



KEMALPAŞA BELEDİYESİ / PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ
KEMALPAŞA İLÇESİ



ÇİNİLİKÖY MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



(HAZİRAN, 2026)

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

2.1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

3. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Çiniliköy Mahallesinin Uydu Görüntüsündeki Yeri

Şekil 2: 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

Şekil 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu

Şekil 5: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Çiniliköy Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 2.1.1. Mevcut Konut Alanı ve 2.1.2. Gelişme Konut Alanı Birden Fazla Parcele Ayrılan Adalarda yer alan *"ifraz edilmek istenmesi durumunda minimum ifraz koşulu 1200 m²'dir."* hükmünün inşai faaliyet aşamasında (ruhsat ve yapı kullanma) mülkiyet hakkının kullanılabilirliğine engel teşkil etmesi nedeniyle "1200 m²" olan ibarenin kaldırılması ve "600 m²" olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



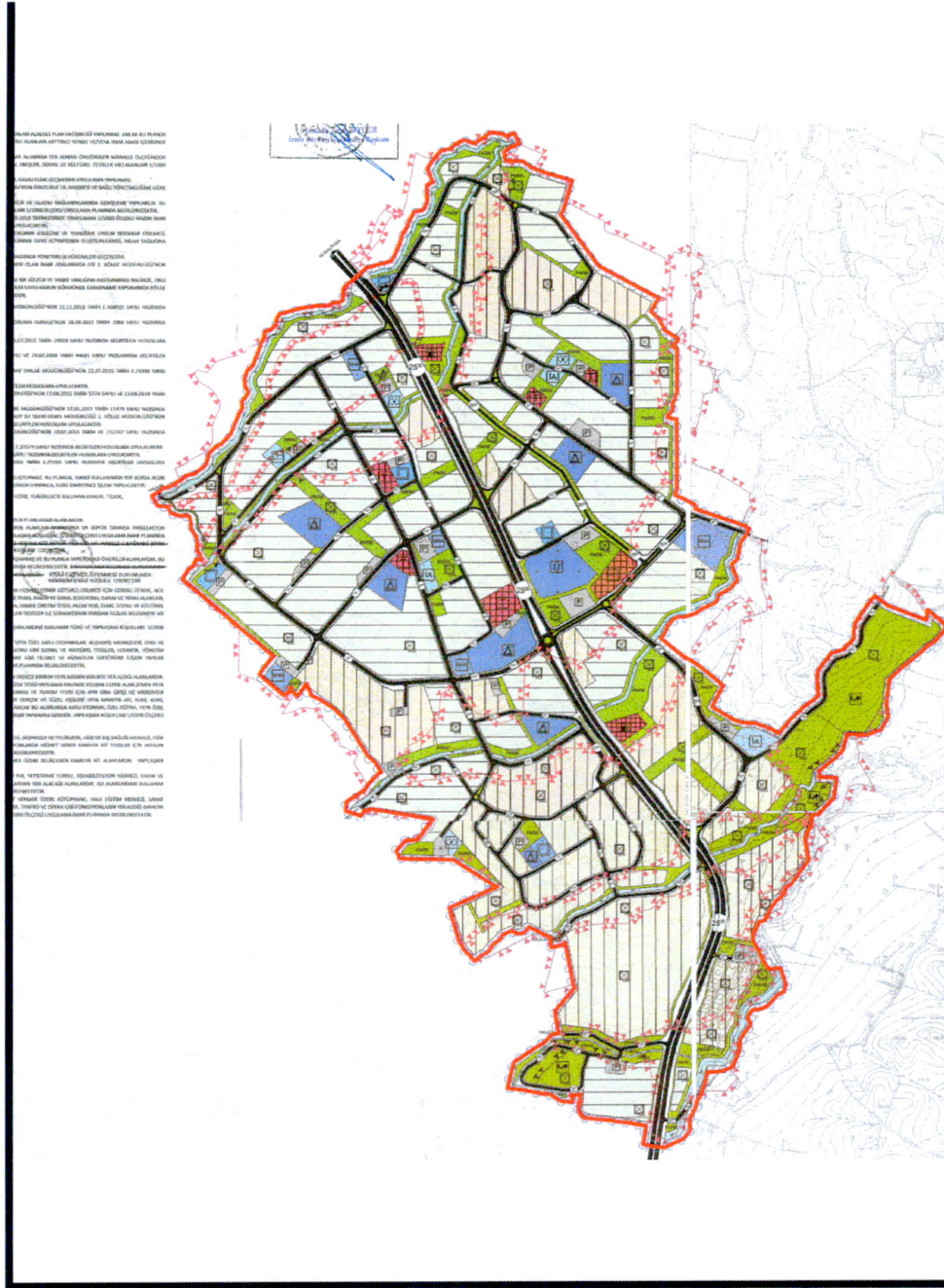
Şekil 1: Çiniliköy Mahallesinin Uydu Görüntüsündeki Yeri

2. PLANLAMA SÜRECİ

2.1. Mevcut Plan Kararları

2.1.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Çiniliköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih 05.1023 sayılı kararı ile uygun görülerek 25.12.2019 tarihinde Başkanlık makamınca onaylanmıştır.

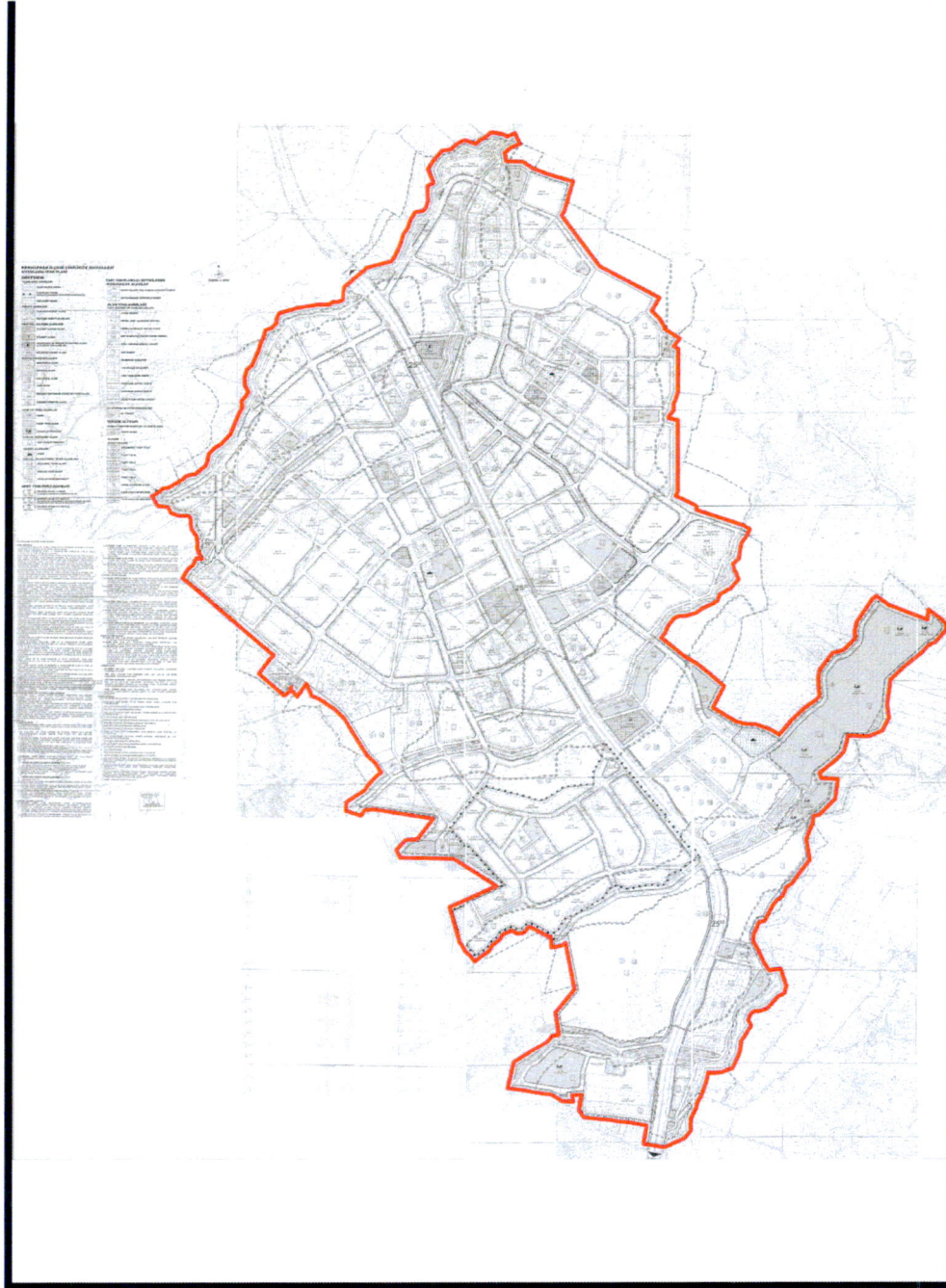


Şekil 2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Çiniliköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kemalpaşa Belediye Meclisi tarafından 04.08.2020 tarih ve 05/116 sayılı karar ile uygun görülmüş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.12.2020 tarih ve 05.1131 sayılı kararı ile onaylanmış ve 05.03.2021-05.04.2021 tarihleri arasında askı sürecine girmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na askı süresi içerisinde gelen itirazlar doğrultusunda Kemalpaşa Belediyesi'nin 07.06.2021 tarihli Meclis Toplantısında değerlendirilmiş ve uygun görülerek onaylanmıştır.



Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

3. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Amacı ve Gerekçesi

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 15.11.2019 tarih 05.1023 sayılı kararı ile uygun görülerek 25.12.2019 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 2.1.1. Mevcut Konut Alanı ve 2.1.2. Gelişme Konut Alanı Birden Fazla Parsele Ayrılan Adalarda yer alan " *ifraz edilmek istenmesi durumunda minimum ifraz koşulu 1200 m²'dir..*" hükmünün inşai faaliyet aşamasında (3194 sayılı İmar Kanununun Ruhsat Alma Şartları 22. Maddesinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55. Maddesinin 2. Fıkrasında belirtilen ruhsat ve yapı kullanma) mülkiyet hakkının kullanılabilirliğine engel teşkil etmesi nedeniyle "1200 m²" olan ibarenin kaldırılması ve "600 m²" olarak belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Söz konusu planlama alanı, Çiniliköy ve Soğukpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mevcut yürürlükteki nazım imar planında bu alan için **Emsal:0.20, Minimum Parsel Büyüklüğü:1200 m² ve "600 m²'ye bir bağımsız bölüm yapılabilir"** notu belirlenmiştir.

Mevcut planda yer alan 1200 m² minimum parsel şartı, bölgedeki mülkiyet yapısı ve kullanıcı ihtiyaçları göz önüne alındığında uygulamada zorluklar yaratmaktadır. Yapılan bu değişiklik teklifinin ana gerekçeleri şunlardır:

- **Mülkiyet Yapısı ve Uygulama Süreçlerindeki Teknik Zorluklar:** Mevcut planda yer alan 1200 m² minimum parsel şartı, zorunlu olarak çoklu bağımsız bölüm (hisseli yapılaşma) yapısını dayatmaktadır. Bu durum, ruhsatlandırma aşamasından yapının ömür boyu sürecek kullanım sürecine kadar şu teknik ve hukuki zorluklar beraberinde getirmektedir.
- **4708 sayılı Kanunun 2. Maddesinde Belirtilen Ruhsat ve Yapım Süreçleri:** 1200 m² tek bir parsel üzerinde iki bağımsız bölümün yer alması, iki ayrı hak sahibinin ruhsat, proje onayı ve yapı denetim sözleşmesi süreçlerinde müşterek hareket etmesini zorunlu kılmaktadır. Taraflardan birinin mali veya şahsi sebeplerle sürece dahil olamaması, diğer malikin anayasal mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil etmekte ve inşaat süreçlerini durma noktasına getirmektedir.
- **Yapı Denetim ve Sorumluluk:** Tek bir parsel ve tek bir yapı ruhsatı üzerinden yürütülen inşaatlarda, yapı denetim hizmetleri de bir bütün olarak ele alınmaktadır. Bir bağımsız bölümdeki teknik aksaklık veya eksiklik, diğer malikin yapı kullanma izin belgesi (iskan) almasını doğrudan engellemekte, bu da hak kayıplarına yol açmaktadır.

- **634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununda Belirtilen Tadilat ve İşletme Sorunları:** Yapının tamamlanmasından sonraki süreçte, bir malikin kendi kullanım alanında (basit tadilat, izolasyon, güçlendirme vb.) yapacağı en küçük yasal işlem bile diğer hissedarın onayına ve noter tasdikli muvafakatine bağlı kalmaktadır. Bu 'birbirine gebe olma' durumu, komşuluk hukukunu zedelemekte ve gayrimenkulün ekonomik değerini düşürmektedir.

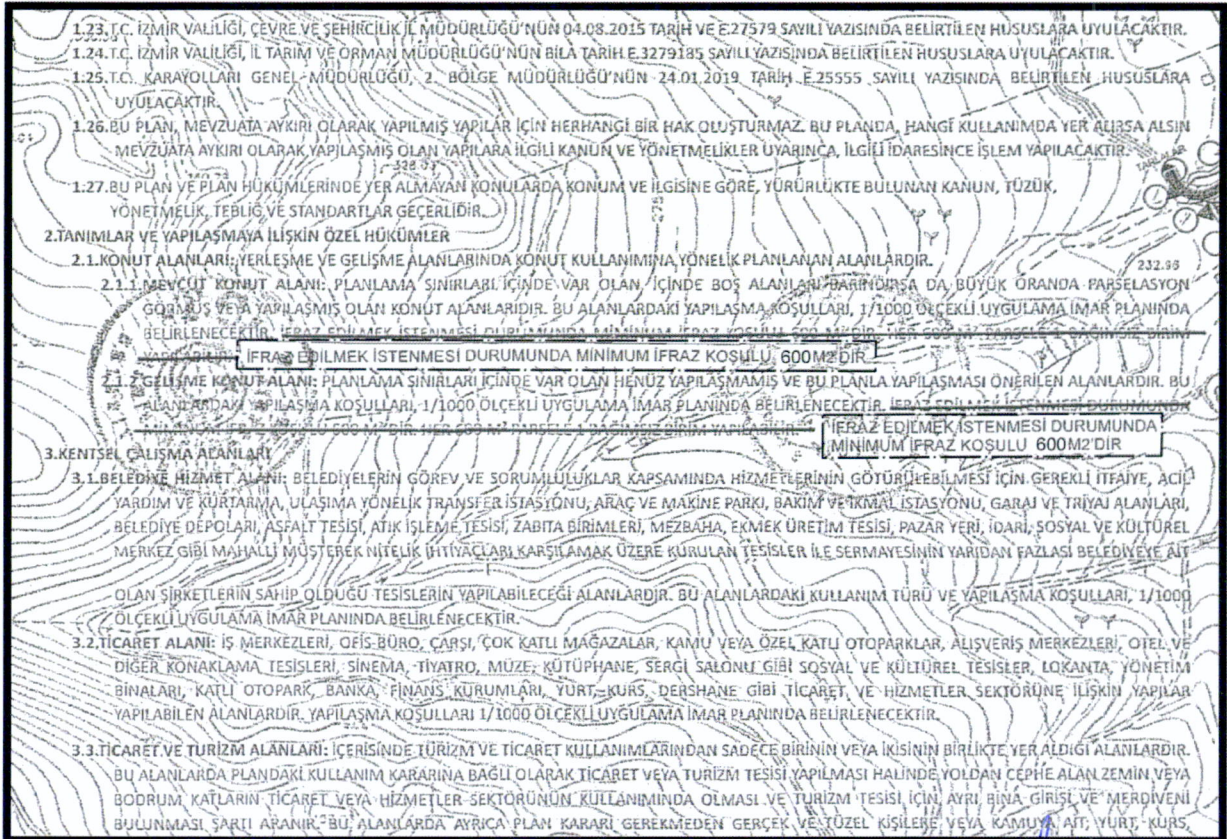
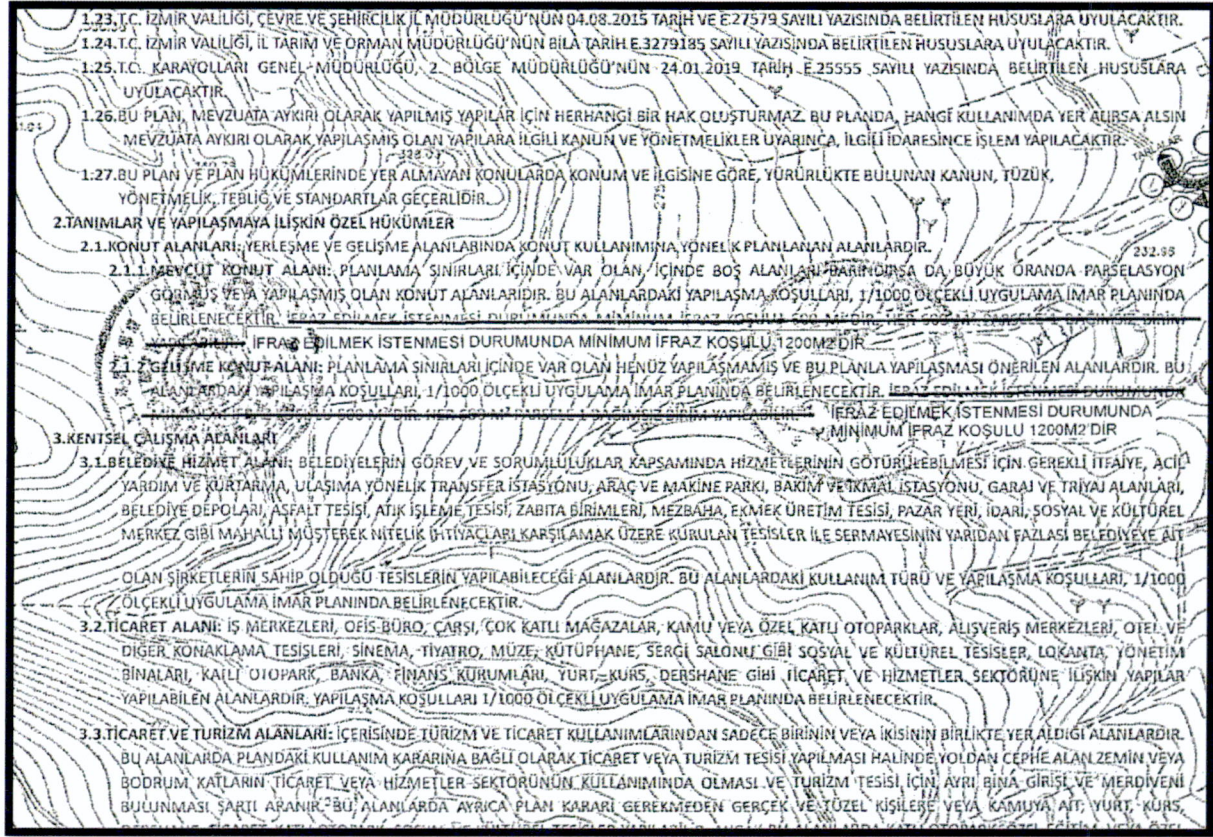
Minimum parsel büyüklüğünün 600 m²'ye düşürülmesiyle, her bir bağımsız bölümün müstakil bir parsel üzerinde yer alması sağlanacak; böylece mülkiyetler birbirinden teknik ve hukuki olarak ayrıştırılarak kamusal ve bireysel ihtilafların önüne geçilecektir."

- **Yapı Yoğunluğunun Korunması:** Mevcut planda zaten her 600 m² için bir bağımsız bölüm hakkı tanınmıştır (Yani 1200 m²'lik bir parselde 2 konut yapılabilmektedir). Önerilen değişiklikle minimum parsel büyüklüğünün 600 m²'ye düşürülmesi, bölgedeki toplam **nüfus ve yapı yoğunluğunu artırmayacak**, sadece mülkiyetin daha fonksiyonel kullanımına imkan tanıyacaktır.
- **Mülkiyet Haklarının Kullanılabilirliği:** 1200 m² şartı, küçük parsellerin birleşmesini zorunlu kılarak yapılaşma sürecini tıkamaktadır. Minimum parsel büyüklüğünün 600 m² olarak revize edilmesi, hak sahiplerinin hisseli mülkiyet sorunlarından kurtulmasını ve müstakil yapılaşmanın önünün açılmasını sağlayacaktır.
- **Kentsel Dokunun İyileştirilmesi:** Bölgedeki fiili parselasyon yapısı incelendiğinde, 600 m² ölçeğindeki birimlerin çevredeki yerleşim dokusuyla daha uyumlu olduğu görülmektedir.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile;

"2.1.1. Mevcut Konut Alanı ve 2.1.2. Gelişme Konut Alanı Birden Fazla Parsele Ayrılan Adalarda yer alan " *ifraz edilmek istenmesi durumunda minimum ifraz koşulu 600 m²'dir.*" hükmü şeklinde revize edilmiştir.

Önerilen plan değişikliği; teknik altyapı dengesini bozmayan, sosyal donatı ihtiyacını artırmayan ve mevcut yapı yoğunluğunu değiştirmeyen bir düzenlemedir. Bu değişiklik ile bölgedeki uygulama sorunlarının giderilmesi ve daha düzenli bir yapılaşma sürecine geçilmesi hedeflenmektedir.



Yusuf Enver ESER
Şehircilik İl Müdürü
Kemalpaşa Belediyesi

Seda DEMİREL DURMUŞ
Y. Şehirci Plancısı
Kemalpaşa Belediyesi
Plan Proje Müdürü V.

Ufuk Mehmet TAŞKIRAN
Belediye Başkan Yardımcısı