



KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU: KONAK MAHALLESİ, 226 ADA, 36 VE 58 PARSELLERE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2018 tarihli ve 7376 sayılı kararı ile 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Konak Mahallesi, 226 ada, 58 parsel ile bitişiğindeki 226 ada, 36 parsel için 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarihli ve 9728 sayılı kararıyla Kadifekale'den başlayarak bugünkü Eşrefpaşa Caddesi, Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesine kadar uzanan alan Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiş ve söz konusu alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Konak-Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.11.2002 tarihli ve 05/85 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planında, Konak Mahallesi, 226 ada, 58 parsel ve bahse konu parselin bitişiğinde kalan 226 ada, 36 parsel "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 ve 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 onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, Konak Mahallesi, 226 ada, 58 parsel ve bitişiğindeki 36 parsel ile birlikte, II No'lu Plan Bölgesi'nde (Geleneksel Ticaret Bölgesi), 861 ve 871 Sokakların kesişiminde kalmakta olup, 1.Derece Ana Yaya Aksı üzerinde "Meydan Olarak Düzenlenecek Alan" olarak belirlenmiştir. Bahse konu 58 parselde herhangi bir tescil gösterimi bulunmamaktadır.

1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının Plan Notlarının III.Yapılanma Koşulları başlığının "B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümünün e.II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi) başlığı altında e1.maddesinde "...Geçmişte de çoğunlukla iki katlı yapıların yer aldığı bu bölgede yapıların neredeyse tamamı parsellerine birebir oturmaktadır. Bu alanda dokunun özgün formunu koruyabilmesi için tescilli parseller hariç tüm parsellerde: TAKS=1.00 olarak belirlenmiştir." ve e3.maddesinde "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" hükümleri yer almaktadır.

Et. S. R.



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

Plan Notlarının I.Genel Hükümler başlığının 2.maddesinde “KKASA 1/5000 ölçekli Nazım Plan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, plan notları, plan raporu, Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri ile bir bütündür. Uygulamada 1/500 plan, kentsel tasarım rehberi ve diğer raporlarda yer alan hususlardan kitlenin parsel içindeki konumuna ilişkin hükümleri 1/1000 ölçekli plana esas teşkil edecek, diğer hususlar yol gösterici olacaktır.” denilmektedir. Bu kapsamda incelenen 1/500 ölçekli Yerleşim Planında, Konak Mahallesi, 226 ada, 36 ve 58 parseller “Meydan Düzenlemesi Yapılacak Alanlar” olarak belirlenmiştir.

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

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2018 tarihli ve 7376 sayılı kararı ile “İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi’nde yer alan, tapunun 23M-4B pafta, 226 ada, 58 parselinde tescilsiz taşınmazın 2863 sayılı yasanın 6.maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığı anlaşıldığından, aynı Yasanın 7.maddesi doğrultusunda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine ... tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleri taşıyan mimari örneklerden olması sebebi ile koruma grubunun “1.grup” olarak belirlenmesine...” karar verilmiştir.

Plan ve Proje Müdürlüğünün 14.12.2018 tarihli ve E.25155 sayılı yazısı ekinde yer alan durum krokisinde 58 parselde yer alan dört tescilli taşınmazdan birinin, 36 parselde tecavüzünün bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden kurum görüşü talep edilmiş olup, Müdürlüğümüze iletilen 10.04.2019 tarihli ve 8997 sayılı Kurul Kararında “...korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli 226 ada 58 parselin tescil gösteriminin ve 58 parseldeki tüm yapıların tescilli yapı kitlesi olarak işlenerek 36 ve 58 parsellere yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planı değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” denilmektedir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2018 tarihli ve 7376 sayılı kararı doğrultusunda, 226 ada, 58 parselde 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil gösteriminin ve tescilli yapı kitlelerinin işlenmesi ile birlikte yürürlükteki imar planı kararı ile getirilen bahse konu meydan kullanımının bütünselliğinin ortadan kalkması üzerine, 226 adada yer alan ve 871 Sokaktan cephe alan yapıların cephe silüetinin bütüncül olarak devamlılığının sağlanması amacıyla ve hâlihazır durum da dikkate alınarak 226 ada, 36 parselde bölgenin yapılaşma koşulları çerçevesinde yeni yapılaşma koşullarının belirlenmesi ihtiyacı doğmuştur. 30.73 m² yüzölçümündeki 226 ada, 36 parselde hâlihazırda parselin tamamına inşa edilmiş bir yapının yer aldığı ve parselin bulunduğu yapı adasında yürürlükteki 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon imar planı kapsamında 2 kat yapılaşma koşullu “Turizme Yönelik Ticaret Alanı (T-C2)” kullanımının belirlendiği tespit edilmiştir. Plan Notları kapsamında, bahse konu 36 parselin bulunduğu II No’lu Plan Alt Bölgesindeki yapılaşma koşulları dikkate alındığında, TAKS:1.00 belirlenerek parselin tamamına yapılaşma öngörülmektedir. 226 ada, 36 ve 58 parsellere yönelik, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında tescilli 58 parsel içerisinde bulunan yapıların koordinatlı yer tespitine ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğünün görüşü ile birlikte, Plan Notlarının Genel Hükümler başlığındaki esaslar dikkate alınarak, 36 parselde de kitle önerilmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planında da değişiklik yapılması gerekmektedir.

stf .b. 92




KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2018 tarihli ve 7376 sayılı kararı doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları, 2863 Sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında;

- Konak Mahallesi, 226 ada, 58 parselin tescil gösteriminin işlenerek, 226 ada, 36 ve 58 parsellerde, bölgenin yapılaşma koşulları çerçevesinde imar hatlarının yeniden düzenlenmesine ve fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği,
- Konak Mahallesi, 226 ada, tescilli 58 parselin tescil gösteriminin işlenerek, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notlarının Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları başlıklı bölümünün II Numaralı Plan Bölgesine ilişkin yapılaşma koşulları dikkate alınarak 226 ada, 58 parselde yer alan yapı kitlelerinin gösterilmesi ve 36 parselde kitle önerilerek imar hatlarının düzenlenmesine ilişkin 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.


Elif YILDIZER ÖZKAN

Şehir Plancısı

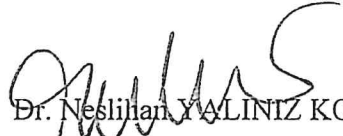
28.08.2019


Dr. Gülnur CEVİKAYAK

Şehir Plancısı

Birimler Yetkilisi

28.08.19


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ

Şehir Plancısı

Etüd Proje Müdürü

28.08.2019