



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU: GÜZELYURT MAHALLESİ, 202 ADA, 78 PARSELE İLİŞKİN 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında Perakande Ticaret Alanı-3 Kat (T3) olarak belirlenen Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parsel ile ilişkili, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2020 tarihli ve 11099 sayılı kararı doğrultusunda 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. Bahse konu 202 ada, 78 parseli 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, Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parsel Ticaret 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 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 Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile birlikte onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bu aşamada bir değişiklik yapılmadığından, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluk oluşmuştur.

Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parselde de “ada içi fonksiyon farklılaşma sınırı”, “kitle boyu” ve “kadastral sınırlar” yönüyle 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır.

2005 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında; Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parsel, 2 No'lu Plan Bölgesi'nde, Perakande Ticaret Alanı-3 Kat (T3) olarak belirlenmiştir. 1/500 ölçekli Yerleşim Planında ise 202 ada, 78 parsel Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları dikkate alınarak TAKS: 1.00 olarak belirlenmiş ve parsel içerisinden ada içi fonksiyon farklılaşma sınırı geçmektedir.



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

29.06.2020 tarihli ve 39861 sayılı dilekçe ile Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parselle ilişkin imar durumu talep edilmiş, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parselin 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında uyumsuzluk olduğu tespit edildiğinden konu Başkanlık Makamınca oluşturulan Teknik Kurul gündemine alınmıştır.

Teknik Kurulca yapılan inceleme ve değerlendirmede konunun Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının Plan Notlarının 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. 1/500 ölçekli Yerleşim Planında, tescilli ve uyumlu yapıların yer aldığı parseller hariç birden fazla yapı önerilen parsellerde, talep edilmesi halinde bulunduğu plan bölgesi için belirlenen parsel-bina büyüklük ve cephe koşullarını aşmamak kaydıyla tek yapı yapılabilir. Plan kararlarını, planda belirlenen yapılaşma koşullarını ve dokunun özgün yapısını bozmamak ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmak koşuluyla, 1/500 ölçekli yerleşim planındaki kitlelerin parsel içindeki konumları, Belediye'nin ilgili birimince yeniden düzenlenebilir.*” hükmü kapsamında değerlendirilmesine ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmak koşuluyla uygulama yapılmasına karar verilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.07.2020 tarihli ve E.15703 sayılı yazısı ile Koruma Kuruluna görüş sorulmuş, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 31.08.2020 tarihli ve E.636363 sayılı yazı ekinde yer alan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.08.2020 tarihli ve 11099 sayılı kararı ile de “...yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planıyla uyumlu olacak şekilde ilgili Belediyesi tarafından hazırlanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinin Kurulumuza iletilmesinden sonra anılan taşınmaza yönelik imar durumu konusunun değerlendirilmesine ...” karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2020 tarihli ve 11099 sayılı kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile uyumlu olacak biçimde, “ada içi fonksiyon farklılaşma sınırı”, “kitle boyutları”, “kadastral sınırlar” ve imar hatları yönüyle 2863 Sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler kapsamında; Güzelyurt Mahallesi, 202 ada, 78 parselle ilişkin 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

Muttalip Mural KAYA
Şehir Plancısı

26.10.2020

Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim
Yetkilisi

26.10.2020

Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı

Birimler Yetkilisi

26.10.2020

Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı

Etüd Proje Müdürü

26.10.2020