

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
KEMALPAŞA VE GÜRPINAR MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
DEĞİŞİKLİKLERİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS 2025

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	4
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU	5
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU.....	6
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	7
2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..	7
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU	8
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	8
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Bornova İlçesini Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı	5
Tablo 2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına İlişkin Değişikliğe Ait Arazi Kullanım Tablosu	9
Tablo 3. Ticaret Turizm Alanına İlişkin Değişikliğe Ait Arazi Kullanım Tablosu.....	10

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	5
Resim 2. Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü (kaynak: google earth)	6
Resim 3. Mevcut İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Resim 4. Mevcut İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Resim 5. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	8
Resim 6. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri	9
Resim 7. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri	10

GİRİŞ

Bornova Belediye Meclisinin 01.11.2024 tarihli ve 363 sayılı Kararı ile uygun görülerek Bornova Belediye Başkanlığının 18.11.2024 tarihli ve 402825 sayılı yazıyla Belediye Başkanlığımıza iletilen Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile güncel kurum görüşleri kapsamında yeniden düzenlenerek hazırlanan, İzmir ili, Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Plan Açıklama Raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 04.156 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 27.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Bornova Belediye Başkanlığınca hazırlanan, Bakanlığın UIP-351072269 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda Bornova Belediye Başkanlığınca uygun bulunarak, Bornova Belediye Başkanlığının 07.07.2025 tarih, 470961 ve 470963 sayılı yazıları ile tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında İzmir ili, Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri ve Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

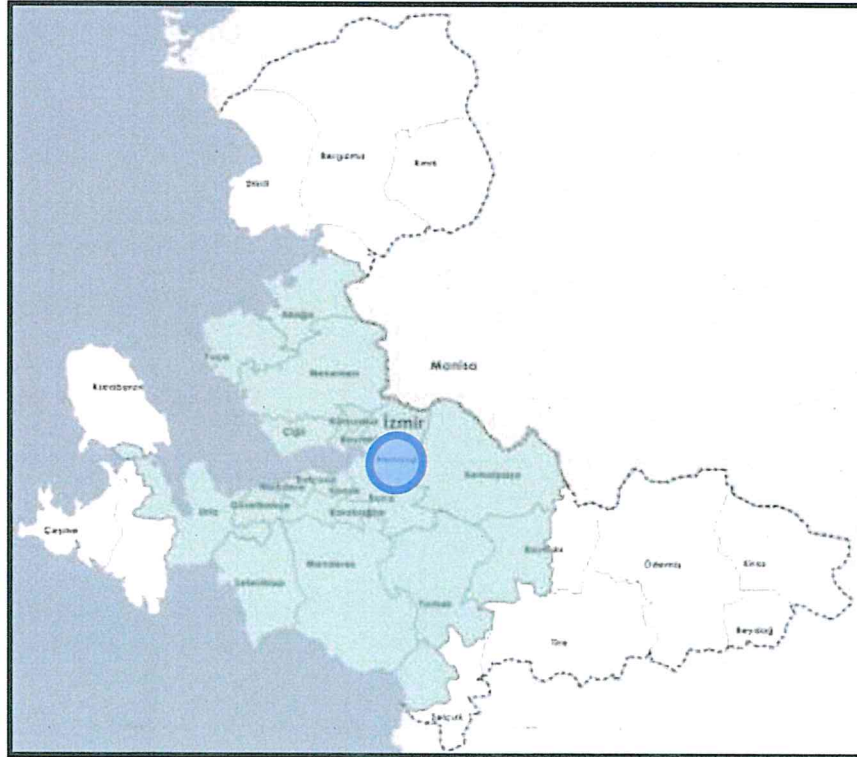
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Bornova İlçesi, İzmir körfezinin kuzey doğu kesiminde yer almakta olup, İlçenin kuzeyinde Menemen ilçesi ile Manisa İli, batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak ilçeleri, güneyinde Buca ilçesi ile doğusunda Kemalpaşa ilçesi bulunmaktadır. Bornova İlçesi yaklaşık 222 km² yüz ölçümüne sahiptir.

İzmir Kent Merkezi (Konak)	9 km
Buca İlçesi	10 km
Karşıyaka İlçesi	10 km
Bayraklı İlçesi	4 km
Kemalpaşa İlçesi	15 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	20 km

Tablo 1. Bornova İlçesini Çevre Yerleşimlere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı

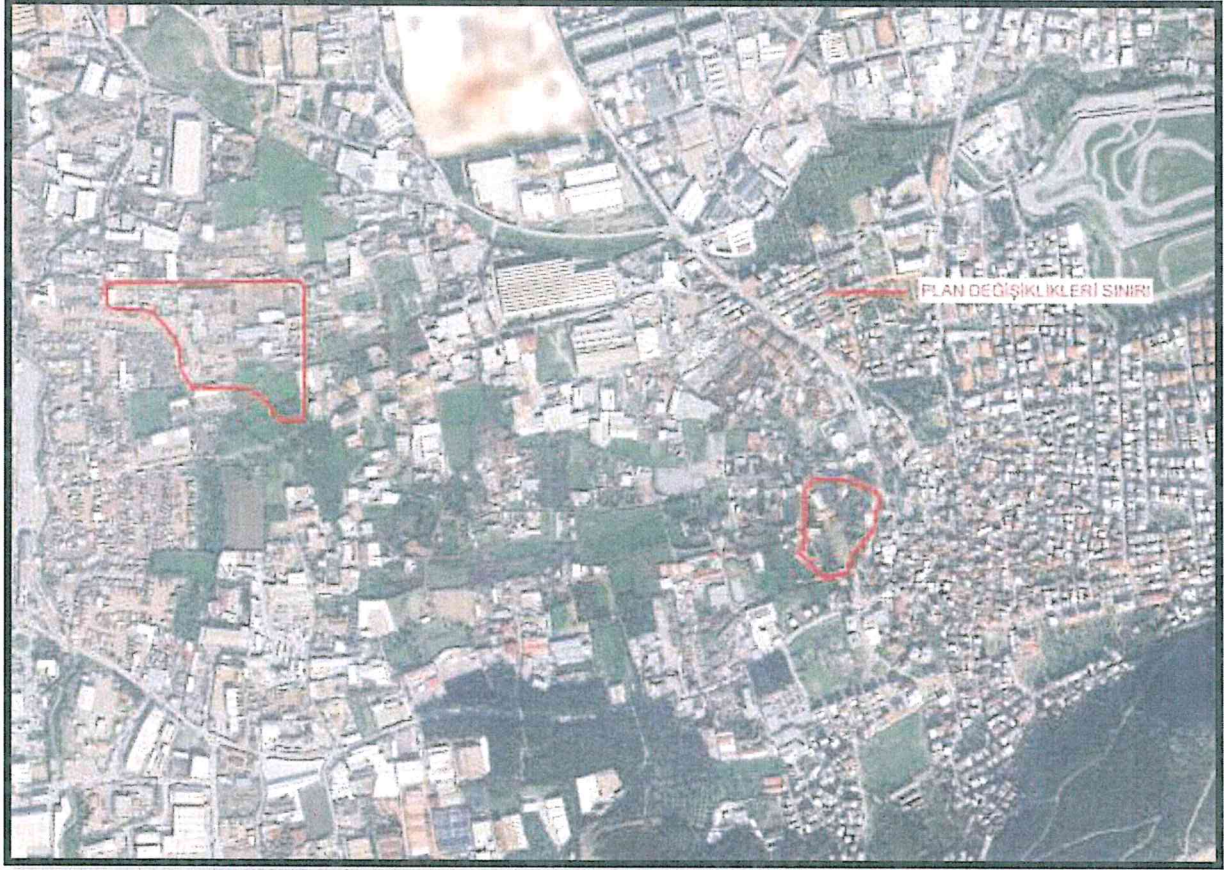
Planlama alanı, İzmir kentinin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Merkez Kent" olarak tariflenen bölgede yer almaktadır.



Resim 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Bornova İlçe Belediyesi sınırları içinde kalmakta olup; Bornova İlçesi, Gürpınar ve Kemalpaşa Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

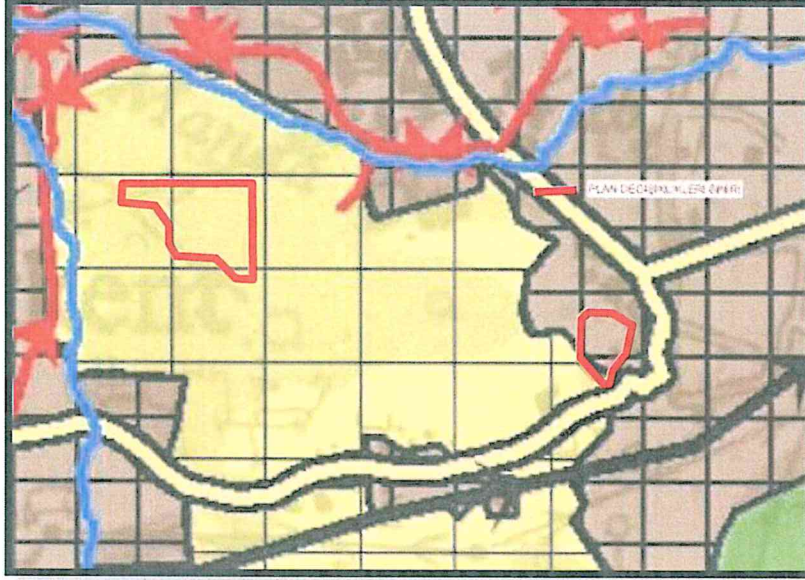


Resim 2. Planlama Alanı ve Mahalleleri Uydu Görüntüsü (kaynak: google earth)

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

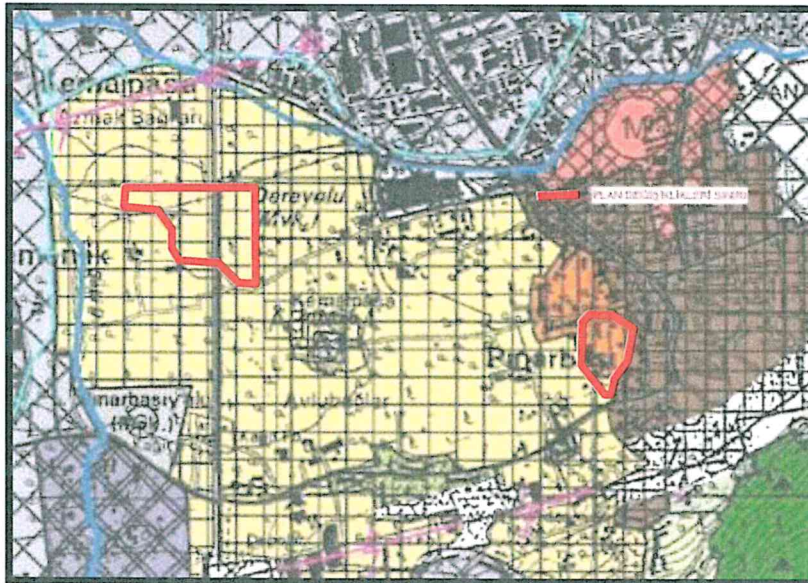
Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen kullanım kararları içerisinde kalmaktadır.



Resim 3. Mevcut İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

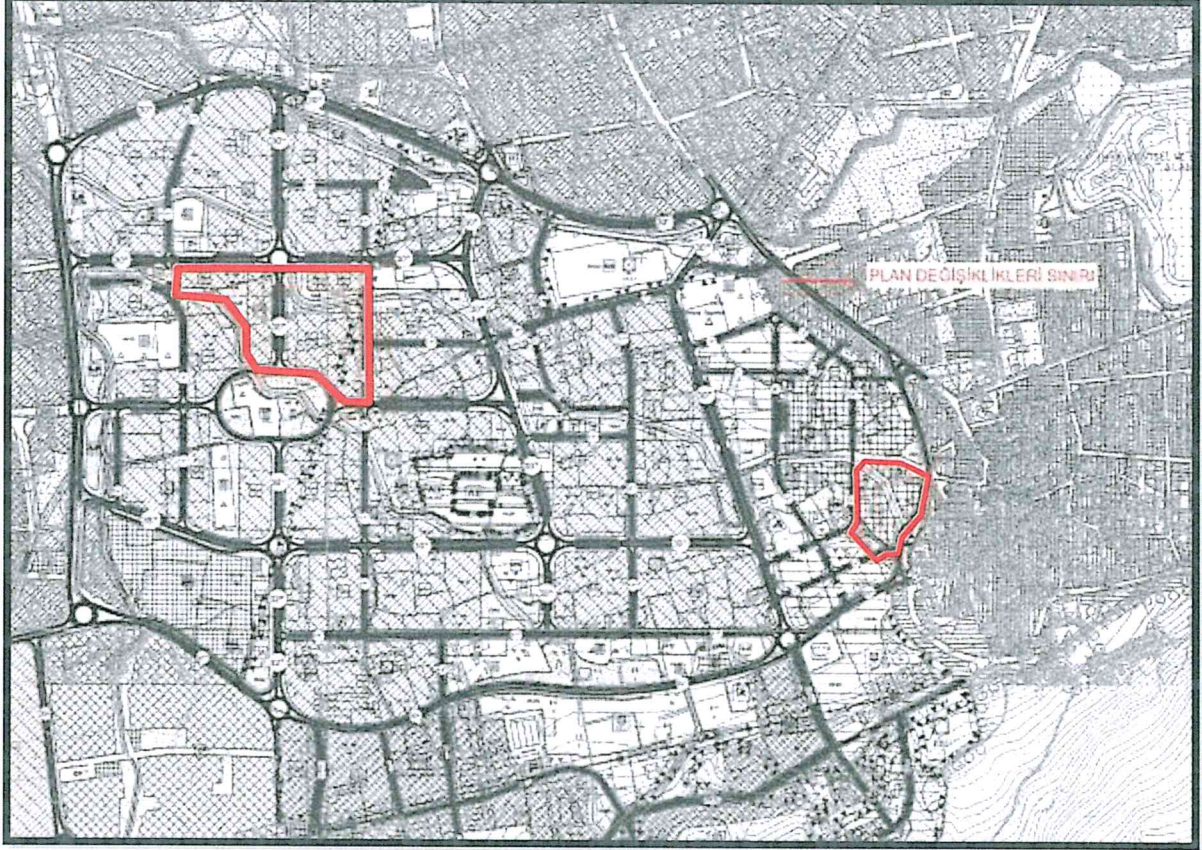
Planlama alanı; 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Turizm Tesis Alanı” kullanımlarını barındırmaktadır.



Resim 4. Mevcut İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Bornova Belediye Meclisinin 01.11.2024 tarihli ve 363 sayılı Kararı ile uygun görülerek Bornova Belediye Başkanlığının 18.11.2024 tarihli ve 402825 sayılı yazıyla Belediye Başkanlığımıza iletilen Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile güncel kurum görüşleri kapsamında yeniden düzenlenerek hazırlanan, İzmir ili, Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Plan Açıklama Raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 04.156 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 27.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.



Resim 5. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

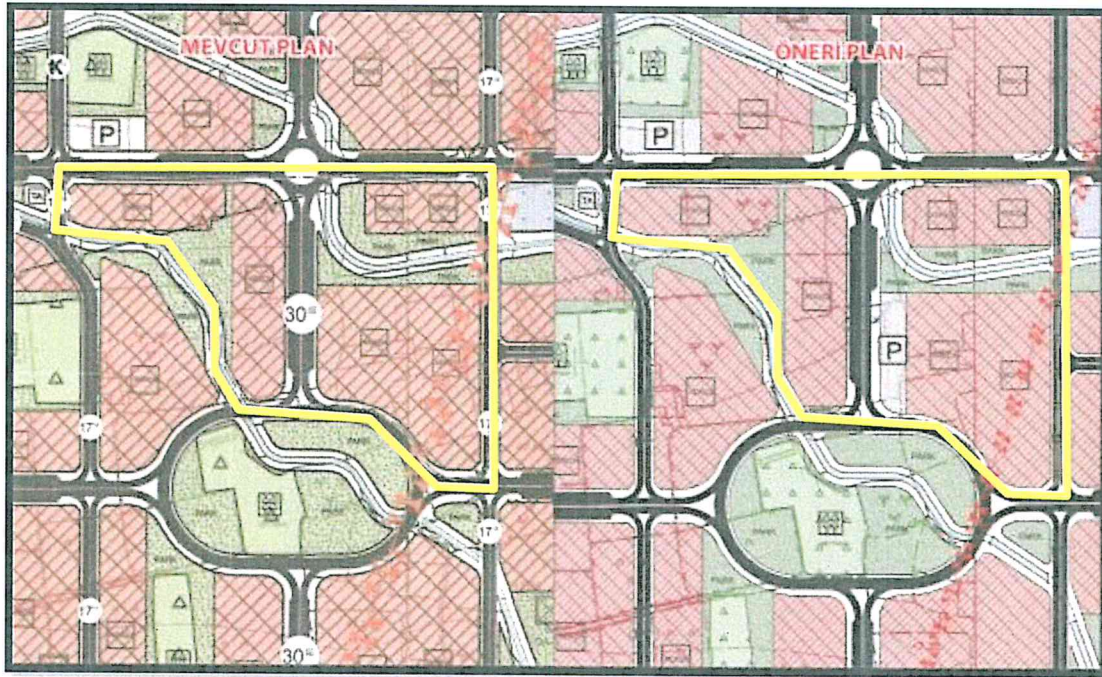
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir ili, Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Plan Açıklama Raporu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 04.156 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 27.03.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana yönelik askı süresi içerisinde yapılan itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmiş ve tamamı reddedilmiştir. Devam eden süreçte Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahallelerinde, Mutlak Koruma Alanı ve 1. Derece Koruma Alanı dışında kalan, 6108/1 Sokak'ın 7004 Sokak kesişimi ile Pınar Caddesi arasında yer alan 189 hektarlık alana yönelik UİP-351072269 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesine askı süresi içerisinde yapılan itirazlardan kabul edilen hususlara ilişkin hazırlanarak, Bornova Belediye Başkanlığının 07.07.2025 tarih, 470961 ve 470963 sayılı yazıları ile tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişiklikleri doğrultusunda İzmir ili, Bornova ilçesi, Kemalpaşa ve Gürpınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında da düzenle yapılması ihtiyacı doğmuş, bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri hazırlanmıştır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen Düzenleme Sahaları doğrultusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları tekrar düzenlenmiş, alanın kuzeyinde yer alan “Yeşil Alan ve Park” kullanımının bir kısmı yerine “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımı getirilmiş, alanın güneyinde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının bir kısmı “Yeşil Alan ve Park” ve “Genel Otopark” kullanımı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler kapsamında ulaşım güzergahlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

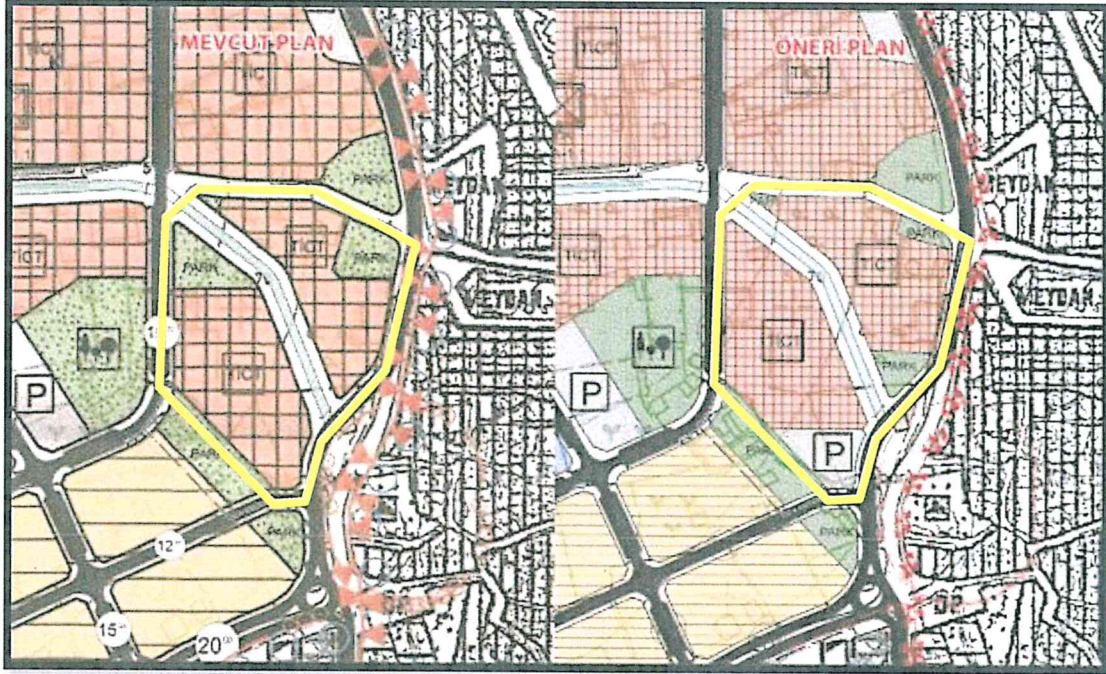


Resim 6. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri

Tablo 2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına İlişkin Değişikliğe Ait Arazi Kullanım Tablosu

DEĞİŞİKLİĞE KONU ARAZİ KULLANIM KARARLARI	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma	45.676.695	45.515.944
Park ve Yeşil Alanlar	10.426.832	7.801.754
Genel Otopark	0	2657.746

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan “Yeşil Alan ve Park” kullanımları yeniden düzenlenerek ağırlıklı olarak ana ulaşım aksı üzerinde konumlandırılmış, plan değişikliğine konu alanın bitişinde yer alan “İbadet Alanı” kullanım kararının yaratmış olduğu yoğunluk göz önünde bulundurularak alanının bir kısmı “Genel Otopark” kullanım kararı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler kapsamında ulaşım güzergahlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Resim 7. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişiklikleri

Tablo 3. Ticaret Turizm Alanına İlişkin Değişikliğe Ait Arazi Kullanım Tablosu

DEĞİŞİKLİĞE KONU ARAZİ KULLANIM KARARLARI	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Ticaret Turizm	13,874.000	14,060.683
Park ve Yeşil Alanlar	4,935.692	3357,081
Genel Otopark	0	1,438.981