



Meclis Karar No : 04.1022
Meclis Karar Tarihi: 13.10.2025



KONAK BELEDİYESİ
ETÜT VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



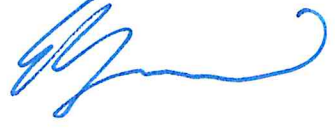
KONAK İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ,
40905 ADA, 1 VE 2 PARSELLER İLE 40903 VE 40904 ADALARDA
MUHTELİF PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ, 40905 ADA, 1 VE 2 PARSELLER
İLE 40903 VE 40904 ADALARDA MUHTELİF PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA EKİBİ

Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı <i>Etüt ve Proje Müdürü</i>	
Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı <i>Birimler Yetkilisi</i>	
Muttalip Murat KAYA Şehir Plancısı <i>Planlama Birim Yetkilisi</i>	
Aylin Aydın CANDAR Şehir Plancısı	

1. TALEP KONUSU

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planında E=1.00 yapılaşma koşullu “Resmi Tesis” Alanı olarak belirlenen mülkiyeti Belediyemize ait olan 40905 ada, 1 ve 2 parseller ile 40903 ve 40904 adalarda muhtelif parselleri kapsayan alanda, bölgede yaşayan vatandaşlarımızın ortak mahalli müşterek ihtiyaçlarına yönelik belediye hizmetlerinin mahallinde verilmesi amacıyla “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, söz konusu planda plan değişikliğine konu alan E=1.00 yapılaşma koşullu “Resmi Tesis” alanı olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu alanın çevresinde ise ağırlıklı E=3.00 Yençok=15 Kat yapılaşma koşullu “Konut” alanları bulunmaktadır.

Bölgede İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında yapılacak imar uygulamalarına ilişkin çalışmalar devam etmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi

A. H. B. b.

2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

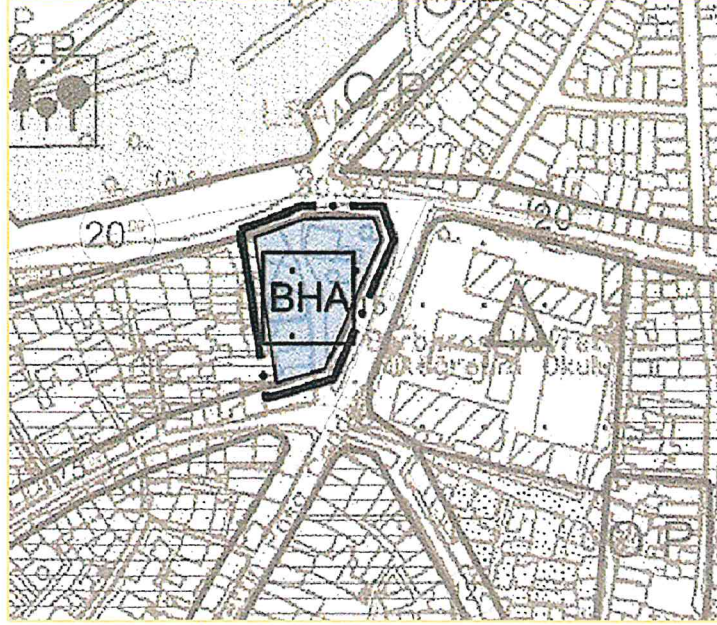
Plan değişikliğine konu 40905 ada, 1 ve 2 parseller ile 40903 ve 40904 adalarda muhtelif parselleri kapsayan alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 tarihli ve 05.74 sayılı kararı ile onaylanan Gürçeşme ve Civarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 2: Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 tarihli ve 05.74 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Tesis Alanı olarak belirlenen Zeytinlik Mahallesi, 40905 ada, 1 ve 2 parseller ile 40903 ve 40904 adalarda muhtelif parselleri kapsayan alanın “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan, Bakanlığın NİP-351091715 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2024 tarihli ve 04.344 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

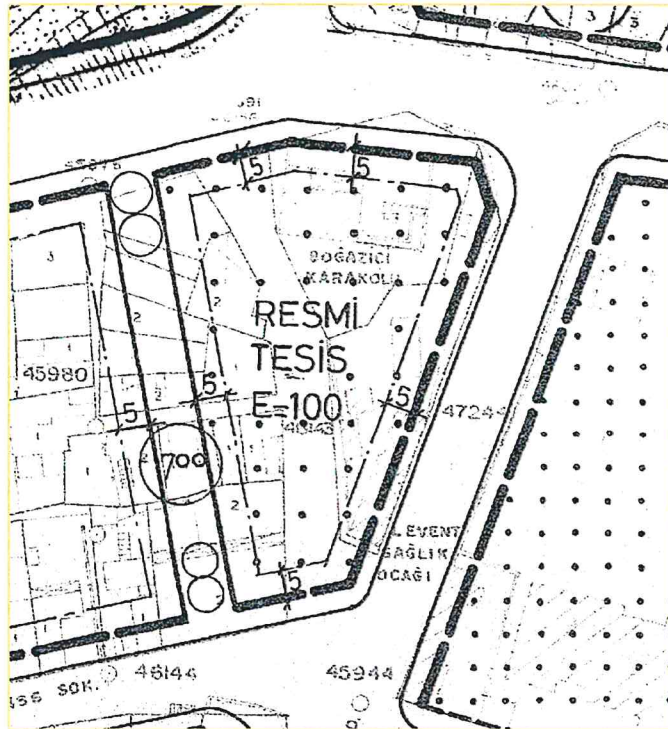
A. H. E. T.



Şekil 3: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.04.2025 tarihli ve 04.344 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 40905 ada, 1 ve 2 parseller ile 40903 ve 40904 adalarda muhtelif parselleri kapsayan alan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Cıvırı İmar Planında “Resmi Tesis” alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 4: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

[Handwritten signature]

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

3.1. Kurum Görüşleri

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 23.09.2024 tarihli ve E.5021358 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde;

- 1- Talep edilen taşınmazların bulunduğu alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır. Görüş istenen alanın güney sınırındaki küçük bir kısmı "Halkapınar Kaynağı 1. Derece Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır. 1. Derece Koruma Alanı İlan şartlarının 2. maddesinde belirtildiği üzere 1. Derece Koruma Alanı sınırları içerisinde yeni imar plan tadilatları yapılmaması, daha önce imara açılmış alanlarda yeraltısuyu kirliletmeyecek şekilde tedbirler aldıktan sonra yapılaşmaya izin verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Halkapınar Kaynağı 1. derece koruma alanı sınırları içinde yeraltısuyu kirliliğe yönelik baskı oluşturabilecek yeni yapılaşmaya izin verilmemesi gerekmektedir. Koruma alanı içerisinde ilan hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca parseller 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Küçük Menderes Havzası İzmir Körfez Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanlarda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.*
- 2- Yapılaşmanın olduğu alanlarda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (a) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların Büyükşehir Belediyesi ve İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.*
- 3- Söz konusu alan oldukça geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan akifer üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf*

edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.

4- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu İzmir ili, Konak ilçe sınırları içinde Zeytinlik (Güney) Mahallesi, 40905 ada 1 ve 2 no.lu parselleride kapsayan alanda "Belediye Hizmet Alanları(...)" olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri hazırlanacağı, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarihli ve E.1203506 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede; planlama alanının "Halkapınar Kaynağı ve Su Kuyuları 1 Derece Koruma Alanı"nda kaldığı anlaşılmıştır. Bu alanlarda 06.10.2022 tarihli ve 31975 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İzmir İli, Konak İlçesinde bulunan Halkapınar Kaynağı ve Kuyularına ait Koruma Alanı İlanı" hükümleri geçerlidir.

Söz konusu koruma alanı ilanının 1. Derece Koruma Alanına ait bilgiler ve koruma alanında uyulması gereken şartlar 2.maddede 'Koruma alanı içerisinde İzmir ili, Konak ilçesine bağlı Cengiz Topel, Emir Sultan, Güney, Zeytinlik, Levent, Boğaziçi, Huzur ve Trakya mahalleleri, İzmir ili, Bornova ilçesine bağlı Meriç mahallesi bulunmaktadır. Bu mahallerin 1. Derece Koruma Alanı içerisinde kalan sınırlarında yeni imar tadilatları yapılamaz. Ancak ilan tarihinden önce imar uygulaması yapılmış imarlı parsellerde, yeraltı sularını kirliletecek şekilde alt yapı ve kanalizasyon sisteminin oluşturulması şartıyla konut/iş yeri yapılmasına izin verilebilecektir. Rekreatyon tesisleri hariç olmak üzere kentsel yapılaşma yasaktır.' şeklinde açıklanarak ekte sunulmuştur (EK 1).

Bu kapsamda; İzmir ili, Konak ilçesinde bulunan Halkapınar Kaynağı ve Kuyularına ait Koruma Alanı İlanı'nın, 1.Derece Koruma Alanı hükümlerinde Konak ilçesi, Zeytinlik (Güney) Mahallesi dahilinde bulunan, Konak Belediyesi ile yapılan görüşmelerde onama tarihi 26.01.1998 olduğu tespit edilen yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Tesis Alanı" olarak belirlenen alanın 5393 sayılı Belediye Kanununun 14. ve 15. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Maddesi kapsamında belediye hizmetlerinin mahallinde verilmesi amacıyla "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmesine

yönelik hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına yönelik kısıtlayıcı bir hüküm yer almadığından İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

İzmir Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 10.12.2024 tarihli ve E-2024120914114883317 sayılı yazısında;

“Emniyet Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) sayılı cevabi yazısı ile, taşınmazın mülkiyetinin Konak Belediye Başkanlığına ait olduğu, Genel Müdürlüğümüze tahsisinin bulunmadığı, üzerinde yer alan binanın ruhsatsız olduğu, Belediye Başkanlığınca tanzim edilen 12.09.2024 tarihli Fen Heyet Raporuna göre binanın kullanılmasının uygun olmadığı ve bahse konu binaya Müdürlüğünüzce ihtiyaç bulunmadığı hususları göz önüne alındığında; imar planında ayrılış amacının değiştirilmesi, tapu sicil kaydında yer alan beyanın kaldırılması, taşınmaz ve üzerindeki binanın Belediye Başkanlığına teslim edilerek yıkım işlemlerinin Belediye Başkanlığınca bila bedel gerçekleştirilmesi uygun görülmüştür.” denilmektedir.

Gürçeşme Caddesi'nin doğusunda yer alan Zeytinlik Mahallesi, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Blok Nizam yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanları ile E=3.00, Yençok=15 Kat olarak belirlenmiş Konut Alanlarının belirlendiği ve hâlihazır durumda da konut alanlarının yoğun olduğu meskûn bir yerleşim alanı niteliğindedir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının imar uygulamalarının henüz tamamlanmamış olması sebebiyle planın getirdiği sosyal donatı alanlarının henüz hayata geçmemiş olması bölgenin halihazırda ve gelecekte ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanlarının üretilmesinin önemini artırmaktadır.

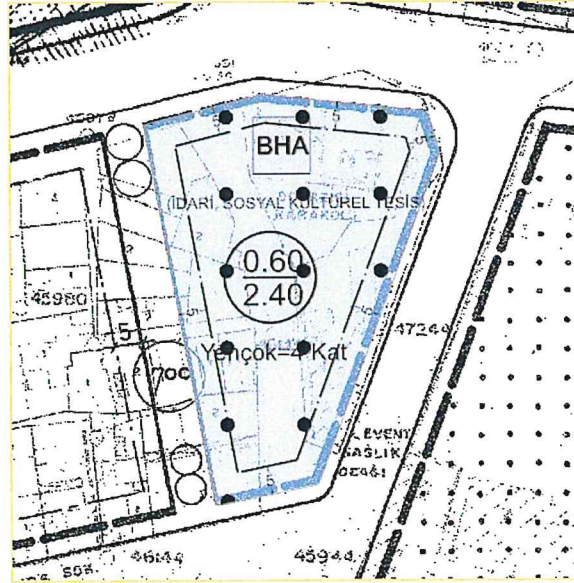
Yoğun bir konut dokusuna sahip Gürçeşme Bölgesinde bu kapsamda; mülkiyeti Belediyemize ait olan, 40905 ada, 1 ve 2 parseller başta olmak üzere plan değişikliğine konu alanın, kentsel sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu Gürçeşme bölgesinde sosyo-kültürel ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5.maddesinde yer alan;

“a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.”

“f) **Kültürel tesis alanı:** Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere **kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera** gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”

“j) **Sosyal tesis alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı **kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri** gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”

Tanımlar kapsamında TAKS=0.60, KAKS=2.40, Yençok=4 Kat yapılaşma koşullu “**Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis)**” olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

[Handwritten signature]