

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ KEMERALTI 2. ETAP 1. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



“KASIM-2024”

PLANLAMA EKİBİ


Yasemin KALAYCI
Şehir Plancısı


Ayşe SARVAN
Y. Şehir Plancısı
İmar Pln. Şube Şefi


Tuğba Deniz COŞKUN SATIRCI
Dr. Şehir Plancısı
İmar Pln. Şube Müdürü


Banu BULAKERİ
Şehir Plancısı
İmar ve Şehircilik
Daire Başkanı

Meclis Karar No : 04.1236

Karar Tarihi: 09.12.2024


Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1. ÖNERİNİN KONUSU:

İzmir İli, Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, yürürlükteki Koruma Amaçlı İmar Planında ÖPA-2 Özel Proje Alanında kalan Bıçakçı Han ve çevresini kapsayan 7986 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 1524 ada 129 parsel ve 7987 Ada 5 parselde Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığımızca yürütülen Restorasyon ve Uygulama proje çalışmaları doğrultusunda hazırlanan Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Notu Değişikliği.

2. ÖNERİNİN GEREKÇESİ:

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığımızın 05.08.2024 tarihli ve 2078750 sayılı yazısı ile; Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, yürürlükteki Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında "ÖPA-2 Özel Proje Alanı"nda kalan 7986 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 1524 ada 129 parsel ve 7987 Ada 5 parselde "Bıçakçı Han ve Çevresi ÖPA Restorasyon, Tadilat, İç Mimari ve Mühendislik Uygulama Projeleri" çalışmaları gerçekleştirilmekte olduğu, söz konusu projenin, "Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı" plan notlarının "e-2) ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi)" maddesine uygun işlevler ile sosyokültürel tesis projesi olarak hazırlandığı, Proje kapsamında Bıçakçı Han ve Yıldız Sineması yapılarının taban alanlarının mevcut hali ile korunması esas olmakla birlikte engelli erişimini sağlayacak rampa, asansör ve güvenlik ile servis mekânları gibi gerekli donatılar eklenmesi hususunun bu durumdan muaf olduğu, bu nedenle "Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı" notlarında ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi) hakkındaki plan notunun projede planlanan uygulamaların gerçekleştirilebileceği şekilde revize edilmesine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

3.MÜLKİYET BİLGİSİ :

Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, 7986 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 1524 ada 129 parsel, 7987 Ada 5 parsel İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, 7986 ada 2 parsel ise İzmir büyükşehir Belediyesi ve şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.

4.YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:

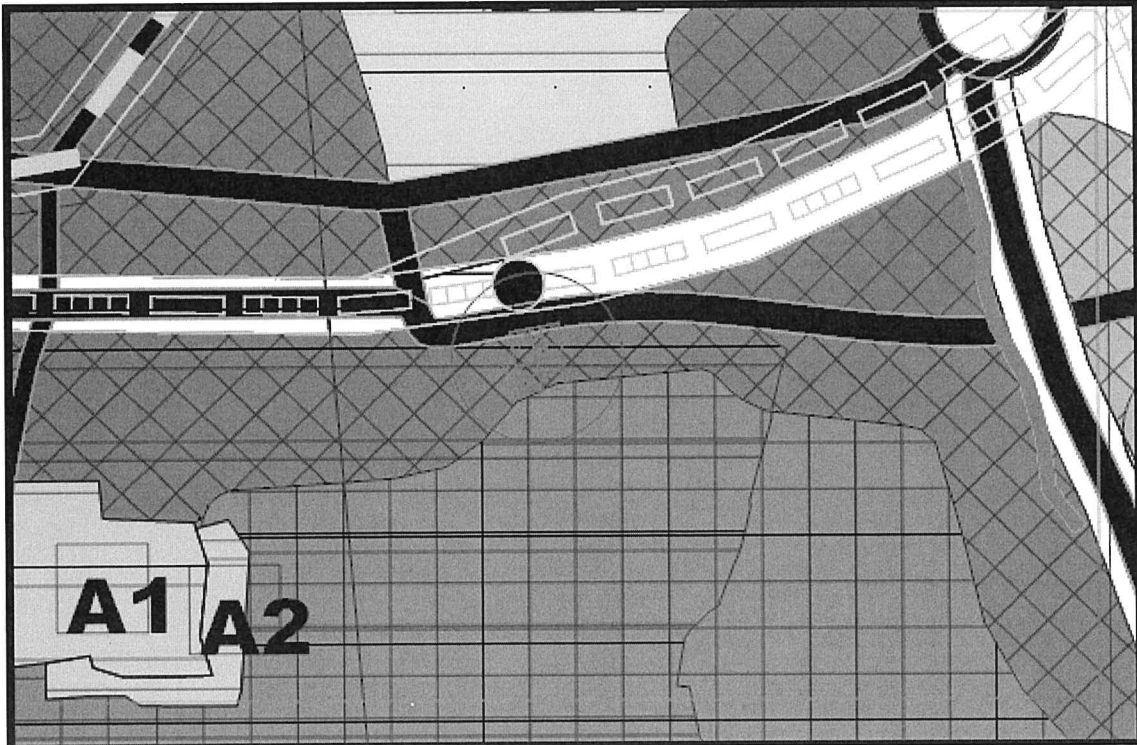
4.1.İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :

Plan değişikliğine konu alan, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7.maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, 10.10.2018 ve 07.07.2020 tarihlerinde yapılan değişiklikler ile nihai halini alan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, söz konusu plan ölçeği gereği şematik olmakla birlikte, "Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı" içerisinde, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında yer almaktadır.



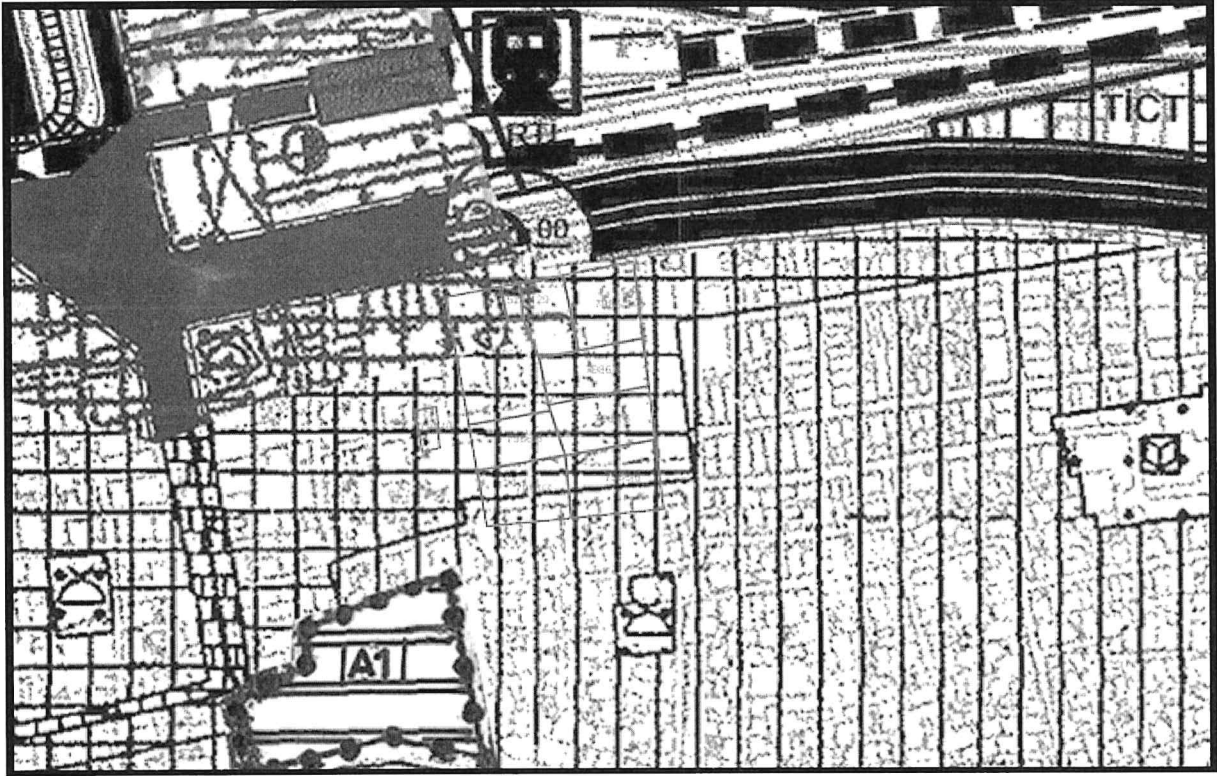
4.2.1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, söz konusu plan ölçeği gereği şematik olmakla birlikte, ""Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" içerisinde "Merkezi İş Alanları (MİA)" kullanım kararında kalmaktadır.



4.3.1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı:

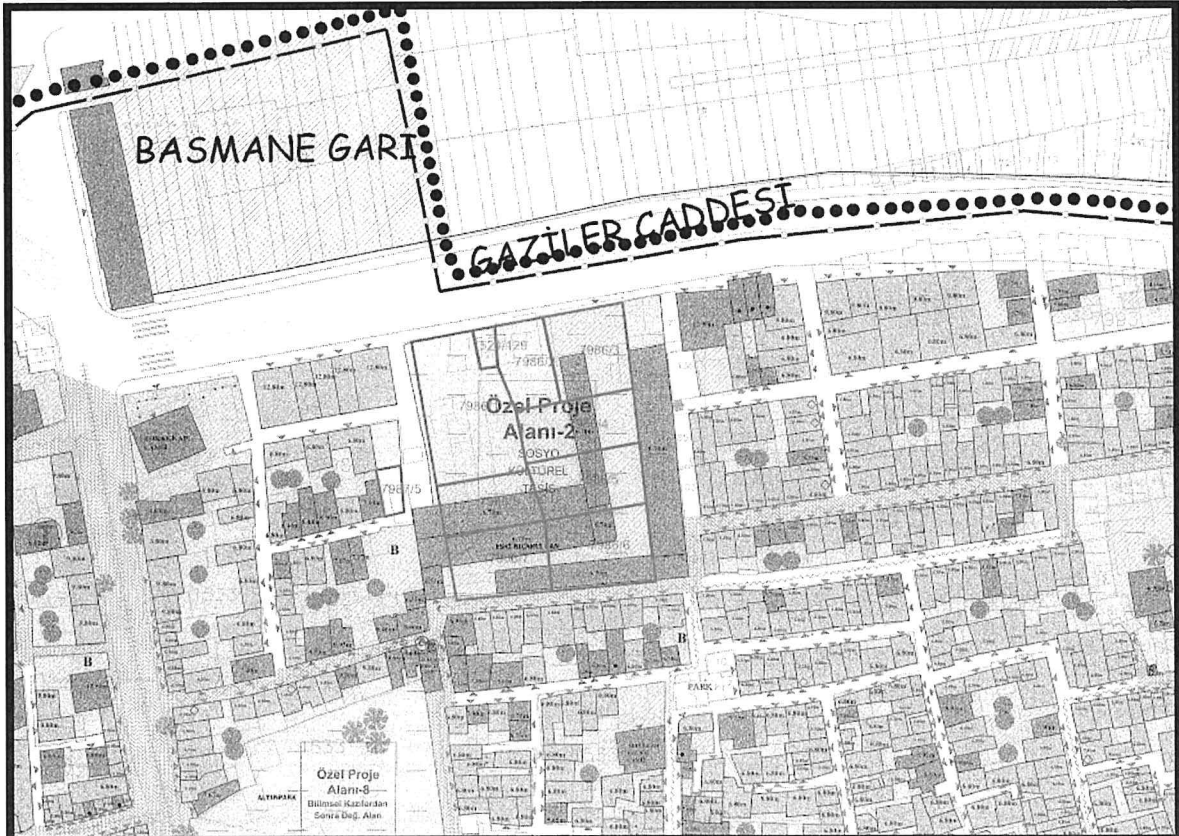
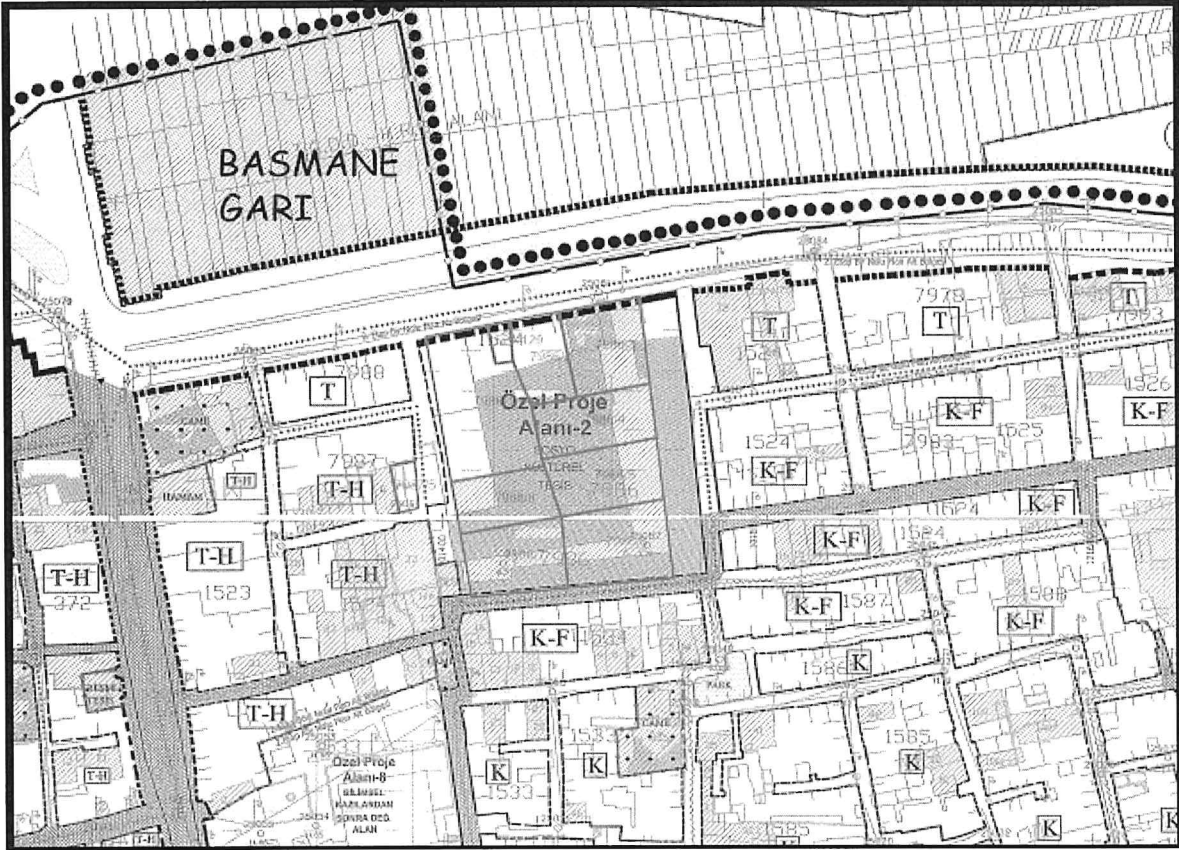
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 03.05.2002 tarih ve 05/32 sayılı kararıyla uygun görülerek, İzmir 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'na iletilen ve Kurul'un 21.06.2002 tarih ve 9955 sayılı kararı ile plan notları geliştirilen; İzmir Konak İlçesi'nde toplam 272 hektar yüzölçümlü Kentsel, Tarihi, Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları'nı kapsayan ve İzmir 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.10.2002 tarih ve 10138 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli İzmir Konak-Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan notları ile raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 21.11.2002 tarihinde onaylanmıştır. Anılan planda, bahse konu parseller “Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı” içerisinde, “Ticaret Alanı” ve kısmen “Konut Alanları” kullanım kararlarında kalmaktadır.



4.4.1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı:

Konak Belediye Meclisi'nin 02.03.2009 tarihli ve 55/2009 sayılı kararı ile uygun görülerek ve İzmir 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.02.2009 tarih ve 3827 sayılı kararı ile de uygun görülen Konak İlçesi kuzeyde Fevzipaşa Caddesi ile Gaziler Caddesi, güneyde Emir Sultan Türbesi ile Pazaryeri Meydanını içine alarak doğuda 1282 sokak ile sınırlanan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Notları, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2009 tarihli ve 01.273 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 09.06.2009 tarihinde onaylanmıştır. Anılan planda, bahse konu parseller “Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı” ve “2. Etap Bir Nolu Plan Alt Bölgesi Sınırı” içerisinde, “Tescilli Parseller” gösterimi bulunmakla birlikte “Sosyo-Kültürel Tesis Alanı” kullanım kararında “Özel Proje Alanı - 2” olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

09.06.2009 tarihinde onaylanan alt ölçekli 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda ise, "Tescilli Parseller" gösterimi bulunmakla birlikte 6.70m yüksekliğinde "Tescilli Yapı Kitleleri"nin ve "Öneri Yapı Kitleleri"nin belirlenmiş olduğu anlaşılmaktadır.



5. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ :

5.1. Öneri Plan Değişikliği Kapsamı:

Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığımızca yürütülen Restorasyon ve Uygulama proje çalışmaları doğrultusunda, Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, yürürlükteki Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında "ÖPA-2 Özel Proje Alanı"nda kalan 7986 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller, 1524 ada 129 parsel ve 7987 Ada 5 parselde "Bıçakçı Han ve Çevresi ÖPA Restorasyon, Tadilat, İç Mimari ve Mühendislik Uygulama Projeleri" çalışmaları gerçekleştirilmekte olduğu, söz konusu projenin, "Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı" plan notlarının "e-2) ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi)" maddesine uygun işlevler ile sosyokültürel tesis projesi olarak hazırlandığı, Proje kapsamında Bıçakçı Han ve Yıldız Sineması yapılarının taban alanlarının mevcut hali ile korunması esas olmakla birlikte engelli erişimini sağlayacak rampa, asansör ve güvenlik ile servis mekânları gibi gerekli donatılar eklenmesi hususunun bu durumdan muaf olduğu, bu nedenle "1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı" notlarında ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi) hakkındaki plan notunun projede planlanan uygulamaların gerçekleştirilebileceği şekilde revize edilmesine ihtiyaç duyulduğu sebebiyle mevcutta;

"e-2) ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi)

Sosyo-Kültürel Tesis: Kültür ve Sanat Merkezi; (modern sanat müzesi, arkeoloji müzesi), Restoran, Kent Kütüphanesi, Sergi salonları ve atölyeleri, (müzik, resim, heykel, tiyatro... vb) Turizm Danışma Ofisi vb.

Bu özel proje alanında TAKS %45'e tamamlanacak şekilde ilave yapı yapılabilir. Yapı inşaat alanının %50'sini aşmayacak şekilde ticaret yapılabilir." şeklindeki plan notunda,

"e-2) ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi)

Sosyo-Kültürel Tesis: Kültür ve Sanat Merkezi; (modern sanat müzesi, arkeoloji müzesi), Restoran, Kent Kütüphanesi, Sergi salonları ve atölyeleri, (müzik, resim, heykel, tiyatro... vb) Turizm Danışma Ofisi vb.

Bu alanda özel projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı inşaat alanının %50'sini aşmayacak şekilde ticaret yapılabilir." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.08.2024 tarih 04.831 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 25.09.2024 tarih ve 2170427 sayılı yazımız ile 2863 sayılı yasa kapsamında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilen Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notu Değişikliği, İzmir I Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2024 tarih ve 18465 sayılı kararında "söz konusu plan hükmünün devamında yer alan "%50" ibaresinin "%35 olarak" düzeltildiği haliyle tadilen uygun olduğuna..." ifadesi yer aldığından, anılan kurul kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 24.10.2024-615

KARAR TARİHİ VE NO : 24.10.2024-18465

35.00/5601

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarih ve 9728 sayılı kararı ile belirlenen kentsel + 3. derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan, yürürlükteki koruma amaçlı imar planında Özel Proje Alanında (ÖPA-2) kalan, Bıçakçı Han ve çevresini kapsayan, Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan plan notu değişikliği önerisinin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.08.2024 tarih ve 04.831 sayılı kararı ile uygun bulunan, Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.07.2006 tarih ve 1585 sayılı kararı ile 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 7986 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ve bitişiği konumunda yer alan 1524 ada, 129 parsel ile 7986 ada, 1 ve 2 parseller ile Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 05.02.1982 tarih ve A-3370 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve Kurulumuzun 07.06.2018 tarih ve 7658 sayılı kararı ile koruma grubu 2. grup olarak belirlenen 7987 ada, 5 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı plan notu değişikliği önerisinin 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi hususunun talep edildiği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 25.09.2024 tarih ve 2170427 sayılı yazısı ve ekleri ile 21.10.2024 tarih ve 2998766 sayı ile kayıtlı uzman raporu okundu, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Konak İlçesi, Çorakkapı Mahallesi, kentsel ve 3. derece arkeolojik sit alanında yer alan, tescilli 7986 ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller ve bitişiği konumunda yer alan 1524 ada, 129 parsel, 7986 ada, 1 ve 2 parseller ile 7987 ada, 5 parselleri kapsayan Bıçakçıhan ve çevresine ilişkin 1/1000 Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı plan notu değişikliği önerisinin, söz konusu plan hükmünün devamında yer alan "%50" ibaresinin "%35" olarak düzeltildiği haliyle tadilen uygun olduğuna karar verildi.

İzmir I Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.10.2024 tarih ve 18465 sayılı Kararı doğrultusunda;

“e-2) ÖPA-2 (Bıçakçı Han ve Çevresi)

Sosyo-Kültürel Tesis: Kültür ve Sanat Merkezi; (modern sanat müzesi, arkeoloji müzesi), Restoran, Kent Kütüphanesi, Sergi salonları ve atölyeleri, (müzik, resim, heykel, tiyatro... vb) Turizm Danışma Ofisi vb.

Bu alanda özel projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı inşaat alanının %35'ini aşmayacak şekilde ticaret yapılabilir.” şeklinde plan notu düzenlenmiştir.