

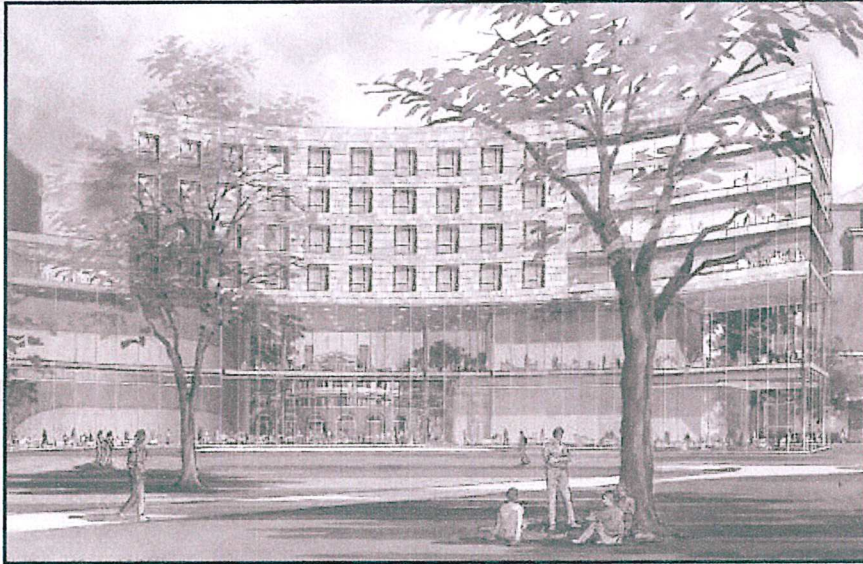
İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
1.KARANTİNA MAHALLESİ, 703 ADA, 1 PARSELDE
RESMİ KURUM ALANI BELİRLENMESİNE İLŞİKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dr. S.Sim AYOĞAN
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN

www.batiplan.com.tr

Şehirçilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
860 Sokak, No:2, Ağa Han İş Merkezi, Daire:304 Konak | İzmir
Kemeraltı V.D. 1500561147 Telefon|Fax:0232-4459656 GSM:0532-6922290

Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, GMB No: 5362

ÇALIŞMA GRUBU**Müellif Grubu**

Doğuş BALDAN

(F Karne Grubu Şehir Plancısı)



Aslıhan BALDAN

(F Karne Grubu Şehir Plancısı)



İhsan TUTUM

(A Karne Grubu Şehir Plancısı)

Uzman Meslek Grupları

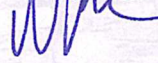
Cengiz GÜRBIYIK

(Sanat Tarihçisi)




Nurettin KÖSE

(Sosyolog)



H. Işıl ÇAĞLAR

(Peyzaj Mimarı)



Duygu AKSOY

(Restoratör Mimarı)



OCAK 2017**TEKNİK EKİP****Müellif Grubu**

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ-2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ-2009)

(A Karne Grubu) İhsan TUTUM – Şehir Plancısı (ODTÜ-1971)

Ekip

H. Ecem DEMİRDEN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ-2015)

Serkan ÖRNEK – Şehir Plancısı (DEÜ-2015)

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ -2008)

B.Duygu ATASOY (İEU - 2013)

Gizem FAKI – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

Uzman Meslek Grupları

Cengiz GÜRBIYIK – Sanat Tarihçisi (EÜ-2003)

Nurettin KÖSE – Sosyolog (EÜ-2005)

H. Işıl ÇAĞLAR (EÜ-1991)

Duygu AKSOY –Restoratör Mimar (DEÜ-2004)



Sema PEKDAŞ
Konak Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. Amaç ve Kapsam.....	1
2. Planlama Alanının Konumu.....	1
3. Plan Hiyerarşisi ve Gelişim Sürecindeki Yeri.....	3
3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
3.2. Meri 1/25.0000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
3.3. Meri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	6
3.4. Meri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı.....	6
3.5. Planlama Alanının Özellikleri.....	7
3.5.1. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Arazi Kullanımı.....	7
3.5.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu.....	8
Planlama Alanının Uzman Meslek Grupları Açısından İrdelenmesi.....	10
Sanat Tarihi İnceleme Raporu.....	11
Sosyoloji İnceleme Raporu.....	16
Peyzaj İnceleme Raporu.....	18
Mimari İnceleme Raporu.....	21
4. Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Kararları.....	25
4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı	
4.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Kararları	
5. Plan Notları.....	26

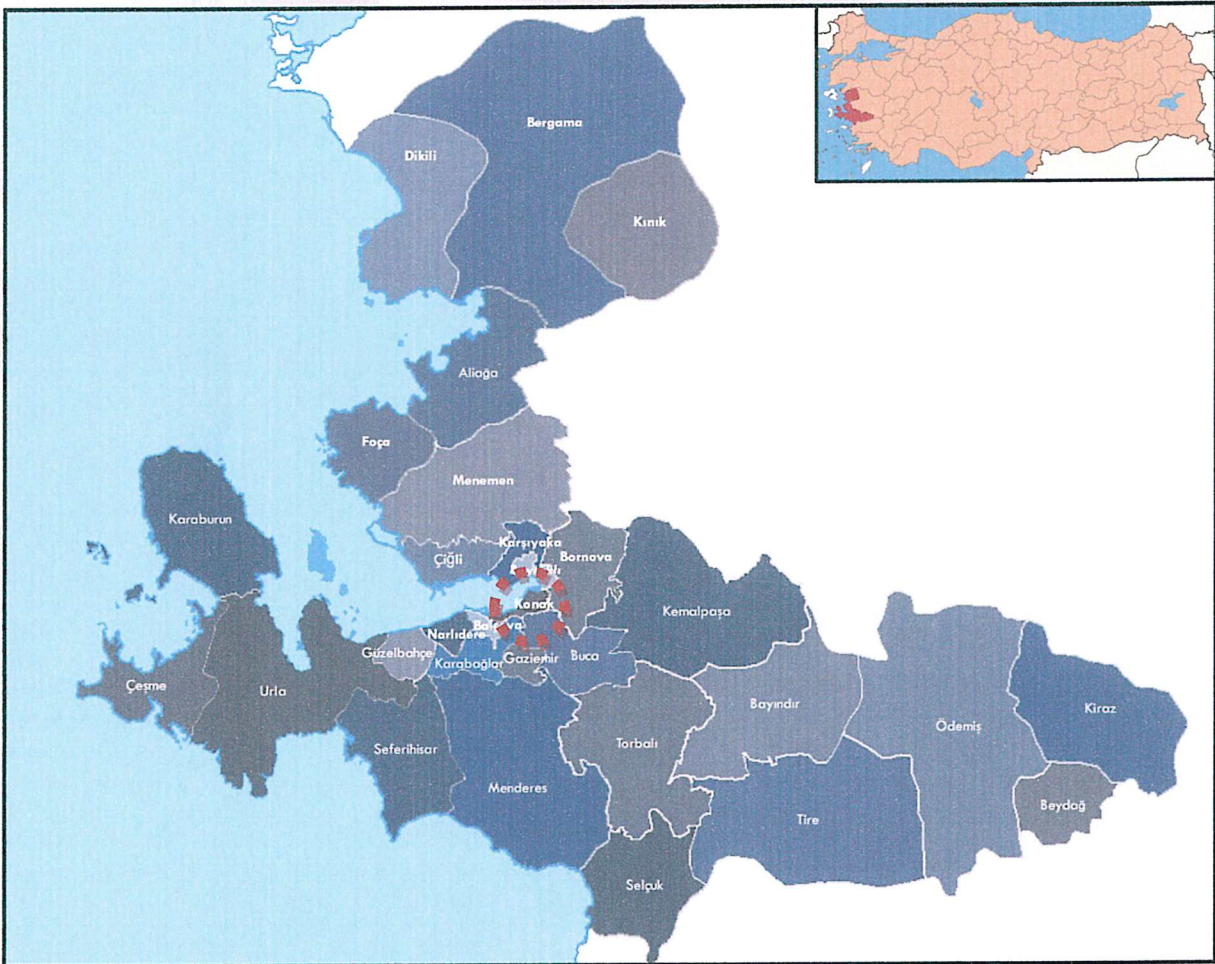
1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi, 22L-2b paftasında yer alan, 703 ada 1 parsele ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin amacı, "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımının, "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir.

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu alanın tamamı Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANIN KONUMU

Plan değişikliği çalışmasına konu alan; İzmir İli Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

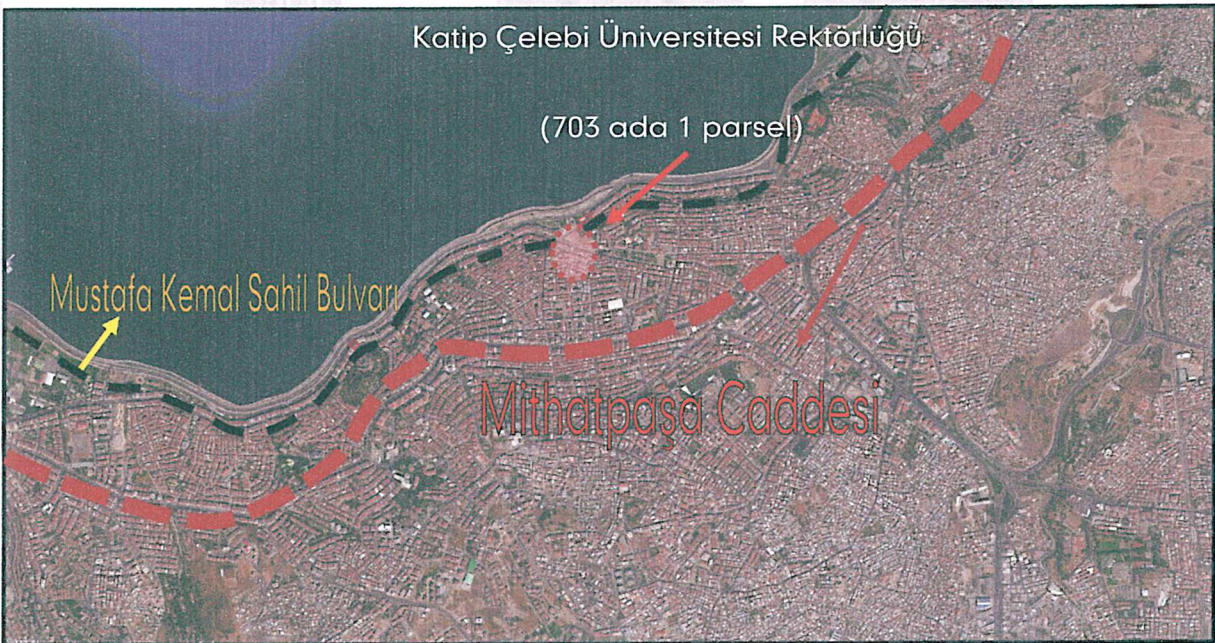


- Planlama Alanı'nın İzmir İli'ndeki Konumu -

Alan, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde ve Mithatpaşa Caddesi ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahasının Bölge İçerisindeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahasının Yöre İçerisindeki Konumu --

Plan değişikliği çalışmasına konu 703 ada, 1 parsel; halihazırda İzmir Katip Çelebi Üniversitesi tarafından Rektörlük Binası olarak kullanılmaktadır.

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

3.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan "İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

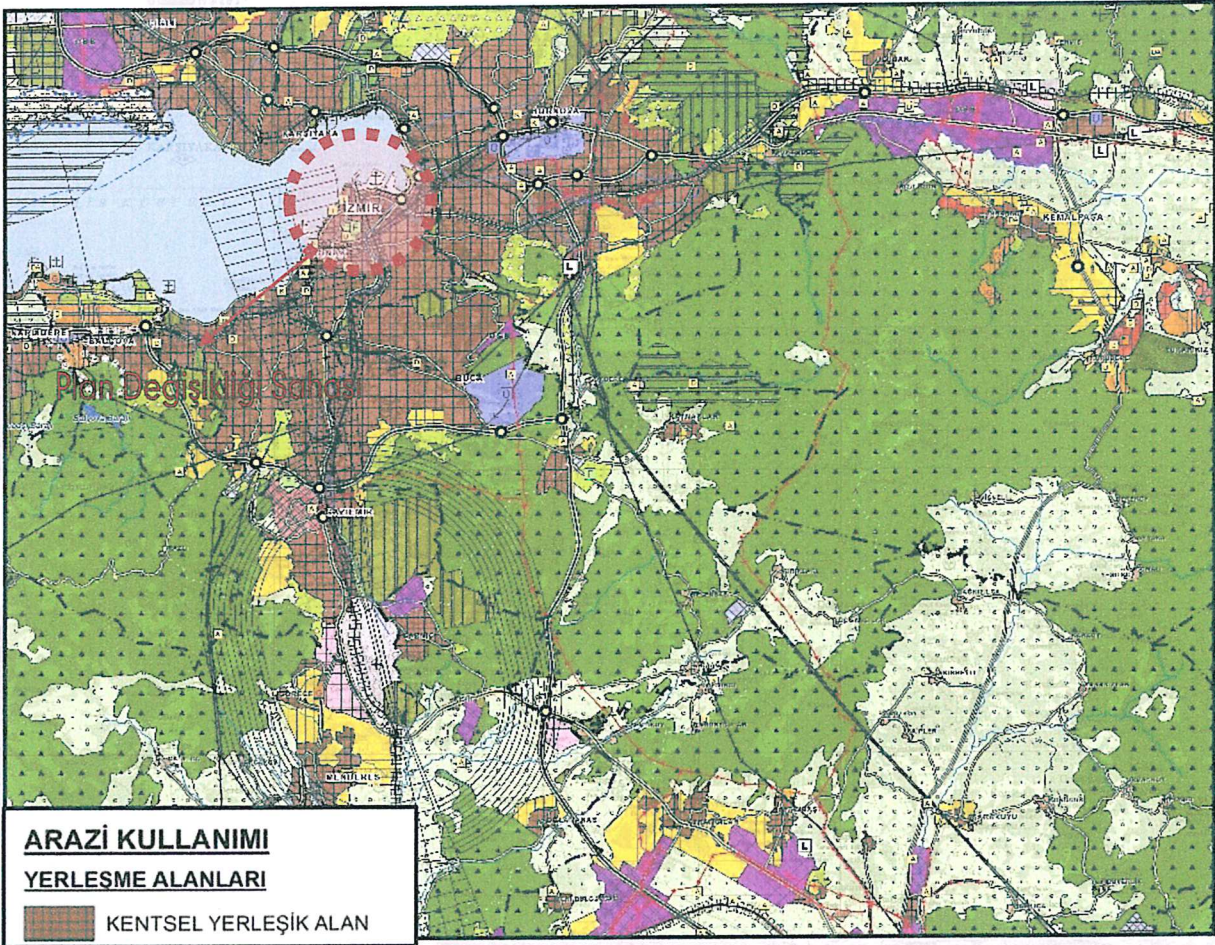
Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.7. plan hükmünde; "Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." ibaresi yer almaktadır.

4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NUFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

– Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri –



– Plan Değişikliği Sahası'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu –

3.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce onanan, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

Söz konusu Plan'ın Plan Uygulama Hükümleri'nin 4.6.1. maddesinde; "Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." ibaresi yer almaktadır.

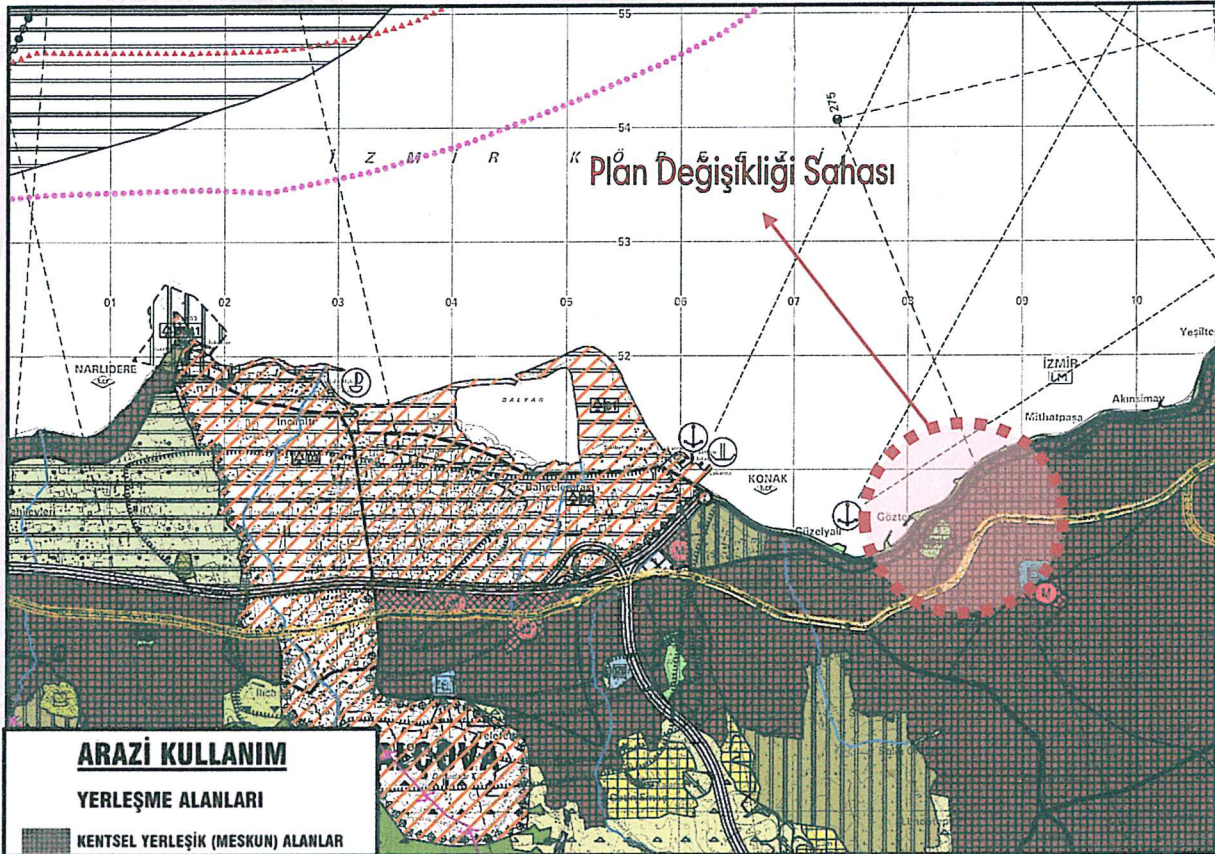
4.5. Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar: Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlar dışında kalan kullanım kararlarını kapsayan alanlardır.

4.6. Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

4.6.2. Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

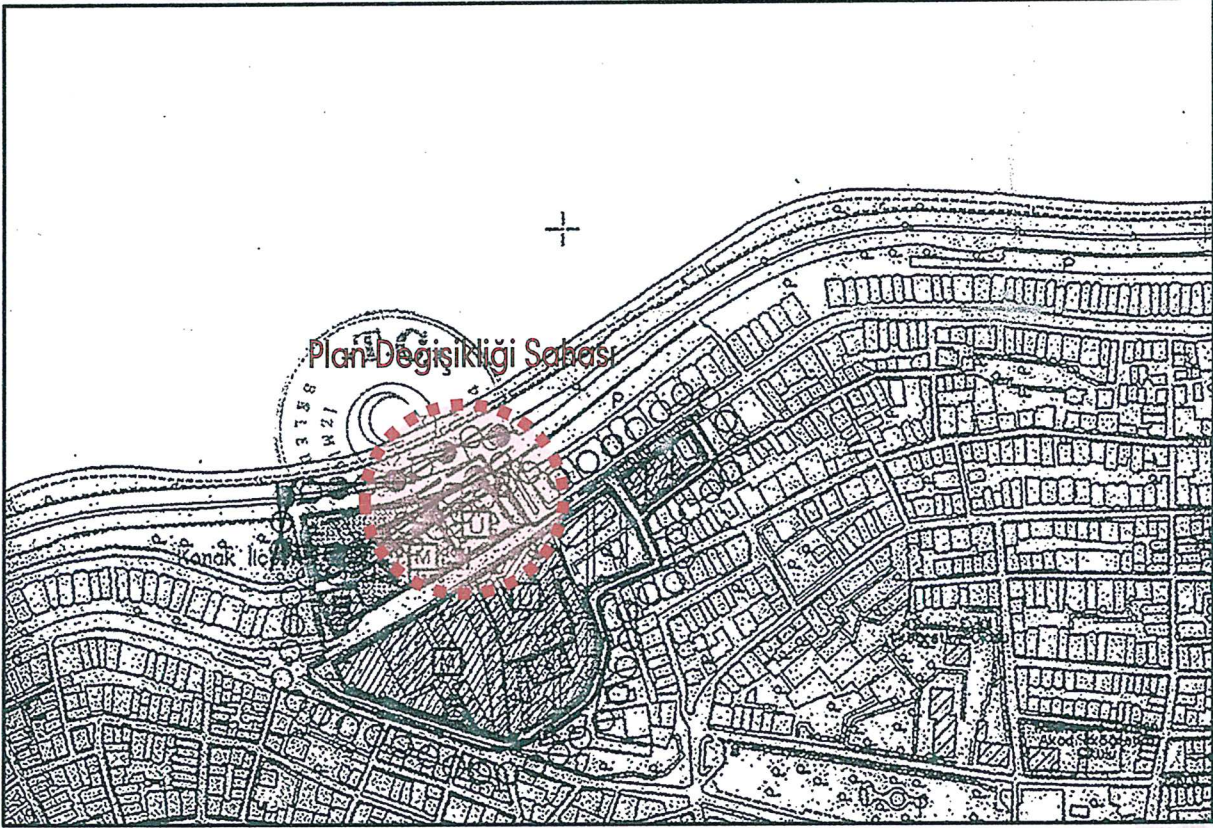
– Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Hükümü –



- Plan Değişikliği Sahası'nın Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu -

3.3. Meri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

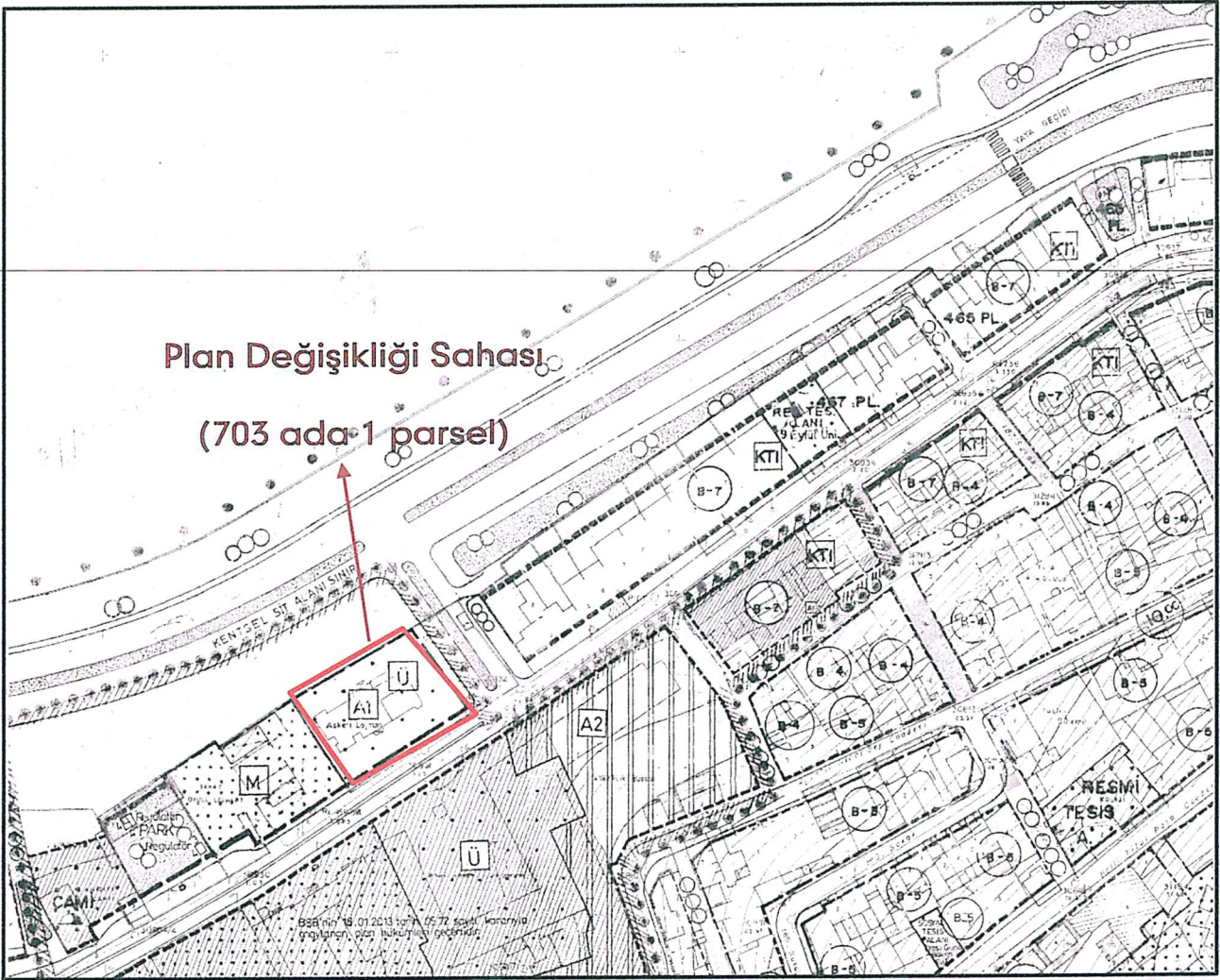
Plan değişikliğine konu 703 ada, 1 parsel; 14.02.2013 tarihinde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.09.2012 tarih, 05.872 sayılı kararıyla onanan, hâlihazırda yürürlükte olan İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre; "Üniversite Alanı" lejantında kalmaktadır.



– Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'ndaki Konumu –

3.4. Meri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Plan değişikliğine konu 703 ada 1 parsel; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2013 tarih 05.72 sayılı kararı uyarınca 20.03.2013 tarihinde Başkanlık Makamı'nca onanan, halihazırda yürürlükte olan İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre "Üniversite Alanı" lejantında kalmaktadır.



– Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'ndaki Konumu –

3.5. Planlama Alanının Özellikleri

3.5.1. Fiziksel Yapı Özellikleri ve Arazi Kullanımı

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'ne konu alan; İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 703 ada 1 parselin 1.739 m²'lik bölümünden oluşmaktadır.

703 ada 1 parsel içinde kalan alan, ulaşım açısından ilçenin kolay erişilebilir noktasında, Konak merkezine 4 km. mesafede konumlu ve Susuzdede Parkı'nın kuzeybatısında yer almaktadır.

Yerleşim Birimi	Uzaklığı
Konak Merkez	2,9 km.
İzmir Merkez	2,9 km.
İzmir Otogarı	14,6 km.
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	18,6 km.

-- 703/1 Konumlu Plan Değişikliği Sahasının Önemli Merkezlerle Karayolu İle Olan Uzaklığı --

3.5.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 703 ada 1 parsel, 1.951 m² yüzölçüme sahip ve karantina askeri hastanesi niteliğindedir. Mülkiyeti ise Maliye Hazinesi'ne aittir.

Söz konusu 703 ada 1 nolu imar parseline ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki verilmektedir;

İl / İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik
İzmir / Konak	I.Karantina	703/1	1.951 m ²	Karantina Askeri Hastanesi	Maliye Hazinesi

-- Tapu Bilgisi --

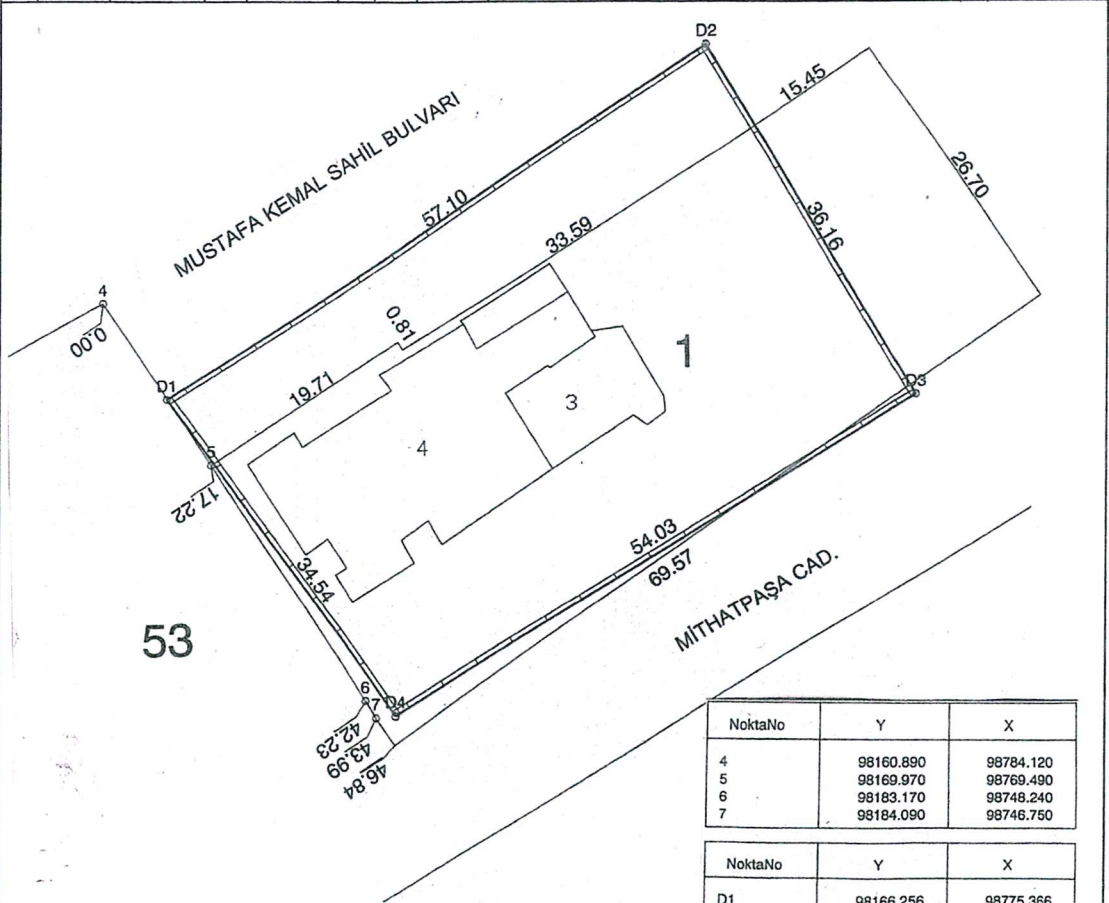
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 703/1			
Zemin No	: 18198113	Yüzölçüm	: 1.951,00 m2			
İl / İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Tas. Nitelik	: KARANTİNA ASKERİ HASTANESİ			
Kurum Adı	: Konak İM					
Mahalle / Köy Adı	: I.KARANTİNA Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 60					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
42298004	MALİYE HAZİNESİ		1/1	1.951,00	Satış - 06/09/1934 - 0-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK27755
İlhami KISAĞIL
Kayıt Üyesidir.
30.12.2016

-- 703 Ada 1 Parsele Ait Tapu Kaydı --

İli		İZMİR		İZMİR				No		Y	cm	X	cm
İlçesi		KONAK		Kadastro Müdürlüğü									
Köyü/Mah.		1.KARANTINA		APLIKASYON KROKİSİ									
Plan No		-											
Pafta No	Ada No	Parse No	Yüzölçümü Tapu	Alım	Aplikasyonun		Mutemet Alındısı						
122	703	1	1951.00	1930.00	Tarihi	No'su	Tarihi	No'su					
					30.12.2016	FK:1890	RESMİ	MUAF					
Poligon	No	Y	X	Poligon	No	Y	X	Köşe Noktaları					
		m	cm		m	cm	m		cm				



NoktaNo	Y	X
4	98160.890	98784.120
5	98169.970	98769.490
6	98183.170	98748.240
7	98184.090	98746.750

NoktaNo	Y	X
D1	98166.256	98775.366
D2	98214.812	98805.414
D3	98232.590	98773.928
D4	98185.809	98746.899

Not: Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırı kadardır.

FK:1890	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik olunur
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Kad Teknisyeni	Kad Teknisyeni	Kontrol Me.	Kontrol Müh.	Kad. Müdürü
Adı ve Soyadı		Hayati ÖZTÜRK	Muammer Akhan		Ali Haydar ERİNCİ	
Tarih		28.09.2016			Müdür a.	
İmza/Mühür					Konak İlçe Yetkilisi	
					02.01.2017	

-- 703 Ada 1 Parsele Ait Aplikasyon Krokisi --

Planlama Alanının Uzman Meslek Grupları Açısından İrdelenmesi

Plan değişikliğine konu alan, İzmir I Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içinde yer almaktadır. Bu nedenle için yürütülecek plan değişikliği çalışmasına, uzmanlık alanları kapsamında müdahil olması ve plan kararlarına bilimsel ve/veya akademik tespitler ışığında katkı sağlayıp planlama ekibinin bir parçası olması amacıyla ve aynı zamanda, 26.07.2005 tarih ve 25.887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" in 19. Maddesi , "b" bendi uyarınca, yardımcı meslek grupları ile birlikte çalışılmıştır.

Yukarıda tanımlanmış belirleyiciler izdüşümde, planlama çalışmasında Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Sınırı'na belli kısımlarda dahil olunmasına istinaden, söz konusu plan;

- **Sanat Tarihi Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi**
- **Sosyolojik Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi**
- **Peyzaj Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi**
- **Mimari ve Kentsel Tasarım Kriterleri Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi**

başlıkları altında, sanat tarihçisi, sosyolog, peyzaj mimarı ve restoratör mimarın mesleki uzmanlık alanlarında değerlendirilmiş, incelenmiş ve plan kararına altlık teşkil edici etkenler sorgulanmıştır.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
1.KARANTİNA MAHALLESİ, 703 ADA, 1 PARSELDE
RESMİ KURUM ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SANAT TARİHİ İNCELEME RAPORU
(2017)



Cengiz GÜRBIYIK

SANAT TARİHÇİSİ

Cengiz Gürbiyik

İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi, 22L-2b paftasında yer alan, 703 ada 1 parsel Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Alan, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde ve Mithatpaşa Caddesi ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliği çalışmasına konu 703 ada, 1 parsel; halihazırda İzmir Katip Çelebi Üniversitesi tarafından Rektörlük Binası olarak kullanılmaktadır. 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 703 ada 1 parselin 1.739 m²'lik bölümünden oluşmaktadır.

XIX. yüzyıl ikinci yarısından itibaren Osmanlı'nın siyasi çöküşü ile toprak kaybı ve birbirini izleyen savaşlar neticesinde, İzmir bir nevi mülteci akınına uğramıştır. Gelen bu göçmenler, mevcut İslam mahallelerine eklenen, şehrin kuzeyindeki yeni mahallelere iskan edilmişlerdir. Burada özellikle Mahmudiye, Fatih, Birinci ve İkinci Osmaniye, Aziziye, Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci Sultaniye, Cami-i Atik, Hatuniye, Namazgâh, Ali Reis, Şeyh mahallelerini kurduktan sonra Eşrefpaşa, Topaltı, Çorakkapı gibi mahalleler ile Karantina, Mithatpaşa (Göztepe), Kokaryalı (Güzelyalı-Reşadiye) ve Karşıyaka'ya yerleştiler. Mithatpaşa (Göztepe) ve çevresinde Osmanlılar'a ait pek çok devlet kuruluşunun olması Türklerin burayı yerleşim için seçmesinde etkili olmuştur. Böylelikle oluşan yeni Türk mahalleleri şehrin büyümesine, 1870'lerdeki yaklaşık 300 hektarlık alanın, 1906'da 1100 hektara, 1914'te ise 1300 hektara ulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde gelen nüfusun 5-6 bin civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Kentin gelişmesine paralel olarak nüfusunda artması, insanların yeni yerleşim alanları aramasına ve şehrin merkezini genişletmesine olanak sağlamıştır. Bu yeni yerleşim alanlarından biri de Mithatpaşa caddesi ve çevresidir. Bölgeye yerleşim ilk kez 1870'li yıllarda başlamış ve kısa zamanda gelişim göstermiştir. Cadde gerçek anlamda Mithat Paşa'nın İzmir valiliği görevi sırasında (1880-1881) yapılmıştır. Caddenin yapılmasından sonra bazı önemli yapılar cadde üzerinde veya yakınında oluşmaya başlamıştır. Mithatpaşa Sanayi Mektebi, Askeri Hastane, Asansör, Bet İsrail Sinagogu, İttihat ve Terakki mektebi, bazı Rum, Ermeni ailelere ait konaklar ve köşkleri

bu önemli yapılar içinde örnek gösterebiliriz. Bu dönemde cadde üzerinde Rumlar ve Ermeniler dışında Yahudi ve Türk ailelerin de yaşadığı bilinmektedir.

Planlama alanından geçen Mithatpaşa Caddesi'ne cepheli yapılarda tescil kararları mevcuttur. Ancak Plan Değişikliği'ne konu alanda yer alan 703 ada 1 parsel tescilli statüsünde kalmamaktadır.

Mithatpaşa Caddesine cepheli tescilli taşınmazlar; 121 Pafta, 698 ada kapsamında yer alan ve 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parsellerdir.



-- Mithatpaşa Caddesine Cepheli Tescilli Yapılar--

Bu parseldeki yapılar iki katlı sakız tipi evleri etkisindeki plan tipine sahiptirler. Bu plan tipleri girişin konumuna göre farklılıklar gösterir. Bodrumlu olan örneklerde içeriden ikinci bir merdiven ile alt kata ulaşılır. Girişin ortada olduğu örneklerde orta sofalı olarak nitelendirebileceğimiz bir hol etrafında yer alan odalardan oluşan plan tipine sıkça rastlanmaktadır. Girişin kenarda olduğu örneklerde ise hol kenarda, odalar yalnızca bir kenarda yer almaktadır. Bazı örneklerde zemin katlarda ticari kullanıma ilişkin planlarda farklılıklara da rastlanmaktadır.

Kat adedinin artması, bodrum katın kullanılması, cephe düzeni ve giriş konumlanışına

göre sofanın konumu değişmekte, dolayısıyla farklı plan tipleri ortaya çıkmaktadır. Sofa, odaların ve sokak kapısının doğrudan açıldığı mekandır. Merdiven sofanın bir köşesinde yer alır. Sofa plan üzerinde simetrik tiplerde ortada diğerlerinde ise kenarda yer alır. Plan kurgusu cepheye yansır.

Bazı evlerde girişin karşısındaki oda bir basamak ile yükseltilmiştir. Tuvalet ve mutfak yan yana, genellikle merdivenin yanında ve dış bahçeye bağlantılı olarak yer alır. Mekanların yüksekliği, iklimsel bir gerekliliktir. İki katlı evlerde, bu yükseklikten faydalanarak, merdiven boşlukları servis mekanları olarak kullanılır.



-- Mithatpaşa Caddesine Cepheli Tescilli Yapılar--

Planlama alanı çevresindeki mevcut yapılar, asimetrik cepheli iki katlı örnekler arasına girmektedir. Bu tür örneklerde cumba genelde giriş ile aynı aksta yer alır. Ancak bazı örneklerde cumba üst katta ortada yer alırken, giriş altta kenarda yer almaktadır. Buna göre iç plan şeması da orta sofa ile ara sofalı olarak katlarda değişmektedir.

Pencerelerin giriş ve cumba aksının tek bir tarafında olduğu durumlarda yan sofa özelliği göstermektedir. Her iki yanında asimetrik olarak yer aldığı durumlarda ise plan orta sofa özelliği göstermektedir.

Giriş aksı cephede asimetrik bir görüntü yaratacak şekilde yapının kenarlarında konumlanmıştır. Zemin ve üst kat birbirinden yatay bir silme ile ayrılırlar. Üst, zemin ve bodrum kat pencereleri aynı aksta yer alır.


Plan değişikliğine konu parselin tescilli olmamasına rağmen alanın genel tarihsel, estetik ve mimari özelliklerinin bütünlüğü yansıtması nedeniyle korunması gerekmektedir.

Cengiz GÜRBİYİK
SANAT TARİHÇİSİ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
1.KARANTİNA MAHALLESİ, 703 ADA, 1 PARSELDE
RESMİ KURUM ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYOLOJİK İNCELEME RAPORU
(2017)



Nurettin KÖSE

SOSYOLOG

Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği; İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi'nde konumlu 703 ada 1 parsel ile ilişkin olarak yapılmaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin amacı, İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre "Üniversite Alanı" lejantında kalan kullanımın, "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir.

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu alanın tamamı Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'ne konu 703 ada 1 parsel içerisinde kalan alan, ulaşım açısından ilçenin kolay erişilebilir noktasında, Konak merkezine 4 km mesafede ve Susuzdede Parkı'nın kuzeybatısında yer almaktadır. Ayrıca bahse konu alan tescilli yapı karşısında yer almakta olup "Tescilli Bitişiği" niteliği taşımaktadır.

Günümüzde Konak İlçesi ve çevresindeki yoğun yapılaşma ve bunun sonucu olarak ortaya çıkan koruma-kullanma ve yapılaşma kaosu, tarihi değerleri gün geçtikçe artan ivmede tehdit etmektedir. Bu ortamda korumaya yönelik çalışmaların yapılması alan kullanımlarına ilişkin doğru plan kararlarının verilmesi ve özellikle koruma altına alınmış alanlarda koruma-kullanma dengelerinin sağlanması, gelecek kuşaklara doğru aktarımı sağlayacak ve girişim sosyal ve ekonomik yapıya eşgüdümlü girdiler sunacaktır.

Bu nedenle Konak ilçesinde yer alan bahse konu Kentsel Sit Alanı bütünlüğünün bozulmadan korunması İmar Planı Değişikliği çalışmalarında önem kazanmaktadır. Plan değişikliğinde yer alan korumaya ilişkin plan kararları ile ve devam etmesinde artı bir rol üstlenecek, bu ve bunun gibi kültürel ve sosyal girişimler zaman içerisinde toplumsal öğelere yansıtacak ve bu kararların sosyolojik olarak olumlu etkileri yine zaman içerisinde algılanacaktır.

Nurettin KÖSE
SOSYOLOG

17

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
1.KARANTİNA MAHALLESİ, 703 ADA, 1 PARSELDE
RESMİ KURUM ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PEYZAJ İNCELEME RAPORU
(2017)



Hafize Işıl ÇAĞLAR

PEYZAJ MİMARİ

İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi, 22L-2b paftasında yer alan, 703 ada 1 parsel ile ilgili Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin amacı, "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımının, "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir. Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu alanın tamamı Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alan, 14.02.2013 tarihinde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.09.2012 tarih, 05.872 sayılı kararıyla onanan, hâlihazırda yürürlükte olan İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre; "Üniversite Alanı" lejantında kalmaktadır.

Alan, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde ve Mithatpaşa Caddesi ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliği çalışmasına konu 703 ada, 1 parsel; halihazırda İzmir Katip Çelebi Üniversitesi tarafından Rektörlük Binası olarak kullanılmaktadır. 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 703 ada 1 parselin 1.739 m²'lik bölümünden oluşmaktadır.

Söz konusu parsel içerisinde, tescil edilmiş anıt ağaç veya bu niteliği sahip bir bitki türü bulunmamaktadır. Ancak mevcut bitkilerin, yaş ve formları dikkate alındığında, mevcut ağaç ve ağaççık formundaki bitkilerin mümkün olduğunca korunması uygun olacaktır.

Parsel içinde, Pinus sp. (Çam), Washingtonia sp.(Palmiye) ve Fonix sp.(Yalancı Hurma) ağaçlarının gelişmiş formda ve sağlıklı oldukları görülmektedir. Budama ve bakım çalışmalarının düzenli yapılmasına devam edilmelidir.

Yapılacak her türlü planlama ve projelendirme çalışmalarında, parsel sınırlarında yol cephelerinde bitkilendirme yapılacak alanlarının bırakılması, bitkisel uygulama projelerinin hazırlanması, parsel duvarı yapılacaksa, duvar dokusunun, parselin cephe verdiği korunacak olan yapının dokusuna uyumlu malzeme seçilerek yapılması

v.b. uygulamalara dikkat edilerek, sit alanının bütünü, mevcut korunması gerekli değerleri olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde tesis edilmesine dikkat edilmesi önem göstermektedir.

Hafize Işıl Çağlar

PEYZAJ MİMARİ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
1.KARANTİNA MAHALLESİ, 703 ADA, 1 PARSELDE
RESMİ KURUM ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MİMARİ İNCELEME RAPORU
(2017)



Duygu AKSOY
RESTORATÖR MİMAR

(Handwritten signature)

Tarihi çevre, yerleşik hayata geçilmesi ile birlikte başlayan ve bireylerin yaşam biçimlenişlerini kentlerine yansıttığı, belli dönem aralıklarında ya da parçalı olarak dönemleri yansıtan izlerin okunabildiği çevrelerdir. Tarihi çevre kavramını oluşturan öğeler, içinde varolduğu, evrildiği, geliştiği ve şekillendiği alanlar ile bağlantılı olarak dönem özelliklerini fiziksel, sosyo-kültürel, doğal oluşumlar ile ekonomik özellikleri de ortak bir platformda taşırlar.

İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi, 22L-2b paftasında yer alan, 703 ada 1 parsel Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla belirlenen "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Alan, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde ve Mithatpaşa Caddesi ile Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliği çalışmasına konu 703 ada, 1 parsel; mevcut imar planında kullanım kararı "Askeri Alan" belirlenmesine rağmen halihazırda İzmir Katip Çelebi Üniversitesi tarafından Rektörlük Binası olarak kullanılmaktadır. 1.Karantina Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, 703 ada 1 parselin 1.739 m²'lik bölümünden oluşmaktadır.

İzmir, farklı kökenlerdeki insanların bir arada yaşayabilmesi, yaşam şekilleri, coğrafi konumu, gelişmiş ticari hayatı ile çekici bir kent olmuştur. Çeşitli nedenlerle kente gelenler kendinden olanla bir arada yaşayarak mahalleleri oluşturmuşlardır. XIX. yüzyıl ikinci yarısından itibaren Osmanlı'nın siyasi çöküşü ile gelen göçmenler, mevcut İslam mahallelerine eklenen, şehrin kuzeyindeki yeni mahallelere iskan edilmişlerdir. Burada özellikle Mahmudiye, Fatih, Birinci ve İkinci Osmaniye, Aziziye, Birinci, İkinci, Üçüncü, Dördüncü, Beşinci Sultaniye, Cami-i Atik, Hatuniye, Namazgâh, Ali Reis, Şeyh mahallelerini kurduktan sonra Eşrefpaşa, Topaltı, Çorakkapı gibi mahalleler ile Karantina, Mithatpaşa (Göztepe), Kokaryalı (Güzelyalı-Reşadiye) ve Karşıyaka'ya yerleştiler. Mithatpaşa (Göztepe) ve çevresinde Osmanlılar'a ait pek çok devlet kuruluşunun olması Türklerin burayı yerleşim için seçmesinde etkili olmuştur.

1980li yıllarda tam olarak açılan Mithatpaşa Caddesi'nde bu dönemde Rumlar ve Ermeniler dışında Yahudi ve Türk ailelerin de yaşadığı bilinmektedir.

Planlama alanından geçen Mithatpaşa Caddesi'ne cepheli yapılarda tescil kararları mevcuttur. Ancak Plan Değişikliği'ne konu alanda yer alan 703 ada 1 parsel tescilli statüsünde kalmamaktadır. Ancak söz konusu parsel ile ilgili kurul kararları mevcuttur.

Mevcut yapının yıkılarak yerine çevrede yer alan yapıların gabarisinde birlik ihtiyacına cevap verecek şekilde yapılaşmaya gidilmesi hakkında Ege Ordu Komutanlığı'nın başvurusu 28.28.1996 tarih ve 6329 sayılı kurul kararı ile değerlendirilmiştir. Ancak bu kararda söz konusu parselin Kentsel Sit Alanı içinde kalan ve tescilli bitişiği olması nedeniyle uygun olmadığı belirtilmiştir.

Bu kararın iptali istemi ile Milli Savunma Bakanlığı tarafından iptal davası açılmış, İzmir 1.İdare Mahkemesi'nin 25.05.1999 tarih ve 1999/408 sayılı kararı ile "dava konusu parselin, üst düzeyde kültürel ve mimari değere sahip, Mithatpaşa Endüstri Meslek Lisesi ve Askerlik Şubesi yapılarıyla karşı karşıya olması , parseldeki mevcut yapının gabarisi ve bitki örtüsü ile batısındaki parsellerle birlikte denizden karar yönüne doğru bir açılım sağlaması ve tescilli yapıların sahip oldukları kültürel ve mimari değerleri destekleyici nitelikte olması, gerek dava konusu parselin gerekse batısındaki parsellerin kentsel sit alanı içine alınmaması durumunda, tüm Mithatpaşa Caddesi boyunca var olan, bitişik nizam 7-8 katlı yapılaşmanın gündeme geleceği ve bunun tescilli yapıların mimari ve kültürel değerlerini olumsuz etkileyeceği" görüşlerinin bildirildiği "bilirkişi raporu" doğrultusunda reddedilmiştir. Mahkeme kararı Danıştay Altıncı Daire'sinin 2000/6546 sayılı kararı ile onanmıştır.

Parselin "Askeri Tesis Alanı" kullanımının "Konut Alanı" olarak değiştirilmesi istemi üzerine alınan 13.04.2006 tarih ve 1326 sayılı kararda; "mevcut yapı koruncaktır" yönündeki plan notu içeren ve parselde konut kullanımı getiren değişiklik önerisi uygun bulunmuştur. Aynı kararda Kentsel Sit Alanı bütünü için Koruma Amaçlı İmar Planı'nın iletilmesi istenmiştir.

Parselde yer alan yapının üniversite idari binası kullanımına yönelik hazırlanan proje tadilatı ile ilgili olarak alınan 13.07.2012 tarih ve 633 sayılı kurul kararında alanda Koruma Amaçlı İmar Planı'nın bulunmaması nedeniyle değerlendirmeye alınamayacağı, planın hazırlanıp iletilmesini takiben değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

Mülga İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 02.03.1989 tarih 847 sayılı kararla "Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı" olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu 703 ada 1 parsel; İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 14.09.2013 tarih ve 05.872 sayılı kararı ile onanan İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre; "Üniversite Alanı" lejantında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2013 tarih ve 05.72 sayılı kararı uyarınca 20.03.2013 tarihinde Başkanlık Makamı'nca onanmıştır.

Plan değişikliğine konu parselde yer alan yapının hem Kentsel Sit Alanı içinde yer alması hem de tescilli yapı görünüm alanında yer alması, tescilli bitişiği olması, Mithatpaşa Caddesi'nden cephe alması ve mimari estetik özelliklerinin hem tek yapı ölçeğinde hem de bütünde görsel algıyı sağlamak, devam ettirmek amacıyla bahse konu parselde yer alan yapının yıkılmadan korunması, yıkılmasının zorunlu olduğu durumlarda gerekli statik inceleme ve raporlamaların yapılarak mevcut yapının gabari ve parseldeki konumunun korunarak hazırlanacak olan yeni projenin Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Duygu AKSOY
Restoratör Mimar

4. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

İzmir ili Konak ilçesi, 1.Karantina Mahallesi, 22L-2B pafta 703 ada 1 parsele ilişkin hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin temel amacı, "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" kullanımının, "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmesidir.

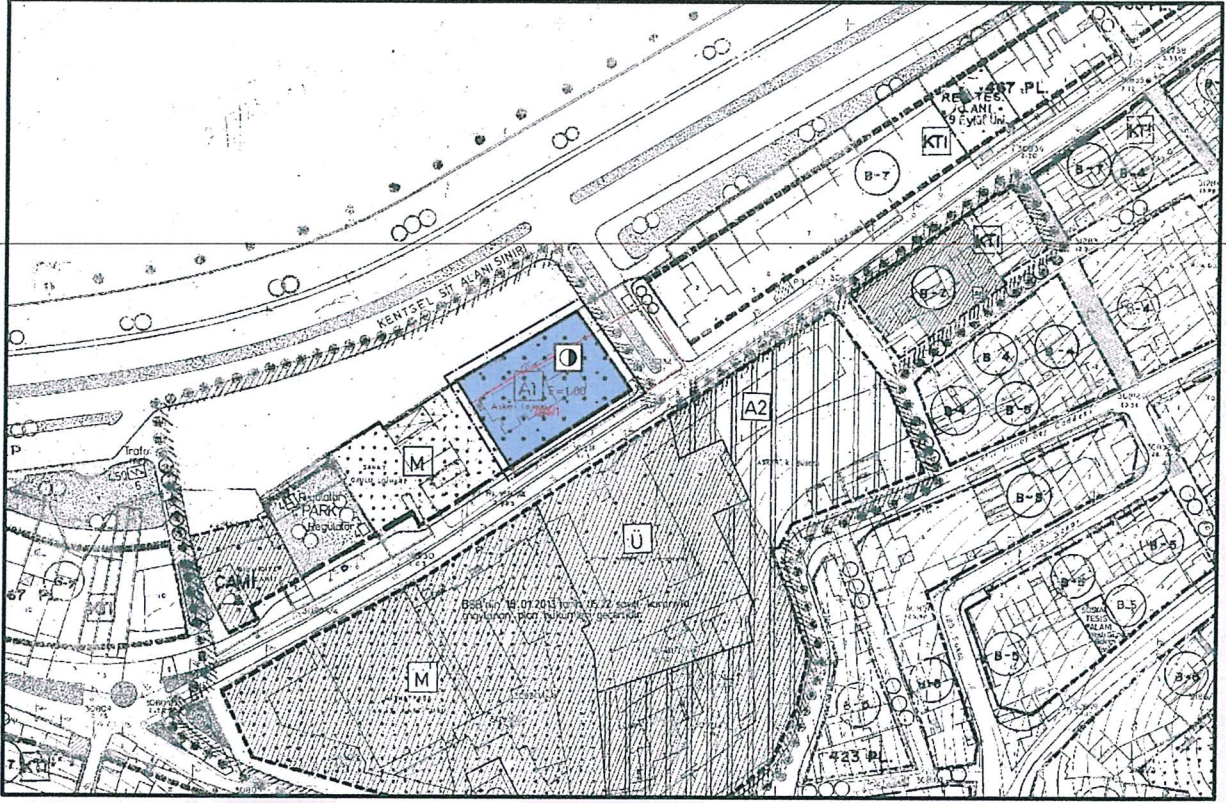
4.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Kararları

İzmir İli, Konak İlçesi, 1.Karantina Mahallesi'nde yer alan, 703 ada 1 parselinin tamamı için hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile;

- ✓ "'Katip Çelebi Üniversitesi Rektörlük Binası"' kullanımına sahip söz konusu 1.739 m²'lik alanın tamamının kamu yararı kapsamında "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.
- ✓ Mustafa Kemal Sahil Yolu Bulvarı ile Mithatpaşa Caddesi karayolu bağlantıları korunmuştur.

Alan Kullanımı	Meri Plan Yüzölçümü (m ²)	Öneri Plan Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı	-	1.739 m ²
Yüksek Öğretim Tesis Alanı	1.739 m ²	-

-- Arazi Kullanım Tablosu --



– 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Önerisi –

Sonuç olarak; Konak, 1.Karantina Mahallesi, 703 ada 1 parsele yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği önerisi ile mevcut kullanımı "Yüksek Öğretim Tesis Alanı" olan alan kamu yararı göz önünde bulundurularak "Resmi Kurum Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

5. PLAN NOTLARI

5.1. Planlama sahasında yer alan, İzmir I Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından belirlenen "Kentsel Sit Alanı"nda 2863 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

5.2. Bu alanda yer alan A1 notasyonu ile "aynen korunacak yapı" olarak belirlenen mevcut yapının yıkılmadan korunması esastır. Yıkılmasının zorunlu olduğu statik rapor ile belgelenmesi durumunda, konumu, taban alanı ve yüksekliğini belirleyecek nitelikte rölövesi, statik raporu ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilerek, alınacak karar doğrultusunda yıkımı yapılabilecektir, yeniden yapımında ise taban alanı,

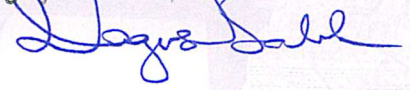
konumu ve yüksekliği korunarak hazırlanacak yeni yapılanma projesi Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilecektir.

5.3. İzmir, Konak, Mithatpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla
BATI PLAN


IHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
860 Sokak, No:2, Ağa Han İş Merkezi, Daire:304 Konak | İzmir
Kemeraltı V.D. 1500561147 Telefon|Fax: 0232-4459656 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, GMB No: 5362



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
KAYDEDİLMİŞTİR	
TARİH 11 Ocak 2017	YETKİLİ URAL DEDE MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
SAYI/PROJE NO 561 717856	İMZA 

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğuna; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarihten itibaren herhangi bir meslek kuruluşuna bağlı olmadığını; Eylem Kayıt Sicil Durum Raporu düzenlenmiştir. 27