

 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



**KONAK İLÇESİ, ZEYTİNLİK (GÜNEY) MAHALLESİ, 2243 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Dr. S.Sirri AYDOĞAN
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili
2017



**Konak İlçesi, Zeytinlik (Güney) Mahallesi, 2243 Ada 1 Parsel
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu**

I. Plan Değişikliği Konusu:

İzmir İli, Konak İlçesi, Zeytinlik (Güney) Mahallesi, mülkiyeti Belediyemize ait olan 2243 ada 1 parsel ile ilişkili İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.12.2016 tarih, 5234 sayılı kararı doğrultusunda, söz konusu parsel ile çevresindeki imar hatları ve ulaşım bağlantılarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

II. Planlama Alanı:

Konak İlçesi, Zeytinlik Mahallesi (tapu kayıtlarına göre Güney Mahallesi) sınırları içinde kalan ve batısında Gürçeşme Caddesi, doğusunda 1163 Sokak, kuzeyinde 1134 Sokak ve güneyinde 1162 Sokağın yer aldığı 2243 ada, 1 parsel, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarında eski Musevi Mezarlığı olarak geçmekte olup, fiili olarak "Mezarlık Alanı" kullanımındadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

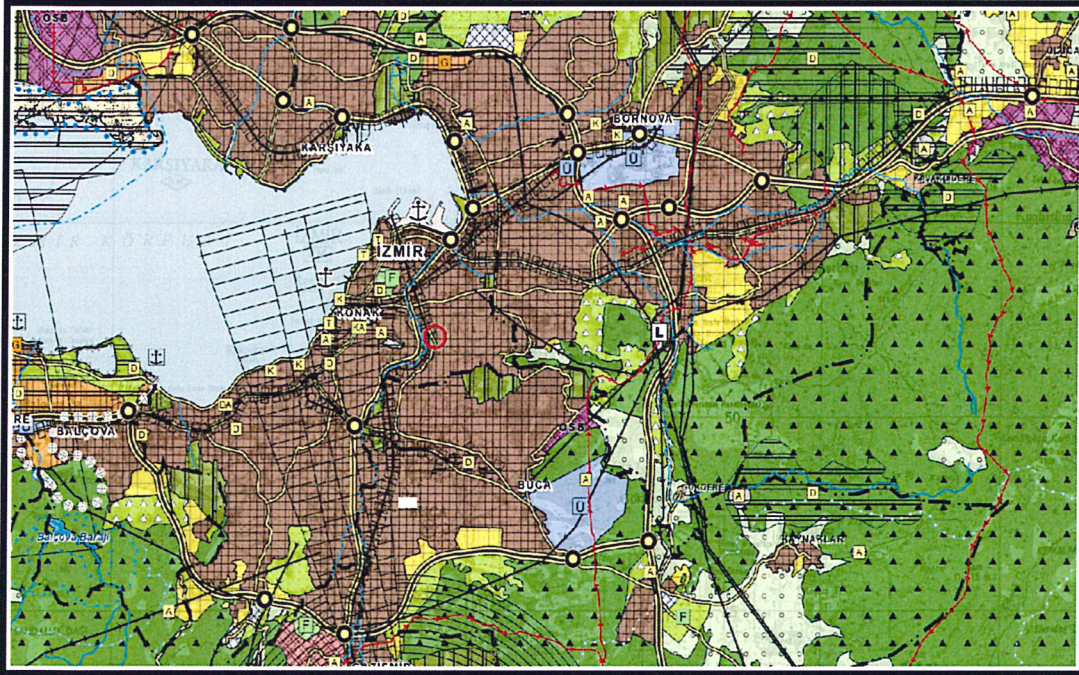
III. Alana İlişkin Yürürlükteki Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu alandaki yürürlükte bulunan üst ölçekli planlar ile imar planları şu şekildedir;

x 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Kentsel Yerleşik Alan"da kalmaktadır. Anılan plana ait Plan Notlarında;

"4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır. " şeklinde tanımlanmıştır.

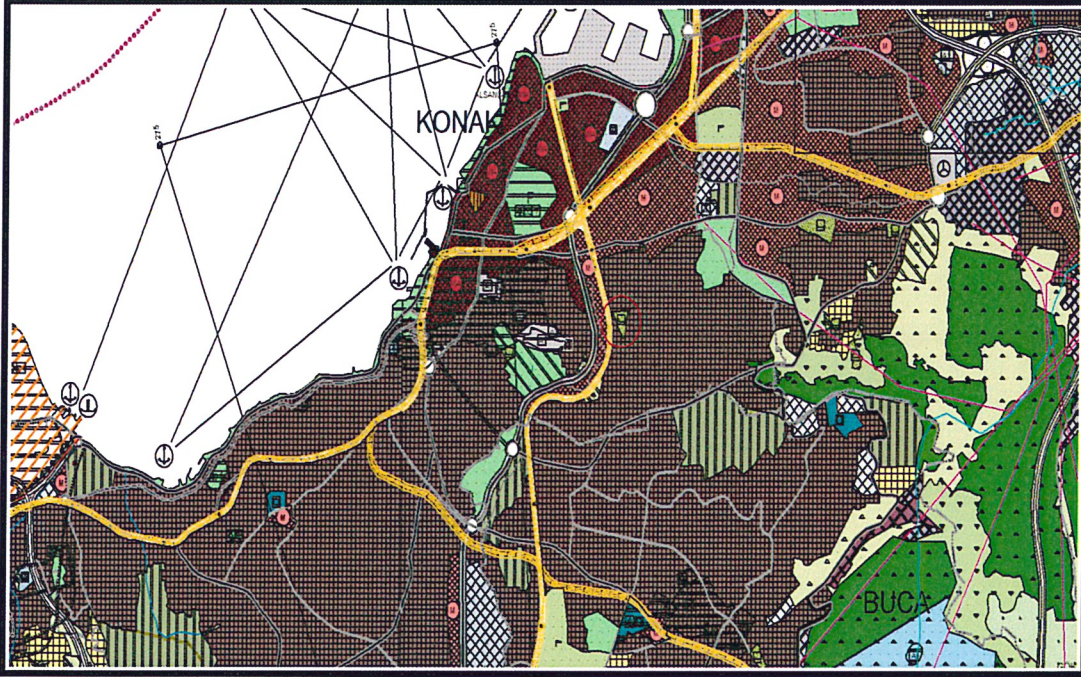


Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

x 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Plan değişikliğine konu parsel, yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, "Mezarlıklar" kullanmında kalmaktadır. Anılan plana ait Plan Notlarında;

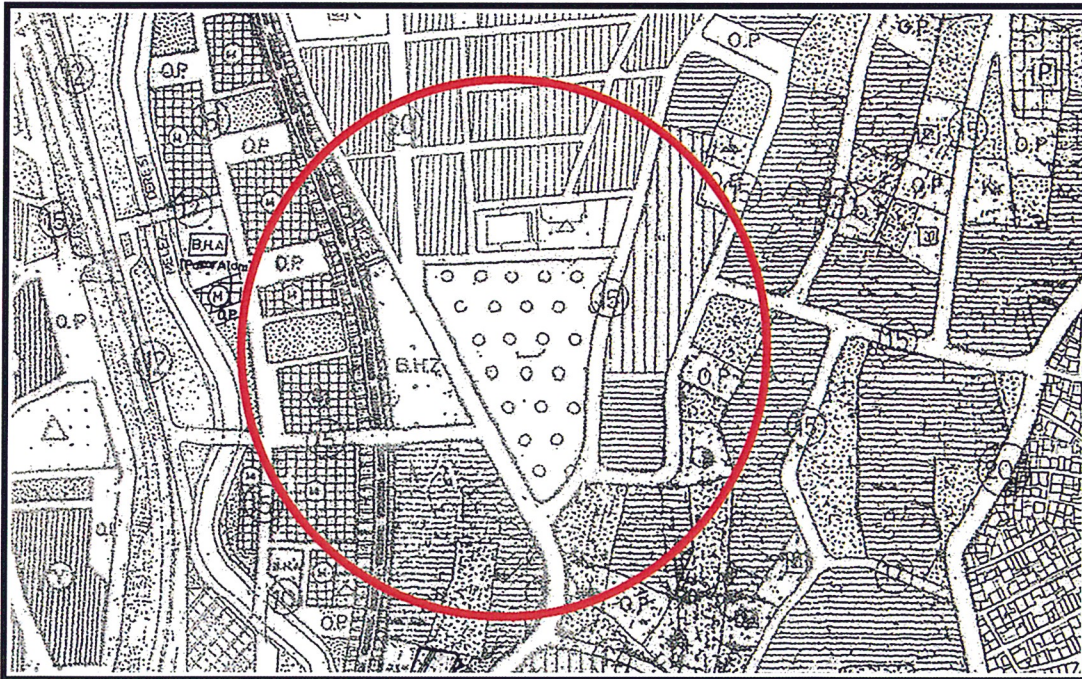
4.14.4. Mezarlıklar: Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanlarıdır.
hükümü bulunmaktadır.



Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

x 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı;

Plan değişikliğine konu parsel, Belediye Meclisimizin 20.02.1998 tarih, 05/74 sayılı kararı ile uygun bulunarak 06.07.1998 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planında, “Ağaçlandırılacak Alanlar / Mezarlıklar” olarak belirlenmiş olup, anılan parsel ile ilişkin Nazım İmar Planı kararı bu haliyle yürürlüktedir.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

x 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı;



Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alana İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Konak Belediye Meclisi'nin 07.11.1996 tarih, 3809/4012 kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planında, anılan parsel “Ağaçlandırılacak Alanlar (Mezarlıklar)” olarak belirlenmiş olup, söz konusu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı bu haliyle yürürlüktedir.

IV. Jeolojik-Jeoteknik Etüd Analizi:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan “İzmir İli, Konak İlçesi, Gürçeşme Bölgesi ve Buca İlçesi, Çaldıran, Laleli ve Çamlık Mahalleleri ile Bornova İlçesi, Mersinli, Cengiz Topel ve Meriç Mahallelerinde Hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 12.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

V. Plan Değişikliği Gerekçesi:

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2016 tarih ve 4214 sayılı kararı ile plan değişikliği önerisine konu 2243 ada 1 parselde kayıtlı eski Musevi Mezarlığı'nın “1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescilinin prensipte uygun olduğuna karar verilmiş, 07.12.2016 tarih, 5324 sayılı kararı ile de “1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescillenmiş ve karar ekinde yer alan paftada belirtilen sınırların mezarlığın koruma alanı olarak belirlenmesine karar verilmiş olduğundan, anılan Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda söz konusu parselin tescil gösterimi ile koruma alanı sınırının Uygulama İmar Planına işlenmesi amacıyla Belediyemiz ilgili birimlerinden (Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı, Harita ve CBS Dairesi Başkanlığı) temin edilen görüş/veriler doğrultusunda plan değişikliği önerisi

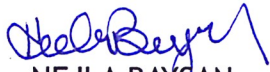
hazırlanmıştır.

VI. Plan Kararları

Plan değişikliği önerisi ile; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.12.2016 tarih, 5324 sayılı kararı doğrultusunda, 2243 ada 1 parseldeki bahçe duvarları ile örtüştüğü görülen karar eki paftadaki koruma alanı sınırı esas alınarak 2243 ada 1 parselin imar hatları yeniden düzenlenmiş ve *“2243 ada 1 parselde yer alan mezarlığın koruma alanı sınırı, imar hattıdır.”* şeklinde plan notu eklenmiş, söz konusu parselin kullanım kararı aynı kalmak üzere gösterimi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca, Gürçeşme Caddesinin bölgenin önemli ana akslarından biri olduğu ve bu nedenle yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planındaki yol genişliğinin (20m.) korunmasının büyük önem arzettiği dikkate alınarak, 2243 ada 1 parselin batısında kalan imar adalarının Gürçeşme Caddesine cepheli imar hatları da anılan caddenin yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planındaki yol genişliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği önerisinde; Gürçeşme Caddesi'nin güzergahında yapılan düzenlemeler kapsamında, ulaşım bağlantıları yeniden etüd edilmiş ve bu doğrultuda 1136 Sokak “Taşıt Yolu” olarak, 1134 Sokağın Gürçeşme Caddesi ile 1136 Sokak arasında kalan kısmı da “Yaya Yolu” olarak belirlenmiştir.



NEJLA BAYSAN
Y. ŞEHİR PLANCISI



SEHA ÖZMEN
MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA
ŞUBE MÜDÜRÜ
ŞEHİR PLANCISI