

1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE GEREKCESİ:

İzelman A.Ş.'nin 07.01.2026 tarih, E-16638765-756.99-121 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda mülkiyeti İzelman A.Ş.'ye ait olan Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 11674 ada 1 parselin kullanım kararının Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğidir.

2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET BİLGİSİ:

Plan değişikliğine konu 11674 ada 1 parsel 1549 m2 olup, parselin mülkiyeti İzelman A.Ş.'ye aittir.



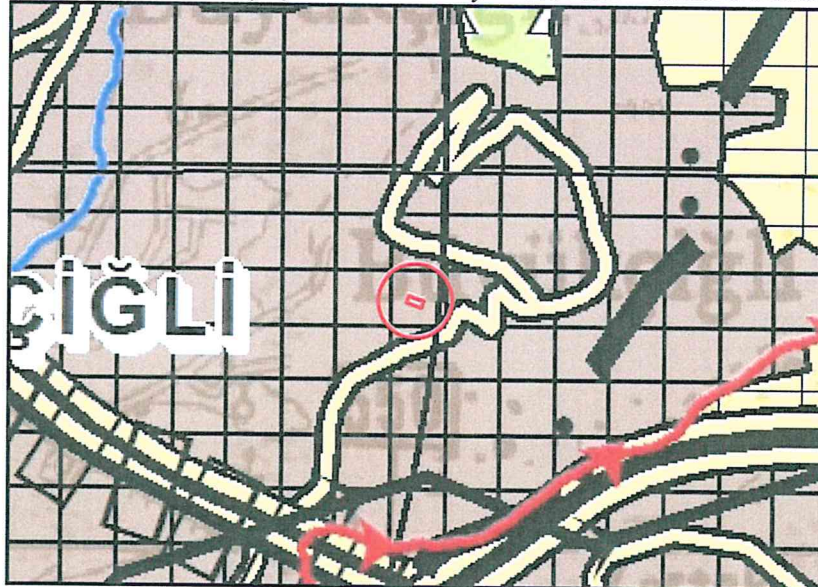
Şekil 1:Uydu Görüntüsü

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

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

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; "**8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.**" hükmü bulunmaktadır.



Şekil 2: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

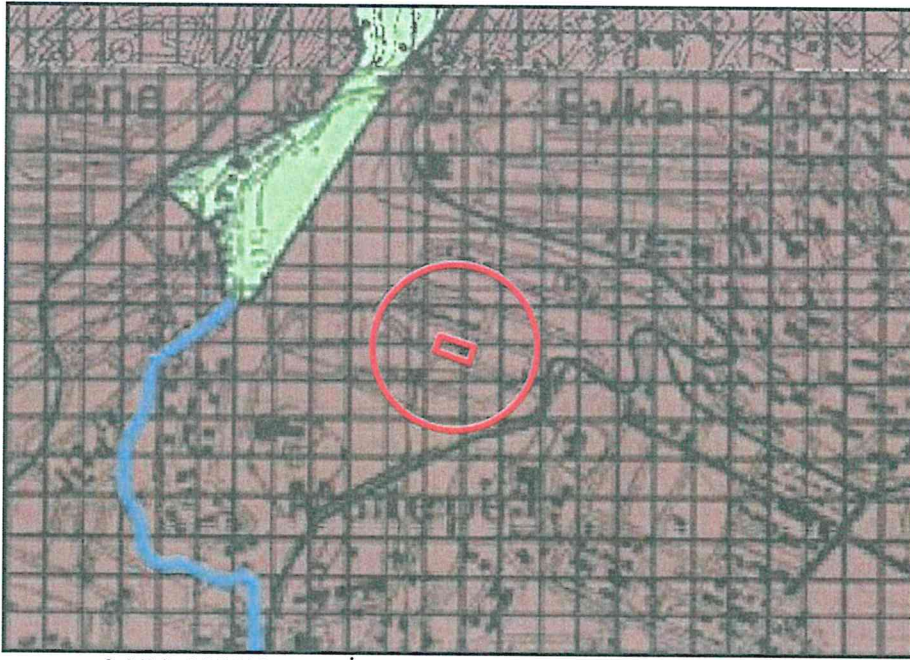
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; “4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

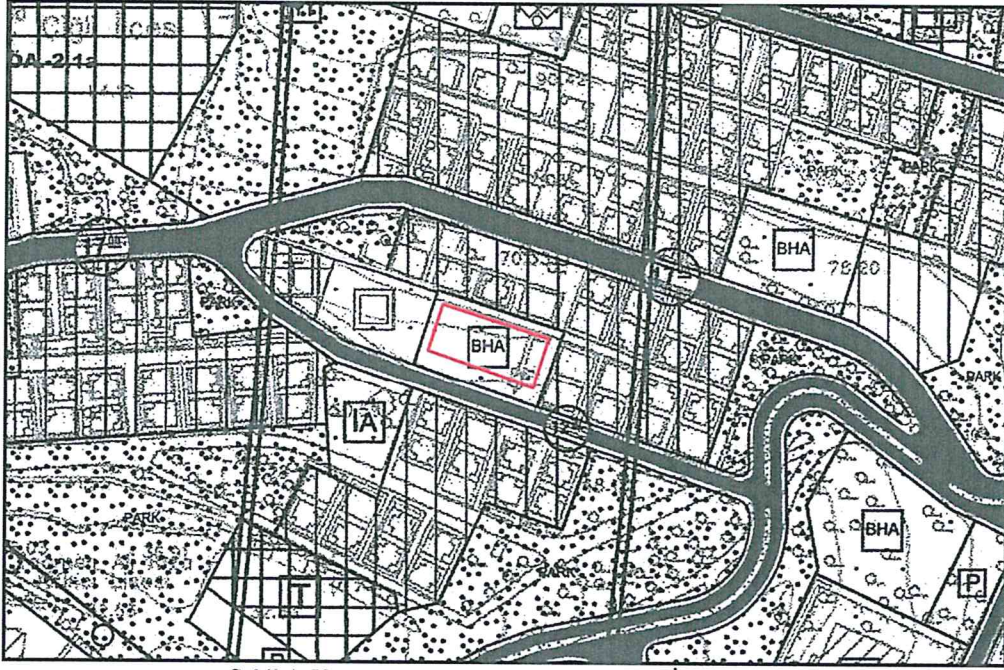
7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.” hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 3: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

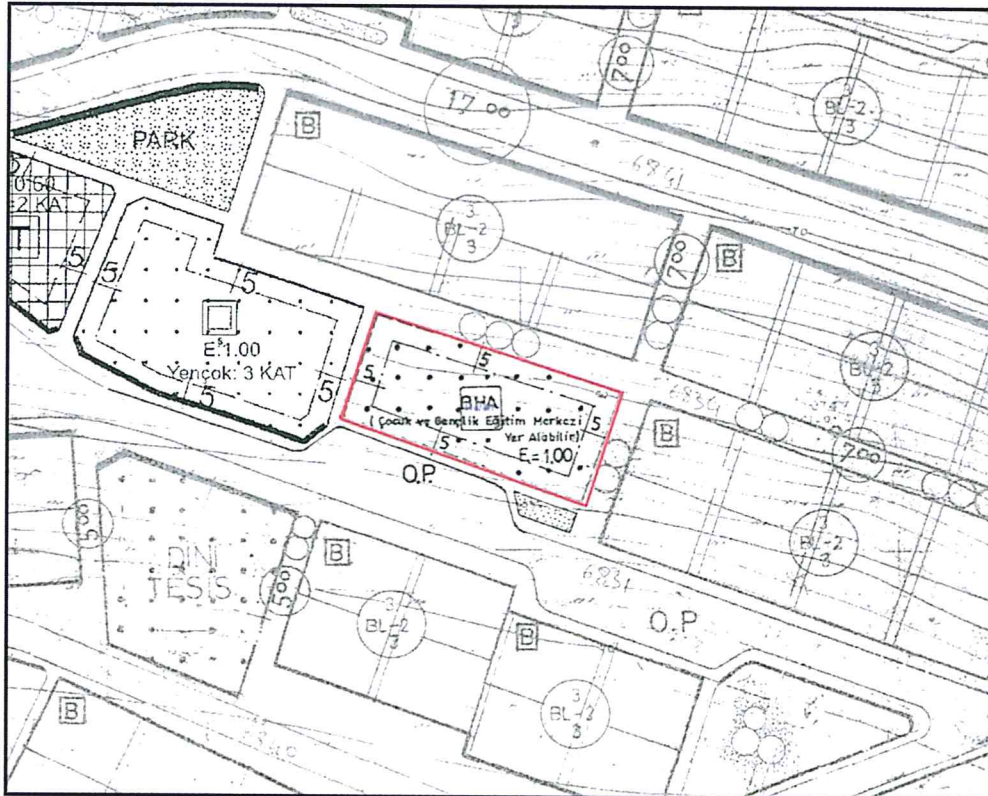
Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.10.2019 gün, 05.848 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 17.01.2020 tarihinde onanan; Çiğli ilçesinde, kuzeyde Harmandalı Mahallesi, güneyde Yeni Mahalle ve İstasyonaltı Mahalleleri, batıda Katip Çelebi Üniversitesi ile Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, doğuda Karşıyaka ilçe sınırı ile sınırlandırılan ve Büyük Çiğli Ova Kesimi Nazım İmar Planı ile bütünleşen alanda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan, Çiğli (Anadolu Caddesi Kuzey Doğu Bölümü ve Balatçık Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonunda bahse konu parsel, “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.12.2016 gün, 05.1255 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 08.02.2017 tarihinde onanan; Çiğli ilçesi, Büyükçiğli, Aydınlikevler Mah. 26L1A pafta, 11674 ada, 1 parselin, Belediye Hizmet Alanı (çocuk ve gençlik merkezi yer alabilir.) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bahse konu parsel, E:1.00 yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı (Çocuk ve Gençlik Eğitim Merkezi Yer Alabilir.)” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

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

4.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları:

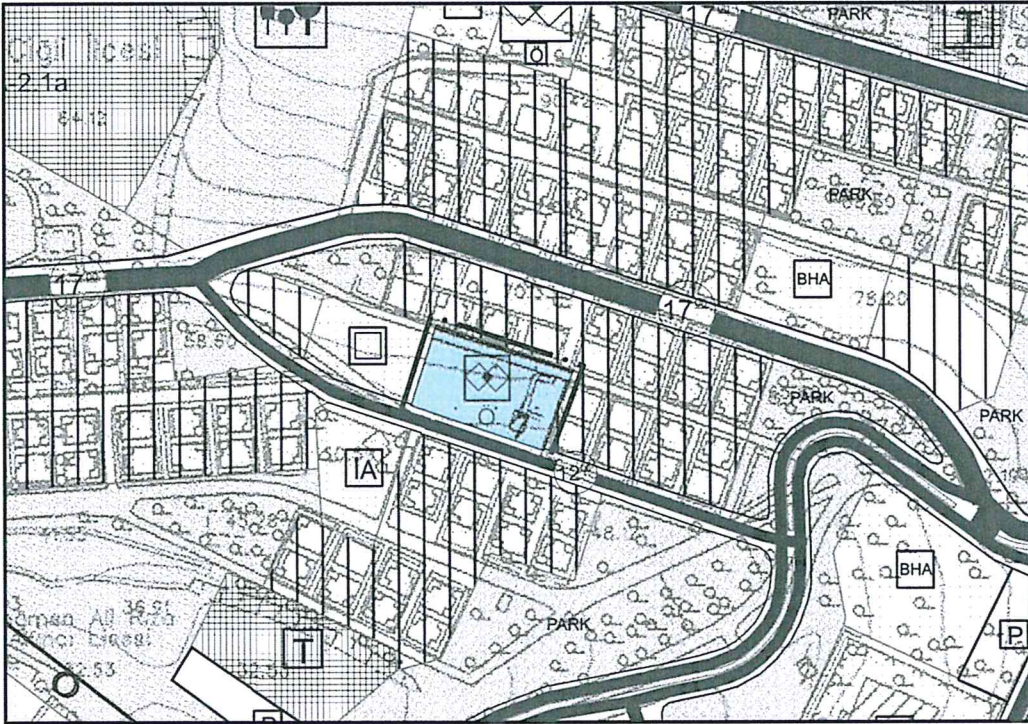
İzelman A.Ş.'nin 07.01.2026 tarih, E-16638765-756.99-121 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda mülkiyeti İzelman A.Ş.'ye ait olan Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 11674 ada 1 parselin kullanım kararının Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

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, 11674 ada 1 parselin kullanım kararı güncel mevzuata uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

4.2. İmar Planı Değişikliğine İlişkin Süreç

• 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

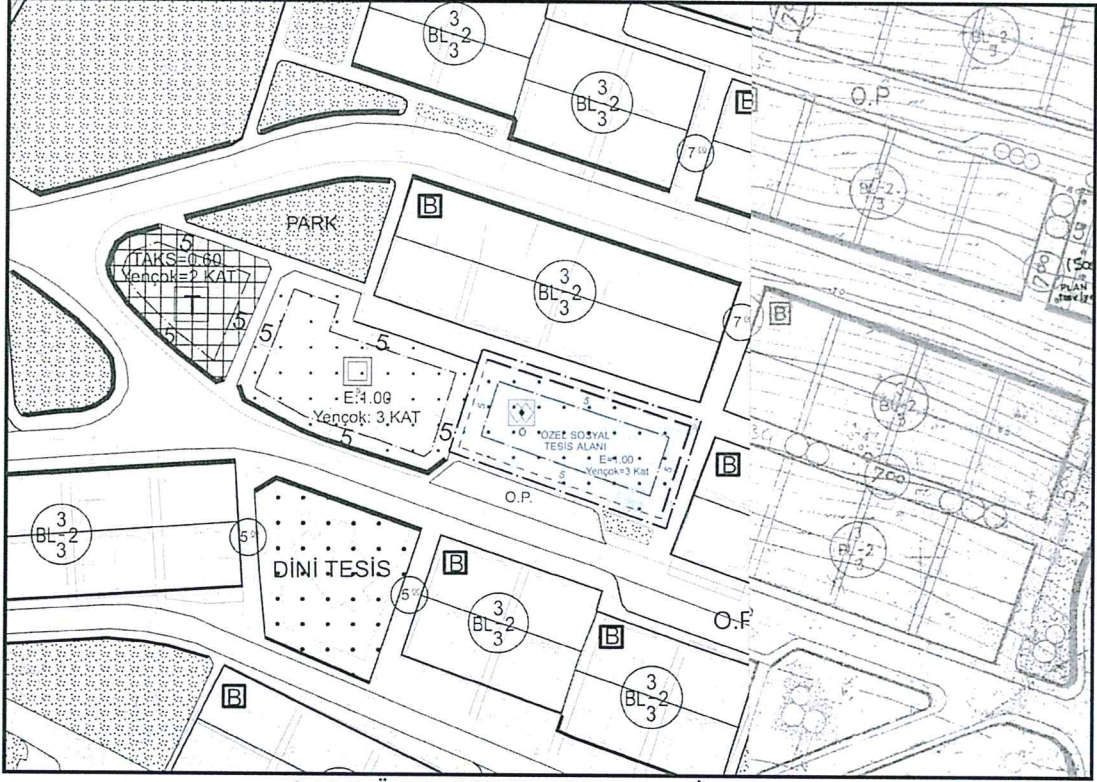
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bahse konu talep üzerine, Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 11674 ada 1 parsel Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

• **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bahse konu talep üzerine, Çiğli İlçesi, Büyük Çiğli Mahallesi, 11674 ada 1 parsel E:1.00 Yençok:3 Kat yapılaşma koşullu “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.3. Plan Notları:

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

- 1) Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 2) 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.