

# İMAR PLANI

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ ALSANCAK MAHALLESİ

1215 ADA 3 PARSEL

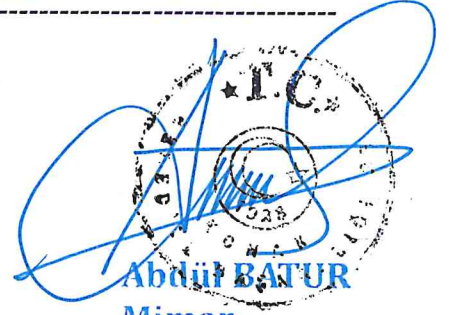
24M-3D PAFTA

1/1000 ÖLÇEK UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 05.531  
Meclis Karar Tarihi : 24.05.2021

Mustafa Tunc SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



Abdul BATUR  
Mimar  
Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

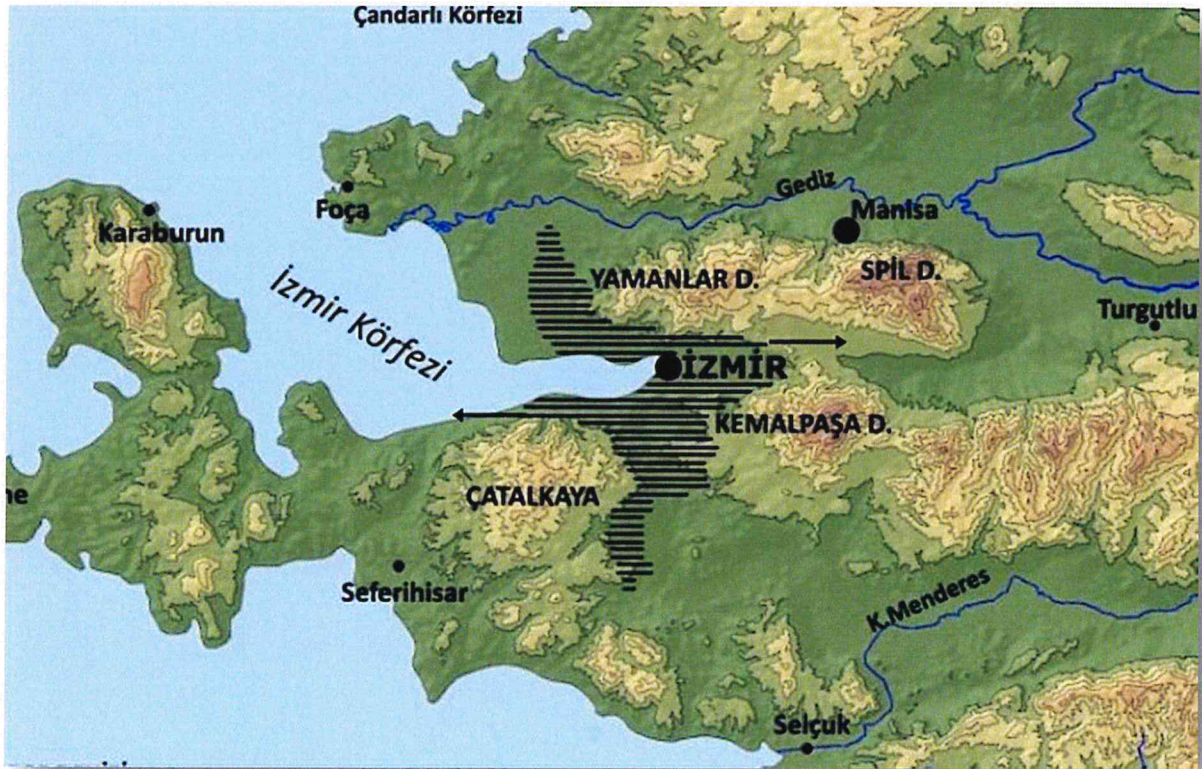
<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>1</b>
<b>1. AMAÇ</b>	<b>2</b>
<b>2. ALANIN TANIMI VE GELİŞİMİ</b>	<b>2</b>
2.1 TARİHÇE	3
2.2 KONUM	10
2.3 ULAŞIM İLİŞKİLERİ	13
2.4 TOPOĞRAFİK VE JEOLJİK YAPI	15
2.5 COĞRAFYA VE İKLİMSEL YAPI	16
2.6 DEMOGRAFİK - EKONOMİK YAPI	20
<b>3. KÜLTÜR - TURİZM</b>	<b>25</b>
<b>4. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM</b>	<b>35</b>
<b>5. PLAN DURUMU</b>	<b>37</b>
5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	37
5.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	38
5.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım Planı	39
5.4. 1/1.000 Ölçekli Mevzi Uygulama Planı	40
<b>6. DEĞERLENDİRME ve PLAN KARARLARI</b>	<b>41</b>
6.1. PLAN NOTLARI	49
<b>KAYNAKÇA</b>	<b>50</b>
<b>GÖRSEL LİSTESİ</b>	<b>51</b>

## 1-AMAÇ

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 1215 Ada 3 numaralı parselin fonksiyon niteliğinin Özel Kültürel Tesis Alanı şeklinde belirlenmesini amaçlayan İmar Planı ile kültürel birikimi turizm olgusuyla harmanlayarak sivil mimari örneklerinden olan parsel üzerindeki tescilli yapının kent hayatına geri kazandırılmasını sağlamaktır.

## 2-ALANIN TANIMI VE GELİŞİMİ

Ege Bölgesi'nin kıyı kesiminde yer alan ve bu bölgenin en önemli kentsel merkezini oluşturan İzmir'in yerleşim tarihi, yakın zamanlı arkeolojik bulgulara göre 8500 yıl öncesine uzanmaktadır. İzmir, uygun coğrafi şartlara bağlı olarak binlerce yıldır varlığını sürdürmüş ve bugün kendi adını taşıyan körfezin kıyısındaki alüvyal düzlükleri kaplayan ve bu düzlüklerin çevresindeki yüksek rölyefe doğru ilerleyen dört milyonluk bir metropole dönüşmüştür. İzmir Körfezi'nin kıyı kuşağı ile körfezi çevreleyen dağlık kütlelerin körfeze bakan yamaçları, kentin bugünkü yayılış alanını oluşturmaktadır (Görsel 1). Doğal bir liman ve kıyı kenti olması; çevresini kuşatan dağlar arasında genelde doğu-batı yönlü uzanan ve kolay geçilebilen alüvyal düzlüklerin bulunması, kentin iç bölgelerle olan kara ulaşımını ve diğer alanlarla olan denizyolu ulaşımını kolaylaştırmıştır (Koçman, 1991)



Görsel 1:İzmir'in yakın çevresinin hipsometrik haritası (Beşeri ve Ekonomik Özellikleri Açısından İzmir, 2012)

## 2.1 TARİHSEL GELİŞİM

İzmir kent tarihi ile ilgili yapılan araştırmalar, geçmişinin M.Ö. 3000'li yıllara uzandığını belirlemişken, son yıllarda kentin prehistoryası üzerine yapılan araştırma ve kazılarda Yeşilova höyüğü'ndeki buluntularla 8000 yıllık bir geçmişe sahip olduğu ortaya çıkmıştır.

Kentin kuruluşuna ilişkin çeşitli varsayımlara karşın, İzmir kentinin ilk kez, M.Ö.1102'de Spilos Dağı (bugünkü adıyla Yamanlar Dağı)'nın güney eteğinde bir yarımada olan Bayraklı Tepekule olarak adlandırılan bölgede, SMYRNA adı ile birçok araştırmacıya göre Tantolos tarafından kurulduğu kabul edilmektedir. Kuruluşunda bir liman kenti olan İzmir, tarihte olduğu gibi tarih öncesinde de birçok uygarlığa (Luvi, Lelejliler, Amazonlar, İyonlar, Aolienler, Lidyalılar, Frikyalılar, Kayralılar, Persler, Romalılar) ev sahipliği yapmıştır. Kentin; ikinci kez, M.Ö.334'te Pagos Dağı (Kadifekale) eteklerinde İskender tarafından yeniden kurulduğu bilinmektedir. İzmir tarihi boyunca yoğun ticari işlev üstlenmiş, özellikle dış ticarete önemli bir liman kenti olarak gelişmiştir.

Osmanlı idaresinin ilk yüzyıllarında ise İzmir ikinci derece bir sancak konumuna gelmiş bir kenttir. İzmir Limanı sayesinde Kent, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1620 yılında yabancılara tanıdığı kapitülasyonlardan sonra giderek İmparatorluğun en önemli ticaret merkezlerinden biri haline gelir. 1619'da Fransız, 1620'de İngiliz konsoloslukları açılır. Bu arada şehrin nüfus yapısı da değişmeye başlar. Evliya Çelebi de 1672'de İzmir'i ziyaretinde, nüfus yapısındaki değişimin ilk gözlemlerini kaydeder ve Alsancak (Punta) mahallesinde giderek artan sayıda yerli gayrimüslimlerin, Levantenlerin ve Batılı tüccarların yoğunlaştığını yazar. Bu durum eski adıyla Punta bölgesinin gerek ticaret ve kültür gerekse mimari gelişimini etkileyerek izleri bugüne dek gelen yeni bir kent dokusu oluşturmuştur.

İZMİR LİMANI (Rubellin, 1875 civarı)

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



Görsel 2: İzmir Körfezinden bir görüntü (Kaynak:www.ibb.gov.tr)

Alanda yer alan Alsancak Garı Anadolu'da ilk demiryolu hattının başlangıç noktası olan, kentin en önemli kültürel miraslarından biridir. Yapımı İngiliz bir şirket tarafından tamamlanan İzmir-Aydın Demiryolu hattının başlangıcı olan Gar binası 1866 yılında hizmete açılmış, bir ilk olması ve İzmir Limanı ile bağlantısının yapılması ile o dönemin hem ekonomi ve hem de şehir planlaması alanlarında çok önemli bir rol oynadığı gerçektir. Demiryolu, İzmir'deki yabancı nüfusunun artışına katkıda bulunan diğer etken olmuştur. Başta zengin levanten aileler olmak üzere gelen pek çok yabancı, İzmir'in değişik yerlerine yerleşerek, ülkelerindeki yaşam standartlarına yakın yerleşim alanları kurmuşlardır. Alsancak'taki işyerlerinin sayısı bu dönemlerde artmıştır.



Görsel 3: Alsancak Kordondan bir görüntü (Kaynak:www.ibb.gov.tr)

Demiryolunu takiben mevcut limanın genişletilmesi ve rıhtım ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Zira mevcut Liman ve rıhtım genişleyen ticareti kaldıracak kapasiteye sahip değildi. Artık büyük tonajlı gemilerin rahatça yanaşıp, yükleme boşaltma yapabilecekleri bir rıhtıma ihtiyaç vardır. Bu sebeple Kordon bölgesinde 1867'de İngiliz tüccarların kurdukları şirkete Rıhtım inşaatının yapım imtiyazı verilmiş, 1880 yılında da rıhtım tamamlanarak hizmete açılmıştır. Bundan sonra rıhtıma tramvay hattı döşenirken, denizden dolgu ve arka taraftaki bataklıklardan kazanılan değerli araziler satılarak, kentin yerleşiminde zengin ve batılı semtlerin oluşacağı alanlar da kazanılmıştır. Birinci Kordon'a döşenen tramvay hatları ile gündüzleri yolcular taşınıyor, geceleri ise tramvay hattında çalışan tren katarları, Alsancak Garı'na gelen malları Birinci Kordon'dan geçirerek İzmir Limanına aktarıyordu.

Rıhtım Şirketinin denizi doldurarak oluşturduğu bölgede ve Kordon'da, yabancılar kendi yaşam alışkanlıklarını sürdürecektir. Özellikle yüksek gelir gruplarına yönelik pek çok kulüp ve dernek binası bu civardaydı.

Bunlar Avrupalılar Derneği (Club European), Tüccarlar Derneği ve Kulübü, Avcılar Kulübü, Sporting Club ve Concert America Tiyatro salonu en görkemli yapılarıdır. Artık kentin insan kitlesinde büyük farklılaşmalar oluşmuş, bu kitle, Kordon'da konutlar da edinmeye başlamış, Pasaport yöresinden kuzeye doğru, konut alanları yoğunlaşmıştır. Sakız'dan gelen tüccarların oturdukları ev anlamına gelen Sakız tipi mimari, yani iki katlı ve cumbalı konut mimarisi de İzmir'de bu bölgeyle birlikte yaygınlaşmıştır.



Görsel 4: Alsancak Kordondan bir görüntü (Kaynak:www.ibb.gov.tr)

1914'te I. Dünya Savaşı'nın başlamasıyla Osmanlı Devleti, Milli İktisat konusundaki düşüncelerini uygulama fırsatı bulmuş ve tek taraflı olarak Kapitülasyonları kaldırarak, yabancıların ayrıcalıklarına son vermişti. Bu uygulama, İzmir'de olumlu sonuç vermeye başlamış, pek çok Türk, İzmir ticaretinde ön plana çıkarak, iktisadi faaliyetlerde rol üstlenir hale gelmiştir.

I.Dünya Savaşı'nın yitilmesi ile 15 Mayıs 1919'dan itibaren başta İzmir olmak üzere, tüm Ege bölgesi Yunan işgali altına girmiştir. Sevr antlaşması, başta İzmir olmak üzere, Ege Bölgesi'nin Yunanistan'a bağlanmasını öngörüyordu. Bunun için bir de plan yapılmış ve bölgenin Rum nüfusunu daha fazla gösterebilmek, bölgeyi kolayca Türklerin elinden alabilmek amacıyla işgal yıllarında, Ege adalarından ve Yunanistan'dan önemli

ölçüde Rum nüfus getirtilmiştir. İşgal öncesi yaklaşık 200.000 civarında nüfusu olan İzmir, birden bire 500.000 - 600.000 nüfuslu bir kent haline gelmiştir.

1922 yılı sonrası Yunan ordusu işgal ettiği Ege'deki yerleşimlerden çekilirken, çekildiği yerleri ateşe vermeye başlamasıyla başlayan büyük yangında İzmir'in ve özellikle Alsancak, Kordon ve Kahramanlar bölgesinin önemli bir bölümü yok olmuş, 20-25 bin civarında yapı yanmıştır. Alansal olarak, İzmir'in 2 milyon 600 bin metrekarelik yerleşim parçası yok olmuştu, bu ise, Türk mahalleleri dışında kalan kent parçasının dörtte üçüydü. İzmir'i İzmir yapan önemli öğelerden birisi olan I. ve II. Kordon da büyük tahribata uğramış, eski İzmir'den sadece şehrin kenarları kalmış ve ortada tamamı yanmış koca bir delik açılmıştır.

Savaş sonrasında İzmir'de büyük bir nüfus boşalması olmuştur. Bu göçle birlikte, İzmir'in bütün ticaret ve sanayisi durmuş, kentin zenginliğini sağlayan sermaye de kenti terk etmiştir. 1923 Cumhuriyet dönemi ile savaş, göç ve yangın sebebiyle tükenen İzmir'i yeniden canlandırma çabaları başlamış, İzmir'e ticaret kimliği tekrar kazandırılmaya çalışılmıştır. Bu amaçla İzmir İktisat Kongresi gerçekleştirilmiş ve İzmir Fuarı'nın ilk adımı sayılan "Numune Meşheri" açılmıştır, daha sonra 1927 yılında dönemin valisi Kazım (Dirik) Paşanın öncülüğünde "9 Eylül Meşheri" adıyla Fuarın kuruluşu gerçekleştirilmiştir. İzmir Fuarı için yer aranırken, İzmir'in imarı da göz önünde bulundurulmuş ve yangın yeri 1936'da "Kültürpark" olarak imar edilmiş ve İzmir Fuarı, bu kent parkında düzenlenmeye başlanmıştır. Kültürpark bu işlevini bugüne dek sürdürmektedir.





Görsel 5: Basmane-Kültürpark Fuar Alanından bir görüntü

(Kaynak: <http://www.kanalben.com/yerel-haberler/sohretin-yolu-izmirden-gecerdi-h155919.html>)

İki katlı bahçeli konutlar 1960 ve 1970'li yıllarda İzmir'in sanayileşme ve zenginleşmesine paralel, yoğun yaşanan göçle birlikte, hızlı yapılaşmaya kurban edilmiş ve dışarıya doğru genişleyemeyen kent, yukarıya doğru yükselerek 8 - 10 katlı binalara dönüşmüştür. Özellikle 1. ve 2. Kordon'daki 2 katlı yapılar yerini bu yüksek katlı yapılarla bırakmıştır.

İzmir'in imar çalışmaları içinde en önemli kazanımlarından birisi, hiç kuşkusuz Cumhuriyet Meydanı ve bu meydanda yer alan Atatürk anıtıdır. 1925 yılında yapımı tasarlanan meydan ve anıt, ancak 1929 yılında projelendirilmiş ve İtalyan heykeltıraş Canonica'ya ısmarlanmışsa da, ekonomik bunalım nedeniyle ancak 1932'de dönemin Belediye Reisi Behçet Uz'un çabaları ile tamamlanabilmiştir.



Görsel 6: Cumhuriyet Meydanından bir görüntü

(<http://sipkag.blogspot.com/2013/06/izmir-cumhuriyet-meydan-ve-ataturk-ant.html>)

Yangın yerlerinin imarı çalışmaları sırasında yapılacak kamusal binaların mimarisine özen gösterilip, erken Cumhuriyet dönemi mimarisi oluşturulmaya çalışılmıştır. Günümüzde Fevzi Paşa ve Gazi Bulvarları civarında görebildiğimiz, Vakıflar Bankası, Osmanlı Bankası, Kardıçalı Han, Kavaflar Çarşısı, Borsa Binası, İtfaiye Binası ile İzmir Milli Kütüphane ve Operası bu mimari akımın ayakta kalmış ender örnekleri ve prestij yapılarıdır.



Görsel 7: Kemeraltı Kavaflar Çarşısından bir görüntü

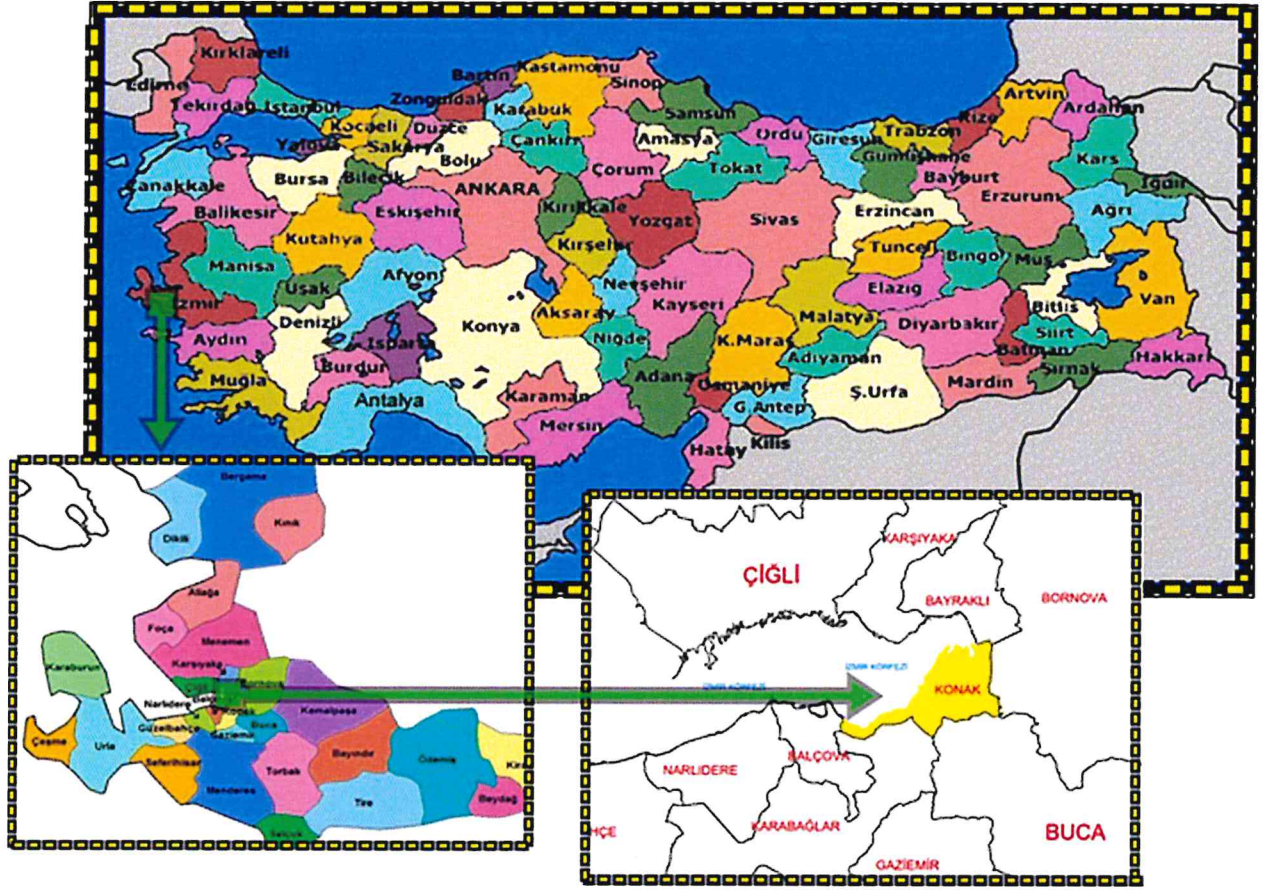
(Kaynak:<http://www.tarkem.com.tr/uploads/images/kavaflyeni.jpg>)

## 2.2-KONUM

### Ülke ve Bölge İçinde İzmir:

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüz ölçümü 12.012 km'dir.

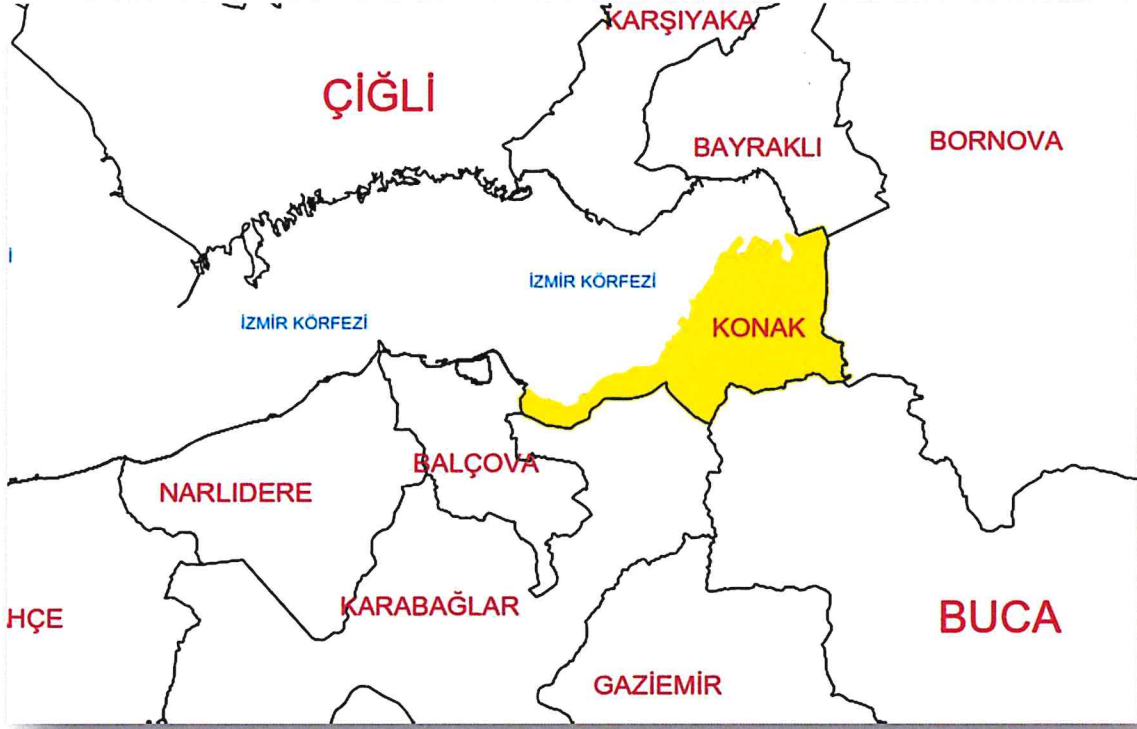


Görsel 8:Konak İlçesi - Ülke ve İl içindeki konumu

### İzmir İçinde Konak:

İzmir ilinin merkezinde yer alan, İzmir körfezinin güney ve doğu tarafındaki sınırının bir bölümünü oluşturan Konak İlçesinin yüzölçümü ise 24 km<sup>2</sup> dir.

Doğusunda Bornova, batısında İzmir Körfezi, kuzeyinde Bayraklı, güneyinde Buca ve Karabağlar ilçeleri ile sınırlanmıştır. Bir merkez Belediyesi, Merkez Belediyesine bağlı 112 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır.



Görsel 9 ve 10: Konak İlçesinin il içindeki konumu

#### Konak İlçesinde Planlama Alanı:

Kuzeyde İzmir körfezinin doğu ucunda konumlanan eski adı Punta mevkii olan Alsancak Limanının giriş kısmından başlayarak, doğuda Alsancak Garı ve demiryolu, batıda İzmir Körfezi, güneyde Talatpaşa Bulvarı ve Ali Çetinkaya Bulvarı ile sınırlanan Alsancak

Mahallesinin deniz kıyısı olarak bilinen Kordon boyunca yer alan 1215 Ada 3 numaralı parseli kapsamaktadır.

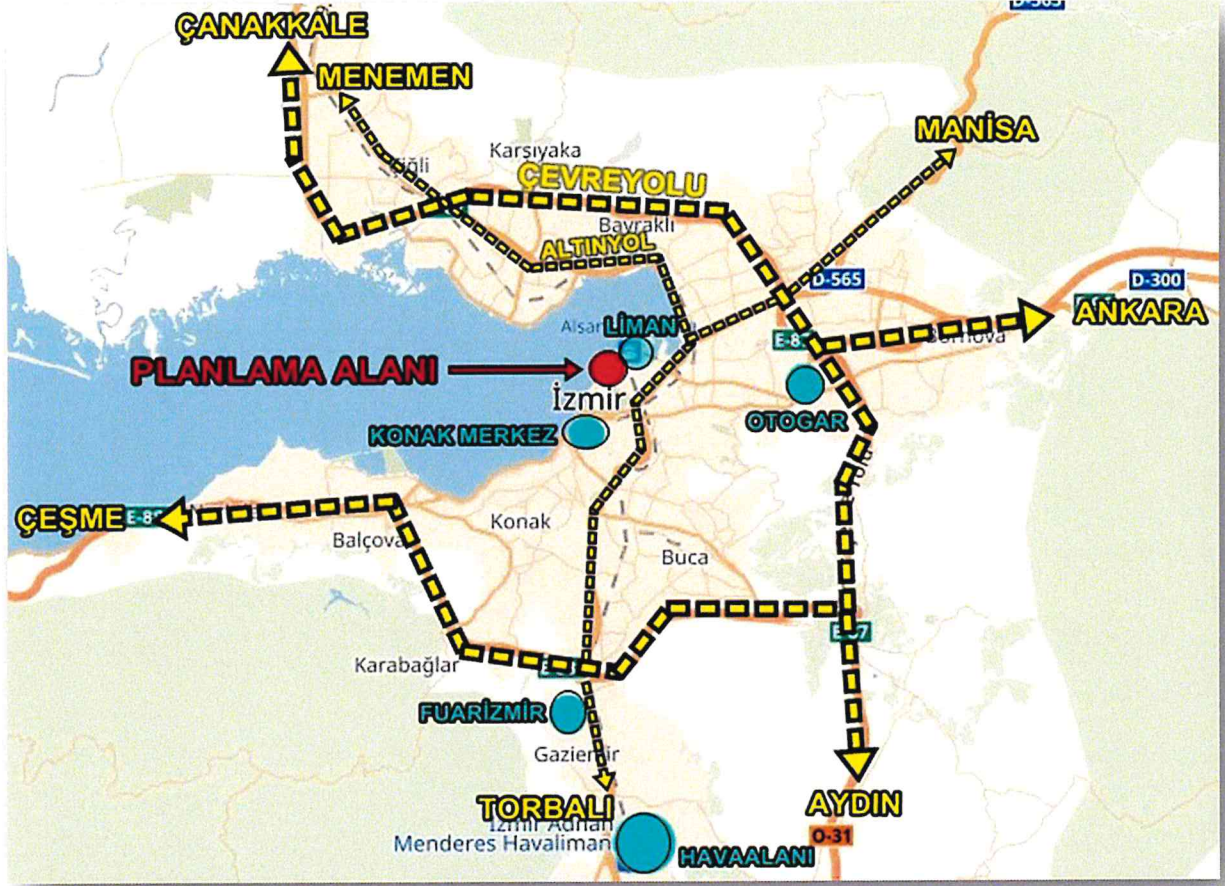


Görsel 11: Planlama Alanının İlçe içindeki konumu

## 2.3-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### İzmir İl Bütünü ile:

İzmir Kent Merkezini ve yerleşik alanlarını besleyen en önemli ulaşım aksları Altinyol Bulvarı ve İzmir Çevreyoludur. Söz konusu ulaşım aksları kent içinde merkezi noktalar arasındaki ulaşım ilişkilerini sağlayarak düzenlediği gibi aynı zamanda ilin en önemli turizm bölgesi olan Urla ve Çeşme yarımadalarına da erişimi büyük oranda sağlamaktadır.



Görsel 12: Planlama Alanının İzmir Ulaşım ağındaki konumu

İzmir çevreyolu planlama alanının doğusundan geçmekte olup, Çevreyoluna yaklaşık 6 km. mesafededir. Yine doğu yönündeki Altinyola mesafesi yaklaşık 1.5 km.'dir.

Planlama Alanı; İzmir Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 12 km, Alsancak Limanına 1 km, Şehirler Arası Otobüs Terminaline 6 km, Fuar İzmir'e 9,5 km, Çeşme Merkezine 75 km, Konak Merkezine 2 km, Bayraklı Merkezine 3,5 km. mesafede bulunmaktadır.

#### İzmir Kent Merkezi ile:

Planlama alanı, İzmir merkez kent araç trafiği ana akslarına oldukça yakın konumda olup kenti kuzeyden güneye, doğudan batıya bağlayan anayolların merkezinde kalmaktadır. Karayolu ile erişim sağlanabildiği gibi Denizyolu ve Raylı Sistemler ile erişim mümkündür.

Fahrettin Altay Meydanı-Konak-Alsancak-Halkapınar arasında planlanan “Tramvay Hattı”nın en yakın durağı planlama alanına 450 m. mesafededir.

Aliağa'dan başlayıp Menemen, Çiğli, Karşıyaka, Bayraklı, Alsancak merkezlerine uğradıktan sonra Buca, Gaziemir, Havaalanı ve Torbalı yönüne devam eden İzmir Banliyö Tren Hattı (İZBAN)'nın Alsancak istasyonu ise yaklaşık 700 m. mesafededir. Yürüme mesafesinde olan Alsancak Vapur İskelesi ve Pasaport Vapur İskelesi ile Körfez yerleşmelerinden olan Konak-Bostanlı-Karşıyaka gibi merkezlere ulaşmak mümkündür.



Görsel 13: Planlama Alanının Merkez İlçe ulaşım ağındaki konumu

## 2.4 TOPOĞRAFİK VE JEOLJİK YAPI

Topoğrafya, İzmir ve çevresindeki mekansal oluşumun en önemli belirleyicilerinden biridir. Denize dik inen dağlar ve bunların arasındaki ovalar ve kıyılardaki düzlükler, başlıca bölgesel Alt yapının ve yerleşmelerin geliştiği alanlardır.

Topoğrafya merkez çevresinde yerleşim açısından oldukça kısıtlı gelişmeye olanak vermektedir. İzmir Merkez kentin yerleşim alanları genelde topoğrafik eşiklerle çevrilidir.



Çiğli– Menemen aksının doğusu, Aliğa ve çevresi, Bornova'nın doğusu, Ulucak – Kemalpaşa –Turgutlu Aksı, A. Menderes Havaalanı – Torbalı aksı, Güzelbahçe – Urla, Yelki – Seferihisar aksları topoğrafik bakımdan yerleşmeye elverişli arsa-arazi stokunun bulunduğu yerleşim akslardır.

Farklılaşan eğim yapısına rağmen Konak ilçenin kuzey kesimleri Alsancak-Çankaya-Basmane gibi yerleşmeleri tamamiyle düzlüklerden oluşurken güney kesimlerini oluşturan Kadifekale sırtları, Halilrifatpaşa Caddesi çevresi, Karataş ve Göztepe yamaçları bütünüyle eğimli bir yapıya sahiptir. Genel olarak Konak Mekansal Alanındaki yerleşme alanlarında küçük boşluklar bulunmakla birlikte var olan yerleşme alanlarının tamamı yapılaşmış durumdadır.

Alsancak Mahallesi de kapsayan yaklaşık 220 hektarlık alanda, imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 15.05.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Alsancak Mahallesi "**Önlemlili Alan**" olarak tanımlanmış olup zemin yapısı "**Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1)**, *Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar*", "**Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1)**, *Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*", "**Önlemlili Alan 5.3 (ÖA-5.3)**, *Yüksek Yer Altı Suyu Seviyesine Sahip, Deniz Suyu Girişimi Olan vb. Sorunlu Alanlar*" şeklinde önlemlili alan türlerinden üçünü barındırmaktadır.

Raporun sonuç ve öneriler bölümünde; zeminde oturma problemi olduğuna değinilerek parsel bazında yapılacak olan zemin etütleri aşamasında zeminin ayrıntılı olarak irdelenmesi gerektiği, oturma ve şişme problemlerinin önüne geçilmesi için yeni yapılacak binalarda gerekli zemin iyileştirmelerinin yapılması gerektiği önerilmekte olup, imar planına esas raporun zemin etüt raporu yerine kullanılamayacağı belirtilmiştir.

## 2.5 COĞRAFYA VE İKLİMSEL YAPI

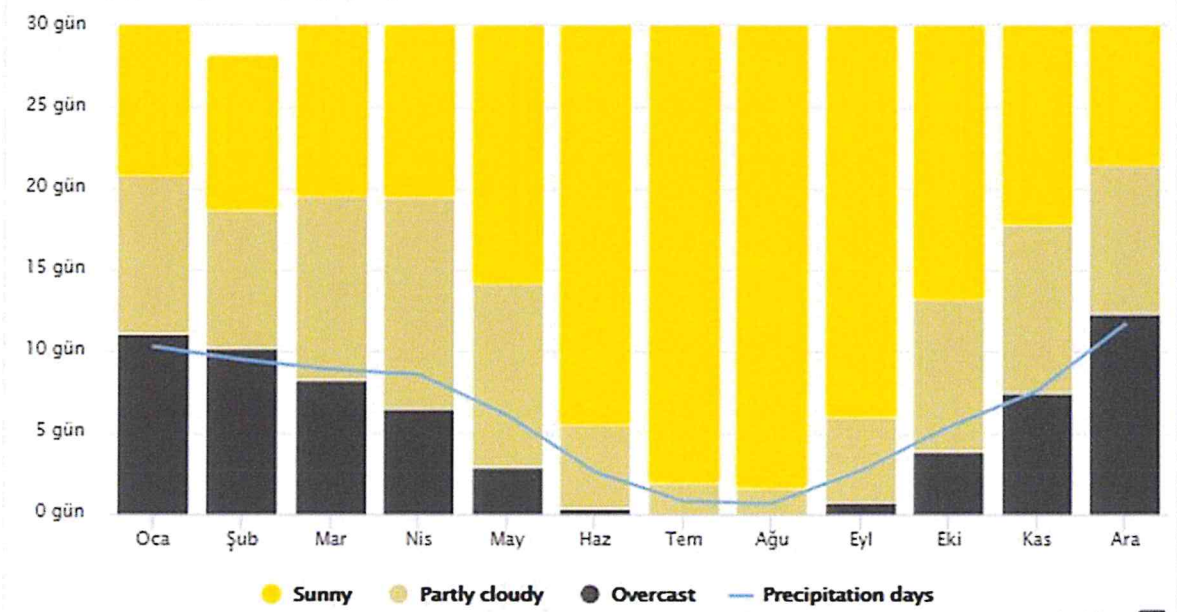
İzmir'de denizden yükselti 50 cm.den başlayarak, Basmane yöresine doğru yumuşak bir eğimle 7 metreye ulaşır ve körfezi çevreleyen dağlara doğru artarak devam eder. Planlama alanı deniz ile Basmane yöresi arasında kalan bu kısımda kalmakta olup; yüksek eğimin veya yükseltilerin olmadığı genel anlamda düz bir bölgedir.

Konak ilçesi genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C ) ve Ağustos (27.6 °C ), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6°C) 'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40-45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

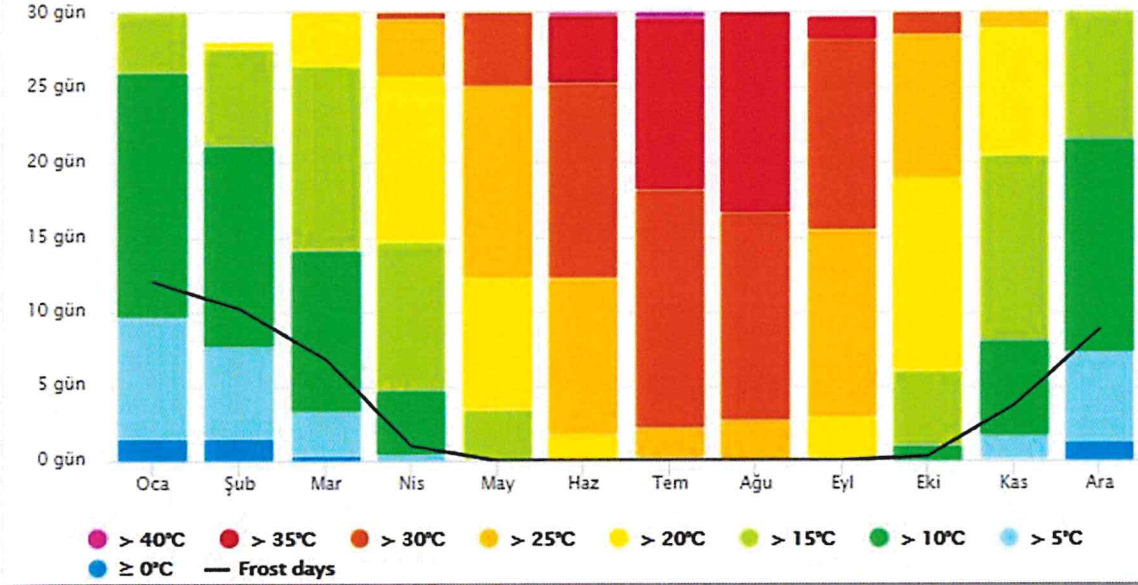
Bulutlu, güneşli ve yağışlı günler



Görsel 14: Konak İlçesinin Güneşli ve Yağışlı Gün Grafiği

Üstteki grafikte aylara göre Konak'ta bulutlu, güneşli ve yağışlı gün sayıları gösterilmektedir. Temmuz ve Ağustos aylarında hiç yağışın gerçekleşmediği, Haziran ve Eylül aylarında ise birkaç gün yağış yağdığı gözlenmektedir.

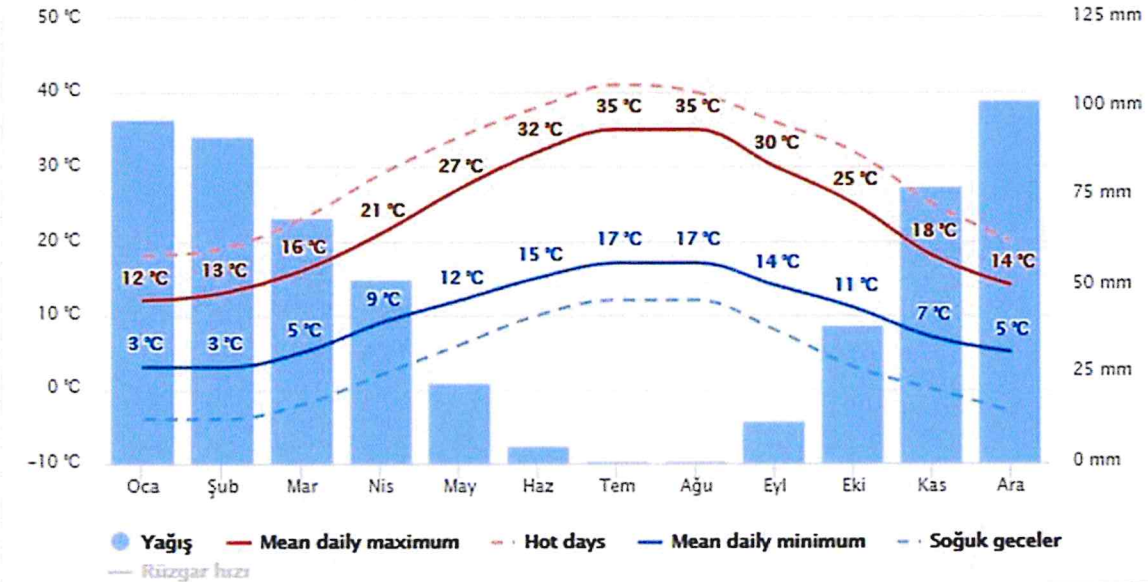
### Maksimum sıcaklıklar



Görsel 15: Konak İlçesinin Aylara Göre Sıcaklık Grafiği

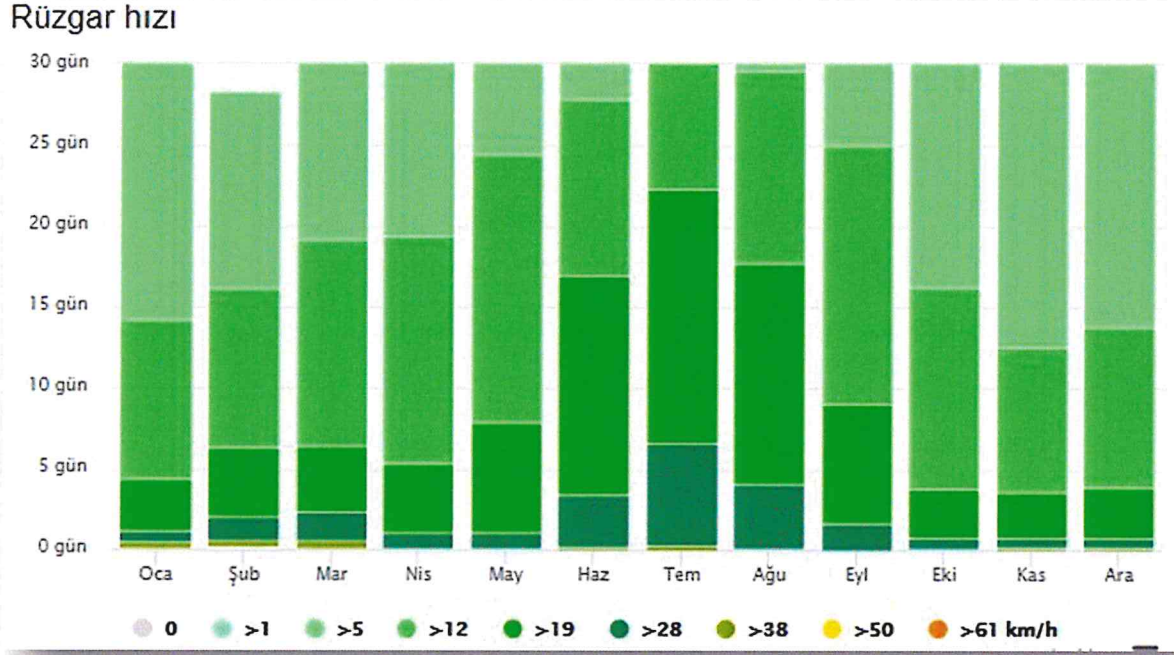
Aylara göre maksimum sıcaklık grafiğine göre 40 santigrad derecenin üzerindeki gün sayısı çok az olmakla birlikte hava sıcaklığı Temmuz ve Ağustos aylarında maksimum yüksekliğe ulaşmaktadır.

### Ortalama sıcaklık ve yağış



Görsel 16: Konak İlçesinin Aylara Göre Sıcaklık ve Yağış Grafiği

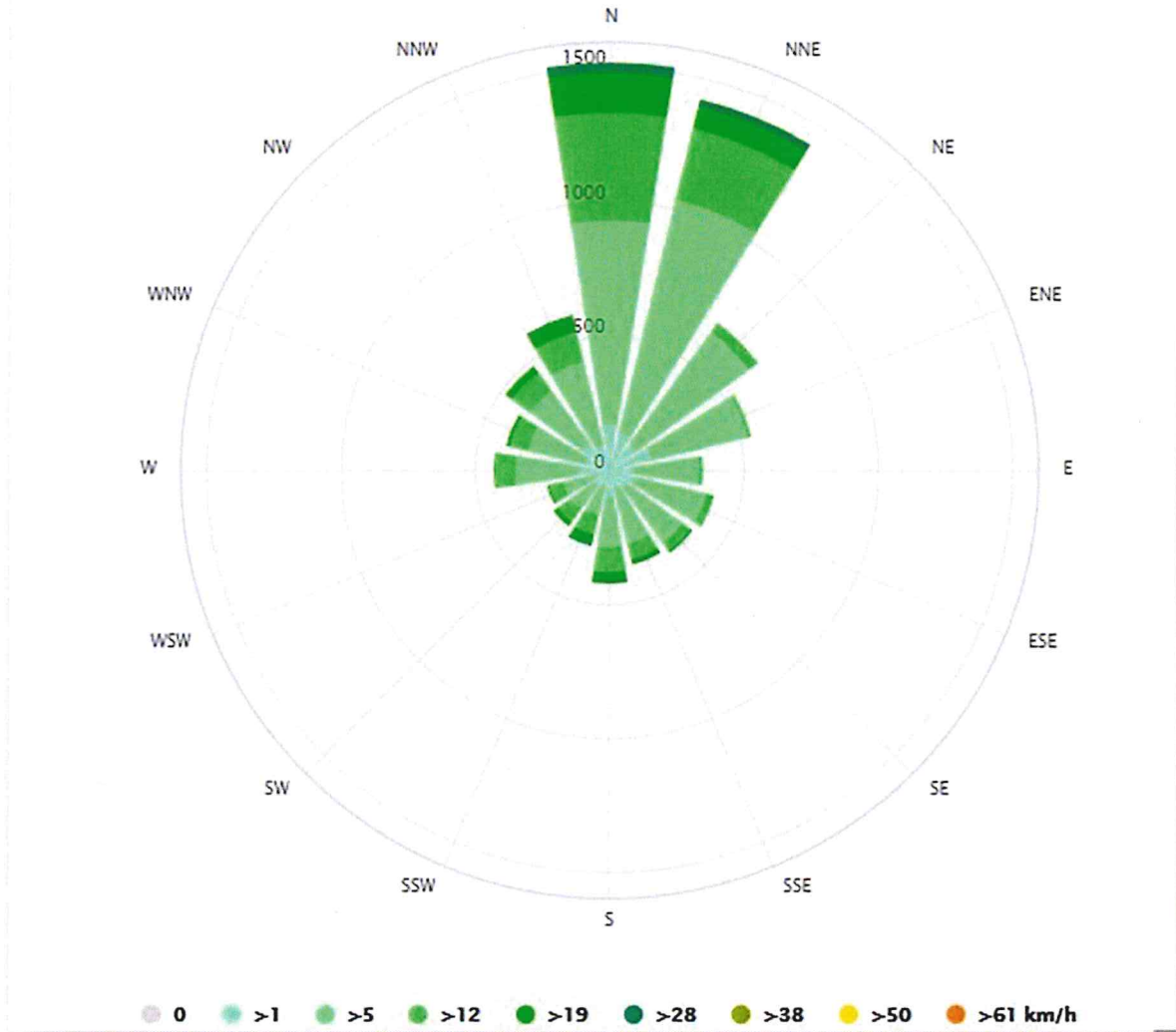
Ortalama Sıcaklık ve Yağış grafiğine göre Konak'ta hiç yağışın gerçekleşmediği Temmuz ve Ağustos aylarında ortalama sıcaklıklar maksimum düzeye çıkmaktadır.



Görsel 17: Konak İlçesinin Aylara Göre Rüzgâr Hızı Grafiği

Rüzgar hızı grafiğinde turizm hareketliliğinin en yoğun yaşandığı Temmuz ayında Konak'ta rüzgar hızının 12 km/s değerinin altına düşmediğini göstermektedir. Haziran ve Ağustos aylarında ise 2-3 gün gibi kısa zaman diliminde 12 km/s hızının altına düşmektedir.

## Rüzgar gülü



Görsel 18: Konak İlçesinin Rüzgâr Yönü Grafiği

Rüzgar Gülü grafiğinde ise Konak'ta hakim rüzgar yönünün kuzey ve kuzeydoğu yönleri olduğu görülmektedir.

## 2.6 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### Demografik ve Sosyal Yapı:

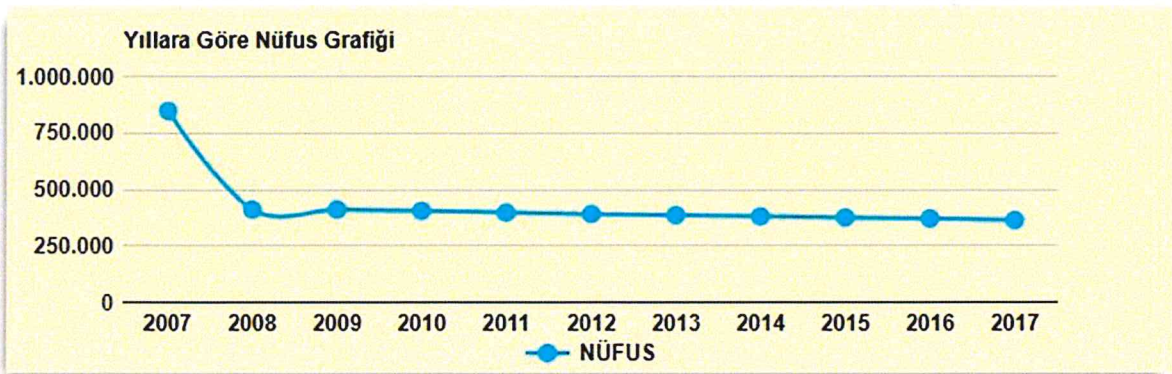
Nüfus, ağırlıklı olarak İzmir Körfezi çevresinde toplanmıştır. İzmir'de kentsel yerleşimin çekirdeğini oluşturan Konak, yakın bir tarihe kadar çok daha geniş bir alan kaplayarak nüfusun en fazla toplandığı ilçeyi oluşturuyordu ancak 2008 yılındaki idari sınır değişikliği ile Karabağlar'ın ilçe statüsü kazanması, nüfus büyüklüğü açısından Konak

ilçesini ikincil konuma getirmiştir. Konak'ın son yıllarda nüfus kaybetmeye başladığı gözlenmektedir.

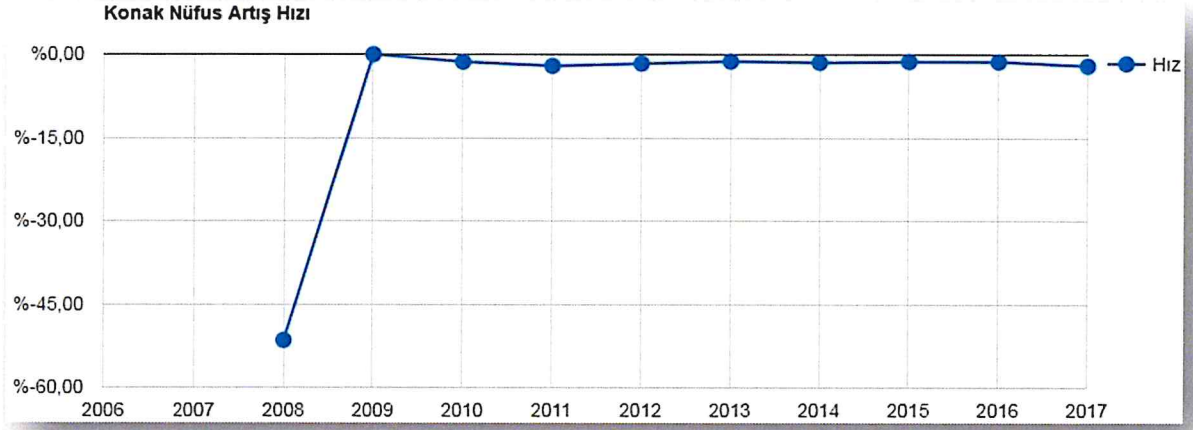
Konak İlçe nüfusu 2017 yılı itibariyle TÜİK verilerine göre; 185642 kadın (%51,11), 177539 erkek (%48,89) olmak üzere toplam 363.181'dir. Kadın nüfus erkeklere göre 8.103 kişi fazladır. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibariyle 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

Yıl	Konak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	363.181	177.539	185.642
2016	370.662	181.407	189.255
2015	375.490	183.293	192.197
2014	380.295	185.612	194.683
2013	385.843	188.368	197.475
2012	390.682	190.959	199.723
2011	397.201	194.489	202.712
2010	405.580	199.485	206.095
2009	411.112	201.385	209.727
2008	411.112	201.813	209.299
2007	848.226	417.155	431.071

Görsel 19: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu



Görsel 20: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Grafiği



Görsel 21: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği

İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.

NO	MAHALLE ADI	NÜFUS	NO	MAHALLE ADI	NÜFUS	NO	MAHALLE ADI	NÜFUS
1	Akarcalı	4051	39	Güngör	1159	77	Murat Reis	12143
2	Akdeniz	188	40	Güzelyalı	18117	78	Namazgah	0
3	Akın Simav	4117	41	Güzelyurt	26	79	Namık Kemal	507
4	Akinci	364	42	Halkapınar	476	80	Odunkapı	248
5	Alli Reis	2389	43	Haban Özdemir	3402	81	Oğuzlar	165
6	<b>Alsancak</b>	<b>6005</b>	44	Hilal	2604	82	Ordukuş Mayıs	3202
7	Altay	1036	45	Hurşidiye	65	83	Pazaryeri	1482
8	Altınordu	960	46	Huzur	2632	84	Piri Reis	5034
9	Altıntaş	5662	47	İkinci Kadiriye	7024	85	Sakarya	990
10	Anadolu	2160	48	İmariye	121	86	Saygı	5231
11	Atamer	3787	49	İsmet Kaptan	413	87	Selçuk	3413
12	Atilla	10960	50	İsmet Paşa	5706	88	Sümer	64
13	Aziziye	4386	51	Kadifekale	5622	89	Süvari	2256
14	Balıkkuyu	4242	52	Kahraman Mesut	158	90	S. Nedim Tuğaltay	206
15	Barbaros	6950	53	Kahramanlar	4477	91	Tan	211
16	Birinci Kadiriye	7655	54	Kemal Reis	3655	92	Tinazpepe	1927
17	Bogaziçi	3845	55	Kestelli	60	93	Trakya	1918
18	Bozkurt	273	56	Kiliç Reis	7115	94	Turgut Reis	3047
19	Cengiz Topel	2574	57	Kocakapı	3247	95	Tuzcu	2222
20	Çahabey	550	58	Kocatepe	1934	96	Türkyılmaz	346
21	Çankaya	10645	59	Konak	63	97	Uğur	41
22	Çınarlı	111	60	Kosova	2298	98	Ulubatlı	8914
23	Çınartepe	5839	61	Kublilay	2993	99	Umurbay	428
24	Çimentepe	3191	62	Kurtuluş	143	100	Ulko	1572
25	Dayıemir	813	63	Küçükada	2982	101	Veziraga	124
26	Dolaplıkuyu	1035	64	Kültür	9025	102	Yavuz Selim	1822
27	Duatape	2641	65	Lale	4785	103	Yeni	1091
28	Ege	2169	66	Levent	4573	104	Yenidoğan	2338
29	Emir Sultan	2172	67	Meclidiye	498	105	Yeniğün	34
30	Etiler	2267	68	Mehmet Akif	3050	106	Yenişehir	3501
31	Falk Paşa	1563	69	Mehmet Akman	7566	107	Yeşildere	2090
32	Fatih	640	70	Mentap	4109	108	Yeşiltepe	1287
33	Ferahlı	8934	71	Mersinli	2570	109	Yıldız	172
34	Fevzi Paşa	65	72	Millîet	5731	110	Yirmialtı Ağustos	2959
35	Göztepe	17430	73	Mimar Sinan	6299	111	Zaferatepe	10252
36	Güneş	66	74	Mirali	1041	112	Zeybek	2231
37	Güneşli	8395	75	Mithatpaşa	7749	113	Zeytinlik	7999
38	Günay	4139	76	Murat	6252		<b>İLÇE TOPLAMI</b>	<b>375490</b>

Görsel 22: Konak İlçesi Mahalle Nüfusları Tablosu

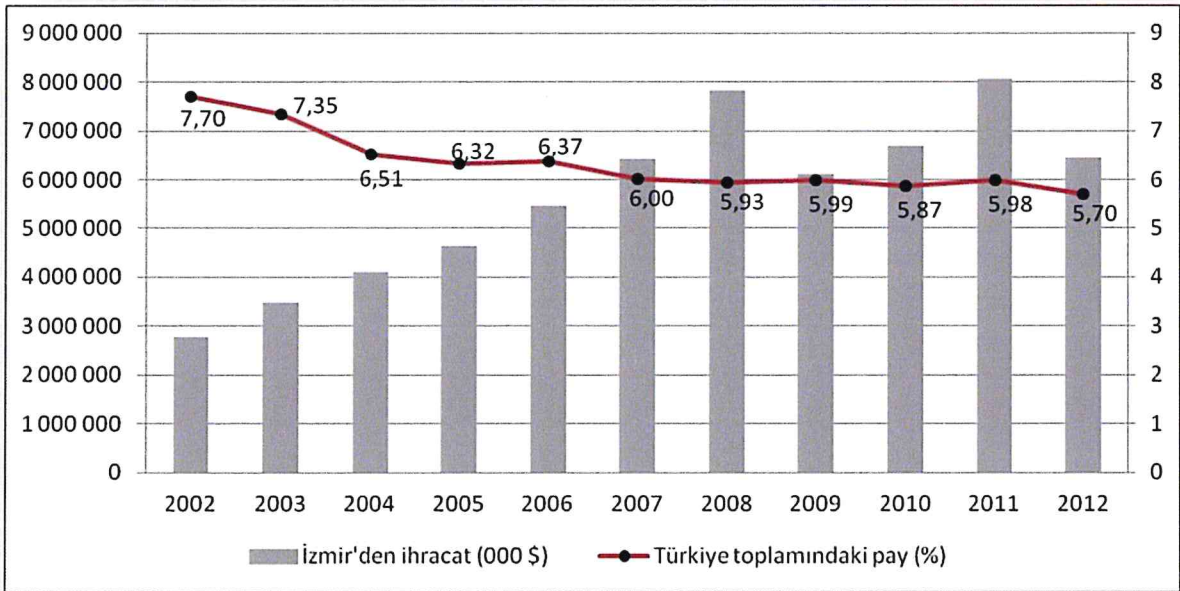
### Ekonomik Yapı:

İzmir'in öncelikle vurgulanması gereken "ticaret kenti" kimliği, Cumhuriyet öncesine dayanır ve coğrafi konumun sağladığı üstünlükler sayesinde İzmir, bu kimliğine Sanayi üretimini de ilave ederek günümüze kadar sürdürmüştür. Osmanlı Dönemi İzmir'inde oldukça hareketli olan ticaret hayatı, hem toplumsal hem mekânsal yapının şekillenmesinde belirleyici olan en önemli unsurdur.



Cumhuriyet'in ilk yıllarında ekonominin gidişine yön verecek politikalarının temelini atıldığı I. İktisat Kongresi'ne İzmir ev sahipliği yapmıştı. Bu kongreyle, daha sonra büyük önem kazanacak ve Türkiye'deki en büyük uluslararası organizasyonlardan birine dönüşecek olan İzmir Enternasyonel Fuarı'nın da temeli atılmıştır. Günümüzde İzmirliilerin zihninde her ne kadar öncelikli olarak eğlence fonksiyonu ile yer etmiş olsa da (Karakuş 2007), Konak Basmane'de yer alan "İzmir Fuarı", İzmir'in ticari hayatında çok önemli rol oynamıştır.

İzmir'in, ekonomisinde belirleyici rol oynayan bir özelliği de Konak ilçesinin Alsancak semtinde "ihracat limanı" olmasıdır. Bu açıdan İzmir önemini hâlâ koruyor olsa da son yıllarda ihracat payında bir gerileme eğilimi gözlenmektedir. Son on yıldır Türkiye'nin toplam ihracatında İzmir'in payı azalma eğilimi göstermektedir. 2002-2012 yılları arasında bu oran, %7,7'den %5,7'ye gerilemiştir. Oysa bu dönemde Türkiye toplam ihracatı 2,7 milyar \$'dan (2002) 8 milyar \$'ın üzerine çıkmış (2011); 2012 yılının ilk dokuz ayında ise 6,4 milyar \$'a ulaşmıştır



Görsel 23: İzmir Limanından Yıllara Göre Gerçekleşen İhracat Grafiği (TÜİK)

Sanayinin öncelikle ulaşım koşullarının elverişliliği, pazara ve işgücüne yakınlık ve kentsel altyapıdan faydalanma ihtiyacı nedeniyle, ilk gelişim döneminde Liman'a yakın olması nedeniyle merkez kent ilçede Basmane, Alsancak, Halkapınar gibi kentin merkezi alanlarında toplanma eğilimindeydi.

Ancak günümüzde teknolojik imkanların gelişimi, ulaşım koşullarının iyileşmesi, merkezi alandaki arsa-arazi rantının görece yüksekliği gibi nedenlerle kentin çeperlerindeki ilçelere kaymaya başlamıştır. Merkezde boşalan sanayi alanlarının yerini Konut-Ticaret gibi barınma ve çalışma amaçlı yapılar doldurmaya başlamıştır.

Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.

Verilerden de anlaşılacağı üzere Konak ilçesi Ekonomi bakımından İzmir'in seyrine yön veren Merkez kent ilçe konumundadır.

### **3- KÜLTÜR-TURİZM**

Turizm sektörünün ulusal ekonomiye ve kent ekonomisine olan katkıları bilinen bir gerçektir. İstihdam yaratma ve bölgesel kalkınma, turizm etkinliğinin en önemli çıktılarıdır. Gelişmekte olan ülkeler sahip oldukları güzel çevre, iklim, deniz, dağlar, doğal yaşam, kültür ve benzeri değerlere, bu değerlere yeterince sahip olmayan gelişmiş ülkelerin vatandaşlarını çekerek, ekonomilerini iyi bir konuma getirmeyi istemektedirler. (Lea, 1988)

Turizm faaliyetlerinin açıklanan olumlu etkilerine karşın, gelişmekte olan ülkelerin turizm pazarından aldıkları payı arttırmaları oldukça güçtür. Çünkü çok sayıda ülke ifade edilen değerlerin bir kısmına veya bütününe sahiptir. Gelişmekte olan ülkelerin turizm pazarından aldıkları payı arttırmaları ancak sundukları turizm hizmetlerini ve ürünlerini çeşitlendirmeleri ile mümkün hale gelmektedir. Çeşitlendirmeden kasıt alternatif turizm faaliyetlerinin geliştirilmesinin sağlanmasıdır. Alternatif turizm faaliyetleri için literatürde ve çeşitli kaynaklarda farklı isimler geliştirilse de genel olarak yerel unsurları(yaşam biçimleri, yeme-içme tercihleri, toprak ve doğa yapısı, doğal kaynaklar vb.) barındıran her konu alternatif turizm olgusuna konu olabilmektedir. Günümüzde en çok ön plana çıkan alternatif turizm çeşitleri; Kongre Turizmi, Golf Turizmi, Spor Turizmi, Macera Turizmi, Eko Turizm, Sağlık-Termal Turizmi, İnanç Turizmi, Tarih Turizmi, Kültür Turizmi, Gastronomi Turizmi başlıklarından oluşmaktadır.

### **Kongre Turizmi:**

Toplantı ve konferansların genellikle yeni bir şeyi ilan etmek, var olan bilgilerin ilgili çevreler arasında alışverişini sağlamak, eğitim ve deneyim kazanmak ve son teknolojik yenilikleri ve gelişmeleri ortaya koymak amacı ile yapılmaktadır.(Bailey, 1991)

### **Golf Turizmi:**

Golf sporuna meraklı insanların farklı ülke ve iklim koşullarında golf sporunu icra etmek amacıyla gerçekleştirdikleri seyahatlerdir.

### **Spor Turizmi**

Kişilerin eğlenmek amacıyla sürekli yaşadıkları yerden ayrılarak spor aktivitelerini seyretmek ve ya bunlara katılmak amacıyla seyahat etmeleridir.(Gibson, 1998)

### **Macera Turizmi:**

Değişiklik arayan, tehlikeden ve yüksek riskten hoşlananların katıldıkları bir turizm türüdür.

### **Eko Turizm:**

Politik nedenler ve bireysel olarak turizm hareketlerine katılırken çevreyi, kültürü korumayı ilkesel olarak esas almaktadır.(Mercer,1196)

### **Sağlık-Termal Turizm:**

Doğal şekilde belirli sıcaklığa sahip olarak yer üstüne çıkan ve faydalı mineralleri içeren şifalı suların, şifalı çamurun ve buharların bulunduğu yörelerde ayrıca yöreye özgü iklim koşullarında gerçekleşen turizm türüdür.(Tutar, 1991)

### **İnanç Turizmi:**

Belirli bir inanç kesimine mensup insanların inançları gereği kutsal sayılan mekanlara yönelik gerçekleştirdikleri turizm eylemidir.

### **Tarih Turizmi:**

Tarihteki önemli olaylara ev sahipliği yapmış, kısmen günümüze kadar korunmuş arkeolojik ve kentsel değerlere sahip mekan ve ya bölgeye yapılan seyahati öngörmektedir. Ayrıca toplumsal bellek açısından önemli görülen turizm türüdür.

### **Kültür Turizmi:**

Ziyaretçilerin gittikleri yerdeki tarihi ve bir ulusa ait değerleri görmesi ve tatması olarak tanımlanmıştır.(Mehrhoff, 1991)

Delbaere'e (1194) göre ise kültür turizmine katılmak için bazı bilgilere, görgü ve deneyime sahip olunması gerekmektedir.

### **Gastronomi Turizmi:**

Kültür Turizmi kapsamında da değerlendirilebilecek Gastronomi Turizmi yeme-içme alanında gelişim gösteren bir turizm türüdür. İklim ve toprak koşulları nedeniyle verimli coğrafyada yetişen ve dünyanın diğer coğrafyalarında yetişmesi ender olan ürünlerin

yiyecek-içecek haline getirilmesi aşamasında kullanılan geleneksel ve yerel yöntemlerin yarattığı eşsiz lezzetleri tatmayı, seyahat unsuru haline getiren alternatif turizm başlığıdır.

Sahip olduğu coğrafyanın ve iklim koşullarının yarattığı verimli topraklarda yetişen üzüm meyvesinin yetiştirilme ve işleme farklılıkları sonucu üzümde birçok ürün elde edilirken, dünya üzerinde en çok üne kavuşan ve talep gören ise şarap üretimi ve şarapçılık olmuştur.

Dünyanın pek çok ülkesinde iklim koşullarına ve toprak yapısına bağlı olarak yetiştirilen üzüm meyvesi şarap üretimi için kullanılmakta, bu üretimi çeşitli geleneksel ve yerel işleme metotları ile gerçekleştiren mekanlar teşhir ve tadım amaçlı turizm destinasyonlarına konu olmaktadır.

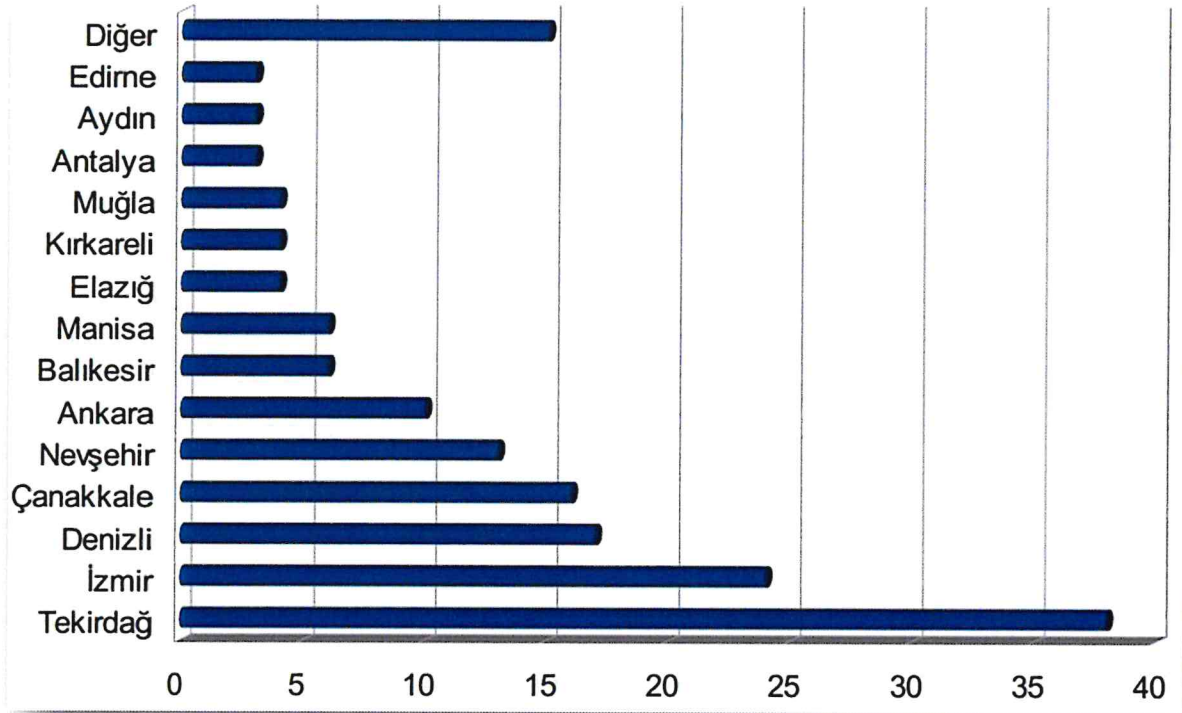
Türkiye dünya üzerinde üzüm üretimi alanında en büyük 6 ülkeden biri olmasına rağmen üretilen üzümlerin yalnızca %2 si şarapçılık alanında kullanılmaktadır.

<b>Ülke</b>	<b>Miktar (ton)</b>
<b>Çin</b>	<b>9.699.267</b>
<b>A.B.D.</b>	<b>6.661.820</b>
<b>İtalya</b>	<b>5.819.010</b>
<b>Fransa</b>	<b>5.338.512</b>
<b>İspanya</b>	<b>5.238.300</b>
<b>Türkiye</b>	<b>4.275.659</b>
<b>Şili</b>	<b>3.200.000</b>
<b>Arjantin</b>	<b>2.800.000</b>
<b>İran</b>	<b>2.150.000</b>
<b>Diğer</b>	<b>21.884.561</b>

Görsel 24: En Çok Üzüm Yetiştiren Ülkeler Tablosu (Kaynak: Türkiye’de Butik Şarap Sektörünün Pazarlama Karması Açısından İncelenmesi Yüksek Lisans Tezi, Göktuğ Beşer, 2014)

Şarap üretimi ve Butik Şarapçılık alanında Fransa ve İtalya ülkeleri öncülük yaparken İspanya, ABD, Avusturalya, Yeni Zelanda, Güney Afrika, Şili, Yunanistan gibi ülkeler yine bu alanda kendini dünyaya kabul ettiren ülkeler arasındadır. Türkiye ise sıralamada 36. Sırada yer almaktadır.

Türkiye’deki şarap üreticilerinin illere göre dağılımına bakıldığında ise İzmir ili Tekirdağ’ın ardından ikinci sırada yer almaktadır.



Görsel 25: Şarap üreticilerinin illere göre dağılım grafiği (Kaynak: Türkiye’de Butik Şarap Sektörünün Pazarlama Karması Açısından İncelenmesi Yüksek Lisans Tezi, Göktuğ Beşer, 2014)

İzmir mekânsal alanı ve etki çevresi sahip olduğu doğal güzellikler ve tarihsel-kültürel alanları ve tarihsel yaşam birikimlerinin oluşturduğu yaşam kültürü ile tüm alternatif turizm başlıklarında eşsiz potansiyellere sahiptir.

Kuzeyi ağırlıklı olarak iç turizme, güney kesimi ise dış turizme hitap eden Ege kıyısında yer alan çok sayıda tatil merkezi için İzmir, dört milyonluk nüfusu ile önemli bir pazardır; aynı zamanda şehrin kendisi de hem doğal hem de kültürel çekicilikleri sayesinde önemli bir turizm destinasyonudur. İzmir ve çevresi, kuzeyde Dikili’den başlayan ve güneyde Selçuk ilçesine uzanan kıyı kuşağında yer alan çok sayıda plajıyla (30’dan fazlası Mavi Bayrak sahibi), kıyı turizmi açısından dikkat çekici bir yere sahiptir. Çeşme ve Foça gibi ilçeler, İzmir yakın çevresinde yer alan kıyı ilçeleri olup Çeşme öteden beri İzmirlilerin ikinci konut ve rekreasyon alanı olma özelliğini de taşımakta; İzmir’le kurulan otoyol bağlantısı sayesinde erişilebilirliği oldukça artmış bulunmaktadır. Foça ise tarihsel dokusuyla daha fazla dikkati çeken bir kıyı turizmi merkezidir. Son yıllarda, diğer bir kıyı ilçesi olan Seferihisar ise “yavaş şehir” hamlesi ile turizm pazarında yer edinmeye çalışmaktadır.

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en eski metropol merkez ilçedir. "Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da ilçe adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" diyebiliriz. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır. Ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Hasan Tahsin Anıtı Vapur İskelesi, Yalı Camii(Konak Camii), Anafartalar Caddesi girişi, Milli Kütüphane başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındıran bir ilçedir. Konak Meydanı yakın zamana kadar İzmir'in bir numaralı ticaret merkezi olan Tarihi Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısı, tüm şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktası konumundadır. Antik İzmir'de bu alanın bulunduğu yer "İç liman"ın bir bölümü olarak görülür. Hükümet Konağı (1868-72), Saat Kulesi (1901) , İlk Kurşun Anıtı (Gazeteci Hasan Tahsin Anıtı 1974), Yalı (Konak ) Camii (18.yy), Borsa Sarayı, Tuhafiyeciler Çarşısı, Türkiye Denizcilik İşletmeleri İzmir Şube Müdürlüğü Binası, Tekel Müdürlüğü Binası, Ziraat Bankası(1930), Çatalkaya Hanı (Roma Bankası Binası- 1931), Afyon Hanı, Bahçeliler Hanı, Osmanlı Bankası (1926), Kısmet Hanı, Büyük Kardiçalı Hanı (1910) Silahtaroğlu Hanı, Kavaflar Çarşısı, Türkiye Ekonomi Bankası binası, Pasaport İskelesi, yangın alanı dışında kalan Milli Kütüphane(1912) ve Elhamra Sineması Binaları, Türk Ocağı Binası, Borsa Sarayı (1891), Konak – Pier AVM (1870) ve İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Binası (1891) bu yapılardan bazılarıdır.



Görsel 26: Tarihi Havagazi Fabrikası Kültür Merkezi

(Kaynak:<http://www.erhanuludag.com/tr/izmir-tarihi-havagazi-fabrikasi-kultur-merkezi/>)

Ahmet Adnan Saygun Sanat Merkezi, Aziz Vukolos Kilisesi Kültür Merkezi, Çetin Emeç Sanat Galerisi, Dr. Selahattin Akçipek Kültür Merkezi, EÜ Atatürk Kültür Merkezi, Fuar Gençlik Tiyatrosu, İsmet İnönü Sanat Merkezi, İzmir Sanat Merkezi, Arkas Sanat Merkezi, DEÜ Sabancı Kültür Merkezi, Fuar Atatürk Açık Hava Tiyatrosu, Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi, Türkan Saylan Alsancak Kültür Sanat Merkezi, Konak Belediyesi Güzelyalı Kültür Merkezi Konak'ta kültür sanat etkinliklerinin düzenlendiği mekanlardır.



Görsel 27: Aziz Vukolos Kilisesi Kültür Merkezi

(Kaynak:<http://www.visitizmir.org/tr/ilce/konak/nasil-gelmeli/aziz-vukolos-kilisesi-ve-kueltuer-merkezi>)

Ahmet Priştina Kent Arşivi ve Müzesi, AKM İzmir Resim ve Heykel Müzesi, İzmir Milli Kütüphanesi, İzmir Kent Kütüphanesi ilçede ziyaret edilebilecek diğer kültürel mekanlardır.

Şehir merkezinde, Antik Dönem'den beri varlığını korumuş olan Smyrna (Tepekule) ve dünyada "bir kentin merkezinde yer alan en büyük agora" olarak bilinen Agora ören yeri (Foto 4), kendine has bir dokuya sahip Kemeraltı Çarşısı (Göregenli, 2009), camileri, kiliseleri, havraları ve hanları ile kültürel turizm yönünden çekim merkezidir.



Görsel 28: Agora Ören yeri (Kaynak:www.konak.bel.tr)

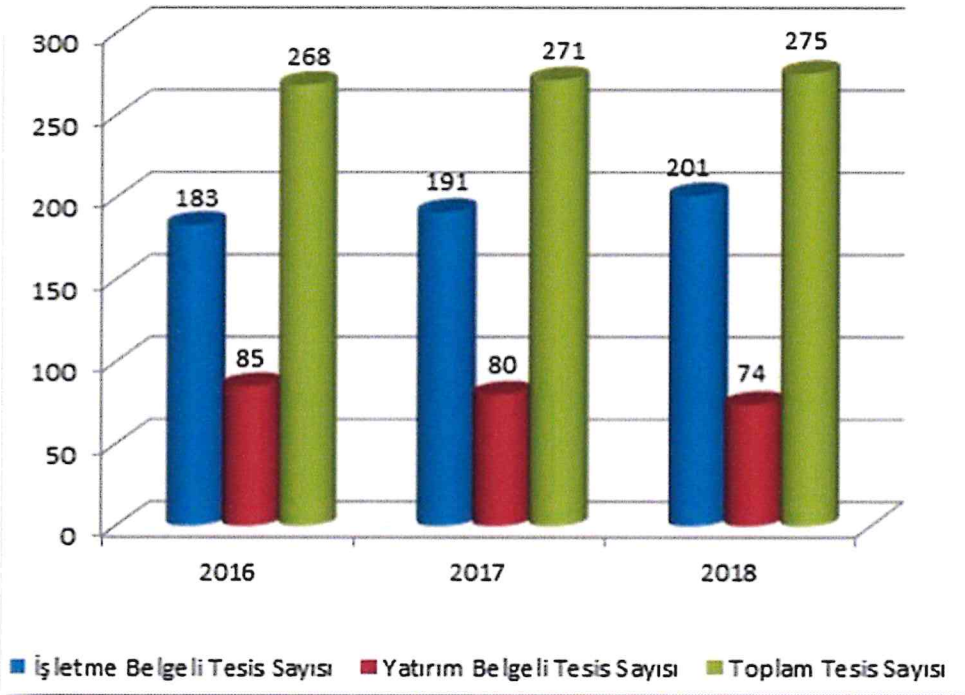
İzmir'in merkez ilçeleri hem turizm gelişimi açısından hem de potansiyel turizm türleri açısından yarımada bölgesinden farklılık göstermektedir. Öncelikle merkez ilçelerde turizm belli oranda gelişmiş ve rekabet gücü elde etmiştir. İzmir'in metropol konumundan kaynaklanan bazı kaynaklar görece daha etkin bir biçimde kullanılmaktadır. Altyapı aşamaları büyük ölçüde tamamlanmıştır ve iyileştirmeler devam etmektedir. Halen sürmekte olan kentsel dönüşüm projeleri, çeşitli restorasyon çalışmaları (özellikle Kemeraltı, Agora, Kadifekale) ve farklı noktalardaki kamulaştırma çalışmaları ile altyapı geliştirilmektedir.

Turizm gelişimini sağlayan ve turist hareketliliğini yönlendiren en önemli faktör şüphesiz Turizm Alanında var olan konaklama tesis sayısı ve yatak sayısıdır. İzmir ilinde toplam 275 tesis 51.321 yatak sayısı ile konaklama alanında hizmet üretirken İzmir'in merkezi konumundaki Konak'ta bu sayı 71 tesis ve 10.353 yatak kapasitesiyle Çeşme'nin ardından en fazla yatak kapasitesine sahip ikinci ilçedir.



İZMİR BÜTÜNÜ				
2018 YILI	YEME İÇME TESİSLERİ	KONAKLAMA TESİSLERİ		
		TESİS SAYISI	ODA	YATAK
İŞLETME BELGELİ	62	201	18714	38480
YATIRIM BELGELİ	14	74	5716	12821
TOPLAM	76	275	24430	51301

Görsel 29: İzmir Konaklama Tesis ve Yatak Kapasite Tablosu (2017)



Görsel 30: İzmir Yıllara Göre Konaklama Tesis Sayısı Grafiği(2017)

İLÇELER	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ALİAĞA	3	201	402	1	83	133	4	284	535
BALÇOVA	3	599	1204	1	156	312	4	755	1516
BAYRAKLI	1	197	394	1	10	20	2	207	414
BAYINDIR	1	12	21	0	0	0	1	12	21
BERGAMA	2	127	258	0	0	0	2	127	258
BORNOVA	3	201	406	0	0	0	3	201	406

BUCA	1	30	60	0	0	0	1	30	60
ÇEŞME	51	3791	7940	45	3282	7505	96	7073	15445
ÇİĞLİ	1	78	156	0	0	0	1	78	156
DİKİLİ	7	308	637	5	414	1332	12	722	1969
FOÇA	7	311	637	0	0	0	7	311	637
GAZİEMİR	6	490	957	0	0	0	6	490	957
KARABURUN	2	36	72	0	0	0	2	36	72
KARŞIYAKA	3	180	360	0	0	0	3	180	360
KEMALPAŞA	1	116	232	0	0	0	1	116	232
<b>KONAK</b>	<b>62</b>	<b>4826</b>	<b>9539</b>	<b>9</b>	<b>407</b>	<b>814</b>	<b>71</b>	<b>5233</b>	<b>10353</b>
MENDERES	13	3205	6706	2	137	332	15	3342	7038
NARLIDERE	2	321	648	0	0	0	2	321	648
ÖDEMİŞ	2	81	162	0	0	0	2	81	162
SEFERİHİSAR	7	1103	2314	2	170	340	9	1273	2674
SELÇUK	14	2265	4885	5	735	1490	19	3000	6375
TİRE	1	35	70	1	84	168	2	119	238
TORBALI	2	109	218	0	0	0	2	109	218
URLA	6	102	202	2	238	375	8	340	577
TOPLAM	201	18724	38480	74	5716	12821	275	24440	51321

Görsel 31: İlçeler Tesis Sayısı ve Yatak Kapasitesi Tablosu(2017)

2011 yılında, İzmir genelindeki ortalama kalış süresi 2,5 gün iken, bu süre Menderes'te 6,8, Seferihisar'da 5,5 ve Urla'da 4,8 gün olarak ortaya çıkmaktadır. İl genelindeki doluluk oranı %49 düzeyindedir.

İzmir genelinde bütün alternatif turizm çeşitlerini görmek ve yaşamak mümkündür. Son yıllarda yükselişte olan Gastronomi turizmi amacıyla İzmir'e gelen turistlere yöresel ürünleri, yiyecekleri, içecekleri, bölgeye ait yöresel yemekleri deneyimleme, çeşitli şarap türlerini tadım yapma imkanı sağlanmaktadır. Yöreye özgü meyve şaraplarının yanı sıra, üzüm şarabı üreten tesisler bu hizmetlerine ilaveten konuklarına üzüm bağlarını gezme, şarap üretimini gözlemlene, tadım yapma ve hatta konaklama imkânı sunabilmektedir. Ayrıca, turistlerin ilgisini çekecek olan yerel yiyeceklerin, yöresel yemeklerin sergilendiği çeşitli yöresel pazarlar, festivaller, fuarlar, gastronomi turları ve tadım etkinlikleri düzenlenmektedir. Bunlardan bazıları;

- Alaçatı Ot Festivali,
- İzmir Boyoz Festivali,
- Seferihisar Yöresel Ürünler Pazarı
- Tire Salı Pazarı
- Kiraz Festivali

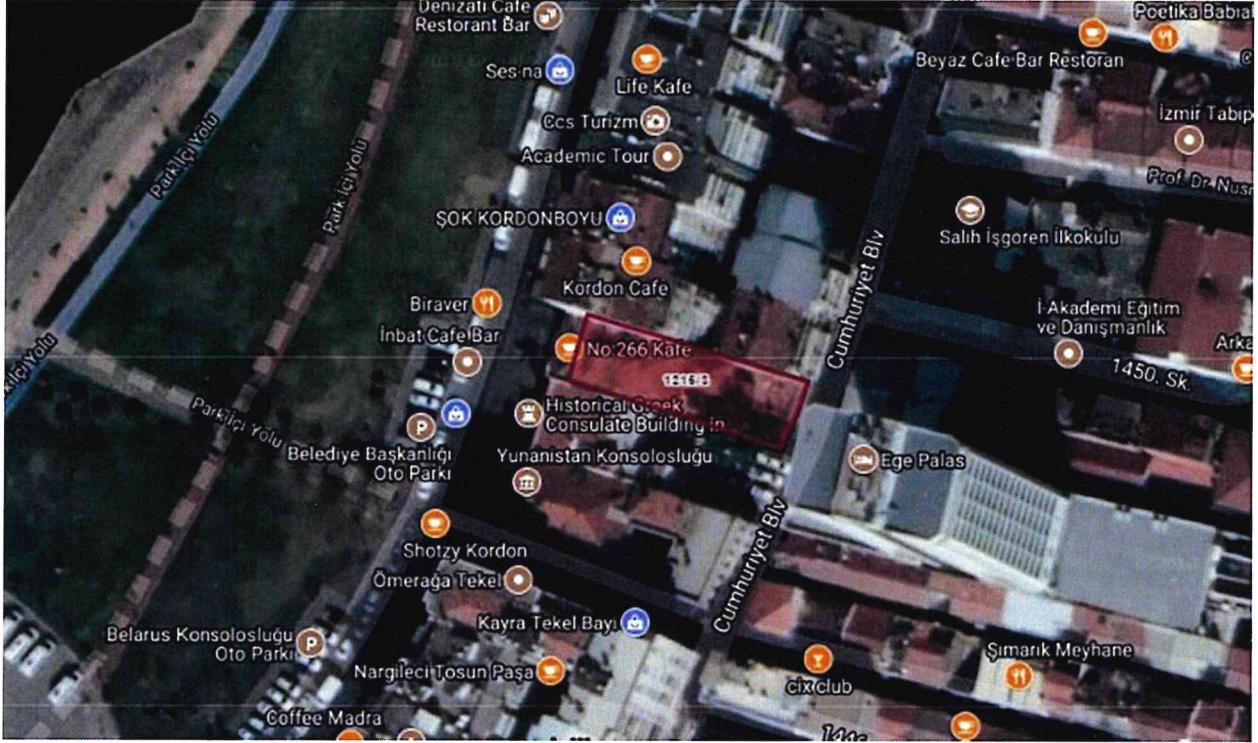
- Kavacık Üzüm Festivali
- Zeytin Festivali
- Mandalina Festivali
- Karaburun Nergis Festivali
- Emiralem Çilek Festivali
- Girit'ten Tire'ye Lezzet ve Kültür Festivali
- Urla Uluslararası Enginar Festivali
- Geleneksel Urla Bağbozumu Şenlikleri
- Gurme İzmir- Ekoloji ve İzmir Organik Ürünler Fuarı
- Zeytin, Zeytinyağı, Süt Ürünleri ve Teknolojileri Fuarı'dır.



Görsel 32:Urla İlçesinde Enginar Festivali Zamanında Bir Lokanta Menüsünden Görüntü

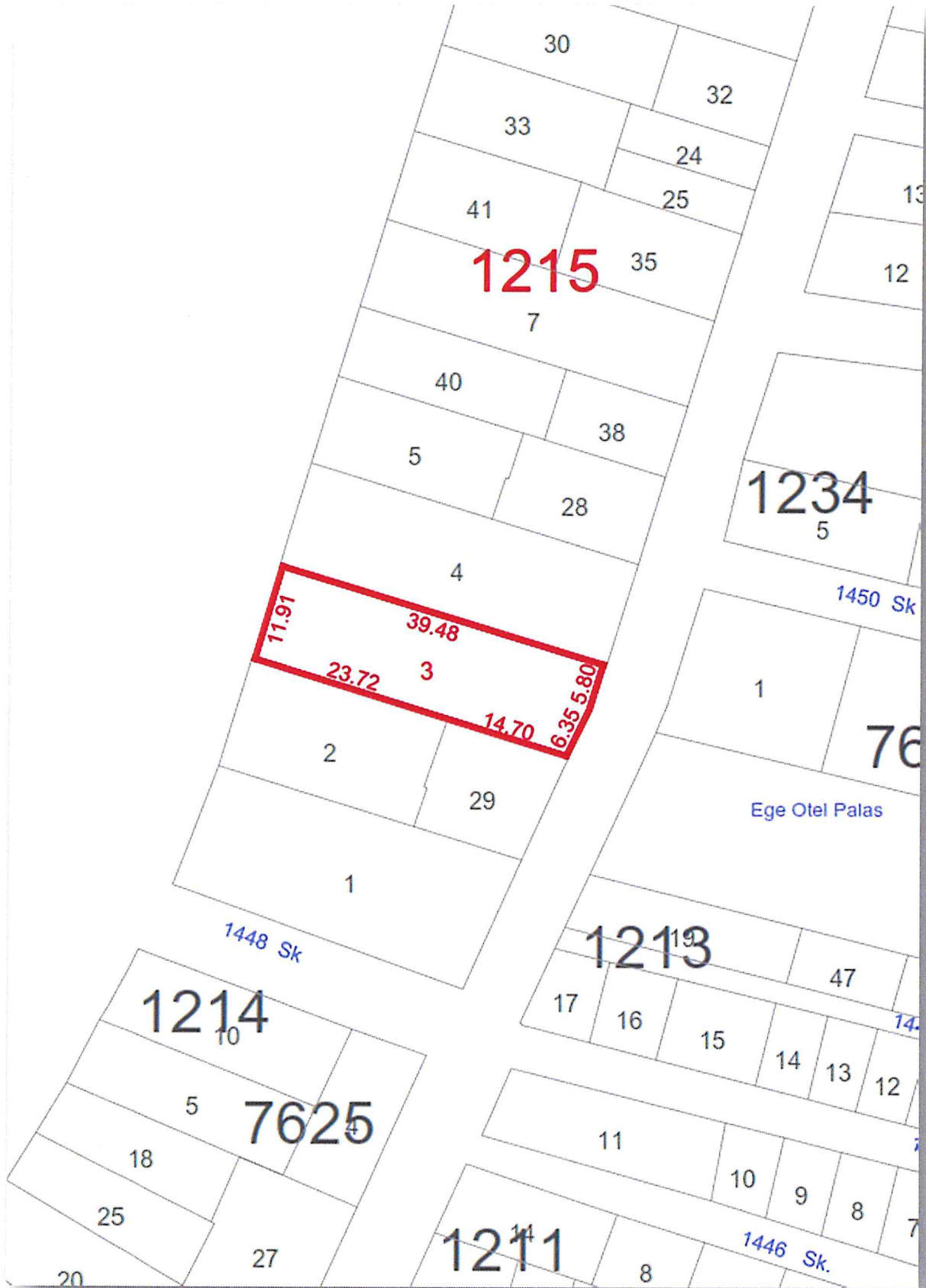
#### 4. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Tapuya İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 471 m<sup>2</sup> alana sahip 1215 Ada 3 parsel; ½ hisse ile Yavuz BAŞAR adına, kalan ½ hisse Ayşe Başar – Yeşim Hazan – Demet Sorgut adına kayıtlıdır.



Görsel 33: 1215 Ada 3 Parsel Uydu Görüntüsü(2018)

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu, 25.01.2010 tarihinde 599 sayılı karar ile 1215 Ada 3 numaralı parsel üzerindeki taşınmazı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillemiştir. Tescillenen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının koruma grubu İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.03.1993 tarih ve 4307 sayılı kararı ile "1. Grup" olarak belirlenmiştir.



Görsel 34: 1215 Ada 3 Parsel Kadastral Durum(2018)

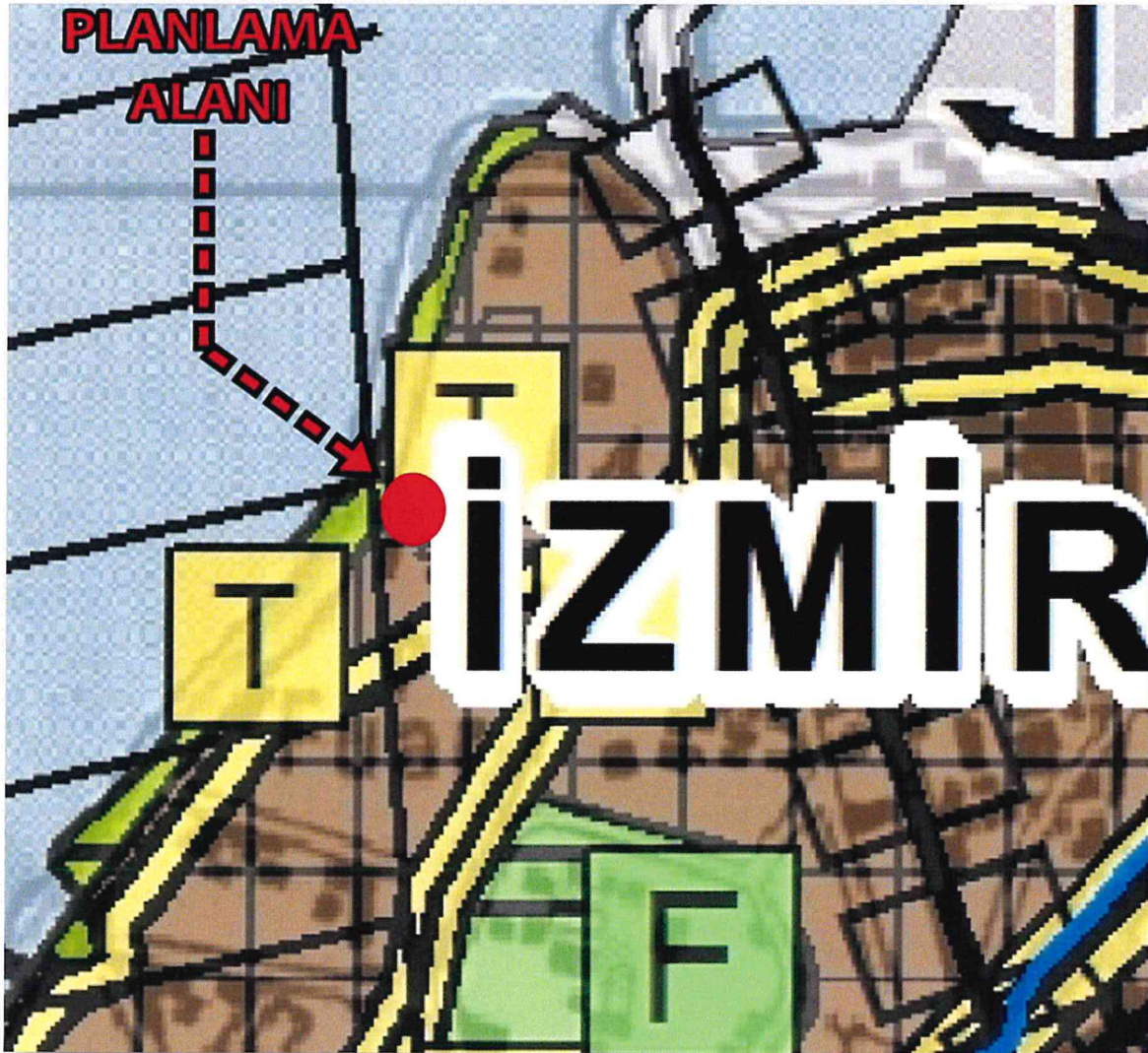
## 5. PLAN DURUMU

### 5.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi sınırları içinde yer alan planlama alanında yürürlükte olan üst ölçekli ilk plan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'dır.

Bu plan 30.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığında onaylanmış, yapılan itirazların değerlendirilmesinden sonra 16.11.2015 tarihinde tekrar onaylanarak askıya çıkarılmıştır. Ancak 10.04.2018 tarihinde paftalar güncellenerek yürürlüğe girmiştir.

Bu plana göre Planlama Alanı Kahverengi renk türü ve kare tarama simgesi ile Kentsel Yerleşik Alan kullanımındadır. (Görsel 35)

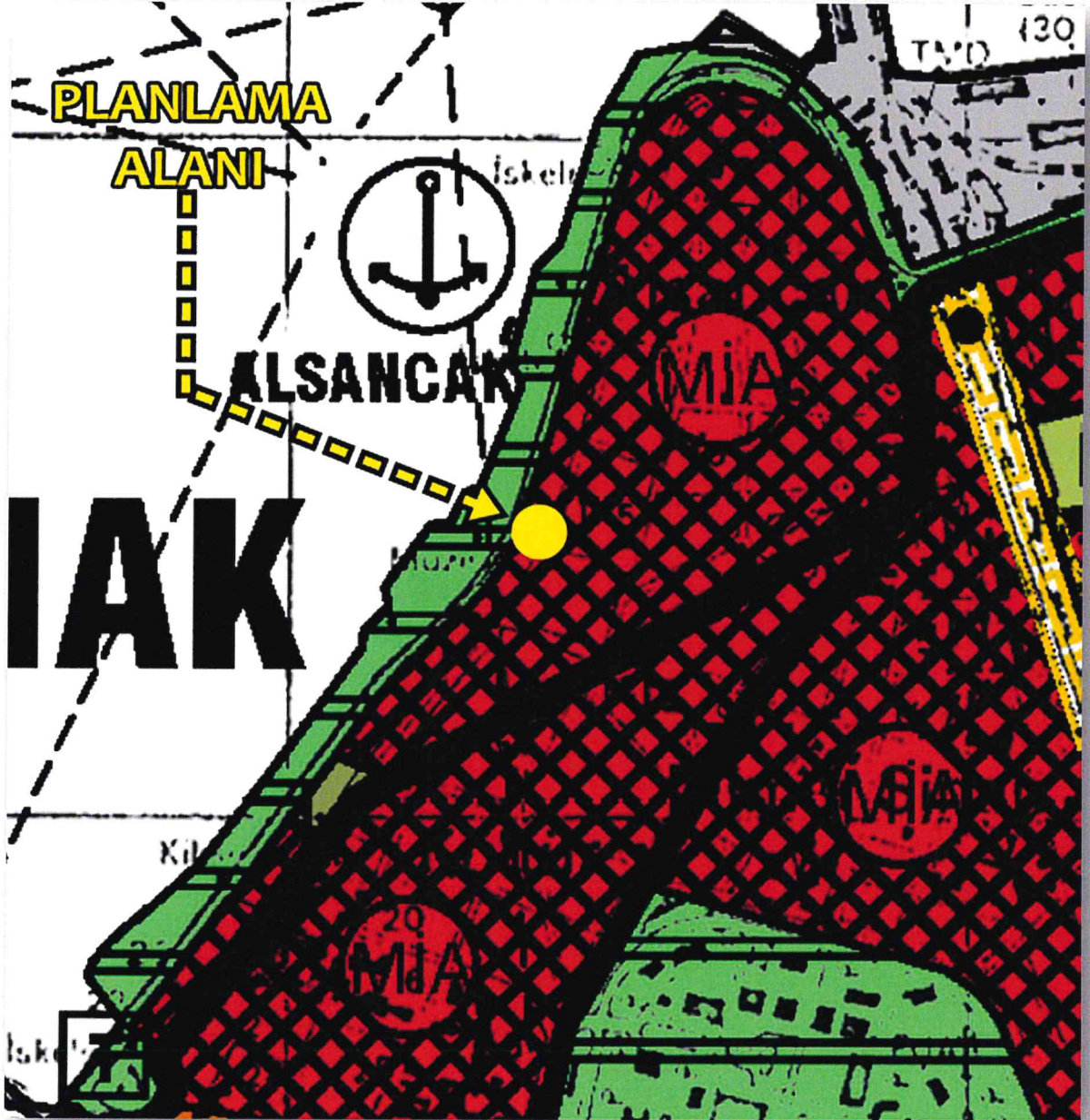


Görsel 35: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

## 5.2. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planından sonraki üst ölçekli plan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planıdır. Bu plan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05-843 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu plana göre Planlama Alanı Kırmızı renk türü ve kare tarama simgesi ile Merkezi İş Alanı(MİA) kullanımındadır. (Görsel 36)



Görsel 36: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 5.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2018 tarih ve 05.70 karar numarası ile uygun gördüğü ve 29.01.2018 tarihinde onaylanan Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi)1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Tesis Alanı şeklinde belirlenen 1215 Ada 3 numaralı parselin kullanım niteliğine yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından haklı bulunarak 14.05.2018 tarih ve 05.592 karar numarasına konu olan Nazım İmar Plan Değişikliği ile 1215 Ada 3 numaralı parsel Özel Kültürel Tesis Alanı'na dönüştürülmüştür.(Görsel 37)

Söz konusu Nazım İmar Plan Değişikliği 14.08.2018 tarihinde askıdan indirilerek yürürlüğe girmiştir.

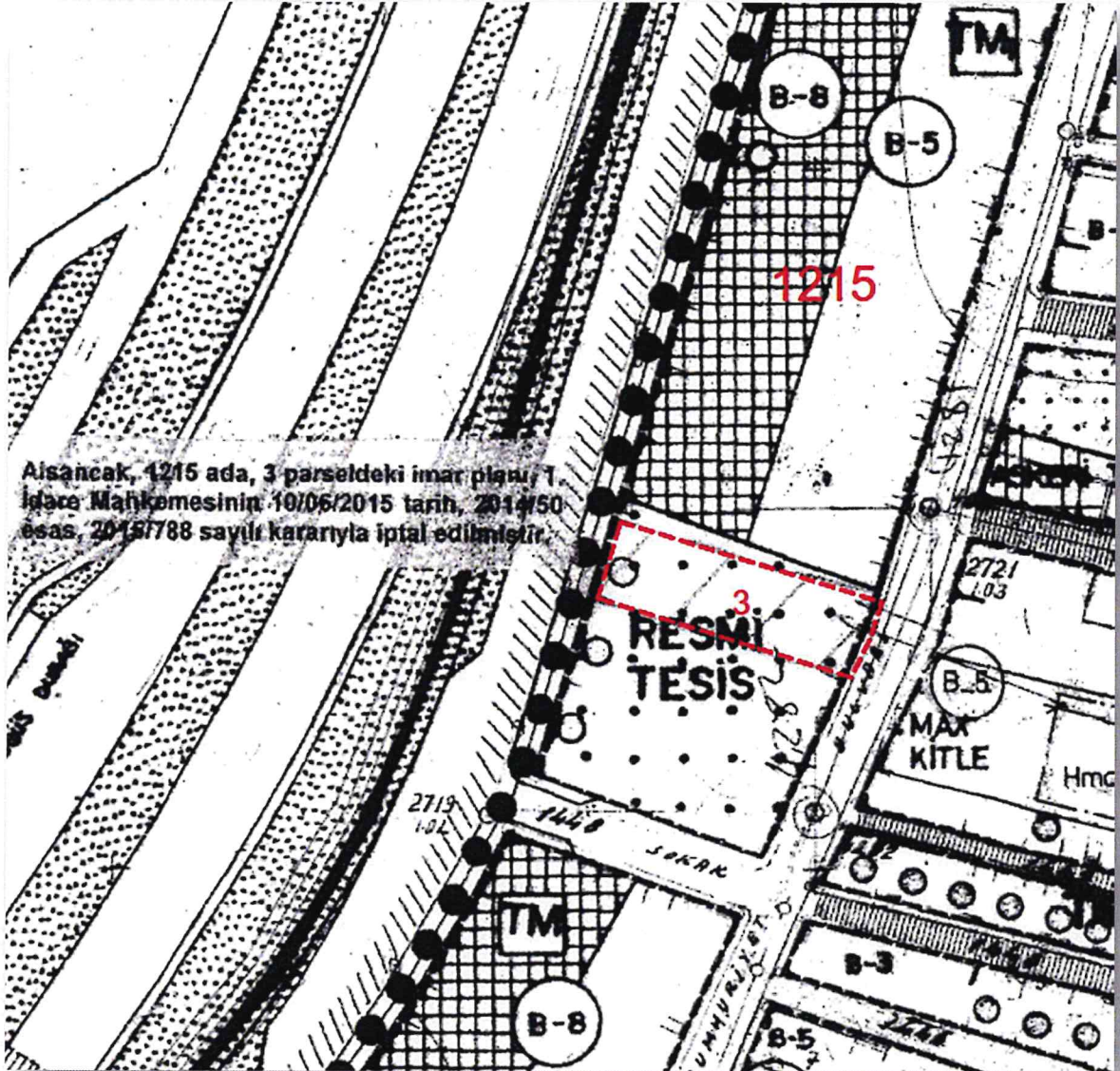


Görsel 37: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



#### 5.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 24.01.1985 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planında Resmi Tesis Alanı şeklinde belirlenen 1215 Ada 3 numaralı parsel için malikleri/vekilleri tarafından İzmir 1. İdare Mahkemesine Uygulama İmar Planı hükümlerinin iptali istemiyle 2014/50 esas dosya numarası ile açılan dava sonuçlandırılmış olup, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 10.06.2015 tarih ve 2015/788 karar numarası ile 1215 Ada 3 numaralı parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.(Görsel 38)



Görsel 38: 1215 Ada 3 Parselde İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir 1. İdare Mahkemesinin 1215 Ada 3 numaralı parseldeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümlerini iptal etmesiyle söz konusu parsel plansız alana

dönüştüğünden 1215 Ada 3 numaralı parsel için yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Merkez Kent” olarak tarif edilen kesiminde, Körfezin doğu ucunda ve İzmir Limanı ile Gündoğdu Meydanı arasındaki 1. Kordon kesiminde yer almakta olup, içinde eski yerleşim alanlarını barındıran, kentin ticaret, eğlence, konut kullanımları yönünden prestij bölgeleri olarak kabul edilen merkez konumundadır.

İzmir, büyük bir çeşitlilik sunan kültürel çekicilikleri açısından da önemli ancak halen tam anlamıyla yararlanılmayan bir potansiyele sahiptir. Emekli'nin (2009) belirttiği gibi İzmir; deniz-kum-güneş üçlüsünün yanı sıra, kent merkezi, Bergama, Çeşme, Ödemiş, Tire ve Selçuk müzeleri, Efes ve Bergama gibi ören yerleri ile kültürel turizm olanaklarını Türkiye’de ilk sunan yerler arasındadır.

Bununla birlikte, turizm tanıtımının ve yatırımlarının yetersizliği ve turizm yatırımlarının dengesiz dağılışı temel sorunlar arasındadır. Örneğin 2008 yılında turizm alanında Antalya'ya yapılan kamu yatırımları İzmir'e yapılanın yaklaşık 25 katıdır. İzmir'in Türkiye turizminden aldığı pay, turist sayıları ve konaklama verilerine göre %4 civarındadır (İZKA 2010).

Aslında İzmir, turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi bakımında dikkat çekici bir potansiyele sahiptir. Daha önce de belirtildiği gibi İzmir'in karşılaştırmalı üstünlükler bakımından güçlü olduğu sektörlerden biri turizm sektörüdür. Bu tespite uygun olarak, son yıllarda İzmir’de kentin tarihsel dokusundan, kültürel turizm alanında yararlanmak amacıyla çeşitli gelişmelere de tanık olunmaktadır. Örneğin, kent merkezinde tarihsel dokunun korunmasına yönelik çabalar sürdürülmekte, kent merkezindeki başlıca tarihsel-kültürel çekicilikleri içeren bir rotayı izleyen tur otobüslerinin kullanımı da kruvaziyerler yoluyla İzmir’e gelen ziyaretçiler arasında giderek daha popüler hale gelmektedir. Diğer yandan, Arkeoloji ve Etnografya müzeleri ile 2004 yılında hizmete açılan İzmir Kent Arşivi ve Müzesi'nin yanı sıra, açılan ya da açılması planlanan oyuncak müzesi, kadın tarihi müzesi, neşe ve karikatür müzesi, basın müzesi, ulaşım müzesi gibi spesifik temaları işleyen müzelerin ya da proje aşamasındaki Ege Medeniyetleri Müzesi gibi daha geniş ölçekli müzelerin de gelecekte kent turizmine

önemli katkı sağlaması beklenmektedir. Yeniden planlanma çalışmaları süren Basmane ve antik Agora çevresi ise turizmin etkisinin ileri bir boyuta ulaşabileceğine dair ipuçları da vermektedir.

Bu bölgenin, İzmir kent merkezinde, “tarihi kentin yeni sahipleri” için bir “soylulaştırma” alanına (Behar ve İslam 2006) dönüşme yolunda olduğu söylenebilir. Emlak piyasasının canlandığına dair bazı gelişmeler yaşanmakta, bazı eski evlerin restorasyonu başlarken gelecek yıllarda Basmane'nin eskiden olduğu gibi “gerçek değerine kavuşacağı” ileri sürülmektedir. Basmane civarındaki canlanmaya şu şekilde dikkat çekmek mümkündür; Aya Vukula Kilisesi'nin restorasyonu, Altınpark'ta kazı çalışmalarının sürmesi, Arkeopark, çok sayıda butik müze projesi ve Mega Müze Projesi'nin de Basmane'de olması sanatçı ve entelektüellerin ilgisini bu semte yöneltmektedir.

Ancak artık İzmir için önemli olan adım tanıtım ve yatırım adımlarıdır. Tanıtım konusunda Turizm Bakanlığı'nın İzmir'e yönelik faaliyetleri yetersiz kalmaktadır. Bu konuda yerel aktörlere önemli sorumluluk düşmektedir. Tanıtım faaliyetleri, yalnızca reklâm ya da promosyon biçiminde değil aynı zamanda tanıtım sağlayacak sosyal ve kültürel etkinlikler olarak düzenlenmelidir. Uluslararası İzmir Fuarı ve yıl boyunca düzenlenen fuarlar önemli tanıtım olanakları sağlar; bunun yanı sıra on bir üniversite, dört tıp fakültesi ve farklı sanayi kollarının bulunduğu İzmir'de çok farklı etkinlikler düzenlemek de mümkündür.

İzmir'de turizme yönelik büyük sermaye yatırımları için en uygun bölge merkez ilçelerdir. Bunun birkaç önemli nedeni vardır. Öncelikle gelen turist sayısından da anlaşılacağı gibi, merkez ilçeler İzmir'in diğer bölgelerine göre yerleşik bir turist kitlesine ve pazar payına sahiptir. Bu anlamda büyük yatırımlar için fazla risk taşımazlar. İkinci olarak altyapının büyük oranda tamamlanmış olması ve devam eden projelerle desteklenmesi İzmir'in turizm pazarının büyüyeceğine işaret etmektedir. Üçüncü olarak, İzmir şehir merkezi transit yolcular için bir geçiş noktasıdır; bu anlamda farklı kitlelere hitap eder. Yatırımların çeşitlenmesi bu kitleleri şehirde tutmak için de önem taşır. Son olarak dünyada öne çıkan turizm destinasyonlarıyla karşılaştırıldığında, ilk ona giren ülkelerin çoğunda turistleri çeken yerler deniz-kum-güneş temelli kıyı şeridi değil, farklı çekicilikleri olan metropollerdir. İzmir de metropol olma özelliğiyle Türkiye'de yalnızca İstanbul'un sunduğu bir turizm türünü (urban tourism) hedefleyebilir.

Tarım ürünleri arasında en önemli paya sahip olan zeytin ve zeytin ağaçlarının varlığı, zeytinin işlenmesine yönelik geleneksel ve modern anlayışların harmanlanması ve sergilenmesine yönelik gerekli teşhir alanlarının oluşturulması ile Gastronomi Turizmi gelişmesine öncülük edebilecek bir güce sahiptir İzmir Mekansal Alanı. Aynı doğrultuda şarap üretimine yönelik her geçen gün tarım ürünleri içindeki üretim payı artan bağ alanlarında nitelikli üzüm yetiştiriciliği ve ağır sanayi koşullarına gerek duymadan butik olarak üzümün işlenmesi ve şarap üretilmesi son dönemin gözde uğraşısı haline gelmeye başlamıştır. Ancak üretim kadar üretimlerin sergileneceği, teşhir edileceği, nihai ürünlerin tadılacağı açık/kapalı mekanların varlığı da oldukça önem arz etmektedir.

İklim verileri incelendiğinde yılın yarıya yakın kısmının güneşli geçtiği, nemli havası sayesinde Tarım ürünleri ve bitki yetiştiriciliği için uygun sıcaklık değerleri sunduğu görülmektedir. Ürün yetiştirilmesi açısından yeterli güneşlenme sürelerinin olduğu aynı zamanda sıcaklığın azami düzeye ulaştığı Temmuz ve Ağustos aylarında kuzeydoğudan esen rüzgar ve rüzgarın yarattığı serinlik nedeniyle turist hareketliliğine uygun bir ortam sağladığı da görülecektir.

Turizm gelişimini sağlayan ve turist hareketliliğini yönlendiren en önemli faktör şüphesiz Turizm Alanında var olan konaklama tesis sayısı ve yatak sayısıdır. İzmir ilinde toplam 275 tesis 51.321 yatak sayısı ile konaklama alanında hizmet üretirken Konakta bu sayı 71 tesis ve 10.353 yatak kapasitesiyle, yatak kapasitesi alanında İzmir ilinin yaklaşık % 25'ini oluşturmaktadır.

Son yıllarda, kıyı turizminin egemenliğine karşı kültürel ve tarihsel kaynakların ön plana çıkarılmaya, kongre-fuar turizminin geliştirilmeye çalışıldığı İzmir'de, turizm sektörü, ekonominin diğer sektörleri gibi genel olarak bir durgunluk içindedir. Bu durgunluk, çeşitli turizm göstergelerine yansımaktadır: Turistlerin İzmir'de ortalama kalış süresi hiç değişme göstermeksizin, 2,5 gündür ki bu değer ülke ortalamasının altındadır.

Her ne kadar 2011 yılına ait bir veri olsa da İzmir'de 2,5 gün olan ortalama konaklama süresi, kıyı kesimlerdeki yerleşmelerde ve Antalya gibi turistik merkezlerde İzmir ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Bu durumu bir çok farklı yaklaşımla değişkenle açıklama imkanı bulunsa da ortaya çıkan gerçekliklerden birinin de yeterli tanıtım ve pazarlamanın yapılmadığının su yüzüne çıkmasıdır. İzmir genelinde doluluk oranı % 49 iken ortalama konaklama süresinin 2,5 gün olması oldukça yetersizdir.

Turizm çeşitliliğini arttırarak turizm-kültür ilişkisini harmanlayan mekanların hizmete açılması ile pek çok fayda sağlanacağı gibi şüphesiz ortalama konaklama sürelerinin artmasına da katkı sağlayacaktır.

İzmir coğrafyasında ki arazi kullanımlarına bakıldığında nitelikli üzüm yetiştiriciliği ile uluslararası alanda ünlenmeye başlayan devasa bağ alanlarından şarap üretimi gerçekleştiren ve çeşitli organizasyonlara ev sahipliği yapan yerel atölyeler bulunmaktadır. Ancak bu organizasyon ve sergi alanlarının/tesislerinin daha da arttırılarak kültür ve turizm olgusunun birlikte irdeleneceği alternatif turizm başlıklarının genel turizm içindeki payının arttırılması hedeflenmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun, planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlıklı 8. maddesinde;

*“Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.*

*b) İmar Planları; Nâzım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nâzım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.*

*Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.”*

hükmü yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenen planlama alanıyla ilgili Çevre Düzeni Planı Plan

Uygulama Hükümlerinin Yerleşme Alanları başlığında, Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları'nı barındıran Kentsel Yerleşme Alanları'nda

*“8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, Konut Alanları ile Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Açık ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar, Kamu Kurum Alanları, Trafo vb. gibi **Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları**, Turistik Tesis Alanları... yer alabilir.”*

yer alacak kullanımları ortaya koymaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ikinci bölümünü oluşturan Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları başlığının 5. Maddesinde;

*“j) Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, **kültürel ve idari tesisler**, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.”*

Sosyal Alt Yapı Alanları'nı tanımlayarak, kültürel tesisleri de yer alabilecek kullanımlar kapsamına almıştır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı, Merkezi İş Alanı(MİA) kullanımındadır. İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin Çalışma Alanları başlığını taşıyan 7.4 maddesinde;

*“7.4.1. Merkezi İş Alanları (MİA): İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve **kültürel tesisler**, ibadet yerleri, ulusal ve... yer alabilir.”*

Merkezi İş Alanları'nda planlanacak kullanımlar belirtilmektedir.

Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi)1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1215 Ada 3 Parsel Özel Kültürel Tesis Alanı kullanımındadır.

---

14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri başlıklı 5. maddesinin 4. fıkrasında;

*“Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır”*

plan ölçekleri arasında bir bütünlük olması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Merkezi İş Alanı, 1/5000 ölçekli Konak 1. Etap (Alsancak-Kahramanlar Bölgesi) Nazım İmar Planında Özel Kültürel Tesis Alanı şeklinde belirlenen Planlama Alanının, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da Özel Kültürel Tesis Alanı niteliğine kavuşturularak ölçek ve plan bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ikinci bölümünü oluşturan Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları başlığının 5. Maddesinde;

*“f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”*

Kültürel Tesis Alanı'nın hangi amaçla kullanılacağına ve mülkiyet yapısına açıklık getirmektedir.

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu 25.01.2010 tarihinde 599 sayılı karar ile 1215 Ada 3 numaralı parsel üzerindeki taşınmazı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillemiştir. Tescillenen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının koruma grubu İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.03.1993 tarih ve 4307 sayılı kararı ile “1. Grup” olarak belirlenmiştir.

İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2012 tarihinde, 648 karar numarası ile 1215 Ada 3 numaralı parsel üzerindeki taşınmazın Restoran kullanımına yönelik restorasyon yapılması talebini olumlu karşılamıştır.

Aynı imar adasında yer alan 1215 Ada 1 numaralı parsel üzerinde yer alan tescilli taşınmazın "Müze ve Müzeye bağlı kafe, restoran ve Müze satış ünitesi" şeklinde kullanımını öngören Restorasyon Projesi yine İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 14.02.2018 tarih ve 7072 karar numarası ile uygun bulunmuştur.



Görsel 39: 1215 Ada 3 Parsel üzerindeki tescilli yapı



Parsel üzerindeki tescilli yapı uzun yıllar kullanılmadığından bakımsız kalmış ve adeta kaderine terk edilmiştir.

Özgün mimarisi ve konumu ile çeşitli kültür-sanat organizasyonlarına ev sahipliği yapmasının önünü açmak üzere yapının onarımının gerçekleştirilerek koruma-kullanma ilkesi doğrultusunda turizme odaklı, kentin kültür-sanat hayatına renklilik katabilecek bir potansiyele sahiptir.

Aynı İmar Adasında bulunan 1 ve 3 numaralı parseller üzerindeki korunması gerekli tescilli taşınmazlardan 1 numaralı parsel üzerindeki taşınmaz için Koruma Bölge Kurulunun uygun gördüğü "Müze ve Müzeye bağlı kafe, restoran ve Müze satış ünitesi" kullanımının, bu imar planının yapıma amacına hizmet etmesi bakımından 3 numaralı parsel üzerindeki korunması gerekli tescilli taşınmaz için de uygun görülerek Özel Kültürel Tesis Alanı şeklinde planlanmasının sağlanması gerekmektedir.

Bu tespitlere hizmet etmek üzere Konak'ta Kültür - Turizm olgusunu harmanlayan bir düşüncenin mekânsal yansımasını gerçekleştirmek amacıyla etki alanı sadece yerel olmayan, yurtiçi ve hatta yurtdışı ziyaretçilerine hitap etmek üzere;

- \*Koruma - Kullanma Dengesini gözeten
- \*Sürdürülebilir Kültür ve Turizm anlayışıyla
- \*Sahip olduğu Mimari özellikleri koruyan
- \*Yöre mimarisiyle uyumu benimseyen
- \*Bilinçli turist olgusunu hedef kitlesine yerleştiren
- \*Yerel mutfağı ve yöreye özgü ürün üretimini teşvik eden

ilkeler doğrultusunda yürürlükteki Nazım İmar Planında Özel Kültürel Tesis Alanı kullanımında olan 1215 Ada 3 numaralı parsel, Uygulama İmar Planında da Özel Kültürel Tesis Alanı şeklinde planlanmıştır.

Özel Kültürel Tesis Alanı bünyesinde "Müze ve Müzeye bağlı Kafe, Restoran ve Müze satış ünitesi" kullanımları yer alabileceğinden gerçekleştirilecek her türlü uygulama, İzmir 1 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacak Restorasyon Projesine göre yapılacaktır.

Bu İmar Planı önceki bölümlerde ayrıntılı olarak verilen analiz ve tespitlere dayanarak bir imar planının asli görevi olan toplumun eğilimlerine, yörenin sosyal-ekonomik-fiziksel-kültürel ihtiyaçlarına, refah düzeyinin artırılmasına, günün özgün koşullarına cevap olmayı gerektiren mekânsal kararların üretilmesini sağlamak olduğundan yürürlükteki yasa ve yönetmelik hükümlerine ve teknik çizimlere uygun olarak hazırlanmıştır.

### 6.1. PLAN NOTLARI

~~1-) ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI KAPSAMINDA "MÜZE VE MÜZEYE BAĞLI KAFE, RESTORAN VE MÜZE SATIŞ ÜNİTESİ" KULLANIMLARI YER ALABİLİR.~~

~~2-) İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.05.2018 TARİH VE 05.592 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.~~

1-) ~~2863 SAYILI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA HER TÜRLÜ UYGULAMA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANACAK RESTORASYON PROJESİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

2-) ~~AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNLARIN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.~~



Mustafa ÖZÜSÜ  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Vekili

**Şebnem TABAK**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Adalet Mh. Manas Bly. No:39 K:33 D:3310  
Tel:0232 445 25 92 Bayraklı-İZMİR  
Karşıyaka V.D.815 004 6001 Oda No:572  
T.C. Kimlik No: 276 104 27010  
Mail:sebnemtabak@hotmail.com.tr

*Şebnem Tabak*

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 YATUUGD8	MD Tarihi: 25.10.2018 Proje Kayıt No: 35-2018-9067 Üye: ŞEBNEM TABAK (527)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

## KAYNAKÇA:

1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU

KONAK 1. ETAP (ALSANCAK-KAHRAMANLAR BÖLGESİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

[https://www.nufusu.com/ilce/konak\\_izmir-nufusu](https://www.nufusu.com/ilce/konak_izmir-nufusu)

[https://www.meteoblue.com/tr/hava/tahmin/modelclimate/konak\\_t%C3%BCrkiye\\_298316](https://www.meteoblue.com/tr/hava/tahmin/modelclimate/konak_t%C3%BCrkiye_298316)

[http://www.izto.org.tr/portals/0/31\\_konak.pdf](http://www.izto.org.tr/portals/0/31_konak.pdf)

[http://www.izmiriplanliyorum.org/static/upload/file/2014-2023\\_ilce\\_ozet\\_raporu\\_konak.pdf](http://www.izmiriplanliyorum.org/static/upload/file/2014-2023_ilce_ozet_raporu_konak.pdf)

<http://www.izmirkulturturizm.gov.tr/TR-77461/konak.html>

<https://izmir.tarim.gov.tr/Menu/88/2017-Yili>

<http://www.kultur.gov.tr/TR,96269/turizm-cesitleri.html>

<http://www.izmirkulturturizm.gov.tr/TR,178195/gastronomi-turizmi.html>

<https://prezi.com/sdq8qx9y098v/sarap-turizmi/>

<http://bys.trakya.edu.tr/data/file.php?id=34420864>

<http://www.konak.bel.tr/sayfa/gecmisten-bugune-konak>

[https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/32819320/SUDAS\\_MUTLUER\\_2013.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1538063030&Signature=qUrjTKERs52Zyq0J5aefG6zXaBE%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DBESERİ\\_VE\\_EKONOMİK\\_OZELLİKLERİ\\_ACISINDAN.pdf](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/32819320/SUDAS_MUTLUER_2013.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1538063030&Signature=qUrjTKERs52Zyq0J5aefG6zXaBE%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DBESERİ_VE_EKONOMİK_OZELLİKLERİ_ACISINDAN.pdf)

<https://www.izmir.bel.tr/tr/Yayin/145/225#dergi/sayfa4-sayfa5>

<http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-9872/alternatif-turizm-turleri.html>

<https://www.izmirlininsesi.com/konak-kuumlltuumlr-sanat-mekanlar305.html>

## **GÖRSEL LİSTESİ**

- Görsel 1: İzmir'in yakın çevresinin hipsometrik haritası  
Görsel 2: İzmir Körfezinden bir görüntü  
Görsel 3: Alsancak Kordondan bir görüntü  
Görsel 4: Alsancak Kordondan bir görüntü  
Görsel 5: Basmane-Kültürpark Fuar Alanından bir görüntü  
Görsel 6: Cumhuriyet Meydanından bir görüntü  
Görsel 7: Kemeraltı Kavaflar Çarşısından bir görüntü  
Görsel 8: Konak İlçesi - Ülke ve İl içindeki konumu  
Görsel 9 ve 10: Konak İlçesinin İl içindeki konumu  
Görsel 11: Planlama Alanının İlçe içindeki konumu  
Görsel 12: Planlama Alanının İzmir Ulaşım ağındaki konumu  
Görsel 13: Planlama Alanının Merkez İlçe ulaşım ağındaki konumu  
Görsel 14: Konak İlçesinin Güneşli ve Yağışlı Gün Grafiği  
Görsel 15: Konak İlçesinin Aylara Göre Sıcaklık Grafiği  
Görsel 16: Konak İlçesinin Aylara Göre Sıcaklık ve Yağış Grafiği  
Görsel 17: Konak İlçesinin Aylara Göre Rüzgâr Hızı Grafiği  
Görsel 18: Konak İlçesinin Rüzgâr Yönü Grafiği  
Görsel 19: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Tablosu  
Görsel 20: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Grafiği  
Görsel 21: Konak İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı Grafiği  
Görsel 22: Konak İlçesi Mahalle Nüfusları Tablosu  
Görsel 23: İzmir Limanından Yıllara Göre Gerçekleşen İhracat Grafiği  
Görsel 24: En Çok Üzüm Yetiştiren Ülkeler Tablosu  
Görsel 25: Şarap üreticilerinin illere göre dağılım grafiği  
Görsel 26: Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi  
Görsel 27: Aziz Vukolos Kilisesi Kültür Merkezi  
Görsel 28: Agora Ören yeri  
Görsel 29: İzmir Konaklama Tesis ve Yatak Kapasite Tablosu (2017)  
Görsel 30: İzmir Yıllara Göre Konaklama Tesis Sayısı Grafiği(2017)  
Görsel 31: İlçeler Tesis Sayısı ve Yatak Kapasitesi Tablosu(2017)  
Görsel 32: Urla İlçesinde Enginar Festivali Zamanında Bir Lokanta Menüsünden Görüntü  
Görsel 33: 1215 Ada 3 Parsel Uydu Görüntüsü(2018)  
Görsel 34: 1215 Ada 3 Parsel Kadastral Durum(2018)  
Görsel 35: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu  
Görsel 36: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Durumu  
Görsel 37: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu  
Görsel 38: 1215 Ada 3 Parselde İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Görsel 39: 1215 Ada 3 Parsel üzerindeki tescilli yapı