

Meclis Karar No : 05.585  
Meclis Karar Tarihi : 12.06.2023



T.C.  
KONAK BELEDİYESİ  
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Meslekî / Tunc SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ,

DUATEPE MAHALLESİ, 62 ADA 5 PARSEL, 1. KADRIYE MAHALLESİ,  
36468 ADA 24 PARSEL, DOLAPLIKUYU MAHALLESİ, 470 ADA 2, 43, 44  
PARSELLER, 475 ADA 2 PARSEL, 479 ADA 5 PARSEL, ÇİMENTEPE  
MAHALLESİ, 7217 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT-2023  
İzmir

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ  
BEŞTEPELER BÖLGESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ  
PLANLAMA EKİBİ

<b>Dr. Neslihan YALINIZ KOÇ</b> Şehir Plancısı, Etüd Proje Müdürü	
<b>Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK</b> Şehir Plancısı, Birimler Yetkilisi	
<b>Mehmet MANDALI</b> Şehir Plancısı, Kentsel Dönüşüm Birimi	

  
Abdul BATOR  
Mimar  
Konak Belediye Başkanı

## 1. GİRİŞ

Konak İlçe sınırları içinde Dayıemir, Dolaplıkuyu, İmariye, Selçuk, Aziziye, Tınaztepe, Duatepe, Kocatepe, Çimentepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs ve Zafertepe Mahallelerini kapsayan ve Belediye Meclisimizin 01.03.2021 tarihli ve 46/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli ve 05.848 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanan, 11.10.2021-09.11.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından, kurumlarına ait taşınmazlara ilişkin açılan davalar sonucunda İzmir 1. İdare Mahkemesi tarafından alınan yargı kararları doğrultusunda, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi hazırlanması gerekliliği doğmuştur.

## 2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Plan önerisine konu parselleri de kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Belediye Meclisimizin 01.03.2021 tarihli ve 46/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli ve 05.848 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanmış ve plan paftaları, plan notları ve plan raporu 11.10.2021-09.11.2021 tarihleri arasında Konak Belediyesi İnternet Sayfasında, Etüd Proje Müdürlüğü askı panosunda, Konak Belediyesi Yağhaneler Hizmet Binasında ve Kadriye Semt Merkezinde askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğünün 22.10.2021 tarihli ve E.135942 sayılı yazısı ile mülkiyeti idarelerine ait taşınmazlara ilişkin itirazda bulunmuş, söz konusu itiraz mevzuat hükümleri, kurum görüşleri, onama öncesi yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları, plan notu hükümleri kapsamında incelenmiş ve Konak Belediye Meclisinin 03.01.2022 tarihli ve 06/2022 sayılı kararı ile "...*Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin; 17.1.a maddesi doğrultusunda Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret +Turizm+Konut alanlarında kalan parseller buldukları imar adaları üzerinden, sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan parseller ise en yakın imar adasında hak sahibi olacaktır. Bu kapsamda itiraza konu, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait ada ve parsellerin akar niteliği plan kararları yönüyle etkilenmeyeceğinden Belediye Meclisimizin 01.03.2021 tarihli ve 46/2021 sayılı kararı ile uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli ve 05.848 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanan, Konak İlçesi, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna 11.10.2021-09.11.2021 tarihleri arasında askı süresi içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğünün 22.10.2021 tarihli ve E.135942 sayılı yazısı ile yapılan itirazın reddine oybirliği ile karar verildi.*" denilerek reddedilmiştir. İtiraza ilişkin meclis kararı 12.01.2022 tarihli ve E.90500 sayılı yazı ilgili kuruma iletilmiştir.

Müteakip süreçte mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait Dolaplıkuyu Mahallesi, 470 ada, 2, 43, 44 parseller, 479 ada, 5 parsel, 475 ada, 2 parsel, 62 ada, 5 parsel, 1. Kadriye Mahallesi, 36468

ada, 24 parsel, Sultaniye Mahallesi, 7217 ada, 2 parsel ile ilişkin imar planının iptaline yönelik Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan davalarda İzmir 1. İdare Mahkemesinin 22.12.2022 tarihli ve 2022/2322, 2022/2324, 2022/2329, 2022/2327, 2022/2321, 2022/2325, 2022/2328, 2022/2326 sayılı kararları ile "... Konak Belediye Başkanlığının 25.07.2017 tarihli ve 963 sayılı yazısı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. ve 24. maddeleri gereği Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğünün de aralarında bulunduğu kurumlardan görüş istenildiği, Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğünün 15.08.2017 tarih ve 7132 sayılı yazısıyla da görüş isteme yazısına cevap verildiği görülmekte ise de, anılan görüş isteme yazısının 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesi kapsamında bir bildirim olmadığı açıktır." denilerek, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Özetle; Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından, mülkiyeti idarelerine ait taşınmazlara ilişkin açılan davalar sonucunda, İzmir 1. İdare Mahkemesi tarafından, Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesi dayanak gösterilerek, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun askı süreci öncesinde ilgili kurumun bilgilendirilmemesi gerekçesiyle dava açılan parseller yönüyle planın iptaline karar verilmiştir.

**Mahkemece verilen iptal kararı, esasen incelemeye dayalı olmayıp, usul yönüyle verilmiş bir karar olduğundan, Uygulama İmar Planı kararları yönünden plansız duruma düşen taşınmazlar için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması zorunlu hale gelmiştir.**

Söz konusu taşınmazların Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları ile Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde yer alması sebebiyle de, uygulamaların devam edebilmesi için Uygulama İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuştur.

Diğer taraftan; İzmir 1. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararlardan, 2022/2320 sayılı ve 2022/2323 sayılı kararlar, Aziziye Mahallesi, 1183 ada 30 parsel ve 7300 ada 16 parsel ile ilişkin alınmış kararlar olup, söz konusu parsellerin hâlihazır durumdaki kullanımları doğrultusunda alandaki Eğitim Tesisi ve Aile Sağlığı Merkezi kullanımlarında yeniden düzenlemeyi öngören 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği süreci devam etmektedir. Bu kapsamda söz konusu parselleri de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Belediye Meclisimizin 01.11.2022 tarihli ve 222/2022 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, anılan parsellerin farklı bir planlama süreci kapsamında değerlendirilmesi sebebiyle plan önerisi kapsamından çıkarılmıştır.

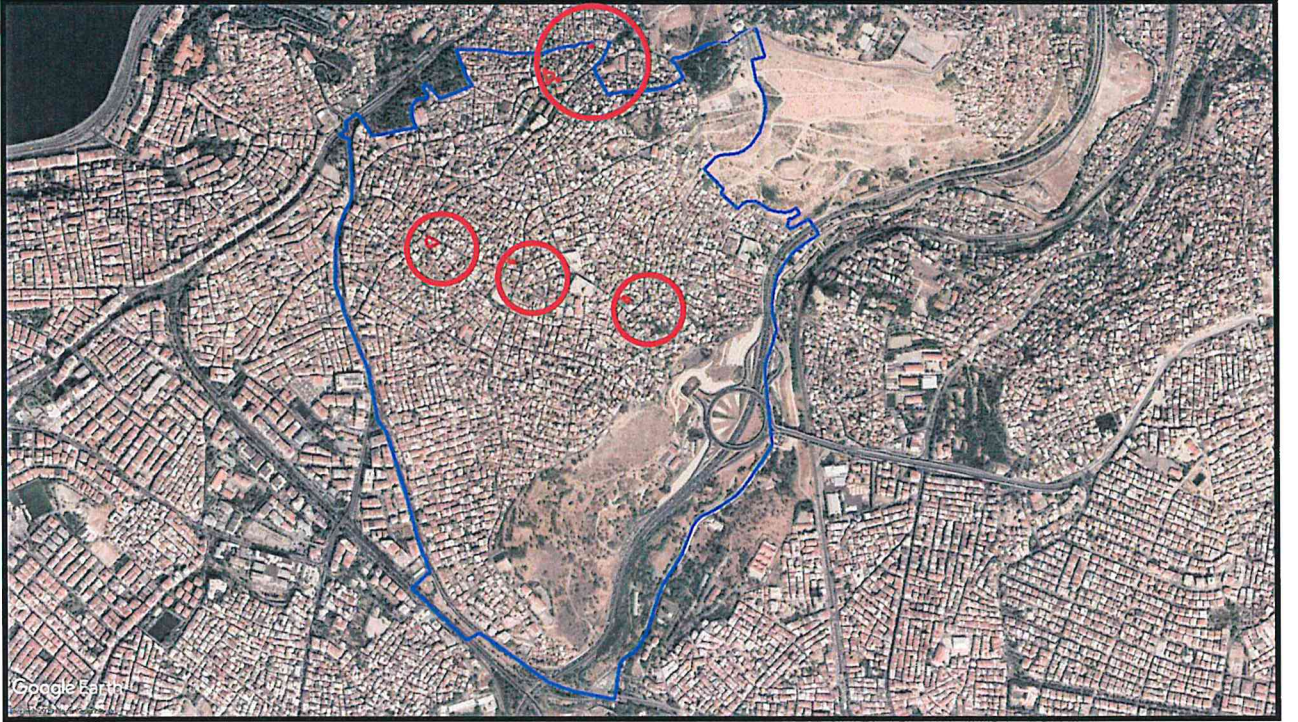
**Sonuç olarak;** İzmir 1. İdare Mahkemesinin 22.12.2022 tarihli ve 2022/2322, 2022/2324, 2022/2329, 2022/2327, 2022/2321, 2022/2325, 2022/2328, 2022/2326 sayılı kararları ile plan kararları iptal edilen Dolaplıkuyu Mahallesi, 470 ada, 2, 43, 44 parseller, 479 ada, 5 parsel, 475 ada, 2 parsel, 62 ada, 5 parsel, 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada, 24 parsel, Sultaniye Mahallesi, 7217 ada, 2 parsel ile ilişkin, mahkeme kararı doğrultusunda işlem tesis edilmek üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi hazırlanmıştır.

### 3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET DURUMU

#### 3.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan önerisine konu alanlar; Duatepe Mahallesi, 62 ada 5 parsel, 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada 24 parsel, Dolaplıkuyu Mahallesi, 470 ada 2, 43, 44 parseller, 475 ada 2 parsel, 479 ada 5 parsel, Çimentepe Mahallesi, 7217 ada 2 parseli kapsamakta 2.013,73 m<sup>2</sup>'lik alana tekabül etmektedir.

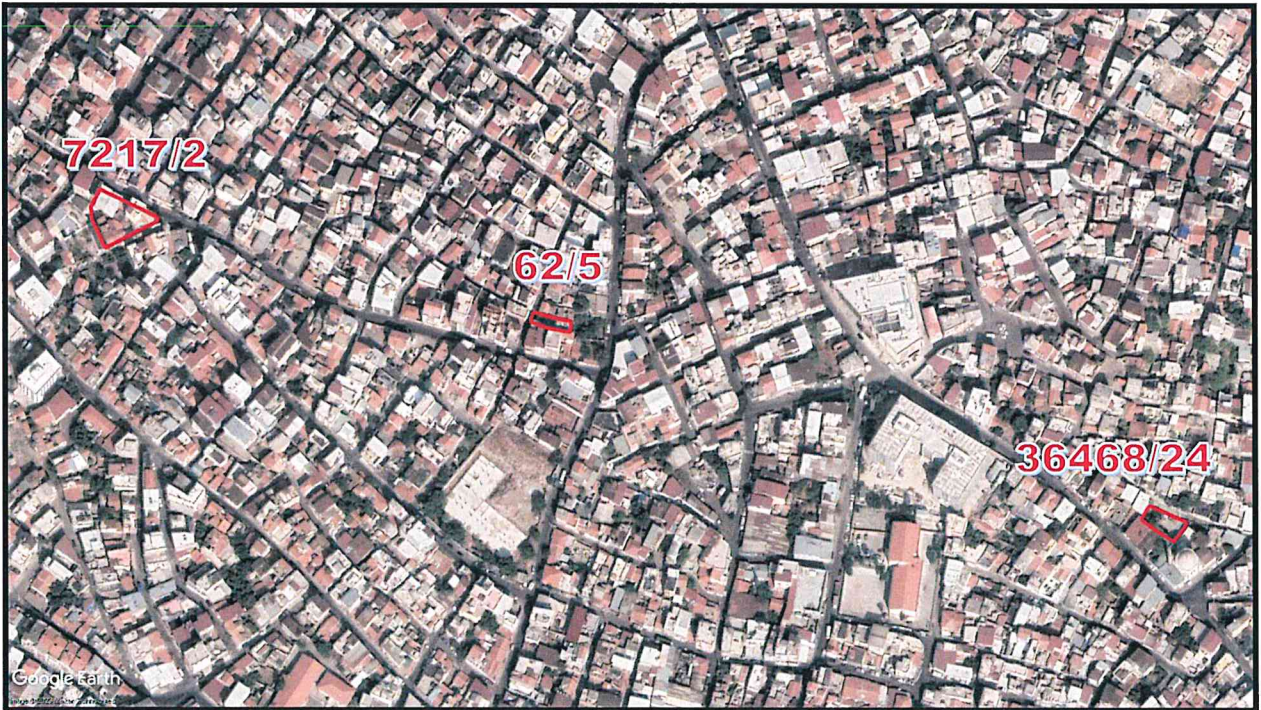
Plan önerisine konu taşınmazlar, Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onama sınırları içerisinde, planlama bölgesinin kuzey bölümünde yer almaktadır. Alanın meskûn bir alan olması sebebiyle parseller üzerinde muhtelif yapılar yer almaktadır.



Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü



Plan Önerisine Konu Taşınmazlara İlişkin Uydu Görüntüsü



Plan Önerisine Konu Taşınmazlara İlişkin Uydu Görüntüsü

### 3.2. MÜLKİYET DURUMU

Plan önerisine konu taşınmazlar; Duatepe Mahallesi, 62 ada 5 parsel, 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada 24 parsel, Dolaplıkuyu Mahallesi, 470 ada 2, 43, 44 parseller, 475 ada 2 parsel, 479 ada 5

parsel, Aziziye Mahallesi, 1183 ada 30 parsel, 7300 ada 16 parsel, Çimentepe Mahallesi, 7217 ada 2 parseli kapsamakta 2.013,73 m<sup>2</sup>'lik alana tekabül etmektedir.

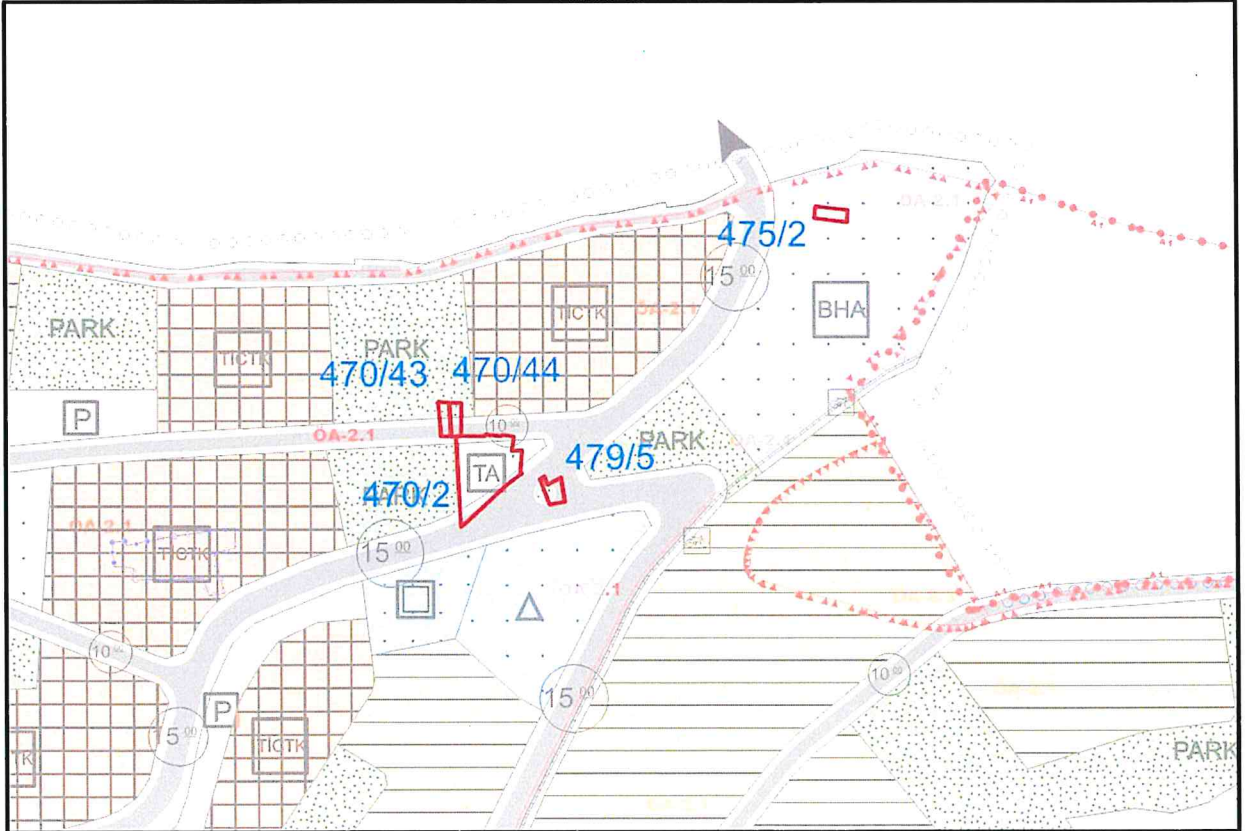
NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	MALİK	YÜZÖLÇÜM
1	DOLAPLIKUYU	470	2	ALİ REİS OĞLU HACI MUSTAFA VAKFI	595,50 m2
2	1. KADRİYE	36468	24	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	289,00 m2
3	DOLAPLIKUYU	479	5	YUSUF BABA VAKFI	63,23 m2
4	DOLAPLIKUYU	470	44	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	54,00 m2
5	DOLAPLIKUYU	470	43	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	58,00 m2
6	4. SULTANIYE	7217	2	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (Hisseli)	744,00 m2
7	DOLAPLIKUYU	475	2	FİLİBELİ ŞERİFE HA VAKFI	61,00 m2
8	DOLAPLIKUYU	62	5	KADI İLYAS VAKFI	149,00 m2
					2.013,73 m2

Plan Önerisine Konu Taşınmaz Listesi

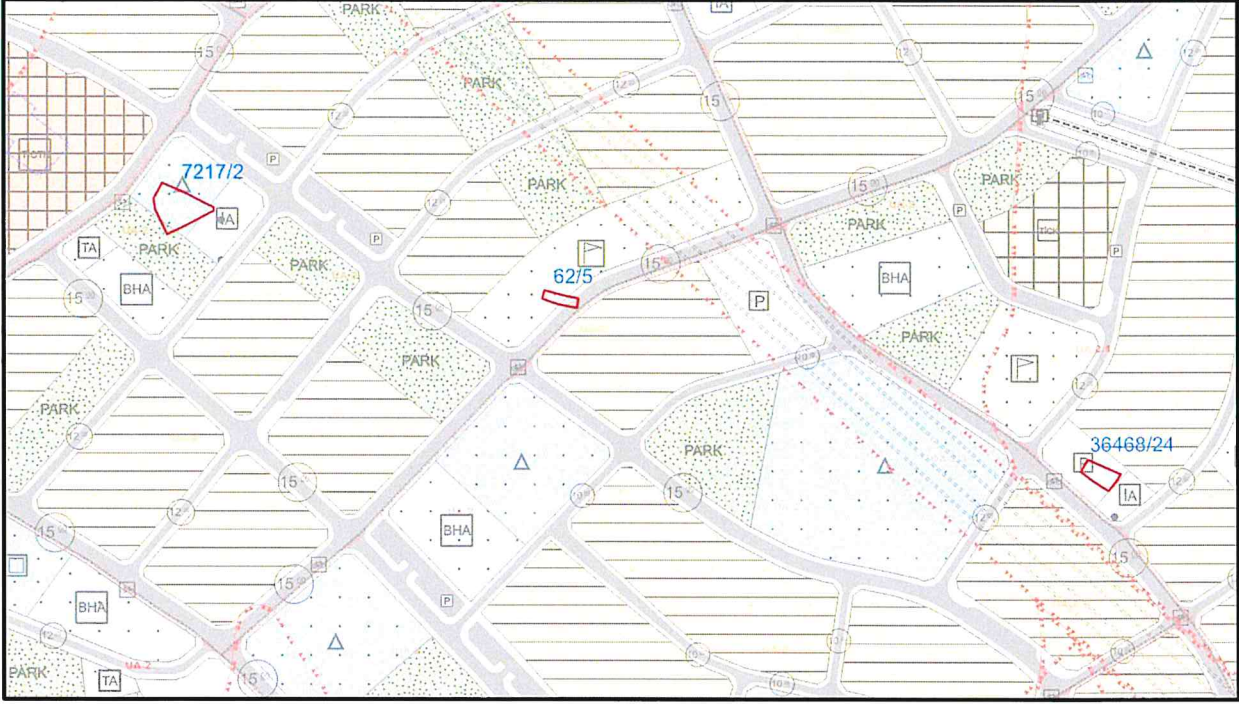
#### 4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

##### 4.1.Nazım İmar Planı

Plan önerisine konu parselleri de kapsayan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.818 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Plan Önerisine Konu Taşınmazlara İlişkin Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Plan Önerisine Konu Taşınmazlara İlişkin Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde;

- 475 ada 2 parselin “Belediye Hizmet Alanı”,
- 470 ada 43 ve 44 parsellerin kısmen “Park ve Yeşil Alanlar”, kısmen 10 metrelik “Taşıt Yolu”,
- 470 ada 2 parselin kısmen “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Taşıt Yolu”,
- 479 ada 5 parselin “Taşıt Yolu”,
- 7217 ada 2 parselin kısmen “Eğitim Alanı”, kısmen “Park ve Yeşil Alanlar”, kısmen “İbadet Alanı”,
- 62 ada 5 parselin kısmen “Spor Alanı”, kısmen 15 metrelik “Taşıt Yolu”,
- 36468 ada 24 parselin “Genel Otopark Alanı” olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

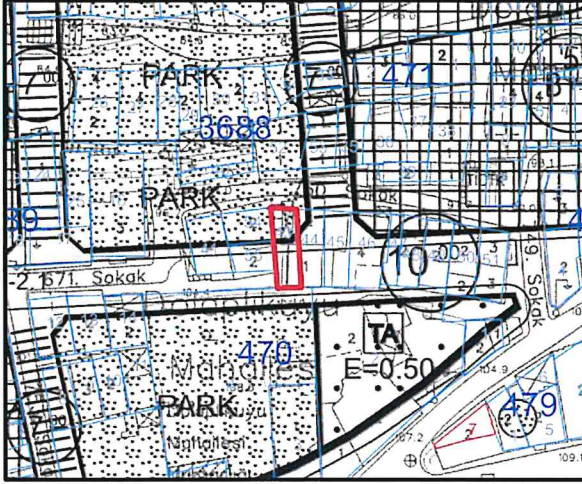
#### 4.2.Uygulama İmar Planı

Plan önerisine konu parseller, Belediye Meclisimizin 01.03.2021 tarihli ve 46/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli ve 05.848 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yer almaktayken, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından açılan davalar sonucunda İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2022/2321, 2022/2322, 2022/2324, 2022/2325, 2022/2326, 2022/2327, 2022/2328, 2022/2329 no.lu Kararları ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden, plansız duruma düşmüşlerdir.

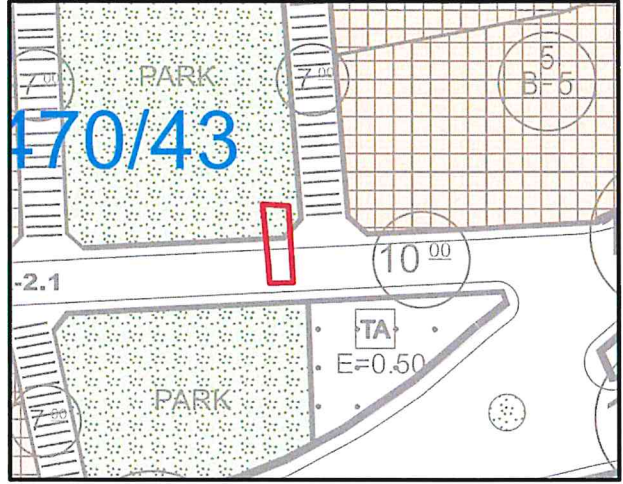


## 5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ

### 5.1. 470 ADA 43 PARSEL



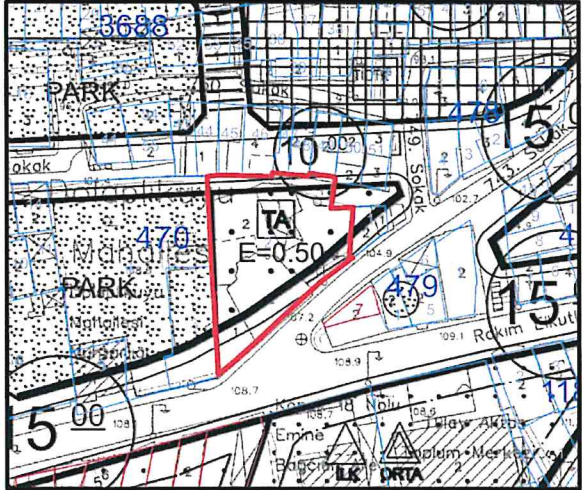
İptal Edilen UİP



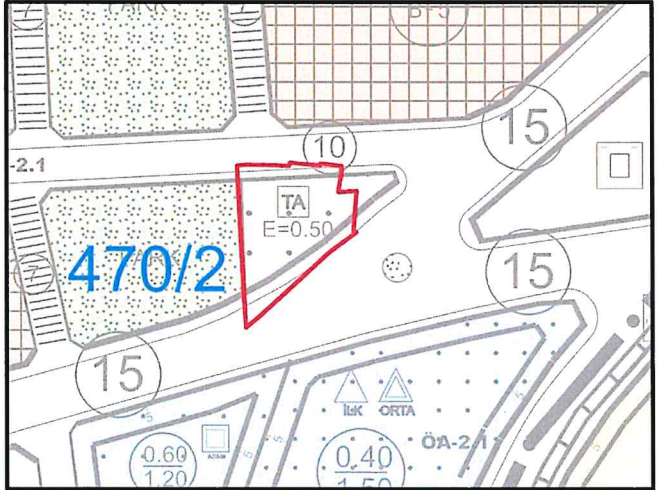
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 470 ada 43 parsel; kısmen 10 metrelik “Taşıt Yolu”, kısmen “Park Alanı” olarak belirlenmiştir.

### 5.2. 470 ADA 2 PARSEL



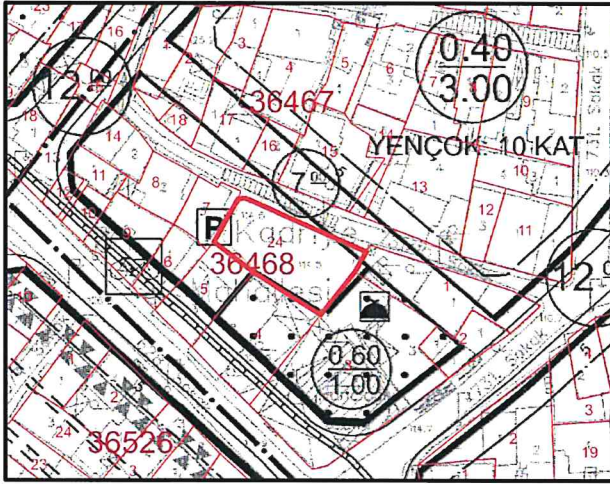
İptal Edilen UİP



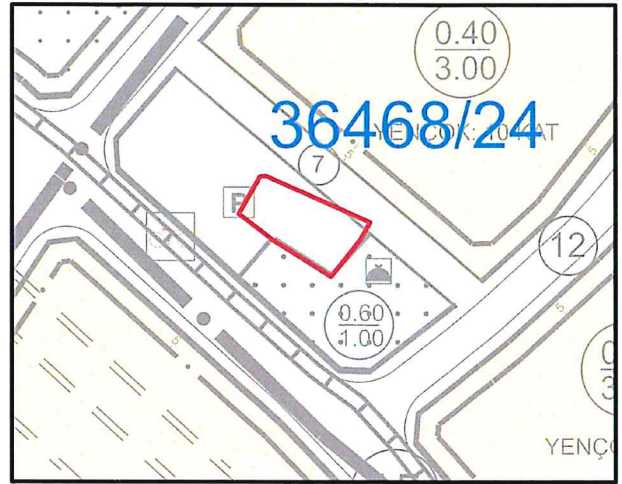
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 470 ada 2 parsel; kısmen “Taşıt Yolu”, kısmen E:0.50 yapılaşma koşullu “Teknik Altyapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

### 5.3. 36468 ADA 24 PARSEL



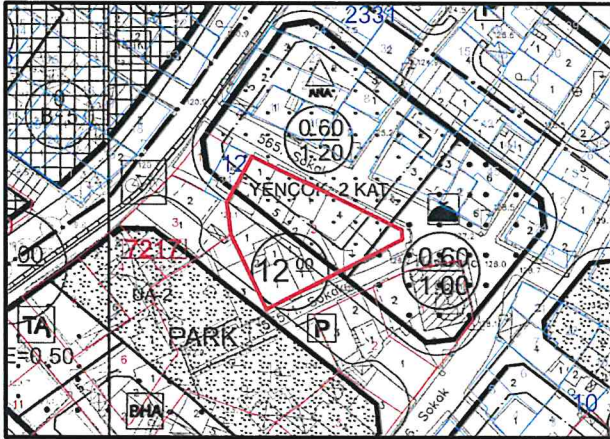
İptal Edilen UİP



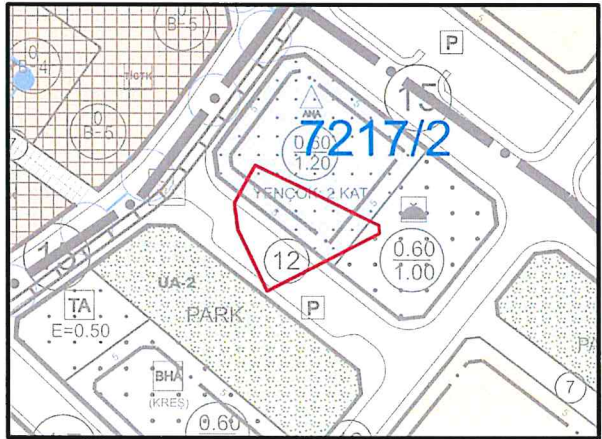
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 36468 ada 24 parsel; “Genel Otopark Alanı” olarak belirlenmiştir.

### 5.4. 7217 ADA 2 PARSEL



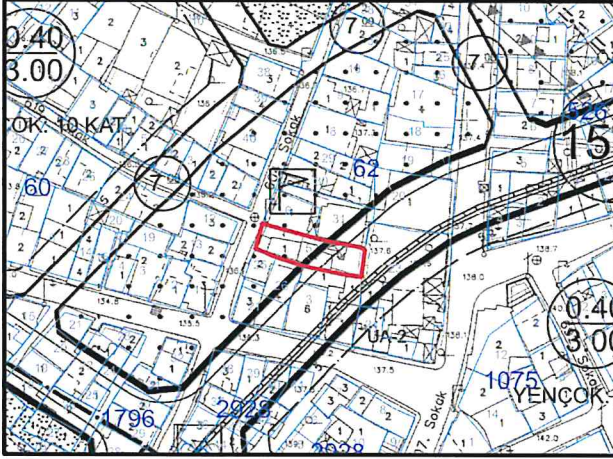
İptal Edilen UİP



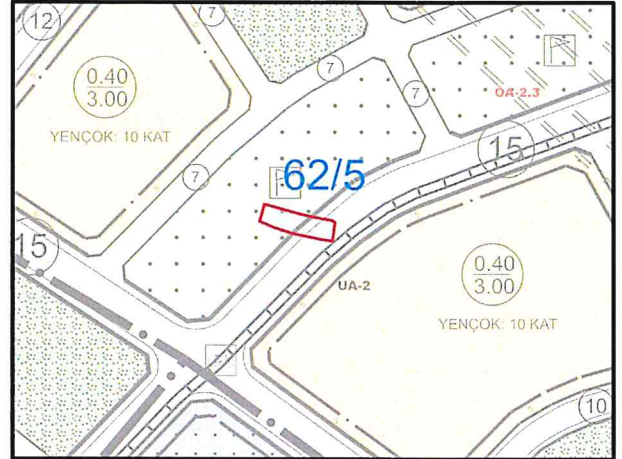
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 7217 ada 2 parsel; kısmen TAKS:0.60, KAKS:1.20, Yençok:2 Kat yapılaşma koşullu “Anaokulu Alanı”, kısmen TAKS:0.60, KAKS:1.00 yapılaşma koşullu “Cami”, kısmen 12 metrelik “Taşıt Yolu” ve kısmen de “Otopark Alanı” olarak belirlenmiştir.

### 5.5. 62 ADA 5 PARSEL



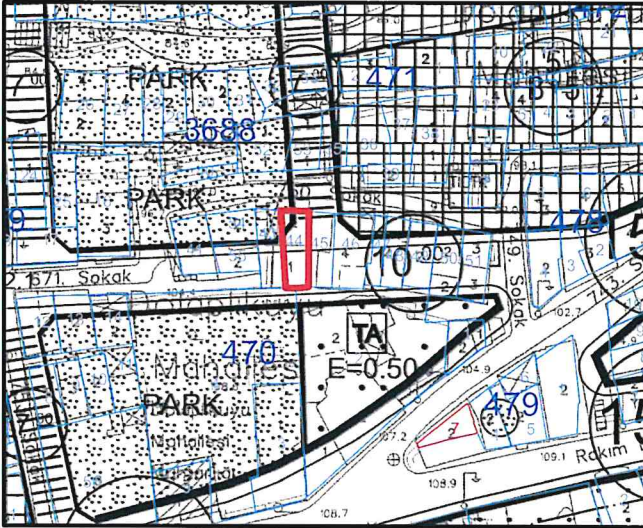
İptal Edilen UİP



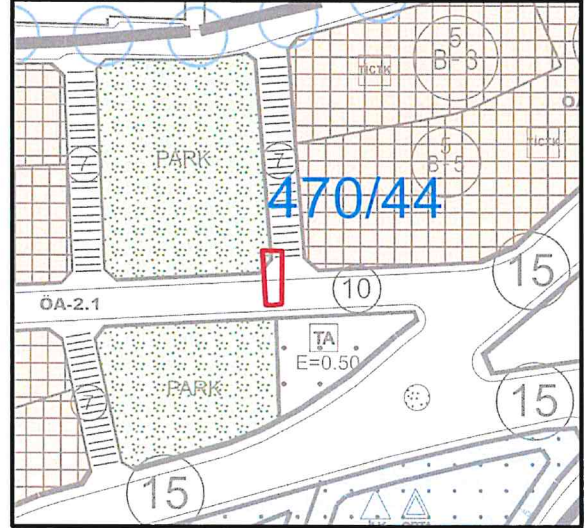
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 62 ada 5 parsel; kısmen “Açık Spor Tesisi Alanı”, kısmen “Taşıt Yolu” olarak belirlenmiştir.

### 5.6. 470 ADA 44 PARSEL



İptal Edilen UİP

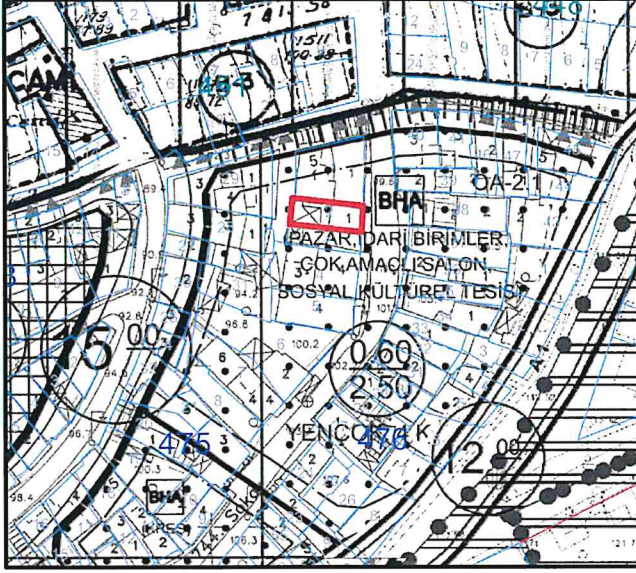


Uygulama İmar Planı Önerisi

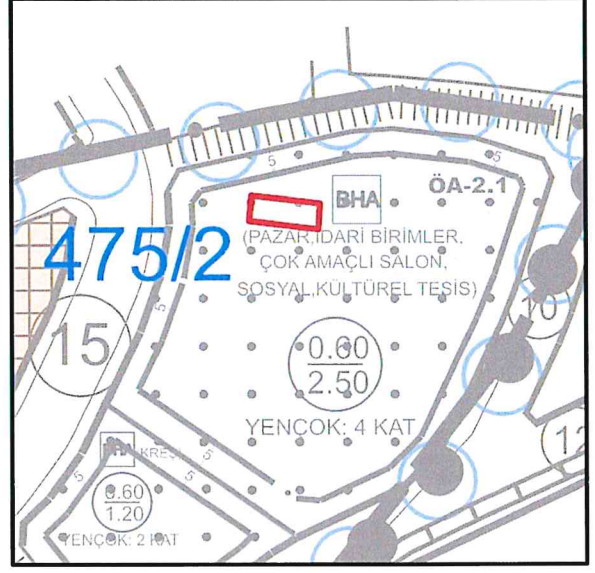
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 470 ada 44 parsel; kısmen 10 metrelik “Taşıt Yolu”, kısmen “Yaya Yolu”, kısmen “Park Alanı” olarak belirlenmiştir.

*Handwritten signature in blue ink.*

### 5.7. 475 ADA 2 PARSEL



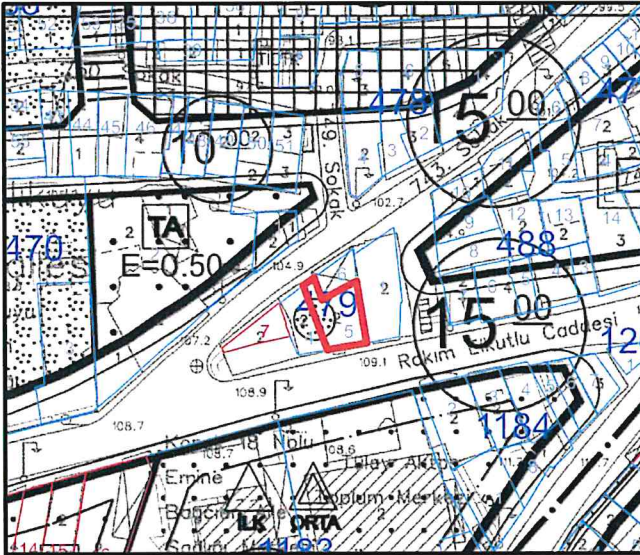
İptal Edilen UIP



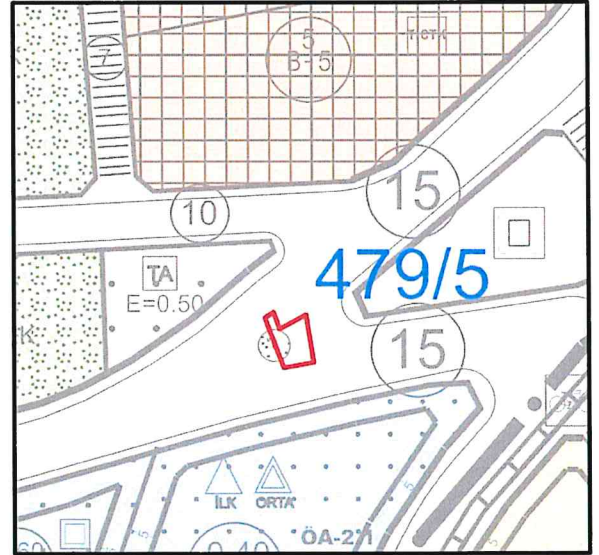
Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 475 ada 2 parsel; TAKS:0.60, KAKS:2.50 Yençok:4 Kat yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı (Pazar, İdari Birimler, Çok Amaçlı Salon, Sosyal, Kültürel Tesi)” olarak belirlenmiştir.

### 5.8. 479 ADA 5 PARSEL



İptal Edilen UIP



Uygulama İmar Planı Önerisi

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ile 479 ada 5 parsel; “Taşıt Yolu” olarak belirlenmiştir.

*M. B.*

### **Sonuç olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi ile;**

- İzmir 1. İdare Mahkemesinin, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlara ilişkin açılan davalarda verilen iptal kararları doğrultusunda, Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları belirlenmiştir.
- Mahkemece verilen kararlar, usul eksikliğine dayalı iptal kararları olduğundan, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 22.12.2022 tarihli ve 2022/2322, 2022/2324, 2022/2329, 2022/2327, 2022/2321, 2022/2325, 2022/2328, 2022/2326 sayılı kararları ile plan kararları iptal edilen Duatepe Mahallesi, 62 ada 5 parsel, 1. Kadriye Mahallesi, 36468 ada 24 parsel, Dolaplıkuyu Mahallesi, 470 ada 2, 43, 44 parseller, 475 ada 2 parsel, 479 ada 5 parsel, Aziziye Mahallesi, 1183 ada 30 parsel, 7300 ada 16 parsel, Çimentepe Mahallesi, 7217 ada 2 parsel yönelik plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış ve imar planı önerisinde aynen korunmuştur.

### **PLAN NOTLARI**

1. Konak Belediye Meclisinin 01.03.2021 tarihli ve 46/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarihli ve 05.826 sayılı ve 09.08.2021 tarihli ve 05.848 sayılı kararları ile değişiklikle onaylanan Beştepeler Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.
2. Plan Onama Sınırı dışında kalan alanlarda var olan imar planı gösterimleri, bu planın hazırlandığı tarihte geçerli olan imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Bilgi amaçlı gösterilmiş olan imar planına göre herhangi bir işlem yapılamaz.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.