



**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAH.
1215 ADA – 1 PARSEL (TESCİLLİ YAPI)
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN RAPORU**

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 OYC82HNU	MD Tarihi: 12.10.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-9052 Üye: GÖKÇE DEMİRCİ (2478)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

Meclis Karar No : 05.317
Meclis Karar Tarihi : 16.06.2022


Mustafa ÖZÜSLÜ
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Mustafa ÖZÜSLÜ
İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkan Yardımcısı


Abdul BATOR
Mimar
Konak Belediye Başkanı

I. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, üzerinde 1.grup tescilli yapı bulunan 1215 ada, 1 no.lu parselin (562,50m²),

- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.02.2018 tarih ve 7072 sayılı kararı,
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.11.2019 tarih ve 10010 sayılı kararı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2020 tarih, 05.31 sayılı kararı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2021 tarih, 05.175 sayılı kararı ile onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında

“Özel Kültürel Tesis Alanı” alanı olarak belirlenmesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğidir.

II. PARSEL VE TARİHİ BİNANIN KONUMU:

1215 ada 1 parsel ve tarihi bina; Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içinde, Kordondaki Atatürk Caddesine ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli, İzmir'in merkezi konumunda yer almaktadır. Parselin üzerinde, Cumhuriyet Dönemine ait 2 katlı tarihi bina bulunmaktadır.



-KONUM-

III. MÜLKİYET BİLGİSİ VE TARİHİ BİNA:

- Tapunun, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1215 ada 1 parselin yüzölçümü 562,50m² olup, tapudaki niteliği "kargir ev"dir. Parselin tamamına oturan tarihi binanın ön cephesi Atatürk Caddesine, arka cephesi Cumhuriyet Bulvarına, yan cephesi Cumbalı Sokağa bakmaktadır. Tarihi bina, İzmir 1 no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.05.1998 tarih ve 7285 sayılı kararı ile koruma grubu 1. Derece tescilli yapı olarak belirlenmiştir.
- Tarihi Bina 1925 yılından itibaren Alman Konsolosluğu olarak hizmet vermiş olup, 2016 yılına kadar mülkiyeti Federal Almanya Cumhuriyetinde kalmıştır. Daha sonra Konsolosluk 2016 yılında Balçova İlçesine taşınmıştır. Parseldeki Tarihi Bina, "Müze ve Müzeye bağlı birimler" olarak hayata geçirilmek amacıyla 2016 yılında Megapol Emlak Yatırım A.Ş. tarafından satın alınmış olup, şu an gayrimenkulün mülkiyeti bu şirket üzerindedir.



-PARSEL VE BİNA-

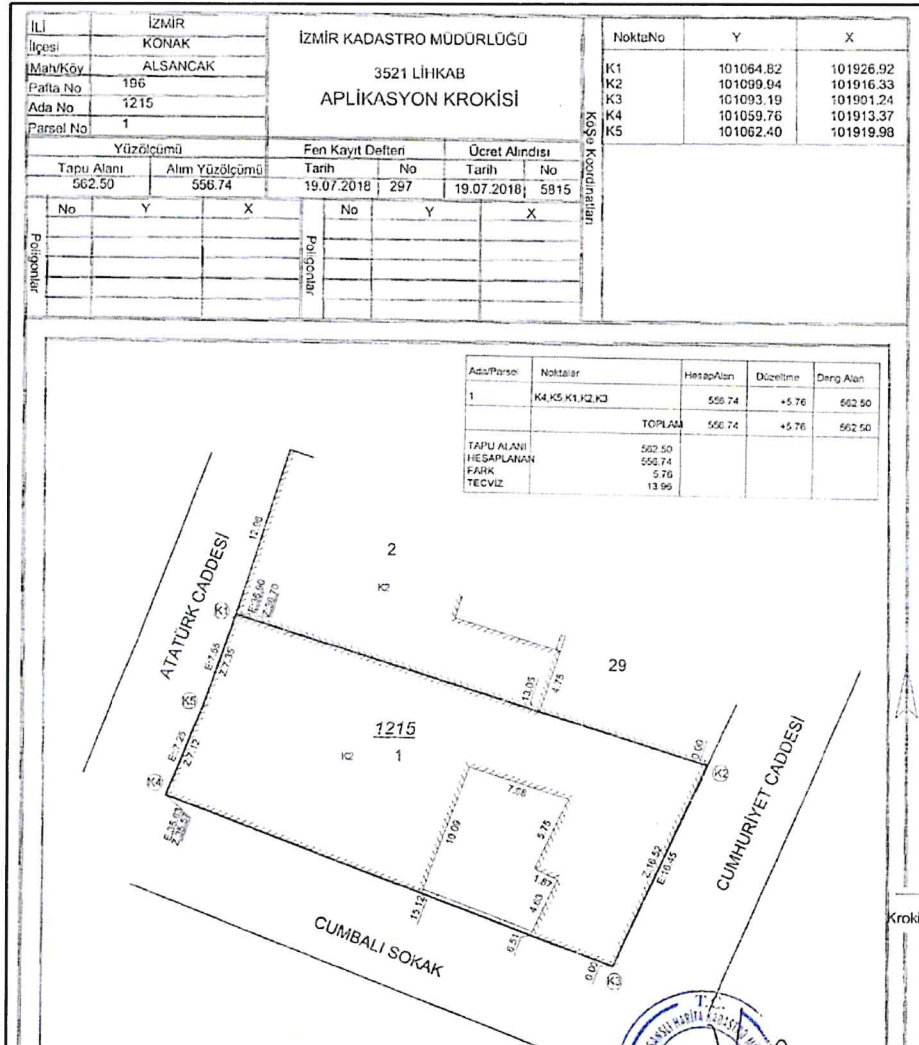


-TARİHİ BİNA ÖN CEPHE-



-TARİHİ BİNA YAN VE ARKA CEPHE-

1215 ada 1 parseline ait koordinatlı Aplikasyon krokisine göre; tarihi bina kadastral mülkiyet sınırlarına oturmaktadır.

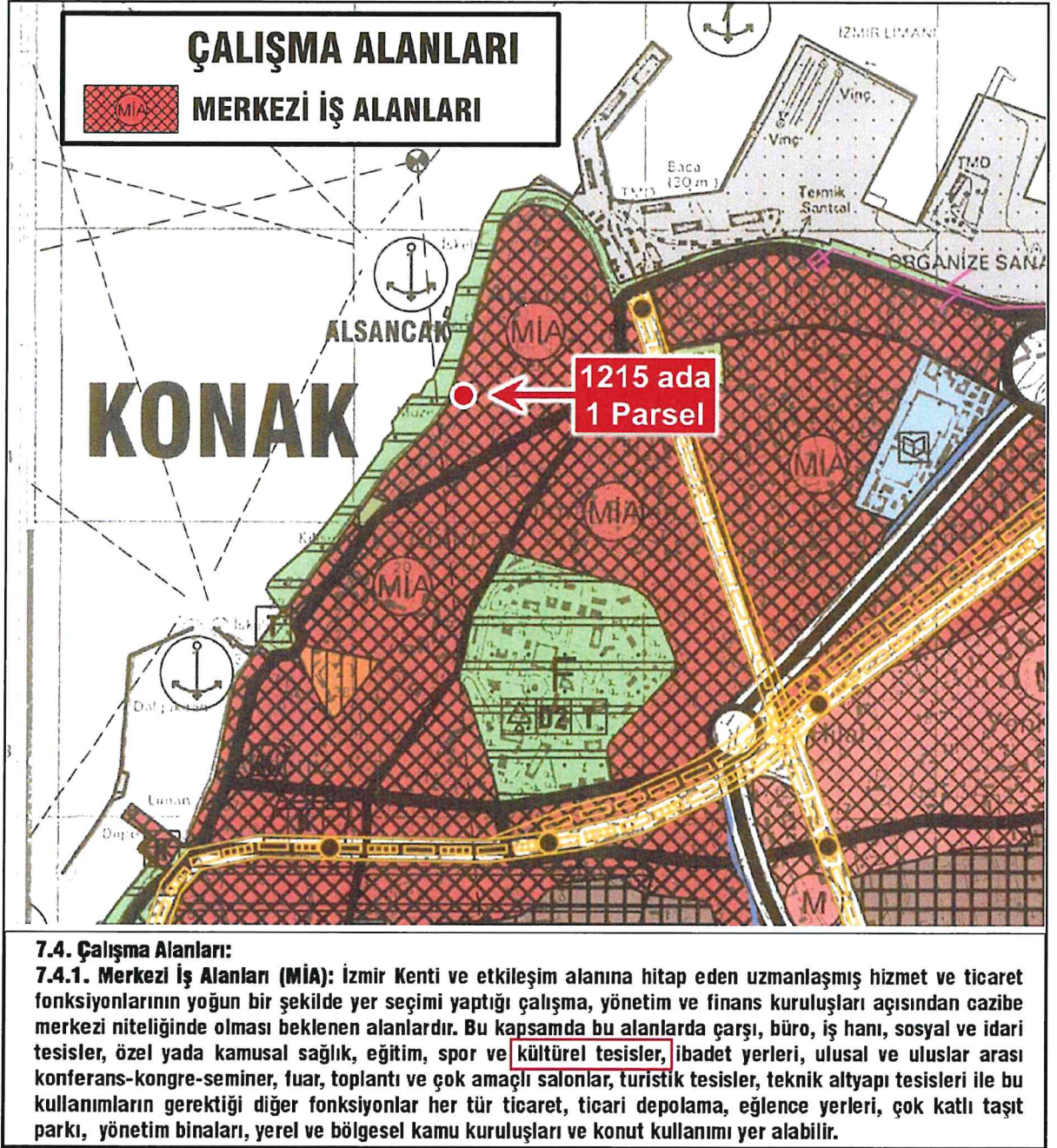


-KOORDİNATLI APLİKASYON KROKİSİ-

IV. MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI:

a) 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

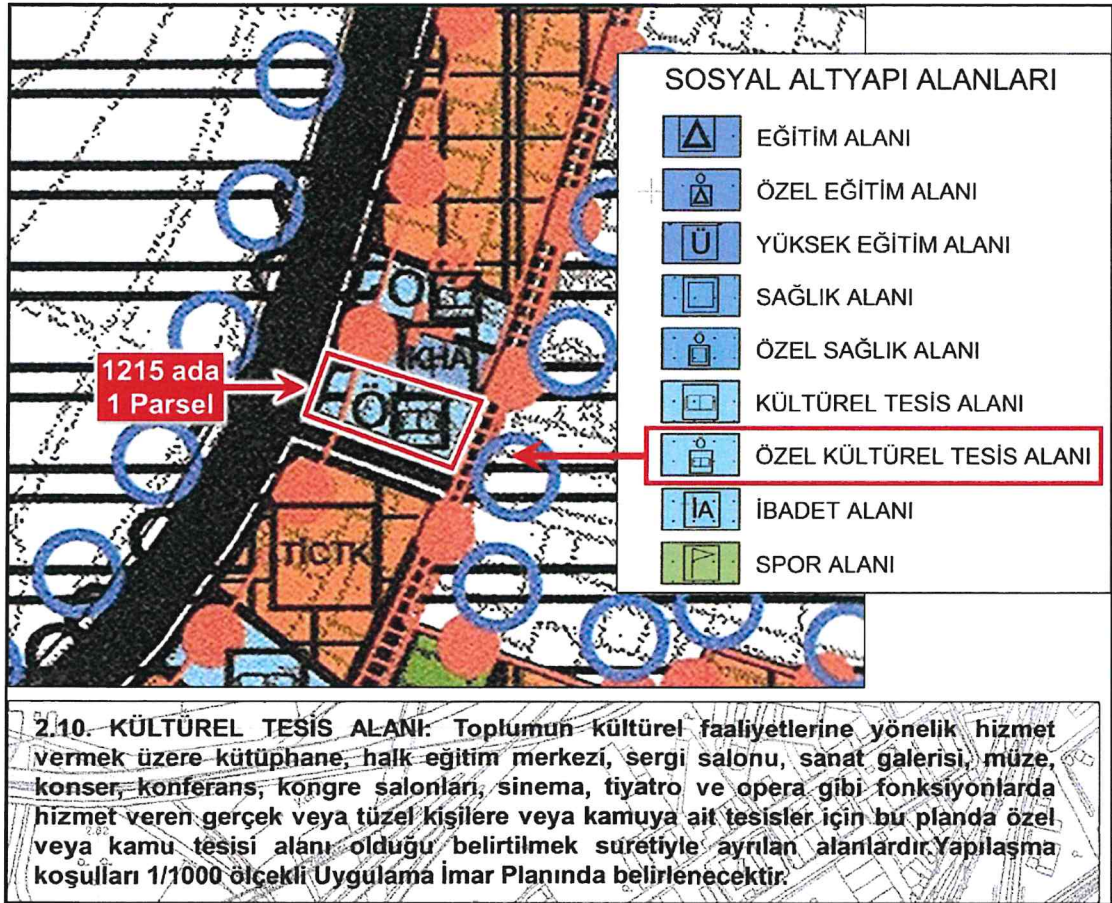
1215 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında; "Merkezi İş Alanında (MİA)" kalmaktadır. MİA alanlarında yer alabilecek tesisler aşağıdaki plan notunda belirtilmektedir. Buna göre parselde önerilen Özel Kültürel Tesis plan değişikliği kararı üst ölçekli 1/25000 Çevre Düzeni Plan kararı ile örtüşmektedir.



-MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTU-

b) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:


- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2018 tarih ve 05.70 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süreci içinde yapılan müracaat sonucunda, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.02.2018 tarih ve 7072 sayılı kararı da dikkate alınarak 1215 ada 1 parselin "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenmesine, Plan gösterimlerine "Özel Kültürel Tesis Alanı" kullanımının eklenmesine ve 2.10 no.lu plan notunun düzenlenmesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2018 tarih ve 05.578 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2018 tarih ve 05.70 sayılı kararı ile onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 3.İdare Mahkemesi'nin 09.12.2019 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı ile iptal edilen söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Mahkeme iptal gerekçeleri doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2021 tarih, 05.175 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 05.04.2021 tarihli onama kararı ile uygun bulunmuş, 19.04.2021-18.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkarak 19.05.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. **Yürürlüğe giren 1/5000 Nazım İmar planında parsel "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak korunmuştur.**
- Bu kapsamda 1215 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak planlıdır.



-PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARI VE PLAN NOTU-

V. **1/1000 İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS "İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU" GÖRÜŞÜ**

- 2863 Sayılı Koruma Kanunu'nun 57/g maddesinde; "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar alma yetkisi Koruma Bölge Kurullarındadır" hükmü bulunmaktadır.
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.02.2018 tarih ve 7072 sayılı kararı ile; **1215 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "Müze ve Müzeye bağlı kafe, restoran ve Müze satış ünitesi" kullanılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında sakınca olmadığına, imar mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak imar planı değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine, sonrasında fonksiyon değişikliğine yönelik röleve, restitüsyon etüdü ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine"** ait karar alınmıştır.




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

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 14.02.2018-254	35.00/1762
KARAR TARİHİ VE NO : 14.02.2018-7072	<u>Toplantı Yeri</u> <u>İZMİR</u>

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, 260 Numarada bulunan, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulu'nun 25.01.1985 tarih ve 599 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı belirlenen 196 pafta, 1215 ada, 2 parsel bitişik, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.12.1984 tarih ve 516 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.05.1998 tarih ve 7285 sayılı kararı ile koruma grubu "1. Grup" anıt yapı olarak tescillenen, tapunun 196 pafta, 1215 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, özel mülkiyette ait olan taşınmazda 1/1000 İmar planında "resmi tesis", tapuda ise "kargir ev" olarak görünmesi ile kullanım kararı ile niteliğinde bir çeliştiği, mevcut binaya "Müze ve Müzeye bağlı kafe, restoran ve Müze satış ünitesi" kullanılmasına 2863 sayılı yasa kapsamında görüş ve izinin verilmesinin istendiği Megapol Emlak Yatırım A.Ş. 09.02.2018 tarihli başvurusu ve 13.02.2018 tarih ve 85422 sayı ile kayıtlı uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, 260 Numarada bulunan, tapunun 196 pafta, 1215 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "Müze ve Müzeye bağlı kafe, restoran ve Müze satış ünitesi" kullanılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına, imar mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak imar planı değişikliğinin kurulumuza iletilmesine, sonrasında 06.09.2016 tarih ve 4900 sayılı kararımızla da istenilen fonksiyon değişikliğine yönelik röleve, restitüsyon etüdü ve restorasyon projelerinin kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Ömer Faruk GÜLER
İMZA




BAŞKAN YARDIMCISI
Prof. Dr. Sibel ECEMİŞ KILIÇ
İMZA


-KORUMA KURULU KARARI-

VI. 1/1000 İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS "İMAR HATTI" GÖRÜŞÜ:

- 1215 ada 1 parseline ait arazi yapılan ölçümler neticesinde ve alınan 02.08.2018 onaylı koordinatlı Aplikasyon krokisine göre; **tarihi bina kadastral mülkiyet sınırlarına oturmaktadır**. Mevcut İmar planında da 1215/1 parselin imar hattı koruma sınırı olarak gösterilmiştir.
- Konak Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02.07.2018 tarih, 2732 sayılı görüşünde; "**1215/1 parselin kadastral mülkiyete esas koordinat değerleri imar hattına esas olacaktır**" denilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliğinde, parseline ait imar hatları aynen korunmuştur.



T.C.
İZMİR KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



KONAK BELEDİYESİ

Sayı : 91267221-310.99- 2732
Konu : 1215 ada, 1 parsel.

02 / 07 / 2018

İlgi : 06/06/2018 tarihli dilekçe.

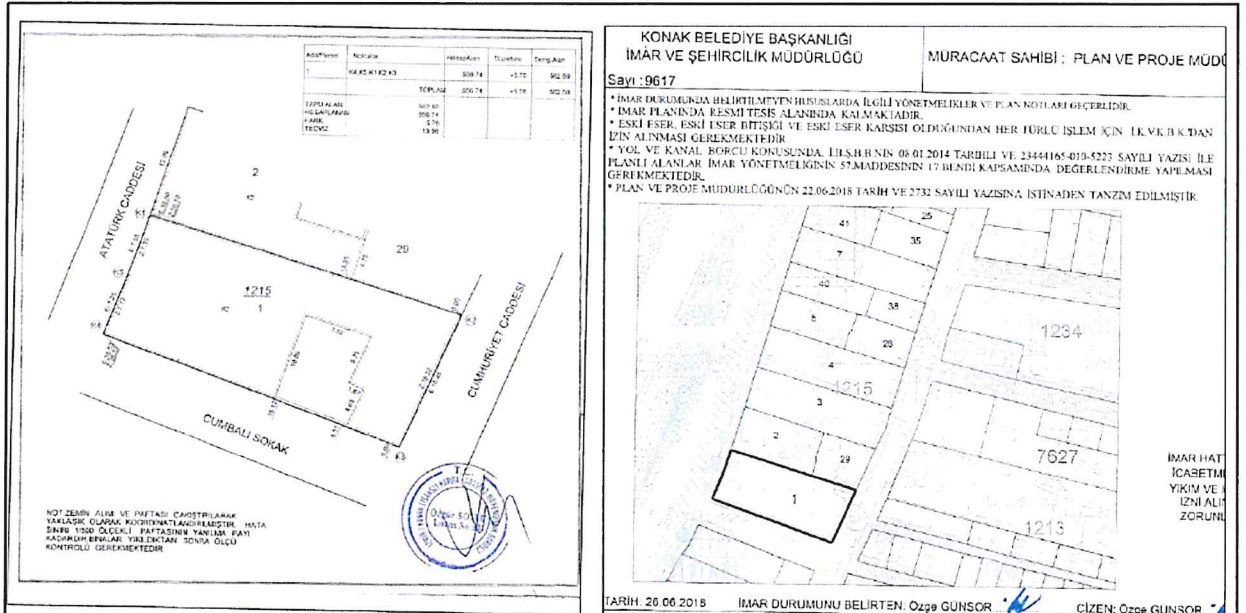
İlgi dilekçeniz ile, İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1215 ada, 1 no.lu parsel için imar hattı talep edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan tespitler, 22/06/2018 tarih ve 2732 sayılı yazımız ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne iletilmiş olup gelen 27/06/2018 tarih ve 9617 sayılı cevabi yazı ekindeki 1215 ada, 1 no.lu parsel için yeniden düzenlenen 26/06/2018 tarih ve 9617 sayılı imar durumu belgesinde, "imar hattının tahakkuku gerekmektedir" belirtmesi kaldırılmıştır.

Bu nedenle, anılan taşınmazın kadastral mülkiyetine ait cephe koordinat değerleri imar hattına da esas olacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

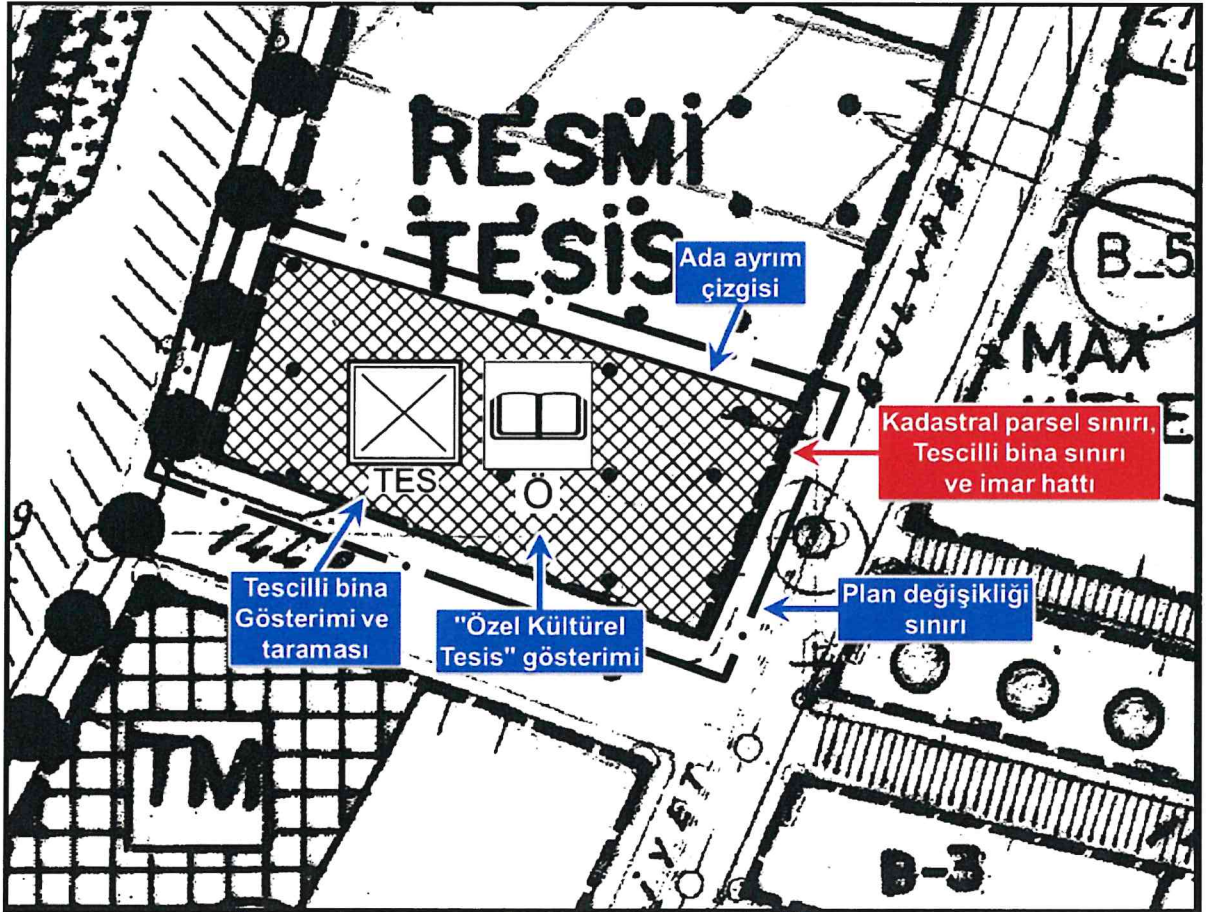
Ali Kemal KARAYEL
Plan ve Proje Müdürü



-İMAR HATTI GÖRÜŞÜ, KOORDİNLATLI APLİKASYON VE İMAR DURUMU-

VII. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.02.2018 tarih ve 7072 sayılı kararı, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.11.2019 tarih ve 10010 sayılı kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2020 tarih, 05.31 sayılı kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2021 tarih, 05.175 sayılı kararı ile onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 1215 ada 1 parsel "Özel Kültürel Tesis Alanı" alanı olarak belirlenmiştir.
- Parsele ait 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, yürürlükteki üst ölçekli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile uyumludur.
- Yapılan arazi ölçümleri neticesinde, 1215 ada 1 parseldeki tarihi bina kadastral mülkiyet sınırına oturmaktadır. Kadastral mülkiyete esas koordinat değerleri imar hattına esas olup, 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliğinde, parsele ait imar hatları aynen korunmuştur. (Kadastral parsel sınırı, Tescilli bina sınırı ve imar hattı aynı sınırdadır.)
- Bu kapsamda; 1215 ada 1 parselin "Özel Kültürel Tesis Alanı" alanı olarak belirlenmesine ait plan değişikliği; İzmir'in tarihi miraslarını koruyan ve değer katan, Koruma-Kullanma dengesini sağlayan ve bölgenin kamu yararına yeni bir kültürel tesis kazandıran bir değişikliktir.



-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE DETAYI-

VIII. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI):

- ~~1. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 14.02.2018 TARİH VE 7072 SAYILI KARARINDAKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.~~
- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 12.02.2021 TARİH VE 05.175 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEN KONAK 1. ETAP (ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2863 SAYILI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA HER TÜRLÜ UYGULAMA, İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANACAK RESTORASYON PROJESİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNLARIN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

02.10.2021

GÖKÇE DEMİRCİ
Şehir Plancısı (İTÜ-94)

GÖKÇE DEMİRCİ
PLANLAMA GAYRİMENKUL
YATIRIM VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Fatih Cd. No: 123 Çiçek Plaza K: 3 D: 301
Çınar Mah. Bornova/İZMİR Tel: 0532 441 80 65
Hasan Tahsin V.D. 999 040 4122

Fatma ELLEZ
Şehir Plancısı
Uzmanlık No: 144454501 No:14
Tel: 0532 441 80 65 Bornova/İZMİR
Bağcıbaşı V.D. 225 612 13304

