

1. ÖNERİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak ve İstimlak 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 planında bir kısmı E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmetlerinin Gerektirdiği Tesis ve Faaliyetler Yer Alabilir.), bir kısmı da E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi) olarak belirlenen 269 ada 49 parselin bahse konu alanların "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin tarafımızca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. MÜLKİYET BİLGİSİ:

Urla İlçesi Bademler Mahallesi 262 ada 49 parselin büyüklüğü 196185 m² olup, plan değişikliğine konu alan 30109 m²'dir. Parselin mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine aittir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

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

Söz konusu parsel; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Gelişme Alanı ve Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarının 4.8. Maddesinde Kentsel Gelişme Alanları "Bu planın hedef yılı ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır." olarak tanımlanmıştır.



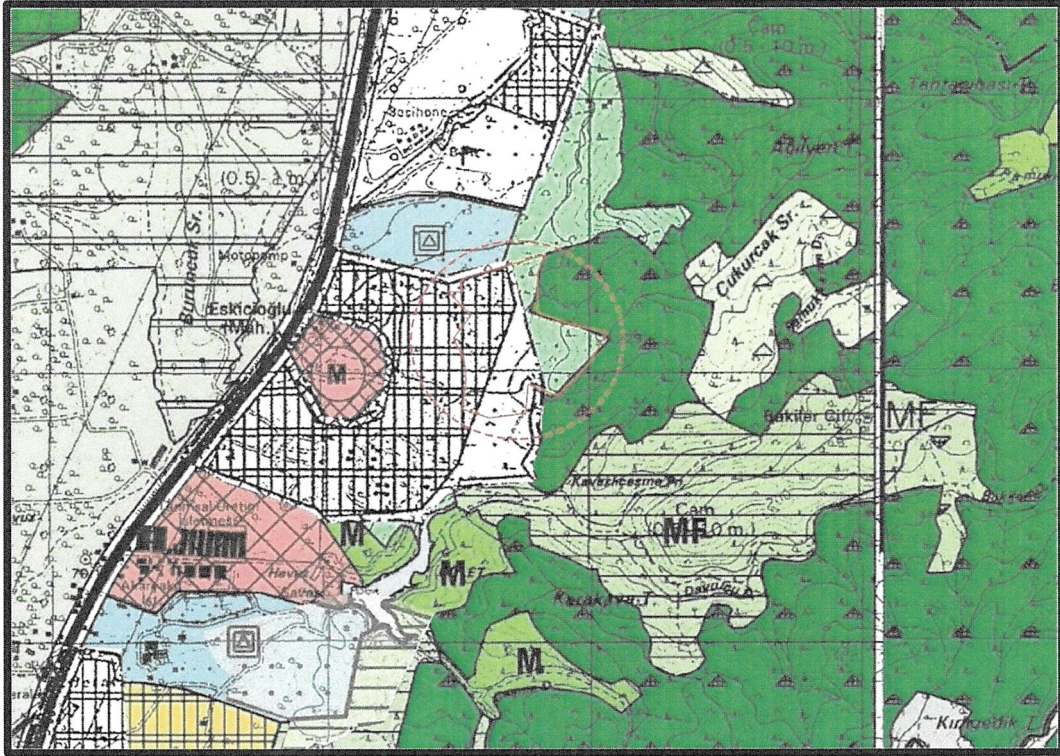
Şekil 1:İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

Söz konusu parsel Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.06.2019 tarih ve 05.445 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Tercihli Kullanım Alanları ve Bölge Parkı/ Büyük Kentsel Yeşil Alan" plan kararında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; "4.9.7. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve Konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır.

7.3.3. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı tercihli kullanım alanlarıdır. Bu bölgelerde ölçek gereği gösterilemeyen kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanları yer alacaktır.



Şekil 2: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

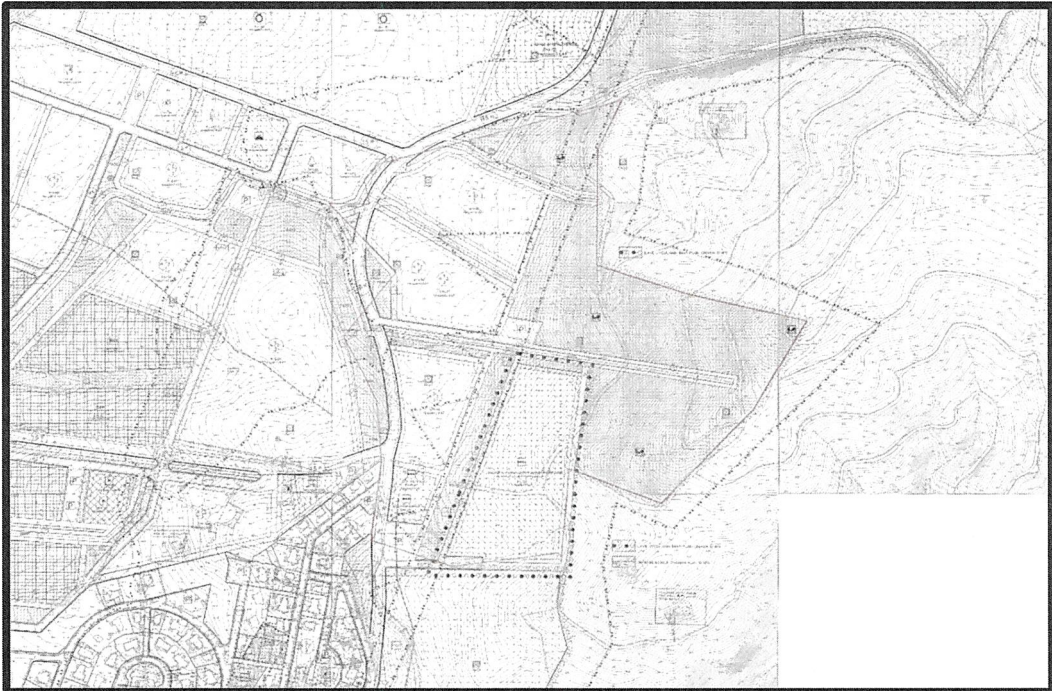
Plan değişikliğine konu alan; ilk olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 17.02.2017 tarih ve 05.204 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 13.03.2017 tarihinde onaylanan Urla İlçesi Bademler Mahallesi (Çamlı – Ulaşım Yerleşmeleri Arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kalmakta olup, daha sonra Başkanlık Makamınca 19.11.2020 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile son halini alarak "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 3:Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.10.2020 tarih ve 05.893 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 03.12.2020 tarihinde onaylanan Urla İlçesi Bademler Mahallesi (Çamlı – Ulaşmış Yerleşmeleri Arası) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi)” ve “E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmetlerinin Gerekli olduğu Tesis ve Faaliyetler Yer Alabilir.)” kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

4.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları :

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Urla İlçesi Bademler Mahallesi 262 ada 49 parseldeki “Belediye Hizmet Alanı” olarak belirlenen kısmın “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda bahse konu parseldeki “E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Terfi Merkezi)” ve “E:1.00 Yençok:3 Kat Yapılaşma Koşullu Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmetlerinin Gerektirdiği Tesis ve Faaliyetler Yer Alabilir.)” olarak belirlenen kısımların “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

KULLANIM KARARI	ALAN	ORAN
REKRASYON	73033	37
GELİŞME KONUT	42256	22
YOL+ OTO PARK	29436	15
DERE	7396	4
BELEDİYE HİZMET ALANI	30109	15
PARK	13955	7
TOPLAM	196185	100

Tablo 1: 262 Ada 49 Parselin Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Hesabı

*Alansal hesaplamalar yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde, parselin yasal zayıat oranı doğrultusunda uygulama göreceği değerlendirildiğinde imar adası büyüklüğünün $196.185 \text{ m}^2 \times 0,55 = 107.900 \text{ m}^2$ olacağı hesaplanmıştır. Plan değişikliğine konu alanın çevresindeki emsal değerleri incelendiğinde ise $107.900 \text{ m}^2 \times 0,30 = 32.370 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı oluşacağı öngörülmektedir. Parselin mevcut durumunda toplam 12.677 m^2 inşaat alanı bulunduğu dikkate alındığında, $32.370 \text{ m}^2 - 12.677 \text{ m}^2 = 19.693 \text{ m}^2$ ilave inşaat alanı belirlenebileceği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu ilave inşaat alanı plan değişikliğine konu alanların büyüklükleri oranında dağıtılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde yapılaşma koşulları Katlar Alanı Toplamı (KAT) esas alınarak 2300 m^2 ve 17200 m^2 olacak şekilde planlanmıştır.

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.

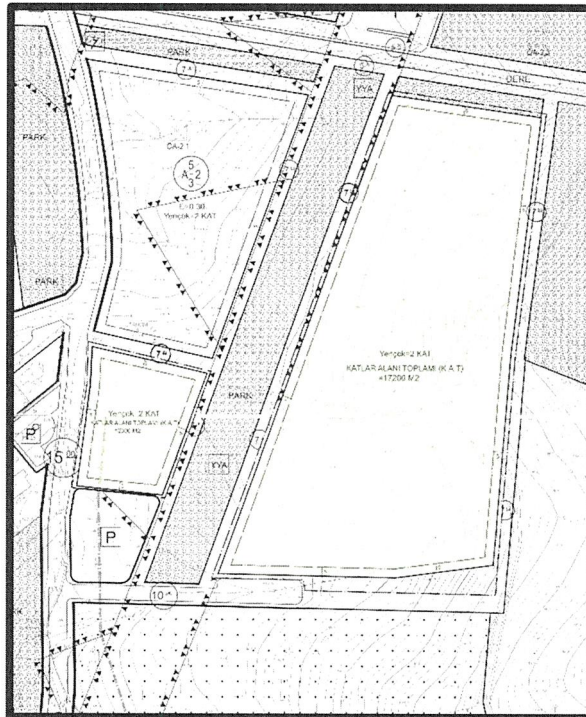


Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise 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 işlenilen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.

hükümleri getirilmiştir.



Şekil 6:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.