



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**1/1000 ÖLÇEKLİ KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON
İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN RAPORU



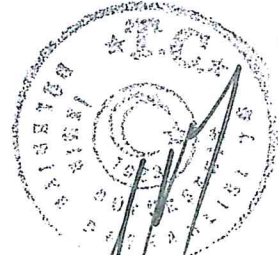
NİSAN, 2019



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

PLANLAMA EKİBİ

Zeliha DEMİREL – Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanı	
Seha ÖZMEN – Şehir Plancısı – Merkez Kent Uygulama İmar Pln. Şube Müdürü	
Dr. H.Gökhan KUTLU – Dr.Mimar -Tarihsel Çevr. ve Kült. Varlıkları Şb. Müd.	
Özden ALICIGÜZEL – Y. Şehir Plancısı	
Nejla BAYSAN – Y. Şehir Plancısı	
Özden COŞKUN ÖNER – Y.Mimar – Restorasyon Uzmanı	
Ayşegül GÜNGÖREN – Arkeolog – Sanat Tarihçisi	
Cem Olgar KARABALDIR – Peyzaj Mimarı	
Serdar Gökhan ŞAHAN – Sosyolog	



Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	3
İzmir Tarih Projesi.....	5
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VERİ TEŞKİL EDEN ÇALIŞMALAR.....	11
1.1. Kestelli Bölgesi Çalıştay Neticeleri ile Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Analizleri.....	12
1.1.1. Bölgenin Nitelikleri.....	12
1.1.2. Bölgenin Sorunları.....	13
1.1.3. Bölgeyi Canlandırma ve Geliştirmeye Yönelik Ana Kararlar	14
1.2. Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi.....	15
1.2.1. Mikro Projeler.....	17
1.2.1.1. Giridizade-Palamut Hanı Projesi.....	17
1.2.1.2. Yusuf Rıza Ofisleri Projesi.....	18
1.2.1.3. Roma Kalıntıları Oteli ve Konaklama Birimleri Projesi.....	18
2. KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	18
2.1. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Kararları.....	19
2.2. Kestelli Bölgesi'ne İlişkin 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Yapılan Değişiklikler.....	20
2.2.1. 182 Ada.....	22
2.2.2. 184 Ada.....	23
2.3. 1/500 Ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği.....	26
2.3.1. 182 Ada.....	26
2.3.2. 184 Ada.....	27

GİRİŞ

İzmir'in tarihi kent merkezi niteliğindeki Kemeraltı Bölgesi, kentin geleneksel ticaret merkezi olmasının yanı sıra barındırdığı nitelikli yapı stoğu nedeniyle kentin odağı olmayı günümüzde de devam ettirmektedir. Bölge; kentin akropolü Kadifekale, Helenistik ve Roma döneminden kalan Agora, Antik Tiyatro, Stadyum ve Altın Yol, cami, türbe, havra ve kilise gibi dini yapılarıyla; Rum, Türk, Osmanlı, Musevi, Levanten evleriyle; sokak ve meydan dokusuyla; han, atölye, dükkân, otel, hamam, okul, çeşme gibi döneminin ticari, sosyal, idari yaklaşık 1500 adet tescilli anıtsal ve sivil mimari yapılarıyla, farklı uygarlıkların birbirleriyle etkileşimi sonucu zengin ve çok renkli bir kültür mozaiğinin oluştuğu ve geliştiği bir alandır. Bu bütünlük tarihi kentsel örüntü, tarihi kent merkezine yönelik yaklaşımların bütüncül olarak planlanmasını gerekli kılmıştır.

Kemeraltı ve çevresi ilk olarak Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Kurulu'nun 17.11.1978 tarih ve A-1373 sayılı kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilmiştir. Daha sonra, Kadifekale, Agora, Tiyatro, Altınyol, Stadyum, Varyant bölgelerinde 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Doğal Sit Alanları belirlenmiş, son olarak İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.01.2002 tarih 9728 sayılı kararı ile anılan sit alanları da korunmak üzere alanın tamamı "Kentsel + 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiş ve 04.11.2004 tarih 152 sayılı kararları ile de Kadifekale ve Tiyatro 1. ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının sınırı yeniden düzenlenmiştir.

İzmir Kemeraltı ve çevresine ilişkin 1982 yılında hazırlanan ilk 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 13.08.1984 tarihinde onaylanmıştır. Zamanla bu planın ihtiyaçları karşılamaması sonucunda bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları hazırlanmıştır. Yaklaşık 272 ha. alanı kapsayan Kemeraltı bölgesine ilişkin 1/5000 ölçekli İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 14.10.2002 tarih, 10138 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.11.2002 tarih, 05/85 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra, söz konusu Nazım İmar Planının bir kısmına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2007 tarih, 01.2360 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.02.2008 tarih, 2958 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 12.03.2008 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda etaplar halinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve Revizyonları hazırlanmıştır. Bu kapsamda hazırlanarak onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları ve Revizyonları;

- Konak Belediye Meclisi'nin 28.06.2004 tarih, 4889/5336 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2005 tarih, 732 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2005 tarih, 05.1020 sayılı kararı ile onaylanan Kemeraltı 1. Etap 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı,
- Konak Belediye Meclisi'nin 06.05.2005 tarih, 50/98 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.06.2005 tarih, 645 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2005 tarih, 05.702 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Agora ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı,
- Konak Belediye Meclisi'nin 02.03.2009 tarih, 55/2009 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.02.2009 tarih, 3827 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2009 tarih, 01.273 sayılı kararı ve onaylanan 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı,
- İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.02.2008 tarih, 2958 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2008 tarih, 01.684 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kadifekale-Tiyatro ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.

Plan çalışmalarının yanı sıra 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" kapsamında Kemeraltı bölgesi, Konak Belediye Meclisi'nin 05.01.2007 tarih, 2/2007 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.01.2007 tarih, 01.09 sayılı kararı doğrultusunda Bakanlar Kurulunca 01.10.2007 tarihinde **"İzmir Kemeraltı ve Çevresi Yenileme Alanı"** olarak ilan edilmiştir. Anılan Yasa doğrultusunda, bölgeye ilişkin 2002 yılında başlayan ve devam eden kentsel koruma, canlandırma ve yeniden kente kazandırmaya yönelik koruma, geliştirme ve yaşatma projelerinin sıralandığı, bölgenin sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak kalkınması amacıyla örgütlenme şemasının oluşturulduğu **"İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Yenileme Alanı Etap Proje ve Programları"** Konak Belediyesi ile birlikte İzmir Büyükşehir

Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. Bu program, Konak Belediye Meclisi'nin 01.07.2008 tarih, 181/2008 sayılı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2008 tarih, 01.1836 sayılı kararlarıyla uygun bulunmuştur.

Tüm bu plan ve proje çalışmalarına rağmen günümüzde, tarihi kent merkezi niteliğindeki Kemeraltı ve çevresinin ekonomik, sosyal ve fiziksel eskime ve tahrip olma süreci devam etmektedir. Hızlı kentleşme, göç, kentin çeperlere doğru gelişmesi sonucu yeni gelişme alanlarında modern alışveriş merkezlerinin oluşması bu sürecin en etkili nedenleri arasında sayılabilir. Tarihi kent merkezi, sahip olduğu kültürel değerlere karşın güncel talep ve ihtiyaçlara uyum sağlayamamakta, kentin diğer bölgeleri ile bütünleşememektedir. Zaman içerisinde değişen idari, toplumsal ve fiziksel dinamikler sonucunda kentin diğer bölgelerinden farklı şekilde evrilen ve kent yaşamından ayrışan bu alanın kent ile yeniden bütünleşebilmesi, yerel yönetim ve ilgili meslek örgütleri tarafından uzun süredir tartışılmaktadır. Bu kapsamda, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından geliştirilen "**İzmir Tarih Projesi**" ile söz konusu tartışmalar daha kapsamlı bir biçimde ele alınmaya ve alandaki sorunlara ilişkin çözüm önerileri geliştirilmeye başlanmıştır.

İzmir Tarih Projesi

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2013 yılında çalışmalarına başlanan İzmir Tarih Projesi, İzmir'in tarihi kent merkezi olan ve Yenileme Alanı ilan edilen Kemeraltı ve Çevresi 1., 2. ve 3.Derece Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanı'nın; koruma-kullanma dengesi gözetilerek bütüncül bir bakış açısıyla sağlıklılaştırılması ve canlandırılmasını amaçlamaktadır.

İzmirliilerin kentleriyle ilişkili belleklerinin geliştirilmesi ve yeniden inşa edilmesini birinci amaç olarak ortaya koyan İzmir Tarih Projesi, katılımcı bir süreçle oluşturulmuş olan "**İzmir Tarih Projesi İçin Tasarım Stratejisi Raporu**" esas alınarak yürütülmektedir. İzmir Tarih Projesi'nin en önemli referansını, proje alanının tarihi ve kültürel zenginliğini oluşturan arkeolojik kaynaklar ve yapı stoğu oluşturmaktadır.

Projenin öncelikli faydalanıcıları bölge halkıdır. Bunun yanı sıra İzmirliiler ve kente dışarıdan gelen ziyaretçiler diğer faydalanıcı grupları oluşturmaktadır. Projenin başlıca aktörleri bu güne kadar bu alanda koruma ve sağlıklılaştırma çalışmalarını gerçekleştirmiş olan İzmir Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Konak Belediyesi'nin yanında; İzmir'de yer alan üniversiteler (Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Yaşar Üniversitesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Kâtip Çelebi Üniversitesi), meslek odaları (TMMOB Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, Peyzaj Mimarları Odası ve Turist Rehberleri Odası), sivil toplum örgütleri (EGEV, ESİAD, EĞİAD, İZSİAD, EGİKAD, İKSEV vb.) ve dernekleri (Tarihi

Kemeraltı Esnaf Derneği ve İzmir Kent Değerlerini Koruma ve Geliştirme Derneği vb.), ilgili kamu kurumları (İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü, İzmir Kültür ve Turizm Bölge Müdürlüğü ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) özel sektör temsilcileri ve ilgili muhtarlıklardır. Aktörler arası koordinasyon, projenin yürütülmesi amacıyla İzmir Büyükşehir Belediyesi bünyesinde oluşturulan İzmir Tarih Proje Merkezi tarafından sağlanmaktadır.

İzmir Tarih Projesinin ikinci amacı, İzmir'in sanayi toplumunun tek merkezli kentinden, bilgi toplumunun çok merkezli kentine geçiş yaşanırken, proje alanında ortaya çıkan çöküntü alanlarının oluşumuna mani olmak ve bu oluşumu tersine çevirmektir. Proje alanında daha önce bulunan işlevlerin başka alanlara taşınması ile bu iş yerlerinin yakınındaki konutlar da terk edilmiştir. İşlevleri son bulmuş yapılar başka fonksiyonlara ev sahipliği yapacak şekilde dönüşmemiştir. Zaman içerisinde de bu yapılar tahrip olarak özgün niteliklerini yitirmeye başlamışlardır. Bu sürecin neticesinde alanda sunulan hizmetlerin çeşitliliği azalmış, alan İzmirliğin geneli yerine, kullanıcı çeşitliliği azalarak fiziksel olarak yıpranmıştır. Alana yönelik hazırlanacak bütüncül bir müdahale önerisinin, daha sağlıklı ve başarılı sonuçlar doğuracağı, bu müdahalenin alan ile doğrudan ve dolaylı biçimde ilgili her kesimden katılımcının katkıları ile gerçekleştirilmesi halinde daha çabuk benimseneceği, alanın arzu edildiği şekilde dönüşümünü tetikleyeceği ve bu süreci hızlandıracağı öngörülmektedir. Bu süreçte dikkat edilecek bir diğer husus ise tarihi ve kültürel niteliği olan bu bölgelerde canlandırma, koruma ve sağlıklılaştırma hedeflerinin her üçünün birden gerçekleştirilmesidir.

Proje alanına yönelik yerel yönetimler tarafından uzun zamandır parsel ölçeğinde ya da kamusal alanlarda (sokak, meydan vb.) yürütülen koruma çalışmaları proje alanında çöküntü sürecini geriletecek, tersine çevirecek bir yaygınlık kazanamamıştır. Aynı zamanda, İzmir Tarih Proje alanında yapılacak çalışmaların kendi aralarında uyumlu olabilmesi için de bölgenin tamamı için geçerli ölçütlerin olması gerekmektedir. Bu süreç **daha etkili bir strateji gereksinimini** ortaya çıkarmıştır.

İzmir Tarih Proje Alanı'na ilişkin stratejik tercihlerden üzerinde fikir birliği sağlanan öncelikli konu, **buradaki konut işlevlerinin sağlıklılaştırılması, canlandırılması** olmuştur. Konut miktarının azalmasının çöküntü sürecini hızlandıran önemli faktörlerden biri olduğu görülmektedir. Konut sayısının azalması, buradaki özellikle hizmet nitelikli faaliyetlere olan talebin düşmesine ve alanın canlılığının azalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle buradaki terk edilmiş konutların tekrar kullanılmaya başlanarak konut miktarının artırılması, **bölge sakinlerinin korunması ve toplumun tüm katmanlarından gelenlerin bu alanda yaşar hale gelmesi** önem kazanmaktadır.

Bu alanın canlandırılabilmesi için **burayı terk eden nitelikli faaliyetlerin yerini, alan kullanıcılarının taleplerine cevap verecek başka faaliyetlerin alması** gerekmektedir. Burada yer alacak yeni faaliyetlerin bu alanda yaşama talebi yaratabilecek, öncelikle İzmirliilerin ve kent dışından ziyaretçilerin buraya gelmesini sağlayarak kullanıcı çeşitliliğini arttıracak nitelikte olması hedeflenmektedir. Bu faaliyetlerin aynı zamanda bölge sakinlerine istihdam sağlayacak, onların bilgi, beceri ve potansiyellerine uygun nitelikte olması amaçlanmaktadır.

İzmir Tarih Projesi'ne ilişkin katılımcı müzakere süreci içinde böyle bir stratejik faaliyetin **turizm** olabileceği konusunda geniş bir fikir birliği olduğu gözlenmiştir. Geliştirilecek turizm faaliyetinin sadece bu alanın tarihi değerlerine yönelik ve onlarla sınırlı olmasından ziyade, bu alana insanların çok kez gelmelerini sağlayacak şekilde bir çekicilik ve talep yaratması için hem yaratıcılık hem de tasarım yolu ile **tarihi buradaki yaşam deneyiminin parçası haline getirmek** en temel hedefi oluşturmaktadır.

Bu alanın canlandırılması ve gece de yaşar hale getirilerek güvenliğinin yükseltilmesi konusunda şimdiye kadar sürdürülen müzakerelerde üzerinde düşünce birliği sağlanan ikinci faaliyet alanı, **gençliğin ve onlara ilişkin konaklama ve eğitim faaliyetlerinin bu alana çekilmesi** olmuştur. Alanın canlanması için sadece eğitim tesislerinin çekilmesi yeterli olmayacaktır. Alanın buradaki üretim ve satış faaliyetleriyle desteklenmesi gerekmektedir. Proje üzerinde yapılan görüşmelerde, bu alanın gençler için çekici hale getirilmesi amacıyla gençlere ilişkin mekânlar oluşturmanın gereklilik olduğu yönünde fikir birliğine varılmıştır.

Dördüncü stratejik tercih olarak, **Metropolitan Aktivite Merkezi kullanımında yer alan nitelikli faaliyetlerin bölgeyi terk etme eğilimleri konusunda dikkatli olunmasının**, gereksiz boşalmalara karşı çıkılmasının gerekliliği konusunda uzlaşma bulunmaktadır.

İzmir Tarih Proje Alanı gibi çok katmanlı kentsel ve arkeolojik sitlerin bulunduğu kompleks bir yapıda, **toprak altı ve toprak üstü kültür varlıklarını bütünlük olarak değerlendiren kavramsal çerçevesiyle uyumlu bir koruma/canlandırma stratejisine sahip kentsel arkeoloji yaklaşımı** gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

İzmir Tarih Projesi'nin katılımcı politikası gereği **temel yasal mevzuat** olarak Belediyelerin öncülüğünde koruma, iyileştirme ve canlandırmaya olanak veren **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (73.madde)** belirlenmiştir. Türkiye'de özellikle son dönemde kentsel dönüşüm

uygulamalarında tercih edilen ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'dan, uygulamadan direk etkilenenlerle müzakereye kapalı olması nedeniyle yararlanılmaması temel bir ilke olarak benimsenmiştir.

İzmir Tarih Projesi, alanların karakteristiğini ve dinamiğini çözümlene yoluyla bütüncül bir planlama/tasarım stratejisi geliştirmiştir. Belediyeler tarafından daha önceden hazırlanan koruma amaçlı imar planları, mahalli sınırlar ve kültür katmanları temel alınarak İzmir Tarih Proje Alanı, 19 alt bölgeye ayrılmıştır (**Resim 1**).

Projede, tarihi mirasın korunması kadar alandaki ekonomik ve sosyal yaşamı canlandıracak uygulamaların geliştirilmesi de önemsenmekte ve bu doğrultuda her bir alt bölge için operasyon planları hazırlanmaktadır. Operasyon planları hazırlanırken "İzmir Tarih Projesi İçin Tasarım Stratejisi Raporu" esas alınmaktadır. Bu raporda geliştirilmiş olan stratejik tercihler, alt proje alanları içinde uygulanacak olan tasarımlara, faaliyetlere ve eylemlere dönüştürülecektir. İzmir Tarih Projesi'nin ilkesi gereği, operasyon planları aynı zamanda alan kullanıcıları, akademisyenler, STK'lar, yerel yönetimler ve ilgili diğer aktörlerin katılımında yürütülen alt bölge çalışmaları neticesinde hazırlanmaktadır.

Çalıştaylarda katılımcılar tarafından bölgelerin özellikleri, sağladıkları deneyimler, sahip oldukları sorun ve potansiyeller tespit edilmekte ve bu çerçevede her bölge için farklı ölçekte birçok öneri geliştirilmektedir.



Resim 1. İzmir Tarih Projesi 19 Alt Bölge Haritası

Çalıştay neticesinde elde edilen veriler ve anket yoluyla üzerinde fikir birliği sağlanan öneriler tasarım stratejisi raporunda belirlenen ilkelerin ışığında söz konusu alt bölgelerdeki operasyon planlarının temalarını oluşturmaktadır. Operasyon planları, muhtemel işbirliklerinin sağlanması amacıyla ilgili operatif kurumlara Diyalog Konferansları aracılığıyla duyurulmaktadır. Diyalog Konferansı'ndan sonra, uygulama aşamasına geçilmesi planlanmaktadır. Bu aşamada sürecin izlenmesi, gerekli geri dönüşleri sağlamak için ihtiyaç duyulan koordinasyon doğrultusunda çalışmalar, İzmir Tarih Proje Merkezi tarafından yürütülmektedir.

Bu kapsamda, öncelikle Konak Kemeraltı ve Çevresi'nin tarihi/kültürel değerleri ile bu değerleri korumaya yönelik yapılmış olan çalışmalar, bu çalışmalar neticesinde bölgenin son durumu ile plan değişikliği sürecinin başlamasına neden olan ana faktör niteliğindeki İzmir Tarih Projesi ile bu projenin oluşumu ve içeriği; Açıklama Raporu'nun giriş bölümünde aktarılmıştır. Planlama alanı ile plan değişikliğinin amaç ve kapsamının anlatıldığı Açıklama Raporu'nun birinci bölümünde, İzmir Tarih Projesi doğrultusunda Kestelli Bölgesine yönelik düzenlenen çalıştayın neticeleri, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü tarafından hazırlanan "Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi" kapsamında yapılan analizler ile makro ve mikro projeler anlatılmıştır. İkinci ve son bölümde ise, Kestelli Bölgesi'ne ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı değerlendirilmiş ve İzmir Tarih Projesi kapsamında belirlenen 19 alt bölgeden biri olan Kestelli Bölgesi'ne yönelik alanın korunarak canlandırılması amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda çevresiyle olan etkileşimi de dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ve Plan Notları ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı değişikliği kapsamında yapılan müdahaleler özetlenmiştir.

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VERİ TEŞKİL EDEN ÇALIŞMALAR

İzmir Tarih Projesi kapsamında yeniden düzenlenmesi öngörülen plan değişikliğine konu alan, günümüzde tarihi ve kültürel dokusu eskimiş ve yıpranmış olan, güvenlik sorunu bulunan ve İzmir-Tarih Projesi kapsamında 6 Nolu Alt Bölge olarak belirlenen Kestelli Bölgesi'nin, korunması ve canlandırılması amacıyla anılan proje kapsamında yürütülen bütüncül ve detaylı çalışmalar neticesinde geliştirilen projelerin hayata geçirilmesi amacıyla, bu bölge içinde kalan; Uğur Mahallesi'nde yer alan 182 adanın "Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar – 2 Kat (T-İ2)" kullanım kararında kalan doğu kısmı ile 184 adanın tamamı ve Kestelli Mahallesi'nde yer alan 3639 adanın güney kısmını kapsamaktadır.

İzmir Tarih Projesi kapsamında Kestelli Bölgesi bütüncül olarak ele alınarak projeler üretilmiş, ancak; geliştirilen projelerin tamamı 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda değişiklik gerektirmediğinden, projeler doğrultusunda yeniden düzenleme yapmayı gerektiren alanlar dikkate alınarak plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır **(Resim 2)**.



Resim 2. İzmir Tarih Projesi Kestelli Bölgesi (Plan Değişikliği Önerisine Konu Alan)

Plan değişikliği önerisinin hazırlanmasına veri teşkil eden çalışmalar iki aşamada özetlenebilir. Bunlardan ilki İzmir Tarih Projesi kapsamında bu alana yönelik yapılan çalıştaydan elde edilen sonuçlardır. İkincisi, bu neticeler ve İzmir Tarih Strateji Raporu ile kentsel, mimari ve sosyal analizler doğrultusunda parsel ve yapı ölçeğinde İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mimarlık Fakültesince hazırlanan "Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi"dir. Kestelli Bölgesine ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğine veri teşkil eden ve İzmir Tarih Projesi kapsamında yürütülen çalışmalar ve oluşturulan projeler aşağıda özetlenmiştir.

1.1. Kestelli Bölgesi Çalıştay Neticeleri ile Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Analizleri

Kestelli Bölgesi özelinde 23.05.2016 tarihinde yapılan çalıştayda, İzmir-Tarih Projesi'nin stratejik hedefleri doğrultusunda bölgenin sosyal yapısı, belleği, sorunları, alanı canlandıracak faaliyetler ve kamusal alan senaryoları detaylı bir şekilde tartışılmıştır. Ayrıca Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi kapsamında alana ilişkin detaylı sosyal ve fiziksel analizler yapılmıştır. Söz konusu çalıştay ve proje çalışmasında elde edilen veriler aşağıda aktarılmıştır.

1.1.1. Bölgenin Nitelikleri

Helenistik dönemden bugüne kadar yerleşime ev sahipliği yapan ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli taşınmazların yoğun olduğu Kestelli Bölgesi, Yahudiler ile ağırlıklı olarak Türklerin yaşadığı bir bölgedir. 19. yüzyıl geleneksel kent dokusu içerisindeki konut yapılarını barındırmaktadır. Levanten ve Türk mimarlığının karakterlerini taşıyan bu konut yapıları, İzmir'e özgü bir nitelik taşımakta olup, günümüzde işyeri haline dönüşmüşlerdir. Alan içinde bulunan hanların çoğunluğu 19. yüzyıl ve sonrasında yapılmış olup, çoğunlukla pasaj niteliğindeki iş hanlarıdır. Bölgedeki anıtsal yapılardan bazıları ise Naturzade Cami, Salepçioğlu Cami, Kahraman Mescit Cami, Esnaf Şeyh Cami, İstanköy Hamamı, Çivici Hamamı, İstiklal İlkokulu ve Alanyalı Konağı'dır.

Kestelli Bölgesi, İzmir'in tarihi ticaret merkezinde, Anafartalar Caddesi ile İkiçeşmelik Caddeleri arasında, Fevzi Paşa Caddesi ve Çankaya semtinin yakın çevresinde yer almaktadır. Kestelli Caddesi üzerinde yer alan güçlü yaya ve taşıt akışı İkiçeşmelik bölgesinden Kemeraltı Çarşısı ve Konak Meydanı'na doğru erişimi sağlamakta, böylece tarihi kent merkezini güney ve güneydoğu yönünden kentle bütünleştirmektedir. Bölge Kemeraltı'nın dış çeperinde, Basmane, Agora Kazı Alanı, Tilkilik ve Namazgâh gibi tarihî öneme sahip bölgelerin yakınında

konumlanmaktadır. Konumu sebebiyle bölge, tarihsel süreç içerisinde Türk mahallelerinin kentteki ilk örneklerini oluşturan İkiçeşmelik Bölgesi ile kent merkezini birleştiren bir alan görevini de üstlenmiştir. Bugün dahi bölge geçiş bölgesi olma niteliğini devam ettirmektedir.

Bölgenin yapısının değişmesinde çok önemli bir dönüm noktası Eşrefpaşa (İkiçeşmelik) Caddesi'nin 1900'lü yılların ortalarında açılmasından sonra yaşanmıştır. O döneme kadar daha çok Kemeraltı Çarşısı ya da Fevzi Paşa Bulvarı üzerinden erişilen Kestelli Bölgesi, caddenin açılması ile ana ulaşım arterlerine daha da yakın bir konuma gelmiştir. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren 1980'li yıllara kadar bölge başta tekstil, toptancı, trikocu, ayakkabı imalat ve perakendecileri olmak üzere çeşitli tekstil ve giyim kollarına ev sahipliği yapmıştır. İkiçeşmelik Caddesi'ni Kemeraltı Çarşısı'nın kalbine bağlayan Kestelli yolu etrafında giyim toptancıları yer almaktadır. Bölge ticari canlılığını 1980'li yılların sonrasında geleneksel kent merkezinin küçülmeye başlaması ve kentin diğer bölgelerinde yeni alt merkezlerin kurulması sonucu yitirmeye başlamıştır. Özellikle son on yıllık süreçte büyük ölçüde ticari işlevini yitirmiştir.

Kestelli Bölgesi, Kestelli ve Uğur Mahallelerinin tamamını ve Konak Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır. Bölgenin çok eğimli bir topoğrafyası vardır. Tarihi yapılar da dahil olmak üzere, bölge içindeki yapıların ve iş hanlarının çoğu günümüzde ticari nitelikli yapılar olarak kullanılmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak giyim toptancıları ve spotçuların (ikinci el eşya alım satımı) yanı sıra deri eşya imalathaneleri de bulunmaktadır. Günümüzde bölgede sürekli ikamet eden nüfus oldukça azdır. Bölgenin kentsel ve mimari niteliklerine ilişkin ayrıntılı analizler Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Raporu'nda yer almaktadır.

1.1.2. Bölgenin Sorunları

Bölgede kaçak otoparklar, mal indirme bindirme nedeniyle uygunsuz parklanma ve yollarda tek yön-çift yön uygulaması olmaması nedeniyle trafik ciddi bir problem haline dönüşmüştür. Dar sokaklarda yaşanan bu trafik problemi yaya erişiminin güvenliğini tehlikeye atmaktadır. Ayrıca, kamusal alanların, esnaf tarafından mal ve tezgâh kullanımı amacıyla işgal edilmesi, yaya erişimini engellemekte ve görsel kirliliğe yol açmaktadır. Dolayısıyla alanın konumundan kaynaklı ziyaret potansiyeli yayalar tarafından tercih edilmemektedir. Yayaların bölgeyi tercih etmemesi ise alanın ticari ve sosyal yaşantısında çeşitlilik ve canlılığın yitirilmesine yol açmıştır.

Bölgenin önemli sorunlarından biri, Kestelli Caddesi'nin dışında kalan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli binaların büyük çoğunluğunun işlev kaybı nedeni ile terk edilmesi ya da bakımsız duruma düşmüş olmasıdır. Terk edilmiş yapılar bakımsızlık ve vandalizm gibi

sebepler ile yıkılmış ve parselleri kaçak otoparklara dönüşmüştür. Metruk durumda olmayan tarihi konut yapıları özgün işlevini; perakende veya toptana yönelik satış, deri imalathaneleri vb. işlevlere bırakmıştır. Tarihi konutların dışında, 1960'lı yıllardan itibaren inşa edilmeye başlayan iş hanı, dükkan gibi işlevlere yanıt veren diğer binalar da bölgenin duraksayan ticari canlılığından etkilenerek bakımsız kalmıştır. Ofis ve imalat kullanımlarının bölgeyi terk etmesi sonucu üst katlar metruk duruma düşmüştür.

Perakende ticaret yapanların aksine toptancı ve üreticiler ile bunların müşterileri ağırlıklı olarak erkeklerden oluşmaktadır. Erkek nüfustan oluşan müşteri, esnaf ve çalışanlar dışında kadın ve çocuklar bölgeyi kullanmamaktadırlar. Nadiren bölgeyi kullanan kadın ve çocuk nüfusu ise Mezarlıkbaşı, İkiçeşmelik ve Eşrefpaşa yönündeki semtlerde oturup Anafartalar Caddesi'ne doğru bölgeden geçen perakende müşterisidir. Kestelli Caddesi ve civarının yalnızca perakende ticaret ve üretime odaklanması işlevsel bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum kullanıcı çeşitliliğini kısıtlı hale getirmekte, bölgenin gece kullanım dışı kalmasına yol açmakta dolayısıyla geceleri güvenlik sorunları yaşanmakta ve nakliye araçlarının trafiği olumsuz etkilemesine sebep olmaktadır.

Kestelli Bölgesi'nin olduğu kadar tüm Kemeraltı'nın ana sorunlarından biri olan uygunsuz tabela yerleşimleri bölgedeki nitelikli yapı stoğunun algılanırlığına engel olmakta ve görüntü kirliliğine yol açmaktadır.

Bölgede su baskını, aydınlatma, elektrik kesintileri gibi alt yapı sorunları mevcuttur. Ayrıca, zemin kaplamasında malzeme kayıpları ve bozulma gibi sorunlar da vardır.

Bölgenin sorunlarına dair ayrıntılı analizler Kestelli Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Raporu'nda yer almaktadır.

1.1.3. Bölgeyi Canlandırma ve Geliştirmeye Yönelik Ana Kararlar

Kestelli Bölgesi'ne yönelik çalıştay neticesinde elde edilen veriler doğrultusunda;

- İzmir'in çok kültürlü yapısının mimari öğelerini barındıran Kestelli Bölgesi'nin, tasarım bütünlüğü içerisinde kentsel bağlam ile ilişkilerinin güçlendirilerek yaşatılması,
- Bölge içerisinde terk edilmiş ve kullanılmayan alanların, uygun senaryo ve işlevler doğrultusunda canlandırılması ve kent yaşantısına kazandırılması,
- Konut alanlarının canlandırılması,
- Yeme içmeye yönelik işletmelerin alana çekilmesi,

- Gençliği ve sanatçıları bölgeye çekecek düzenlemeler yapılması,
- Bölgede güvenli yaya erişiminin sağlanması,
- Mal yükleme boşaltmadan kaynaklı trafik problemlerinin çözülmesi için lojistik planlaması yapılması,
- Ruhsatsız otoparklar, uygunsuz parklanma ve dar yollarda tek yön-çift yön uygulaması olmamasından kaynaklı trafik problemlerine çözüm bulunması için ulaşım planlamasının yapılması.
- Tasarlanacak küçük kentsel nişler ile alanın niteliğinin artırılması,

hedeflenmiştir.

1.2. Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi

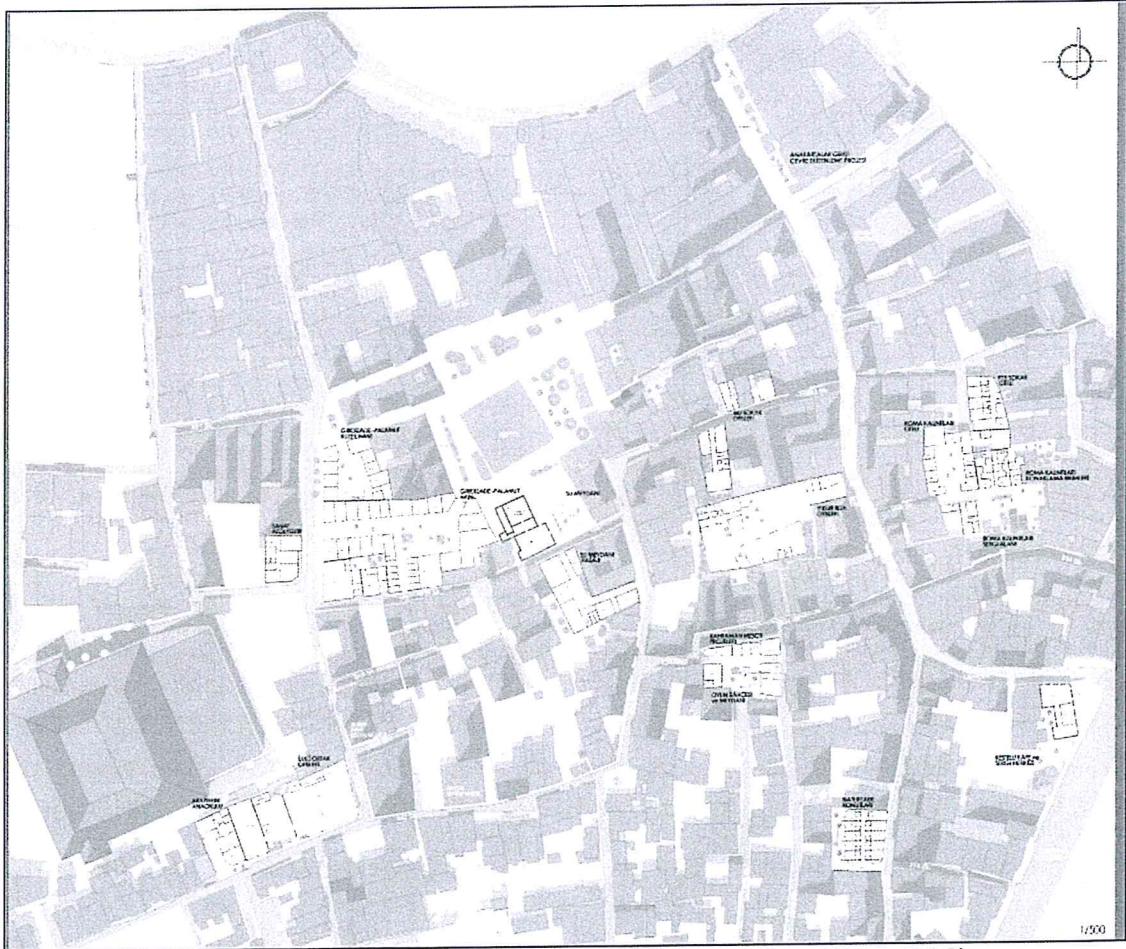
İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Tasarım Kent ve Mimarlık Araştırmaları Merkezi (İYTE-TAMİKAM) ve İzmir Büyükşehir Belediyesi (İBB) işbirliği ile hazırlanan Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi, İzmir Tarih Projesi kapsamında oluşturulan strateji raporu, bölgeye ilişkin gerçekleştirilen çalıştay verileri ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda öngörülen stratejik yönelimler doğrultusunda geliştirilmiştir. Proje çalışmaları, yalnızca tasarımcıların değil aynı zamanda kullanıcı, uzman, karar verici, eski kullanıcı ve kent halkından oluşan çok geniş bir ekip tarafından ve katılımcı süreçler eşliğinde yürütülmüştür.

Projenin makro kararları aşağıda sıralanmaktadır:

- Bölgede ticari ve konut kullanımına hizmet edecek nitelikli servis yolları, lojistik merkezler ve otoparklar düzenlenmeli ve kontrollü taşıt geçiş aksları ve buna ilişkin alt yapı sistemleri tasarlanmalıdır.
- Kestelli Bölgesi'nin atıl kalan kısımlarına geleneksel ticaret bölgelerinin ve terkedilmiş tarihi konut bölgelerinin gereksinim duyacağı işlevler getirilmelidir. Böylelikle konut ve ticari kullanımların niteliği yükseltilip bölgedeki kentsel hayat canlandırılacaktır.
- Konut alanlarına yönelik hizmet ve servisler; anaokulu, muhtarlık, kültür merkezi, çocuk oyun alanları, kamuya açık ortak alanlar, kahvehane, bakkal, manav vb. ticari birimler olabileceği gibi geleneksel Kemeraltı ticaret bölgesine hizmet edecek mekânlar ise kafe ve restoranlar, dinlenmeye yönelik açık alanlar, tuvalet, otopark ve lojistik

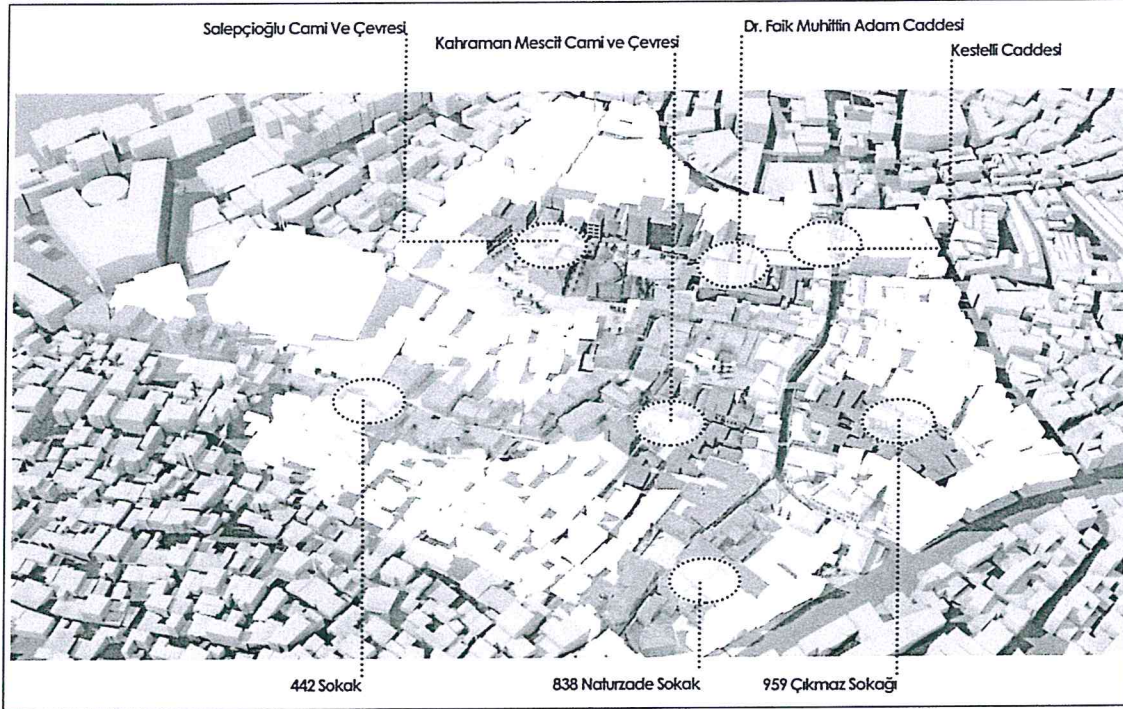
merkezler olabilir. Bölgenin dışarıdan algılanabilirliği sağlanmalıdır. Bölgenin girişlerine ve uygun açık alanlarına mekânsal ve görsel düzenleme ve müdahaleler yapılmalıdır.

- Mevcut tarihi yapı stoğunun barındırabileceği uygun işlevlerin bölgeye getirilmesi gereklidir. Ofisler, kafe ve restoranlar, kırtasiye ve baskı işleri gibi bazı servisler, tarihi konut dokusunun yeniden işlevlendirilmesi için uygun olacaktır. Böylece atıl durumda kalan tarihi yapıların kullanımı sağlanacaktır. Çeşitli kurumsal ölçek ve yapıda uygun alternatif ofis yapıları tasarlanarak alt yapısı, hizmet ve servisleri geliştirilmelidir.
- Bölgede konut ve konaklama kullanımları özendirilmelidir. Ofis, konut, konaklama ve perakende ticaretin bir arada bulunması gece ve gündüz yaşamını dengeleyecek sağlıklı ve normal bir kent yaşamına olanak sağlayacaktır.



Resim 3. Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Zemin Kat Planı

Yukarıda kısaca özetlenen Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi'nde farklı, nitelik ve değerler taşıyan "Kimlik Bölgeleri"¹ tespit edilmiştir. Söz konusu kimlik bölgeleri Kestelli Caddesi, 442 Sokak, 838 Naturzade Sokak, Dr. Faik Muhittin Adam Caddesi, 959 Çıkmaz Sokağı, Kahraman Mescit Cami ve Çevresinden oluşmaktadır. Proje kapsamında belirlenen kimlik bölgeleri esas alınarak geliştirilen mikro projeler aşağıda özetlenmiştir:



Resim 4. Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi Kimlik Bölgeleri

1.2.1. Mikro Projeler

1.2.1.1. Giridizade-Palamut Hanı Projesi

Hem Kemeraltı Çarşısı'nın ana arteri olan Anafartalar Caddesi'ne yakınlığı hem de yakın çevresinde konumlanan Salepçioğlu Camisi, İstanköy Hamamı gibi önemli tarihi değerlere sahip yapılar nedeni ile büyük bir ticari potansiyele sahip olan Kestelli Bölgesi'nin İkinci ve Üçüncü Beyler Sokakları ve Salepçioğlu Hanı eksenlerinde kalan 182 ada üzerinde Giridizade – Palamut Hanı Projesi geliştirilmiştir.

Günümüzde ticari açıdan oldukça canlı bölgeler ile tümüyle terk edilmiş bölgeler arasında kalan alanda, proje kapsamında, alanın ticari potansiyeli dikkate alınarak perakende

¹Her kimlik bölgesi için kentsel tasarım ölçeğinde projeler hazırlanmış olup, söz konusu projeler ile ilgili ayrıntılı bilgi proje raporunda yer almaktadır.

ticaretin teşvik edilmesi önerilmiştir. Böylece, söz konusu bölgede, İzmir Tarih Projesi'nin stratejilerinden biri olan kullanıcı çeşitliliğinin artırılması suretiyle bölgenin ve yakın çevresinin gelişimi ve canlanması sağlanmış olacaktır.

1.2.1.2. Yusuf Rıza Ofisleri Projesi

Kemeraltı bölgesinin konut ve ticaret işlevi açısından geçiş bölgesinde yer alan ve büyük bir kısmı metruk durumda olan Kestelli Bölgesi'nde, alanın canlandırılması hedefi doğrultusunda kullanıcı çeşitliliğinin artırılmasını sağlayabilmek amacıyla 184 ada 34 ve 35 parsellerin ofis olarak işlevlendirilmesine yönelik Yusuf Rıza Ofisleri Projesi geliştirilmiştir.

İzmir'in ilk özel okullarından biri olan Yusuf Rıza Okulu'na ev sahipliği yapan, günümüzde yıkılmış olmakla birlikte bodrum katlı bir okul yapısının yer aldığı 1347 m2 büyüklüğündeki parsel, günümüzde otopark olarak kullanılmaktadır.

Açık ofisler, özel ofisler, hizmet ve servis birimleri, konferans ve toplantı salonları, kafe gibi işlevleri barındıran Yusuf Rıza Ofisleri Projesi doğrultusunda, görece büyük yüzölçüme ve dar bir cepheye sahip olan parselde nitelikli bir yapı yapılabilmesi amacıyla, parsel formu ve çevresindeki tescilli parseller dikkate alınarak mimari tasarıma esneklik sağlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1.2.1.3. Roma Kalıntıları Oteli ve Konaklama Birimleri Projesi

Kestelli Alt Bölgesi'nin kullanıcı çeşitliliğinin ofis kullanımının yanı sıra konaklama fonksiyonu ile arttırılabileceği öngörüsüyle, Roma dönemine ait olduğu düşünülen kalıntıların yer aldığı tescilli 3639 ada 12 parsel ile tescilsiz 13 parsel, Roma Kalıntıları Oteli ve Konaklama Birimleri olarak projelendirilmiştir. Projenin, Roma Dönemi'ne uzanan tarihi yapı stoğunun gün yüzüne çıkarılmasına ve kent içinde kalan arkeolojik kalıntıların kentlinin günlük yaşamına dahil edilmesine olanak sağlayacağı, böylece İzmir Tarih Projesi'nin temel hedeflerinden biri olan İzmirliilerin tarih ile ilişkilerini güçlendireceği, ayrıca söz konusu işlevin, alanın gece kullanımını ve kullanıcı çeşitliliğini arttıracığı öngörülmektedir.

2. KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bir önceki bölümde de belirtildiği üzere; İzmir Tarih Projesi'nde belirlenen alt bölgelerden biri olan Kestelli Bölgesi'ne ilişkin yapılan çalışmalar sonucunda oluşan Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi kapsamında alanın canlanmasına yönelik üretilen kararlardan, Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda plan

değişikliği yapılmasını gerektirenler dikkate alınarak plan değişikliğine konu alanlar belirlenmiştir.

Bu kapsamda, Konak İlçesi Uğur Mahallesi'nde yer alan 182 adanın "Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar – 2 Kat (T-İ2)" kullanım kararında kalan doğu kısmı ile 184 adanın tamamı ve Kestelli Mahallesi'nde yer alan 3639 adanın güney kısmını kapsayacak şekilde plan değişikliği önerisi hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2018 tarih, 05.1384 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Ancak, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 10.04.2019 tarih, 9002 sayılı kararı ile; söz konusu plan değişikliği önerisi; 3639 ada 13 parsel ile ilişkin tescil süreci devam ettiğinden, 3639 adayı kapsayan kısmı tescil süreci sonucunda değerlendirilmek üzere plan değişikliği onama sınırı dışına çıkarılmak üzere tadilen uygun bulunmuştur. Anılan Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda plan değişikliği onama sınırı yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanlara ilişkin, yürürlükteki imar planı kararları ile 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda yapılan düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir.

2.1. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Kararları

Plan değişikliğine konu parseller, 1/5000 ölçekli İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Ticaret" alanında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu parsellerin yürürlükteki imar planı kararları, her bir proje kapsamındaki parseller esas alınarak aşağıda özetlenmiştir:

- 182 ada 8 ve 9 parseller, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda, "İki Nolu Plan Bölgesi"nde kalmakta olup, "Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar-2 kat (T-İ2)" kullanımında kalan söz konusu parsellerden 9 parselin bir kısmı ayrıca "Yaya Yolu"nda kalmaktadır. 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda 8 parselin tamamına, 9 parselin de imar hattı içinde kalan kısmına yapı önerilmiştir.
- 182 ada 11 ve 12 parseller, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda, "İki Nolu Plan Bölgesi"nde kalmakta olup, "Büro Alanları-3 kat (T-O3)" kullanımında kalan söz konusu parsellerden 11 parselin bir kısmı "Yaya Yolu"nda kalmakta ve 12 parselde "II.Derece Uyumlu Yapı" gösterimi bulunmaktadır. 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda, 182 ada 12 parselin tamamına, 11

parselin de imar hattı içinde kalan kısmına yapı önerilmiş olup, 12 parselde "II.Derece Uyumlu Yapı" gösterimi bulunmaktadır.

- 184 ada 34 ve 35 parsel, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda, "İki Nolu Plan Bölgesi"nde ve "Turizme Yönelik Ticaret-3 kat (T-C3)" kullanımında kalmakta olup, 35 parsel ile ilişkin "184 ada 35 parsel bitişik konumdaki tescilli parsellerden 5m. tescilsiz parsellerden 3 m. çekilmesi koşulu ile iç avlulu olarak yapı yapılacaktır." plan notu bulunmaktadır. 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda, 34 parselde arka bahçeli yapı önerilmiş olup, 35 parselde ise günümüzde yıkılmış olan bu parseldeki eski yapı kitlesi işlenmiştir.²

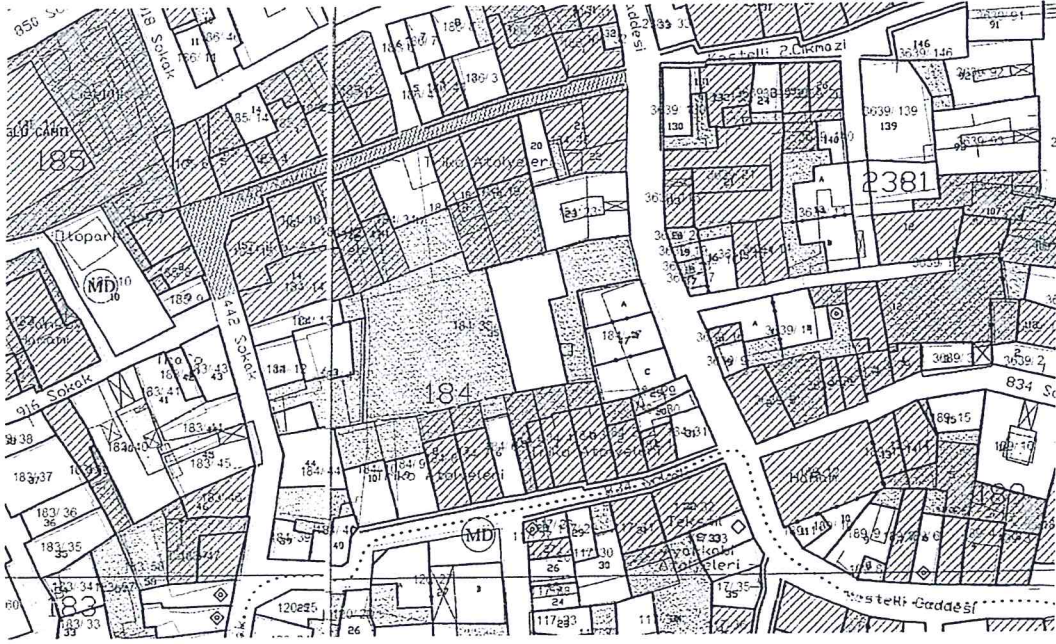
2.2. Kestelli Bölgesi'ne İlişkin 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Yapılan Değişiklikler

Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Geliştirme ve Canlandırma Projesi, alanın canlandırılmasının kullanıcı çeşitliliğinin artırılmasıyla mümkün olabileceği stratejisi temelinde geliştirilmiştir. Bu kapsamda, Kestelli Alt Bölgesi'nin canlandırılmasında tetikleyici olacağı ve alanın kullanıcı çeşitliliğini artıracığı öngörülen işlevler belirlenmiş ve bu işlevlere uygun parsel ya da alanlarda geliştirilen avan düzeydeki öneri mikro projeler esas alınarak, bu projelerin hayata geçirilebilmesi amacıyla plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Planlama çalışması sırasında, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Yerleşim Planı'nda yapılan incelemelerde; Konak Belediyesi'nden temin edilen güncel sayısal kadastral verilerle 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'na veri teşkil eden kadastral verilerin formları ve alanları yönüyle birbirleriyle örtüşmediği, özellikle 184 adadaki kadastral verilerin güncel kadastral verilerden çok farklı olduğu görülmüştür. Ayrıca, söz konusu adalar 2 Numaralı Plan Bölgesi'nde kalmakta olup, Plan Notları'nın "Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" başlıklı bölümünde "2 Numaralı Plan Bölgesi"nde öneri kitleler için TAKS=1.00 olarak belirlenmiştir. Ancak, yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'ndaki öneri kitlelerin, TAKS:1.00 yapılaşma koşuluna göre düzenlenmemiş olduğu, 184 adadaki öneri kitlelerin hemen hemen tamamının 3639 adadaki parsellerin de büyük çoğunluğunun Plan Notları'nda "3 Numaralı Plan Bölgesi" için belirlenmiş olan TAKS oranlarına göre düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir.

²2005 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Revizyon İmar Planı'nda anılan parselde "1.Derece Uyumlu Yapı" gösterimi bulunmakta iken, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.09.2009-4317, 09.06.2011-6010 ve 03.05.2012-492 sayılı kararları doğrultusunda Konak Belediye Meclisi'nin 01.04.2013 tarih, 91/2013 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2013 tarih, 05.964 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.11.2013 tarih, 1584 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 16.01.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile söz konusu parseldeki "1.Derece Uyumlu Yapı" gösterimi kaldırılmıştır.

Ayrıca, Plan Notlarının "Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümü 2. maddesinde III ve IV Numaralı Plan Bölgeleri, "Konut Bölgeleri" olarak tanımlanmıştır. Ancak, söz konusu maddenin "a. Konut Bölgeleri Genel Koşullar" başlıklı "a2" maddesinde; "Konut bölgesi içerisinde yer alan ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve biçimleri bölge yapılanma koşullarına uygun olarak belirlenir." hükmü ile bu bölgelerde ticaret kullanımının da yer aldığı anlaşılmaktadır. Kaldı ki söz konusu bölgelerin Halil Rifat Paşa Caddesi'ne, Birleşmiş Milletler Caddesi'ne (Varyant) ve 384 Sokak'a cepheli imar adalarının (T-C2, T-C3; T-O3, T-F2, T-F3 gibi Ticaret kullanımlı olarak belirlendiği görülmüştür. Ayrıca, özellikle 3639 adanın plan değişikliğine konu kısmının arazi yapısı yönüyle de 3 Numaralı Plan Bölgesine benzer olduğu tespit edilmiştir.



Resim 5: Güncel Kadastral Verilerin İşlendiği Yürürlükteki 1/500 Ölçekli Yerleşim Planı

ADA NO	PARSEL NO	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI			KONAK BELEDİYESİ GÜNCEL-SAYISAL KADASTRAL VERİLERİ	PLAN NOTLARI
		PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	KİTLE BÜYÜKLÜĞÜ	TAKS	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	TAKS (III NUMARALI PLAN BÖLGESİ)
184	6	107	86	0,80	128	0,70
	9	181	109	0,60	150	0,60
	10	182	110	0,60	149	0,70
	12	96	78	0,81	138	0,70
	13	110	86	0,78	126	0,70
	14	212	188	0,89	207	0,60
	23	261	İÇ AVLULU VE ALTGEÇİTLİ YAPI		276	
	29	46	46	1,00	40	1,00
	30	46	46	1,00	60	1,00
	31	66	66	1,00	67	1,00
	34	292	175	0,60	288	0,60
	39	76	61	0,81	78	0,80
	40	69	63	0,90	83	0,80
				43		
	43	312	113	0,50	276	0,60
	44	227	136	0,60	289	0,60
			109	(A) 109	1,00	121
		118	(B) 118	1,00	128	0,70
47	123	(C) 123	1,00	134	0,70	

Dolayısıyla; plan değişikliği önerisinde, yukarıda belirtilen projeler doğrultusunda imar planında düzenleme yapılmış, ayrıca; yukarıda belirtilen tespitler, Koruma Amaçlı İmar Planı kararları ve Plan Notlarının anılan hükümleri dikkate alınarak 184 adanın ilgili kısmı "3 Numaralı Plan Bölgesi"ne dahil edilmiştir. Plan değişikliği önerisi ile belirlenen "Özel Proje Alanları"nın yapılaşma koşulları, bu kullanımın belirlendiği parsellerin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planındaki yapılaşma koşulları (örneğin; 184 ada 35 parsel) ile yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planındaki TAKS oranları ve "3 Numaralı Plan Bölgesi"nin TAKS oranları birlikte değerlendirilerek (örneğin; 184 ada 34 parsel) belirlenmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliğine konu parsellerdeki düzenlemeler aşağıda özetlenmiştir:

2.2.1. 182 Ada

182 adanın "Küçük El Sanatlarının da Yer Alabileceği Ticari Alanlar – 2 Kat (T-İ2)" kullanım kararında kalan kısmı, "Perakende Ticaret Alanı – 2 Kat (T2)" olarak belirlenmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, 182 ada 8 ve 9 parsellerin imar hattı, "Düzeltililecek Cephe Hattı" olarak belirlemiş olduğu, ancak söz konusu parsellerin kadastral sınırının imar hattı ile örtüştüğü tespit edildiğinden söz konusu imar hattı "Korunacak Cephe Hattı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

2.2.2. 184 Ada

184 ada 34 ve 35 parseller, "Özel Proje Alanı-3 (ÖPA-3) / T-O3 (Büro Alanları – 3 Kat)" olarak belirlenmiştir. Ayrıca Plan Notlarına;

"f-3) ÖPA-3 (184 ada 34, 35 parseller)

"T-O3 (Büro Alanları – 3 Kat): Ofis.

"184 ada 34 parselde, sokak cephe hattını korumak kaydıyla mimari projesine göre uygulama yapılacaktır. TAKS=0.60'tır."

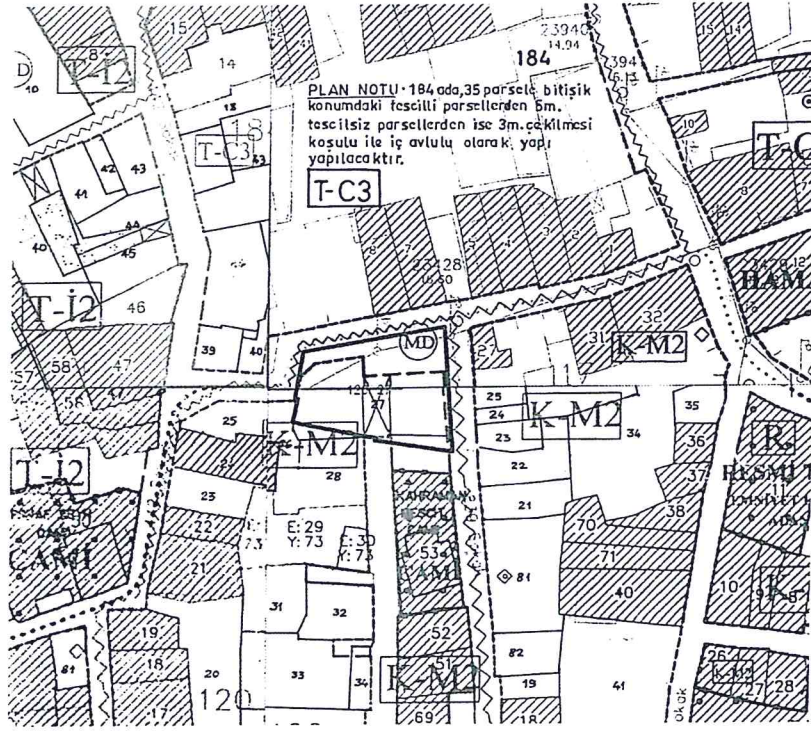
"184 ada 35 parselde, Konak Belediye Meclisi'nin 01.04.2013 tarih, 91/2013 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2013 tarih, 05.964 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.11.2013 tarih, 1584 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 16.01.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğindeki yapılaşma koşulları ile oluşacak inşaat alanı esas alınmak kaydıyla oluşturulacak mimari projesine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, 184 ada 40 parselin doğusundaki imar hattının, "Korunacak Cephe Hattı" olarak belirlenmiş olduğu ve yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planındaki kitlenin parsel sınırları esas alınarak belirlenmiş olduğu dikkate alınarak, söz konusu parselin imar hattı, anılan parselin güncel kadastral sınırı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

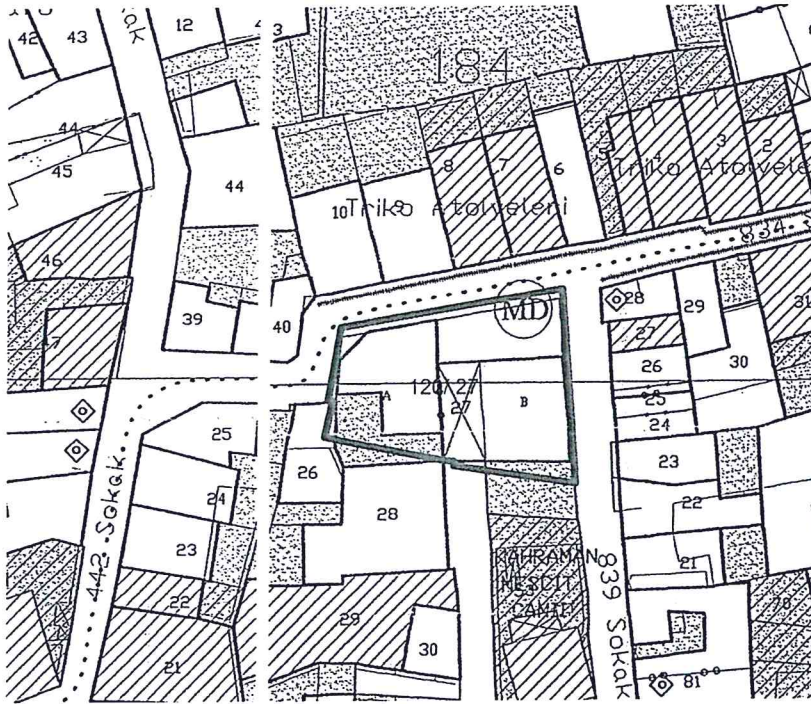
2.3. Plan Notlarında Yapılan Plan Değişikliği

Plan değişikliği kapsamında Plan Notlarının "Yapılanma Koşulları" bölümüne "f-3) ÖPA-3 (184 ada 34, 35 parseller)" maddesi eklenmiştir.

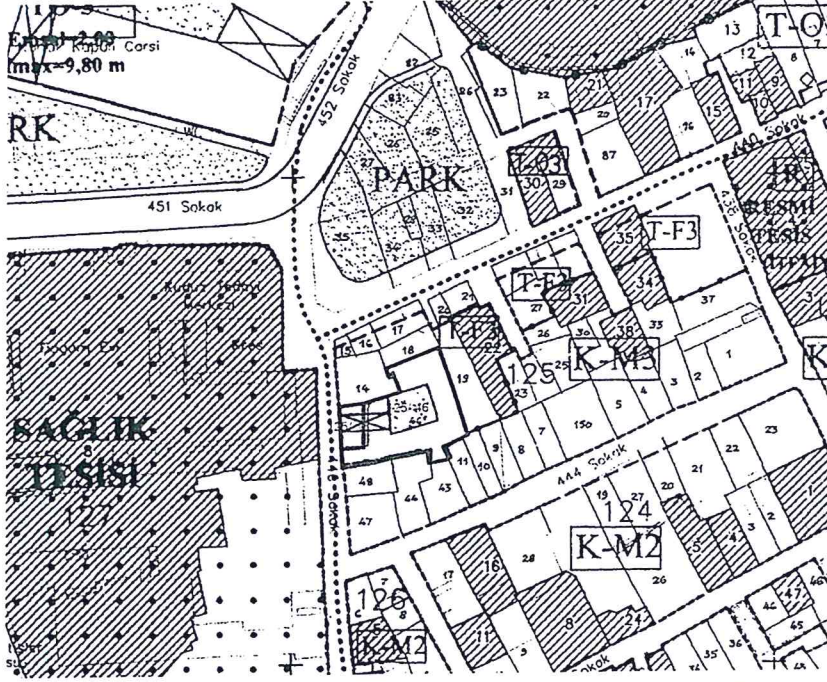
Ayrıca, Plan Notlarının "Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" bölümü, "1. Ticaret Bölgeleri (I ve II Numaralı Plan Bölgeleri)" başlığından, bu başlık altında sıralanan "Pasajlı Yapılar" ile "İç Avlu ve Alt Geçitli Yapılar"ın yalnızca 1 ve 2 Numaralı Plan Bölgelerinde uygulanabileceği anlaşılmakta ise de 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında 3 ve 4 Numaralı Plan Bölgelerinde de "Ticaret" kullanımlı imar adalarının bulunduğu ve söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bu bölgelerde yer alan parsellerde de "Pasajlı Yapı" ile "İç Avlu ve Alt Geçitli Yapı" önerilmiş olduğu tespit edilmiştir. Örneğin; 3 Numaralı Plan Bölgesinde kalan 120 ada 27 parselde "Pasajlı Yapı", 125 ada 13 ve 46 parselde de "İç Avlu ve Alt Geçitli Yapı" önerilmiştir.



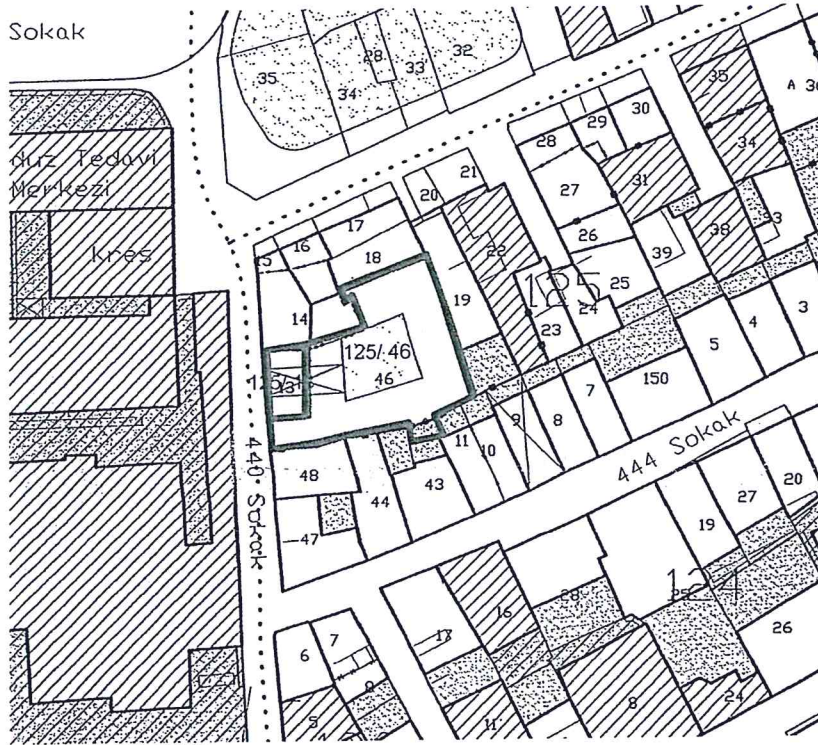
Resim 6: 120 ada 27 parsel için 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı



Resim 7: 120 ada 27 parsel için 1/500 ölçekli Yerleşim Planı



Resim 8: 125 ada 13 ve 46 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı



Resim 9: 125 ada 13 ve 46 parsellere ilişkin 1/500 ölçekli Yerleşim Planı

Pasajlı, Altgeçitli ve Avlulu Yapıların, Kemeraltı Kentsel Sit alanının özgün dokusu olduğu ve Koruma Amaçlı İmar Planı ile 1 ve 2 Numaralı Plan Bölgelerinin dışında 3 Numaralı Plan Bölgesindeki parsellerde de pasajlı ve avlulu kitle önerilmiş olduğu dikkate alınarak, planlama alanının tamamında geçerli olacak şekilde Plan Notlarının "Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" başlıklı bölümü "1. Ticaret Bölgeleri (I ve II Numaralı Plan Bölgeleri) başlığındaki "(I ve II Numaralı Plan Bölgeleri)" ifadesi kaldırılmıştır.

2.3. 1/500 Ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği

Operasyon Planlarının yanı sıra Kestelli Alt Bölgesi ve Yakın Çevresi Canlandırma ve Geliştirme Projesi ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi doğrultusunda 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nın plan değişikliğine konu kısımları, öneri kullanımın gerektirdiği mekânsal gereksinimler kapsamında yeniden düzenlenmiş, öneri tevhitlerle birlikte yeni kitleler belirlenmiştir. Söz konusu adaların projeye konu parselleri dışında kalan parsellerindeki öneri kitleler de Konak Belediyesinden temin edilen güncel sayısal kadastral veriler ile Plan Notları doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. 182 adanın plan değişikliği onama sınırı içinde kalan kısmındaki öneri kitleler, Plan Notlarının "Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları" başlıklı bölümü "İç Avlulu ve Altgeçitli Yapılar" ve "2 Numaralı Plan Bölgesi"ne ilişkin hükümleri doğrultusunda; 184 adadaki parseller, "İç Avlulu ve Altgeçitli Yapılar" ve "3 Numaralı Plan Bölgesi"ne ilişkin hükümleri doğrultusunda düzenlenmiş; tescilli parsellerdeki yapılar da 2001 yılı onaylı halihazır verileri doğrultusunda güncellenmiştir.

2.3.1. 182 Ada

182 ada 11 parselin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'na göre sağlıklı yapı yapılmasına olanak sağlamadığı gözlemlendiğinden, "II.Derece Uyumlu Yapı" gösterimi korunmak üzere 182 ada 12 parsel ile tevhibi önerilmiştir.

Yürürlükteki koruma amaçlı imar planına göre imar uygulaması yapıldığında 182 ada 9 parselin büyük bir kısmının yola terk edileceği ve kalan kısmının öneri fonksiyonları karşılayamayacağı öngörüldüğü için 182 ada 9 parselin, 8 parsel ile tevhibi önerilmiştir.

Söz konusu adadaki diğer öneri kitleler, güncel kadastral veriler esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

2.3.2. 184 Ada

184 ada 34 ve 35 parseller; hazırlanan projeler ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Önerisi doğrultusunda "Özel Proje Alanı-3 (ÖPA-3)" olarak belirlenmiş, kitlenin formu, plan notları doğrultusunda hazırlanacak mimari projeye bırakılmıştır.

Söz konusu adadaki diğer öneri kitleler, güncel kadastral veriler esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.