

BORNOVA İLÇESİ, ERZENE MAHALLESİ, 14244 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



"OCAK-2026"

1. ÖNERİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 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 "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenen 14244 ada, 1 parselin kullanım kararının "Ticaret" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

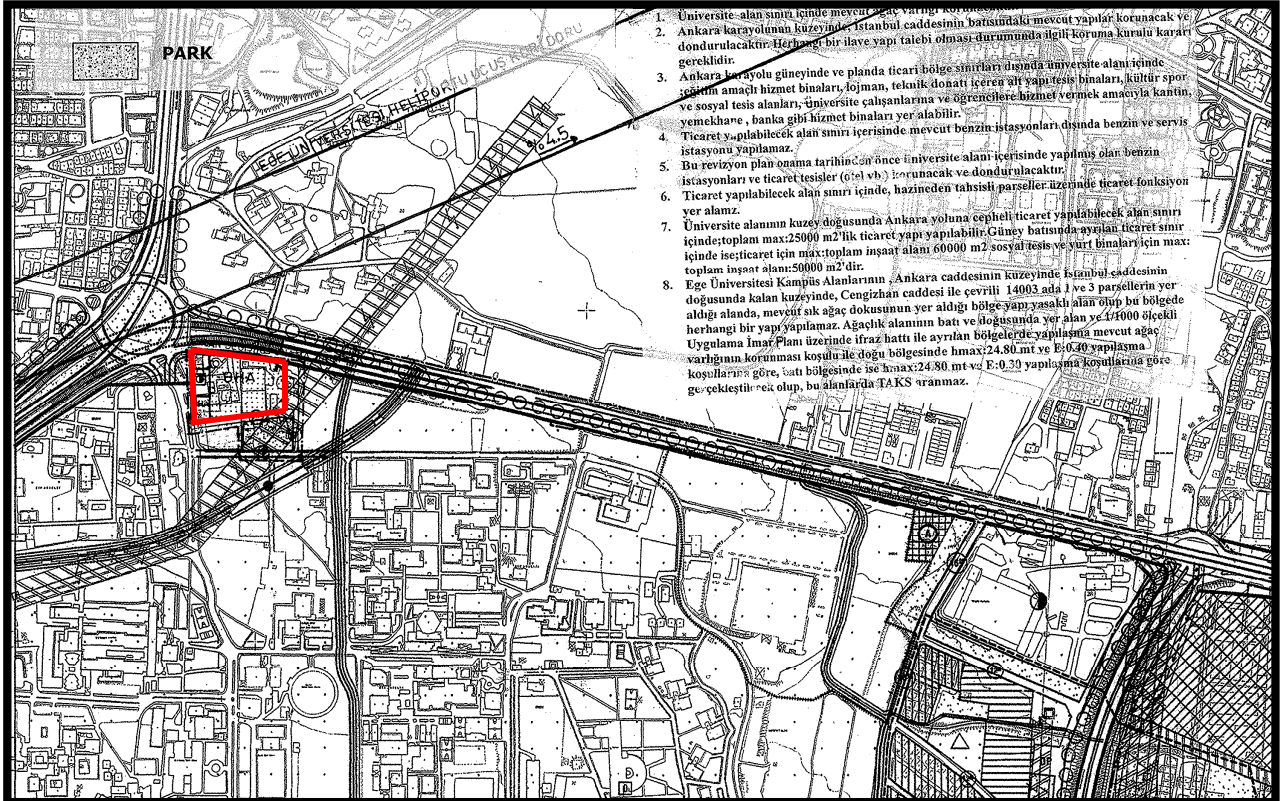
2. MÜLKİYET BİLGİSİ:

Plan değişikliğine konu 14244 ada, 1 parsel 9745 m² olup, parselin mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine aittir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

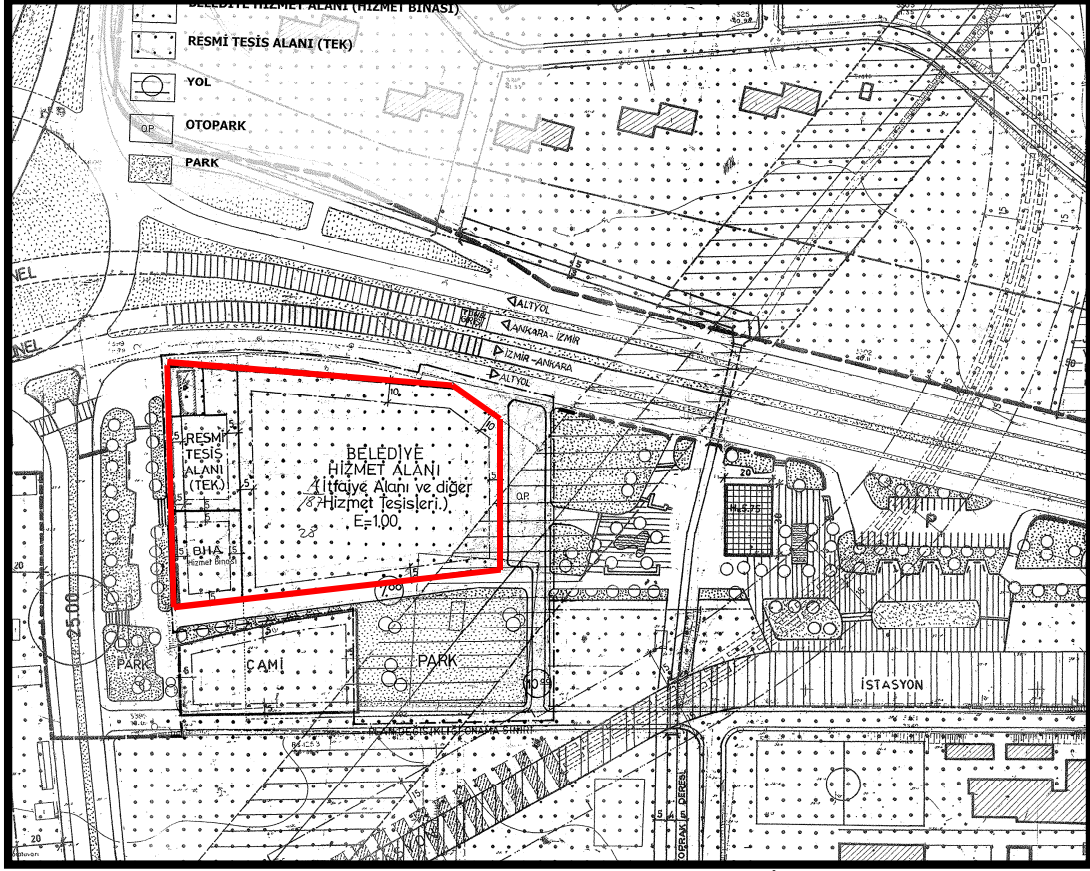
Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.01.2015 gün, 05.22 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 04.02.2015 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiştir.



04.02.2015 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.01.2015 gün ve 05.27 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 06.02.2015 tarihinde onanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile E:1.00 yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmiştir.



06.02.2015 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

4.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları :

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda; İzmir İli, Bornova İlçesi, Erzene Mahallesinde, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı'nda “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenmiş olan 14244 ada 1 parselin kullanım kararının “Ticaret Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E: 1.00 yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenen parselin E=2.00, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullu ve T2 rumuzlu “Ticaret Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 9. Maddesinde; “1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina yükseklikleri, 30 uncu maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiştir

olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:”

İmar Planına göre Yol Genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
$7.00 < \text{Yol G.} \leq 10.00$	3
$10.00 < \text{Yol G.} \leq 12.00$	4
$12.00 < \text{Yol G.} \leq 15.00$	5
$15.00 < \text{Yol G.} \leq 20.00$	6
$20.00 < \text{Yol G.} \leq 25.00$	8
$25.00 < \text{Yol G.} \leq 35.00$	10
$35.00 < \text{Yol G.} \leq 50.00$	14
$50.00 < \text{Yol Genişliği}$	18

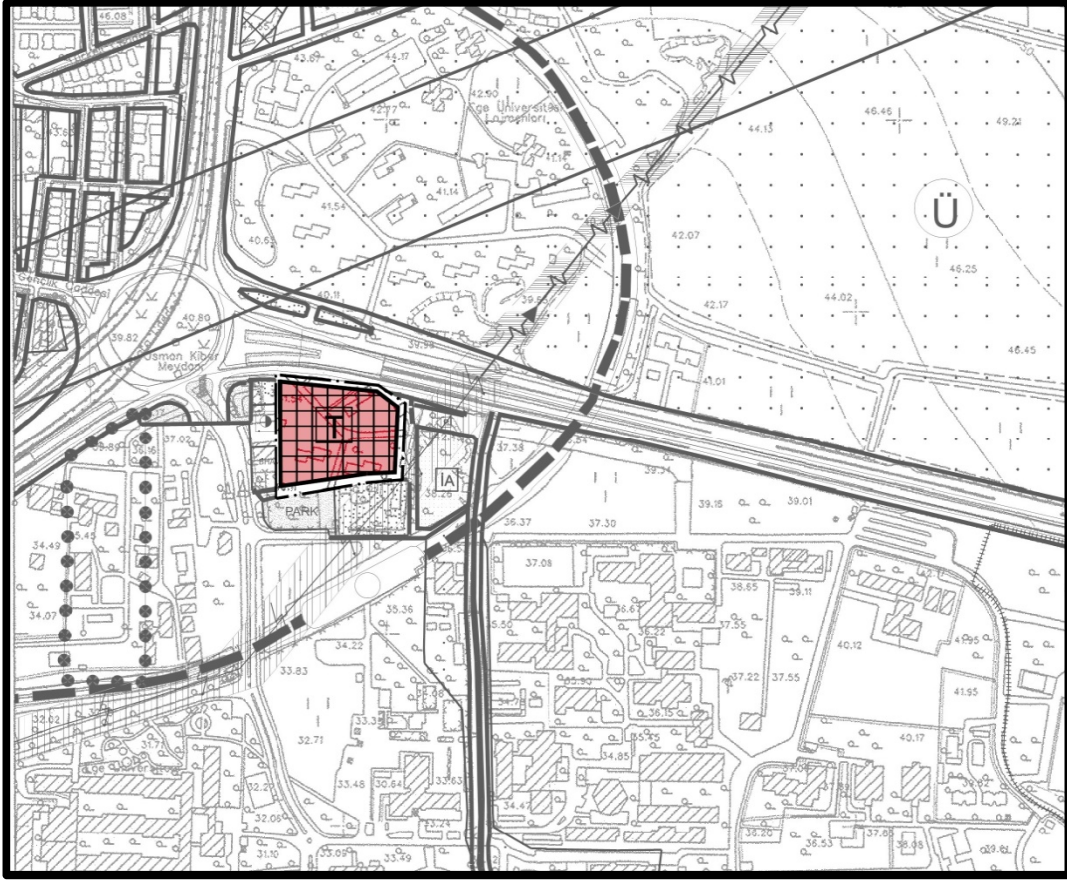
hükümü doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 14244 ada 1 parselin kat yüksekliği bahçe mesafeleri, Yençok=5 kat olarak belirlenmiş olup bahçe mesafeleri ön cepheden 10 metre diğer cephelerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir. İhtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın emsal değerinin E=2.00 olarak belirlenmiştir.

4.2. Plan Notları:

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

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

hükümleri getirilmiştir.

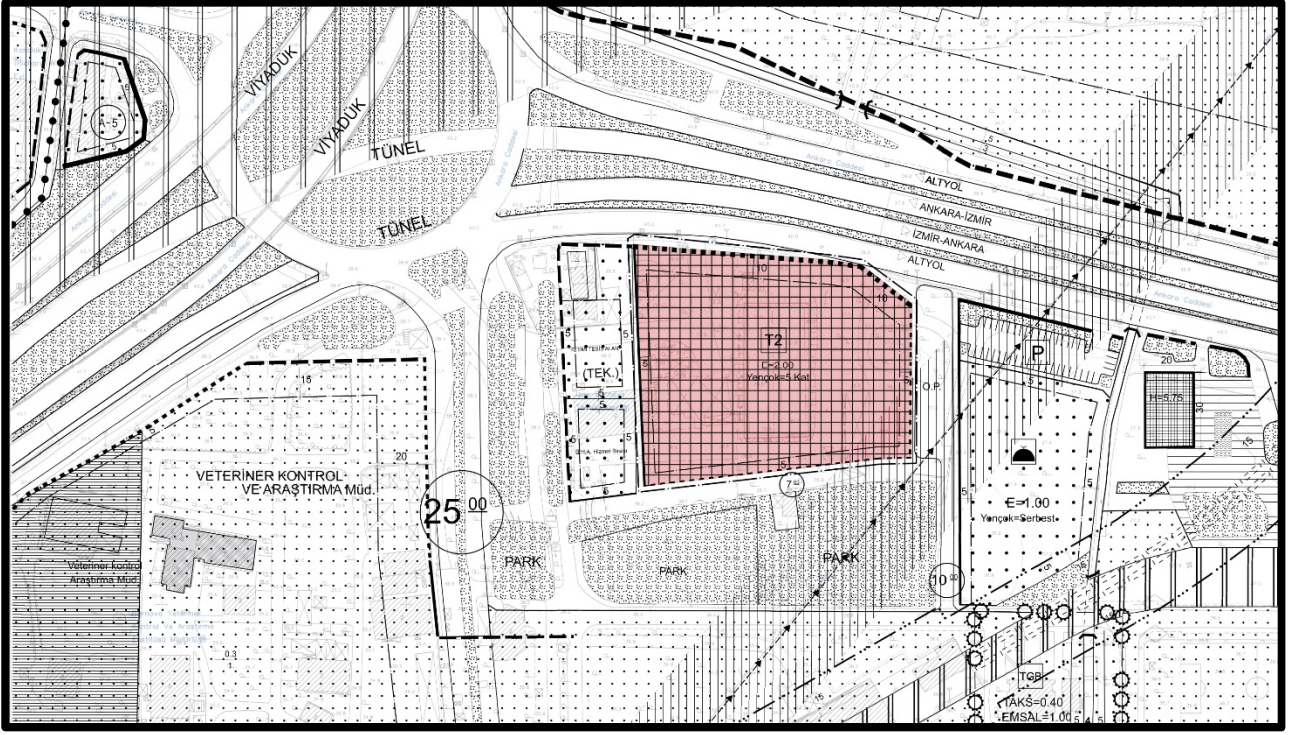


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise plan notlarına;

- *T2 gösterimindeki ticaret alanlarında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Ticaret Alanları hükümleri geçerlidir.*
- *Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
- *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.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği