

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ

8722 ADA, 3 VE 4 PARSELLERE İLİŞKİN

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Meclis Karar No : 06.322

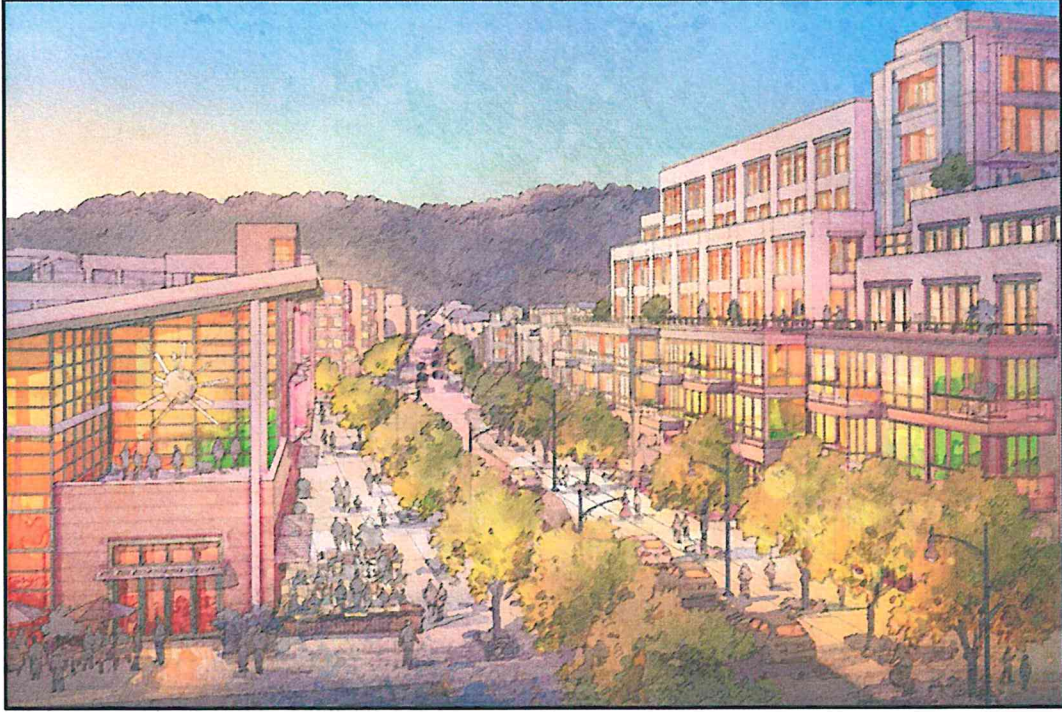
Meclis Karar Tarihi : 15.03.2024

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2024)



Mustafa Emin BOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	1
2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ	1
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	1
2.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu	3
2.3. Yürürlükteki Planlar	4
2.3.1. Üst Ölçekli Planlar.....	4
2.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ..4	
2.3.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	5
2.3.1.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
2.3.1.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8
4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	9

1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8722 ada, 3 ve 4 parsellere ilişkin yürütülen bu planlama çalışmasının amacı; "1/5.000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı" kapsamında belirlenmiş olan "Merkezi İş Alanı" arazi kullanım kararını ve ana ulaşım bağlantılarını koruyacak şekilde, iki adet imar adasının yeniden düzenlenerek uygulama safhasının önünün açılmasını sağlamaktır.

Bu bağlamda; yaklaşık 6.1 hektar yüzölçümüne sahip olan alanda bulunan "Merkezi İş Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" kullanımları, uygulama safhası öngörülerek yapılan hesap çalışmaları doğrultusunda revize edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine sahası; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup İzmir Yeni Kent Merkezi olarak belirlenmiş alanın kuzeyinde Altınyol ve Anadolu Caddesi'ni Smyrna Meydanı'na bağlayan Nursultan Nazarbayerev Caddesi ile Bornova Deresi'ne cepheli olup, doğusundan Manas Bulvarı ile, batısından ise İzmir Banliyö Hattı ile çevrilidir.



-İzmir İli'nin Türkiye'deki Konumu-



-Bayraklı İlçesi'nin İzmir İli'ndeki Konumu-

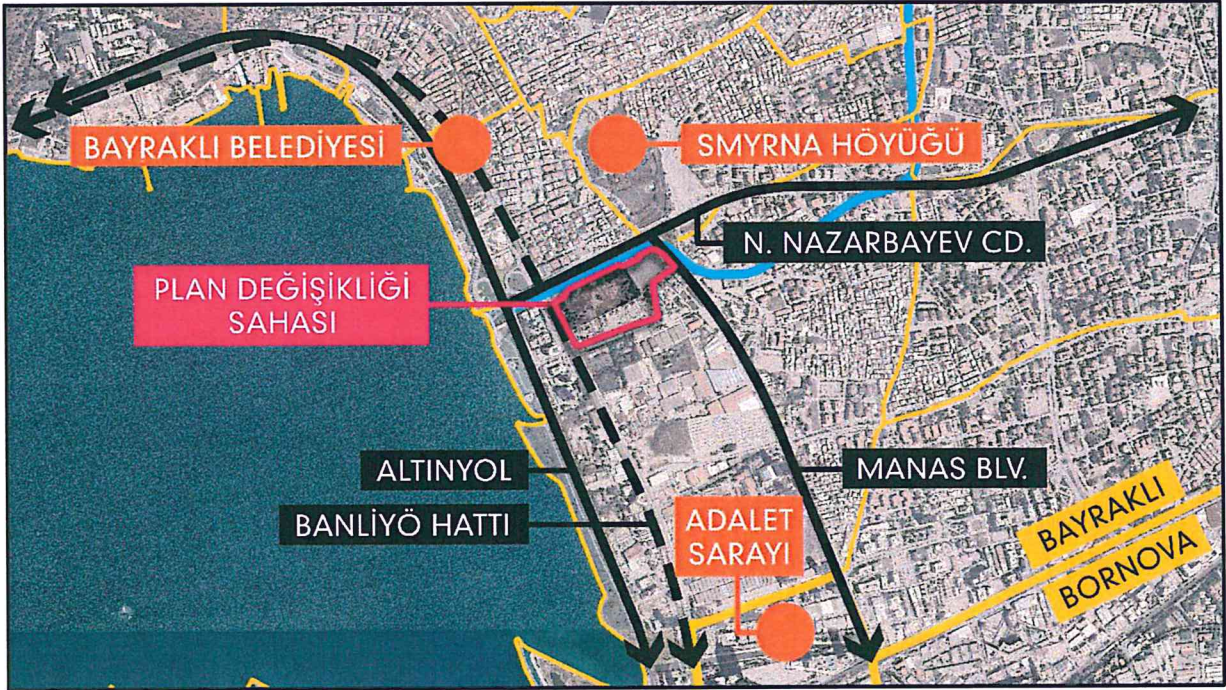
Alanın İzmir'in önemli merkezlerine ve çevresindeki başlıca konumlara olan mesafesi şu şekildedir:

Konum	Mesafe
Bayraklı Sevgi Yolu / İZBAN İstasyonu	650 m
Smyrna Höyüğü	.900 m
Bayraklı Belediyesi	1.5 km
İzmir Adalet Sarayı	1.5 km
İzmir Kent Merkezi (Konak Meydanı)	11 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	35 km

-Plan Değişikliği Sahasının Belirli Konumlara Mesafesi-



-Plan Değişikliği Sahasının Bayraklı İlçesi'ndeki Konumu-

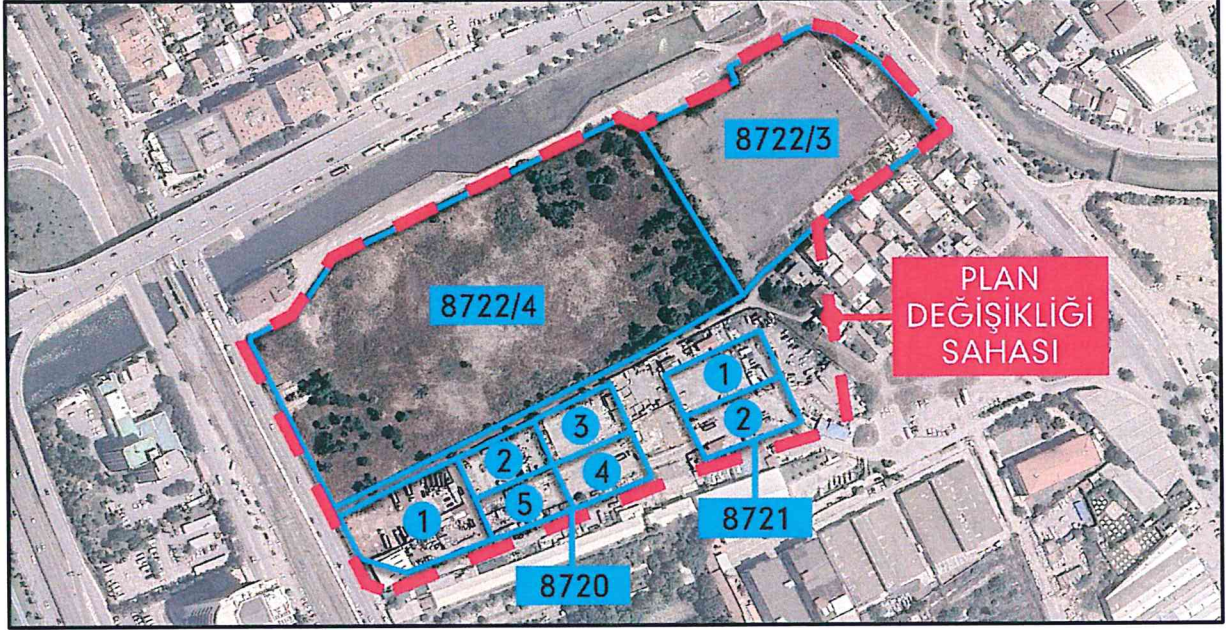


-Plan Değişikliği Sahasının Yakın Konumu-

2.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu

Plan değişikliği sahası dahilinde toplam yüzölçümü 69.830 m²'ye tekabül eden 9 adet imar uygulamasını tamamlamış parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 8722 ada 3 ve 4 no'lu parseller yapılaşmaya konu edilmemiş olup, diğer parseller üzerinde düzensiz

/ geçici depolama alanları ile tır parkları bulunmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasındaki Mülkiyetler-

Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
Salhane	8722	3	16.300 m ²	Oniki Adet Kargir Bina
Salhane	8722	4	38.780 m ²	Arsa
<i>Toplam</i>			69.830 m ²	

-Mülkiyet Tablosu-

2.3. Yürürlükteki Planlar

Plan değişikliği sahası; günümüze dek geçen süreçte çeşitli kurumlar tarafından farklı tarihlerde hazırlanarak onanan planlama çalışmalarına konu olmuştur.

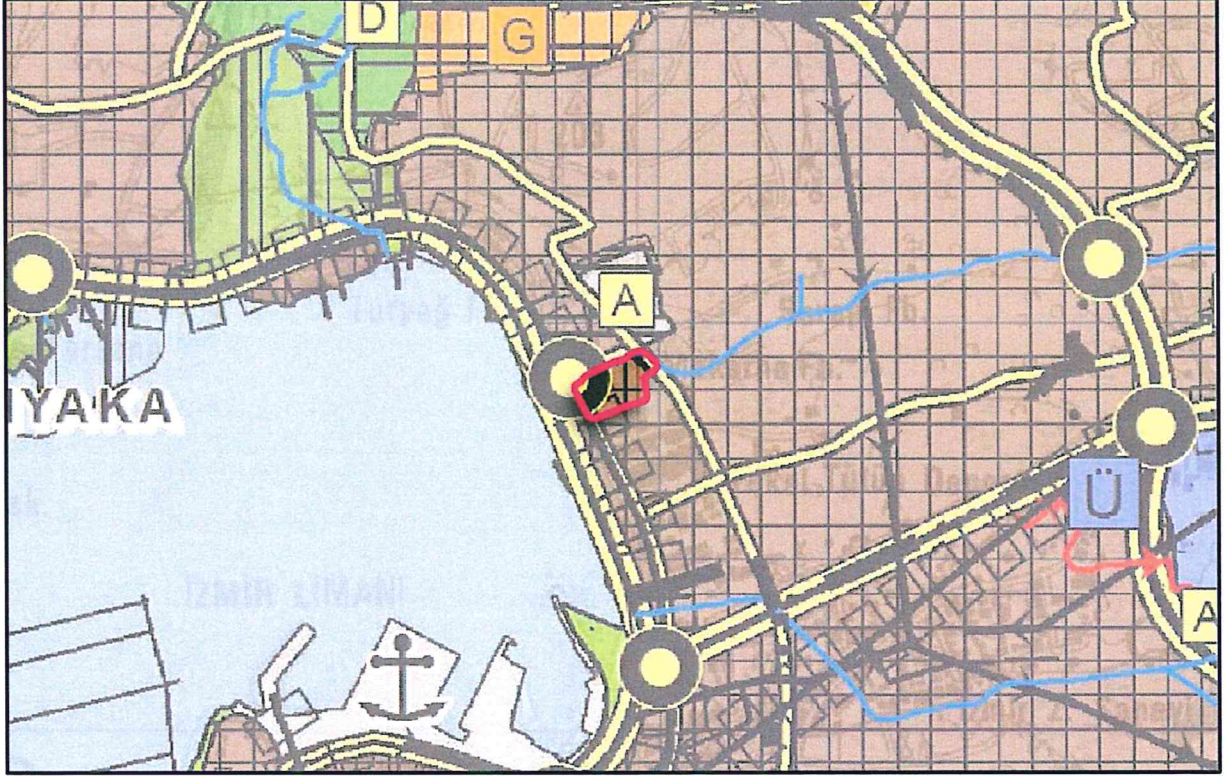
Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli planlama çalışmaları olmak üzere iki ana grupta toplanabilir:

2.3.1. Üst Ölçekli Planlar

2.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 08.09.2023 tarihinde

kısmi değişiklikler yapılarak son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda L18 paftasında yer almaktadır. Söz konusu planda plan değişikliği sahası, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.



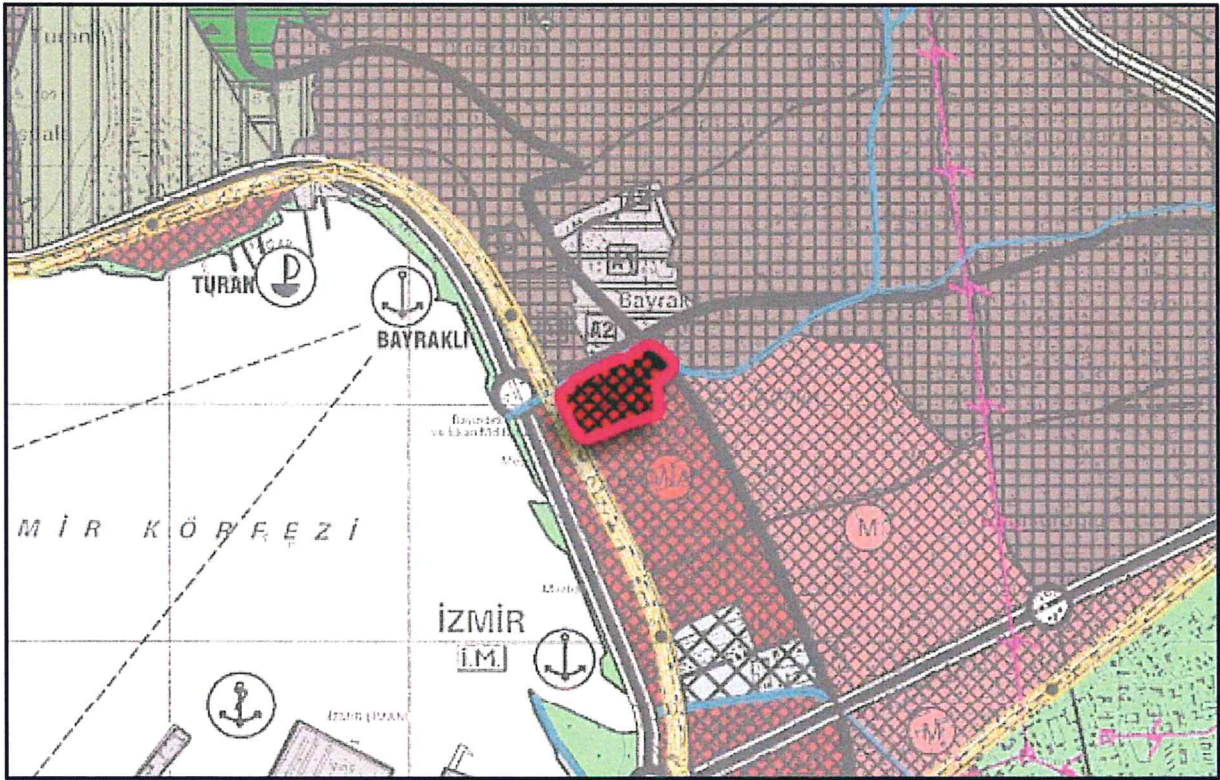
-Plan Değişikliği Sahasının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

Bahse konu planın plan uygulama hükümlerinin, 8.1.1.3. maddesinde Kentsel Yerleşik Alanlar için "Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." denilmektedir.

2.3.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; L18-A2 paftasında yer almakta olup söz konusu alan bu planda "Merkezi İş Alanları", kullanımında kalmaktadır.

Bahse konu planın plan uygulama hükümlerinin, 7.4.1. maddesinde, "İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel ya da kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımı yer alabilir." ibaresi yer almaktadır.

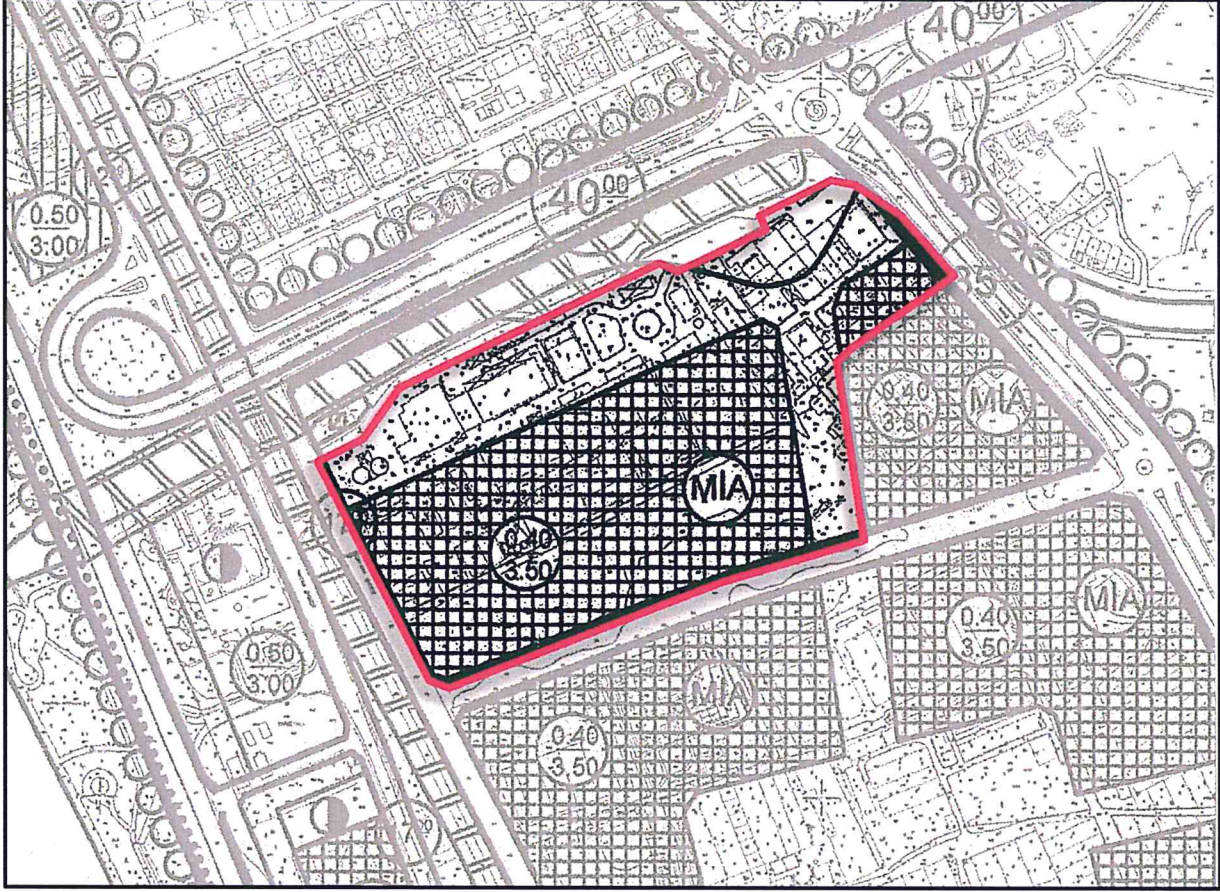


-Plan Değişikliği Sahasının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.3.1.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası; İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.07.2010 tarih, 01.916 sayılı kararı ile 21.01.2011 tarihinde onaylanan İzmir Yeni Kent Merkezi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarında yer almakta olup söz konusu planda L18A-4D paftasında kalmaktadır.

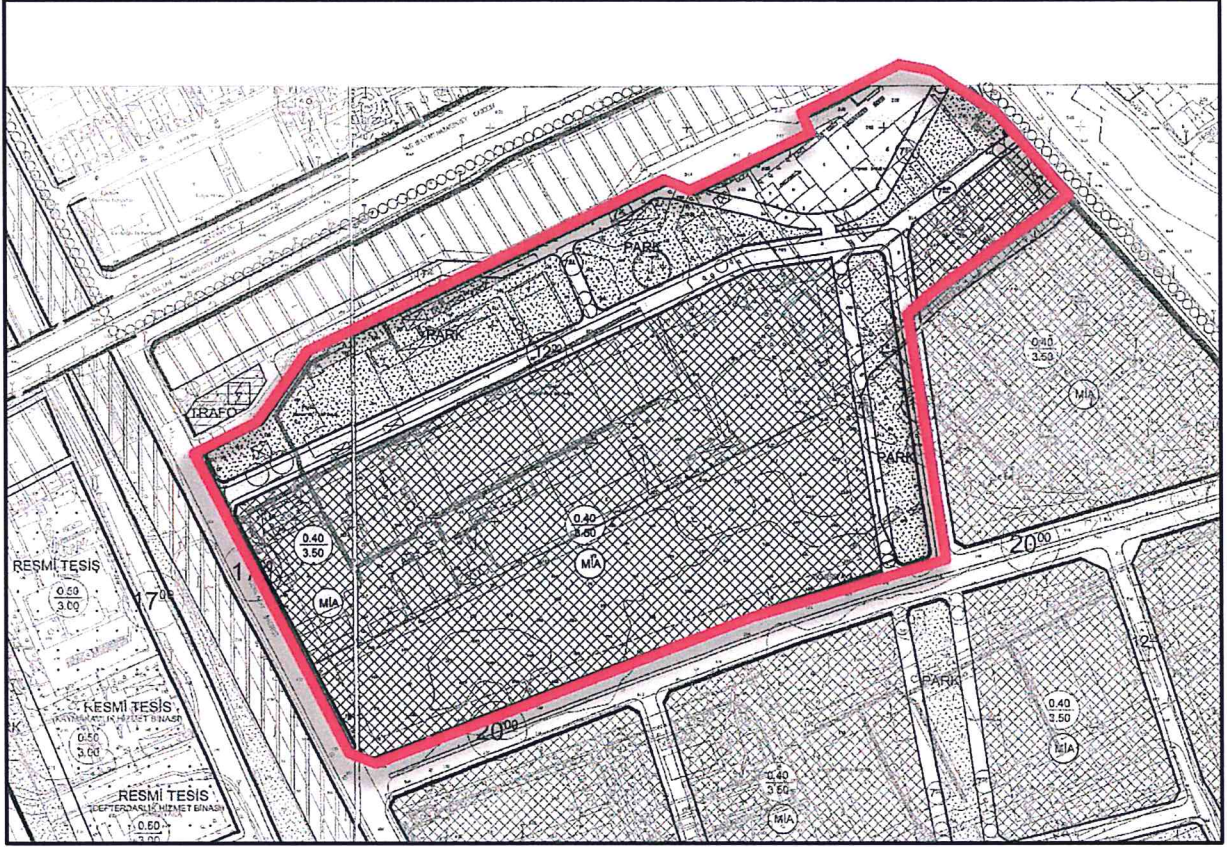
Bahse konu planda saha, "Merkezi İş Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" kullanımlarında kalmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

2.3.1.4. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sahası, yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda L18A-04D-3A, L18A-04D-3B, L18A-04D-2C paftalarında kalmakta olup söz konusu alanın plandaki kullanım kararı "TAKS=0.40 – KAKS= 3.50" yapılaşma koşullu "Merkezi İş Alanı (MİA)" ve "Park"tır. Bununla beraber alanın kuzeyinde, merkezi iş alanı ile park alanı kullanımlarının arasından doğu-batı istikametinde 12 metrelik bir taşıt yolu geçmektedir. Plan değişikliği sahasının doğu cephesinde ise yine aynı şekilde merkezi iş alanı ve park kullanımlarının arasından kuzey-güney istikametinde 12 metrelik bir taşıt yolu geçmektedir.



-Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu-

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8722 ada, 3 ve 4 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; plan değişikliği sahasının yakın çevresinde "1/5.000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı" plan kararları doğrultusunda şekillenen yapılaşma eğilimleri, sahanın fiziksel özellikleri ve alana yönelik toplanan veriler ışığında; "Merkezi İş Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan" kullanım kararlarına haiz adalarda yapılacak değişiklik ile uygulamanın önünü açmak amacı ile hazırlanmıştır.

Plan değişikliği ile 8722 ada, 3 ve 4 parsellerin sahip olduğu imar hakları hesaplanırken söz konusu parseller ile birlikte 8720, 8721, 34151, 34152, 34153, 34154, 34158, 34159, 34160 adalar içerisinde yer alan parselleri kapsayan düzenleme sahası baz alınmıştır. Düzenleme sahasında yer alan bu parsellerin kök tapu yüzölçümlerine erişilerek meri uygulama imar planına göre zaiyat oranı hesaplanmıştır. Yapılan hesap neticesinde yürürlükteki imar planında söz konusu düzenleme sahasının zaiyat oranı yaklaşık %35 olarak tespit edilmiştir. Yürütülen planlama çalışması ile 8722 ada, 3 ve 4 parsellerin

zaiyat oranı 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre güncel yasal seviye olan %45 düzeyine çekilmiş olup, düzenleme sahası içerisinde yer alan iki parselin paylarına düşen emsal alanlarının korunması öngörülmüştür.



-Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği-

4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1) Uygulamaya ilişkin hususlar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenecektir.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere uyulacaktır.

