



**KONAK İLÇESİ, KOCAKAPI MAHALLESİ, E:1179 ADA 17, 19, 20 PARSELLER
(Y:11223 ADA 4, 5 PARSELLER) İLE AKARCALI (BALLIKUYU) MAHALLESİ,
1614 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN RAPORU**


Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Konak İlçesi, Kocakapı Mahallesi, E:1179 Ada 17, 19, 20 Parseller (Y:11223 Ada 4, 5 Parseller) ile Akarcalı (Ballıkuyu) Mahallesi, 1614 Ada 12 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Raporu

I. Plan Değişikliği Konusu:

Konak İlçesi, "Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nda kalan; Kocakapı Mahallesi, E:1179 ada 17 parsel (Y:11223 ada 4 parsel), E:1179 ada 19 parsel (Y:11223 ada 5 parsel) yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarih, 6277 sayılı kararı doğrultusunda tescil gösterimi işlenmesi ile Akarcalı (Ballıkuyu) Mahallesi, 1614 ada 12 parsel yönelik Koruma Bölge Kurulunun 15.08.2017 tarih, 6394 sayılı kararı doğrultusunda anılan parselin kadastral sınırları korunmak üzere tescil gösterimi eklenerek "Cami Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2018 gün ve 05.170 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir.

Konuya ilişkin Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2018 tarih, 7467 sayılı kararı ile; anılan plan değişikliği önerisinin, 1614 ada 12 parsel ile ilişkili kısmı uygun bulunmuş, ancak E:1179 ada 17 parsel ile E:1179 ada 19 parsel yönelik tescil işleminde sehven verilmediği tespit edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı şerhinin E:1179 ada 17 parseldeki yapı ile E:1179 ada 19 ve 20 parsellerdeki iki yapıya verilmesine ve bu doğrultuda tescil gösteriminin imar planına işlenmesine karar verilmiş olup, söz konusu Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi yeniden düzenlenmiştir.

II. Planlama Alanı:

Bakanlar Kurulu'nun 10.09.2012 tarih, 2012/3704 sayılı kararı ile ilan edilen "Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı"nda kalan plan değişikliğine konu parsellerden eski 1179 ada 17 parsel, Konak İlçesi, Kocakapı Mahallesi, 1139 Sokak No:38 adresinde; aynı sokakta bulunan eski 1179 ada 19 parsel, No:42 adresinde; eski 1179 ada 20 parsel, No:44 adresinde; fiili olarak Ballıkuyu Hikmetiye Cami'nin yer aldığı 1614 ada 12 parsel ise Akarcalı Mahallesi, Hacı Aliefendi Caddesi, No: 332 adresinde yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanların Konumu

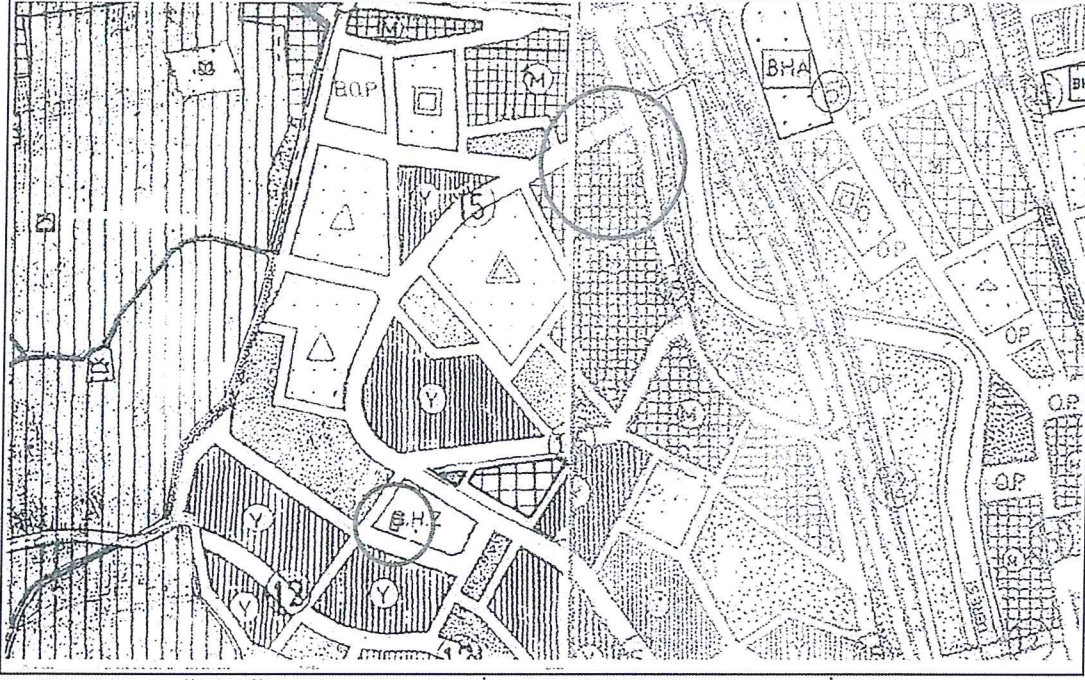
III. Alana İlişkin Yürürlükteki Plan Kararları:

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

x 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Plan değişikliğine konu parseller, 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 muhtelif tarihlerde değişiklik yapılan yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Kentsel Yerleşik Alan"da kalmaktadır. Anılan plana ait Plan Notlarında;

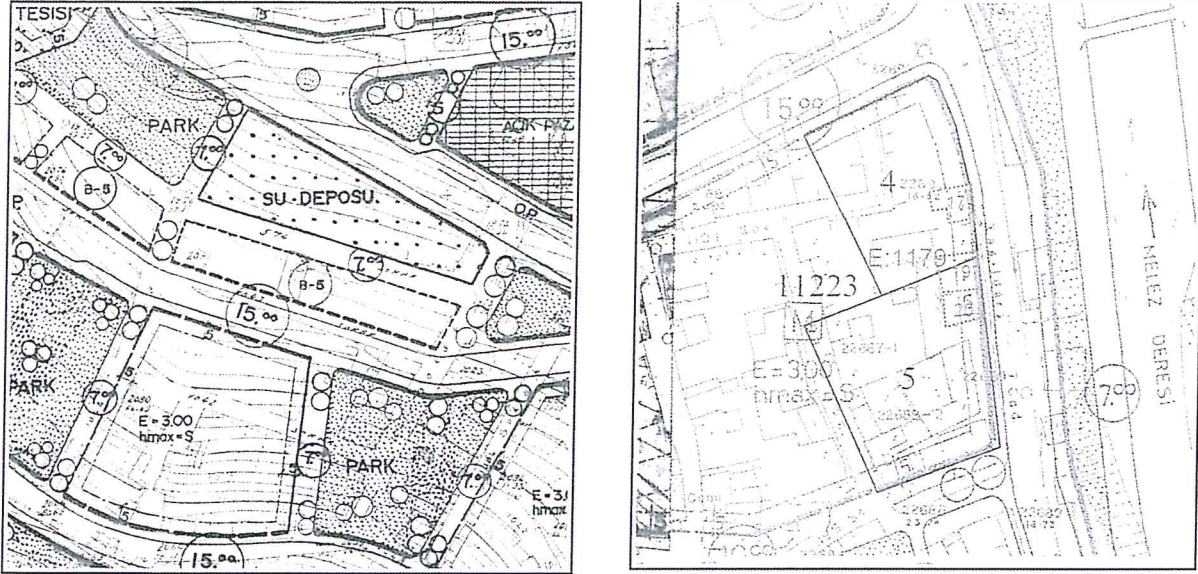
"4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır. "
şeklinde tanımlanmıştır.



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

x 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı;

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.1998 tarih, 05/70 sayılı kararı ile uygun bulunarak 14.04.1998 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanarak Konak Belediye Meclisi'nin 29.02.2000 tarih, 4363/4690 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 16.10.2000 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Ballıkuyu ve Cıvanı Revizyon İmar Planında, plan değişikliğine konu parsellerden eski 1179 ada 17, 19 ve 20 parseller, E=3.00, hmax=S(Serbest) yapılaşma koşullu "Metropolitan Aktivite Merkezi Alanı(M)"nda; 1614 ada 12 parsel ise Bitişik Nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı bu haliyle yürürlüktedir.



Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alanlara İlişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

IV. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Analizi:

Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan “Kadifekale Doğusu Ballıkuyu Dolayının Mühendislik Jeolojisi Etüdü”, eski Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 28.08.1996 tarihinde onaylanmıştır.

V. Plan Değişikliği Gerekçesi:

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarih, 6277 sayılı kararı ile; Konak İlçesi, Kocakapı Mahallesi, E:1179 ada 17, 19 parsellerde (Y:11223 ada 4, 5 parseller) yer alan yapılar, “2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescillenmiş, tescillenen taşınmazların sürdürülebilirliği, korunması ve koruma alanlarının belirlenebilmesi için kadastral parsellerin oluşturulmasına yönelik plan değişikliğinin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.08.2017 tarih, 6394 sayılı kararı ile de; Akarcalı (Ballıkuyu) Mahallesi, 1614 ada 12 parselde yer alan Hikmetiye Cami, “1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescillenmiş, rölöve restitüsyon, restorasyon projelerinin hazırlanması ile koruma alanının belirlenebilmesi için caminin eski parsel sınırları korunmak üzere “Cami Alanı” olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliğinin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir. Anılan Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarında ilgili mevzuat kapsamında Belediyemizin yetkili olması nedeniyle, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2018 gün ve 05.170 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir.

Konuya ilişkin Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2018 tarih, 7467 sayılı kararı ile; anılan plan değişikliği önerisinin, 1614 ada 12 parsel ile ilgili kısmı uygun bulunmuş, ancak E:1179 ada 17 parsel ile E:1179 ada 19 parsel için tescil işleminde sehven vermediği tespit edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı şerhinin E:1179 ada 17 parseldeki yapı ile E:1179 ada 19 ve 20 parsellerdeki yapıya verilmesine ve bu doğrultuda tescil gösteriminin imar planına işlenmesine karar verilmiş olup, söz konusu Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi yeniden düzenlenmiştir.

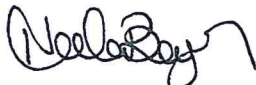
VI. Plan Kararları

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarih, 6277 sayılı ve 15.08.2017 tarih, 6394 sayılı kararları doğrultusunda, Belediyemiz Harita ve CBS Dairesi Başkanlığınca iletilen halihazır durum ile eski/yeni parsel bilgileri esas alınarak hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2018 gün ve 05.170 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, eski 1179 ada 17 ve 19 parsellere tescil gösterimi eklenerek imar hattı eski kadastral parsel sınırları esas alınmak üzere yeniden düzenlenmiş, fiili durumda Ballıkuyu Hikmetiye Cami'nin yer aldığı ve tapuda halen 1614 ada 12 parselde kayıtlı olduğu tespit edilen 1614 ada 12 parselde de tescil gösterimi eklenmek üzere anılan parsel, "Cami" alanı olarak belirlenmiş ve imar adasının mevcut yapılaşma koşulu(B-5), Konut kullanımlı alanda kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, Cami Alanının büyüklüğü dikkate alınarak ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7/1 maddesi c bendi ile 24.maddesi 3. fıkrası doğrultusunda Cami Alanının ölçeği gereği Nazım İmar Planında gösterilmesinin mümkün olmadığı anlaşıldığından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılmamıştır.

Söz konusu plan değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2018 tarih, 05.170 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir. Anılan plan değişikliği önerisine ilişkin Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2018 tarih, 7467 sayılı kararında; 1614 ada 12 parselle ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuş, ancak, E:1179 ada 17 parsel ile E:1179 ada 19 parselle yönelik tescil işleminde sehven verilmediği tespit edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı şerhinin E:1179 ada 17 parseldeki yapı ile E:1179 ada 19 ve 20 parsellerdeki iki yapıya verilmesine ve bu doğrultuda tescil gösteriminin imar planına işlenerek değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir.

Koruma Bölge Kurulunun 15.05.2018 tarih, 7467 sayılı kararı doğrultusunda; anılan plan değişikliği, eski 1179 ada 20 parselde tescil gösterimi eklenerek ve imar hattı kadastral parsel sınırları esas alınacak şekilde, plan değişikliği onama sınırı da eski 1179 ada 17, 19 ve 20 parselleri kapsayacak şekilde yeniden düzenlenerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih, 05.1027 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve 2863 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

Anılan plan değişikliği önerisi Koruma Bölge Kurulunun 31.10.2018 tarih, 8131 sayılı kararı ile; tescilli yapılara olan çekme mesafelerinin 5 metre olarak ve yapı adasının tescilli yapıların bulunduğu bölümünün tamamında devam edecek biçimde belirlenmesi koşuluyla uygun bulunmuştur. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2018 tarih, 05.1027 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği önerisi, Koruma Bölge Kurulunun 31.10.2018 tarih, 8131 sayılı kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.



NEJLA BAYSAN
Y. ŞEHİR PLANCISI



SEHA ÖZMEN
ŞEHİR PLANCISI

MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA
ŞUBE MÜDÜRÜ