10 m.
Minimum cephe genişliği : 2 m.'dir
- e4- Mevcutta varolan bir yapı aynen yeniden yapılmak isteniyorsa ve yapı yukarıdaki koşullara uygun değil ise İzmir 1 Numaralı Koruma Kurulu'nun izni alınarak yeniden yapıma izin verilebilir." hükümleri yer almaktadır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2019 tarihli ve 9181 sayılı kararı ile "...3639 ada 13 parselde yer alan, tapusunda 'Yahudhane' olarak kayıtlı taşınmazın, sosyo-kültürel değerlerin korunması ve sürdürülebilmesi açısından 2863 sayılı Yasa'nın 6. ve 7. maddeleri Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik'in 4. maddesi kapsamında, 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine..." karar verildiğinden Kestelli Mahallesi, 3639 ada, 13 parselin tescil gösteriminin işlenmesi, 3639 adada güncel kadastral veriler doğrultusunda yapı kitleleri ile imar hatlarının düzeltilmesi ve ada içi farklı fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

26.10.2021 tarihli ve E.66870 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen "İzmir Tarih Projesi" kapsamında geliştirilen "Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi" doğrultusunda 3639 ada, 13 parselin projelendirildiği belirtildiğinden, 3639 ada, 13 parsel için 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinin proje kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 19.07.2022 tarihli ve E.858034 sayılı yazısı ile Kestelli Mahallesi, 3639 ada, 13 parsel için gündemde bir proje çalışması olmadığından plan değişikliği konusunun Belediyemiz tarafından değerlendirilmesi gerektiği iletilmiştir.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planına ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planına esas olacak şekilde 3639 adanın kadastral verilerinin tekrar incelenerek, parsel sınırlarının değerlendirilmesi ve güncellenen kadastral veriler doğrultusunda koordinatlı durum krokisinin iletilmesi 19.08.2022 tarihli ve E.152526 sayılı ve 14.09.2022 tarihli ve E.159971 sayılı yazılarımız ile Plan ve Proje Müdürlüğünden

2



KONAK BELEDİYESİ


KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

talep edilmiştir. Plan ve Proje Müdürlüğünün 23.08.2022 tarihli ve E.153546 sayılı ve 07.11.2022 tarihli ve E.175908 sayılı yazıları ile 3639 adadaki parsellerin sistemde güncellendiği ve güncellenen kadastral veriler doğrultusunda zeminde yapılan ölçümlerin çakıştırılması ile oluşturulan durum haritası iletilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2019 tarihli ve 9181 sayılı kararı ile tescillenen 3639 ada, 13 parselin tescil gösteriminin işlenmesi, güncellenen kadastral veriler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliğinde imar hatlarının, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde ise yapı kitlelerinin düzeltilmesi, tescilli 13 parsel dikkate alınarak “Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar-3 Kat” (Tİ-3) ile “Turizme Yönelik Ticaret-3 Kat” (TC-3) fonksiyonlarının arasındaki ada içi farklı fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği, 2863 Sayılı Kanun ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında hazırlanmıştır.

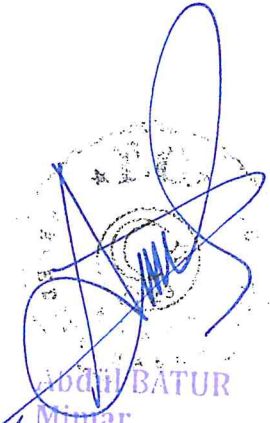
Bilgilerinize arz olunur.


Muttalip Murat KAYA
Şehir Plancısı


Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim
Yetkilisi


Dr. Gülnur CEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü


Abdül Batur
Mınar
Konak Belediye Başkanı