



KONAK BELEDİYESİ

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

Meclis Karar No : 05-1579
Meclis Karar Tarihi : 16.12.2022

Mustafa İzzet SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

KONU: KONAK MAHALLESİ, 208 ADA 27 VE 59 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Konak Mahallesi, 208 ada, 27 ve 59 parsellere ilişkin mülkiyet bilgileri ve halihazır durum dikkate alınarak Ada İçi Farklı Fonksiyonların Sınırları ile Plan Alt Bölge Sınırları düzenlenerek parsellerin Resmi Tesis Alanı olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI 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. Bahse konu 208 ada, 27 ve 59 parselleri de içeren alana ilişkin 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, 208 ada, 27 ve 59 parseller Resmi Tesis 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 ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Belediye Meclisimizin 27.06.2002 tarihli ve 4694/5089 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, her iki parsel de I No.lu Plan Bölgesinde kalmakla birlikte, Konak Mahallesi, 208 ada, 27 parsel Resmi Tesis Alanı olarak; 208 ada, 59 parsel ise, 2 kat yapılaşma koşullu Turizm Tercihli Ticaret Alanı (T-H2) olarak belirlenmiştir. Turizm Tercihli Ticaret Alanları için, "Perakende Ticaretin yanı sıra, otel, motel, kafe, restoran, sinema, tiyatro vb. kullanımların teşvik edileceği alanlar" şeklinde plan notu bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının Plan Notlarının Genel Hükümler başlığının 2. Maddesi kapsamında 1/500 ölçekli Yerleşim Planı incelendiğinde, söz konusu parsellerin "Parsel İçi Boşluklar" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

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 görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 208 ada, 59 ve 60 parsellerin kullanım kararları ve parsellere ilişkin Ada İçi Farklı Fonksiyonların Sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmamakla birlikte, 2004 onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında 59 ve 60 parsellerin arasından geçerek kuzeye doğru devam eden, I ve II No.lu Plan Bölgelerini tanımlayan Plan Alt Bölge sınırı değiştirilerek, 27 ve 59 parseller arasında belirlenmiştir. Bu

101 22 X



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

aşamada 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bir değişiklik yapılmadığından, 1/1000 ölçekli imar planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluklar oluşmuştur.

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

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03.03.2022 tarihli ve 106262 sayılı yazısı eki Konak Kaymakamlığının 23.02.2022 tarihli ve 769-19642 sayılı yazısı ile, Konak Mahallesi, 208 ada, 27, 28, 48, 51, 59, 65 ve 66 parsellere ilişkin İmar Durum Belgesi talep edildiği ancak 208 ada, 59 parselin 1/500 ölçekli Yerleşim Planına göre yapılaşma koşulunun tespit edilememesi nedeniyle Müdürlüğümüzden görüş talep edilmiştir.

Söz konusu imar planı ve yerleşim planı değişikliklerine yönelik yapılan incelemede;

- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Resmi Tesis Alanı olarak belirlenen 208 ada, 59 parselin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ile birlikte onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planında I No'lu Plan Bölgesinde 2 kat yapılaşma koşullu Turizm Tercihli Ticaret Alanı (T-H2) olarak belirlendiği ancak, plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren söz konusu 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile, 59 parselin II No.lu Plan Alt Bölgesinde 2 kat yapılaşma koşullu Turizm Tercihli Ticaret Alanı (T-H2) olarak belirlendiği,

-Söz konusu Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile Ada İçi Farklı Fonksiyonların Sınırları ve Plan Alt Bölge Sınırlarının düzenlendiği 208 adada 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 uyumsuzluklar oluştuğu,

-Halihazırda durumda, 208 ada, 27, 28, 48, 51, 59, 65 ve 66 parsellerin üzerinde farklı kamu kurumlarına ait binaların yer aldığı ve söz konusu parsellerin İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına tahsisli olarak, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, 27 ve 59 parsellerin İzmir Valiliği binasının bahçe duvarları içerisinde kaldığı,

-Mülkiyet verilerine göre yapılan incelemede, 59 parselin niteliğinin "Hükümet Konağı Avlusu" olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda yer alan tespitler doğrultusunda, 28.03.2022 tarihli ve 112357 sayılı yazımız ile mülkiyet bilgileri ve halihazır durum dikkate alınarak Konak Mahallesi, 208 ada, 27 ve 59 parsellere ilişkin Ada İçi Farklı Fonksiyonların Sınırları ile Plan Alt Bölge Sınırlarının düzenlenerek parsellerin Resmi Tesis Alanı olarak belirlenmesine ve bahse konu parsellerin Resmi Tesis Alanı kullanımında Parsel İçi Boşluk olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğine ilişkin İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ve İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığından görüş talep edilmiştir.

İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 22.04.2022 tarihli ve 3382938 sayılı yazısında "...söz konusu taşınmazların halihazır durumları ve mülkiyet bilgileri esas alınarak Ada İçi Farklı Fonksiyon Sınırları ile Plan Alt Bölge Sınırlarının değiştirilmesi suretiyle taşınmazların 'Resmi Tesis Alanı' ve Resmi Tesis Alanı kullanımında 'Bahçe İçi Boşluk' olarak belirlenmesine yönelik önerilen '1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişiklik' ile '1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinin' uygun olduğu" belirtilmiştir. İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının

(Handwritten signatures)



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

30.05.2022 tarihli ve 82637 sayılı yazısında da, İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün söz konusu yazısında belirtilen hususların dikkate alınarak işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında Resmi Tesis Alanı olarak belirlenen, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Konak Mahallesi, 208 ada, 27 parsel ile, 2 kat yapılaşma koşullu Turizm Tercihli Ticaret Alanı olarak belirlenen 59 parsel ve çevresine ilişkin mülkiyet bilgileri ve halihazır durum dikkate alınarak Ada İçi Farklı Fonksiyonların Sınırları ile Plan Alt Bölge Sınırlarının düzenlenmesine ve söz konusu parsellerin Resmi Tesis Alanı olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi, malik kurumun uygun görüşünün olduğu dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler 2863 sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Tuna DALÇAM
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

Abdul Batur
Mimar
Konak Belediye Başkanı