



KONAK BELEDİYESİ

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

Meclis Karar No : 05.648
Meclis Karar Tarihi : 14.06.2023



KONU: PAZARYERİ MAHALLESİ, 1565 ADA 2 PARSELE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında Konut Alanı olarak belirlenen Pazaryeri Mahallesi, 1565 ada, 2 parselin bahçe duvarında yer alan çeşmenin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.09.2022 tarihli ve 14475 sayılı kararı ile 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi 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. 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, Pazaryeri Mahallesi, 1565 ada, 2 parsel Konut Alanları 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 03.02.2009 tarihli ve 55/2009 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2009 tarihli ve 01.273 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında V. No.lu Plan Bölgesinde kalan 1565 ada, 2 parsel Konut Alanı (K) olarak belirlenmiştir.

İmar planının Plan Notlarında 2. Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları başlığının b-1) Kemeraltı 2. Etap V Numaralı Plan Alt Bölgesi (*Ticaret, Konut ve Alt Kat Ticaret Tercihli Konut Alanı*) kısmında ise bölgede uygulanacak TAKS oranlarının belirlenmesine ilişkin, 20 m²-75 m² arasında büyüklüğe sahip parseller için TAKS:1,00; 76 m²-150 m² arasında büyüklüğe sahip parseller için TAKS:0,70; 151m²-250 m² arasında büyüklüğe sahip parseller için TAKS:0.60; 251m²-400 m² arasında büyüklüğe sahip parseller için ise TAKS:0.50 olarak belirlenmiştir.

1/500 ölçekli Yerleşim Planında 1565 ada, 2 parselde yapı yüksekliğinin 6.80 m olacak biçimde Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları dikkate alınarak yapı kitlesi önerilmiş ve söz konusu parselin 953 sokağa bakan cephesinde parsel çizgisi üzerinde "Korunacak Çeşmeler" gösterimi yapılmıştır.

2009 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile bir bütün olan Plan Açıklama Raporunda kentsel sit alanının dokusuna katkıda bulunan ve korunması gerektiği değerlendirilen çeşme, havuz, türbe, ağaç toplulukları gibi nitelikli öğelere yönelik analiz paftası oluşturulmuş ve tescil kaydı bulunmasa dahi bu öğeler plana işlenmiş, raporun Çeşme ve Sebiller başlığı altında "1565 Ada 2 Parseldeki Çeşme" şeklinde detaylı bilgi aktarılmıştır (sayfa 86)

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

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 08.09.2022 tarihli ve 14475 sayılı kararı ile, "Pazaryeri Mahallesi, 953. Sokak No:19 adresinde yer alan ve tapununun 1565 ada, 2 parselinde kayıtlı, özel mülkiyete ait, Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan tescilsiz, ancak tescil nitelikleri taşıdığı 27.07.2021 tarih ve 12544 sayılı kararımız ile belirtilerek tescil görüşleri



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

istenen çeşmenin 2863 sayılı yasanın 6. ve 7. Maddeleri kapsamında 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, tescil fişinin onaylanmasına, bu çeşmenin de bulunduğu duvarın tehlike oluşturan kısımlarının kaldırılabilmesi için, çeşmenin mevcut duvar ile birlikte cephe rölövesinin alınarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine..." karar verilmiştir.

18.11.2022 tarihli ve 180283 sayılı yazımız ile "...Koruma Kurulu kararı doğrultusunda Pazaryeri Mahallesi, 1565 ada, 2 parselde hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğine esas olacak şekilde, söz konusu çeşmenin koordinatlı yer tespitinin..." iletilmesi talep edilmiş, Plan ve Proje Müdürlüğünün 16.01.2023 tarihli ve 198746 sayılı yazısı ile koordinatlı yer tespiti hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 08.09.2022 tarihli ve 14475 sayılı kararı ile Pazaryeri Mahallesi, 1565 ada, 2 parselde yer alan ve 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen çeşmenin tescil gösteriminin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planına ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planına işlenmesi, 1/500 ölçekli Yerleşim Planında tescilli çeşmenin yer aldığı duvara bitişik olarak önerilen kitlenin çeşmeyi koruyacak biçimde öneri yapı kitlesinin düzenlenmesi ve "Pazaryeri Mahallesi, 1565 ada, 2 parselde yönelik yapılaşmaya ilişkin yürütülecek tüm iş ve işlemlerde, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir." şeklinde plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi, 2863 Sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.

Tuna DALÇAM
Şehir Plancısı

Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim Yetkilisi

Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi

Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü