

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ,  
KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI  
KARŞISINDA YER ALAN 132 ADA 1 - 2 PARSEL, 87 ADA 1 - 2 -  
4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 PARSELLER, 88 ADA 1 - 2 - 3 - 4 - 5  
PARSELLER, YENİ CAMİ KÖŞESİNDEKİ 193 ADA, 11 - 12 - 13  
PARSELLER, 103 ADA 31 - 33 - 35 - 36 PARSELLER VE  
CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1 / 5000  
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



HARİTA & PLANLAMA İNŞ.TUR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

**NİSAN 2018**

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 CVF34NZZ	MD Tarihi: 17.05.2017 Proje Kayıt No: 35-2017-8135 Üye: GÜNAY ARAS (1230)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

  
**AZİZ KOCAOĞLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TİRE ( İZMİR )  
KENTSEL SİT ALANI

KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞ.  
( Yeşil Alan , Resmi Kurum, Ticaret Alanı Değ.)

ÖLÇEK : 1 / 5000

L 19 d - 20 b

Günay ARAS Şehir Plancısı	
Gülin EKİZOĞLU Y.Mimar Restorasyon Uzmanı	
Nilgün MEŞE Sanat Tarihçisi	
Hasan KESKİN Sosyolog	
Cihan ENGİN Peyzaj Mimarı	

**METROPOLİTAN**  
HARİTA-PLANLAMA TURİZM İNŞ.  
SAN.TİC.LTD.ŞTİ.  
Merkez Ofis: Güneşli Mah. 529 Sk. No:2 D:1  
Tel:250 46 97 Faks:486 60 66 Konak-İZMİR  
Etiler Mah. V.D. 620 003 3604

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 CVF34NZZ	MD Tarihi: 17.05.2017 Proje Kayıt No: 35-2017-8135 Üye: GÜNAY ARAS (1230)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tesclinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**İÇİNDEKİLER**

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	3
2.PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
3.PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI .....	7
4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	9
5.İDARİ YAPI SINIRLAR.....	12
6.PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ TESİSLER.....	12
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER ..	12
8. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	13
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI .....	13
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ .....	15
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....	17
12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ .....	17
13.PLANA İLİŞKİN RAPORLAR .....	18
14.PLAN KARARLARI.....	18-20

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

### **1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ**

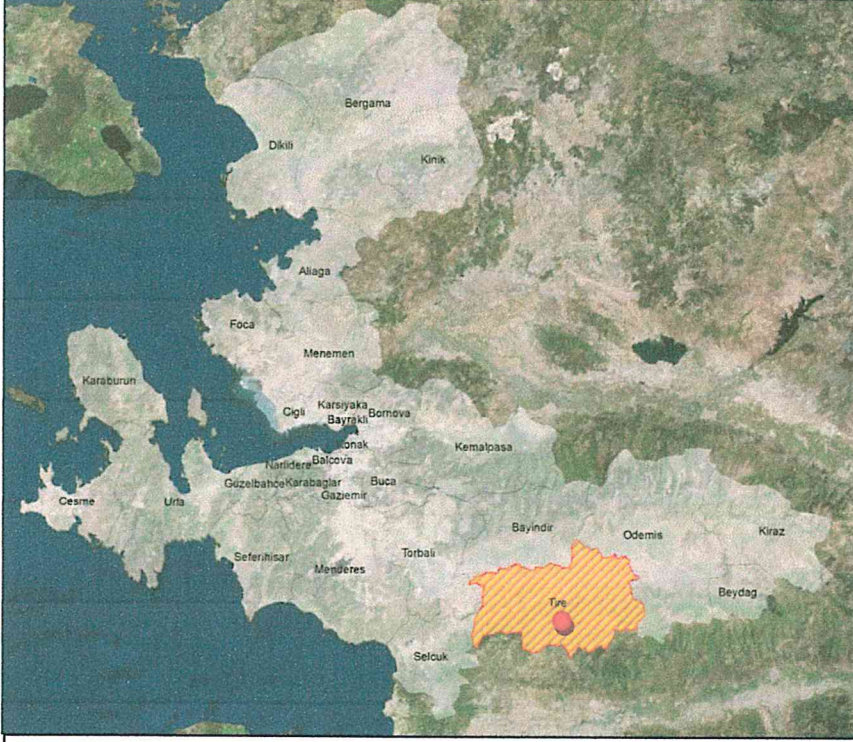
Türkiye'nin nüfus bakımından 3. büyük şehri olan İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunmaktadır. İlin batısında Ege Deniz'i yer alırken, kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur.



Harita 1: Planlama Alanının Türkiye üzerindeki yeri.

2014 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.113.072'dir Türkiye'nin yüz ölçümü büyüklüğü açısından 23. büyük şehri olan İzmir'in yüz ölçümü 12.015,61 km<sup>2</sup> dir.

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANIP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Harita 2: Planlama Alanının İzmir üzerindeki yeri.

Planlama alanı İzmir'in 30 ilçesinden biri olan Tire ilçesinde bulunmaktadır. Tire, İzmir il merkezine yaklaşık 80 km uzaklıkta bir ilçedir. Kuzeyinde Küçük Menderes Ovası ve Bayındır, doğusunda Ödemiş, batısında Selçuk ve Torbalı ilçeleri, güneyinde ise Aydın Dağları ve Aydın ili ile çevrelenir.

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



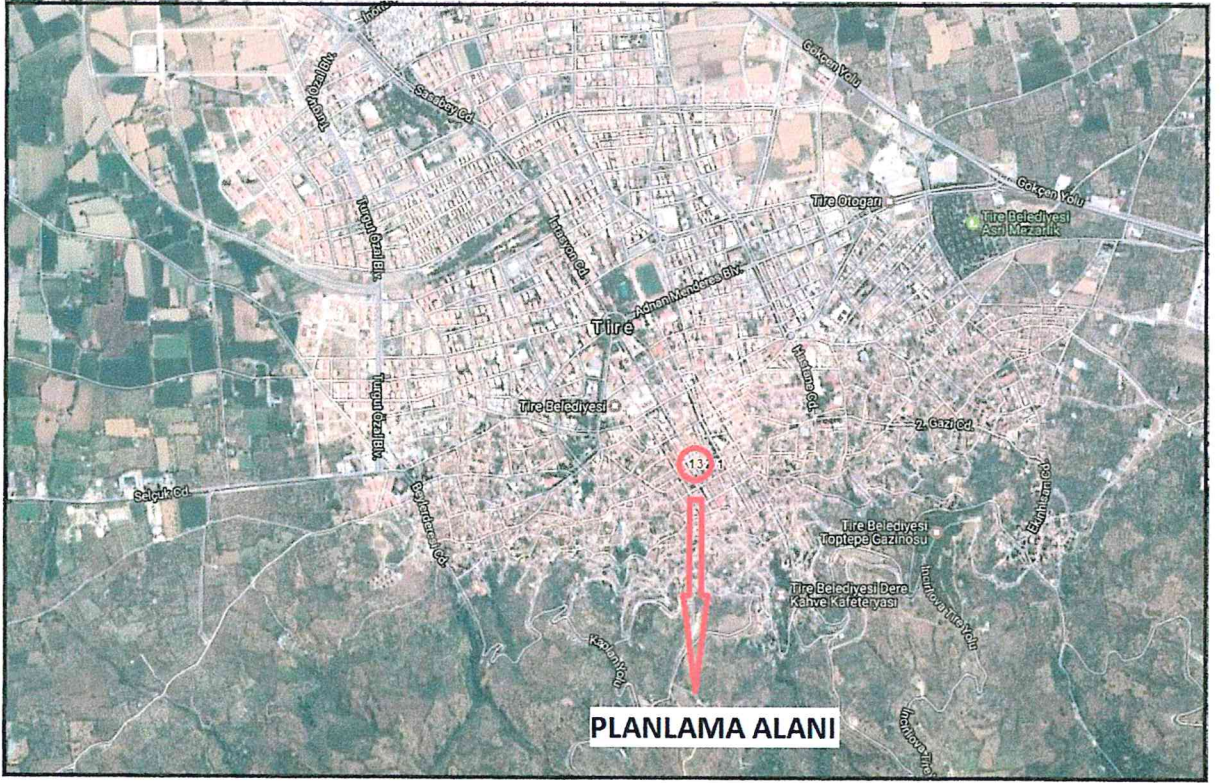
Harita 3: Planlama Alanının Tire Üzerindeki yeri

İlçenin yüzölçümü 815 km<sup>2</sup>'dir. İlçe'nin başlıca mahalleri; Bahariye Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Dere Mahallesi, Dörteylül Mahallesi, Duatepe Mahallesi, Dumlupınar Mahallesi, Ertuğrul Mahallesi, Fatih Mahallesi, İhsaniye Mahallesi, İpekçiler Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Kahrat Mahallesi, Karacaali Mahallesi, Ketenci Mahallesi, Turan Mahallesi, Yeni Mahalleleridir.

## **2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI**

İzmir ili toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4: Planlama Alanı, Geri Sahası ve çevresi.

Planlama alanı Yeni ve Kurtuluş Mahallesi, tescilli bedesten karşısında yer alan 87 ada 1,2,4,5,6,7,8,9,10 parseller, 88 ada, 1,2,3,4,5 parseller, Yeni Camii köşesindeki 193 ada, 11,12,13 parseller ve Belediye fırınının da bulunduğu 103 ada 31,33,35 ve 36 numaralı parselleri kapsamaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Tire ilçesi Türkiye'nin batısında  $38^{\circ}4'0''$  Kuzey ve  $27^{\circ}43'0''$  Doğu koordinatlarında yer alır. İlçe sınırları içerisinde bulunan Güme Dağları 1646 m. yüksekliğindedir. Toprak yapısı kumlu, killi ve kır taban bir görüntü vermesine rağmen oldukça verimli ve çok çeşitli ürün yetiştirilmesine elverişlidir. Tarımsal ürünlerin çeşitliliğinde ilçenin tek akarsuyu olan 175 km. uzunluğundaki Küçük Menderes ırmağının da önemli rolü vardır. Akdeniz ikliminin etkisi altında olan ve bitki örtüsü bakımından maki bitki topluluğuna sahip bulunan Tire'de yazları sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. İlçede sıcaklık yazın  $+40$  dereceye kadar yükselirken kışları en düşük sıcaklık  $+3$  derece civarında olmaktadır.

Deniz seviyesinden yüksekliği 96 metre olan Tire'nin, Kuzeyinde Küçük Menderes Ovası ve Bayındır, doğusunda Ödemiş, batısında Selçuk ve Torbalı ilçeleri, güneyinde ise Aydın Dağları ve Aydın ili ile çevrelenir. "Yeşil Tire" olarak anılır, çünkü yemyeşildir. Dağlara doğru çıkıldıkça çok sayıda bitki türü bulunmaktadır. Dağ köylerinde oturanlar bu bitkileri rahatlıkla ayırt edebilirler. Göl olarak ise en yakın Tire-Selçuk yolu üzerindeki Selçuk'a bağlı Belevi Beldesi yakınındaki Belevi Gölü

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

bulunmaktadır. Planlama alanının bulunduğu alan Tire' nin tam merkezinde bulunmaktadır ve yeni yapılan Alışveriş merkezi karşısındadır.

### **3.PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI**

İzmir İlinin Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalat sanayinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihi zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri, alt yapıları ve şehrin batı kıyısı boyunca uzanan mavinin her tonunu barındıran koy ve kıyıları sayesinde turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir dünyanın en eski kültür merkezlerinden biridir. Homeros'un İliada ve Odysseia destanlarına konu olan hâdiseler bu bölgede geçer. Heraklit, Ksenfan, Demokrit bu bölgede yaşamıştır. On birinci asırdan itibaren Türklerin olan bu bölgede Türk-İslam kültürü hakim olmuştur. Diğer kültürler unutulmuştur. On birinci asır öncesi tarihi eserler batının teşvik ve yardımı ile toprak altından çıkarılmış, fakat 11. asır sonrası eserler ihmal edilmiştir. On birinci asırdan sonra İzmir daha önceki asırlarla mukayese edilemeyecek kadar büyük bir kültür merkezi olmuştur. Osmanlı devrinden sonra Cumhuriyet devrinde de bu hususiyetini devam ettirmiştir. İzmir bugün de Türkiye'nin bir kültür merkezidir.İlin Nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4113072.

2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Tire'nin nüfusu 78176 kişi olarak belirlenmiştir. Aynı yıl verilerine göre nüfus artış hızı % 15 olarak tespit edilmiştir. İzmir'de bu oran % 18.9 olup, Tire bu oranın biraz altında kalmıştır. Aynı yıl Tire'de şehir nüfus oranı % 65.1 olarak belirlenmiştir. Nüfusun daha büyük bölümü köylerde değil ilçe merkezinde yaşamını sürdürmektedir. Bu durum ilçede gelişen sanayi ve ticaretin nüfusun büyük kısmını artık ilçe merkezine çektiğini göstermektedir. Türkiye genelinde ilçelerin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralamasında 872 ilçe arasında 174. sırada Tire 3. derece gelişmiş ilçeler arasında yer almıştır.

Ege Bölgesin'de nüfusun çoğunluğu iklim toprak koşulları ve ulaşım kolaylıklarının da elverişliliğiyle geçimini tarımdan sağlar.Ege bütününde Akdeniz iklimine uygun bazı bitkiler (zeytin,üzüm vb.) ağır basar.

Tire tarım sektörünün yoğunlaştığı ilçeler arasında olduğundan verimli tarım arazileri, çok çeşitli ürün imkanı ve katma değeri yüksek gıda ürünleri üretme potansiyeli ile giderek daha çok öne çıkmaktadır.

Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Bayındır, Torbalı, Selçuk'la beraber Tire'de üretilen sarı lop incir Ege İnciri olarak coğrafi patent almıştır. İl Tarım Müdürlüğü'nün verilerine

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

göre incir üretiminin % 25'i Tire'den sağlanmaktadır. İl Tarım Müdürlüğü'nün il genelinde gerek ekiliş alanı gerekse üretim değeri açısından ikinci ürün grubu olan endüstri bitkileri arasında % 15 ile il genelinde dördüncü sırada gelmektedir. İklim koşulları uygun olduğu için turfanda sebze (domates, fasulye, salatalık vb.) yetiştirilerek diğer bölgelere gönderilir. Soğan ve patates ekimi yaygındır. Kavun ve karpuz üretimi de yaygın biçimde yapılmaktadır. Bölgede Salça üretim tesisinin olması kırmızı biber ve domates üretimini artırmakta ve dolayısıyla halkın tarımdan olan geçim kaynağına destek vermektedir. Üzüm bağlarına da bölgenin her yerinde rastlamak mümkündür. Üzüm ayrıca şarap ve pekmez yapımında da kullanılır. Tire' nin ve Yeni Mahalle, Maltepe Mevkii yaşayanlarının ekonomik durumu tarıma ve hayvancılığa bağlıdır. Büyükbaş hayvancılık yoğun olarak yapılmakta ve halkın büyük bir çoğunluğunun geçim kaynağını oluşturmaktadır. İl genelinde Ödemiş'ten sonra ikinci sırada gelmektedir. Büyükbaş hayvancılığın gereksinimlerinden biri olan yem temini ise beldenin tarımsal ürünlerini bu yöne çevirmiştir. Mısır, yonca, arpa, buğday, şalgam gibi hayvan yiyeceği ürünler başlıcalarıdır.

Ege bölgesi Sanayi bakımından Marmara Bölgesinden sonra ikinci sırada gelir. İzmir sanayisi, fuarı ve ihracat limanı ile bölgenin önemli kentidir. İzmir' de Aliğa Petrol rafinerisi de bulunmaktadır. Otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, sigara, zeytin, zeytinyağı, altın madenciliği yapılmaktadır. Tire ilçesinde Süt ve Süt ürünleri sanayi gün geçtikçe gelişme göstermektedir. Bu gelişimde en önemli pay üreticilerin dünyaca kabul edilmiş kalkınma modeli olan kooperatifleşmesidir. İlçenin adını taşıyan TİRE SÜT KOOPERATİFİ ülke genelinde bir ilke imza atarak SÜT KUZUSU ve OKUL SÜTÜ Projeleri ile İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE İzmir genelinde tüm çocuklarımızın sağlıklı beslenmelerine destek olmaktadır.

İlçede yer alan organize sanayi bölgesinde ise tarım makinaları üretimi sektörü , inşaat sektörü, süt ürünleri işleme tesisleri yer almaktadır. Özellikle Yeni Mahalle, Maltepe Mevkiinde tarım makinaları üretimi üzerine çalışan iki adet firma mevcuttur. Tosun tarım ve verimal tarım bunlara örnek verilebilir. Ayrıca organize sanayi bölgesinde de tarım makinaları fabrikası mevcuttur.

Turistik yönden tarihi hanları, camileri ve hamamları ile çekim merkezi olmaya aday Tire ilçesinin ekonomik yapısı genel olarak tarım, ticaret ve turizmden oluşmaktadır. Özellikle Salı ve Cuma günleri kurulan organik ürün pazarından ( köylü pazarı) alış veriş yapmak üzere Selçuk ve Kuşadasından turistlerin geldiği gözlemlenmektedir. İlçenin kendine has lezzetlerinde tatmak üzere gelenlerde ticarete canlılık kazandırmaktadır. İlçenin kendi adını taşıyan meşhur TİRE KÖFTE'si ile Kuyu tandır mutlaka tadılması gereken lezzetlerin başında gelir.

Tire sosyal yapılanma açısından kentsel özelliklere sahiptir. Turizm ve ticaretin gelişmesi, kentteki sosyal yapıyı hareketlendirmiş ve kentsel özellikler kazandırmıştır.

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Tire' nin uluslar arası alanda turizm hizmeti vermesi, farklı kültürdeki insanlarla yöre insanların etkileşimini sağlamaktadır. Yaz turizmi ile Tire' ye gelir düzeyi yüksek kitleler gelmekte olup, bu da Tire kent merkezini aktif hale getirmektedir.

#### **4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Türkiyenin en batısında yer alan İzmir'e kara,hava,deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir.İlin belli başlı şehirlere uzaklıkları aşağıdaki gibidir.



Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

İzmir-Ankara..... 579km  
İzmir-Bursa ..... 322 km  
İzmir-İstanbul.... 561km  
İzmir-Antalya .... 446 km

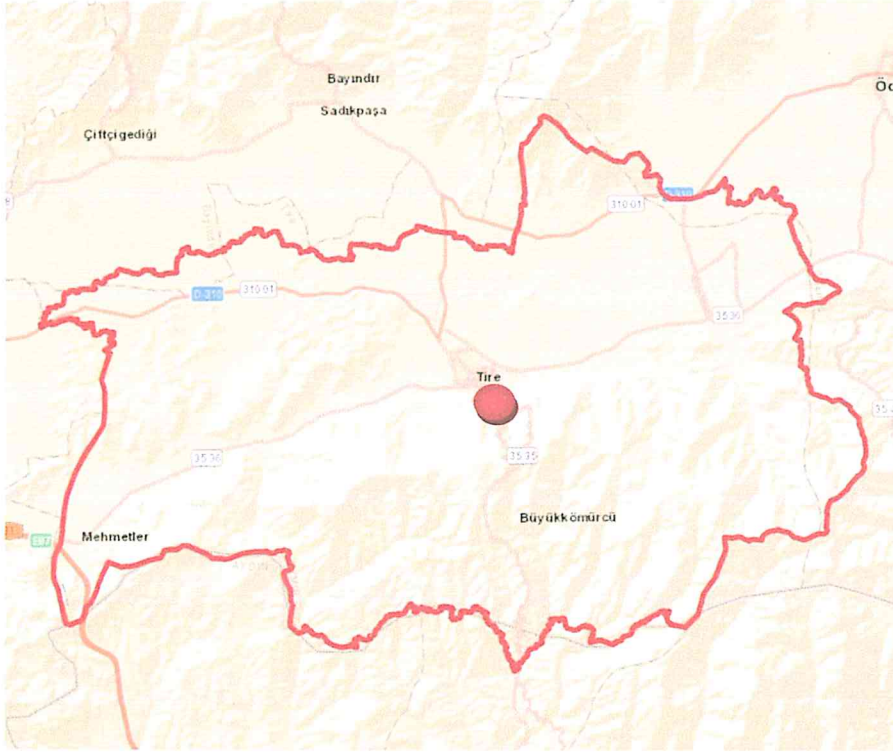
İzmir'in güney doğusunda bulunan Tire ilçesi şehir merkezine yaklaşık 80 km uzaklıktadır.



Harita 6: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

İzmir' e ulaşım karayolu ve demiryolu üzerinden sağlanmaktadır. İlçenin ana ulaşım arterleri doğu batı yönünde uzanan Tire yolu ,Gökçen yolu ve kuzey güney aksında uzanan İzmir-Ödemiş karayolu ile sağlanır.

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Harita 7: Planlama Alanının İlçe Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanının bulunduğu Yeni Mahalle ve Kurtuluş Mahalleleri, Atatürk Cd., Bedesten Mevkii ilçe merkezinde olup , il merkezine yaklaşık 80 km. mesafededir.

Planlama alanının ilçe merkezi ile bağlantısı kuzey güney aksında Atatürk Caddesi, doğu batı yönünde Gümüşpala Caddesi ile sağlanmaktadır. Ulaşım Tire Belediyesi denetimli özel halk minibüsü ile belediye otobüsleri ile sağlanmaktadır.

Tire doğal ve coğrafi yapı gereği yaygın ve geniş yerleşim alanlarına sahiptir.Bu alanlar arasında ulaşım, sistemli bir biçimde sağlanmaktadır.Bunun yanı sıra Tire' de bulunan otobüs firmaları sayesinde direk olarak şehirlerarası seyahat etmek mümkündür.

## **5. İDARİ YAPI, SINIRLAR**

İzmir ilinin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>dir. İle bağlı otuz adet ilçe bulunmaktadır, bunlar; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme,Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar,

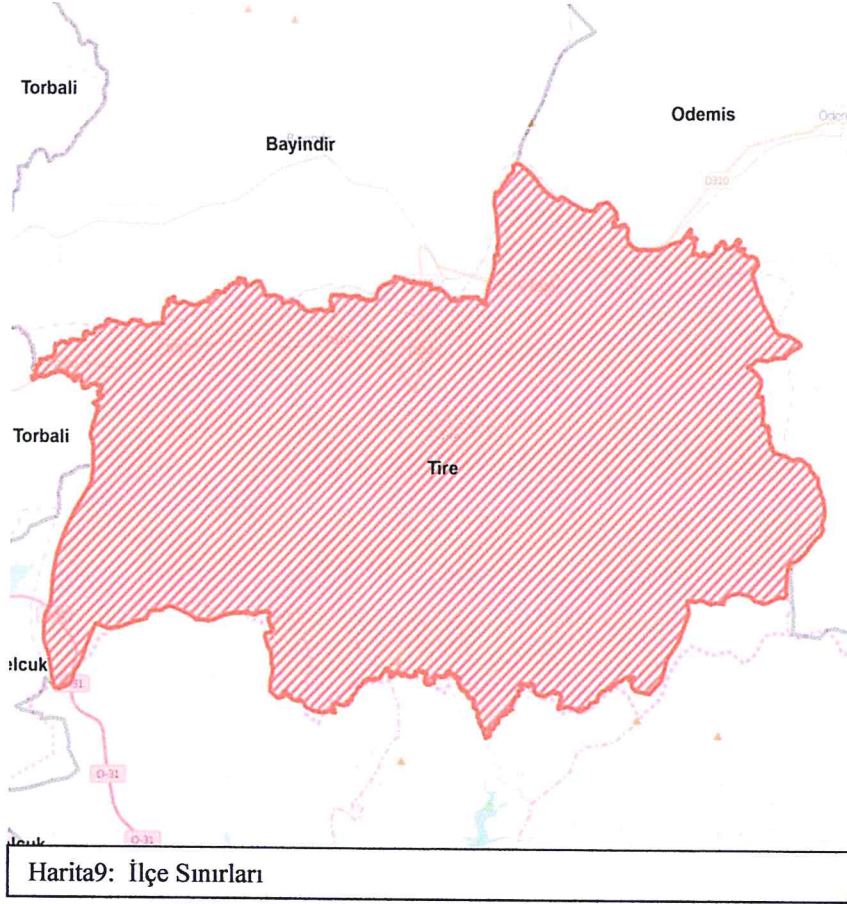
**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır.



Harita8: Planlama Alanının Bulunduğu İl ve İlçe Sınırları

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## **6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ TESİSLER**

Planlama alanının Bedesten kısmının kuzey tarafında küçük el sanatları işletmeleri, doğu tarafında Gazazhane Camii, Yeni Camii ve konut alanları, güneyinde Ali Efe Hanı ve küçük el sanatları, batı kısmında konut alanları ve ilköğretim alanı mevcuttur. Planlama alanının 103 adanın bulunduğu kesimde güney tarafında Teira Alışveriş Merkezi, batısında ticaret alanı ve Belediye binası, kuzeyinde ve doğusunda ticaret üniteleri yer almaktadır. Geri kalan yapılaşma ise han, hamam, cami ve eski yerleşik alanlarla kaplıdır.

## **7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

Planlama alanı ve yakın çevresinde İzmir II No'lu KTVKK' nun 21.05.2003 tarih 11636 sayılı Kararı ile belirlenen ve İzmir II No' lu KTVKKB' nun 12.03.2009 tarih 4651 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/ 5000 ölçekli KANİP ve 1 / 1000 ölçekli KAİP ( kentsel sit alanı) bulunmaktadır.

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## **8. MÜLKİYET BİLGİSİ**

Planlama alanı mülkiyeti özel şahıslara ait İzmir ili, Tire İlçesi, Yeni Mahalle, 17 Pafta, 87 ada, 1 (32,20 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 2 (28,57 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 4 (4,81 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 5 (5,00 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 6 (11,89 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 7 (23,63 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 8 (17,02 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı 9 (19,27 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 10 (18,39 m<sup>2</sup>) kargir dükkan ve arsası niteliğindeki parseller ile mülkiyeti özel şahıslara ait, 17 Pafta, 88 ada, 1 (24,75 m<sup>2</sup>) arsa, 2 (13,62 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 3 (45,74 m<sup>2</sup>) kargir kahvehane, 4 (7,21 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 5 (21,64 m<sup>2</sup>) kargir dükkan ile mülkiyeti Tire Belediyesi Tüzel Kişiliğine ait, 132 ada, 1 (78,70 m<sup>2</sup>) arsa, 2 (81,30 m<sup>2</sup>) kargir iki dükkan ve iki depo ve arsası, ile mülkiyeti özel şahıslara ait, 25 Pafta, 193 ada, 11 (100,92 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 12 (19,13 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 13 (16,41 m<sup>2</sup>) kargir dükkan ile mülkiyeti Tire Belediyesi Tüzel Kişiliğine ait, Yeni Mahalle, 20 Pafta, 103 ada, 31 (399,76 m<sup>2</sup>) kargir zahire loncası, 33 (87,30 m<sup>2</sup>) kargir zahire loncası, 35 (305,59 m<sup>2</sup>) betonarme toptancı hal binası, 36 (852,02 m<sup>2</sup>) betonarme toptancı hal binası ve arsası niteliğine sahiptir .

## **9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI**

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname' nin 7. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur' u ile onaylanmış ve askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16.11.2015 tarih 'nde yeniden onaylanan Çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı meskun alan içinde kalmakta olup, tamamı kentsel sit alanı içerisinde kalmaktadır. İzmir 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.02.2011 tarih, 6629 sayılı kararı ile onaylanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 87 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 88 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller , 103 ada 31, 33, 35, 36 parseller ( 36 parselin bir kısmı resmi kurum alanı ), 132 ada 1, 2 parseller ve 193 ada 11, 12, 13 parseller ticaret alanı olarak belirlenmiştir.

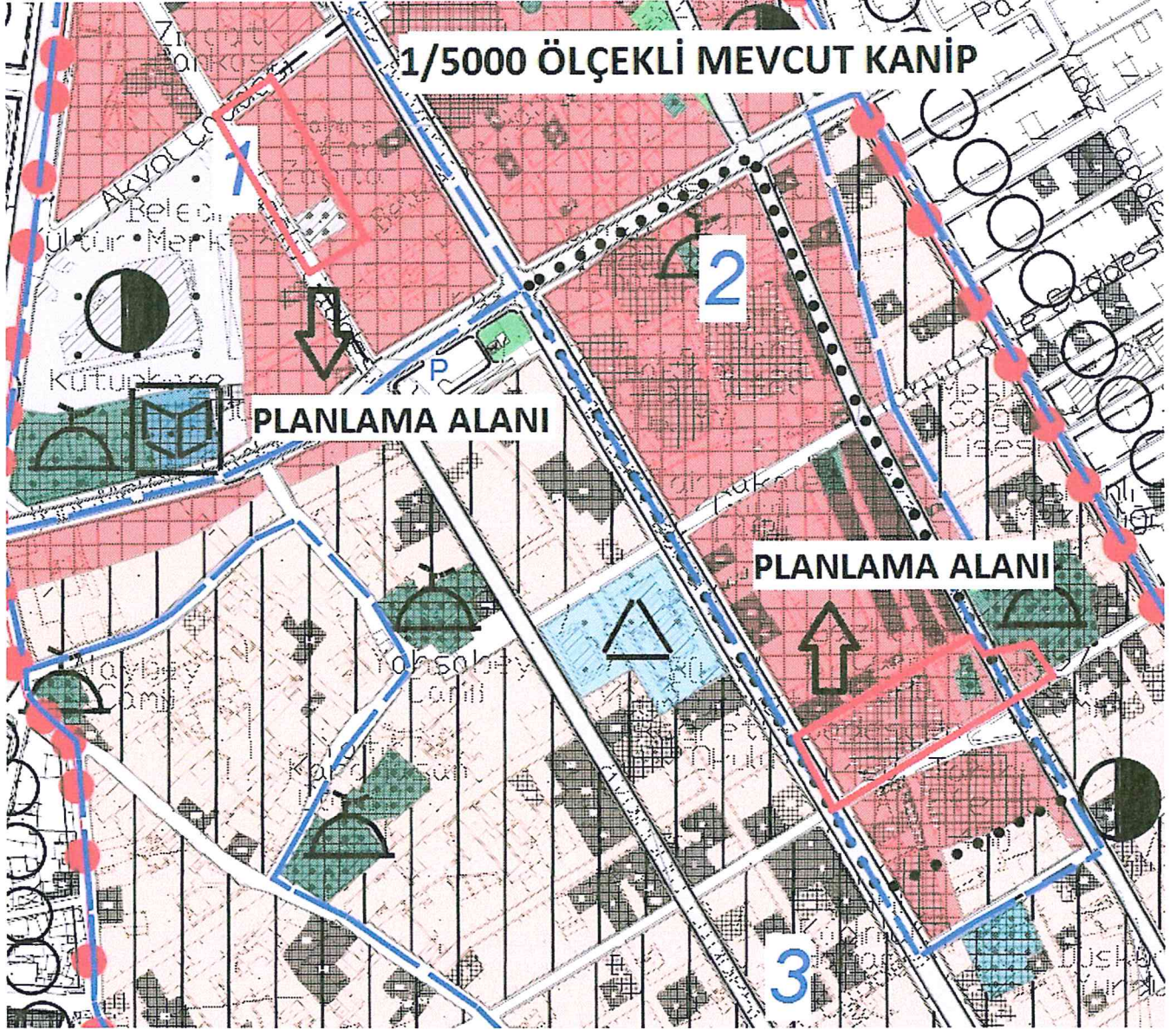


İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## **10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ**

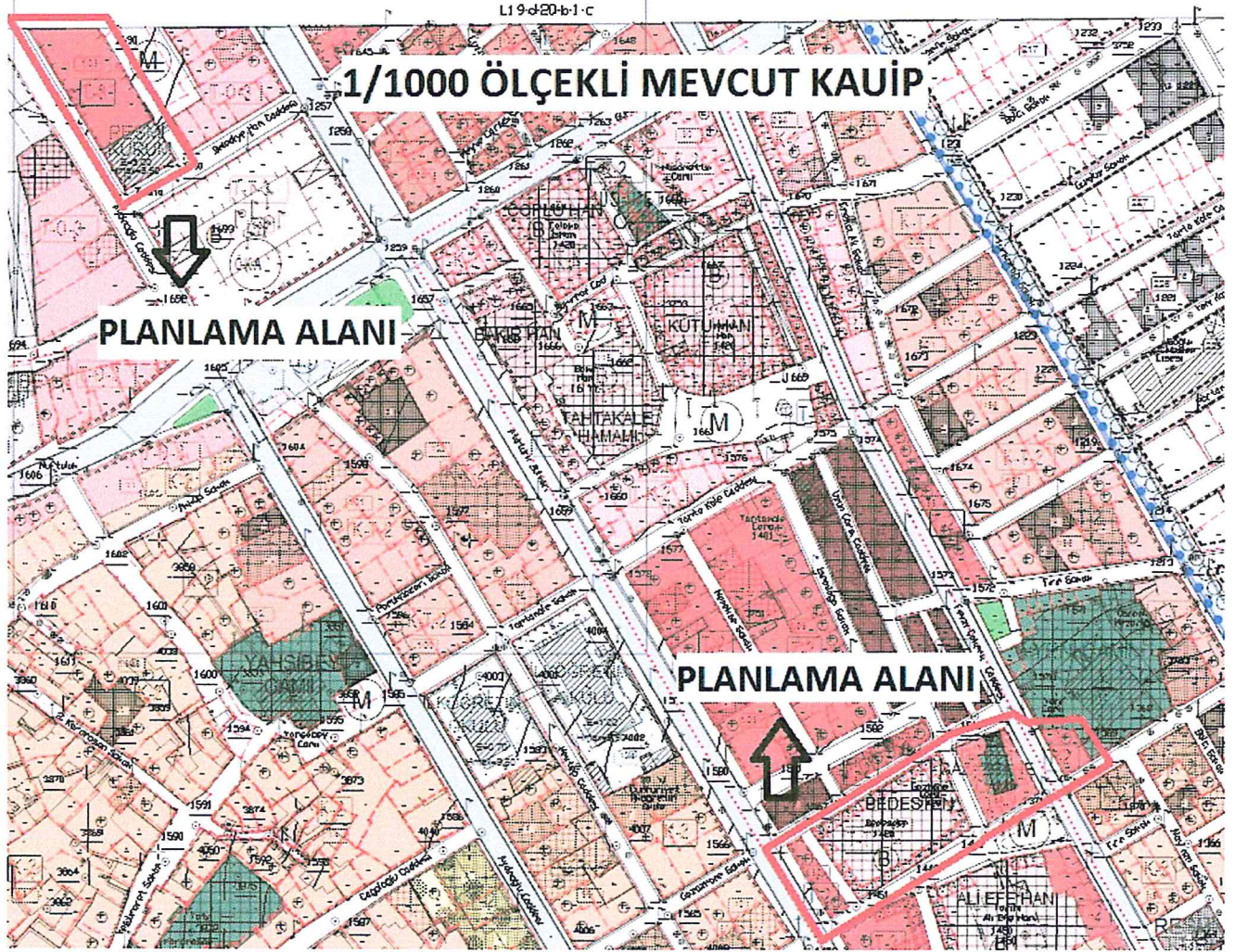
Planlama alanı ve yakın çevresinde İzmir II No'lu KTVKK' nun 21.05.2003 tarih 11636 sayılı Kararı ile belirlenen ve İzmir II No' lu KTVKKBK' nun 12.03.2009 tarih 4651 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/ 5000 ölçekli KANİP ve 1 / 1000 ölçekli KAİP ( kentsel sit alanı) bulunmaktadır. Bedestenin bulunduğu bölümde 87 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 88 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 132 ada 1, 2 parsel, 193 ada 11, 12, 13 parseller ticaret alanı ( T2 ) olarak belirlenmiştir. 103 ada 31, 33, 35, 36 parseller ticaret alanı ( T3 ) ve 36 parselin bir kısmı Resmi Kurum Alanı olarak belirlenmiştir. İzmir 1 No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.06.2016 tarih 4684 sayılı kararı ile 132 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin restorasyon uygulaması devam eden bedestenin tüm cephelerden algılanmasını sağlamak amacı ile Tire Belediyesi tarafından kamulaştırılarak parseller üzerinde yer alan yapıların yıkımının gerçekleştirilmesinde 2863 sayılı kanun kapsamında sakınca olmadığı kararı verilmiş olup, yıkım gerçekleştirilmiştir. İzmir 1 No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.07.2015 tarih 3456 sayılı kararı ile 103 ada 31, 33, 35 ve 36 no'lu parsellerinde bulunan Kentsel Sit Sınırları içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin yıkım isteminin Koruma Amaçlı İmar Planının ilgili hükümleri doğrultusunda belediyesince değerlendirilmesine karar verildiğinden bu alanda yeni bir planlama çalışması yapılması kaçınılmaz olmuştur.

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Harita 11: Planlama Alanına Ait Mevcut 1/5000 Ölçekli KANİP

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Harita 12: Planlama Alanına Ait Mevcut 1/5000 Ölçekli KANİP

## 11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Tire Belediyesince Geçit Mühendislik İnş.Tur.San. Ve Tic.Ltd.Şti.' ne yaptırılmış olan ve Tire Belediye Meclisi' nin 28.Şubat.1997 tarih 09 sayılı kararı ile onanan 1 / 5000 ve 1 / 1000 ölçekli uygulama imar planında 103 ada 31, 33, 35, 36 parseller bitişik düzen 5 kat ticaret alanı, 87 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller bitişik düzen 3 kat ticaret alanı, 87 ada 3 parsel Camii Alanı, 88 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller bitişik düzen 3 kat ticaret alanı, 132 ada 1 ve 2 no'lu parseller bitişik düzen 5 kat ticaret alanı, 193 ada 11, 12, 13 parseller Camii Alanında kalmaktadır.

## 12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanına ait 1 / 1000 ölçekli 30 L Ic halihazır haritası müteahit Müh. İ. Hakkı Topoğlu tarafından 30 Nisan 1974 tarihinde yapılarak İmar ve İskan Bakanlığı

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Belediyeler Teknik Hizmetler Genel Müdürlüğü Harita Dairesi Başkanlığı tarafından onanmıştır.

Son olarak Birim Harita Proje İnşaat Ti. Ltd. Şti. Ortak girişimi tarafından yapılan 1/5000 ve 1 / 1000 ölçekli halihazır harita 07.Nisan. 2008 tarihinde İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığınca onanmıştır.

### **13.PLANA İLİŞKİN RAPORLAR**

Söz konusu alana ilişkin jeolojik etüd raporları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında yapılmış olup, sakıncalı bir durum söz konusu değildir.

### **14.PLAN KARARLARI**

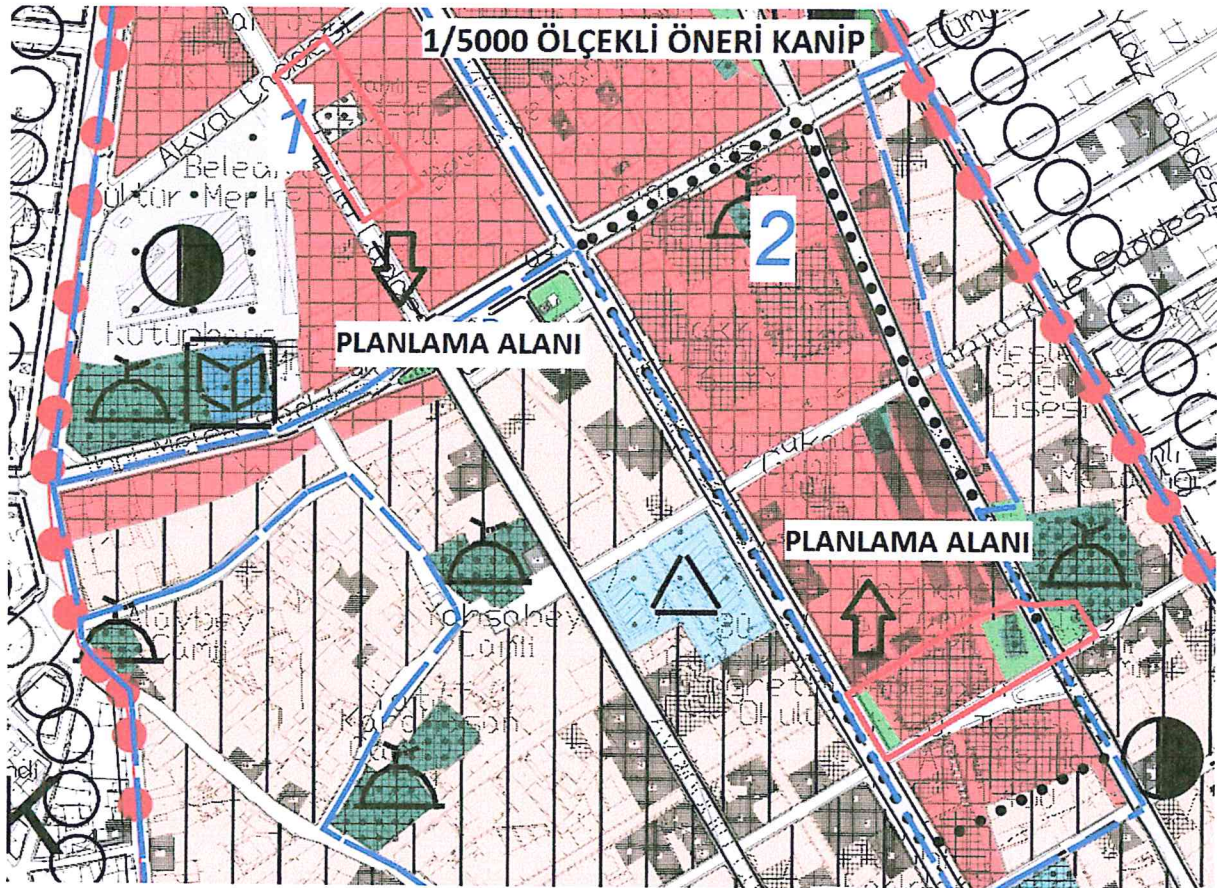
Planlama alanı mülkiyeti özel şahıslara ait İzmir ili, Tire İlçesi, Yeni Mahalle, 17 Pafta, 87 ada, 1 (32,20 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 2 (28,57 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 4 (4.81 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 5 (5,00 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 6 (11,89 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 7 (23,63 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 8 (17,02 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı 9 (19,27 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 10 (18,39 m<sup>2</sup>) kargir dükkanve arsası niteliğindeki parseller bitişik düzen 2kat ticaret alanında kalmaktadır. Mülkiyeti özel şahıslara ait, Yeni Mahalle, 17 Pafta, 88 ada, 1 (24,75 m<sup>2</sup>) arsa, 2 (13,62 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 3 (45.74 m<sup>2</sup>) kargir kahvehane, 4 (7,21 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 5 (21,64 m<sup>2</sup>) kargir dükkanlar bitişik düzen 2 kat ticaret alanında kalmaktadır. Mülkiyeti Tire Belediyesi Tüzel Kişiliğine ait, Yeni Mahalle 132 ada, 1 (78,70 m<sup>2</sup>) arsa, 2 (81,30 m<sup>2</sup>) kargir iki dükkan, iki depo ve arsaları bitişik düzen 2 kat ticaret alanında kalmaktadır. Mülkiyeti özel şahıslara ait, Kurtuluş Mahallesi, 25 Pafta, 193 ada, 11 (100,92 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 12 (19,13 m<sup>2</sup>) kargir dükkan, 13 (16,41 m<sup>2</sup>) kargir dükkanlar bitişik düzen 2 kat ticaret alanında kalmaktadır. Mülkiyeti Tire Belediyesi Tüzel Kişiliğine ait, Yeni Mahalle, 20 Pafta, 103 ada, 31 (399,76 m<sup>2</sup>) kargir zahire loncası, 33 (87,30 m<sup>2</sup>) kargir zahire loncası, 35 (305,59 m<sup>2</sup>) betonarme toptancı hal binası, 36 (852,02 m<sup>2</sup>) betonarme toptancı hal binası ve arsası niteliğinde olan parseller bitişik düzen 3 kat ticaret alanı, 36 parselin bir kısmı Resmi Kurum Alanında kalmaktadır. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında bu durum net olarak görülmektedir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde İzmir II No'lu KTVKK' nun 21.05.2003 tarih 11636 sayılı Kararı ile belirlenen ve İzmir II No' lu KTVKBK' nun 12.03.2009 tarih 4651 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/ 5000 ölçekli KANİP ve 1 / 1000 ölçekli KAİP ( kentsel sit alanı) bulunmaktadır. Bedestenin bulunduğu bölümde 87 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 88 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 132 ada 1, 2 parsel, 193 ada 11, 12, 13 parseller ticaret alanı ( T2 ) olarak belirlenmiştir. 103 ada 31, 33, 35, 36 parseller ticaret alanı

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193 ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

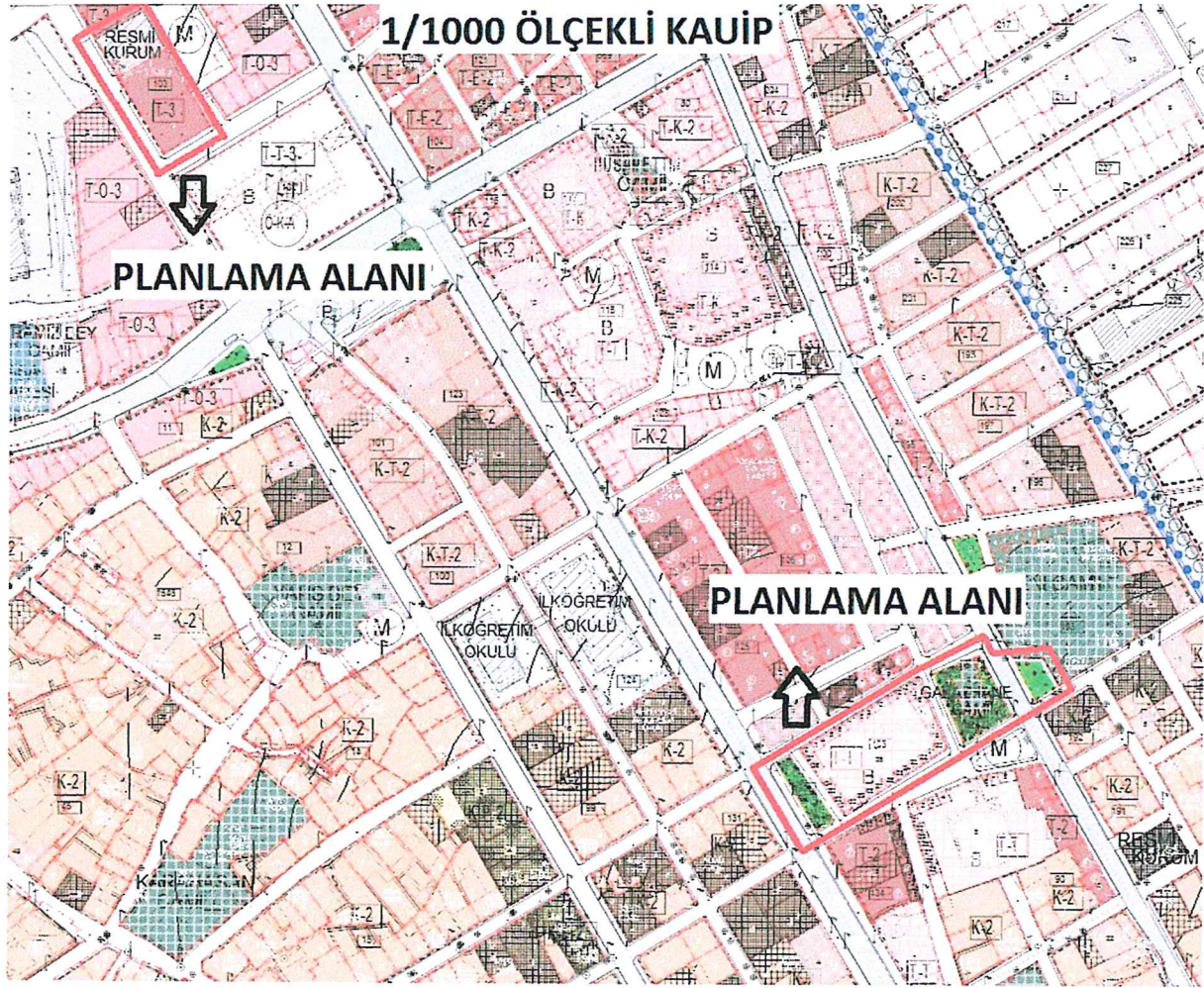
( T3 ) ve 36 parselin bir kısmı Resmi Kurum Alanı olarak belirlenmiştir. İzmir 1 No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.06.2016 tarih 4684 sayılı kararı ile 132 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin restorasyon uygulaması devam eden bedestenin tüm cephelerden algılanmasını sağlamak amacı ile Tire Belediyesi tarafından kamulaştırılarak parseller üzerinde yer alan yapıların yıkımının gerçekleştirilmesinde 2863 sayılı kanun kapsamında sakınca olmadığı kararı verilmiş olup, yıkım gerçekleştirilmiştir. İzmir 1 No'lu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.07.2015 tarih 3456 sayılı kararı ile 103 ada 31, 33, 35 ve 36 no'lu parsellerinde bulunan Kentsel Sit Sınırları içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin yıkım isteminin Koruma Amaçlı İmar Planının ilgili hükümleri doğrultusunda belediyesince değerlendirilmesine karar verildiğinden bu alanda yeni bir planlama çalışması yapılması kaçınılmaz olmuştur.

Bu amaçla yapılan imar planı değişikliğinde 87 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerin tamamı, 88 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsellerin tamamı, 132 ada 1, 2 parsellerin tamamı, 193 ada 11, 12, 13 parsellerin tamamı yeşil alan olarak planlanmıştır. 103 ada 31, 33, 35 ve 36 parsellerde ise Resmi Kurum Alanı kuzeye ötelenerek bitişik düzen ticaret alanı 3 kat olarak planlanmıştır.



Harita 13: Planlama Alanına Ait 1/5000 KANİP Plan Kararlarının Gösterimi

**İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, YENİ VE KURTULUŞ MAHALLELERİ, KENTSEL SİT ALANI  
İÇERİSİNDE, TESCİLLİ BEDESTEN YAPISI KARŞISINDA YER ALAN 87-88-132-193  
ADALAR VE 103 ADA CİVARININ YENİDEN DÜZENLENMESİNİ İÇEREN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
KANİP DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Harita 14: Planlama Alanına Ait 1/1000 KAUİP Plan Kararlarının Gösterimi

Konunun meclisinizce görüşülerek gerekli kararın alınması hususunda gereğini arz ederim.

**Günay ARAS**

**Şehir Plancısı**