



KONAK BELEDİYESİ

**KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



**KONAK İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ,
8336 ADA 14, 15 VE 43 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.805

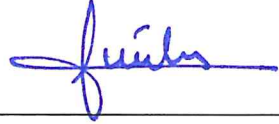
Meclis Karar Tarihi: 11.08.2025

N. Çınarlı
NİLÜFER ÇINARLI MUTLU
Mimar
Belediye Başkanı



İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ, 8336 ADA 14, 15 VE 43
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA EKİBİ

Yusuf EKİCİ Şehir Plancısı <i>Belediye Başkan Yardımcısı</i>	
Dr. Gülnur ÇEVİKAYAK Şehir Plancısı <i>Etüd Proje Müdürü</i>	
Ezgi Yekbun AKSU Y. Şehir Plancısı <i>Birimler Yetkilisi</i>	
Mehmet MANDALI Şehir Plancısı <i>Planlama Birim Yetkilisi</i>	
Aylin Aydın CANDAR Şehir Plancısı	
İlgaz Su AKTAŞ Şehir Plancısı	

İÇİNDEKİLER

1. TALEP KONUSU	3
2. PLANLAMA ALANI.....	3
3. MÜLKİYET BİLGİSİ	6
4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI.....	7
4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	11
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	11
7. PLAN NOTLARI.....	13

ŞEKİLLER LİSTESİ

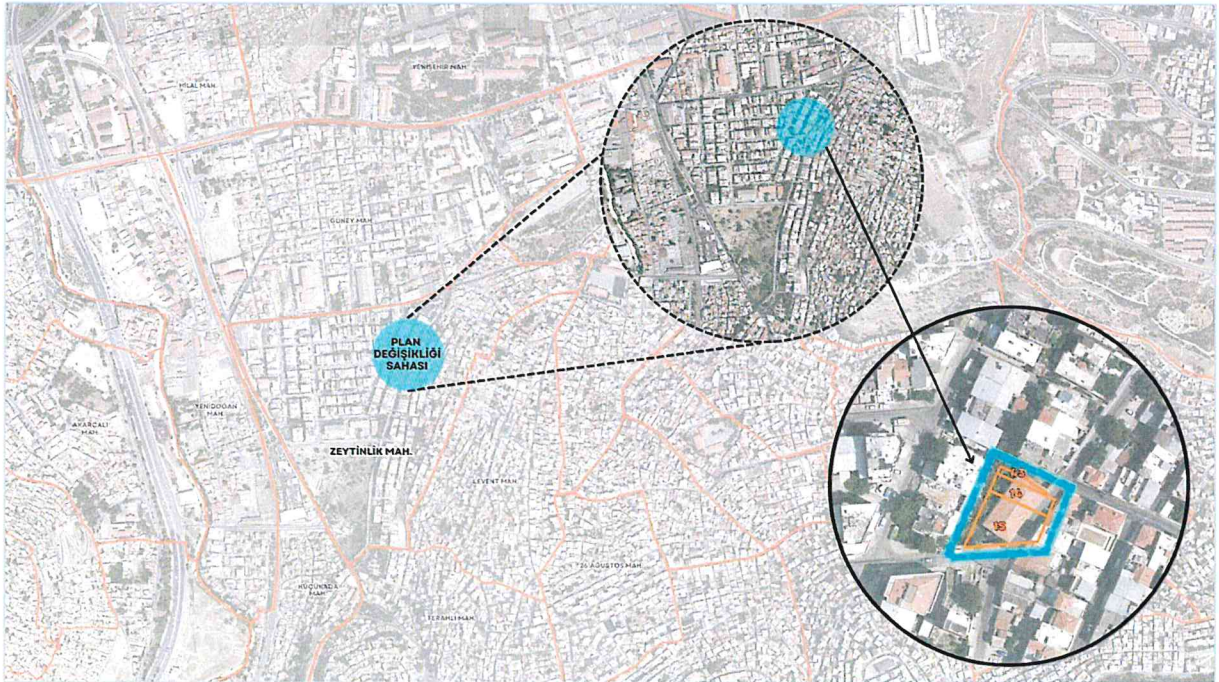
Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi ve Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3: 1876 Tarihli Saad Planında Planlama Alanının Konumu	5
Şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar.....	5
Şekil 5: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi	6
Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu.....	7
Şekil 7: 1998 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu ...	8
Şekil 8: 2000 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planı Revizyonunda Planlama Alanının Konumu.....	9
Şekil 9: 1998 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu	10
Şekil 10: 2000 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu.....	10
Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi.....	12

1. TALEP KONUSU

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarihli ve 6265 sayılı kararı ile "2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescillenen Zeytinlik Mahallesi, 8336 ada, 14, 15 ve 43 parsellerin tescil gösteriminin işlenmesine ve Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis) olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliğine konu alan; İzmir İli, Konak İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 8336 ada 14, 15 ve 43 parselleri kapsamaktadır. Gürçeşme Caddesi'nin doğusunda yer alan Zeytinlik Mahallesi; blok nizam yapılaşma koşuluna sahip konut alanlarının yoğun olduğu meskûn bir yerleşim alanı niteliğindedir.



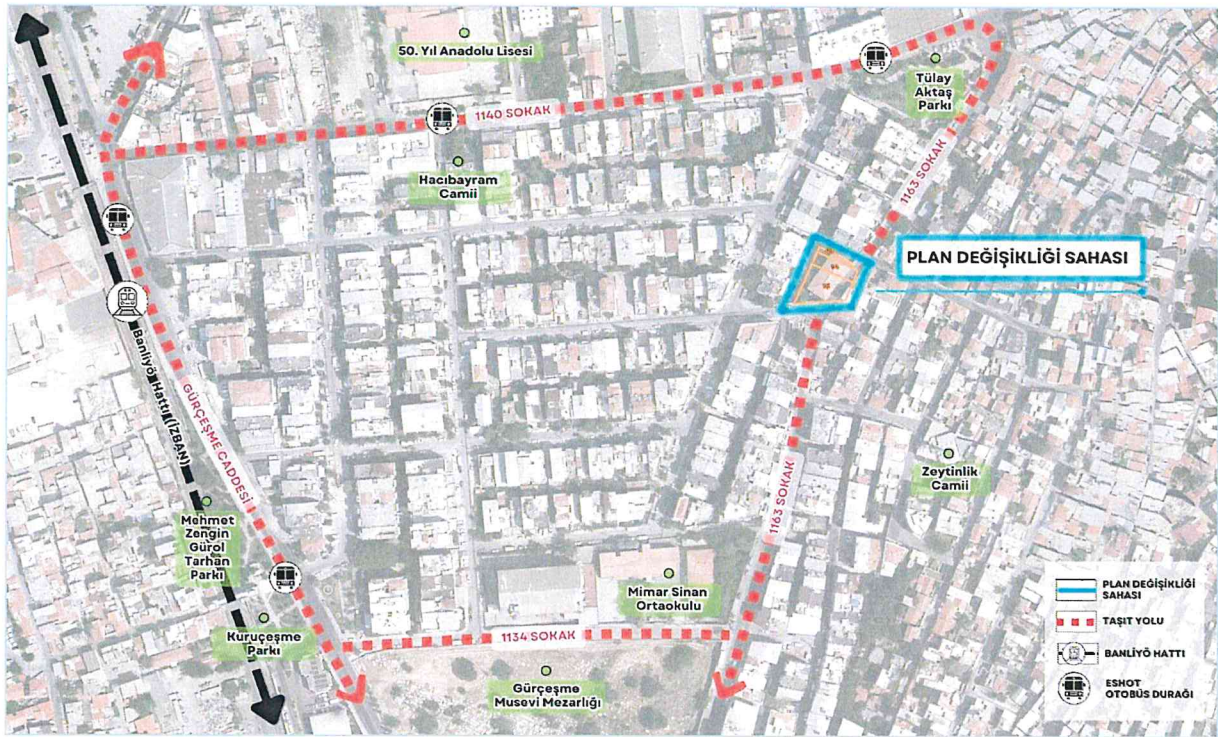
Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

8336 ada, 14, 15 ve 43 parsellerin kuzeyinde 50. Yıl Anadolu Lisesi, Hacıbayram Camii ve Tülay Aktaş Parkı, güneyinde Mimar Sinan Ortaokulu, Zeytinlik Camii ve Gürçeşme Musevi Mezarlığı, batısında ise Mehmet Zengin Gürol Tarhan Parkı, Kuruçeşme Parkı ve banliyö hattı (İZBAN) yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Gürçeşme Caddesi'nin doğusunda yer almakta olup 1134 sokak ve 1140 sokak ile bağlantısı olan 1163 sokağa cepheli konumdadır. Söz konusu ulaşım

8. A. M. E. Y. D. W.

akslarından Gürçeşme Caddesi ve 1140 Sokak üzerinde bölgeye hizmet eden otobüs (ESHOT) durakları yer almaktadır.



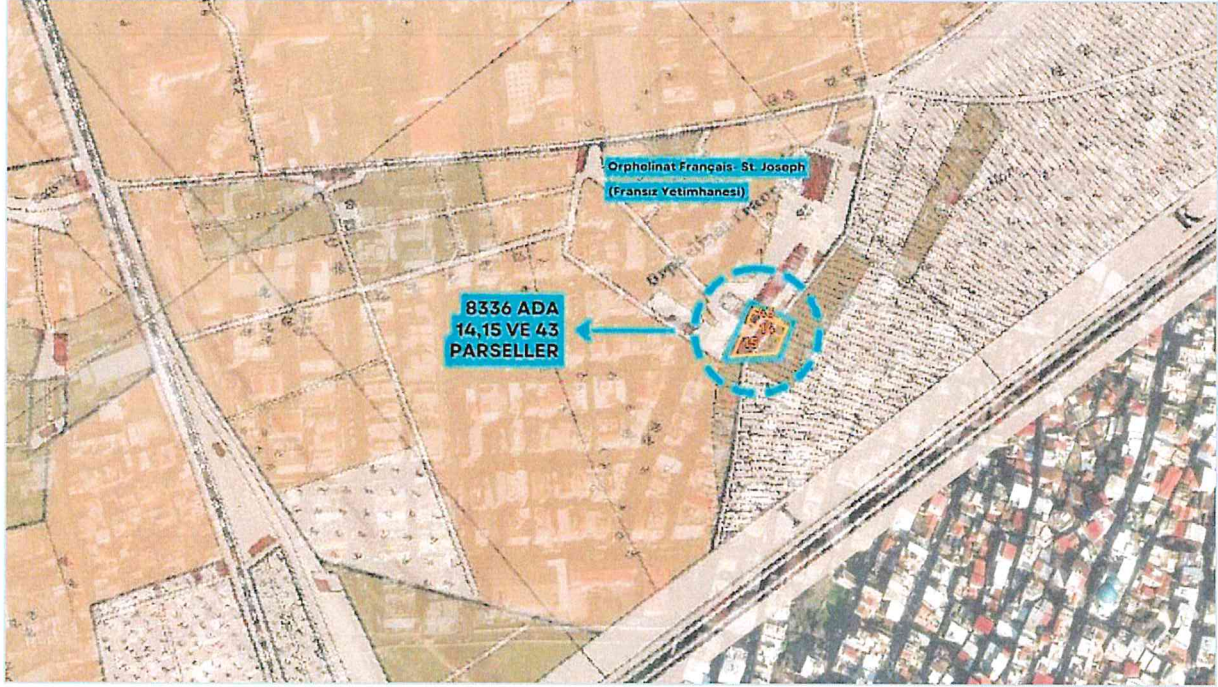
Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi ve Ulaşım Bağlantıları

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarihli ve 6265 sayılı kararı ile “İzmir İli, Konak İlçesi, Zeytinlik Mahallesi (Tapunun Güney Mahallesi, 1163 sokak, No:24 adresinde, 8336 ada, 41 (E:12-13), 14, 15 parsellerinde kayıtlı taşınmazın 5226-3386 yasalarla değişik 2863 sayılı yasanın 6.maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığı anlaşıldığından, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda koruma grubunun “2.grup” olarak belirlenmesine bu doğrultuda tescilli yapı tek parselde kalacak şekilde tevhid, ifraz ve yola terk işlemlerinin yapılarak aynı yasanın 7.maddesi doğrultusunda Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmesine, taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine “2.Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır” şerhinin işlenmesine...” karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.10.2017 tarihli ve 6630 sayılı kararı ile de söz konusu 2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak belirlenen yapı korunacak şekilde 8336 ada, E:41 parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre ifrazen 42 ve 43 No.lu parsellere ayrılması işlemi uygun bulunarak Konak Tapu Müdürlüğünün 06.12.2017 tarihli ve 30836 yevmiye no.su ile tescil edilmiştir.

Ş.A.M. 14 f. D

8336 ada 14, 15 ve 43 parsellerde yer alan ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarihli ve 6265 sayılı kararı ile "2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilen yapının; geçmiş tarihli planlara yönelik inceleme ve bölgede gerçekleştirilen sözlü tarih çalışmaları sonucunda tarihsel süreç içerisinde Rahibe Okulu, Fransız Yetimhanesi ve İlkokul olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.



şekil 3: 1876 Tarihli Saad Planında Planlama Alanının Konumu



şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Zeytinlik Mahallesi, 8336 ada 14, 15 ve 43 parsellerde yer alan 2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescillenen yapı, sosyal ve kültürel amaçlı kullanılması amacıyla; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında Konak Belediye Meclisinin 02.04.2018 tarihli ve 61/2018 sayılı kararı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2018 tarihli ve 05.559 sayılı kararı ile Kamulaştırma Programına alınmış ve Konak Belediye Encümeninin 11.06.2020 tarihli ve 731 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

Bu süreçte 212 m² yüzölçümündeki 8336 ada 14 parselin 129 m²'si, 498 m² yüzölçümündeki 8336 ada 15 parselin 180,33 m²'si ve 55,70 m² yüzölçümündeki 8336 ada 43 parselin 28,95 m²'si Konak Belediyesi tarafından kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırma sonucunda toplam yüzölçümleri 765,7 m² olan Zeytinlik Mahallesi 8336 ada 14, 15 ve 43 parsellerin; 338,28 m²'si (%44,2) Konak Belediyesi mülkiyetinde, 427,42 m²'si (%55,8) ise şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.

MAHALLE ADA		PARSEL	TAPU ALANI TOPLAMI (M2)	KONAK BELEDİYESİ (M2)	KONAK BELEDİYESİ YÜZDE (%)
ZEYTİNLİK MAHALLESİ	8336 ADA	14	212,00	129,00	60,85
		15	498,00	180,33	36,21
		43	55,70	28,95	51,97
TOPLAM			765,70	338,28	44,18



Şekil 5: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi

8 A. M.

Ey

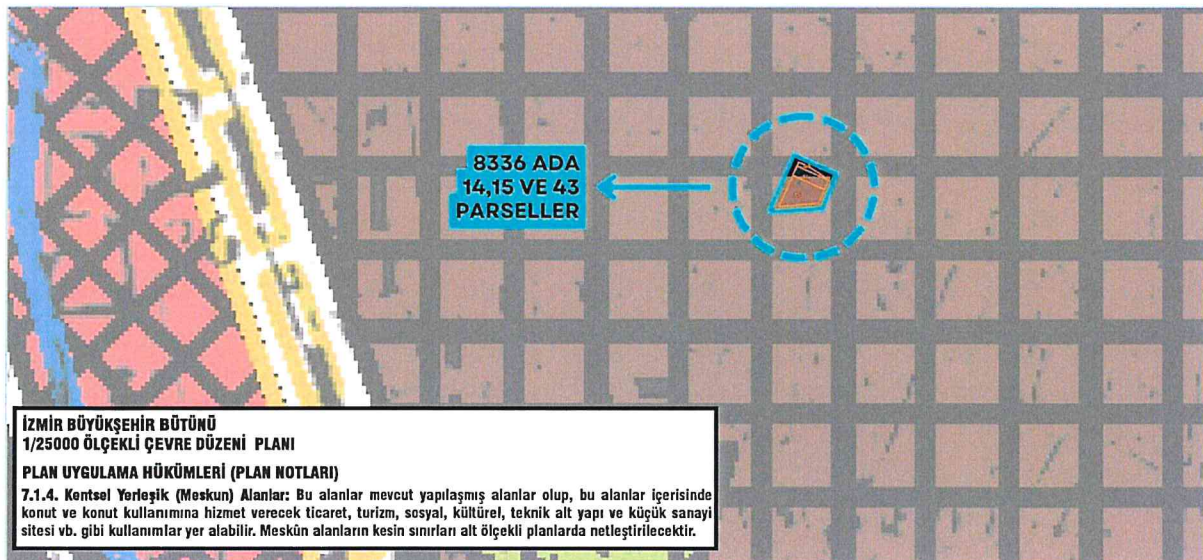
1. D

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 25.07.2024 tarihli ve E-91624281-752.01-367986 sayılı yazısı ile kamulaştırma programına alınan 8336 ada, 15 parselin maliki tarafından Belediyemiz aleyhine İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/1303 Esas sayılı dosyası ile açılan davada 24.02.2022 tarih, 2022/850 K. sayılı kararla “...*uyuşmazlık konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıldığı kullanım kararının “sosyal kültürel amaçlı” bir nitelikte olmadığı, idarece de herhangi bir proje kapsamında kamulaştırma işleminin tesisi edilmediği tespitleri göz önünde bulundurulduğunda; uyuşmazlığa konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıldığı “konut” kullanımından farklı bir amaçla kullanılmasının 3194 sayılı Kanun’un 3.maddesi karşısında mümkün olmadığından dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı...*” gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği ve kararın istinaf incelemesinden geçerek 10.11.2022 tarihinde kesinleştiği belirtilerek, bu doğrultuda söz konusu taşınmazların Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması hususunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi talep edilmiştir.

4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

4.1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu 8336 ada 14,15 ve 43 parseller; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında (L18-a2 Paftası) “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

8 A. M.

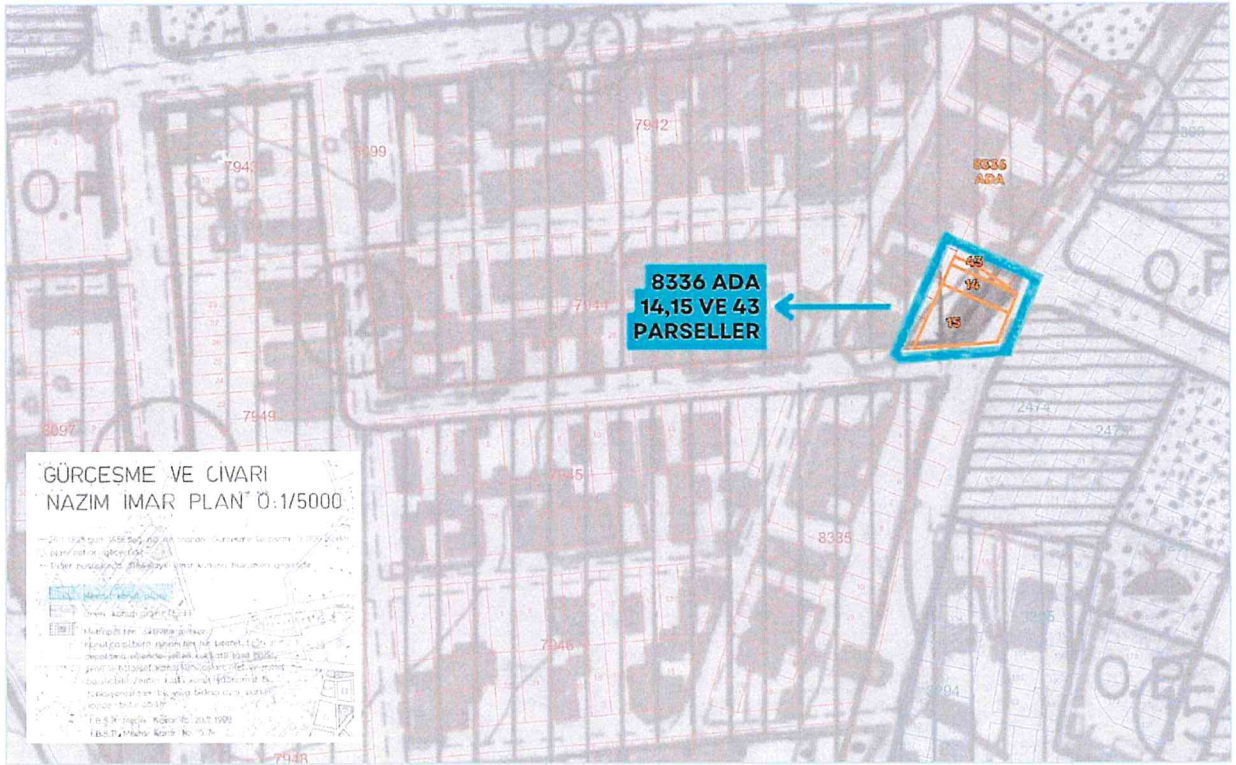
43

1. 2

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

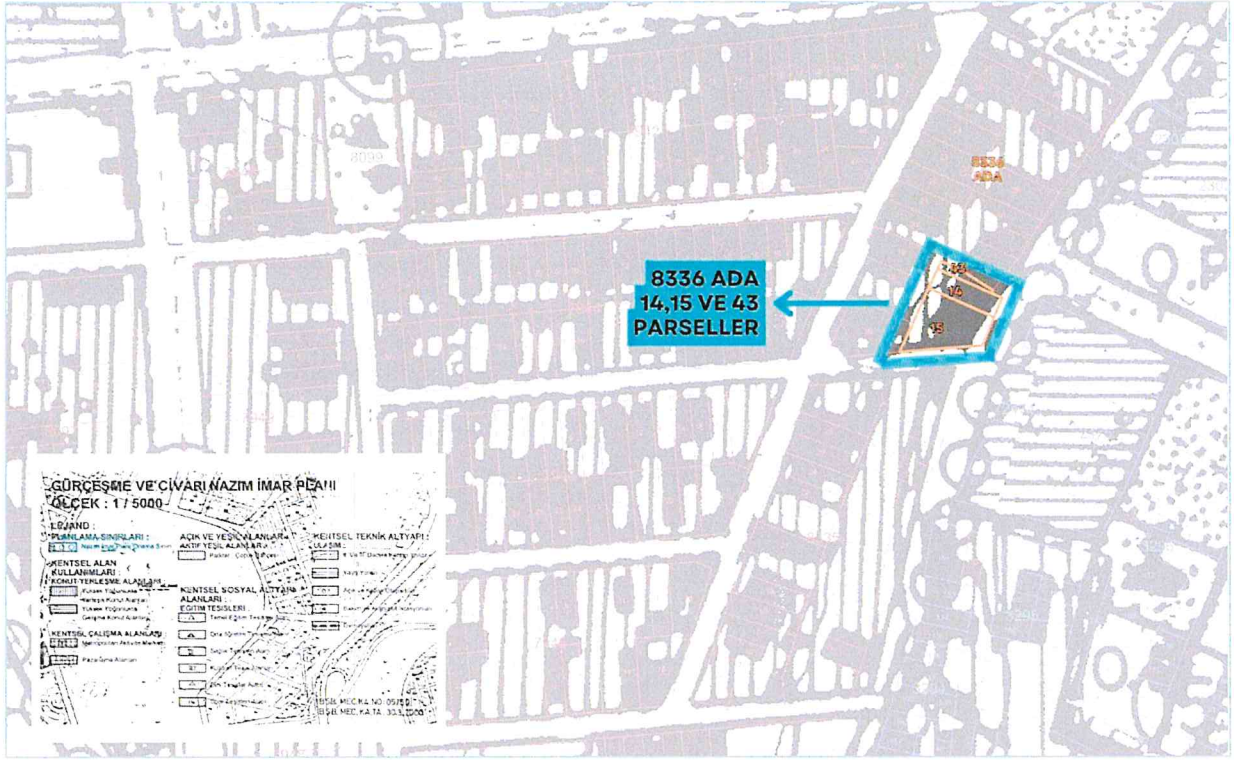
Plan değişikliğine konu 8336 ada 14, 15 ve 43 parseller; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.1998 tarihli ve 05.74 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” ve “Taşıt Yolu (15 metre)” kullanımında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.03.2000 tarihli ve 05.50 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planı Revizyonunda ise 14 ve 15 parseller “Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı” ve “Taşıt Yolu (15 metre)”, 43 parsel ise "Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 7: 1998 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu

İ. A. M. sy İ. D.



Şekil 8: 2000 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli Gürçeşme ve Civarı Nazım İmar Planı Revizyonunda Planlama Alanının Konumu

Planlar arası hiyerarşi ve kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine uygun olacak şekilde, konunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirilmesi hususuna yönelik talebimiz 09.08.2024 tarihli ve E-72966316-115.01.06-372187 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilmiş olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile koordineli olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği süreci İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülmektedir.

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 8336 ada 14, 15 ve 43 parseller; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 26.01.1998 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme ve Civarı İmar Planında "Blok Nizam- 5 Kat (BL-5)" yapılaşma koşullu "Konut Alanı", kısmen de "Taşıt Yolu (15 metre)" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 27.11.2000 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürçeşme (Yenidoğan, Zeytinlik ve Güney Mahallesi) Revizyon İmar Planında ise imar hatları düzenlenerek 14 ve 15 parseller "Blok Nizam - 5 Kat

**8336 ADA
14,15 VE 43
PARSELLER**

**ÖRÜŞME VE ÇVARI
İMAR PLANI/
ÖLÇEK:1/1000**

PLAN NOTLARI

- Çizim alanı, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır.
- Harita alanı, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır.
- Çizim alanı, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır.
- Çizim alanı, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır. Harita, planlar ve diğer teknik çizimler, 1/1000 ölçeğinde yapılmıştır.

[illegible]

8 A m 44 f 0

5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Plan değişikliğine konu Zeytinlik Mahallesi, 8336 ada, 14, 15 ve 43 parselleri de kapsayan ve yaklaşık 368 ha için hazırlanan "Konak İlçesi Gürçeşme Bölgesi ve Buca İlçesi, Çaldıran, Laleli ve Çamlık Mahalleleri ile Bornova İlçesi, Mersinli, Cengiz Topel ve Meriç Mahallelerinde Hazırlanacak 1/1 000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" 648 sayılı Kanun Hükmünde Karamame ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkasının (d) bendi kapsamında 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince 12.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre 8336 ada 14, 15 ve 43 parsellerin yerleşime uygunluk durumu "Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3), Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Gürçeşme Caddesi'nin doğusunda yer alan Zeytinlik Mahallesi, blok nizam yapılaşma koşuluna sahip konut alanlarının yoğun olduğu meskûn bir yerleşim alanı niteliğindedir. Bölgenin yoğun konut dokusunun ihtiyacı olan kentsel sosyal donatı alanları; yürürlükteki imar planı kararları yönüyle yetersiz durumda olup, bölgedeki imar planı uygulamalarının büyük ölçüde tamamlanmış olması sebebiyle alanın ihtiyaç duyduğu kentsel sosyal donatı alanlarının mevcut potansiyeller ve bölge talepleri doğrultusunda belirlenmesi önem kazanmaktadır.

Zeytinlik Mahallesi, 8336 ada, 14, 15 ve 43 parsellerde yer alan ve geçmişte Rahibe Okulu ve Fransız Yetimhanesi olarak kullanıldığı tespit edilen tescilli yapının, 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 yarısından 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."

SA m. 64 f. 10

“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.”

tanımları doğrultusunda “Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis)” olarak işlevlendirilmesinin, hem bölgenin ihtiyaçlarının giderilmesine hem de korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının kamusal bir işlev ile korunmasına ve yaşatılmasına imkân sunacağı değerlendirilmektedir.

Söz konusu tescilli yapının kentsel sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu Gürçeşme bölgesinde, sosyo-kültürel ihtiyaçlara yanıt verecek kamusal bir kullanım ile korunması, yaşatılması ve işlevlendirilmesi amacıyla Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nün 25.07.2024 tarihli ve E-91624281-752.01-367986 sayılı yazısı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarihli ve 6265 sayılı kararı doğrultusunda tescil gösteriminin işlenmesine, “Belediye Hizmet Alanı (İdari+Sosyal+Kültürel Tesis)” olarak belirlenmesine ve plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

8 A. m 64 8 D

7. PLAN NOTLARI

1. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2017 tarihli ve 6265 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak belirlenen alanda yapılaşmaya esas tüm iş ve işlemler 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile yürürlükteki İlke Kararları doğrultusunda yürütülecektir.



8 A. M. 44 * 0