

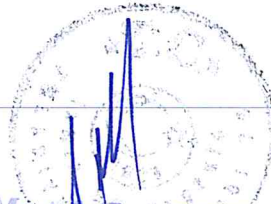


# İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Koruma Alanları Şube Müdürlüğü



## KONAK İLÇESİ, YENİ (CEDİT) MAHALLE, 390 ADA 33 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

  
Mustafa Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TEMMUZ, 2020

**PLANLAMA EKİBİ**

Zeliha DEMİREL – Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanı	
Sevimser ÇAĞLAYAN– Şehir Plancısı – Koruma Alanları Şube Müdürü	
Nejla BAYSAN – Y. Şehir Plancısı	
Özden COŞKUN ÖNER – Y.Mimar – Restorasyon Uzmanı	
Ayşegül GÜNGÖREN – Arkeolog – Sanat Tarihçisi	
Cem Olgar KARABALDIR – Peyzaj Mimarı	
Serdar Gökhan ŞAHAN– Sosyolog	

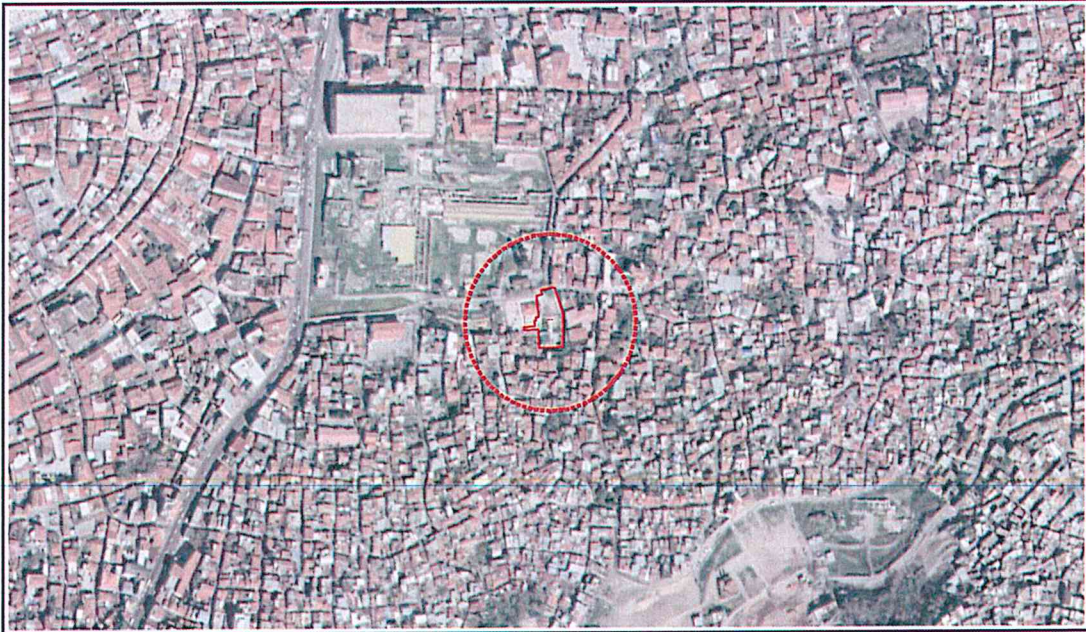
**Konak İlçesi, Yeni (Cedit) Mahalle, 390 Ada 33 Parsele İlişkin  
1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Raporu**

**I. Plan Değişikliği Konusu:**

Belediyemiz mülkiyetindeki Konak ilçesi, Yeni (Cedit) Mahalle, 390 ada 33 parselin tamamının, Belediyemiz Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığınca hazırlanan "Kurşunlu Han Avlusu Düzenleme Projesi" doğrultusunda, "Arkeoloji ve Tarih Parkı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2019 gün ve 05.757 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, ancak anılan plan değişikliği önerisinin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2020 tarih, 10606 sayılı kararında belirtilen hususlar doğrultusunda düzenlenmesi istendiğinden, bu kapsamda yeniden 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

**II. Planlama Alanı:**

Plan değişikliğine konu parsel, fiili olarak boş olup, Konak ilçesi, Yeni Mahalle, Tarık Sarı Sokak, No: 36, 38 adresinde yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

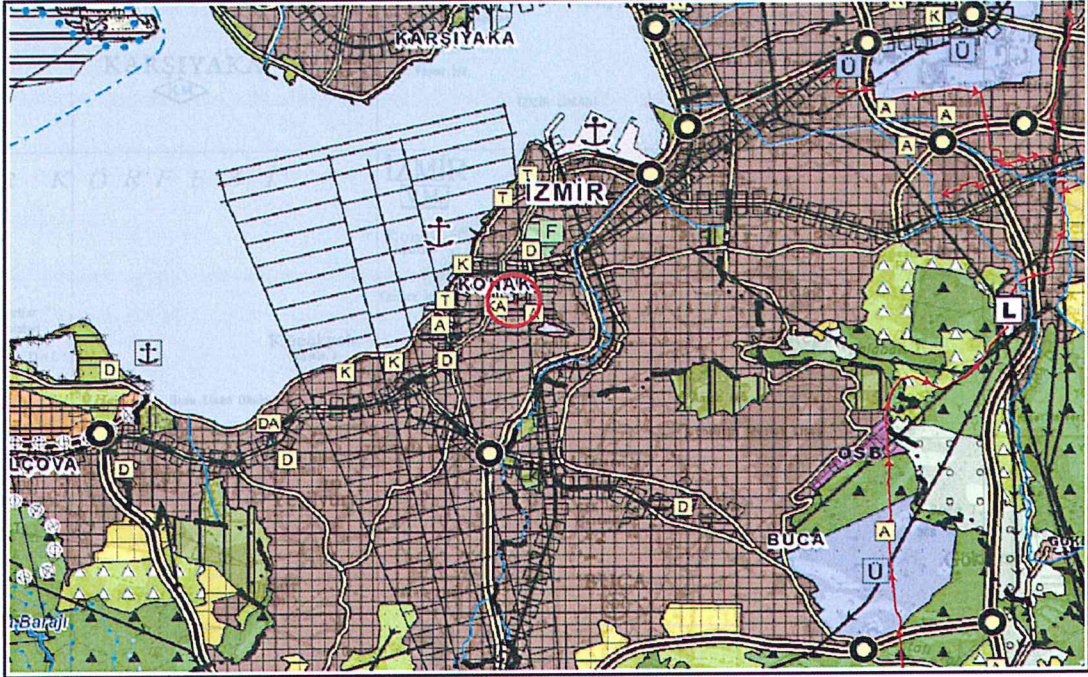
**III. Alana İlişkin Yürürlükteki Plan Kararları:**

İmar Planı Değişikliğine konu alandaki yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ile imar planları şu şekildedir;

x 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Plan değişikliğine konu parsel, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde yeniden onaylanan muhtelif tarihlerde değişiklik yapılan yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Kentsel Yerleşik Alan"da kalmakta olup, "Kentsel ve Arkeolojik Sit Alanı" gösterimi bulunmaktadır. Anılan plana ait Plan Notlarında;

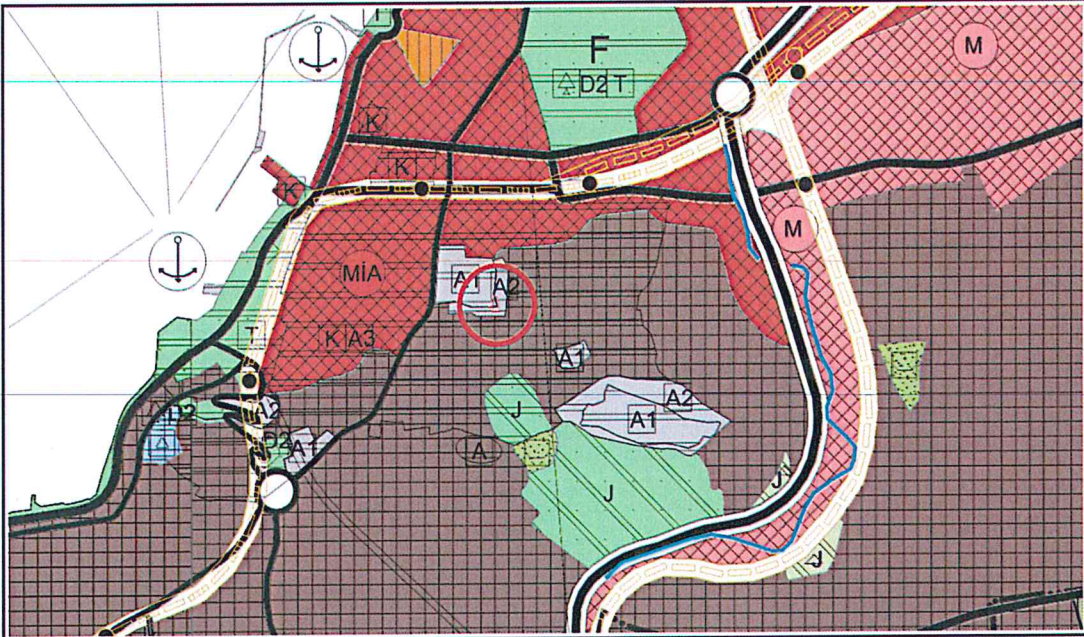
“4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

x 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

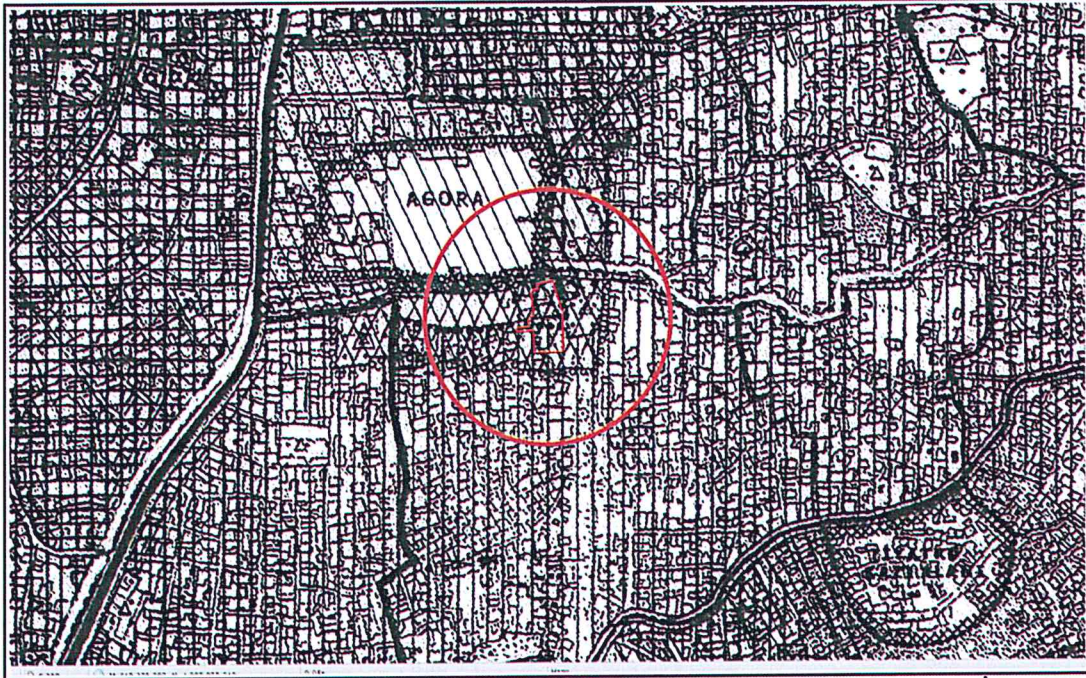
Yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, plan değişikliğine konu parsel, “1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

x 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı;

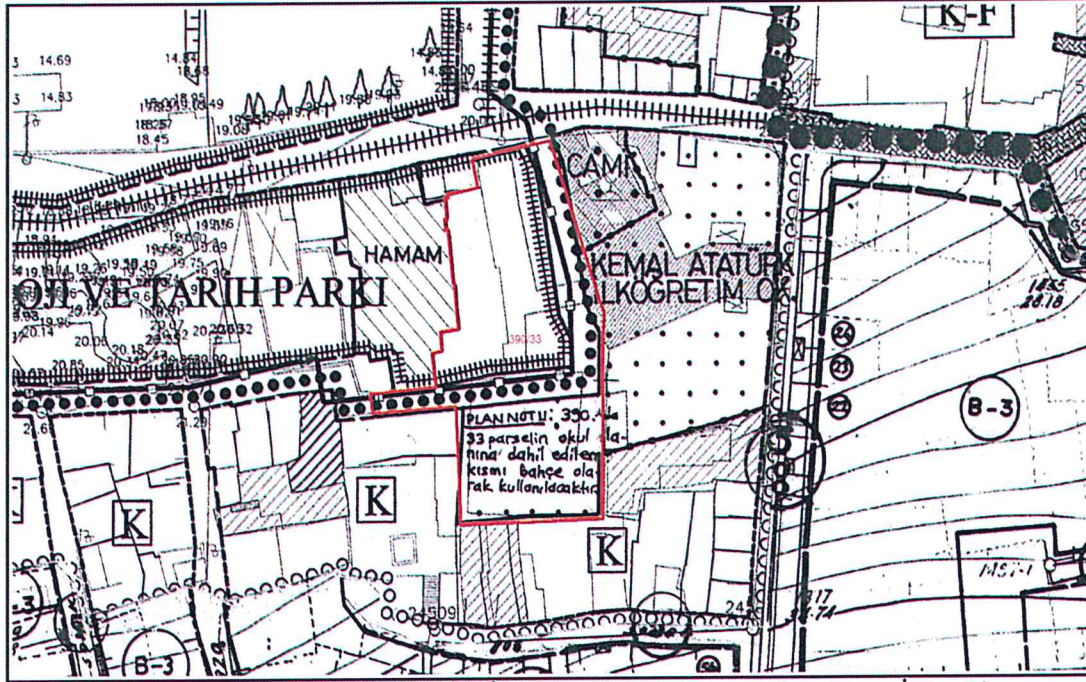
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2007 tarih, 01.2360 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.02.2008 tarih, 2958 sayılı kararı doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 12.03.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonunda, "Agora Koruma Alanı"nın yanı sıra kısmen "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı" kısmen "2. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı" içinde kalan söz konusu parsel, ayrıca "Arkeoloji ve Tarih Parkı" ve "Konut Alanları" kullanımlarında kalmaktadır.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

x 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı;

Konak Belediye Meclisinin 06.05.2005 tarih, 50/98 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.06.2005 tarih, 645 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2005 tarih, 05.702 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Agora ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, kısmen "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı" içinde kısmen "2. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırı" içinde kalan söz konusu parsel, kısmen "Arkeoloji ve Tarih Parkı" kısmen "Konut Alanı" kısmen "Yaya Yolu kullanımlarında kalmakta iken, anılan parselin 2. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan güney kısmı, Konak Belediye Meclisinin 03.04.2006 tarih, 41/2006 sayılı kararı ile kabul edilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2006 tarih, 02.788 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan plan değişikliği ile "Okul Alanı"na dahil edilmiş ve "390 ada 33 parselin okul alanına dahil edilen kısmı bahçe olarak kullanılacaktır." şeklinde plan notu eklenmiş olup, anılan parsel ile ilgili plan kararı bu haliyle yürürlüktedir.



Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

#### IV. Plan Değişikliği Gerekçesi:

Belediyemiz Etüd ve Projeler Dairesi Daire Başkanlığı 03.04.2019 tarih, E.78178 sayılı yazısında; İzmir ili, Konak ilçesi, Anafartalar Caddesi Basmane Bağlantısı ile Tark Sarı, 945, 946, 948 Sokaklar Cephe İyileştirme ve Kentsel Tasarım Projeleri Hazırlanması İşi" kapsamında Namazgah Hamamının, doğu ve batı kısımlarında kalan kentsel boşlukların birlikte bütünsel olarak değerlendirilerek nitelikli bir kamusal alana dönüştürülmesi amacıyla bir proje önerisi geliştirildiğini, anılan proje kapsamında, Namazgah Hamamının doğusunda konumlanan, tapunun 390 ada 31,32,33 parsellerine kayıtlı ve geçmişte açık hava sineması olarak bölge sakinlerine hizmet ettiği bilinen han kalıntısının olduğu alanda, kentsel belleğin korunarak sürdürülmesi amacıyla Kurşunlu Han Avlusu Düzenleme Projesi geliştirildiği, projede, eskiden açık hava sineması olarak kullanılan alanın iyileştirilerek eski işlevine kavuşturulması, sıkışık geleneksel Osmanlı konut dokusu içerisinde kalan alanın bölge sakinlerinin ve ziyaretçilerin dinlenme ve çeşitli sosyal kültürel etkinlikleri gerçekleştirecekleri nitelikli kentsel bir boşluğa dönüştürülmesinin amaçlandığı, proje kapsamında zaman içinde taşıyıcılığını büyük ölçüde yitirmiş olan han duvarlarının korunabilmesi amacıyla, konservatif bir takım müdahalelerin yanı sıra yürütülen statik çalışmalar doğrultusunda payanda görevi görecek çelik bir konstrüksiyon önerildiği, alanın arkeolojik statüsü gözetilerek söz konusu konstrüksiyonun zemine minimum müdahale ile bağlanmasının kararlaştırıldığı belirtilerek, bölgenin canlandırılması amacıyla hazırlanan söz konusu projenin hayata geçirilebilmesi için gerekli plan değişikliğinin yapılması istenmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu "Kurşunlu Han Avlusu Düzenleme Projesi" doğrultusunda, anılan parselin tamamının "Arkeoloji ve Tarih Parkı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2019 gün ve 97509404.301.05.757 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilmek üzere İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir. Ancak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7/1 maddesi c bendindeki "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir" hükmü ile 24. maddesi 3. fıkrasındaki "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi

sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.” hükmü doğrultusunda plan değişikliğine konu ilave “Arkeoloji ve Tarih Parkı” alanının büyüklüğü dikkate alınarak ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında gösterilmesinin algılanabilir olmadığı anlaşıldığından 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında düzenleme yapılmamıştır.

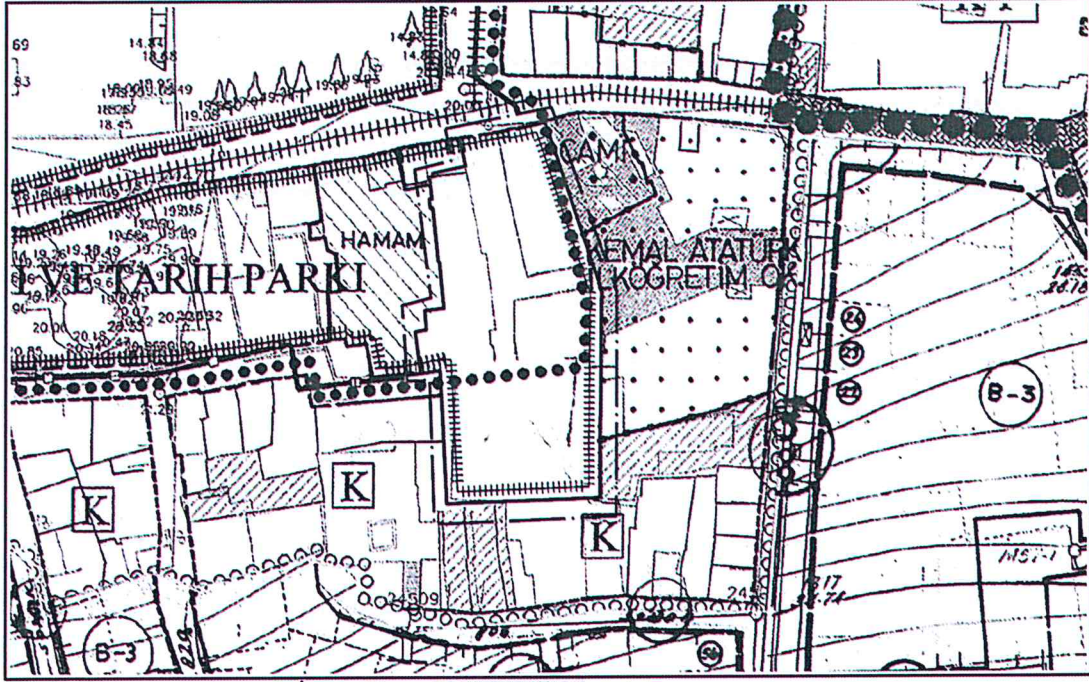
Ancak, konuya ilişkin Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2020 tarih, 10606 sayılı kararında; söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisinin, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği önerisi ile birlikte iletilmesi halinde değerlendirilebileceği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisindeki plan notunun uygun bulunmadığı belirtilerek, “Planlama alanında yapılacak her türlü uygulamada 2863 sayılı kanun, ilgili yönetmelikler ve ilke kararları çerçevesinde Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınacaktır.” şeklinde plan notu eklenmesine, ayrıca anılan parselde istinat duvarı işlevi gören duvarlarda kısmi sehim ve strüktürel problem görüldüğü belirtilerek, duvarın mevcut durumuna ilişkin statik rapor ile güçlendirme önerilerini içeren projenin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir.

#### V Kurum Görüşleri

Belediyemiz Etüd ve Projeler Dairesi Daire Başkanlığının 03.04.2019 tarih, E.78178 sayılı yazısındaki talep doğrultusunda, Konak ilçesi, Yeni (Cedit) Mahalle, 390 ada 33 parselin, “Okul Alanı” ve “Yaya Yolu” kullanımlarında kalan kısımlarının “Arkeoloji ve Tarih Parkı”na ilave edilmesine yönelik Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanarak, söz konusu parselin güney kısmının “Okul Alanı”nda kalması nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi gereği ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/e maddesi doğrultusunda 22.04.2019 tarih, E.93884 sayılı yazımızla anılan plan değişikliği önerisine ilişkin İl Millî Eğitim Müdürlüğü’nün görüşü sorulmuştur. Konuya ilişkin İl Millî Eğitim Müdürlüğü’nün 26.06.2019 tarih, E.12235726 sayılı yazısı(Ek) eki Millî Eğitim Bakanlığının (İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı) 16.06.2019 tarih, E.11392457 sayılı yazısında; korunması amaçlanan han duvarlarının mevcut 390 ada 66 parsel sınırından gittiği, imar planının fiili kullanım dikkate alınmadan yapılmış olduğu, eğitim öğretim faaliyetlerine engel olunmadan, okul bahçe duvarlarının kullanımının da dikkate alınması ile gerekli güvenlik önlemlerinin ilgili belediyesince sağlanması şartıyla plan değişikliği yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

#### VI. Plan Kararları

Belediyemiz Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığınca hazırlanan “Kurşunlu Han Düzenleme Projesi” doğrultusunda ve Millî Eğitim Bakanlığının görüşünün yanı sıra Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 11/4. maddesi (Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.) hükmü uyarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisinde; 390 ada 33 parsel “Arkeoloji ve Tarih Parkı” olarak belirlenmiş, ayrıca anılan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisine ilişkin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2020 tarih, 10606 sayılı kararı doğrultusunda “Planlama alanında yapılacak her türlü uygulamada 2863 sayılı kanun, ilgili yönetmelikler ve ilke kararları çerçevesinde Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınacaktır.” şeklinde plan notu eklenmiştir.



Şekil 6. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği önerisi



EK

Kurumun Kayıt Tarihi ve Sayısı: 27.06.2019-97587



T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 41580197-754-E.12235726  
Konu : İzmir Konak Yeni Mahalle  
390 Ada 33 Parsel

26/06/2019

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : 22/04/2019 tarihli ve 93884 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla İlimiz, Konak ilçesi sınırları dahilinde, Anafartalar Caddesi Basmane Bağlantısı ile Tarık Sarı, 945, 946, 948 Sokaklar Cephe İyileştirme ve Kentsel Tasarım Projeleri Hazırlanması İşi kapsamında Namazgah Hamamının, doğu ve batı kısımlarında kalan kentsel boşlukların birlikte bütünsel olarak değerlendirilerek nitelikli bir kamusal alana dönüştürülmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşümüz sorulmuştur.

İlgi yazınıza istinaden Bakanlığımız görüşü ekte gönderilmiştir.  
Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Ahmet Ali BARIŞ  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek: Bakanlığımız Görüş Yazısı (1 adet)

27 Haziran 2019

İD



T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI  
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.11392457  
Konu : İzmir İli Konak İlçesi Cedit Mah.  
Plan Değişikliği Hk.

16.06.2019

İZMİR VALİLİĞİNE  
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 02/05/2019 tarih ve 8726917 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; İzmir ili Konak ilçesi Cedit Mahallesiinde bulunan, mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine ait, 390 ada 31, 32 ve 33 parseller ile mülkiyeti Hazineye ait, imar planında "İlköğretim" alanı olarak ayrılan, 390 ada 66 parselde kayıtlı, üzerinde Kemal Atatürk İlköğretim Okulu bulunan taşınmazların 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliği önerisine ilişkin görüşümüz talep edilmiştir.

Alanın 2.Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığınca yürütülen "İzmir ili, Konak İlçesi, Anafartalar Caddesi Basmane Bağlantısı ile Tarkı Sarı 945, 946, 948 Sokaklar Cephe İyileştirme ve Kentsel Tasarım Projeleri Hazırlanması İşi" kapsamında Namazgah Hamamının doğu ve batı kısımlarında kalan kentsel boşlukların kamusal alana dönüştürülmesi amacıyla proje geliştirildiği ve bu kapsamda bahsi geçen iki parsel arasındaki taşıyıcılığını büyük ölçüde yitirmiş han duvarlarının korunabilmesi amacıyla konservatif müdahale ile alanın arkeolojik statüsü de gözetilerek statik açıdan payanda görevi görecek çelik konstrüksiyon yapılması planlandığı belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmazların fiili kullanımlarına bakıldığında; korunması amaçlanan han duvarlarının mevcut 390 ada 66 parsel sınırından gittiği, imar planı yapılırken fiili kullanım dikkate alınmadan yapıldığı tespit edilmiştir. Talebe ilişkin, eğitim öğretim faaliyetlerine engel olmadan, okul bahçe duvarlarının kullanımı da dikkate alınması ve gerekli güvenlik önlemlerinin ilgili belediyesince sağlanması şartıyla bahsi geçen plan değişikliği yapılmasında Bakanlığımızca sakınca görülmemektedir.

Bilgilerimizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR  
Bakan a.  
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkan V.