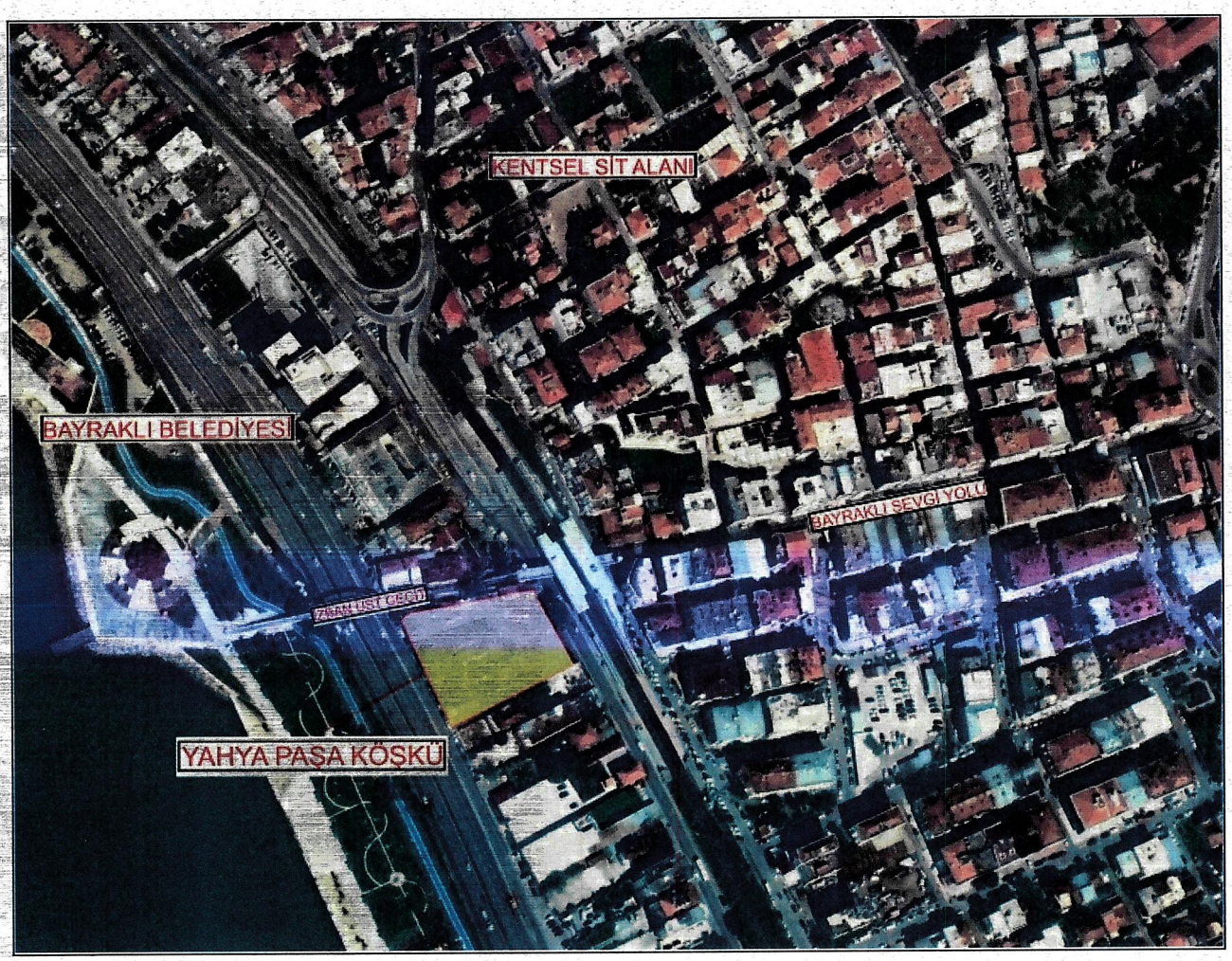
PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu edilen bölge Bayraklı Mahallesinde; Altınyol Caddesi ile Anadolu Caddesi arasında Org. Prof. Dr. Ekrem Akurgal Sokak güneyinde yer almaktadır.



NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Söz konusu plan değişikliği, kentin önemli simgelerinden olan, fakat yıllardır atıl konumda bulunan 19. yüzyıl Eski Türk evi yapısı olan ve 1979 yılı itibariyle tescilli Yahya Paşa Konağının "fonksiyon değişikliği yapılmak suretiyle" özel sektör eliyle yaşatılabilmesi adına Başkanlık talebi üzerine Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır. Öneri kapsamında söz konusu parsellerin imar planındaki kullanım kararı "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmiştir.

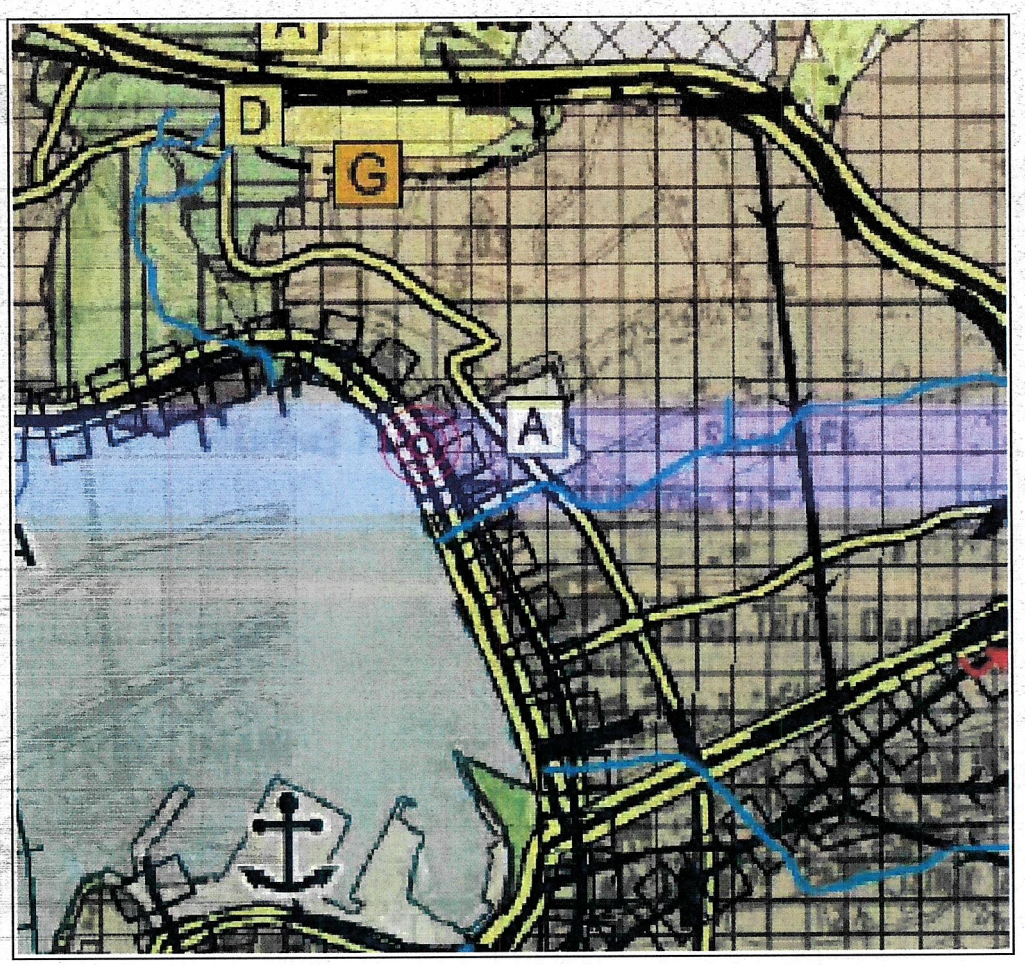
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mahallesi, 8774 ada 1, 2, 3, 4 5 ve 6 parsellere ilişkin tapu kayıtları alınmış olup, ekte sunulan dosyada da görüleceği üzere tamamı "şahıs" mülkiyetindedir. (Ek.1)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

- **<u>İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı</u>**

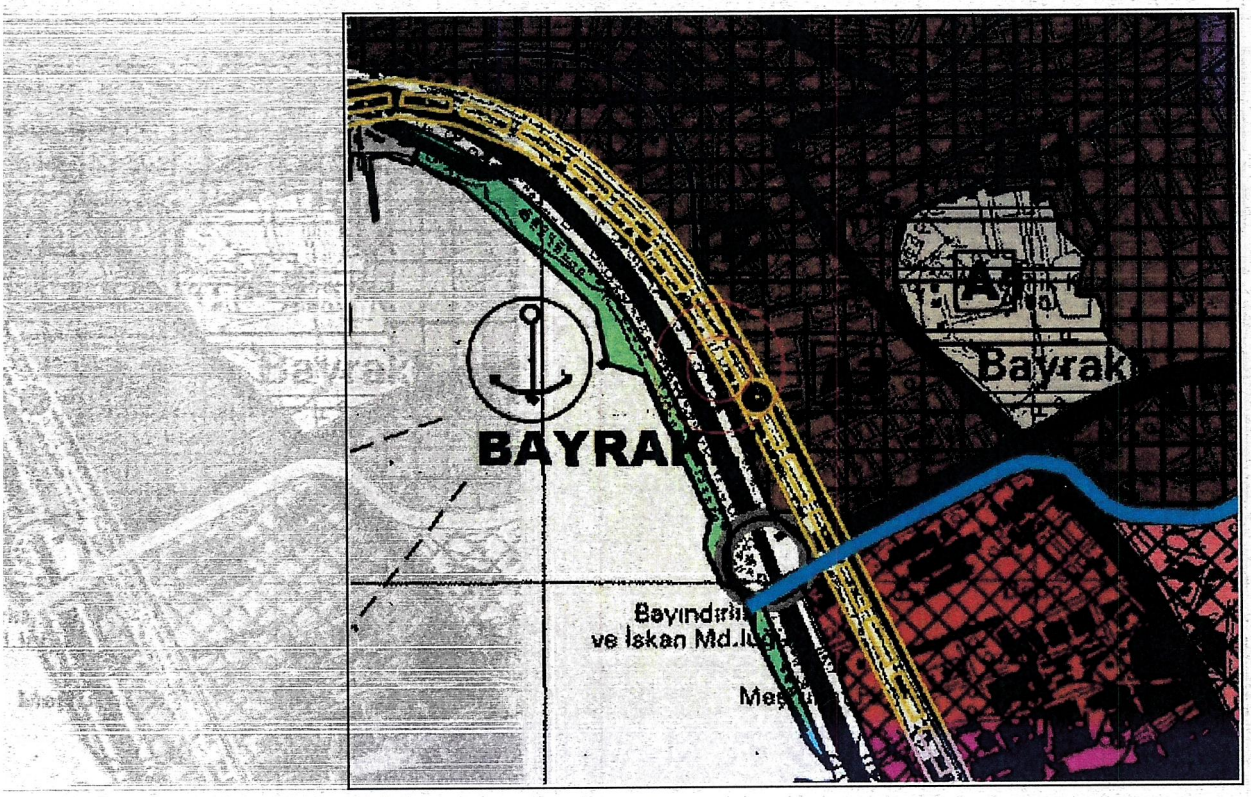
Plan çalışmasına konu bölge; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır. Bu alanlar Plan Hükümlerinde; "*Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır*" şeklinde tanımlanmıştır.



<u>1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası</u>

- **<u>1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı</u>**

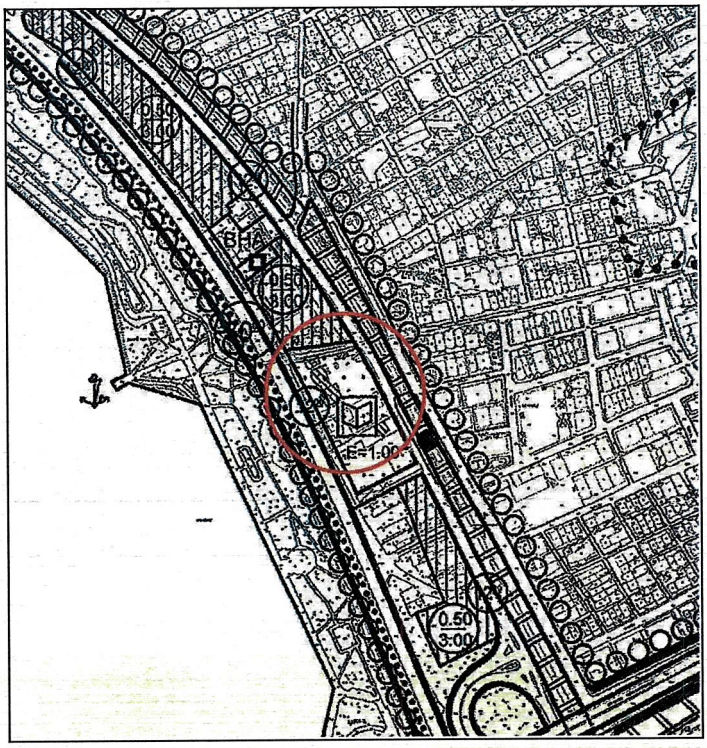
Plan çalışmasına konu bölge; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı Kararı ile uygun görülen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında karayolu ve demiryolu güzergahı arasında kalan "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alan" kullanımında kalmaktadır. Plan Hükümlerinde; "*Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir.*" şeklinde tanımlanmıştır.



1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

- **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

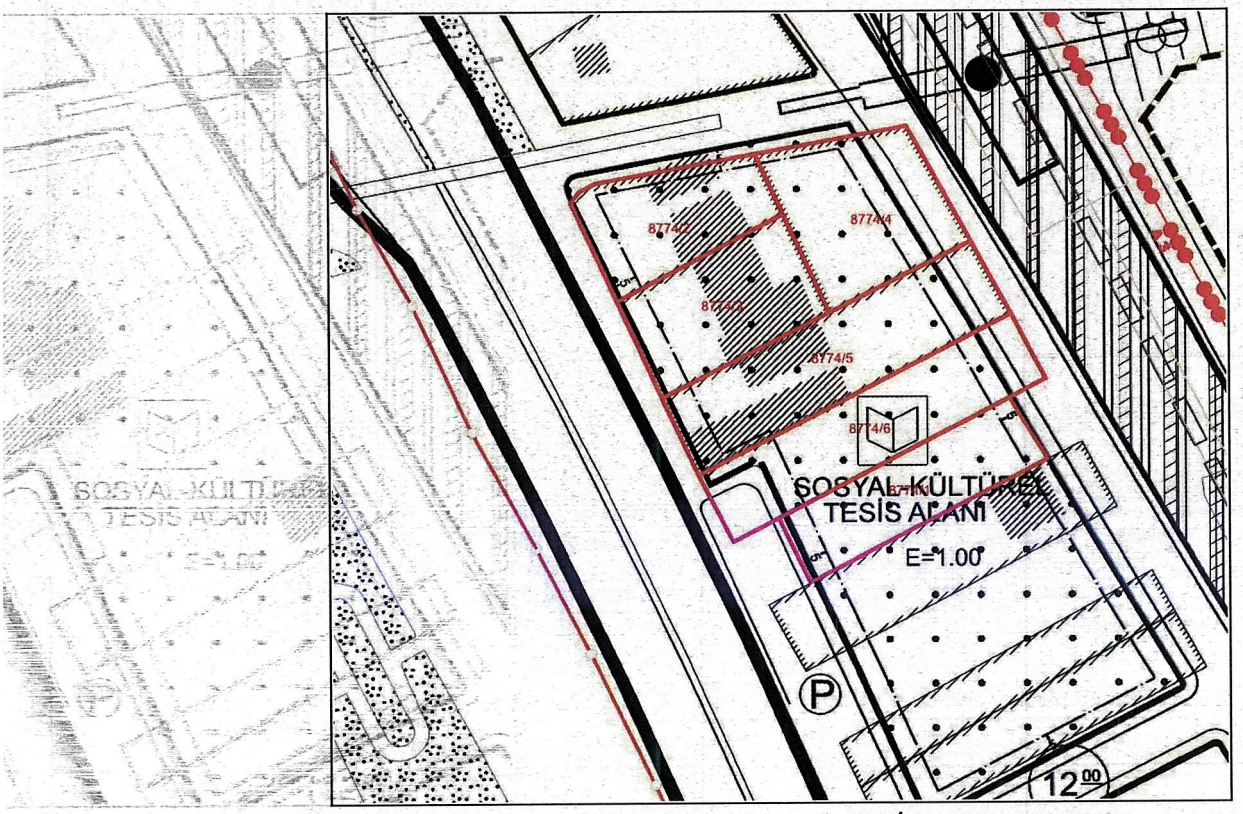
Plan çalışmasına konu bölge; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "*Kültürel Tesisler Alanı*" kullanımında kalmaktadır.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

- **<u>1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı</u>**

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "*E:1.00 koşullu "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı*" olarak belirlenmiştir.



<u>Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası</u>

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu plan değişikliği, kentin önemli simgelerinden olan, fakat yıllardır atıl konumda bulunan 19. yüzyıl Eski Türk evi yapısı olan ve 1979 yılı itibariyle tescilli Yahya Paşa Konağının "fonksiyon değişikliği yapılmak suretiyle" özel sektör eliyle yaşatılabilmesi adına Başkanlık talebi üzerine Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır. Öneri kapsamında söz konusu parsellerin imar planındaki kullanım kararı "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgili yönetmelik hükümlerine ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olup, aynı kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği de hazırlanmıştır.

Bu şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile alt ölçekli imar planı kararları arasında eşgüdüm sağlanması hedeflenmiş ve sosyal tesis alanının bölgeye hızlı bir şekilde kazandırılması öngörülmüştür.

Ayrıca nüfus veya yapı yoğunluğunu arttırıcı bir nitelik taşımadığından; kentsel ulaşım sisteminin işleyişinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Konuya ilişkin Belediye Başkanlığımızca; İzmir Valiliği, Aile Ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, dosyada ekli bulunan 11.09.2025 tarih, 17735441 sayılı görüş yazılarında; *"söz konusu taşınmazların "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak kullanılabilmesi amacıyla yapılacak plan tadilatı çalışmaları ile ilgili bir sakınca bulunmadığı"* yönünde görüş bildirilmiştir.

Diğer taraftan Belediye Başkanlığımızca; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, dosyada ekli bulunan 22.09.2025 tarih, 7287991 sayılı görüş yazılarında; *"tescilli parselleri kapsayan plan değişikliği paftalarının ve plan açıklama raporunun meclis kararları ile birlikte yetkili idare olan İzmir Büyükşehir Belediyesince Müdürlüğümüze iletilmesinden sonra konunun Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebileceği"* yönünde görüş bildirilmiştir.