# İzmir İli, Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi, 1226 Ada 1 Parsel Ve 1230 Ada 3 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

BALÇOVA BELEDİYESİ

## 1. Planlama Alanın Konumu

Planlama alanı, Balçova ilçe sınırları içerisinde Çetin Emeç Mahallesinde bulunan, mülkiyetinin tamamı Belediyemize ait olan 1226 ada 1 parseli ve 1230 ada 3 parseli kapsamaktadır.

Söz konusu alan, Balçova İlçesinin güneyinde yer almakta olup, İzmir - Çeşme Otobanının Aydın istikametinin doğusunda, Limontepe kavşağının kuzeydoğusunda bulunmaktadır.



***Şekil 1**: Planlama Alanının İlçemizdeki Konumu*



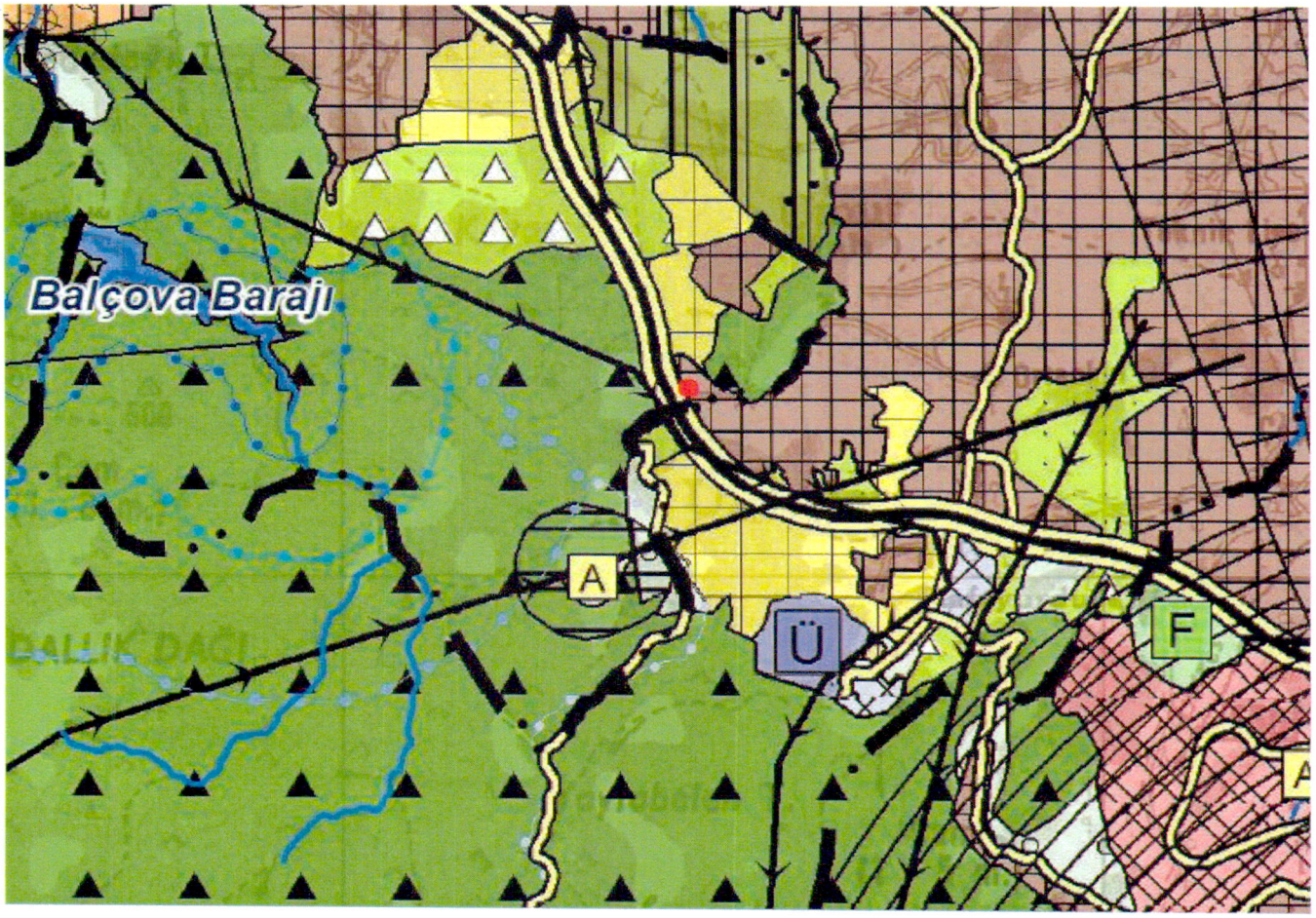

***Şekil 2**: Planlama Alanının yeri*

## 2. Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanın Gelişim Süreci

### 2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

#### 2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

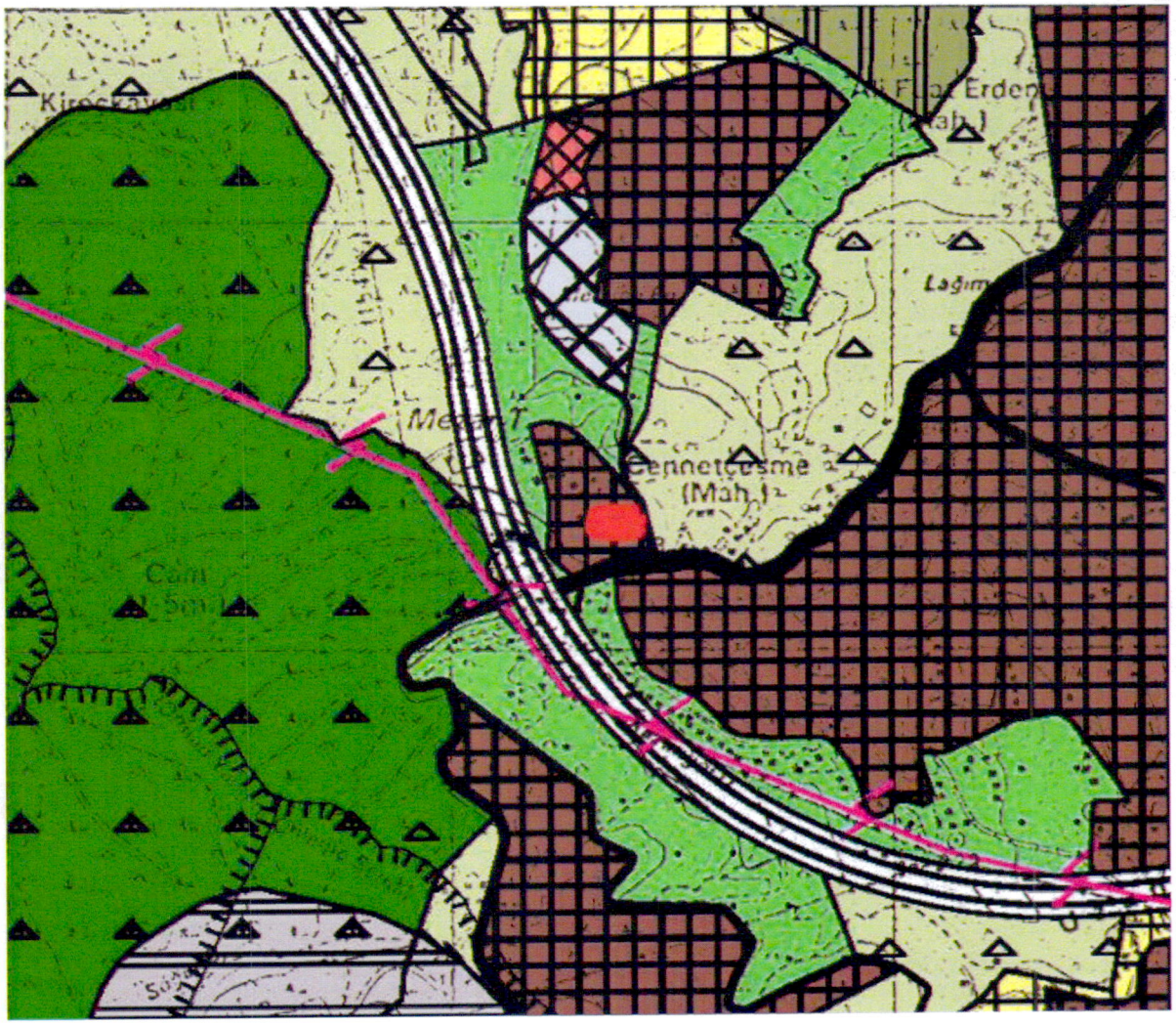
Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 1. no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine göre planlama alanı L18 paftasında yer almaktadır. İlgili parseller, söz konusu planda "**Kentsel Yerleşik**" kullanımında yer almaktadır.




***Şekil 3**: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu*

### 2.1.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

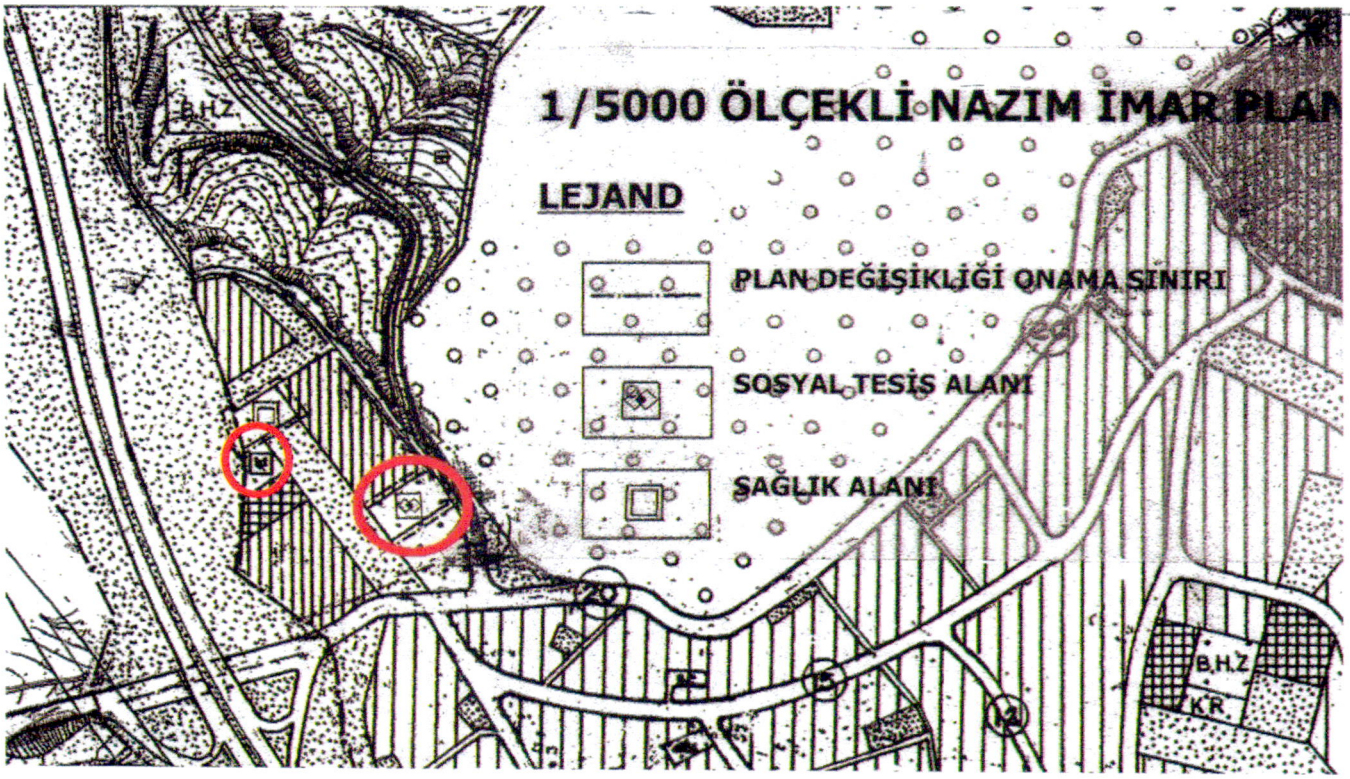
Söz konusu parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Yerleşik Alan**" kullanımında yer almaktadır.




***Şekil 4:*** *1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planındaki Durumu*

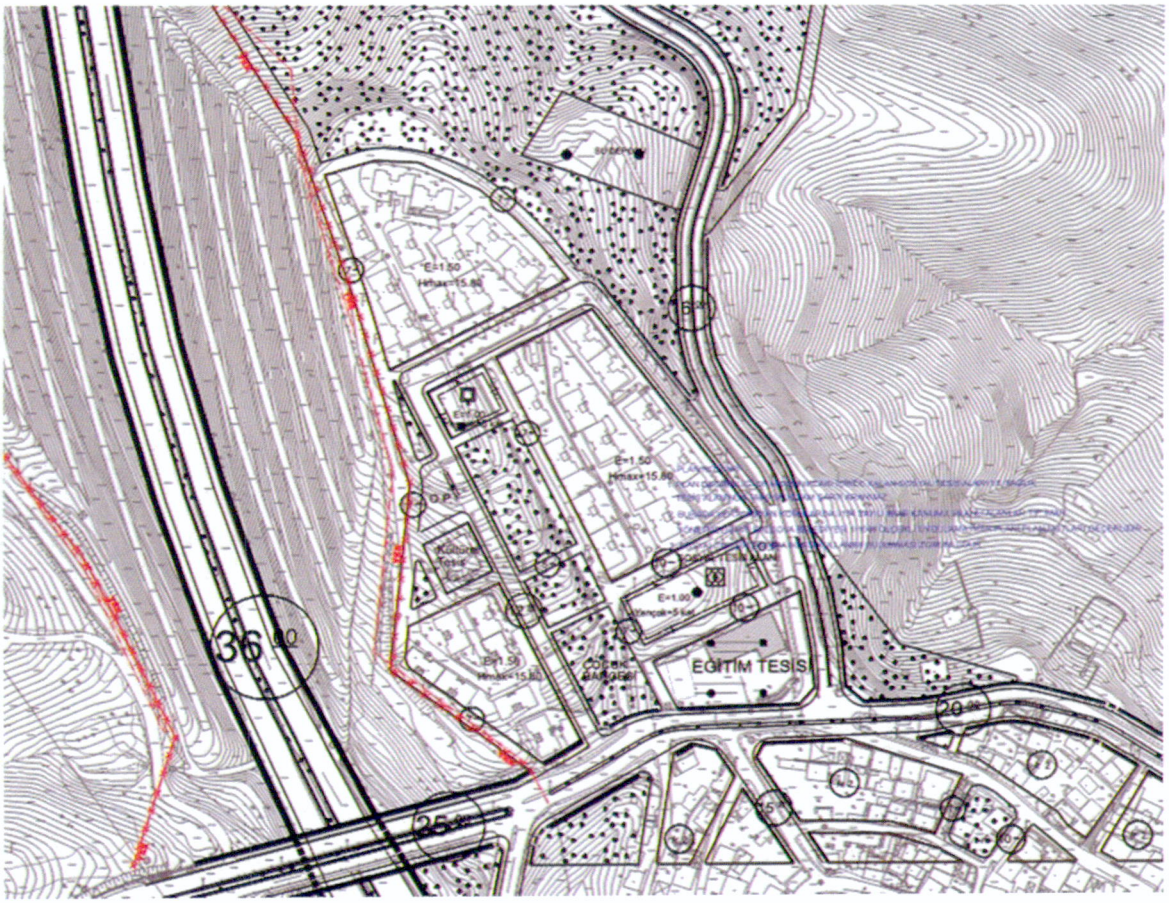
### 2.1.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli meri Nazım imar planında 1230 ada 3 parsel, "Sosyal tesis alanı" olarak 1226 ada 1 parsel ise "Kültürel Tesis alanı" olarak tanımlanmıştır.




**Şekil 5:** *Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu*

## 2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



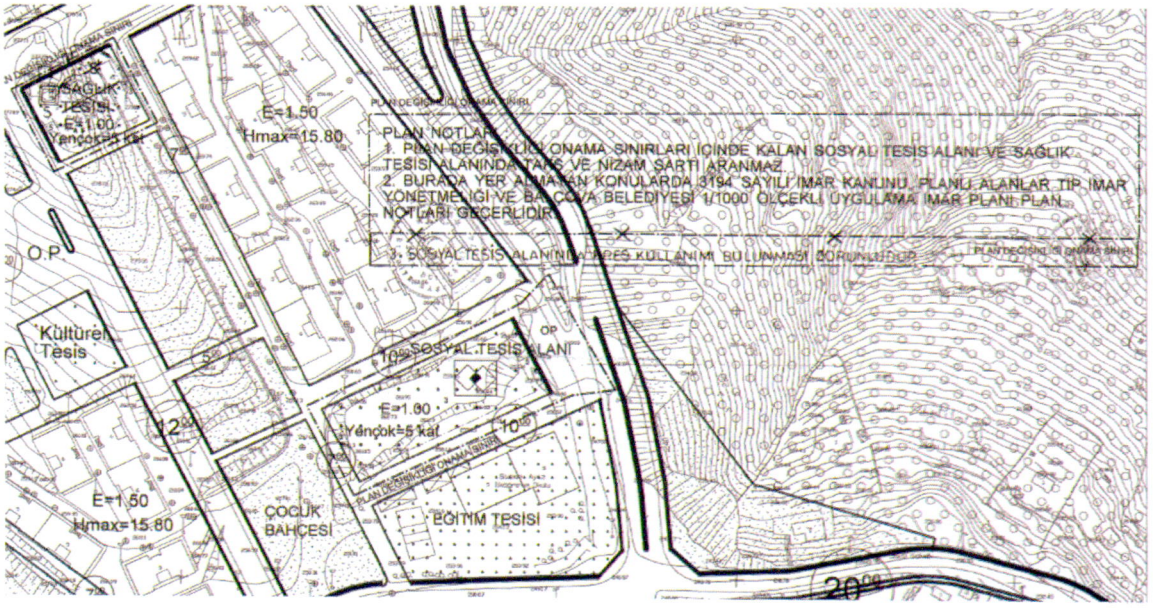

***Şekil 9:*** *1230 ada 3 parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli meri Uygulama imar planı*

Balçova Belediye Meclisinin 04.01.2016 tarih, 7 sayılı kararı ile kabul edilen; İzmir İli, Balçova İlçesi, Çetin Emeç Mahallesi, 1228 ada 1 parsel, 1230 ada 1 parsel ve 1231 ada 1 parselde yer alan "Sosyal Tesis", "Sağlık Tesisi", "Kreş" kullanımlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik önerisi, "Sosyal Tesis Alanında Kreş kullanımı bulunması zorunludur" plan notunun ilave edilmesi koşuluyla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2016 gün ve 97509404.301.05.434 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca değişiklikle onanmıştır.

İlgili plan değişikliğinde, Sağlık ve Sosyal tesis kullanımları yer değiştirmiş, önceki Kreş ve yanındaki ada birleşerek Sosyal Tesis fonksiyonlu imar adası oluşturulmuştur. İmar adasının doğusunda 16.00 m.lik taşıtyolu ve ona bağlanan bir otopark alanı bulunmaktadır.

Sonrasında, Söz konusu 1230 ada 1 parsel ile 1231 ada 1 parsel tevhid edilmiş ve 1230 ada 3 parsel oluşmuştur. Oluşan bu parsel, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında "Sosyal

tesis" kullanımı, E=1.00 ve Yençok =5 kat yapılanma koşullarına sahiptir. Kuzeyinde ve güneyinde 10.00 m.lik yaya yolları bulunmaktadır.




***Şekil 10:*** *1230 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli meri Uygulama imar planı*

Bu doğrultuda, 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında 1230 ada 3 parseli E=1.00 ve Yençok =5 kat yapılanma koşullu Sosyal tesis" kullanımında kalmakta olup, 1226 ada 1 parsel ise "Kültürel tesis" E=1.00 ve H=6.80 m. yapılanma koşullu "Kültürel tesis" kullanımında kalmaktadır.

## 3. Planlama Kararları

### 3.1. Plan Teklifinin Gerekçesi ve Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Belediyemiz mülkiyetinde bulunan söz konusu alanda, kamu kaynaklarının rasyonel ve etkin biçimde değerlendirilmesi ile sosyal altyapı alanlarına ilişkin yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda kamu yararının korunması amacıyla imar planında değişiklik yapılması gereği ortaya çıkmıştır.

Bu doğrultuda, henüz yapılaşmaya konu olmamış alan için Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21.11.2025 tarihli ve 83317 sayılı yazısı ile ekinde yer alan 21.11.2025 tarihli ve 82861 sayılı Başkanlık Olur'u esas alınarak; 1230 ada 3 parselde planlı "Sosyal Tesis" kullanımının ve 1226 ada 1 parselde planlı "Kültürel Tesis" kullanımının "**Özel Sosyal Tesis**" olarak yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yönetmeliğinin "**İmar planı değişiklikleri"** başlıklı 26. Maddesinde ;

**MADDE 26** – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır... " hükmü bulunmaktadır.

Aynı yönetmeliğin EK 2 Tablosunun "Açıklamalar" kısmının 8. maddesinde ;

"8. 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."** hükmü bulunmaktadır.

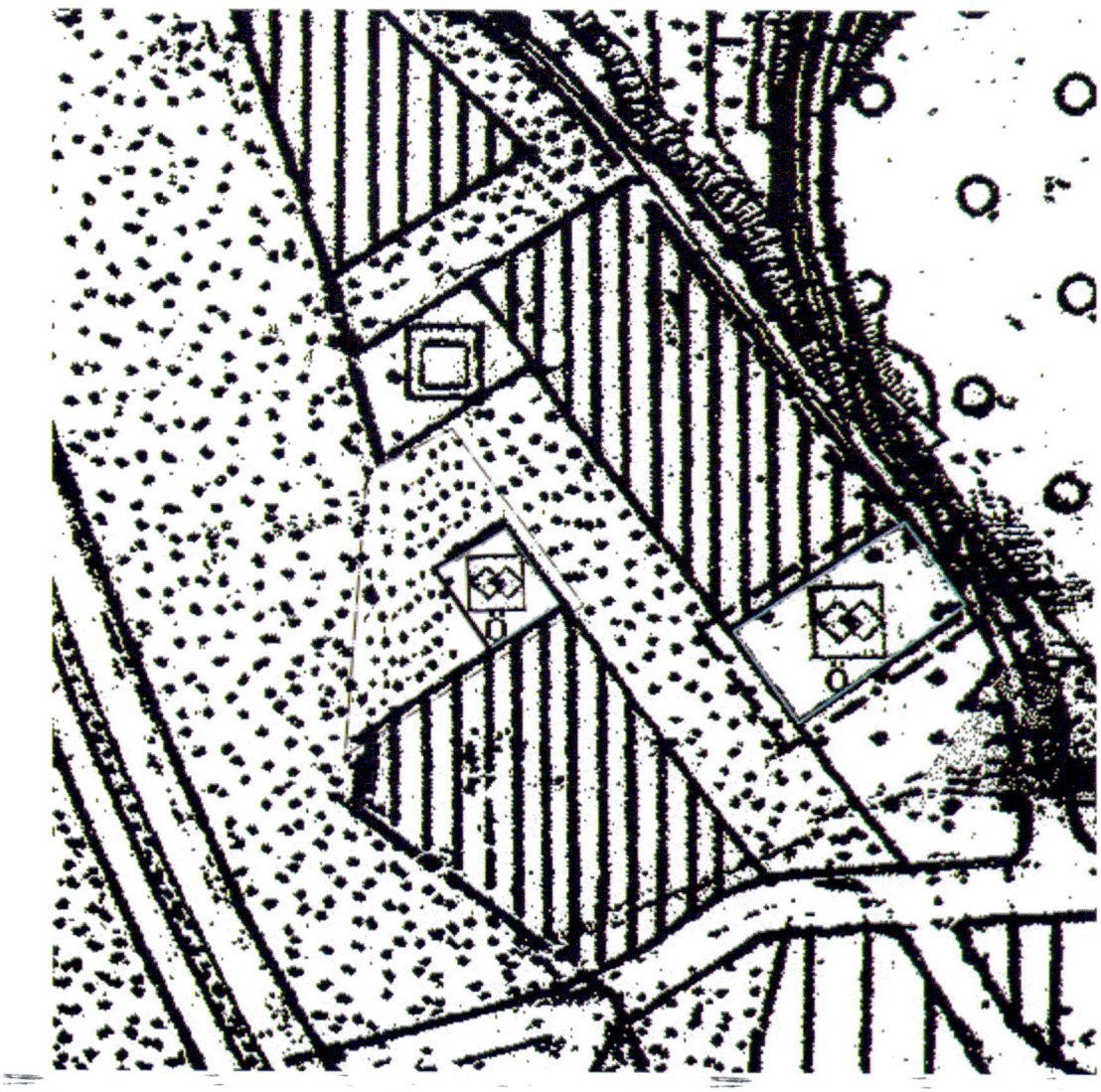
Bu amaçla, meri imar planında "Kültürel Tesis" kullanımında olan 1226 ada 1 parsele ilişkin, İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne 04.12.2025 tarih ve 83836 sayılı yazımız ile kurum görüşü sorulmuştur. İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.04.2026 tarih ve 8221799 sayılı görüş yazısında, **"planlanan veya yapımı devam eden kültürel tesis yapısı bulunmadığı gibi taşınmazların imar planında "Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılması yönünde herhangi bir kuruma Bakanlığımızca talep iletilmediği"** bildirilmiştir.

Ayrıca, meri imar planında "Sosyal Tesis" kullanımında olan 1230 ada 3 parsele ilişkin, İzmir Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne 03.12.2025 tarih ve 83833 sayılı yazımız ile Kurum görüşü sorulmuştur. İzmir Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünün 05.12.2025 tarih ve 18941532 (57967) sayılı görüş yazısında, **"planlanan imar plan tadilatı çalışmaları ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmadığı"** bildirilmiştir.

## 3.2. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Yürürlükteki imar planında "Sosyal Tesis" kullanımında bulunan 1230 ada 3 parselin ve "Kültürel Tesis" kullanımında kalan 1226 ada 1 parselin, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21.11.2025 tarihli ve 83317 sayılı talepleri doğrultusunda **"Özel Sosyal Tesis"** kullanımı olarak plan değişikliğine konu edilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi ve ilgili plan hükümleri aşağıdaki gibidir.



***Şekil 11:*** *1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi*

## 4. Plan Hükümleri

1. **Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri geçerlidir.**

Bilgilerinize Sunulur.