



**KONAK İLÇESİ, AKARCALI (BALLIKUYU) MAHALLESİ, 11161 (E:1611) ADA 9
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ /
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

HAZİRAN, 2017



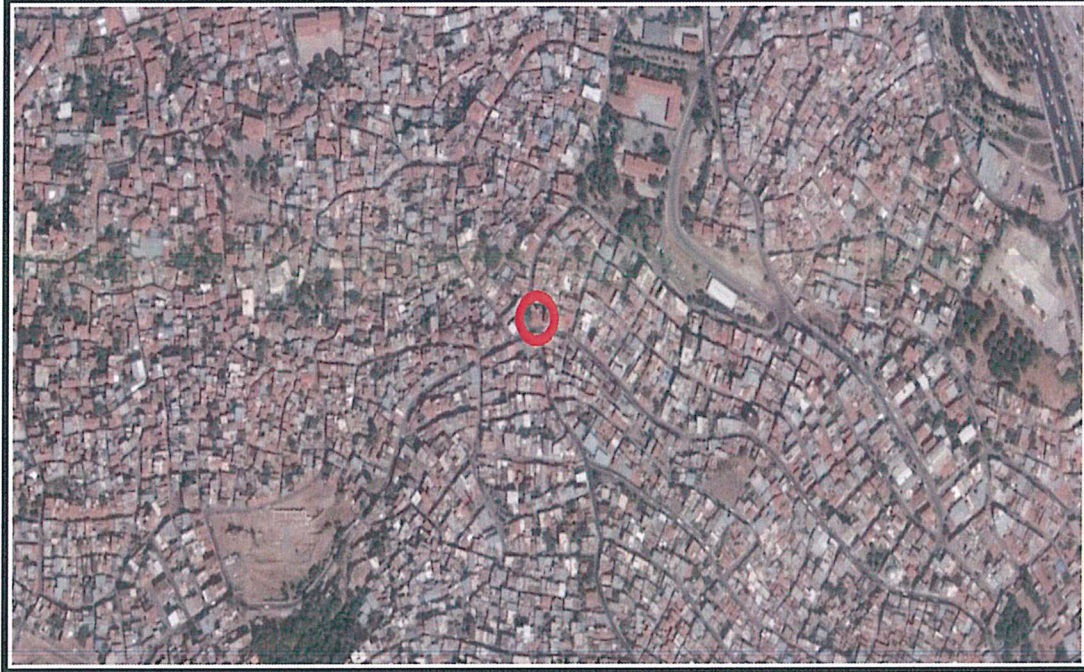
**Konak İlçesi, Akarcalı (Ballıkuyu) Mahallesi, 11161 (E:1611) Ada 9 Parsele İlişkin
1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği / Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu**

I. Plan Değişikliği Konusu:

Konak İlçesi, “Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”nda kalan, Kırım Mescidi Vakfı'na ait Kırım Mescidi'nin yer aldığı Akarcalı (Ballıkuyu) Mahallesi 11161 ada (E:1611) ada, 9 parselle ilişkin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.01.2017 tarih, 5476 sayılı kararı doğrultusunda söz konusu parselde “Cami” alanı belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

II. Planlama Alanı:

Fiili durumda Ballıkuyu Muradiye Cami'nin yer aldığı plan değişikliğine konu 11161 ada (E:1611) 9 parsel, Konak İlçesi, Ballıkuyu Caddesi ile Hacı Ali Efendi Caddesi kesişiminde yer almakta olup, Bakanlar Kurulu'nun 10.09.2012 tarih, 2012/3704 sayılı kararı ile ilan edilen “Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

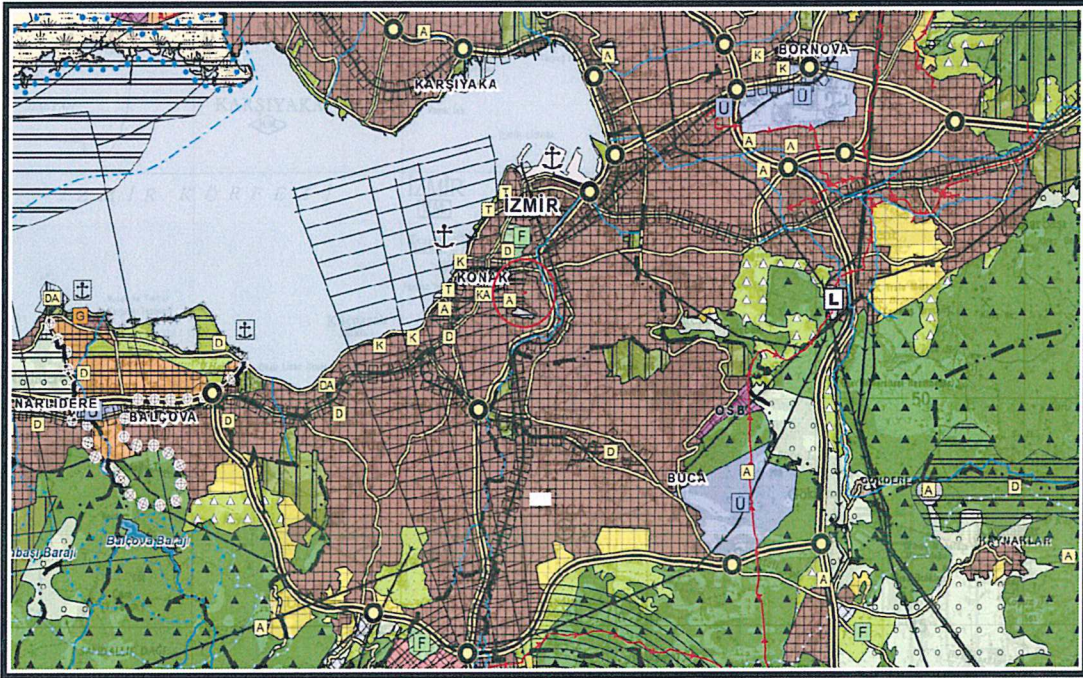
III. Alana İlişkin Yürürlükteki Plan Kararları:

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, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar"da kalmaktadır. Anılan plana ait Plan Notlarında;

"4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır."

şeklinde tanımlanmış olup;

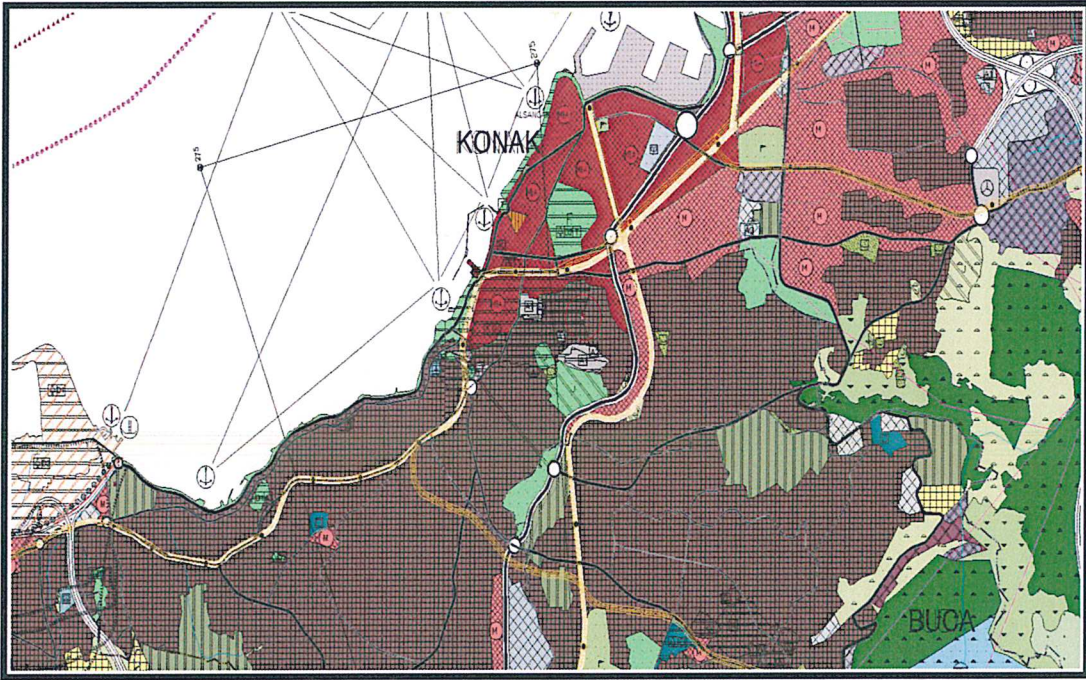
7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskün alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine,

alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.”

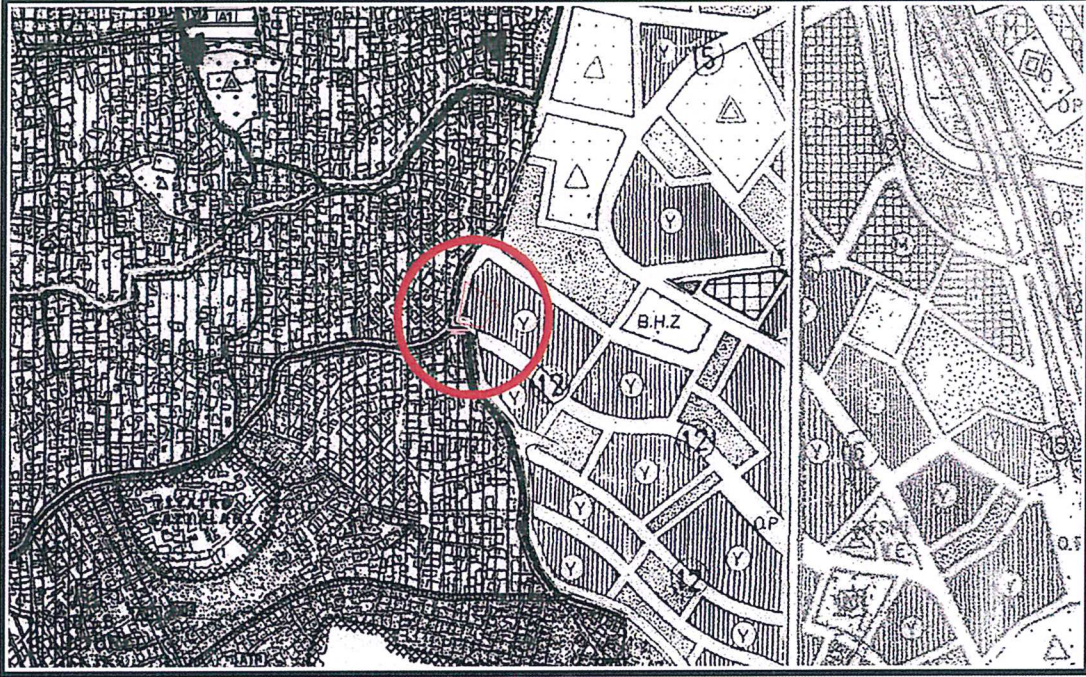
hükümleri bulunmaktadır.



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

x 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı;

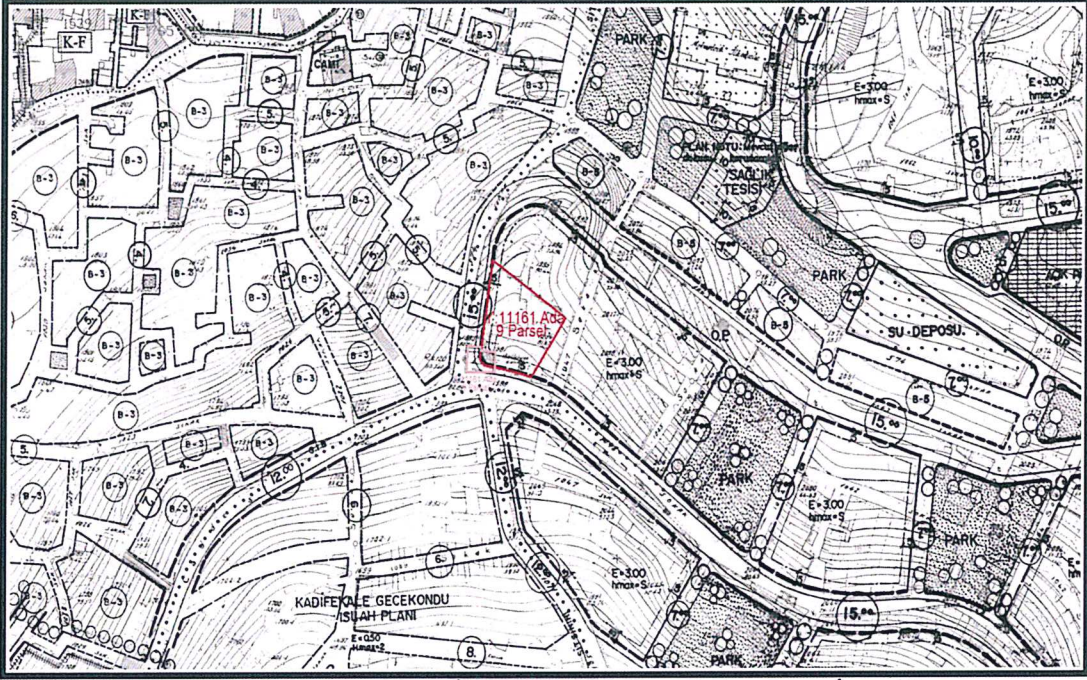
Plan değişikliğine konu parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.1998 tarih, 05/70 sayılı kararı ile uygun bulunarak 14.04.1998 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Ballıkuyu-Kadifekale Çevresi Nazım İmar Planında “Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Korunacak Alanlar” kapsamındaki “Konut Alanları (Brüt yoğ. 500 kişi/ha)”nda kalmakta olup, anılan parsel ile ilgili 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;

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 Civarı Revizyon İmar Planında, mevcut Cami yapısının bir kısmını kapsayan 11161 ada 9 parsel, E:3.00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Eski 1611 ada 9 parselde yer alan Cami yapısı ise; kısmen E:3.00, hmax:S(Serbest) yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen 15m.lik "Taşıt Yolu"nda kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı bu haliyle yürürlüktedir.



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

IV. Jeolojik-Jeoteknik Etüd 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:

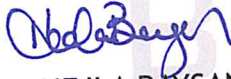
Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü'nün, mülkiyeti Kırım Mescidi Vakfı adına kayıtlı, Akarcalı(Ballıkuyu) Mahallesi, 11161 (E:1611) ada 9 parselin, “Korunması Gerekli Eski Eser Tescilli” bulunduğu ve Koruma Kurulu kararları doğrultusunda imar planlarına tescilli olarak işlenmesine yönelik Konak Belediye Başkanlığı nezdinde yaptığı başvuruya istinaden, Konak Belediyesi tarafından söz konusu parselin Bakanlar Kurulu'nun 10.09.2012 tarih, 2012/3704 sayılı kararı ile ilan edilen “Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”nda kalması nedeniyle konunun değerlendirilmek üzere Belediyemize iletilmiş olması, ayrıca İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun; anılan mescidin, tapu kaydına “1. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı” şerhi olarak işlenebilmesi için, imar uygulaması ile yolda kaldığı görülen tescilli yapıya parsel oluşturacak şekilde imar planı değişikliği hazırlanması istemine yönelik 18.01.2017 tarih, 5476 sayılı kararı doğrultusunda, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarında ilgili mevzuat kapsamında Belediyemizin yetkili olması nedeniyle 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

VI. Plan Kararları

Yapılan imar uygulaması sonucunda bir kısmı “Taşıt Yolu”nda kalan mevcutta Ballıkuyu Muradiye Camii'nin yer aldığı 11161 ada (eski:1611 ada) 9 parsel ile ilişkin

Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda, Belediyemiz Harita ve CBS Dairesi Başkanlığınca iletilen halihazır durum ile parsel bilgisi esas alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde, mevcut Cami yapısını koruyacak şekilde imar hattı yeniden düzenlenerek "Cami" alanı belirlenmiş ve bu düzenleme sonucunda anılan Caminin cephe aldığı yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki 15m.lik "Taşıt Yolu"nun daraldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, anılan yolun bölgeye hizmet veren ana taşıt akslarından biri olması nedeniyle söz konusu yolun genişliği korunacak şekilde 11161 ada 9 parselin batısında aynı yola cepheli olup, Kemeraltı Kentel+3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan ve yapılan incelemeler sonucunda "korunması gerekli kültür varlığı" olarak tescil kaydına rastlanmayan 1581 ada 1, 2, 3, 4, 123, 124 ve 130 parsellerin imar hatları da yeniden düzenlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7/1 maddesi c bendi ile 24.maddesi 3. fıkrası doğrultusunda, plan değişikliğine konu Cami Alanının büyüklüğü dikkate alındığında ölçeği gereği Nazım İmar Planında gösterilmesinin mümkün olmadığı anlaşıldığından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılmamıştır.

Ayrıca, anılan "Taşıt Yolu"ndaki düzenleme kapsamında söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin bir kısmı Kemeraltı Kentel+3. Derece Arkeolojik Sit Alanını da kapsamakta ise de; 05.01.2017 tarih, 29939 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile bazı maddeleri yeniden düzenlenen Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 11.maddesindeki "... koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütününe etkilemeyecek değişiklikler, emsal ve kat adedi artırımı ile alan kullanım kararı dışında kalan parsel ölçeğindeki değişiklikler ve maddi hataların düzeltilmesine yönelik değişikliklerde plan müellifi dışında planlama ekibinin tamamının bulunması şartı aranmaz." hükmü doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.



NECLA BAYSAN
Y. ŞEHİR PLANCISI



SEHA ÖZMEN
MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA
ŞUBE MÜDÜRÜ