



**BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, OSMANGAZİ MAHALLESİ,
25 N PAFTA, 540 ADA 1 VE 2 PARSELLERİN
“ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI” OLARAK BELİRLENMESİNE YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**





BAYRAKLI BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA GRUBU

LEVENT SAYAR..... Şehir Plancısı - BAŞKAN YARDIMCISI

HAKAN KÜÇÜKKILIÇ..... Şehir Plancısı - PLAN VE PROJE MÜDÜRÜ V.

AHU AKSOY ÇİÇEK.....Y. Şehir Plancısı

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu edilen bölge; Osmangazi Mahallesinde; 587, 590, 593 ve 596 Sokaklarla çevrelenmiş olup, ticaret alanlarının güneyinde, Osmangazi camisinin ise batı kesiminde yer almaktadır.



NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün 15.01.2025 tarih, 3210029 sayılı yazısı ile Müdürlüğümüze yaptığı talep üzerine hazırlanmış olup, bu yazıda; 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun Geçici 41.Maddesi uyarınca yürütülen taşınmaz devir işlemlerine esas olmak üzere Osmangazi Mahallesi, 540 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararının "Özel" Sosyal ve Kültürel Tesis Tesis olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

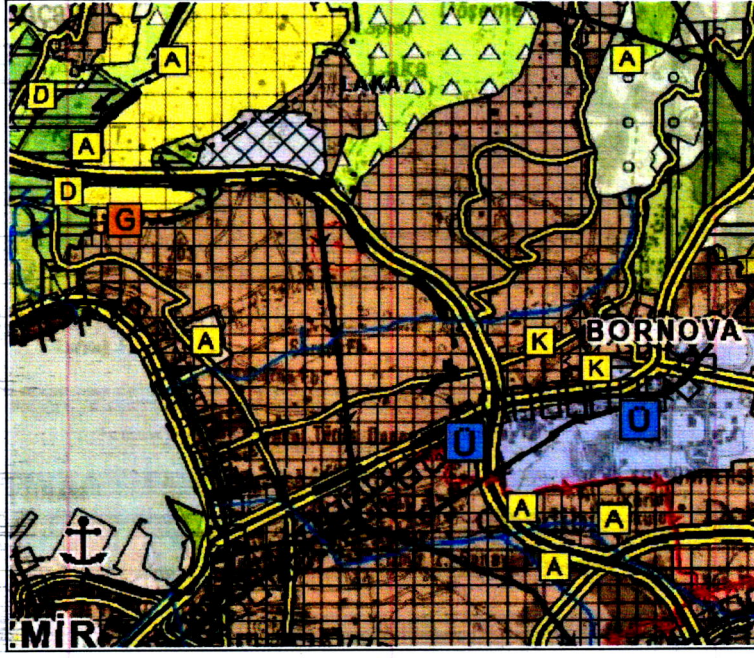
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 540 ada 1 ve 2 parseller "Bayraklı Belediyesi" mülkiyetindedir. (Ek.1)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

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

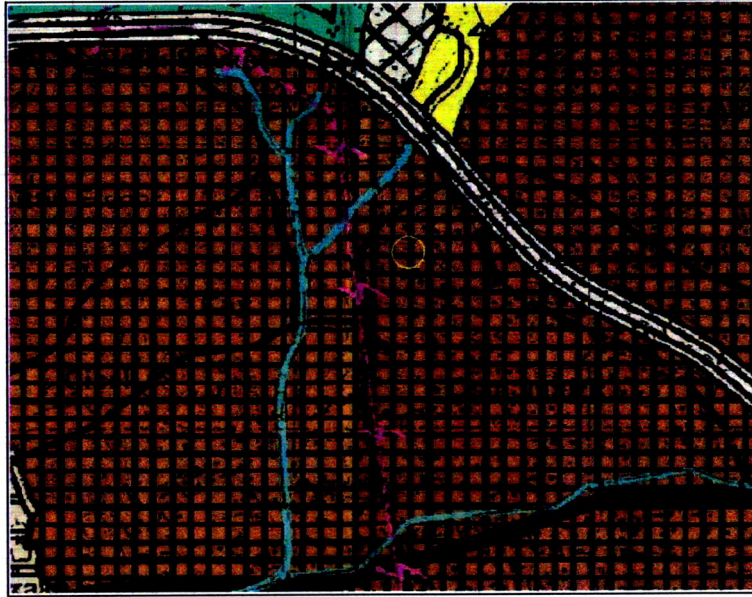
A. A.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

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

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 "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.

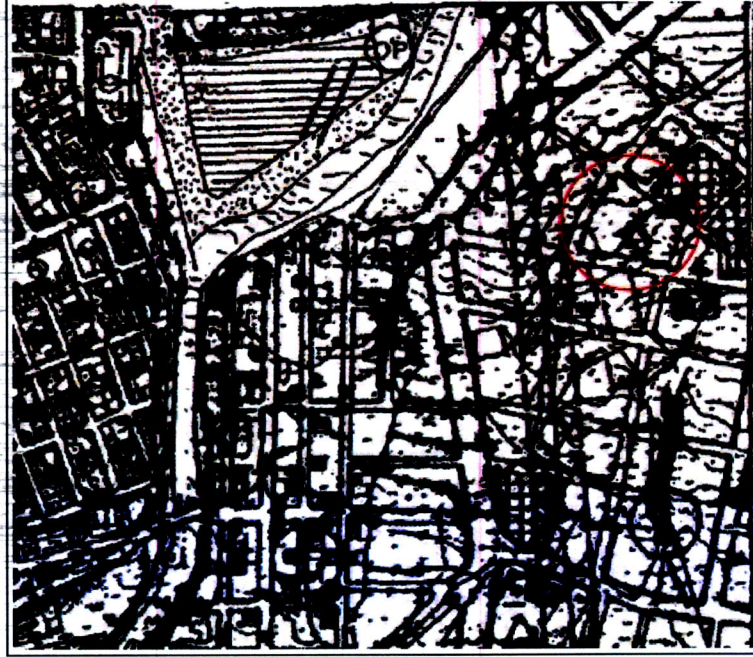


1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

Handwritten signature in blue ink.

- **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

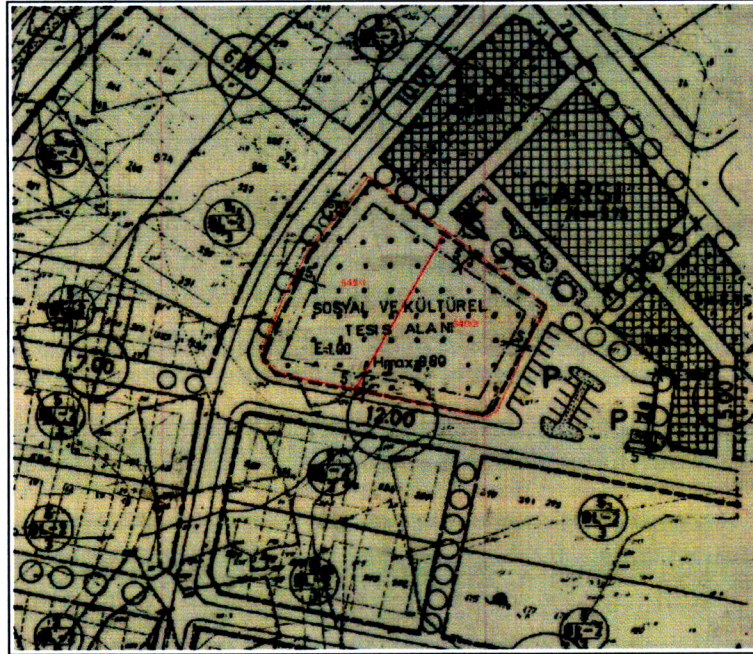
Plan çalışmasına konu bölge; mülga İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 18.06.1979 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planında "Nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek alanlar(I)" olarak tarif edilen bölgede yer almaktadır.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

- **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "E:1.00, Hmax=9.80 koşullu "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

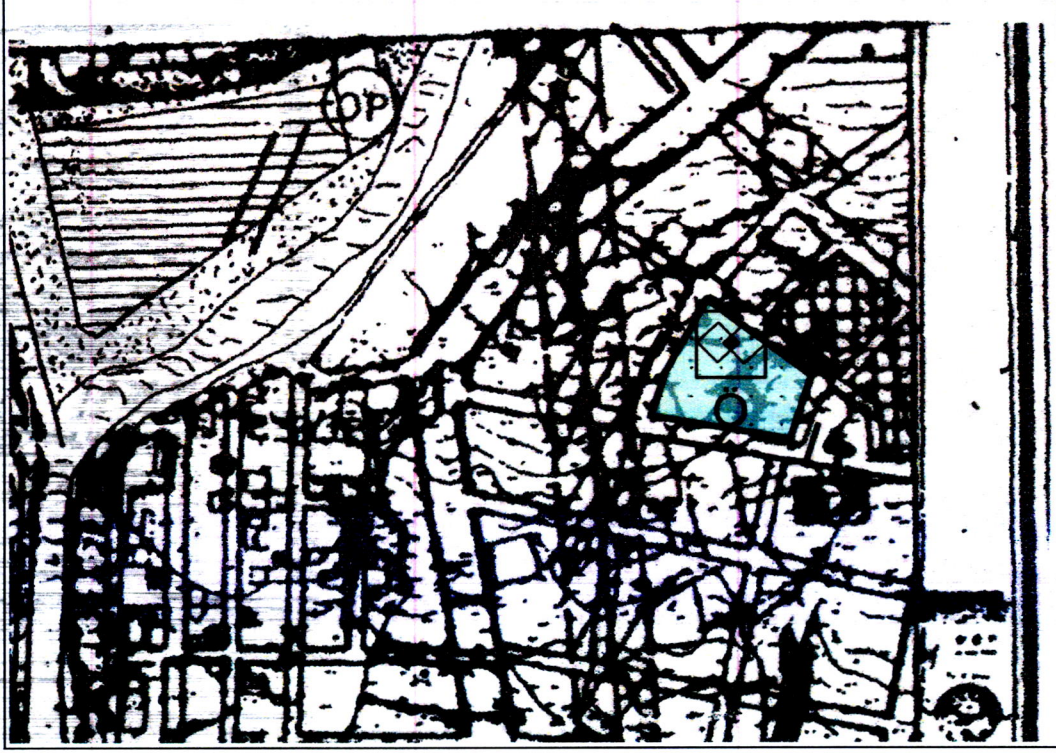


Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası

9.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün talebi doğrultusunda Bayraklı Belediyesi mülkiyetinde olan Osmangazi Mahallesi, 540 ada 1 ve 2 parsellerin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanmıştır.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası

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.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Konuya ilişkin Belediye Başkanlığımızca İzmir Valiliği, Aile Ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, 19.02.2025 tarih, 14998761 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.(Ek.2)

[Handwritten signature]