



KONAK BELEDİYESİ

ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,
SÜMER MAHALLESİ, 109 ADAYA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.42

Meclis Kararı Tarihi : 13.01.2025



Dr. Cemil YUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

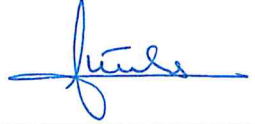
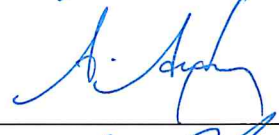
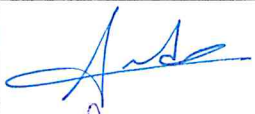
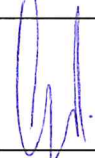
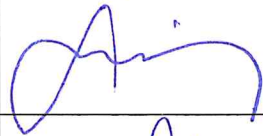


Ali S. S. S. S. S.
N. S. S. S. S. S. S.
Mimar
Belediye Başkanı

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

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ, 109 ADAYA YÖNELİK 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	
Tuna DALÇAM Şehir Plancısı	
Dr. Necmiye Funda YAKA ÇETİN Restorasyon Uzmanı Mimarı	
Fatoş YAVUZ ÇİFTÇİ Sanat Tarihçisi	
Saime Ece BAKIRLIOĞLU Peyzaj Mimarı	
Tuğçe ULUS Arkeolog	
Ayhan NAMLI Sosyolog	

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. **TALEP KONUSU:** Sümer Mahallesi, 109 Adaya ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği



Şekil 1: Hava Fotoğrafı

2. **TALEP GEREKÇESİ:** 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında kalan, Sümer Mahallesi, 109 adaya ilişkin güncellenen kadastral veriler doğrultusunda halihazır durum dikkate alınarak imar hatlarının ve ada içi farklı fonksiyon sınırlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve güncellenen kadastral veriler doğrultusunda öneri yapı kitlelerinin düzenlenmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

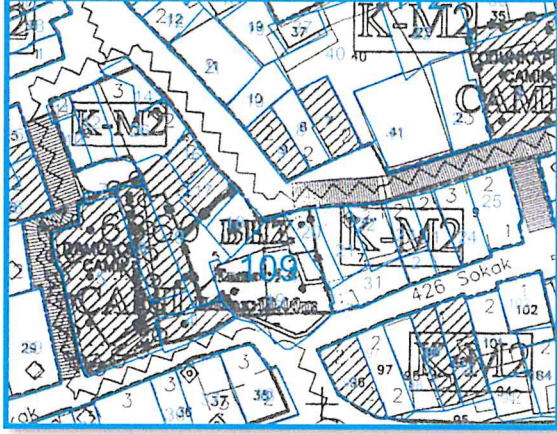
3. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA KARARLARI

3.1. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

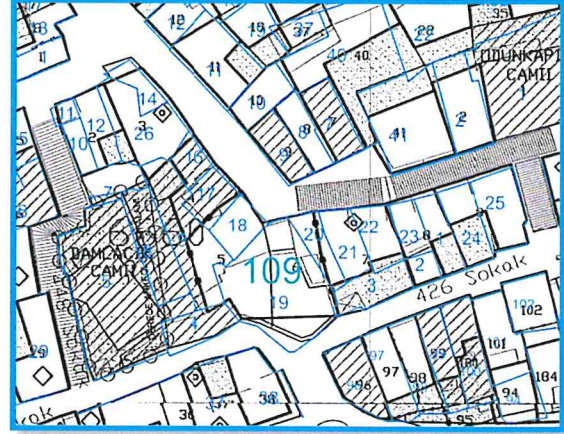
Plan değişikliğine konu alanı da kapsayan, Kadifekale'den başlayarak bugünkü Eşrefpaşa Caddesi, Fevzipaşa Bulvarı ve Gaziler Caddesine kadar uzanan alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.01.2002 tarihli ve 9728 sayılı kararıyla Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

içeren (Belediye Hizmet Alanı) Ada İçi Farklı Fonksiyonların Ayrım Sınırları belirlenmiş olup, Damlacık Camii olarak belirlenen 5 ve 7 parsellerin tamamı ile 8 parselin büyük bölümü 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 3: 2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli KARİP



Şekil 4: 2004 onay tarihli 1/500 ölçekli YP

1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının Plan Notlarının Genel Hükümler başlığının 2. Maddesi kapsamında 1/500 ölçekli Yerleşim Planı (YP) incelendiğinde 716 No.lu İmar Uygulaması Sonucu oluşan 6660 adaya ilişkin parselasyon planına göre öneri yapı kitlelerinin; ifraz ve tevhit kararlarının belirlendiği tespit edilmiştir.

3.2.2. 2005 Yılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı

Plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan ve teknik değişiklik ve düzeltmeleri içeren “Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Teknik Düzeltmeler Raporu”nun 24. Sayfasında, “109 ada 716 no’lu plan uygulaması ile 6660 ada olmuştur. Ancak bu parselasyon planına ilişkin olarak Kurulun 27.02.1998/7085 sayılı kararında; bu parselasyon planının Kurul görüşü alınmadan yapıldığı, dolayısıyla planın geri dönüşünün yapılması gerektiğine karar verilmiştir Aynı karar içinde 6660 ada 1 parselin;

- 109 ada tescilli 5 parsel (cami)
- 109 ada tescilli 7 parsel (sarnıç)
- 109 ada tescilli 8-9 parsel (konut)

6660 ada 4 parselinse;

-109 ada tescilli 16 parselden oluştuğu belirtilmiştir. Bu karar doğrultusunda 6660 ada 716/1 no’lu geri dönüşüm planıyla tapuda 109 ada olarak tescil edilmiş olup; 109 adaya ait bilgiler plana ve listelere aktarılmıştır.” hükümlerinin yer aldığı görülmüştür.

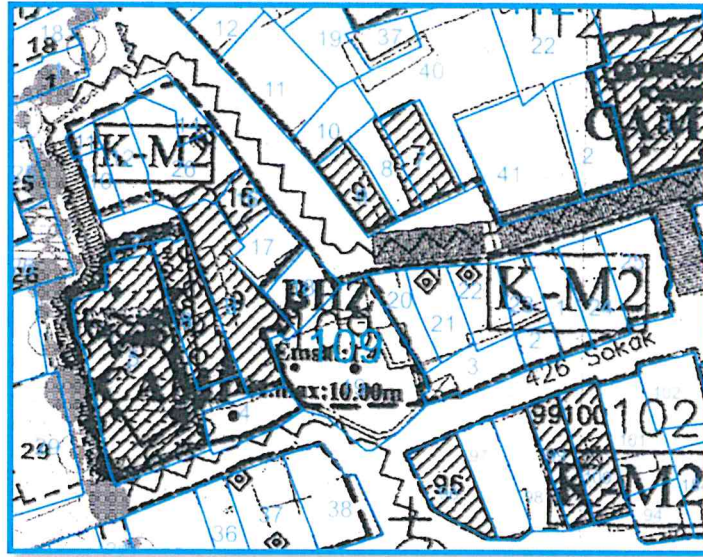
Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Teknik Düzeltmeler Raporu kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisimizin 28.06.2004 tarihli ve 4889/5336 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile;

- 9, 17 ve 20 parsellerin tamamının 2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Tercihli Konut Alanı (K-M2) olarak düzenlendiği;
- 4 ve 17 parsellerdeki tescil gösteriminin kaldırıldığı;

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

- Hmax=10.00 m yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (BHZ) olarak belirlenen ve 18 ve 19 parselleri içeren Ada İçi Farklı Fonksiyonların Ayrım Sınırlarının yeniden düzenlendiği;

-9 parseldeki kısmi tescil gösteriminin parselin tamamını kapsayacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapılan bu düzeltmeler yürürlükteki 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı ile büyük oranda uyumlu olmakla birlikte, söz konusu plan değişikliği ile tescil taraması kaldırılan 4 parsel üzerinde “Dini Tesisler” taramasının kaldırılmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 5: 2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli KARİP

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 tarihli ve 05.1020 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında teknik değişiklik ve düzeltmeler kapsamında yapılan işlemlerden birisini de plan bütününde uygulama sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik güncel kadastral verilerin plana işlenmesi oluşturmaktadır. Ancak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2004 tarihli ve 2803 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli imar planı ile birlikte onaylanan 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bu aşamada bir değişiklik yapılmadığından, 1/1000 ölçekli imar planı ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında kadastral veriler yönüyle uyumsuzluk oluşmuştur.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08.06.2023 tarihli ve 244054 sayılı yazısı ile, Sümer Mahallesi, 109 ada, 20 parsel ile ilişkin İmar Durum Belgesi talep edildiği ancak söz konusu parselin 1/500 ölçekli Yerleşim Planına göre yapılaşma koşulunun tespit edilememesi nedeniyle Müdürlüğümüzden görüş talep edilmiştir. Bu kapsamda, 19.07.2023 tarihli ve 257134 sayılı yazımız ile Plan ve Proje Müdürlüğünden “...hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğine esas olacak biçimde güncel kadastral verilerinin incelenmesi ve 109 adada yer alan taşınmazlara ilişkin koordinatlı durum krokisi” talep edilmiştir.

Plan ve Proje Müdürlüğünün 10.10.2023 tarihli ve 280797 sayılı yazısı ile Müdürlüğümüze iletilen güncellenmiş kadastro verileri incelendiğinde, 109 adada yer alan kadastral parsel sınırları ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planı arasında da uyumsuzluklar olduğu görülmüştür.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notlarının I-Genel Hükümler Bölümü 2. Maddesi ile “B-Bölgelere Özel Yapılaşma Koşulları” bölümü incelendiğinde;

“2. Konut Bölgeleri (III ve IV Numaralı Plan Bölgeleri):

a. Konut Bölgeleri Genel Koşullar

- a1- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, bu yapıların birbirlerine olan mesafesi 4 metreden daha az olamaz.
- a2- Konut bölgesi içerisinde yer alan ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve biçimleri bölge yapılanma koşullarına uygun olarak belirlenir. Ancak, konut bölgesi içerisinde ticaret fonksiyonu verilmiş parsellerde yeniden yapılaşma durumunda, mevcut parselin minimum parsel ve minimum bina büyüklüğü koşullarını sağlaması durumunda dahi ticaret amaçlı yapılanma koşulu ile 1.00 TAKS değeri ile yapılaşmasına olanak sağlanır.
- a3- Bina cephesine göre maksimum bina derinliği koşulu ışıık alınan herhangi bir cepheden (avlu dahil) ışıık alınan diğer cepheye uzaklığı ifade eder. Yapının tek bir cepheden ışıık alması söz konusu ise bu derinlik 10 m'yi geçemez.
- a4- Eğer önerilen TAKS değeri ile o parsel için yapılaşma hakkı maksimum bina büyüklüğü değerinin üzerinde çıkıyor ise, ada ortalama TAKS değeri ile belirlenen yapılaşma oranı iki ana bina yaparak sağlanabilir. Ancak kullanıcı parseli içerisinde tek bir yapı yapmak eğiliminde ise, maksimum bina büyüklüğü değerini geçemez.

Konut bölgeleri dokudaki ve dokuyu tehdit eden problemlerdeki farklılıklara göre iki alt bölgeye ayrılmıştır.

b. III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi) :

b1- TAKS Değerleri, Bina Derinliği ve İfraz Koşulları

Parsel Büyüklüklerine Göre TAKS değerleri:

<u>Parsel Büy. Aralığı</u>	<u>TAKS</u>	<u>Min. Bahçe Mesafesi</u> <u>(Ön, arka ya da yan)</u>	<u>Min. Avlu Ebatları</u>
45 m ² –74 m ²	1,00	-	-
75 m ² –109 m ²	0,80	2m	3m*3m
110 m ² –149 m ²	0,70	3m	3m*3m
150 m ² –299 m ²	0,60	4m	3m*3m
300 m ² –(+) m ²	0,50	5m	3m*3m

Minumum Parsel Büyüklüğü : 45 m²

Minumum Parsel Cephesi : 4 m

Maksimum Bina Taban Alanı Büyüklüğü : 180 m²

Minumum Taban Alanı Bina Büyüklüğü : 45 m²

Maksimum Bina Cephesi : 13 m

Bina Cephesine Göre Maksimum Bina Derinliği:

Bina cephesi **Max. Bina Derinliği**

4 m - 6,5 m → 12 m.

6,5 m - (+) → 15 m.

Minumum İfraz : 260 m² ” hükümlerinin yer aldığı görülmektedir.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu aşamada, 109 ada, 4 parselin mülkiyetinin Odabaşı Ahmetağa Vakfına (Vakıflar Genel Müdürlüğü) ait olması ve Cami kullanımında kalması nedeniyle, Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Önerisi, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/e maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. ve 27. Maddeleri gereği 24.01.2024 tarihli ve 315383 sayılı yazımız ile İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve İzmir Müftülüğüne iletilerek kurum görüşü talep edilmiştir.

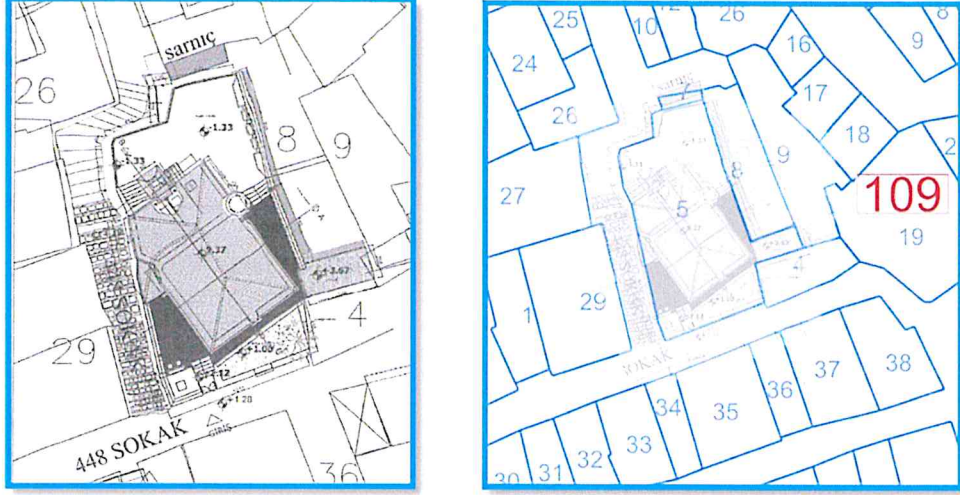
İzmir Valiliği İl Müftülüğünün 07.02.2024 tarihli ve 4733636 sayılı yazısı eki Konak Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 06.02.2024 tarihli ve 4730853 sayılı yazısı ile söz konusu parsel mülkiyetinin Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olduğu belirtilerek ilgili kurumun görüşü doğrultusunda işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 06.02.2024 tarihli 588227 sayılı yazısında söz konusu imar planı değişikliği önerisi uygun değerlendirilmiştir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ:

1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında kalan, Sümer Mahallesi, 109 adaya ilişkin güncellenen kadastral veriler doğrultusunda halihazır durum dikkate alınarak imar hatlarının ve ada içi farklı fonksiyon sınırlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve güncellenen kadastral veriler doğrultusunda öneri yapı kitlelerinin düzenlenmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliğinde;

- Ada genelinde Korunacak ve Düzeltilecek Cephe Hatları gösterimleri güncel kadastral veriler ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir.
- 2005 yılında onaylanan plan değişikliğinde tescil gösterimi kaldırılan ve yürürlükteki imar planında “Dini Tesisler” olarak tanımlanan 109 ada, 4 parselin, Koruma Kurulunun 28.04.1995 tarihli ve 5824 sayılı kararında söz konusu parselin Damlacık Caminin bir parçası olmadığının belirtilmesi; Damlacık Camii’nin mimari restorasyon projesinde 4 parselin “komşu parsel” olarak ifade edilmesi ve malik kurumun da olumlu görüşü dikkate alınarak 4 parsel 109 adanın genel kullanım kararı olan, 2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Tercihli Konut Alanı (K-M2) olarak belirlenmiştir.

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 6: Damlalık Camii Restorasyon Projesi Vaziyet Planı ve güncel kadaströ ile kıyaslama

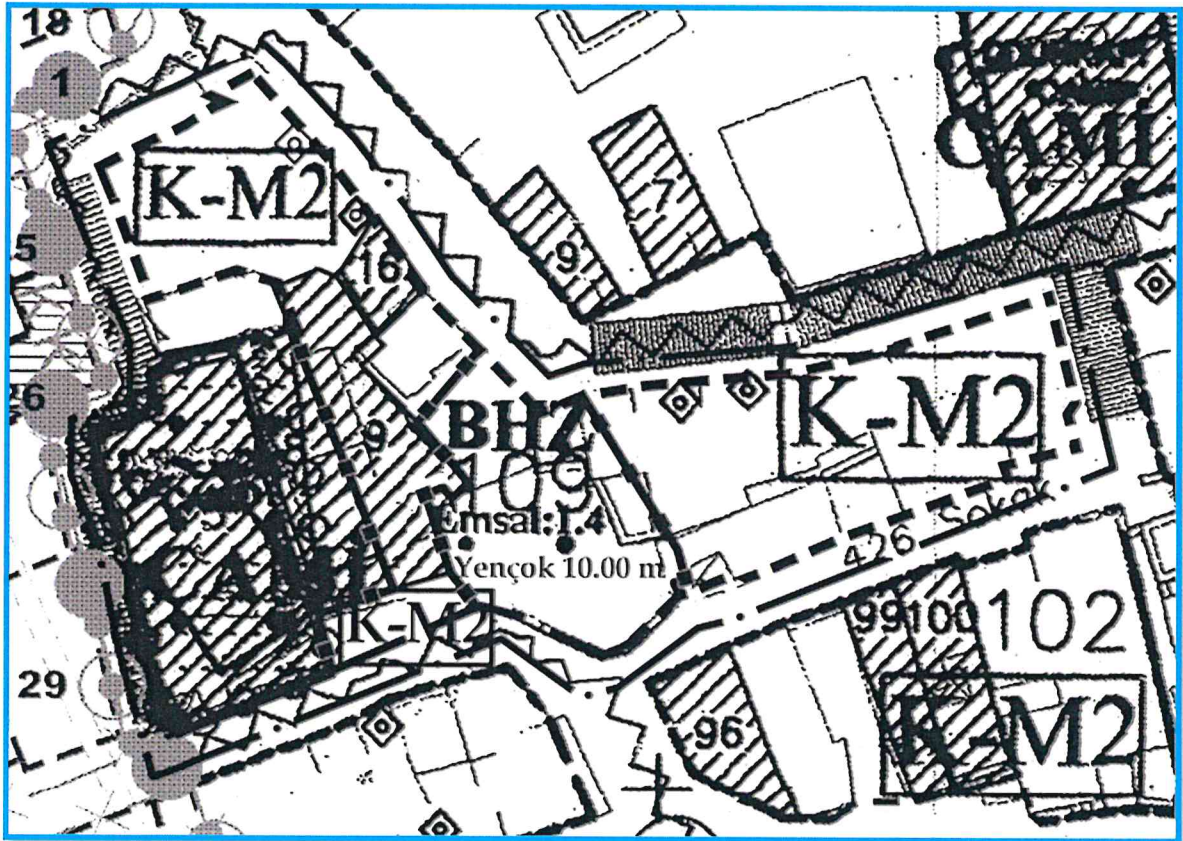
- Yerinde yapılan incelemeler sonucunda 109 ada, 14 parselde yer alan yapının cephe özelliklerinin 26 parselde yer alan 1. Derece Uyumlu Yapı ile benzerlik göstermesi nedeniyle, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği kapsamında 14 parsel “1. Derece Uyumlu Yapı” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 7: 14-26 Parsellere ilişkin Arazi Fotoğrafı

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Söz konusu 2004 yılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 2005 yılı onay tarihli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ile sınırları yeniden düzenlenen Belediye Hizmet Alanının güney kısmında yer alan “düzeltilecek cephe hattı” sınırının değiştirilmediği tespit edilmiştir. Müdürlüğümüzce yürütülen arazi çalışması; imar planlarına altlık veri olarak kullanılan halihazır harita verileri ile Belediyemiz dijital arşivi ve fotogrametrik harita verileri dikkate alındığında, 19 parselin güney kısmında yer alan istinat duvarı dikkate alınarak düzeltilecek cephe hattı yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca, söz konusu parselin güneyinden geçen 1. Derece ana yaya aksı da imar hattında yapılan değişikliğe göre revize edilmiştir.



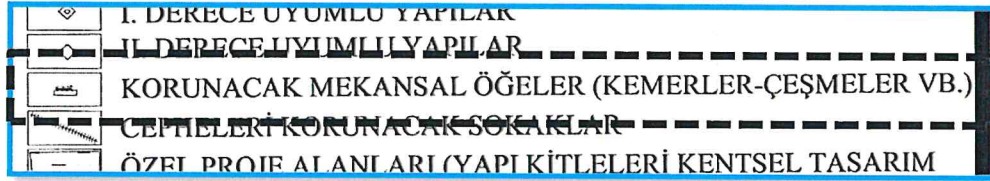
Şekil 8: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği Önerisi

2004 onaylı 1/500 ölçekli Yerleşim Planında 109 adaya ilişkin yapı kitlelerinin/iç avluların söz konusu mülga parselasyon planına (716 No.lu İmar Uygulaması sonucu oluşan mülga 6660 ada) göre belirlendiği ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve güncel kadastral veriler ile uyuşmadığı tespit edilerek, Plan notlarında III Numaralı Plan Bölgesi için belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde,

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında düzenlenen imar hatlarına ve güncellenen kadastral verilere göre 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliğinde adada yer alan parsellerin büyüklüklerine göre öneri yapı kitleleri yeniden düzenlenmiştir.

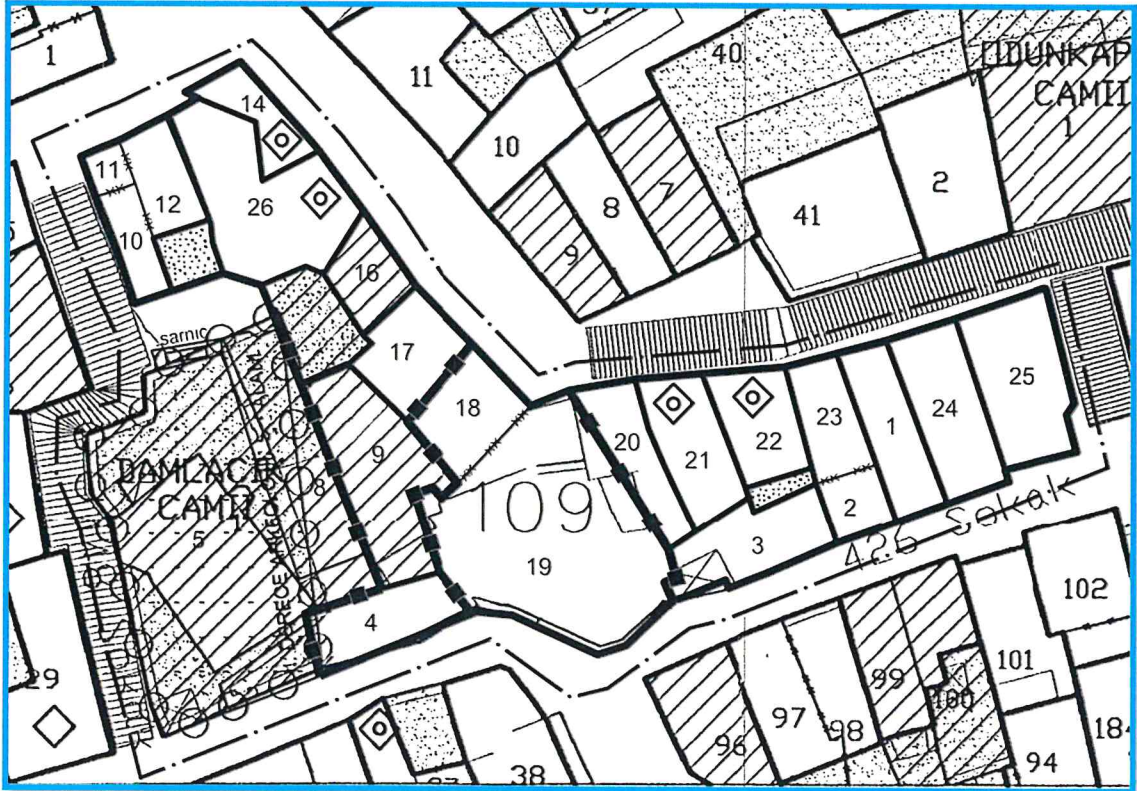
KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliğinde 1. Derece Uyumlu Yapı olarak belirlenen 14 parselde 1. Derece Uyumlu Yapı gösterimi yapılmıştır.
- 2 (20 m²) ve 23 (36 m²) parseller için tevhit gösterimi yapılmıştır.
- 10 (24 m²), 11 (11 m²) ve 12 (46 m²) parseller için tevhit gösterimi yapılarak, parsel büyüklüklerine göre kitle ve bahçe gösterimi yapılmıştır.
- 1/500 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Yerleşim Planına ait Gösterim Bölümünde, “Korunacak Mekansal Öğeler (Kemerler-Çeşmeler vb.)” kullanımı tespit edildiğinden, 7 parselde yer alan sarnıç yapısının, 1/500 ölçekli Yerleşim Planında “Korunacak Mekansal Öğeler (Sarnıç)” olacak şekilde gösterimi yapılmıştır.



Şekil 9: 1/500 ölçekli YP Gösterim Örneği

- 2004 onay tarihli ve 2005 onay tarihli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları incelendiğinde, 18 ve 19 parsellerin (B.H.Z.) olarak belirlendiği ancak 1/500 ölçekli Yerleşim Planında tevhit gösteriminin yapılmadığı tespit edildiğinden, 18 ve 19 parseller için tevhit gösterimi yapılmıştır.



Şekil 10: 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Önerisi



KONAK BELEDİYESİ

KONAK BELEDİYESİ ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu kapsamda, 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında kalan, Sümer Mahallesi, 109 adaya ilişkin güncellenen kadastral veriler doğrultusunda halihazır durum dikkate alınarak imar hatlarının ve ada içi farklı fonksiyon sınırlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Değişikliği ve güncellenen kadastral veriler doğrultusunda öneri yapı kitlelerinin düzenlenmesine yönelik 1/500 ölçekli Yerleşim Planı Değişikliği Önerisi, ilgili kurumların uygun görüşü olduğu da dikkate alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelikler, 2863 sayılı Koruma Kanunu ile yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz olunur.