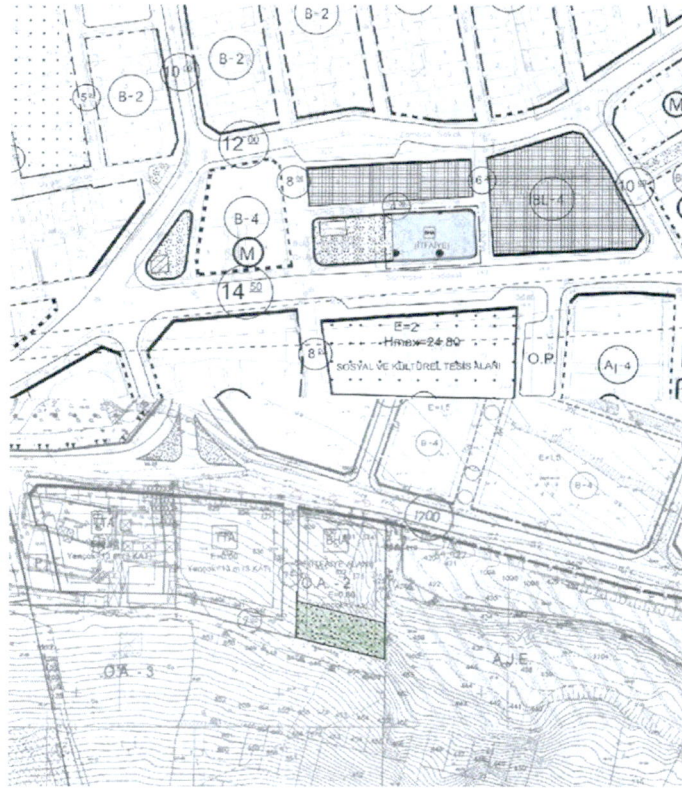


İZMİR İLİ, BALÇOVA İLÇESİ, BALÇOVA MAHALLESİ 572 ADA 227 PARSELİN
GÜNEYİNDE YER ALAN PARK ALANI VE BALÇOVA İLÇESİ, TELEFERİK
MAHALLESİ 1578 ADA 1 PARSELDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINA
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİKLERİ



“OCAK-2026”
PLANLAMA EKİBİ

-ÖNERİNİN KONUSU:

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'mızın 17.12.2025 tarih ve E-96650836-180.99-2801549 sayılı yazısı doğrultusunda Balçova ilçesi, Balçova mahallesi 572 ada 227 parselin güneyinde yer alan Park Alanın bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)" olarak belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinin ve mülkiyeti Belediyemize ait olan Balçova ilçesi, Teleferik mahallesi 1578 ada 1 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanının bir kısmının "Park Alanı" olarak belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerileri

2-ÖNERİNİN GEREKÇESİ:

İtfaiye Dairesi Başkanlığımıza bağlı Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, Sarmaşık Caddesi No:74 adresinde yer alan Balçova İtfaiye Hizmet Binasının bulunduğu park alanın doğusunda yaklaşık 700 m² büyüklüğündeki alanın, yüksekliği 7 m olan yeni bir itfaiye hizmet binası yapılabilmesine imkân verecek şekilde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında BHA (İtfaiye Alanı) olarak belirlenmesi

3-PLANLAMA ALANI ve MÜLKİYET BİLGİSİ:

Balçova ilçesi, Balçova mahallesi 572 ada 227 parselin güneyinde yer alan park alanı kamuya terkli olup planlama alanı yaklaşık 700 m²'dir. Balçova ilçesi, Teleferik mahallesi 1578 ada 1 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanının mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olup yaklaşık 700 m²'dir

5- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI:

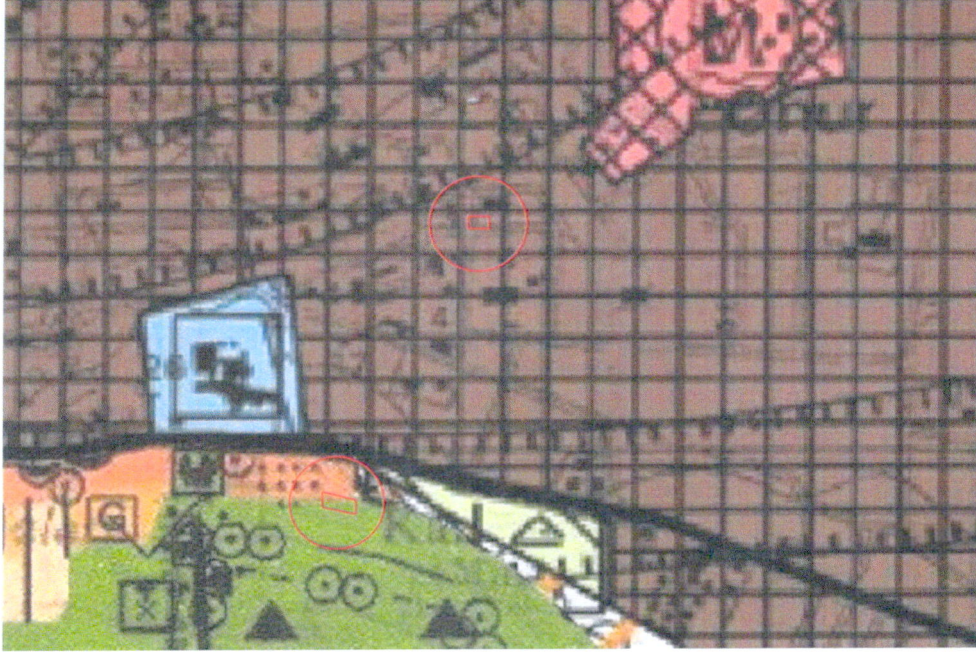
Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki kararlar aşağıda açıklanmaktadır.

5.1- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

572 ada 227 parselin güneyinde yer alan park alanının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan ve 08.05.2018 tarihli değişiklik ile son halini alan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; "Meskun Konut Alanı" kullanım kararında kaldığı,

Balçova ilçesi, Teleferik mahallesi 1578 ada 1 parselin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 09.04.2019 tarihinde onaylanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimine ilişkin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Alanı kullanım kararında kaldığı,

Planlama alanını, 30.01.2021 tarih 31380 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 29.01.2021 tarih ve 3456 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Turizm Merkez Sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.



YÜRÜRLÜKTE YER ALAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI BİLGİ PAFTASI

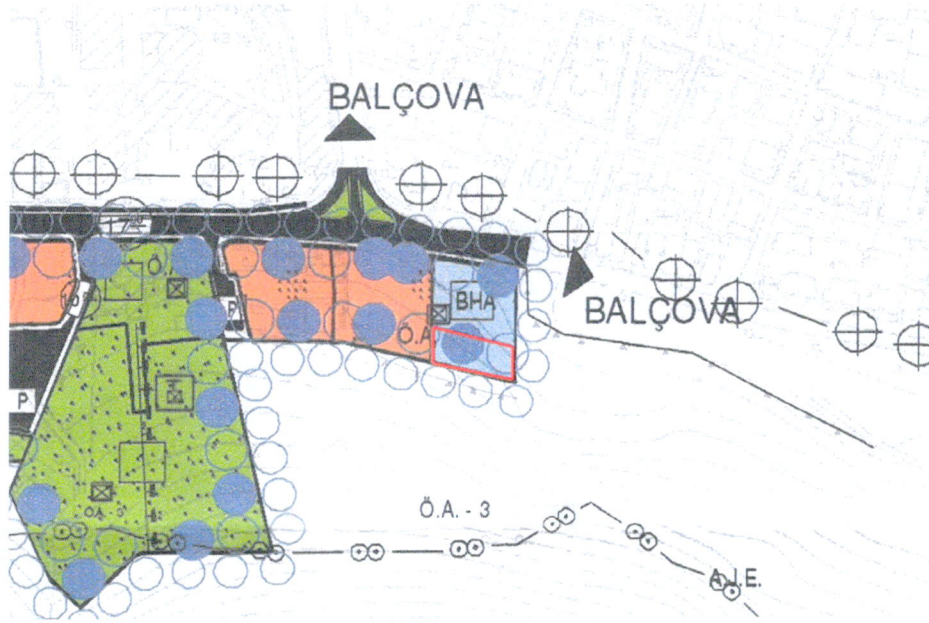
5.2- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

Balçova ilçesi, Teleferik mahallesi 1578 ada 1 parselin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 12.10.2017 tarihinde onaylanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında BHA/Belediye Hizmet Alanı kullanım kararında kaldığı,

572 ada 227 parselin güneyinde ki alanın İmar ve İskan Bakanlığınca 30.10.1981 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında "Park Alanı" kullanım kararında kaldığı tespit edilmiştir.



572 ADA 227 PARSELİN GÜNEYİNE İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTE YER ALAN 1//5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BİLGİ PAFTASI



**1578 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTE YER ALAN
1//5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BİLGİ PAFTASI**

5.3- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

572 ada 227 parselin güneyinde ki alanın Merkez İlçe Belediye Meclisinin 06.08.1984 tarih ve 33/47 sayılı kararı ile kabul edilip Büyükşehir Belediye Başkanlığı makamınca 04.09.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Park Alanı" kullanım kararında kaldığı,

1578 ada 1 parselin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 12.10.2017 tarihinde onaylanan İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimine ilişkin 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planında "Emsal:0.60 Yençok:2 Kat Yapılaşma Koşullu BHA/Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kaldığı tespit edilmiştir.

6-KURUM GÖRÜŞLERİ:

İtfaiye Dairesi Başkanlığımızın 27.09.2024 tarih ve E-96650836-756.99-2178518 yazısında “Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, Sarmaşık Caddesi, No:74 adresinde yer alan Balçova İtfaiye Hizmet Binasının bulunduğu park alanının plan kararının BHA (itfaiye) olarak yeniden düzenlenmesine dair alınan Başkanlık OLUR’u” ile

İtfaiye Dairesi Başkanlığımızın 17.12.2025 tarih ve E-96650836-180.99-2801549 yazısında “İtfaiye Dairesi Başkanlığımıza bağlı Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, Sarmaşık Caddesi No:74 adresinde yer alan Balçova İtfaiye Hizmet Binasının bulunduğu park alanının doğusunda yaklaşık 700 m² büyüklüğündeki alanın, yüksekliği 7 m olan yeni bir itfaiye hizmet binası yapılabilmesine imkân verecek şekilde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında BHA (İtfaiye Alanı) olarak belirlenmesi” talep edilmektedir.

7-ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE YASAL DAYANAKLARI:

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun 7 maddesi C bendi kapsamında “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak...” Hükmü bulunmakta olup, söz konusu mevzuat hükümleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ :

1-) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARTILMIŞ OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-) PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

3-) BU PLANDA BELİRLENEN BELEDİYE HİZMET ALANINDA; TABAN ALANI, YAPI YÜKSEKLİĞİ, SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, BAHÇE TESFİYELERİ, KOT ALMA NOKTASI VB. HUSUSLAR İLE TÜM YAPILAŞMA KOŞULLARI ÖZEL PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK OLUP, PROJE İLE BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE İSTİNAT DUVARI, RAMPALAR, MERDİVENLER, ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE İTFAİYE ALANININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK TÜM KULLANIMLAR VB. YER ALABİLİR.

4-) BELEDİYE HİZMET ALANINDA (İTFAİYE) YAPILAŞMA KOŞULLARI İTFAİYE PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.