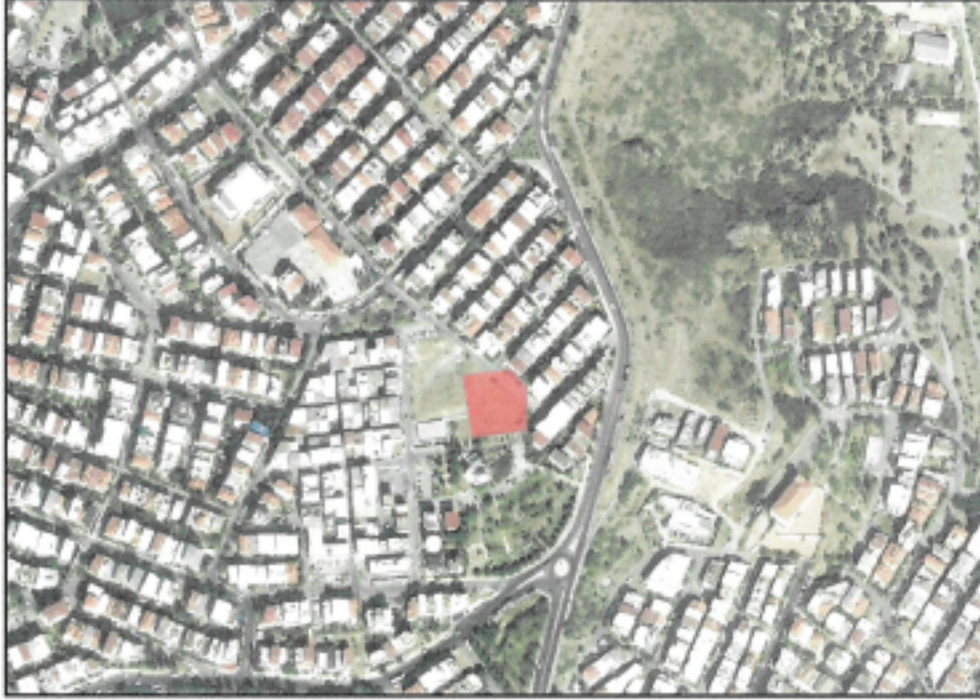


**BORNOVA İLÇESİ, ERGENE MAHALLESİ, 14296 ADA 2 PARSELİN ÖZEL SOSYAL
TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



TEMMUZ - 2025

PLANLAMA EKİBİ

1. ÖNERİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek Belediyemizin doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketlerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Vergi Dairelerine olan borçlarına karşılık, Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 10. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince teminat olarak gösterilmesi veya 5510 sayılı Kanunun Geçici 41. Maddesi gereğince ilgili kuruma satış sureti ile devrinin yapılabilmesi amacıyla yürürlükteki imar planlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenen 14296 ada, 2 parselin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin tarafımızca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. MÜLKİYET BİLGİSİ:

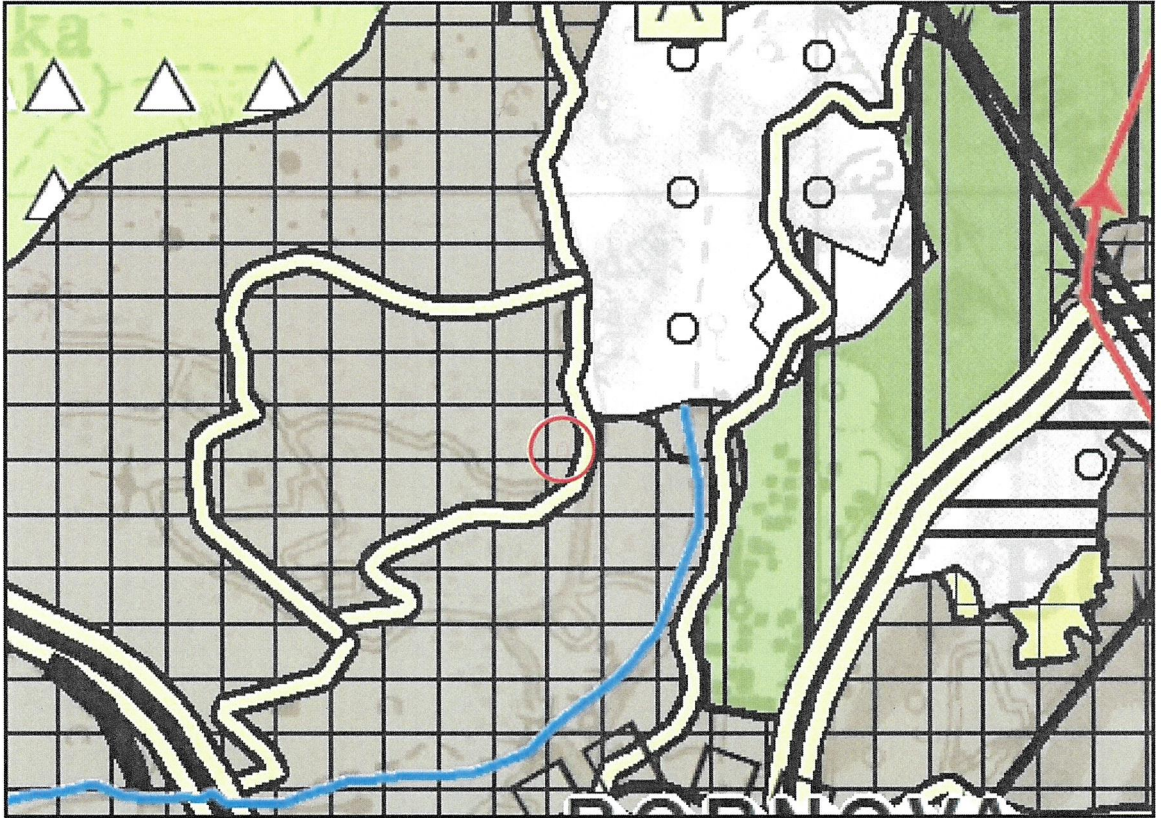
Plan değişikliğine konu 14296 ada, 2 parsel 1813 m2 olup, parselin mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine aittir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; "8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, 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, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir." hükmü bulunmaktadır.



Şekil 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

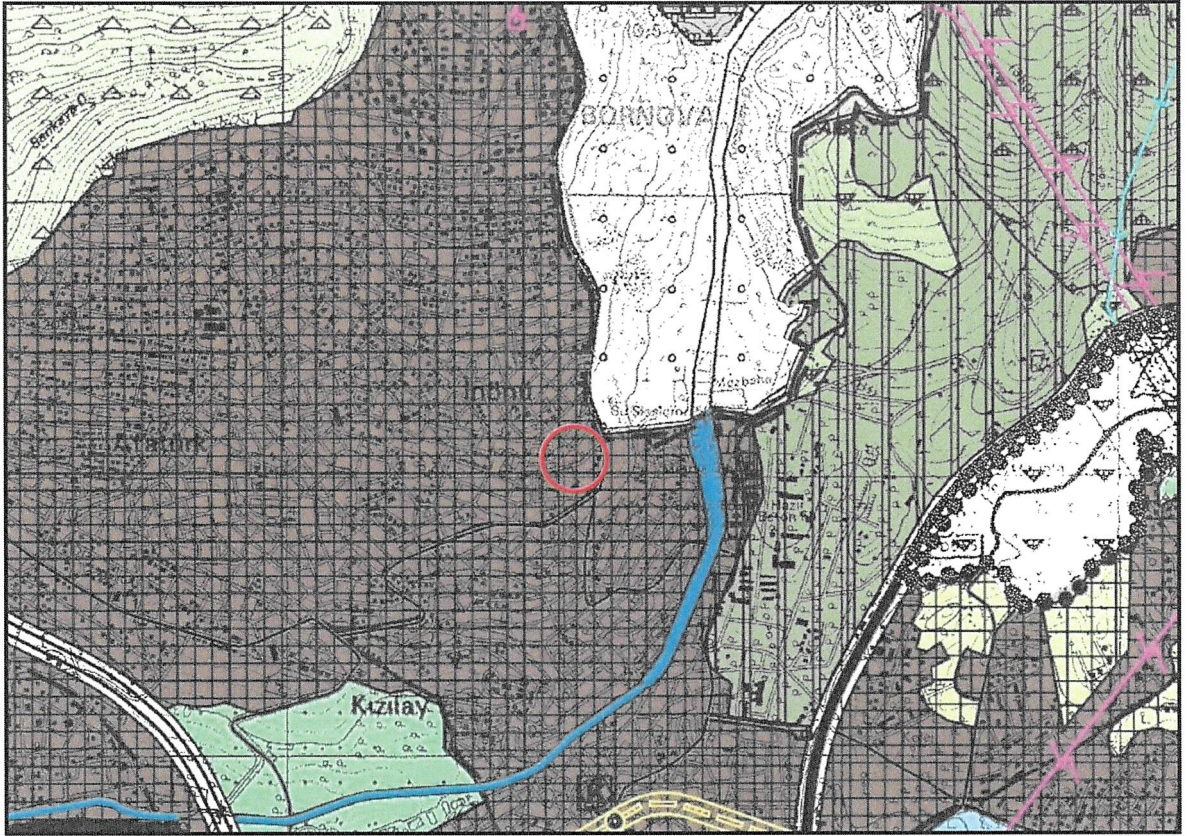
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; “4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: 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. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.” hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 2: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

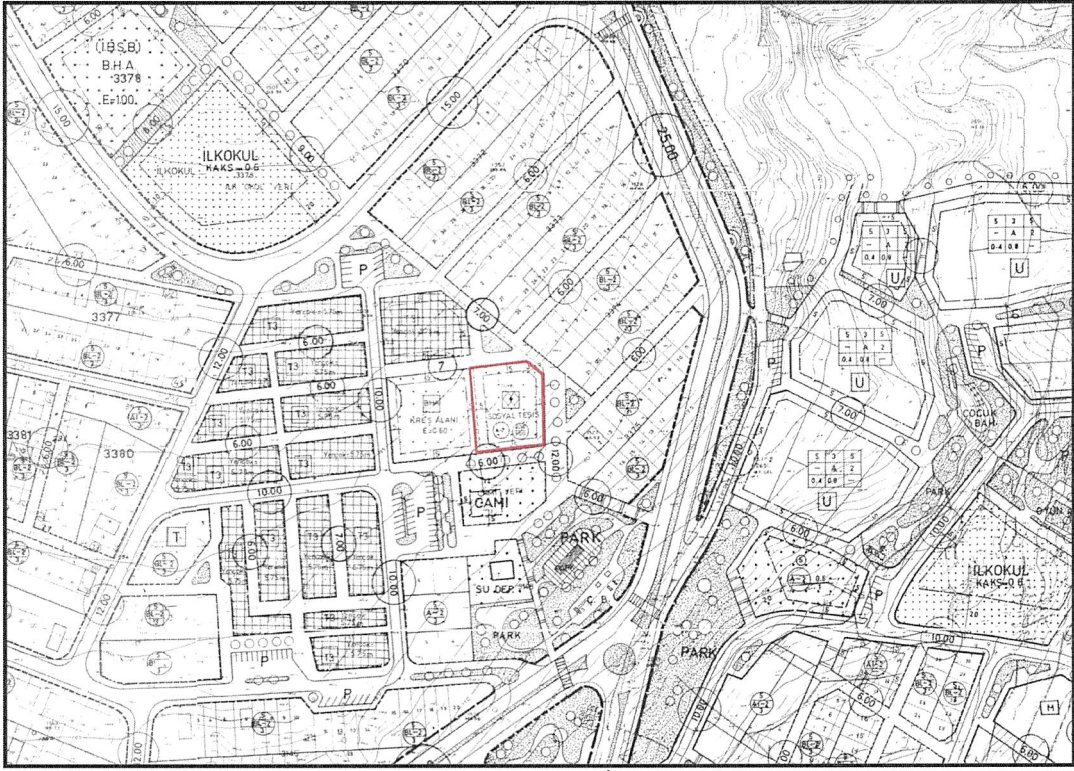
Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 15.04.2016 gün, 05.418 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 20.05.2016 tarihinde onanan; Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi 3345 ada 1 parselin Pazar Alanı, 3427 ada 1 parselin (yeni 14296 ada 2 parselin) ise Sosyal Tesis Alanı, (yeni 14296 ada 1 parselin) Belediye Hizmet Alanı (Kreş Alanı) ve (yeni 14295 ada 1 parselin) Çarşı Alanı olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Sosyal Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; Bornova Belediye Meclisi'nin 05.01.2016 tarih ve 303 sayılı kararı ile kabul edilen, Başkanlık Makamınca 20.05.2016 tarihinde onaylanan; Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi, 3345 ada 1 parselin Pazar Alanı, 3427 ada 1 parselin (yeni 14296 ada 2 parselin) ise Sosyal Tesis Alanı, (yeni 14296 ada 1 parselin) Belediye Hizmet Alanı (Kreş Alanı) ve (yeni 14295 ada 1 parselin) Çarşı Alanı olarak belirlenmesine ilişkin UIP-9195,2 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Ayrık Nizam- 2 Katlı (A-2), Taks:0.50, Kaks:1.00 yapılaşma koşullu “Sosyal Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ:

4.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda; İzmir İli, Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiş olan 14296 ada 2 parselin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam-2 Katlı (A-2), Taks:0.50, Kaks:1.00 yapılaşma koşullu "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenen parselin, E=1.50, Yençok: 3 Kat yapılaşma koşullu "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur..." hükümleri yer almaktadır. Bu doğrultuda 22.07.2025 tarih, 2611306 sayılı yazımız ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup, 28.07.2025 tarih, 17077272 sayılı yazısında söz konusu plan değişikliklerinin uygun olduğu tarafımıza iletilmiştir.

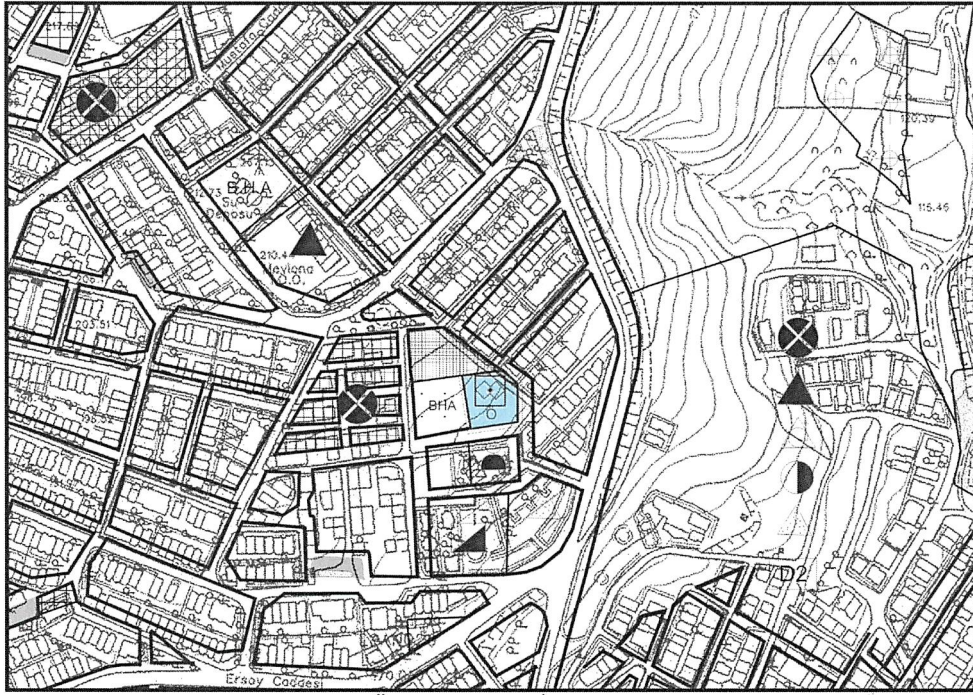
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nun 8. Maddesinde: "İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş+Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır." tanımı yer almakta olup, 14296 ada 2 parselin kullanım kararı güncel mevzuata uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

4.2. Plan Notları:

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan notlarına;

- 1) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Plan onama sınırı dışındaki alanlarda imar planı bilgisi yürürlükte bulunan imar planlarından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenilen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

hükümleri getirilmiştir.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise plan notlarına;

- 1) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Plan onama sınırı dışındaki alanlarda imar planı bilgisi yürürlükte bulunan imar planlarından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenilen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

hükümleri getirilmiştir.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği