



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI



**İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, L18-AA PAFTA
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, L18-A1 PAFTA 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Berçin TOPALOĞLU

İsmail ER

Dilek ALIŞAN

Dr. T. Deniz COŞKUN SATIRCI

Banu BULAKERİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ.....	1
2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	1
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	1
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	4
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	4
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE YASAL DAYANAKLAR.....	5
6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	6

HARİTALAR

<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu.....</i>	<i>1</i>
<i>Harita 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Yürürlükteki Plan.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 3: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Yürürlükteki Plan.....</i>	<i>4</i>
<i>Harita 4: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Önerisi.....</i>	<i>6</i>

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu 25034 ada 1 parsel, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi'nde Dokuz Eylül Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi kampüsünün içinde yer almakta olup yaklaşık 1 (bir) ha büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesi iştiraki Egeşehir Yapı Planlama Müşavirlik ve Teknoloji Anonim Şirketi ve Balçova Belediyesi'ne aittir.

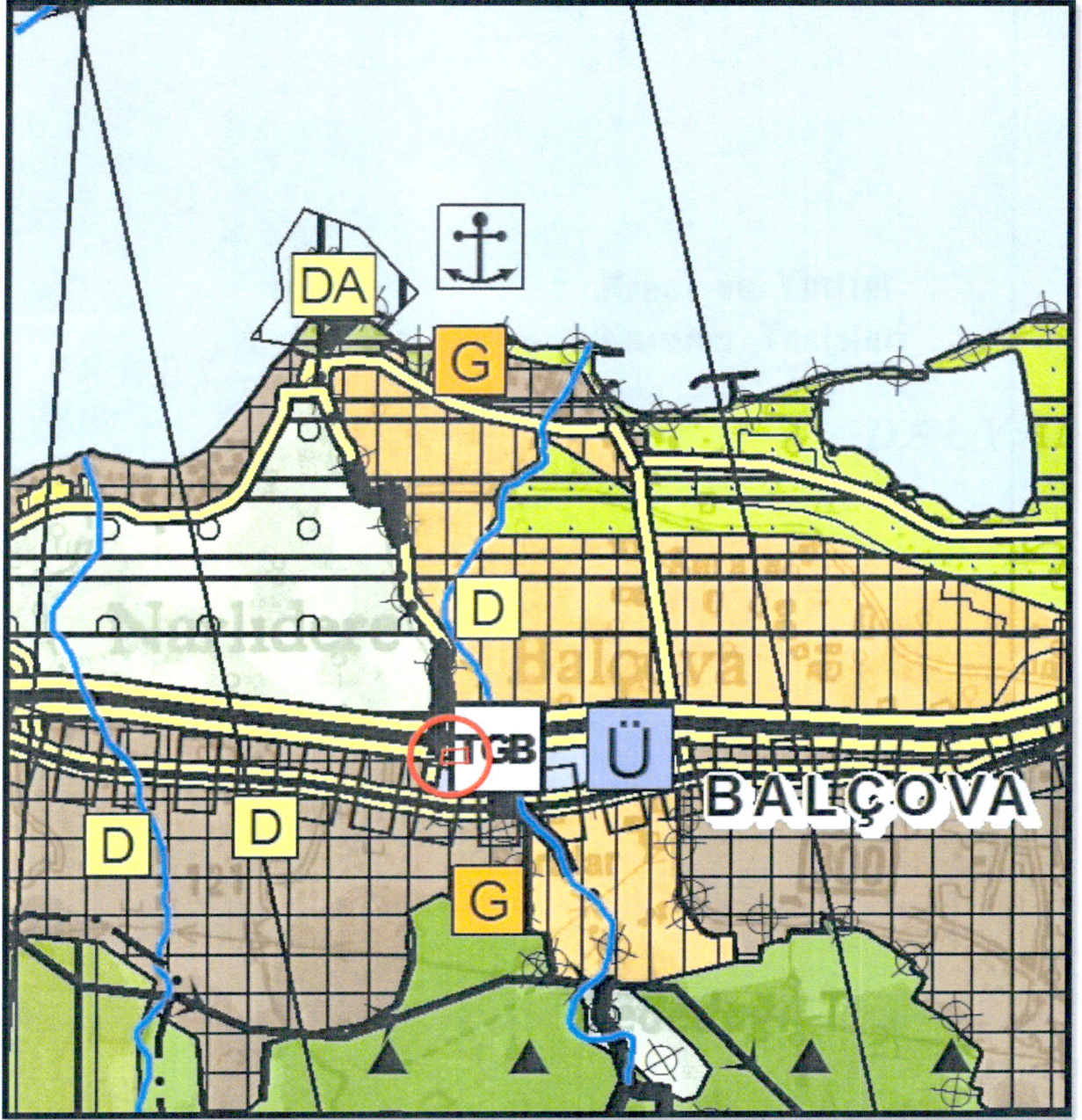


Harita 1: Kent İçindeki Konumu

2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlamaya konu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 08.09.2023 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda büyük bir kısmı "Teknoloji Geliştirme Bölgesi", diğer kısımları ise "Üniversite Alanı", "Otoyol-Ekspres Yol", "Demiryolu-Raylı Sistem" güzergâhında kalmaktadır.



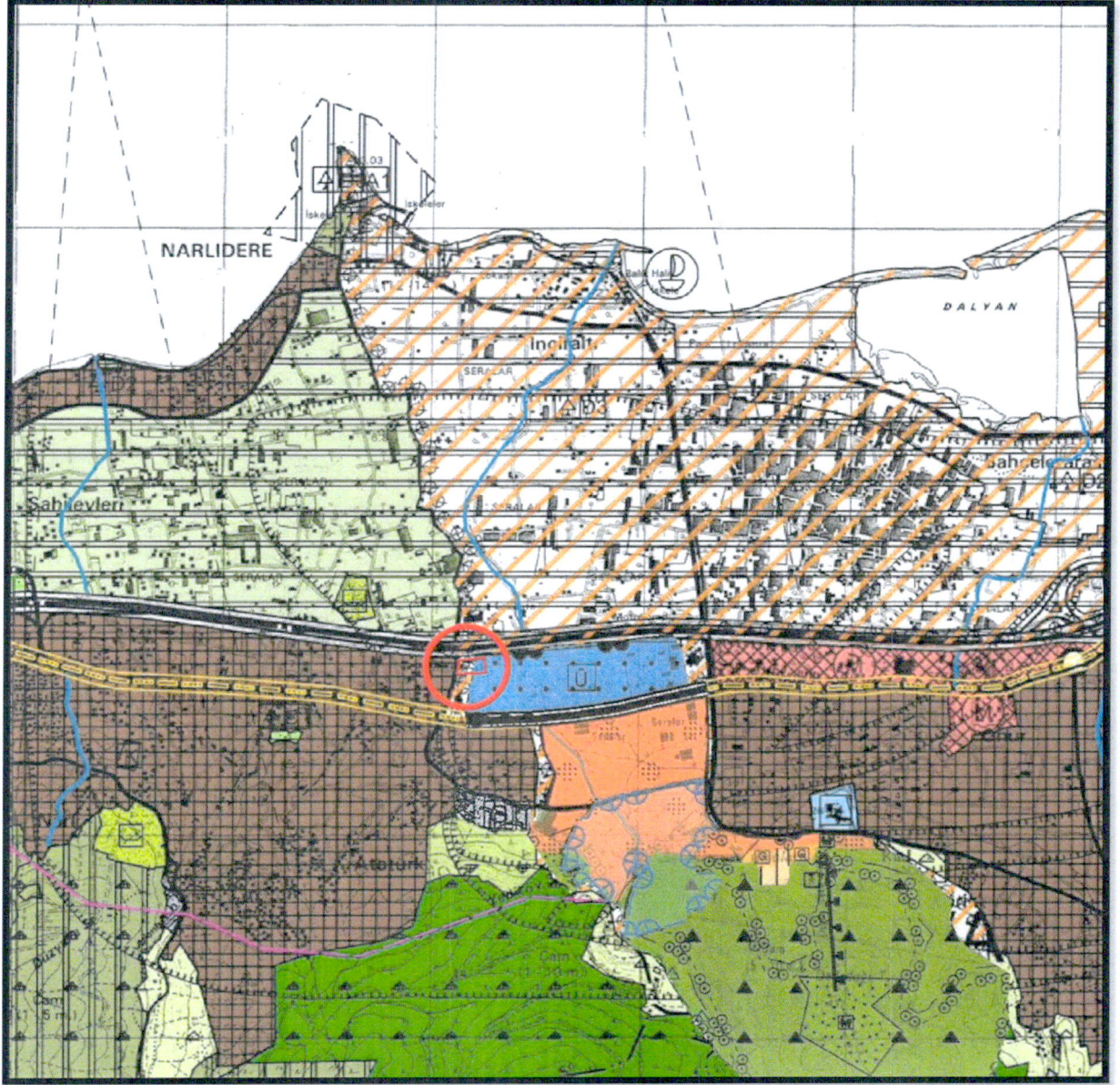
Harita 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Yürürlükteki Plan

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

Plan değişikliğine konu 25034 ada 1 parsel, ilk olarak 01.02.1995 tarih ve 2205 Resmi Gazete’de yayımlanarak ilan edilen, daha sonra sınırları düzenlenerek 30.06.2007 tarih ve 26568 sayılı Gazete’de yayımlanan İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi Tevsii içerisinde yer almaktaydı. Daha sonra, anılan bölgeye ilişkin sınırlar yeniden düzenlenerek Cumhurbaşkanlığının 29.01.2021 tarih ve 3456 sayılı Olur’u ile kabul edilerek, 30.01.2021 tarih ve 31380 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İnciraltı Termal Turizm Bölgesi sınırları dışında kalmaktadır. Bu kapsamda anılan parsel, 2634 sayılı Turizm Teşvik

Kanunu uyarınca turizm merkezlerinde yapılan sınır değişiklikleri sonucunda sınır dışında kalan alanlarda Kültür ve Turizm Merkezi Bakanlığının plan yapma ve onama yetkisi dışında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 1/25.000 ölçekli imar planları kapsamında değerlendirildiğinde; ilk olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 12.10.2017 tarihinde onaylanan 1/25.000 lekli İzmir İli Balçova İlçesi İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimi Nazım İmar Planı'nda alanın "Turizm Merkezi" sınırları içerisinde, bir kısmı "Yüksek ęretim Alanı" kullanım kararında, bir kısmı ise plan onama sınırı dışında kalmaktadır. Söz konusu bölgeye ilişkin, yine Bakanlığın 09.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25.000 lekli Nazım İmar Planı Deęiřiklięinde plan kararlarının korunduğu tespit edilmiştir.



Harita 3: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Yürürlükteki Plan

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Anılan İnciraltı Mahallesi, 25034 ada, 1 parselin hissedarı olan Balçova Belediye Başkanlığı'nın 01.09.2025 tarih ve E-38055558-310-78391 sayılı yazısında “*Hissedarı olduğumuz söz konusu taşınmazın kullanım kararının “Turizm Ticaret Alanı” olarak belirlenmesinde Belediyemizce bir sakınca bulunmamaktadır.*” görüşü bulunmaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Egeşehir Yapı Planlama Müşavirlik Ve Teknoloji A.Ş. Planlama ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 30.07.2025 tarih ve E-12345611-000.99-850 sayılı yazısında “... İzmir İli, Balçova İlçesi, İnciraltı Mahallesi 25034 Ada 1 parselde kayıtlı toplam 8.856,06 m² yüzölçümlü

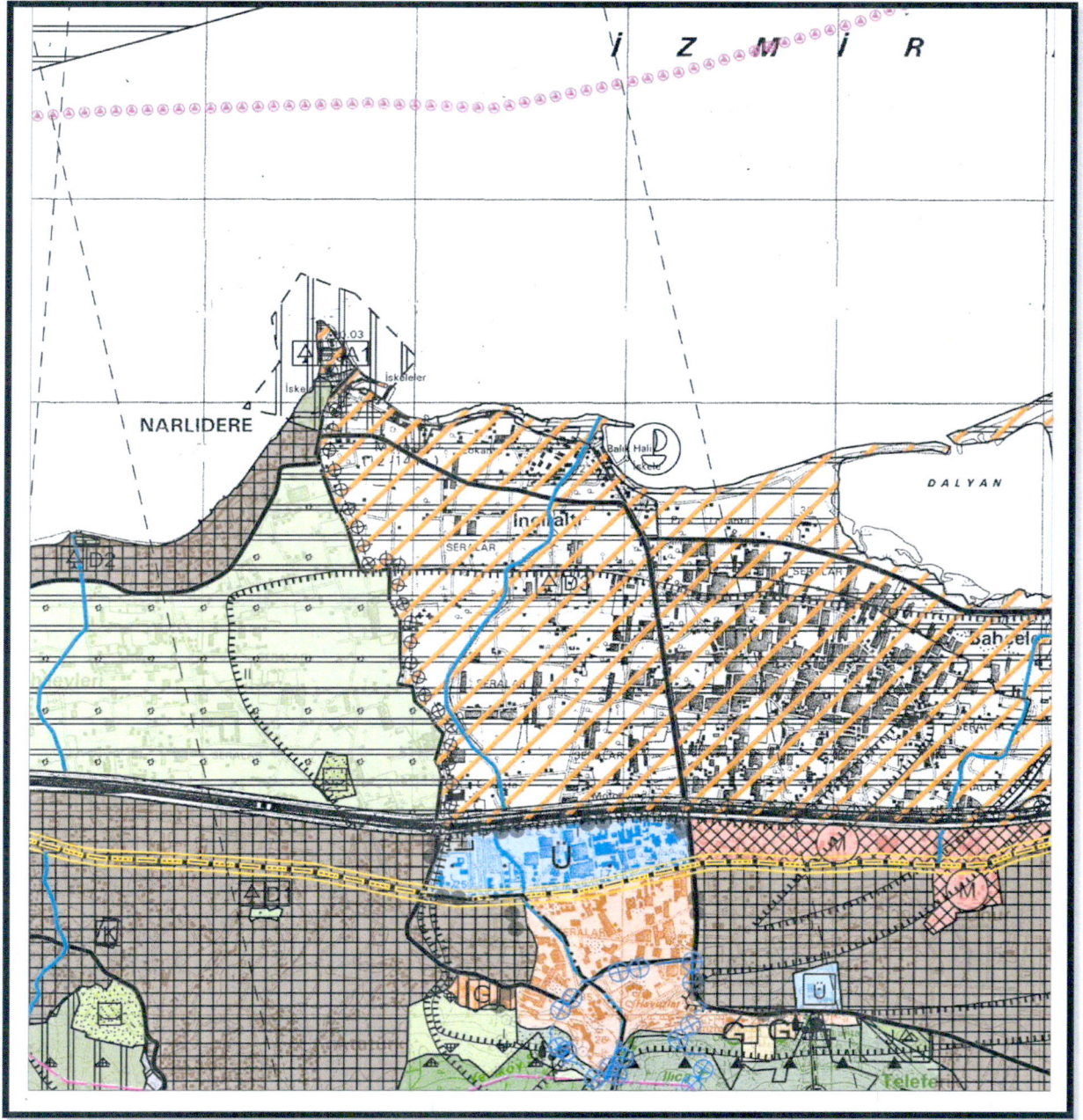
taşınmaz “İzmir İli, Balçova İlçesi, Inciraltı Mahallesi Belediye Hizmet Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”nda E: 1.50 Yençok: 5 kat yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonunda yer aldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın kullanım kararının, belirtilen imar adası sınırları değiştirilmeden, “Turizm-Ticaret Alanı” fonksiyonu olarak belirlenmesi ve yapılaşma koşullarının E: 1.50, Yençok: 5 kat olarak revize edilmesi hususunda plan değişikliği yapılması..” talebi doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE YASAL DAYANAKLAR

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunun 7 maddesi C bendi kapsamında “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak....” denilmektedir.

Bu doğrultuda, söz konusu 25034 ada 1 parsel yönelik 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanarak plan kullanım kararı “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan” olarak belirlenmiştir.



Harita 4: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Önerisi

6. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE, 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.