





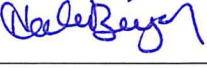



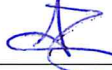


**1/1000 ÖLÇEKLİ KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON  
İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

EYLÜL, 2016

**PLANLAMA EKİBİ**

Zeliha DEMİREL – Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanı	
E.Ayfer NAKİPOĞLU – Şehir Plancısı – Uygulama İmar Pln. Şube Müdürü	
Dr. H.Gökhan KUTLU – Dr.Mimar -Tarihsel Çevr. ve Kült. Varlıkları Şb. Müd.	
Seha ÖZMEN – Şehir Plancısı – Merkez Kent Birim Şefi	
Özden ALICIGÜZEL – Y. Şehir Plancısı	
Nejla BAYSAN – Y. Şehir Plancısı	
Selin GELEN – Şehir Plancısı – Kentsel Tasarım Uzmanı	
Özden COŞKUN ÖNER – Y.Mimar – Restorasyon Uzmanı	
Ayşegül GÜNGÖREN – Arkeolog – Sanat Tarihçisi	
Cem Olgar KARABALDIR – Peyzaj Mimarı	
İnanç Önder DEMİRKAYA – Sosyolog	

## İÇİNDEKİLER

<b>GİRİŞ.....</b>	<b>4</b>
İzmir Tarih Projesi.....	6
<b>1 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VERİ TEŞKİL EDEN ÇALIŞMALAR.....</b>	<b>12</b>
1.1 Havralar Bölgesi Çalıştay Neticeleri .....	15
1.1.1 Bölgenin Nitelikleri.....	15
1.1.2 Bölgenin Sorunları.....	15
1.1.3 Bölgeyi Canlandırma ve Geliştirmeye Yönelik Ana Kararlar .....	16
1.2 Operasyon Planları.....	17
1.2.1 Makro Operasyonlar.....	17
1.2.1.1 İzmir Musevi Müzesi.....	17
1.2.1.2 Mutfak Kültürü, Yerel Sofralar.....	18
1.2.1.3. Güvenlik, Altyapı .....	19
1.2.1.4. Tanıtım.....	20
1.2.2 Mikro Operasyonlar.....	20
1.2.2.1 Havra Sokağı Sağlıklaştırma Projesi.....	20
1.2.2.2 Havra Sokağı Deneyim Alanının Sınırlarının Genişletilmesi.....	21
1.2.2.3 İYTE Tasarım, Mimarlık ve Kent Araştırmaları Merkezi (TAMİKAM). .	21
1.2.2.4 Meydanların Düzenlenmesi.....	21
1.2.2.5 Albayrak Pasajı .....	22
1.3 Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi (HABOP).....	22
<b>2 KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>	<b>24</b>
2.1 Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Kararları.....	25

2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği	25
2.2.1 Havralar Bölgesi'ne İlişkin 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Yapılan Değişiklikler	26
2.2.1.1 199 Ada	27
2.2.1.2 203 Ada	28
2.2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Gösterim Paftası ve Plan Notları'nda Yapılan Değişiklikler	29
2.2.2.1 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Gösterim Paftası'nda Yapılan Değişiklikler	29
2.2.2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nda Yapılan Değişiklikler	29
2.3 1/500 Ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği	33
2.3.1 199 ada	34
2.3.2 202 ada	34
2.3.3 203 ada	35

## 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 mozaığının oluştuğu ve geliştiği bir alandır. Bu bütünleşik 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 Makamı'na 13.08.1984 tarihinde onanmıştır. 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 No'lu 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 Makamı'nca 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 ve 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 Kurulu'nca 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 bütünleşmemektedir. 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 sağıklaştırılması 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 İzmirli ve kente dışarıdan gelen ziyaretçiler diğer faydalanıcı grupları oluşturmaktadır. Projenin başlıca aktörleri bu güne kadar bu alanda koruma ve sağlıklaştırma 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 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 İzmirli geneli yerine, kullanıcı çeşitliliği azalarak sadece daha düşük gelirli hizmet eder hale gelmiş ve 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 yada kamusal alanlar (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 bütünleşik 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 çözümleme 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 Çevresinin 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 Raporunun giriş bölümünde aktarılmıştır. Planlama alanı ile plan değişikliğinin amaç ve kapsamının anlatıldığı Açıklama Raporunun birinci bölümünde, İzmir Tarih Projesi doğrultusunda Havralar Bölgesine yönelik düzenlenen çalıştayın neticeleri, çalıştaydan elde edilen veriler sonucunda oluşturulan operasyon planları, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü tarafından hazırlanan “Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi(HABOP)” anlatılmıştır. İkinci ve son bölümde ise, Havralar 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 Havralar Bölgesine yönelik alanın korunarak canlandırılması amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda çevresiyle olan etkileşimi de dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği 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, yıpranmış olan, güvenlik zafiyeti bulunan ve İzmir-Tarih Projesi kapsamında 2 Nolu Alt Bölge olarak belirlenen Havralar Bölgesi'nin, korunması ve canlandırılması amacıyla anılan proje kapsamında yürütülen bütüncül ve detaylı çalışmalar neticesinde geliştirilen projelerin hayata geçirilmesi

amacıyla, bu bölge içinde kalan; kuzeyde Havra Sokağı, Anafartalar Caddesi ve 927 Sokak; güneyde 920 Sokak, doğuda Eşrefpaşa Caddesi, 923 ve 926 Sokak; batıda Anafartalar Caddesi ve 937 Sokak ile sınırlanan alanı kapsamaktadır.

İzmir Tarih Projesi kapsamında gerçekleştirilen Havralar Bölgesi'ne yönelik çalıştay neticesinde elde edilen veriler doğrultusunda oluşturulan operasyon planları ve yine bu çalışmalar dikkate alınarak İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mimarlık Fakültesi tarafından hazırlanan "Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi" söz konusu öneri plan kararlarının altlığını oluşturmuştur.

İzmir Tarih Projesi kapsamında Havralar 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 Havralar Bölgesi (Plan Değişikliği Önerisine Konu Alan)*

Plan değişikliği önerisinin hazırlanmasına veri teşkil eden çalışmalar üç aşamada özetlenebilir. Bunlardan ilki İzmir Tarih Projesi kapsamında yapılan çalıştaylardan elde edilen neticeler, ikincisi bu neticeler kapsamında hazırlanan operasyon planları ve son olarak; ilk iki çalışma ışığında parsel ve yapı ölçeğinde İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mimarlık Fakültesi'nce hazırlanan “Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi (HABOP)’dir. Havralar Bölgesine ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğine veri

teşkil eden ve İzmir Tarih Projesi kapsamında yürütülen çalışmalar ve oluşturulan projeler aşağıda özetlenmiştir.

## 1.1 Havralar Bölgesi Çalıştay Neticeleri

Havralar Bölgesi özelinde 14.08.2014 tarihinde yapılan çalıştayda, İzmir-Tarih Projesi'nin stratejik hedefleri doğrultusunda bölgenin sosyal yapısı, dini ve ticari belleği, alanı canlandıracak ve yeni deneyimler oluşturacak faaliyetler ve kamusal alan senaryoları detaylı bir şekilde tartışılmıştır. Söz konusu çalıştayda elde edilen verilerin anlatımında Oteller, Havralar ve Anafartalar Caddesi 2. Etap Bölgeleri Operasyon Planları kitabından faydalanılmıştır.

### 1.1.1 Bölgenin Nitelikleri

Güzelyurt ve Güneş mahallelerinden oluşan bölge, İzmir'e İstanbul, Selanik, Portekiz ve İspanya'dan göç eden Musevilerin; Havra Sokağı ve çevresine yerleşmeleri ve ibadet yapılarını da bu alanda inşa etmeleri sonucunda gelişmiş olup, Osmanlı döneminde Yahudi cemaatinin iş yerleri ile konut alanları arasında havraların toplandığı bir geçiş alanıdır. 1946 sonrasında bu işlevini kaybetmiştir. İzmir'de bir dönemin çok kültürlü karakterini yansıtan bölgede ticari ve dini aktiviteler bir arada yaşamaktadırlar. Geleneksel alışveriş kültürünün ve Musevi Cemaati'ne ilişkin belleğin izlerini taşıyor olması nedeniyle oldukça önemli bir kültürel potansiyele sahiptir. Çok katmanlı sosyal yapısı ile birlikte bölgenin öne çıkan bir başka özelliği de, Kemeraltı Çarşısı içerisinde yaşamın bir "deneyim" niteliği kazandığı Havra Sokağı gibi hareketli bir ticaret aksının varlığıdır. Havra Sokağı çevresinde kümelenmiş dokuz havra ve bir hahamhane bulunmaktadır.

### 1.1.2 Bölgenin Sorunları

Katılımcılar tarafından, havraların yıpranmışlık durumları nedeniyle birçoğunun ziyarete kapalı olması, aktif olarak kullanılan havraların ise çevreleri ile ilişkilerinin çok zayıf oluşu gibi sorunlar gündeme getirilmiştir. Aktif olarak kullanılmıyor olmaları nedeniyle havraların yer aldığı sokakların boş ve ıssız olmaları, bir zamanlar bölgede faaliyet gösteren ayakkabıcılar tarafından boşaltılan mekânların yeni bir işlev doğrultusunda dönüşmemeleri, özellikle bölgenin güneyinde yer alan Beit Hillel Oratuarı, İkiçeşmelik Caddesi ve Kestelli Yokuşu arasında kalan bölgenin kullanım yoğunluğunun



düşüklüğü, terk edilmişlik bölgenin sorunları olarak kaydedilmiştir. Bölgede mevcut nitelikli tarihi yapı stoğunun, kullanıcıların bilinçsiz müdahaleleri ve uygun olmayan işlevler nedeniyle zarar görmekte olduğu, ticari faaliyetlerin sadece Havralar Sokağı üzerinde yoğunlaştığı ve aşırı yoğunluk nedeniyle bir düzensizlik ve karmaşa içerdiği, ticari faaliyetlerin bölge genelinde etkin kılınması gerektiği vurgulanmıştır. Bunların yanı sıra bölgenin güvenlik ve altyapı hizmetleri genelinde problemler olduğu, özellikle aydınlatma ve hijyen özelinde acil önlemler alınması gerektiği tüm masalarda dile getirilen ortak görüşler olarak ön plana çıkmıştır. İkiçeşmelik Caddesi'nin Kemeraltı Çarşısı ve Mezarlıkbaşı, Tilkilik bölgeleri arasında fiziksel ilişkiyi kesintiye uğrattığı, Musevi kültürünün uzantısı olan kortejolar ve Agora Kazı Alanı içerisinde konumlanan sivil mimari örneği yapı olan Sabetay Sevi Evi ile bağlantıyı zayıflattığı; ayrıca barındırdığı yoğun trafiğin de bölge kullanımı açısından olumsuz olduğu tespit edilmiştir.

### **1.1.3 Bölgeyi Canlandırma ve Geliştirmeye Yönelik Ana Kararlar**

Çalıştay neticesinde elde edilen veriler doğrultusunda Havralar bölgesine yönelik operasyon planları hazırlanmıştır. Operasyon planlarında;

- İzmir'in çok kültürlü yapısının mimari yansıması olarak günümüze ulaşmayı başarmış olan havraların korunmaları ve bir tasarım bütünlüğü içerisinde kentsel bağlam ile ilişkilerinin güçlendirilerek yaşatılması,
- Havra Sokağı'nın "deneyim" sağlayan niteliğinin özenle korunması,
- Bölgenin kültürel potansiyelini ortaya çıkarmak ve yeni "deneyim" alanları oluşturmak doğrultusunda yaklaşımlar geliştirilmesi,
- Bölge içerisinde terk edilmiş ve kullanılmayan alanların, katma değer üretebilecek uygun senaryo ve işlevler doğrultusunda canlandırılması ve kent yaşantısına kazandırılması,
- Gençliği ve sanatçıları bölgeye çekecek düzenlemeler yapılması,
- Havralar Bölgesi'nin İkiçeşmelik Caddesi'nin doğusunda yer alan bölgeler ile fiziksel ilişkisinin güçlendirilmesi ve erişim alternatiflerinin yaratılmasının sağlanması,

hedeflenmiştir.

## 1.2 Operasyon Planları

Havralar bölgesine ilişkin yapılan çalıştaylar sonucunda elde edilen veriler ve oluşturulan öneriler kapsamında bölgeye ilişkin alan ve parsel özelinde Operasyon Planları üretilmiş olup, söz konusu planlar makro ve mikro olmak üzere iki ana başlık altında toplanmıştır.

### 1.2.1 Makro Operasyonlar

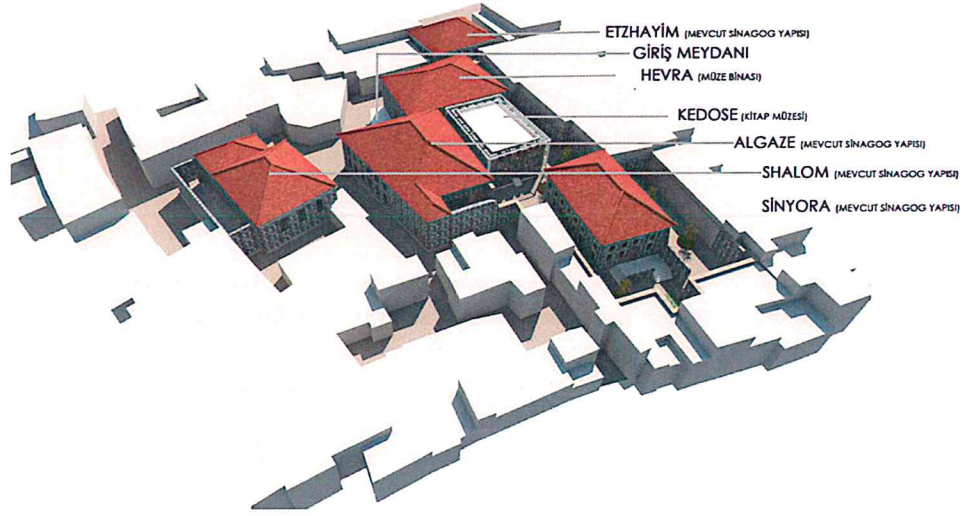
Çalıştay katılımcılarının tespitleri neticesinde şekillenen makro operasyonlar, kentsel ölçekli projelerden oluşmaktadır. Bunlar sırasıyla şu şekildedir:

#### 1.2.1.1 İzmir Musevi Müzesi

Yukarıda bahsedilen dokuz havra ve hahamhaneye yönelik olarak İzmir Musevi Cemaati Vakfı tarafından “*İzmir Projesi*” adı altında bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Çalışma temel olarak, tamamen yıkılmış durumda bulunan ve yıkım öncesi durumlarına ilişkin herhangi bir belge bulunmayanlar dışında tüm havraları ibadet özelliklerine zarar vermeden ziyarete açmak, taşıdıkları tarihi, kültürel, dini, mimari, sanatsal değeri ve şehrin çeşitli dönemlerindeki tarihini yansıtan bir kültür kompleksine dönüştürmeyi hedeflemektedir.<sup>1</sup> Böylece, bölge içerisinde turistik bir ilgi odağı yaratılması amaçlanmış ve birbirine bitişik olarak konumlanmış dört havranın (Sinyora, Algazi, Hevra ve Foresteros) müze kompleksinin merkezi haline getirilmesi planlanmıştır.

---

<sup>1</sup> İzmir Musevi Cemaati Vakfı. (2014). *İzmir Projesi: Kemeraltı'ndaki Sinagogların Turistik Mekan Olarak Korunmasına ve Bir Musevi Müzesi Kurulmasına İlişkin Plan*. İzmir



Resim 3. Sinagoglar Bölgesi Kültür Müze Kompleksi

Müze olarak işlevlendirilecek yapıların; müze, sergi salonları, derslikler, kafe ve restoran, kitapçılar, Musevilik dinine ait eşya satış birimleri, hediyelik eşya satış birimleri ve sanat galerileri olarak projelendirilmesi öngörülmüştür.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, bölge içerisinde konuttan havraya dönüştürülen yapıların son örneği olması nedeniyle önem arz eden ve cemaatin önde gelen hahamlarından Hayim Palachi'nin yaşamına dair bilgilerin aktarıldığı ve eşyalarının sergilendiği bir müze olarak işlevlendirilecek ve İzmir Musevi Cemaati Vakfı tarafından işletilecek olan Beit Hillel Oratuarı'nın restorasyonu 2014 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

#### 1.2.1.2 Mutfak Kültürü, Yerel Sofralar

Çalıştayda, ayakkabıcıların kentin başka bir kesimine taşınması nedeniyle tamamen boşalmış olan ve uzun zamandır atıl duran Ayakkabıcılar Çarşısı'nın bölge içinde önemli bir potansiyel alanı olduğu vurgulanmıştır. Boşalmış olan bu alanların sürekliliğini koruyabilecek bir işlev aracılığıyla canlandırılması kaçınılmaz hale gelmiştir. Canlandırma amacıyla önerilecek olan işlevin kalıcı olabilmesi için, hem turistlere hem de bölge kullanıcılarına hitap etmesi, ayrıca İzmirli özelinde bölgeyi ziyaret etme talebi yaratacak biçimde detaylandırılması gerekliliği vurgulanmıştır.

Çalıştayda yapılan anket çalışması sonucunda, Havralar bölgesinin canlandırılmasına yönelik katılımcılar tarafından geliştirilen öneriler arasında; “bölgede yerel mutfak ürünlerinin satıldığı lokantaların açılması” önerisi, %84 oranı ile önemli bir payı oluşturmuştur. Söz konusu önerinin hayata geçebilmesi amacıyla, koruma amaçlı imar planında düzenleme yapılması benimsenmiştir.

İzmir yakın çevresi ile ele alındığında zengin bir ege mutfak kültürüne sahiptir. Buna Koşer mutfağı, yerli ve yabancı farklı kültürlere ait diğer mutfak kültürü seçenekleri de eklendiğinde ortaya bölge özelinde çekim yaratabilecek bir yelpaze çıkabilecektir. Bu çerçevede Havralar Bölgesi'nde yer alan yapıların bir kısmının mutfak kültürüne ev sahipliği yapacak şekilde yeniden işlevlendirilmeleri öngörülmüştür.

Bu projenin, bölgenin yaşam saatlerinin uzatılmasında oldukça olumlu bir etki yaratacağı düşünülmektedir. Metro ulaşım ağına yakın olması ve Mezarlıkbaşı Otoparkı'nın varlığı nedeniyle İzmirlilerin günün farklı saatlerinde toplu taşıma veya şahsi araç ile bölgeye ulaşımını mümkün kılıyor olması da bu durumu desteklemektedir. AncaK, yürürlükteki Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda önerildiği gibi alanın tercihli kullanımı için yalnızca gastronomik faaliyetler önermenin, ticari faaliyetler özelinde geniş çaplı kullanıcı profiline hitap eden Havra Sokağı'nın kullanıcı çeşitliği ve yoğunluğuna olumsuz yönde etki edeceği tespit edilmiştir. Bu nedenle, gastronomik faaliyetlerin, bu fonksiyonu destekleyecek başka ticari ve sosyal, kültürel faaliyetlerle birlikte ele alınmasına karar verilmiştir.

### **1.2.1.3. Güvenlik, Altyapı**

Katılımcı süreçte ağırlıklı olarak bölgenin tercih edilebilirliğinin artması ve gece de yaşanabilir olması için güvenlik zafiyetinin giderilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Gece saatlerinde güvenliğin sağlanması ve kullanım potansiyelinin artırılması amacıyla bölgenin aydınlatma problemlerinin giderilmesi ve aydınlatma önerilerinin farklılaşan kullanım biçimleri, mimari ve kentsel niteliklere cevap verebilecek bir tasarım problemi olarak ele alınması önerilmiştir.

Bölge ihtiyaçlarına uzun vadeli cevap verebilecek nitelikte altyapı çalışmalarının gerçekleştirilmesi, hijyen problemlerinin giderilmesi, ağırlıklı olarak yayalaştırılmış bölgede yaşantının farklı mevsim koşullarında rahatça deneyimlenebilmesi, bu amaçla sağlıklı bir deşarj sistemi oluşturulması, bunun yanı sıra internet altyapısının oluşturulması ve oluşturulacak sistemin gerektiğinde kolay müdahaleye izin vermesi ve güncel teknolojiler ile geliştirilmeye elverişli olması vurgulanan diğer hususlardır. Bu amaçlarla İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Kemeraltı Çarşısı'nın bütününde altyapının yenilenmesi doğrultusunda projelendirme çalışmaları tamamlanmış olup, yakın bir tarihte yapım sürecine başlanması programlanmıştır.

#### **1.2.1.4. Tanıtım**

Bölgenin sahip olduğu değerlerin özellikle İzmirli tarafından bilinirliğinin artırılması amacıyla alanda tarih ve kültür odaklı gezi programlarının organize edilmesi önemli olup, Turizm Rehberleri Odası işbirliği ile İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, bu amaçla başlatılan çalışmanın kısa bir süre içerisinde hayata geçmesi planlanmaktadır.

Yaya odaklı bilgilendirme ve yönlendirme amaçlı düzenlemelerin uygun etkileşim formatlarında tasarlanarak alana yerleştirilmesi ile bölge içerisinde yaya hareketinin kolaylaştırılması ve aynı zamanda İzmirli tarih ile ilişkilerinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

### **1.2.2 Mikro Operasyonlar**

Çalıştay katılımcılarının tespitleri sonucunda geliştirilen sokak veya tek yapı ölçeğindeki projeler, mikro operasyonları oluşturmaktadır.

#### **1.2.2.1 Havra Sokağı Sağlıklaştırma Projesi**

Bu projede; alışveriş etkinliğinin “deneyim” niteliği kazandığı, zengin çeşitlilikte ürün satışının gerçekleştirildiği Havra Sokağı'nın mimari ve kentsel niteliğinin artırılması amacıyla küçük müdahaleler aracılığıyla düzenlemeler yapılması önerilmiştir. Zemin döşemesi, alt yapı, üst örtü, aydınlatma, ticari mekânların cephelerinde görüntü kirliliği arz eden ve tarihi dokunun algılanmasının önüne geçen eklentilerin kaldırılması vb. bir dizi müdahalenin gerçekleştirilmesi mekânsal kaliteyi artıracığından, sokağın sağladığı

“deneyimin” özenle korunması ve müdahale sınırlarının bu doğrultuda belirlenmesi amaçlanmıştır.

#### ***1.2.2.2 Havra Sokağı Deneyim Alanının Sınırlarının Genişletilmesi***

Havra Sokağı'nın sunduğu alışveriş deneyiminin, 926 sokak üzerinde yer alan 7374 ada 3, 4, 10, 11 ve 43 parsellerin zemin katlarında da devam ettirilmesi ve aynı sokak üzerinde 5 parselde yer alan taşınmazda organik tarım ve et ürünleri satışı yapılan bir çarşı oluşturulmasına yönelik proje önerisi geliştirilmiştir. Bu sayede deneyim alanının sınırlarının genişletilmesi ve Havralar Sokağı'nın yeni bir deneyim sunmak üzere dönüşmesi hedeflenen “Mutfak Kültürü Yerel Sofralar” proje alanı ile ilişki kurması hedeflenmiştir.

#### ***1.2.2.3 İYTE Tasarım, Mimarlık ve Kent Araştırmaları Merkezi (TAMİKAM)***

İkiçeşmelik Caddesi üzerinde hâlihazırda üzerinde Anafartalar Polis Merkezi Amirliği ve üç diğer yapının yer aldığı büyük parselde (203 ada, 62 parsel), zemin katta turizme yönelik yerel, kültürel ürünlerin tanıtım ve satışının örgütlendiği, üst katta ise güzel sanatlar ve tasarım fakülteleri öğrencileri tarafından bölgeye ilişkin atölye çalışmaları, çalıştaylar, toplantılar vb. etkinliklerin gerçekleştirileceği bir araştırma merkezinin oluşturulması yönünde çalışmalar başlamıştır. Söz konusu merkezin 927 çıkmazı üzerinden Havra Bölgesi'ne alternatif bir geçiş niteliğinde ele alınması öngörülmüştür.

#### ***1.2.2.4 Meydanların Düzenlenmesi***

Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, 920 Sokak'ta hahamhane önünde ve 927 sokakta Algaze Havrası ve Le Hevra önünde iki meydan bulunmaktadır. Hâlihazırda düşük nitelikli yapıların bulunduğu bu alanlarda kamulaştırma gerçekleştirilerek söz konusu meydanların oluşturulması ve kamu kullanımına kazandırılması ile bu alanlarda meydan düzenlemesine yönelik projelendirme yapılması öngörülmüştür.

Kamulaştırma çalışmaları neticesinde tanımlanacak meydanların, farklı gereksinimlere cevap verebilecek şekilde düzenlenmesi ve kentsel donatıların oluşturulmasının, bölge içerisinde nitelikli kamusal alanların oluşumunu sağlayacağı öngörülmektedir.

### 1.2.2.5 Albayrak Pasajı

Havra Sokağı ile havra kümelenmesinin yoğun olduğu 927 sokağı birbirine bağlayan 937 sokak üzerinde yer alan ve Havra Sokağı'na da direk bağlantısı olan Albayrak Pasajı günümüzde terk edilmiş ve kullanılmamaktadır. Bu yapının uygun bir işlev ile kent kullanımına kazandırılmasının, havraların içe dönük yapısı nedeniyle yeterince canlılık gösteremeyen 927 ve 937 sokakta kullanım yoğunluğunu artıracacağı düşünülmektedir. Yapının İzmir Musevi Müzesi Projesi ile de ilişkili olarak, antikacı, sahaf, koleksiyon ürünleri gibi kültürel odaklı satış birimlerine ev sahipliği yapacak şekilde dönüştürülmesine yönelik proje geliştirilmesi öngörülmüştür. Böylesi bir işlevin bölgenin kullanıcı profiline çeşitlendirilmesi üzerinde de olumlu etki yaratacağı düşünülmektedir.

### 1.3 Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi (HABOP)<sup>2</sup>

Bugün çoğu terk edilmiş, fiziksel olarak oldukça bakımsız binalarla kaplı durumda olan Havralar Bölgesi'ne yönelik hazırlanan HABOP, İzmir Tarih Projesi kapsamında oluşturulan strateji raporu, bölgeye ilişkin operasyon planı ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda öngörülen stratejik yönelimler doğrultusunda geliştirilmiştir. Bu yönelimlerin başında bölgeye gençler, turistler ya da kadın ve çocuklardan oluşan yeni kullanıcı gruplarının çekilmesi, gastronomik deneyimlere dayalı aktivitelerin getirilmesi, İzmir halkının tarih ile ilişkilerini geliştirecek işlev, mekân ya da düzenlemelerin yapılması sıralanabilir.

Bu hedeflere; öncelikle kentsel canlandırma amacıyla hâlihazırda kullanım dışı kalmış olan alanlara yeni işlevlerin getirilmesi ve bunlara uygun mekânsal düzenlemelerin yapılması ile ulaşılması kararlaştırılmıştır. Ayrıca, özellikle Havra Sokağı ve çevresinde tasarımda örgütlülük ve kendiliğinden yenilenme esasına dayanan kentsel sağlıklılaştırma yöntemi benimsenmiştir.

Projenin bir diğer önemli ayağını Eşrefpaşa, Anafartalar, 926 Sokak arasında güçlendirilecek geçirgenlik oluşturmaktadır. Geçirgenlik, kent dokusunun gözeneklilik derecesini ve kamusal yapı dokusunun içine ne kadar sızabildiğini gösteren bir özellik olarak nitelendirilebilir. Bütüncül bir kentsel mekânda geçirgenlik; geçit, sokak ve pasaj gibi kentsel öğeler ile kent hayatının ve ticaretin canlılığını sağlayan fiziksel bir unsurdur.

<sup>2</sup> Bu bölümün anlatımında İYTE tarafından hazırlanan HABOP Raporundan aktarılmıştır.

Bu proje ile; doğu ve batı yönleri (Eşrefpaşa, Anafartalar, 926 Sokak) arasında sağlanan geçit ve kamusal alan düzenlemeleri ile hem turistlere hem de bölgeye gelecek diğer ziyaretçilere alternatif mekânsal deneyimler ve gezi rotaları oluşturulmuştur.



Resim 4. Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi (HABOP)



Yukarıda kısaca özetlenen Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi için söz konusu alana yönelik yapılan çalıştaylardan elde edilen sonuçlar ile operasyon planları da dikkate alınarak beş odak bölge seçilmiş ve her biri için birden fazla işlev, yapı, yapı grubu ya da kamusal alan tasarlanmıştır. Birinci odak bölge, 203 ada 62 parsel üzerinde tasarlanan TAMİKAM; ikinci odak bölge, 926 Sokak üzerinde Mutfak Sanatları Merkezi, kafe, restoran, alternatif konaklama projeleri, sanatsal ve sosyal faaliyetler için bir Aktivite Merkezi; üçüncü odak bölgede, Havra Sokağı'nın kentsel sağlıklılaştırma yolu ile geliştirilmesine yönelik proje; dördüncü odak bölge Sinagoglar bölgesinde Sinyora Giveret, Foresteros, Algaze ve Hevra (Talmut Tora) Havralarından müteşekkil bir Yahudi Müzesi projesi; beşinci odak bölge, Azizler Sokağı'nda Anafartalar ile Eşrefpaşa Caddeleri arasında güçlendirilmesi hedeflenen bağlantıdır. Her bir odak bölge için kentsel tasarım ölçeğinde projeler hazırlanmış olup, söz konusu projeler ile ilgili ayrıntılı bilgi rapor ekinde yer alan HABOP Raporu'nda yer almaktadır.

## **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 Havralar Bölgesi'ne ilişkin yapılan çalışmalar sonucunda oluşan HABOP kapsamında alanın canlanmasına yönelik üretilen kararlardan, Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda plan değişikliği yapılmasını gerektirenler dikkate alınarak plan değişikliğine konu alan belirlenmiştir.

Bu kapsamda, plan değişikliğine konu alan, kuzeyde Havra Sokağı, Anafartalar Caddesi ve 927 Sokak; güneyde 920 Sokak, doğuda Eşrefpaşa Caddesi, 923 ve 926 Sokak; batıda Anafartalar Caddesi ve 937 Sokak ile sınırlanan alanı kapsamakta olup, İzmir Tarih Projesi'nde belirlenen 2 Nolu Alt Bölge (Havralar)'nin tamamını kapsamamaktadır.

Plan değişikliğine konu alana ilişkin, yürürlükteki plan kararları ile 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda plan değişikliği önerisi kapsamında yapılan düzenlemeler 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 alan, 1/5000 ölçekli İzmir Konak Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda “Ticaret” alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alanın kuzeyi “Turizme Yönelik Ticaret (T-C2)” alanı, doğusu ile batısı “Perakende Ticaret Alanı (T2/T3)”, diğer alanlar ağırlıklı olarak “Lokantalar (T-L2/T-L3)” alanı, han yapıları da “Konfeksiyoncular (T-E2)” ve “Sosyo-Kültürel Tesis” Alanı olarak belirlenmiştir.

## 2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği

Havralar Bölgesine ilişkin yukarıda özetlenen çalışmalardan elde edilen veriler ve projeler doğrultusunda, kuzeybatısında “Havralar”, doğusunda “Agora Kazı Alanı” yer alan planlama alanında, anılan kültürel alanların ilişkisinin kurulması ve günümüz koşulları çerçevesinde yaşatılabilmesi için yeniden fiziksel düzenlemelere gereksinim duyulmuştur. Bu kapsamda, alanın geçirgenliğinin yanı sıra önerilen yeni işlevlerle birlikte canlılığının artırılması, sağlıklı ve yaşanabilir mekânların oluşturulması plan değişikliğinin ana temasını oluşturmuştur.

1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi iki aşamada hazırlanmıştır. İlk aşamada; Havralar Bölgesi'ne ilişkin Havralar Bölgesi Canlandırma ve Geliştirme Projesi(HABOP)'nden, planlarda yeniden düzenleme yapmayı gerektiren ada ve parselleri kapsayacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır. Daha sonra, gerek bu düzenlemeler gerekse de mevzuatlarda yaşanan değişimler ile mevcut plan notlarının bazı hükümleri arasında çelişkiler bulunduğu dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı “Gösterim” paftası ve “Plan Notları” da yeniden düzenlenmiştir.

### 2.2.1 Havralar Bölgesi'ne İlişkin 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Yapılan Değişiklikler

Plan değişikliğine konu alanın hemen doğusunda “Agora Arkeolojik Sit Alanı”nın yer alması ve yapılan kazı çalışmalarına bağlı olarak turizm potansiyelinin artmasıyla birlikte planlamaya konu alanda da kullanım kararları yönüyle değişimler başlamıştır. Bu kapsamda, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.05.2006 tarih ve 1437 sayılı kararı ile 1. grup yapı olarak tescillenmiş olan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda “Ayakkabıcılar (T-U2)” olarak belirlenen “Küçük Karaosmanoğlu Hanı” Koruma Bölge Kurulu'nun 25.02.2015/2791 ve 25.02.2015/2792 sayılı kararı doğrultusunda Konak Belediye Meclisi'nin 06.08.2015 tarih, 135/2015 sayılı kararı ve Koruma Bölge Kurulu'nun 19.01.2016 tarih ve 3991 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2016 tarih, 05.254 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile “Turizm Tercihli Ticaret Alanları (T-H2)” olarak belirlenmiştir.

Yukarıda özetlenen katılımcı süreç neticesinde oluşturulan operasyon planları, HABOP, plan değişikliğine konu alanın konumu ve değişim dinamikleri de dikkate alınarak alan genelinde “Turizm Tercihli Ticaret (T-H2 ve T-H3)” alanı önerilmiştir. Böylece, çalıştayda yapılan anket çalışması sonucunda, Havralar Bölgesi'nin canlandırılmasına yönelik katılımcılar tarafından geliştirilen önerilerden biri olan ve operasyon planlarında yer alan bölgedeki gastronomik faaliyetlerin devamlılığı sağlanırken bir yandan da alan kullanımını zenginleştirecek konaklama, sosyal, kültürel faaliyetler gibi birbirini destekleyen kullanımların bir arada yer almasına olanak sağlanarak bölgenin canlanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, plan değişikliği onama sınırı içinde olup, Havra Sokağı'nın güneyinde kalan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda “Lokantalar (T-L2 ve T-L3)” kullanımlı alanlar kat adetleri korunmak üzere “Turizm Tercihli Ticaret (T-H2 ve T-H3)” alanı olarak belirlenmiştir.

Konaklama birimlerinin bölgede yer alması ile alan gece de kullanılabileceğinden alanın güvenlik sorununun çözülmesi, kentliler ve ziyaretçiler tarafından kullanım oranının artırılması, ayrıca İzmir'in hızla artmakta olan turizm potansiyeline cevap verecek, tarihî çevrede konumlanan nitelikli konaklama gereksiniminin de karşılanması hedeflenmektedir.

Ayrıca, plan değişikliği kapsamında yapılacak işlev değişikliği ile günümüzde metruk durumda olan yapı stoğunun yenilenmesi mümkün olabileceği gibi fiziksel çevrenin niteliğinin artması ve farklı işlevlerin bir arada bulunabilmesinin sağlanması ile tarihi yapıların kullanım oranının artması ve çevrenin canlanması sağlanmış olacaktır.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nın 2.maddesine göre 1/500 ölçekli Yerleşim Planı, güncel kadastral veriler doğrultusunda oluşturulmadığından uygulamada yol gösterici nitelikte olup, söz konusu plan uygulamada esas alınmamaktadır. Plan değişikliği önerisi ile aynı alana ilişkin güncel kadastral veriler dikkate alınarak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı da hazırlanmış olup, bu planın uygulamada esas olmasını sağlamak ve alan sınırları itibariyle 1/500 ölçekli plana referans yapabilmek amacıyla "Etap Uygulama Alan Sınırı" belirlenmiştir.

Bu kapsamda, Operasyon Planları ve HABOP ile yeniden işlevlendirilmesi öngörülen parsellere ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı'nda yapılan düzenlemeler şu şekildedir:

#### **2.2.1.1 199 Ada**

Alanın nitelikli yapılarından biri olan ancak mevcut kullanımı nedeniyle özgünlüğünü kaybetme riski taşıyan Yeşildirek Hanı'nın yer aldığı 199 ada 50 parselin plan kararının hayata geçirilebilmesi ve söz konusu yapının restore edilerek korunmasını sağlamak amacıyla, söz konusu parsel "Özel Proje Alanı-2 (ÖPA-2)/Sosyo-Kültürel Tesis" olarak belirlenmiş ve ayrıca Plan Notları'na;

#### **"f-2) ÖPA-2 (Yeşildirek Hanı (Hamamı) - 199 ada, 50 parsel)**

**Sosyo-Kültürel Tesis:** Müze, sanat galerisi, sergi salonu, konferans, tiyatro vb.

Yapı inşaat alanının %35'ini aşmayacak şekilde ticaret yer alabilir."

şeklinde plan notu eklenmiştir.

Ayrıca, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda söz konusu parselde yer alan "R(Kamulaştırılacak-Restore Edilecek Yapılar)" gösterimi, anılan parsel ile ilişkin kamulaştırma yapacak kurumun belirtilmemiş olması ve söz konusu parselin tescilli olması nedeniyle 2863 sayılı Yasa kapsamında restore edilmesi zorunluluğu bulunduğu dikkate alınarak kaldırılmıştır.

Alanın geleneksel dokusunun ve han yapılarının algılanabilirliğinin arttırılması amacıyla 926 sokak ve Anafartalar Caddesi arasındaki bağlantıyı hanlar aracılığı ile geliŒtirmek ve Arap Hanı'nın 926 Sokak yönünden görünürlüğünü arttırmak amacıyla, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda 199 ada 82 parselde yer alan pasaj kaldırılmış, 199 ada 102 parselin bir kısmını kapsayacak ve Arap Hanı'na giriş oluşturulacak şekilde imar hatları yeniden düzenlenmiştir. Aynı amaçla, PiyaleoĐlu Hanı'nın doğu yönündeki girişinde de imar hattında düzenleme yapılmıştır. Ayrıca, hanların giriş kısmındaki düzenleme ile alandaki geçirgenliğin ana unsurlarından biri olan avluluların kullanımının arttırılması hedeflenmiştir.

Plan Notları'nın “Bölgelere Özel YapılaŒma KoŒulları” bölümünde yer alan “İç Avlu ve Altgeçitli Yapılar”a ilişkin “c3- Tarihi niteliği bulunan avlulu yapılarda avluların üstü örtülemez.” hükmü kapsamında yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Arap Hanı'nın yer aldığı 199 ada 97 ve 107 parsellerdeki “Yarı Œeffaf Üst Örtü” gösterimi kaldırılmıştır.

199 adada yer alan PiyaleoĐlu Hanı avlusunun doğu cephesindeki (920 Sokak'a bakan cephesi) imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

#### **2.2.1.2 203 Ada**

HABOP kapsamında geliŒtirilen öneriler doğrultusunda 203 ada 62 parsel, alana giriş niteliğindeki yapıların yer alacağı alan olarak planlanmış ve dokuyla uyumlu olmakla beraber farklı özgün mimari tasarımların yapılmasına olanak sağlamak amacıyla “Özel Proje Alanı-1 (ÖPA-1)/Perakende Ticaret Alanı(T2)” olarak belirlenmiştir. Ayrıca 203 ada 62 parselden geçiş sağlamak üzere mevcut planda da önerildiği gibi bir geçit tanımlanmış, ayrıca Plan Notları'na; avlulu bir yapı gerçekleştirilebilmesi amacıyla Emsal oranı belirlenerek,

#### **"f-1) ÖPA-1 (203 ada, 62 parsel)**

**T2 (Perakende Ticaret Alanı – 2 Kat):** EĞitim/AraŒtırma Merkezi.

Emsal=1.60'tır. Zemin katın tamamında ticaret yer alabilir.

Avlu büyüklüğü ve formu mimari projesinde belirlenmek üzere, avlulu yapı yapılacaktır."

Œeklinde plan notu eklenmiştir.

Bölgedeki geçirgenliği ve algılanabilirliği arttırabilmek amacıyla plan değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda belirlenen “Yaya Yolları”nın yeri değiştirilmiş ya da yeni “Yaya Yolları” önerilmiştir. Bu kapsamda, 203 ada 18 parselde halihazırda ağaç dokusu bulunduğu dikkate alınarak, plan değişikliği önerisiyle söz konusu parsel “Yaya Yolu”olarak belirlenmiş, böylece hem 927 Çıkmazı Havra Sokağı'na bağlanarak Havra Sokağı'na kuzeyden ulaşım arttırılmış ve bu sokak güçlendirilmiş, hem de anılan parseldeki ağaç dokusu korunmuştur. 937 sokak ile 927 sokak çıkmazını birbirine bağlayan ve doğusundaki pasajlı yapılara erişimi sağlayan 203 ada 34, 35 ve 75 parsellerdeki “Yaya Yolu”, kadastral sınırlar dikkate alınarak kuzeye kaydırılmak üzere yeniden düzenlenmiştir.

## **2.2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Gösterim Paftası ve Plan Notları'nda Yapılan Değişiklikler**

1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Gösterim Paftası ve Plan Notları'nda yapılan değişiklikler iki başlık halinde aşağıda özetlenmiştir.

### **2.2.2.1 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Gösterim Paftası'nda Yapılan Değişiklikler**

Plan değişikliği önerisi kapsamında yapılan düzenlemeler doğrultusunda; Gösterim Paftasına, “Etap Uygulama Alan Sınırı” eklenmiştir. Ayrıca, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda olup, Gösterim paftasında yer almayan “Arkadlar”, “Özel Proje Alanları” Gösterim paftasına eklenmiş, plan değişikliği kapsamında kullanım kararı kaldırılan “Ayakkabıcılar-2 Kat(T-U2)”, Konfeksiyoncular 2 Kat(T-E2)” gösterimleri kaldırılmıştır.

### **2.2.2.2 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nda Yapılan Değişiklikler**

Ayrıca, söz konusu projeler kapsamında ve mevzuatlarda yapılan değişiklikler dikkate alınarak, uygulamalarda sorunlarla karşılaşılmasını amacıyla 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nın ilgili maddeleri güncellenmiştir. Bu kapsamda;

- Mevzuatlarda yapılan değişiklikler kapsamında (648 sayılı KHK ile değişik 644 sayılı KHK ile tabiat varlıklarına ilişkin yetkinin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmesi ve bu kapsamda Koruma Yüksek Kurulu ile Koruma Bölge Kurulları'nın isim değiştirmesi, ayrıca tabiat varlıklarına ilişkin de Koruma Merkez Komisyonu ve Koruma Bölge Komisyonu kurulmuş olması nedeniyle, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nın “Kısaltmalar” başlıklı bölümündeki “KTVKYK” ile “KTVKK” kısaltmaları “KTVKYK – Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (eski Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu”, “KTVKK – Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (eski Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” olarak düzenlenmiş, ayrıca “TVKMK – Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu” ve “TVKKBK – Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu” Plan Notları'nın “Kısaltmalar” bölümüne eklenmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırıldığından, “İBŞB – İzmir Büyükşehir Belediyesi” kısaltması kaldırılmıştır.
- 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'nın “Genel Hükümler başlıklı bölümü 2.maddesine göre 1/500 ölçekli Yerleşim Planı, güncel kadastral veriler doğrultusunda oluşturulmadığından uygulamada yol gösterici nitelikte olup, söz konusu plan uygulamada esas alınmamaktadır. Plan değişikliği önerisi ile aynı alana ilişkin güncel kadastral veriler dikkate alınarak “Etap Uygulama Alan Sınırı” belirlenmek üzere 1/500 ölçekli Yerleşim Planı da hazırlanmış olup, bu planın uygulamada esas olmasını sağlamak amacıyla Plan Notları'nın Genel Hükümler bölümü 2. maddesine “... Ancak, KİP'nda “Etap Uygulama Alanı Sınırı” belirlenen alanlarda, aynı alana ilişkin KTVKK tarafından onaylanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı doğrultusunda uygulama yapılır.” şeklinde hüküm eklenmiştir.
- Plan Notları'nın “Genel Hükümler” başlıklı bölümü, 6. ve 7. maddelerindeki “KKAİP” ifadesi kısaltmalar bölümünde yer almadığından “KİP” olarak düzenlenmiştir.

- Plan Notları'nın “Genel Hükümler” başlıklı bölümü 8.maddesinde yer alan “*Kemeraltı İmar Müdürlüğü*” ifadesi Konak Belediyesi bünyesinde belirtilen isimli bir birim olmadığı dikkate alınarak kaldırılmıştır.
- Plan Notları'nın “Genel Hükümler” başlıklı bölümü 12.maddesi; Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın bir bütün olduğu dikkate alınarak, alan bütünündeki Özel Proje Alanları'nda üretilecek projelerin oluşturulma sürecine ilişkin dil bütünlüğü sağlanabilmesi amacıyla, Kemeraltı 2.Etap 1.Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'ndaki “Özel Proje Alanları”na ilişkin plan notları doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.
- Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlıklı bölümü 14.maddesine; 12.maddeye göre “Özel Proje Alanları(ÖPA)”nın, “Kentsel Tasarım Rehberi(KTR)”nden muaf olması nedeniyle, iki plan notu hükmü arasında çelişki oluşmaması amacıyla, “ÖPA” ifadesi eklenmiştir.
- Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlıklı bölümü 18.madde ve 19.maddelerinde geçen “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği” ifadesi kaldırılarak, yerine “yürürlükteki İmar Yönetmeliği” ifadesi eklenmiştir.
- Plan Notları'nın“Genel Hükümler” başlıklı bölümü 21.maddesinde geçen “İzmir I Numaralı KTVKK” ifadesi, mevzuatlarda yapılan değişiklikler dikkate alınarak “TVKKBK” olarak düzenlenmiştir.
- Plan Notlarının “Genel Hükümler” başlıklı bölümü 23.maddesinde geçen “KVTVKYK” kısaltması, “KTVKYK” olarak düzeltilmiş olup, ayrıca mevzuatlarda yapılan değişiklikler dikkate alınarak aynı maddede geçen “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği” ifadesi kaldırılarak “yürürlükteki İmar Yönetmeliği” ifadesi ile “TVKMK” ile “TVKKBK” kısaltmaları eklenmiştir.
- Plan Notları'nın “Onarım ve Koruma Koşulları” bölümü “B.Doğal Sit Alanlarında” başlıklı kısmı 2.maddesinde geçen “I Numaralı KTVKK” ifadesi, mevzuatlarda yapılan değişiklikler dikkate alınarak “TVKKBK” olarak düzenlenmiştir.
- Plan Notları'nın “Yapılanma Koşulları” bölümü “A.Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler” başlıklı kısmı (f) maddesi, Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın



bir bütün olduğu dikkate alınarak, alan bütünündeki Özel Proje Alanları'nda üretilecek projelerin oluşturulma sürecine ilişkin dil bütünlüğü sağlanabilmesi amacıyla, Kemeraltı 2.Etap 1.Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları'ndaki “Özel Proje Alanları”na ilişkin plan notları doğrultusunda “f.Özel Proje Alanları (ÖPA)” başlığı altında yeniden düzenlenmiştir.

- Plan Notları'nın “Yapılanma Koşulları” bölümü “A.Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler” başlıklı kısmı (f) maddesi, “g.Boş ve Yeniden Yapılaşacak Parsellerde” başlığı altında yeniden düzenlenmiş, ayrıca bu maddeye; Kemeraltı bölgesinin Kentsel Sit Alanı olması ve çok sayıda korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki yapıyı barındırması nedeniyle özgün dokusunun korunması amacıyla, katlara göre uygulanacak bina yüksekliklerine (gabariler) ilişkin hüküm eklenmiştir. Bu kapsamda;

“KİP'nda tescilli, I. Derece Uyumlu ve II. Derece Uyumlu yapılar/parseller dışında kalan tüm parsellerde aşağıdaki bina yükseklikleri uygulanacaktır.

2 Kat =6.80m.,

3 Kat =9.80m.

4 Kat = 12.80m.

5 Kat = 15.80m.

8 Kat = 24.80m.”

şeklinde plan notu eklenmiştir.

- Plan Notları'nın “Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları” bölümü 1.maddesi “e. II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi)” fıkrasına, “Genel Hükümler” bölümü 2.maddesinde yapılan değişiklik kapsamında;

“...Ancak, KİP'nda "Etap Uygulama Alanı Sınırı” belirlenen alanlarda, aynı alana ilişkin KTVKK tarafından onaylanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı doğrultusunda uygulama yapılır.”

ifadesi eklenmiştir.

- Plan Notları'nın “Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları” bölümü 2.maddesi “b.III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi)” başlıklı “b2” fıkrasında geçen “(4. Bölüm, madde 85 ve 86)” ifadesi “(4.Kısım, madde 22)” şeklinde düzenlenmiş, ayrıca aynı maddede geçen “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği” ifadesi yerine, söz konusu yönetmeliğin yürürlükten kalkmış olması nedeniyle “yürürlükteki İmar Yönetmeliği” ifadesi eklenmiştir.

### 2.3 1/500 Ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği

Operasyon Planları ve HABOP kapsamında hazırlanan projeler ile 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi doğrultusunda, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nın plan değişikliğine konu kısmı, parsel büyüklükleri, formu ve öneri kullanımın gerektirdiği mekânsal düzenlemeler kapsamında yeniden düzenlenmiş ve öneri tevhitlerle birlikte yeni kitleler belirlenmiştir.

Yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'ndaki kadastral verilerin sağlıklı ve güncel olmaması nedeniyle, söz konusu plan Plan Notları'nın Genel Hükümler bölümü 2.maddesi doğrultusunda uygulamaya esas olmayıp, “yol gösterici” olarak kullanılmaktadır. Plan değişikliği önerisinde, Konak Belediyesi'nden temin edilen güncel kadastral veriler esas alınarak düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda Havralar Bölgesi'nin de yer aldığı İki Nolu Plan Bölgesi'nde yer alan parsellerin yapılaşma koşulunun TAKS=1.00 olduğu ve yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'ndaki kitlelerin de bu doğrultuda belirlendiği dikkate alınarak, plan değişikliği onama sınırı içinde değişiklik öngörülme-yen parsellerdeki kitleler de güncel kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, yol gösterici nitelikteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nın plan değişikliği onama sınırı içinde kalan kısmının uygulamada esas olmasını sağlamak amacıyla “Etap Uygulama Alan Sınırı” belirlenmiştir.

1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda yapılan düzenlemeler kadastral adalar bazında şu şekilde özetlenebilir.

### 2.3.1 199 ada

Plan değişikliğine konu bölgede yapılan analiz çalışmalarında, bazı parsellerin büyüklüğü ya da formuna bağlı olarak gerek mevcut yapılarda gerekse 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda belirlenen kitlelerde, ışık almayan yapıların olduğu ya da oluşacağı gözlenmiş ve bu durumun alanın plan kararları doğrultusunda dönüşümünü olumsuz yönde etkilediği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği ile önerilen yeni kullanım kararında (T-H) yer alan konaklama fonksiyonunun parsel dokusuna bağlı olarak 926 sokağın batısındaki parsellerde yer seçeceği öngörülmüş ve bu doğrultuda 926 sokak üzerinde yer alan 105, 80 ve 102 parsellerin tarihi Arap Hanı'na bitişik olması ve parsel derinliklerinin fazla olması nedeniyle, bu parsellerdeki yapıların ışık alabilmesi amacıyla 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda belirlendiği şekilde arka bahçe mesafesi önerilmiştir. Önerilen konaklama fonksiyonu gereği 82 parselin, 2, 106, 117 parseller ile; 77 parselin de 105 parsel ile tevhidini önerilmiştir.

199 ada 100 parselin derinliğinin az olması ve bu şekliyle söz konusu parselde nitelikli bir yapı yapılamayacağından 85 ile 100 parselin tevhidini önerilmiştir. Ayrıca, Kemeraltı Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın bir bütün olduğu dikkate alınarak bu alanda onaylanan koruma amaçlı imar planındaki dil birliğinin sağlanması amacıyla Kemeraltı 2.Etap 1.Bölge 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda yer alan "Korunacak Duvar" gösterimi kullanılmak suretiyle 199 ada 85 parselde yer alan yapının batı cephesindeki özgün taş duvar, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'na işlenmiş, böylece söz konusu duvarın korunması sağlanmıştır.

### 2.3.2 202 ada

202 ada 67 parselin tescilli 31 parsel bitişik olması ve derinliğinin yeterli olmaması ve yapıda ışık alma problemi yaşanması nedeniyle bu parselde arka bahçe mesafesi önerilmiştir.

### 2.3.3 203 ada

203 ada 34, 35 ve 75 parseldeki kitle, 1/1000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda yeniden düzenlenmiş, formu ve büyüklüğü nedeniyle üzerinde herhangi bir yapılaşma mümkün olmayan 75 parselin 35 parsel ile tevhidini önerilmiştir.

Yürürlükteki 1/500 ölçekli Yerleşim Planı'nda 203 ada 22 parselde "Pasaj" önerilmiş olmakla birlikte, söz konusu parselin tescilli olduğu dikkate alınarak "Pasaj" gösterimi kaldırılmıştır.