



KONAK BELEDİYESİ

## KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**KONU: KONAK MAHALLESİ, 187 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.03.2021 tarihli ve E.19600 sayılı yazısı ile kadastral verilerinin güncellendiği belirtilen Konak Mahallesi, 187 adanın güncellenen kadastral verileri ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği 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 tarih ve 05/85 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planında, Konak Mahallesi, 187 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 27.06.2002-4694/5089 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004-2803 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 28.06.2004-4889/5336 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005-05.1020 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; Konak Mahallesi, 187 ada, 2 No'lu Plan Bölgesi'nde kalmakta olup, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 74 ve 75 parseller 2 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı (T2) olarak, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 23, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 72, 73 ve 76 parseller 3 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı (T3) olarak, 64 parsel ise yol olarak belirlenmiştir. Ayrıca 187 ada, 2, 3, 7, 13, 14, 35, 36, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59 ve 72 parsellerde 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 birisini 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.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu Konak Mahallesi, 187 adada kadastral sınırlar ile 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır.



KONAK BELEDİYESİ

## KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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;

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

- 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." hükümler yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda;

- 1-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 yapılan teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında 187 ada, 18, 73, 74, 76 parsellerin imar hatlarının düzenlendiği fakat 1/500 ölçekli Yerleşim Planında değişiklik yapılmadığı,
- 2-Mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının, 12.05.2005 tarihli ve 509 sayılı kararı ile 50 parselin tescil gösteriminin, Belediye Meclisimizin 07.09.2005 tarihli ve 86/159 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.01.2006 tarihli ve 05.77 sayılı kararı ile onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile kaldırıldığı fakat bu kapsamda 1/500 ölçekli Yerleşim Planında değişiklik yapılmadığı,
- 3-28.01.1965 tarihinde 24 ve 25 parsellerin tevhid ve yola terk işlemi ile 71 parsel olarak, 71 parsel ile 26 parselin ise 01.04.1991 tarihinde tevhid ve yola terk işlemi ile 75 parsel olarak tapuya tescil edildiği,
- 4-Halihazırdaki mülkiyet sınırları yönüyle ise 187 adada yer alan parsellerin imar hatlarının yeniden düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

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

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda, Konak Mahallesi, 187 adada;

2004 yılında onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planı ile 2005 yılında uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine, süreç içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında yapılan plan değişikliklerinin 1/500 ölçekli Yerleşim Planının düzenlenmesine ve Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.03.2021 tarihli ve E.19600 sayılı yazısında güncellendiği belirtilen mülkiyet sınırları ile imar hatlarının uyumsuzluğunun giderilmesine yönelik 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

h 25 f. 2



KONAK BELEDİYESİ

## KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bölgesi)" başlığı altında parsel büyüklüklerine göre belirlenen kriterler dikkate alınarak aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

1-2005 yılında yapılan düzeltme sonrasında değişen imar hatlarına göre 1/500 ölçekli Yerleşim Planında, 18, 73, 74 ve 76 parselin kitle sınırları düzenlenmiştir.

2-50 parselin 1/1000 ölçekli KARİP'te tescil gösterimi kaldırıldığından 1/500 ölçekli Yerleşim Planında da tescil gösterimi kaldırılmıştır.

3-47 parselde KARİP'te bulunan Yarı Şeffaf Üst Örtü gösterimi 1/500 ölçekli Yerleşim Planına aktarılmıştır.

4-18 parselin mülkiyet sınırları büyüdüğünden ve plan notlarına göre TAKS=1 olduğundan parselin tamamına kitle önerilmiştir.

5-24 parsel öncelikle 25 parsel ile birleşerek 71 parsel, sonrasında ise 26 parsel ile birleşerek 75 parsel olduğundan, 24 parseldeki kitle gösterimi 1/500 ölçekli Yerleşim Planından kaldırılmıştır.

6-187 ada da bulunan parsellerin güncel mülkiyet sınırları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı yeniden düzenlenmiş, tescil gösterimi bulunan parsellerde yeni mülkiyet sınırları baz alınarak tescil gösterimleri düzenlenmiştir.

2863 Sayılı Kanun ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında, Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.03.2021 tarihli ve E.19600 sayılı yazısı ile kadastral verilerinin güncellendiği belirtilen Konak Mahallesi, 187 adanın güncellenen kadastral verileri ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Muttalip Murat KAYA  
Şehir Plancısı

26.04.2021

Ezgi Yekbun AKSU  
Y. Şehir Plancısı  
Planlama Birim  
Yetkilisi

26.04.2021

Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK  
Şehir Plancısı

Birimler Yetkilisi

26.04.2021

Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ  
Şehir Plancısı

Etüd Proje Müdürü

26.04.2021