

1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8720, 8721, 8722, 8723 ve 1144 nolu adalar ve çevresini kapsayan bölgenin, İzmir 7. İdare Mahkemesinin 19/12/2025 tarih, 2025/48 E. 2025/1801 K. sayılı ile 2025/49 E. 2025/1802 K. sayılı kararı doğrultusunda yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planıdır.

2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ:

Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8720, 8721, 8722, 8723 ve 1144 nolu adalar ve çevresini kapsayan bölgenin, İzmir 7. İdare Mahkemesinin 19/12/2025 tarih, 2025/48 E. 2025/1801 K. sayılı ile 2025/49 E. 2025/1802 K. sayılı kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır.

3-PLANLAMA ALANI:

Plan değişikliğine konu alan, Bayraklı İlçesi, Tuna Mahallesi, L18A04D1D pafta, 40039 ada, 1 parselde, Turan İzban İstasyonunun güneydoğusunda, 1649 nolu sokak ile 1650 nolu sokaklara cepheli olup, sahanın Bayraklı İlçe Merkezine olan uzaklığı kuşuçuşu yaklaşık 3,1 km olarak belirlenmiştir.



Planlama Alanı Google Earth Görüntüsü

4- MÜLKİYET BİLGİSİ:

Söz konusu planlama alanının tamamı şahıs mülkiyetinde olup, ilgili mahkeme kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması gerekmiştir.



Bayraklı İlçesi, Adalet Mahallesi, 8720, 8721, 8722, 8723 adalar ve çevresini kapsayan planlama alanı

5- PLANLAMA SÜRECİ:

-İlk olarak İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 26.09.1983 tarihinde onaylanan "1/1000 ölçekli Bayraklı Çınarlı Uygulama İmar Planı"nda, kısmen, Emax:3,00 yapılaşma "Korunacak Sanayi", kısmen Taks:0,60 Kaks:3,00 Ayrık nizam 8 kat (A-8) yapılaşma koşullu "Kentsel Çalışma Alanları", kısmen "Yeşil Alan" kullanım kararına ve kısmen de, taşıt ve yaya yolu ve otopark güzergahına isabet ettiği, bu planın plan notlarında, "Kentsel Çalışma Alanları; Bu bölgede servis ve benzin istasyonu, çok katlı taşıt parkları, her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin ayrıntıları yazılı olanları yapılamaz. Konut yapılamaz...." hükmünün yer aldığı, belirlenmiştir.

-İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planının, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.07.2003 tarihli, 05.82 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 01.08.2003 tarihinde onaylandığı, belirlenmiştir.

-1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı hakkında alınmış mahkeme kararları, Turan, Halkapınar ve Hilal'de ulaşım önerileri, alan bütününde yeşil alanlar, yoğunluklar ve arazi kullanım kararları kapsamında yeniden değerlendirilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarihli, 05.133 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.04.2005 tarihinde onaylanmıştır.

-1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda Karşıyaka Belediye Başkanlığınca hazırlanarak Karşıyaka Belediye Meclisinin 15.09.2004 tarihli ve 08.56 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Karşıyaka, Salhane Bölgesi Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarihli, 05.134 sayılı ve 12.09.2005 tarihli, 05.832 sayılı kararları ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.10.2005 tarihinde onaylanmış olup plan değişikliğine konu parseller bu planda kısmen Taks:0,35 KAKS:3,50 yapılaşma

koşullu “Turizm Ticaret Alanı”, kısmen 12 metrelik “Taşıt Yolu” ve kısmen de “Otopark ve Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına askı süreçleri sırasında yapılan itirazlar, plan ve plan notlarının uygulamada sorun yarattığı belirtilen bölümleri ve kent merkezi olarak belirlenen fonksiyonların onaylı planın TAKS ve KAKS değerleriyle gerçekleştirilememesi nedenleriyle İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yeniden düzenlenerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu ise, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2006 tarihli, 02.189 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.08.2006 tarihinde onaylanmıştır.

-1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptali talebi ile İzmir Valiliği tarafından açılan davada yürütmeyi durdurma kararı verilmesi üzerine İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2007 tarihli, 01.649 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 28.08.2007 tarihinde onaylanmıştır.

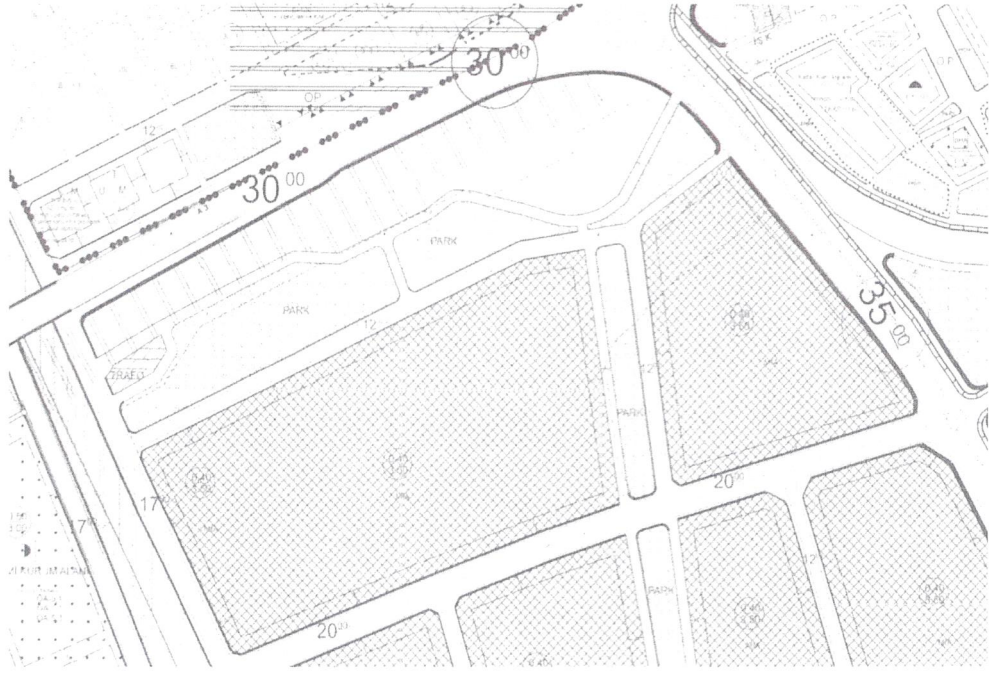
-Karşıyaka Belediye Başkanlığınca hazırlanarak Karşıyaka Belediye Meclisinin 04.10.2007 tarihli, 10.195 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Karşıyaka, Turan-Salhanne Bölgesi Yeni Kent Merkezi Revizyon İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.11.2007 tarihli, 01.2383 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 15.01.2008 tarihinde onaylanmış olup, söz konusu parseller bu planda kısmen TAKS:0,40 KAKS:3,50 yapılaşma koşullu “Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri (MİA)”, kısmen 12 metrelik “Taşıt Yolu” ve kısmen de “Otopark ve Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.

-1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptali istemiyle açılan davada, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmesi üzerine, hazırlatılan imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik etüd raporları, mahkeme kararları, alana ilişkin talep ve görüşler doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yeniden düzenlenen “1/5000 ölçekli "Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarihli, 01.916 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 12.08.2010 tarihinde onaylanmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında uygun görülen değişikliklerle yeniden düzenlenen “1/5000 ölçekli "Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2010 tarihli, 01.1301 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarihinde onaylanmıştır.



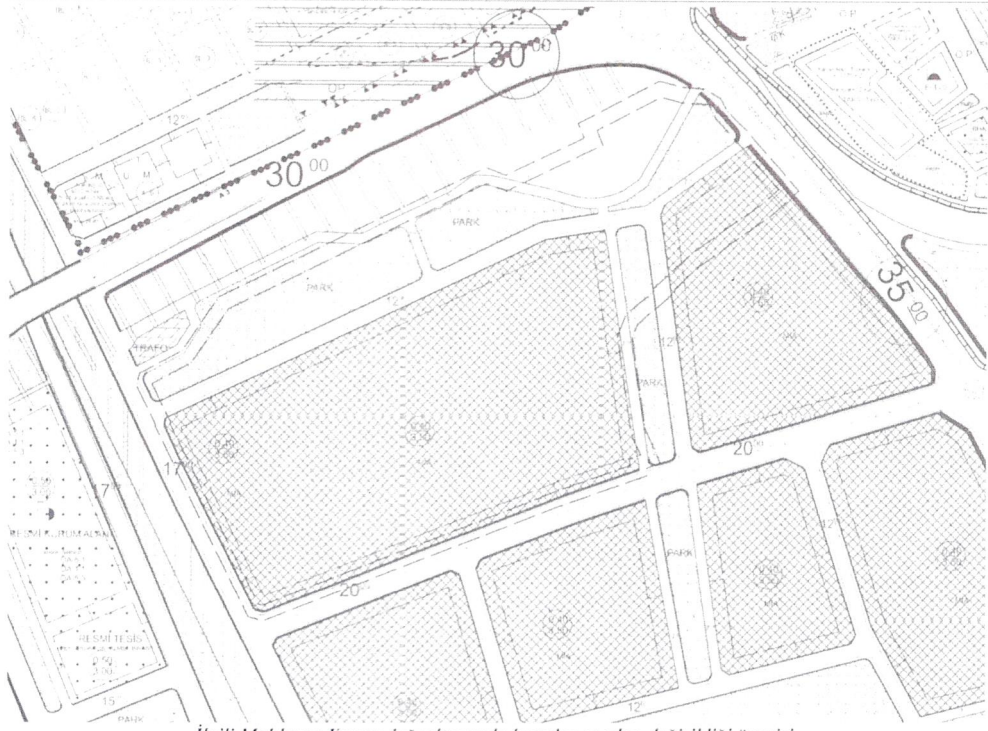
21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı

-Bayraklı Belediye Başkanlığınca hazırlanarak Bayraklı Belediye Meclisinin 05.11.2010 tarihli, 10.193 sayılı kararı ile kabul edilen “1/1000 ölçekli Salhane-Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı” önerisi “... Manda Çayının güneyinde yer alan MİA (Merkezi İş Alanı) adasının çevresinde ‘Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı’ tanımlanarak ‘Birlikte uygulama yapılacak alan sınırı olarak tanımlanan bölge içerisinde yer alan tüm parsellerden aynı oranda zayıt alınacaktır’ şeklinde plan notu ilavesi yapılması...” koşulu ile, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2011 tarihli, 05.199 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.03.2011 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parseller bu planda kısmen TAKS:0,40 KAKS:3,50 yapılaşma koşullu “Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri (MİA)”, kısmen 12 metrelik “Taşıt Yolu”, “Yaya Yolu” ve “Yeşil Alan” olarak belirlenmiştir.



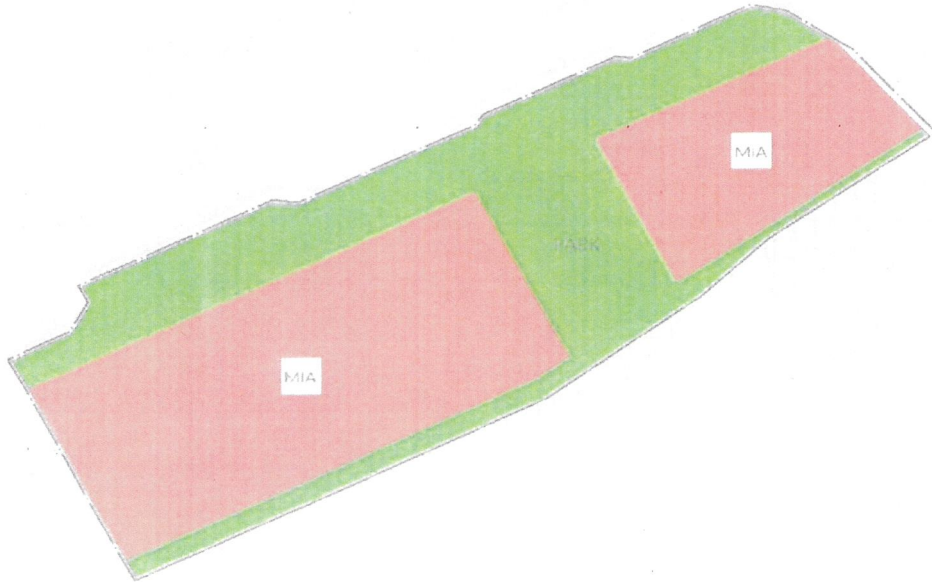
18.03.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Salhane-Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı

-Ayrıca Bayraklı Belediye Meclisi' nin 01.02.2023 tarihli, 30 sayılı kararı ile kabul edilen ve ilgi yazı ekinde iletilen; Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8720 ada, 1,2,3,4 ve 5 parseller, 8721 ada, 1 ve 2 parseller, 8722 ada, 3 ve 4 parseller, 1144 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazları kapsayan alandaki "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" nın ve söz konusu sınırın iptal edilmesi halinde uygulanma imkanı kalmayacak 14 nolu plan notunun iptal edilmesine ilişkin açılan davada, İzmir 4.İdare Mahkemesince verilen 10.09.2020 tarih, 2019/1011 Esas, 2022/1285 Karar sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan (PİN_UIP_351005939) 1/1000 ölçekli Salhane Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarihli ve 05.591 sayılı kararı ile uygun bulunmamıştır.



İlgili Mahkeme Kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği önerisi

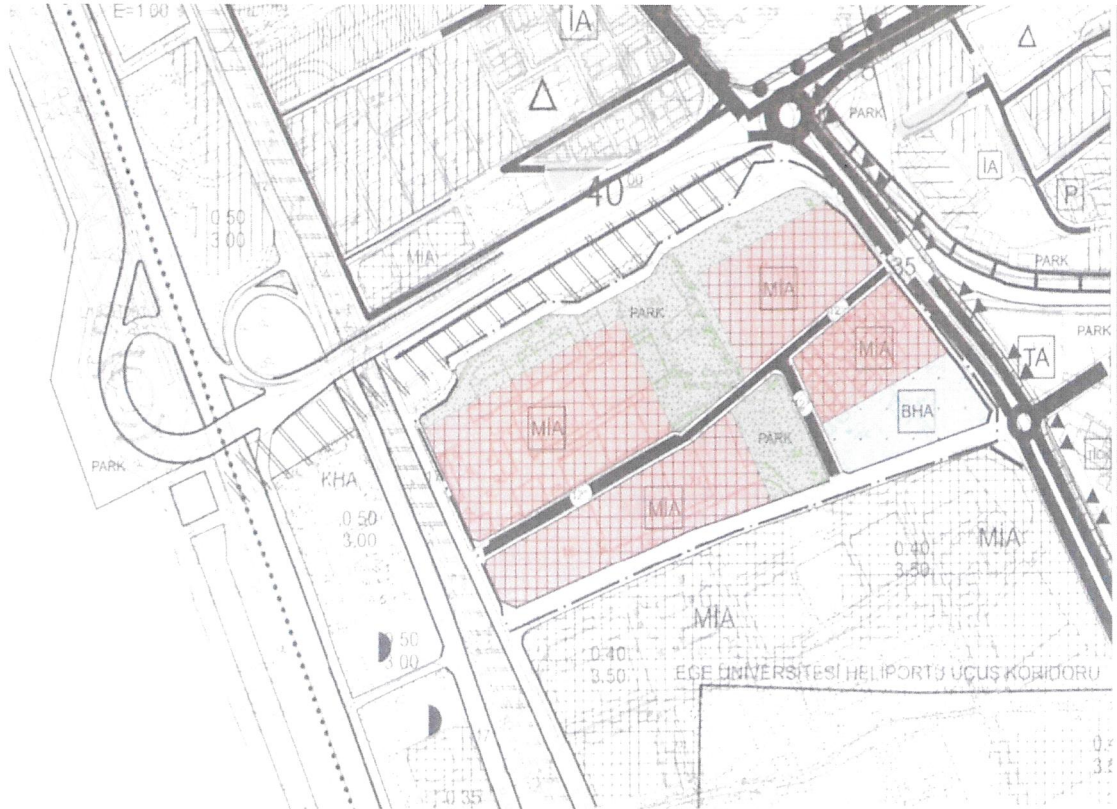
-Bu süreçte, 8722 ada 3 ve 4 parseli kapsayan alan için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2024 gün ve 97509404.105.04.322 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 25.03.2024 tarihinde onaylanmıştır.



25.03.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

-Bayraklı Belediye Meclisi' nin 01.02.2024 tarihli, 20 sayılı kararı ile kabul edilen; Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8720 ada, 1,2,3,4 ve 5 parseller, 8721 ada, 1 ve 2 parseller, 8722 ada, 3 ve 4 parseller, 1144 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazları ve çevresini kapsayan alandaki "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" nın ve buna ilişkin plan notunun, İzmir 4. İdare Mahkemesinin 10.09.2020 tarih, 2022/1285 sayılı kararı ile iptal edilmesi doğrultusunda hazırlanan (PİN_UIP_351046317) 1/1000 ölçekli Salhane Turan Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2024 tarihli ve 97509404.105.04.331 sayılı kararı ile uygun bulunmamıştır.

-Tüm bunlara ilaveten, Bayraklı ilçesi, Adalet Mahallesi, 8720, 8721, 8722, 8723 adalar ve çevresini kapsayan bölgede kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesine ve "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" belirlenmesine ilişkin değişikliklerin Nazım İmar Planına aktarılmasına yönelik Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2024 tarihli, 04.952 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, Başkanlık Makamınca 02.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.



02.10.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

-Bununla birlikte, Bayraklı ilçesi, 8720, 8721, 8722, 8723 adalar ve çevresini kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 07.08.2024 tarihli ve 88 sayılı Bayraklı Belediye Meclisi kararıyla kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2024 tarih ve 04.953 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Başkanlık Makamınca 14.10.2024 tarihinde onaylanmıştır.



14.10.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

-İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2024 gün ve 04.322 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 25.03.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2024/934 Esasına kayden açılan davada verilen 12/09/2025 tarihli, 2025/960 K. sayılı kararla iptal edilmiştir.

-Son olarak, Bayraklı Belediye Meclisinin 04.06.2025 gün ve 76 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2025 gün ve 97509404.105.04.652 sayılı kararıyla kabul edilen ve Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 08.07.2025 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürürlükte olduğu, tespit edilmiştir.

5.1. NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİNE İLİŞKİN SÜRECİ:

Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 8720, 8721, 8722, 8723 ve 1144 nolu adalar ve çevresini kapsayan bölgenin, İzmir 7. İdare Mahkemesinin 19/12/2025 tarih, 2025/48 E. 2025/1801 K. sayılı ile 2025/49 E. 2025/1802 K. sayılı kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır.

Plan notları;

“1. 1/5000 ÖLÇEKLİ YENİ KENT MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2. MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ: BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE EĞLENCE YERLERİ, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI VE ÖZEL HASTANE YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ 1/3' İNDEN FAZLA OLAMAZ.

ÖZEL HASTANE KULLANIMININ AYRI BİNA (BLOK) OLARAK TANIMLANMASI ZORUNLUDUR VE BU BİNA İÇİNDE BAŞKA BİR KULLANIM YER ALAMAZ.” olarak düzenlenmiştir.