



KONAK BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ

187 ADA, 59 PARSELE İLİŞKİN

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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.41

Meclis Kararı Tarihi: 13.01.2025



N. Çınarlı Mutlu
Nilüfer ÇINARLI MUTLU
Mimar
Belediye Başkanı



KONAK BELEDİYESİ

**KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KONAK MAHALLESİ 187 ADA, 59 PARSELE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500
ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA EKİBİ

Yusuf EKİCİ Şehir Plancısı Etüd Proje Müdürü	
Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı Birimler Yetkilisi	
Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı Planlama Birim Yetkilisi	
Aylin AYDIN CANDAR Şehir Plancısı	
Muttalip Murat KAYA Şehir Plancısı	
Dr. Necmiye Funda YAKA ÇETİN Restorasyon Uzmanı Mimar	
Fatoş YAVUZ ÇİFTÇİ Sanat Tarihçisi	
Saime Ece BAKIRLIOĞLU Peyzaj Mimarı	
Tuğçe ULUS Arkeolog	
Ayhan NAMLI Sosyolog	



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. TALEP KONUSU: Konak Mahallesi, 187 ada 59 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi.



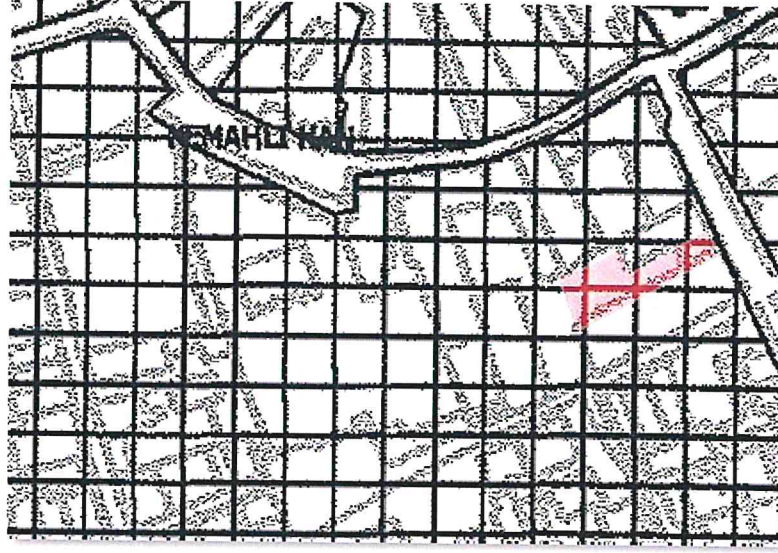
Şekil 1: Hava Fotoğrafı

2. TALEP GEREKÇESİ:Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında 2 kat yapılaşma koşullu Perakende Ticaret Alanı (T2) olarak belirlenmiş olan Konak Mahallesi, 187 ada, 59 parselin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.01.2024 tarihli ve 17138 sayılı kararı doğrultusunda tescil gösteriminin kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve Plan Notlarının Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları doğrultusunda yapı kitlesinin belirlenmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

3. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA KARARLARI

3.1. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

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.



Şekil 2. 2002 Yılı Onay Tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

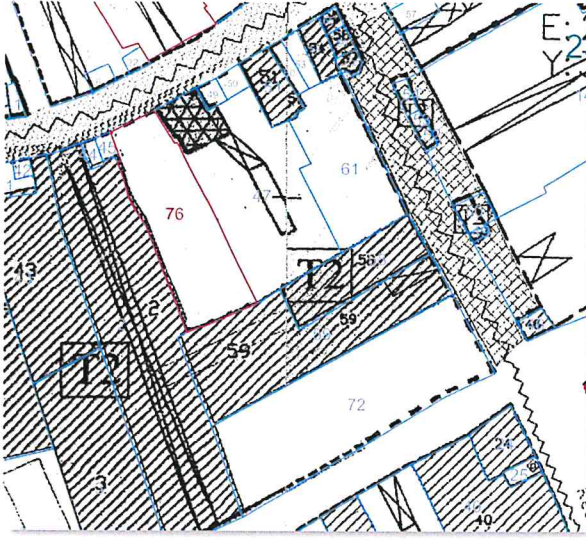
Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.2002 tarih ve 05/85 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, Konak Mahallesi, 187 ada, 59 parsel Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir.

3.2. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Süreci

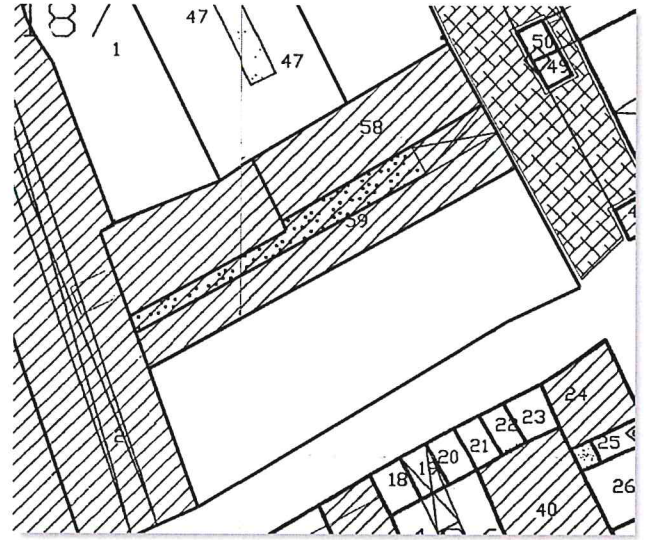
3.2.1. 2005 Yılı Onay Tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı

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 27.06.2002 tarihli ve 4694/5089 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bu süreçte plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 28.06.2004 tarihli ve 4889/5336 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında Konak Mahallesi, 187 ada, II No'lu Plan Alt Bölgesi'nde kalmakta olup, 187 ada, tescilli 59 parsel tescil gösterimi yapılarak 2 kat yapılaşma koşullu Perakende Ticaret Alanı (T2) olarak belirlenmiştir. 1/500 ölçekli Yerleşim Planında ise 187 ada, tescilli 59 parselde tescilli yapı kitlesi ve Parsel İçi Boşluklar belirlenmiştir.



Şekil 3. 2005 yılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu Bilgi Paftası



Şekil 4. 2005 yılı onay tarihli 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Bilgi Paftası

3.2.2. 2021 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği

Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.03.2021 tarihli ve E.19600 sayılı yazısı ile kadastral verilerin güncellendiği belirtilen Konak Mahallesi, 187 adada, güncellenen kadastral veriler ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında oluşan uyumsuzluğun giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Konak Mahallesi, 187 adaya ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 02.08.2021 tarihli ve 140/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.01.2022 tarihli ve 13299 sayılı ve 16.05.2022 tarihli ve 13924 sayılı kararları doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2022 tarihli ve 05.313 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

“1-2005 yılında yapılan düzeltme sonrasında değişen imar hatlarına göre 1/500 ölçekli Yerleşim Planında, 18, 73, 74 ve 76 parselin kitle sınırları düzenlenmiştir.

2-50 parselin 1/1000 ölçekli KARİP’te tescil gösterimi kaldırıldığından 1/500 ölçekli Yerleşim Planında da tescil gösterimi kaldırılmıştır.

3-47 parselde KARİP’te bulunan Yarı Şeffaf Üst Örtü gösterimi 1/500 ölçekli Yerleşim Planına aktarılmıştır.

4-18 parselin mülkiyet sınırları büyüdüğünden ve plan notlarına göre TAKS=1 olduğundan parselin tamamına kitle önerilmiştir.

5-24 parsel öncelikle 25 parsel ile birleşerek 71 parsel, sonrasında ise 26 parsel ile birleşerek 75 parsel olduğundan, 24 parseldeki kitle gösterimi 1/500 ölçekli Yerleşim Planından kaldırılmıştır.

6-187 ada da bulunan parsellerin güncel mülkiyet sınırları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı yeniden düzenlenmiş,





KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

4.1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında 2 kat yapılaşma koşullu Perakende Ticaret Alanı (T2) olarak belirlenmiş olan Konak Mahallesi, 187 ada, 59 parselin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.01.2024 tarihli ve 17138 sayılı kararı doğrultusunda tescil gösteriminin kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve Plan Notlarının Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları doğrultusunda yapı kitlesinin belirlenmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notlarının I-Genel Hükümler Bölümü 2. Maddesi ile “B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları” bölümünün “II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi)” başlığı altında;

“e. II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi):

e2- Alanda TAKS 1.00 olarak belirlenmiştir, ancak dokunun niteliklerinin yeni yapılarda da sürdürülebilmesi için parsel içi boş alanlar (hanların avluları) çeşitli lejantlarla (1/500 ve 1/1000 planlarda iç avlu, yarı şeffaf üst örtülü iç avlu, pasajlı geçitler ve alt geçitler) zeminde boş kalması gereken alanlar tarif edilmiştir. Bu tür alanlar çevresindeki parsellerin müşterek bir mülkü olarak tek bir parselde toplanacak, kamuya terki yapılmayacaktır.

e3- Dokunun geçmişte sahip olduğu çeşitliliği koruyabilmek amacıyla bu bölgede minimum parsel büyüklüğü şartı konmamıştır. Ancak:

Maksimum cephe genişliği : 10 m.

Minimum cephe genişliği : 2 m.'dir

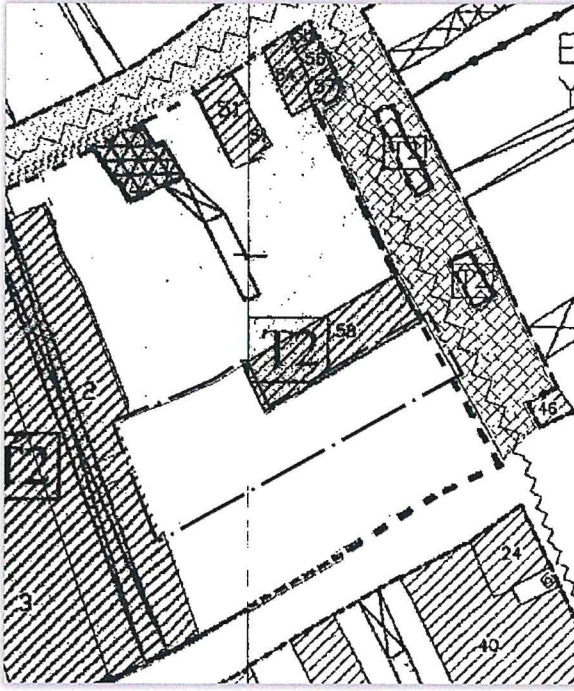
e4- Mevcutta varolan bir yapı aynen yeniden yapılmak isteniyorsa ve yapı yukarıdaki koşullara uygun değil ise İzmir 1 Numaralı Koruma Kurulu'nun izni alınarak yeniden yapıma izin verilebilir.” hükümler yer almaktadır.

Plan Notlarının Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları hükümleri kapsamında İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.01.2024 tarihli ve 17138 sayılı kararı doğrultusunda tescil gösterimi kaldırılan Konak Mahallesi, 187 ada, 59 parsel 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Önerisinde TAKS:1.00 olacak biçimde yapı kitlesi önerilmiştir.

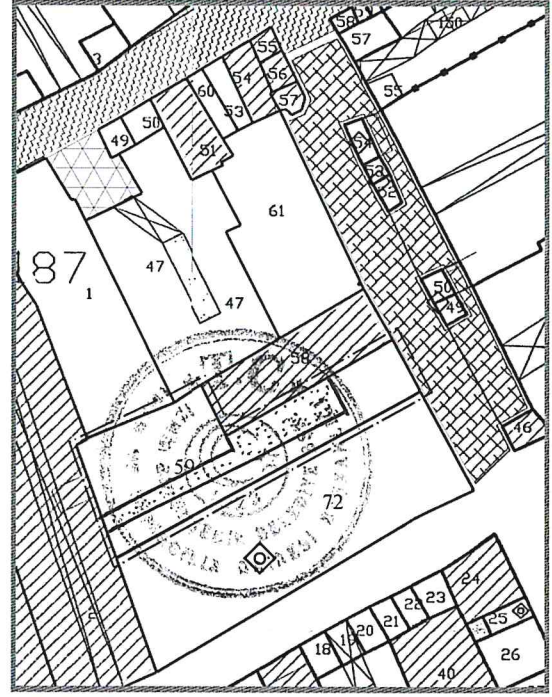


KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Öneri Bilgi Paftası



Şekil 8. 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Bilgi Paftası

Bu kapsamda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.01.2024 tarihli ve 17138 sayılı kararı ile tescil kaydı kaldırılan Konak Mahallesi, 187 ada, 59 parselin tescil gösteriminin kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Önerisi ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur,.../.../2024

