1-ÖNERİNİN KONUSU:

Belediye Başkanlığımızca, kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile talep edilen; mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan, İlimiz, Güzelbahçe İlçesi, Yelki Mahallesinde yer alan, 2110 ada, 6 parselin kullanım kararının Özel Eğitim Alanı olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerileri

2-ÖNERİNİN 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 uygulama imar planında "BHA/Belediye Hizmet Alanı(Eğitim, Yurt, Sağlık vb. Tesisler Yer Alabilir" kullanımında kalan parsel "Özel Eğitim Alanı" olarak belirlenmiştir.

3-PLANLAMA ALANI ve MÜLKİYET BİLGİSİ:

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 13.200 m2 olup mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize aittir.

4- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:

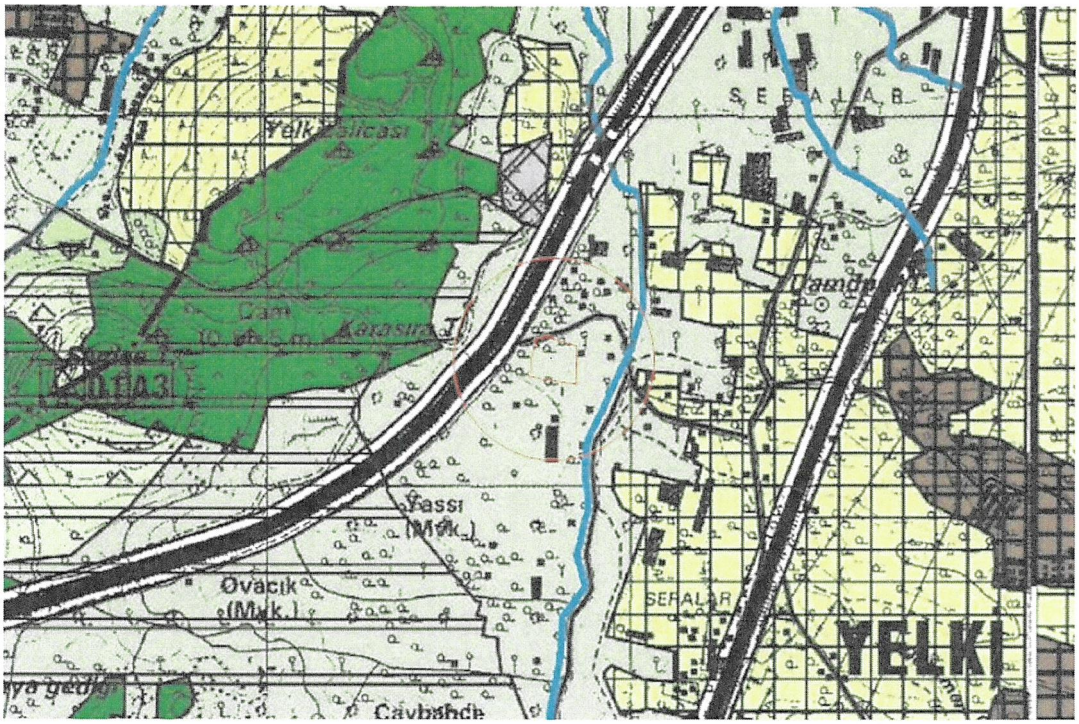
Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki kararlar aşağıda açıklanmaktadır.

4.1- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan ve 08.05.2018 tarihli değişiklik ile son halini alan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; "Tarım Alanı" kullanım kararında kaldığı

Söz konusu planın plan notlarında;

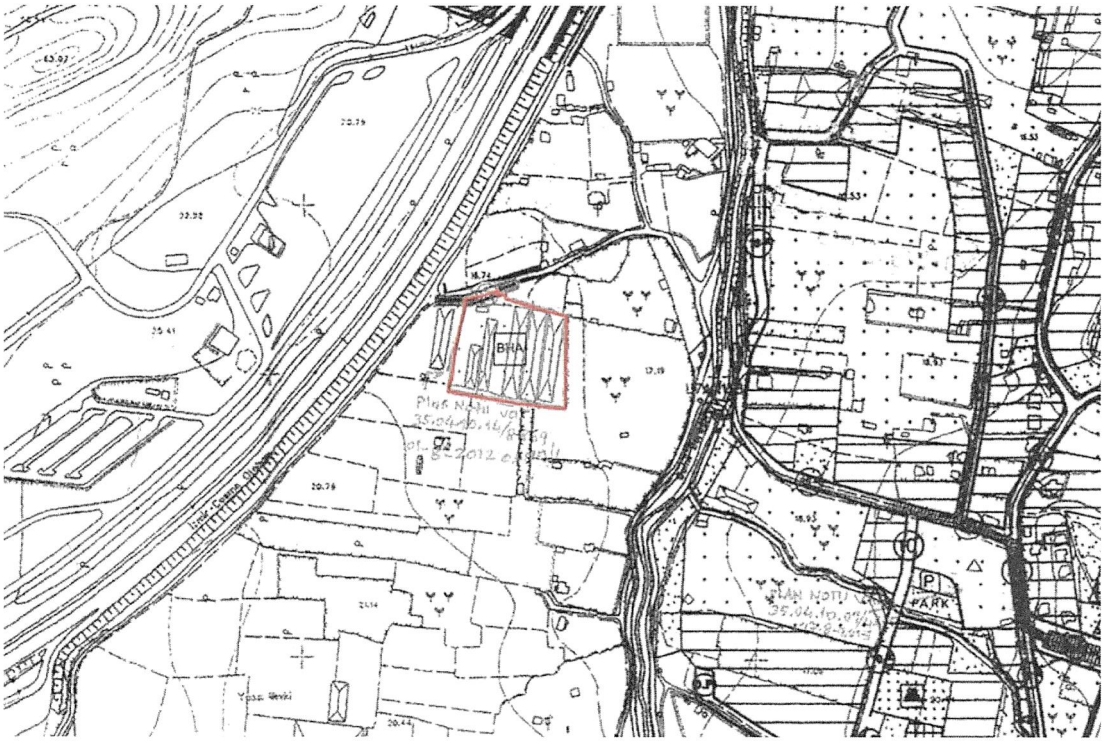
Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez. Hükümlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.



Yürürlükte Yer Alan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı

4.2- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.02.2016 tarih ve 05.157 sayılı kararı ile kabul edilip Başkanlık makamınca 12.04.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın "BHA/Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kaldığı tespit edilmiştir.

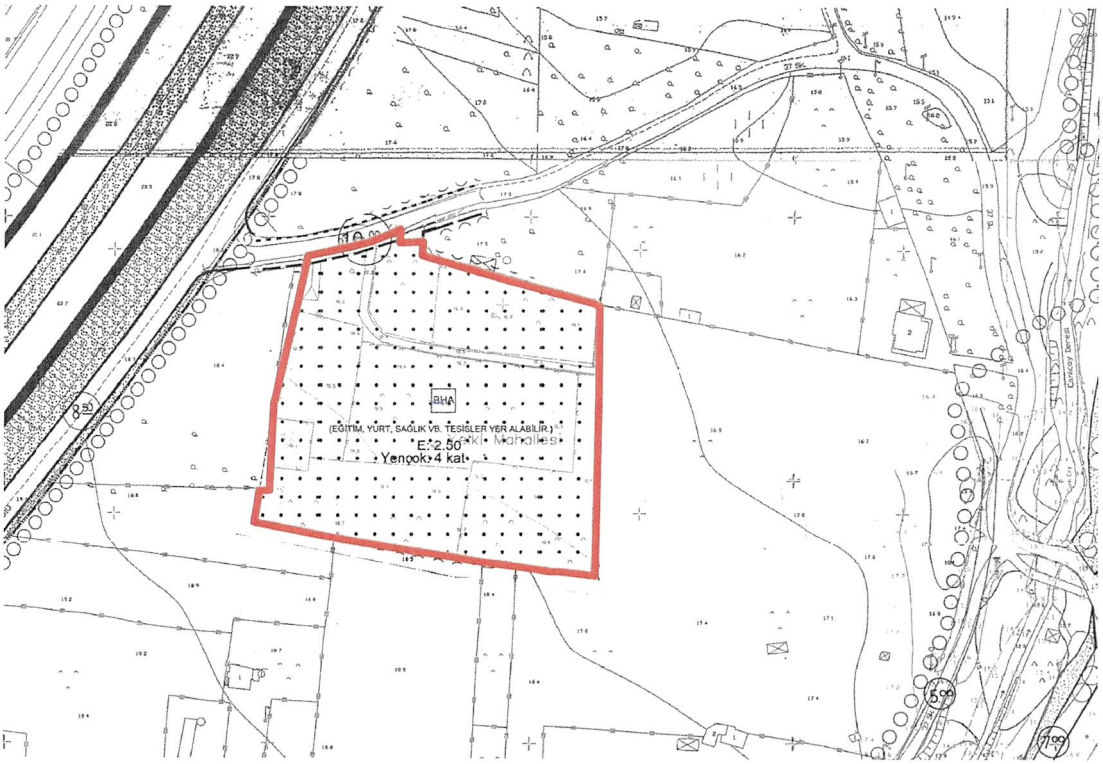


Yürürlükte Yer Alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı

4.3- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2022 tarih ve 05.512 sayılı kararı ile kabul edilip Başkanlık makamınca 27.04.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile taşınmazın "Emsal: 3.00 yapılaşma koşullu BHA/Belediye Hizmet Alanı(Eğitim, Yurt, Sağlık vb Tesisler Yer Alabilir)" kullanım kararında kaldığı,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarih ve 05.999, 05.1000, 05.1001 tarih ve sayılı kararı ile kabul edilip Başkanlık makamınca 07.10.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kullanım kararının korunduğu yapılaşma koşulunun ise "E:2.50 Yençok:4" Kat" olarak onaylandığı tespit edilmiştir.



Yürürlükte Yer Alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6-ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE YASAL DAYANAKLARI:

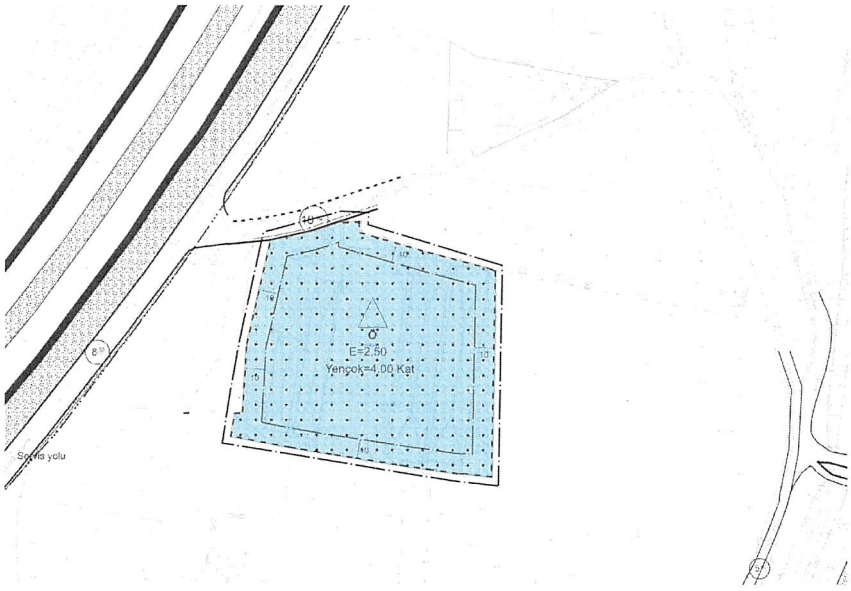
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan ekteki listede yer alan taşınmazların, daha etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla söz konusu taşınmazlara yönelik gerekli plan değişikliklerinin tarafınızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda İlimiz, Güzelbahçe ilçesi, Yelki mahallesi 2110 ada 6 parsel ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmaktadır.

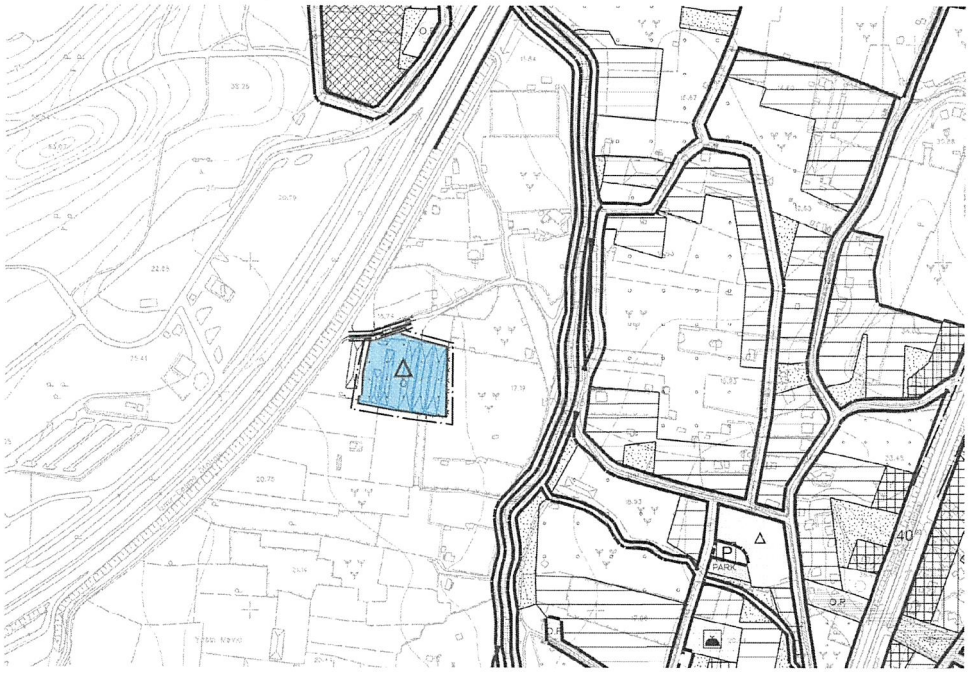
3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuat ve yönetmelikler kapsamında incelendiğinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nun 8. Maddesinde:

"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, 2110 ada 6 parselin kullanım kararı güncel mevzuata uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Özel Eğitim Alanı" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Emsal=2.50 Yençok=4 Kat yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı" olarak belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisimizce bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

PLAN HÜKÜMLERİ :

1-) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARTILMIŞ OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-) PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.