



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONU: KONAK MAHALLESİ, 221 ADADA YER ALAN ÇAKALOĞLU HANINA YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararı doğrultusunda, Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, Konak Mahallesi, 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parsellerde yer alan Çakaloğlu Hanına yönelik özgün oturma alanı ve parsel dokusunu yansıtan düzenlemeleri içeren 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan, Kadifekale'den başlayarak bugünkü Eşrefpaşa Caddesi, Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesine kadar uzanan alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarihli ve 9728 sayılı kararıyla Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, Konak Mahallesi, 221 ada, 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parseller Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI:

İzmir Belediye Meclisinin 28.02.1955 tarih ve 213 sayılı kararı ile tasvip edilerek Valilik Makamının 26.04.1955 tarihli yazısı ile onaylanan 1/2000 Mikyaslı İzmir Şehir İmar Planında, 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parseller Tarihi ve Eski Eserler olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parseller, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 20.06.1981 tarih ve A-2954 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş, mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.04.1992 tarihli ve 3680 sayılı kararı ile koruma grubu I. Grup olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 13.08.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planında 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parseller yapılaşma koşulu ve kullanım kararı belirtilmeksizin "Çakaloğlu Hanı" olarak belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Belediye Meclisimizin, 28.06.2004 tarihli ve 4889/5336 sayılı kararı ile uygun bulunarak, mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2005 tarihli ve 732 sayılı kararı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05/1020 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, Konak Mahallesi, 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parseller II No'lu Plan Bölgesinde tescil gösterimi de yapılarak, 2 kat yapılaşma koşullu Büro Alanları (T-C2) ve Bütün Olarak Müdahale Görmesi Gereken Parseller (Eski Hanlar vb.) olarak belirlenmiştir.

İmar planının plan notlarında B. Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları başlığının 1. Ticaret Bölgeleri (I ve II Numaralı Plan Bölgeleri), b. Bütün Olarak Ele Alınacak Yapılar kısmında "İlgili gösterimle işaretlenmiş olan alanlarda, geçmişte bütün olarak inşa edilmiş olan han benzeri sivil

101 is t 92



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

mimari örneği yapılar mevcuttur. Bu yapılarla ilgili onarım ve yeni yapılaşma taleplerinde müdahalenin niteliği ne olursa olsun, projeleri bir bütün olarak hazırlanacak uygulamada ise Kültür Varlığı olarak niteliğini sürdüren kısımlar değişik mülkiyetlere konu teşkil etse dahi bütün olarak onarılacak, Kültür Varlığı niteliği taşımayan bölümlerinde ise tekil parsellerde yeni yapım, tadilat, bakım ve vitrin düzenlemesi yapılabilecektir." denilmektedir.

Ayrıca, 221 adada konumlanan Çakaloğlu Hanının kuzeyinden geçen Hafif Raylı Sistem hattı, Konak Belediye Meclisinin 08.06.2004 tarihli ve 4871/5319 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2005 tarihli ve 05.21 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Üçyol Basmane H.R.S. (Hafif Raylı Sistem) Güzergahı İmar Planı Değişikliği kapsamında belirlenmiş olup, bahse konu hattın çevresine ilişkin "*Hafif Raylı Sistem (H.R.S.) güzergahında bulunan yeraltı yapılarının üzerinde ve/veya bitişiğindeki alanlarda yaklaşma (güvenlik) sınırı 15 metre içinde her türlü yapılaşma (altyapı/üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nün izni alınacaktır.*" şeklinde plan notu bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının Plan Notlarının Genel Hükümler başlığının 2. Maddesi kapsamında 1/500 ölçekli Yerleşim Planı incelendiğinde Çakaloğlu Hanının parsellerin bir bütün olarak kitle gösteriminin yapıldığı, 221 ada, 54 parselde pasaj (altgeçit) gösteriminin bulunduğu tespit edilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararı doğrultusunda, Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, Konak Mahallesi, 221 ada, 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 ve 65 parsellerde yer alan Çakaloğlu Hanına yönelik özgün oturma alanı ve parsel dokusunu yansıtan düzenlemeleri içeren 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

Belediye Meclisimizin 02.12.2019 tarihli ve 219/2019 sayılı kararı doğrultusunda, Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından hazırlanan Çakaloğlu Hanına ilişkin restorasyon proje ve uygulama sürecine yönelik Çakaloğlu Han Restorasyonu Ortak Hizmet Protokolü, Belediyemiz ile Çakaloğlu Hanı Restorasyon ve Güzelleştirme Derneği arasında imzalanarak uygulama aşamasına geçmiştir.

Çakaloğlu Hanına yönelik hazırlanan rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Koruma Kuruluna iletilmesinin ardından İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararı ile "*...1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Çakaloğlu Hanına yönelik restitüsyon etüdü doğrultusunda ortaya çıkan hanın özgün oturma alanı ve parsel dokusunu yansıtan düzenlemeleri içerecek koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanarak iletilmesine...*" karar verilmiştir.

Söz konusu Kurul Kararı kapsamında Çakaloğlu Hanına yönelik hazırlanacak 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğine altlık veri teşkil etmesi amacıyla, 29.03.2022 tarihli ve 113380 sayılı yazımız ve 19.08.2022 tarihli ve 152689 sayılı yazımız ile ilgili Müdürlüklerden görüş talep edilmiştir. İletilen görüşler, Koruma Kurulu kararları, Belediyemiz Arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda;

- Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarihli ve E.115866 sayılı yazısı ile iletilen 221 adada yer alan Çakaloğlu Hanına yönelik rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin sayısal örnekleri incelendiğinde restitüsyon etüdüne göre hanın özgün oturma alanı ve kadastral dokusunda uyumsuzluk olduğu,



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

-Plan ve Proje Müdürlüğünün 13.10.2022 tarihli ve E.168069 sayılı yazısı ile Belediyemiz Encümeninin 18.08.2022 tarihli ve 1408 sayılı kararı doğrultusunda 221 ada, 65 parselin Koruma Kurulu kararı doğrultusunda kadastral dokusuna uygun olacak şekilde ifrazına ilişkin dosyanın 2863 sayılı Koruma Kanunu kapsamında incelenmek üzere Koruma Kuruluna iletildiği,

-İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31.08.2022 tarihli ve 155665 sayılı yazısı ile ruhsat ön onayı yapılarak Koruma Kuruluna iletilen restorasyon projelerine ilişkin 31.05.2022 tarihli ve 14048 sayılı Kurul Kararı ile "...restorasyonda önerilen özgününde yer almayan önerilere yönelik görüşleri içerecek şekilde revize edilecek sanat tarihi raporu doğrultusunda hazırlanacak restorasyon projesinin 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararımız ile iletilmesi istenen plan değişikliği ve önerilen güçlendirmeye ve çözüm müdahalelerine ilişkin rapor ile birlikte iletilmesine..." karar verildiği tespit edilmiştir.

Geçmiş uygulama süreçleri incelendiğinde,

-1856 tarihli Luigi Storari ve 1876 tarihli Lamec Saad Planlarında yer alan Çakaloğlu Hanın batı cephesi ile Pirinç Han arasındaki (861 ve 861 Sokakları birbirine bağlayan) geçiş yolunun, 1905 tarihli Sigorta Planında giriş ve çıkış kısımlarında kısmen eklemelerin yapıldığı,

-Konak Mahallesi, 221 adanın tamamını kapsayan 11.03.1931 tarihli kadastro paftasında yer alan 4 ve 5 parsellerin 29.09.1932 tarihli kadastro paftasında tevhit edilerek 221 ada, 65 parselin oluştuğu, ayrıca 17, 18, 19, 20 parsellerin ve 25 parselin sınırlarının da tevhit ve ifraz işlemleri yapılarak değişikliğe uğradığı,

-29.09.1932 tarihli kadastro paftasında gösterimi yapılan tevhit ve ifraz işlemlerinden, 17, 18, 19, 20 ve 25 parselleri kapsayan değişikliklerin Çakaloğlu Hanının özgün dokusuna uygun olacak şekilde gerçekleşmediği, söz konusu 1931 ve 1932 tarihli kadastro paftalarında 24 parsel ile ilişkin herhangi bir işlem yapılmadığı ve söz konusu geçiş yoluna hem 860 Sokak, hem de 861 sokaktan girişlerinin fiziken kapatılmış olduğu, Hanın özgün dokusunda yer alan söz konusu sokağın halihazır durumda kullanılmadığı, uyumsuzlukların giderilerek hanın özgün dokusuna uygun hale getirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

- Ayrıca, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararına konu Çakaloğlu Hanı II. Dönem Restitüsyon Etüdünde de konuya ilişkin "...belli bir dönemden sonra sokağın dar olmasından kaynaklı, her dükkanın kendi hizasında kargir duvar ya da ahşap karkas elemanlarla bölünerek birer küçük depo haline dönüştürülmüş olduğu 1905 tarihli sigorta planlarından anlaşılabilir. Ancak bu düzenlemenin bir plan dahilinde değil, gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda mal sahipleri tarafından oluşturulmuş olduğu 1931 tarihli kadastro kayıtlarında bu sokağın mülkiyetinin İzmir vilayetine ait olmasından anlaşılabilir. Bu kullanım şekli niteliksiz bulunup dönem müdahalesi kabul edilmemiştir" ve "...16, 17, 19 ve 20 parseller ile 57 ve 58 parsellere geçiş hakkı tesis edilerek ya da beraber bir uygulama ile batı cephesi boyunca devam eden sokak yeniden açılmalıdır." ifadelerine yer verilerek, yolun açılması ve parsellerin özgün dokusuna uygun hale getirilmesi önerilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2022 tarihli ve 13586 sayılı kararı doğrultusunda Kentsel+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan, 1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli, Konak Mahallesi, 221 adada yer alan Çakaloğlu Hanına yönelik restitüsyon etüdü kapsamında,

Çakaloğlu Hanının batı cephesi boyunca devam eden geçiş yolunun özgün dokusuna uygun biçimde açılarak kullanılabilmesi için 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliğinde söz konusu yol üzerinde kalan 16, 17, 19 ve 20 parsellerin kısmen, 24 ve 58 parsellerin tamamen "1.Derece Ana Yaya Aksları" olarak, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde "Yaya Yolları" olarak belirlenmesine,



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

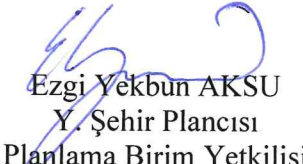
Çakaloğlu Hanının özgün oturma alanı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliğinde Bütün Olarak Müdahale Görmesi Gereken Parseller (Eski Hanlar vb.) sınırının, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde tescilli yapı kitesinin düzenlenmesine,


1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde 221 ada, 65 parselin restitüsyon etüdü doğrultusunda kadastral dokusuna uygun hale getirilmesine,

“Konak Mahallesi, 221 adada yer alan ve 1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Çakaloğlu Hanına yönelik yapılaşmaya ilişkin yürütülecek tüm iş ve işlemlerde İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.” şeklinde plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler ve 2863 Sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.


Tuna DALÇAM
Şehir Plancısı


Ezgi Yekbun AKSU
Y. Şehir Plancısı
Planlama Birim Yetkilisi


Dr. Gülnür ÇEVİKAYAK
Şehir Plancısı
Birimler Yetkilisi


Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ
Şehir Plancısı
Etüd Proje Müdürü