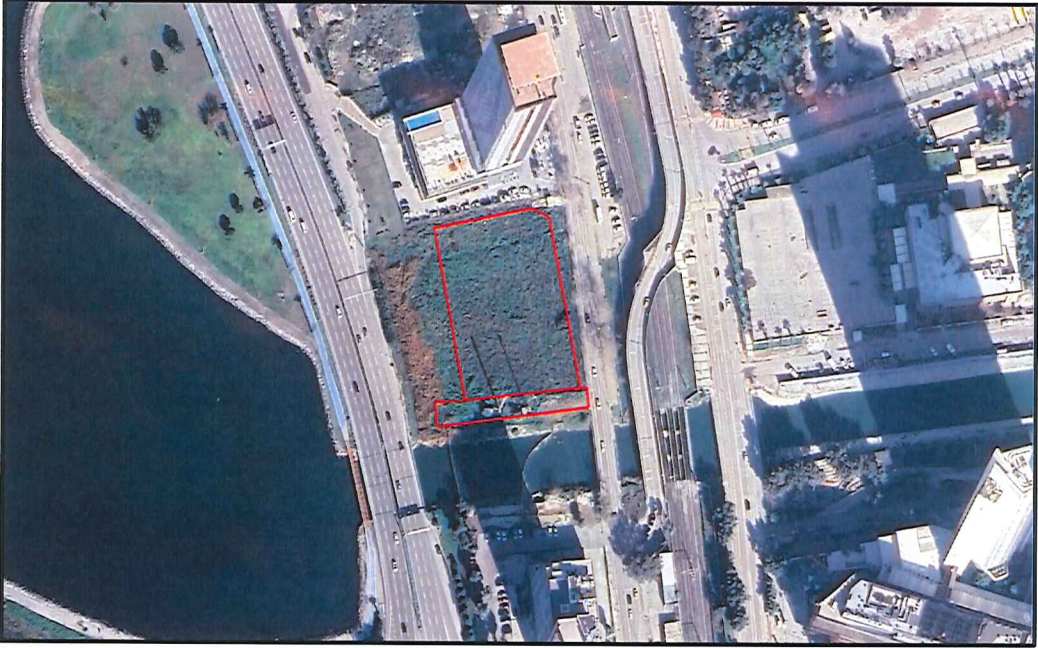




İLBANK

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710
ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ
ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA
İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



NİSAN 2026

Yasemin MERRİÇ
Müdür

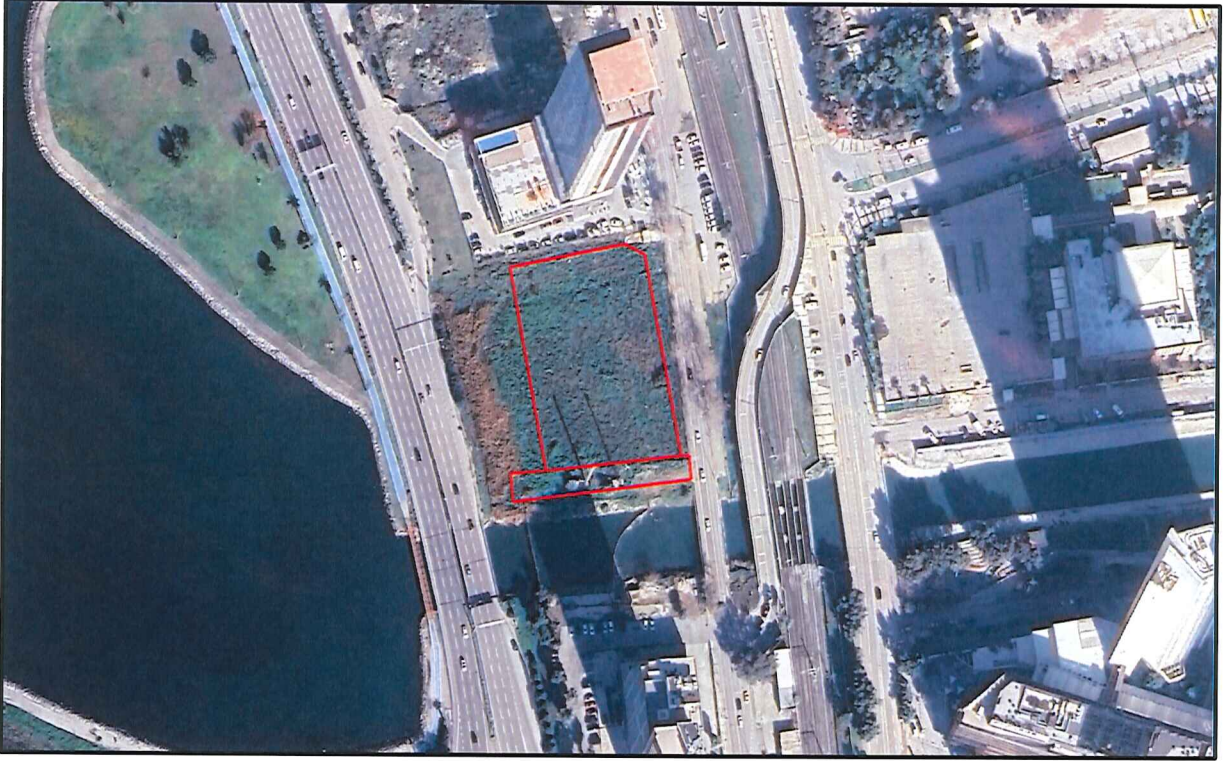
İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710 ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi'nde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında L18-A09-A paftasında, mülkiyeti İller Bankası'na ait Salhane Mahallesi 2710 ada 23 parsel (5.057,06 m²), özel mülkiyete ait Salhane Mahallesi 2710 ada 19 parsel (816,00 m²) ve bir miktar tescil harici alanı kapsamaktadır. Toplam 5.873,06 m² büyüklüğündeki parseller mevcut imar planında 6.046,70 m²'lik Resmi Kurum Alanı olarak planlı ada içerisinde kalmaktadır.

Alan Salhane Mahallesi'nin güneyinde kalmaktadır. Güneyden Ankara Caddesi, doğudan Anadolu Caddesi, batıdan Altınyol Caddesi ve körfez, kuzeyden ise ticaret alanı ile sınırlandırılmaktadır. Bayraklı merkezine Ozan Abay Caddesi ya da Altınyol Caddesi ile ulaşım sağlanırken, şehir içi ya da şehirlerarası ana arter bağlantısı da D-300 Karayolu ile sağlanmaktadır. Proje alanı ve çevresi yoğunluklu olarak ofis, AVM ve konut kullanımlarından oluşmaktadır. Yine yakın çevrede sanayi ve ticaret tesisleri yoğunluklu olarak bulunmaktadır. Alan geneli tek katlı sanayi ve ticaret yapılarından oluşmaktadır.

Bayraklı, İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeybatısında ve kuzeyinde Karşıyaka, doğusunda ve güneyinde Bornova, güneybatısında Konak ilçesi, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır.



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

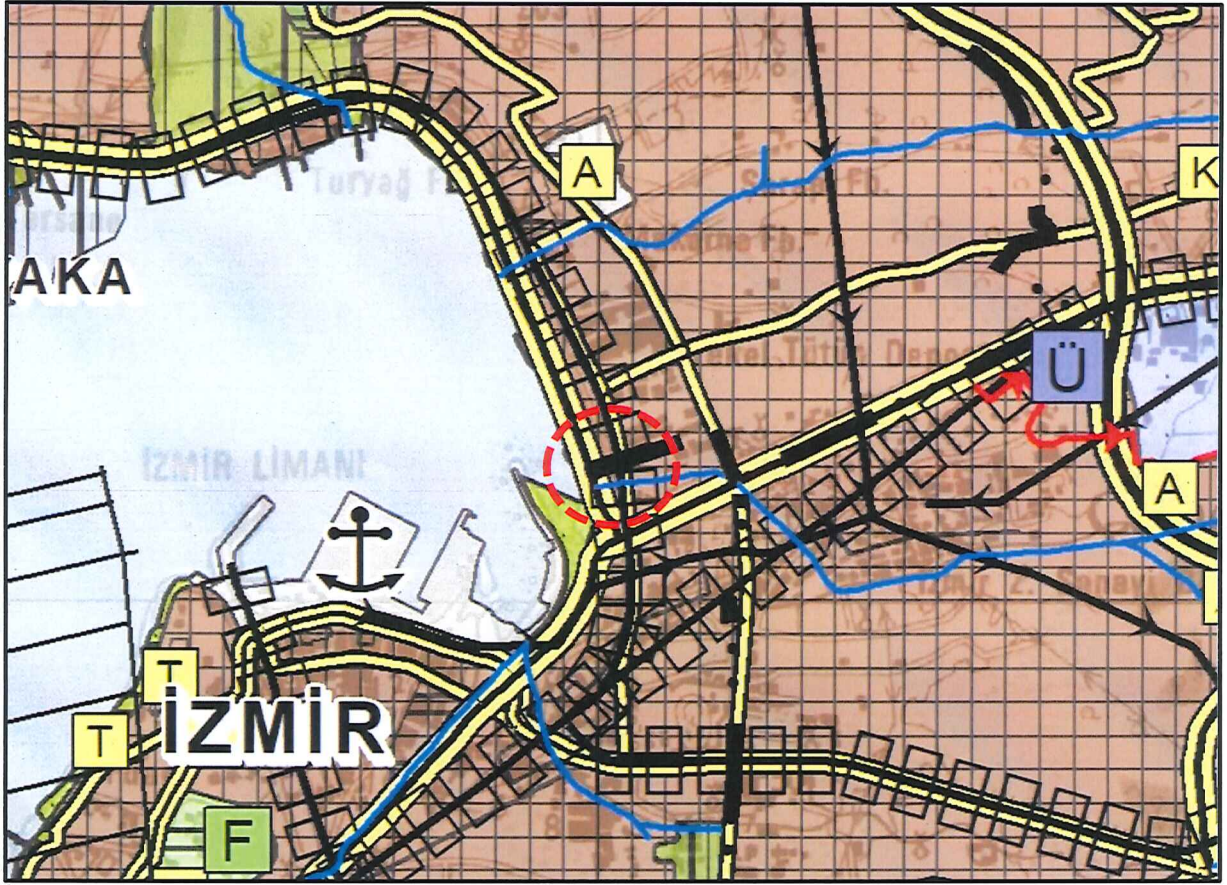
Handwritten signature or mark in blue ink.

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710 ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlçe Adı	Mahalle Adı	Adı	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü
BAYRAKLI	SALHANE	İlbank	2710	23	5.057,06
		Şahıs	2710	19	816,00

1.1. Planlama Alanının Mevcut Plan, Yapılaşma ve Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alanında” kalmaktadır.

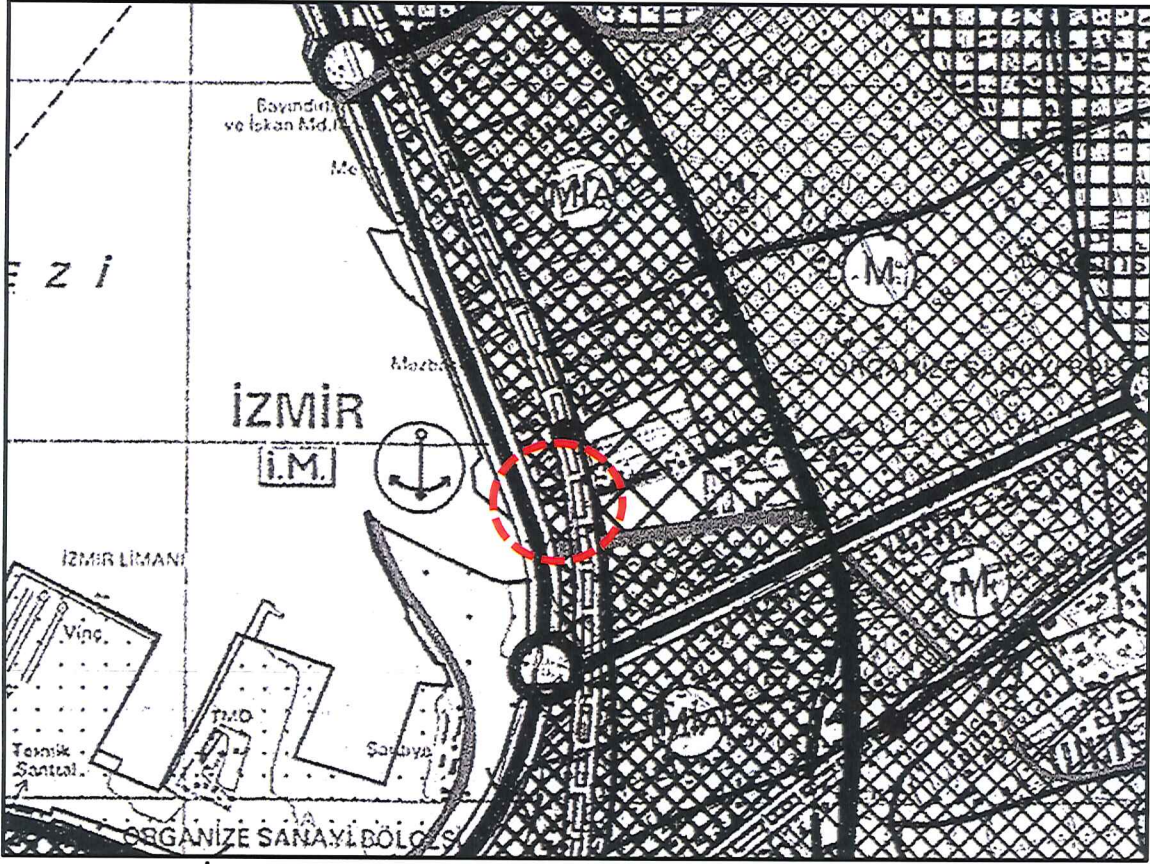


İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında 2710 ada 23 parsel MIA kullanımına ayrılmış olan bölge içerisinde. “Merkezi İş Alanları” kullanımında ve kısmen 'Devlet Demiryolu-Banliyö' alanında; 2710/19 parsel ise “Merkezi İş Alanları” kullanımında, kısmen 'Devlet Demiryolu-Banliyö' alanında ve kısmen birinci derece yollar kullanımında kalmaktadır.

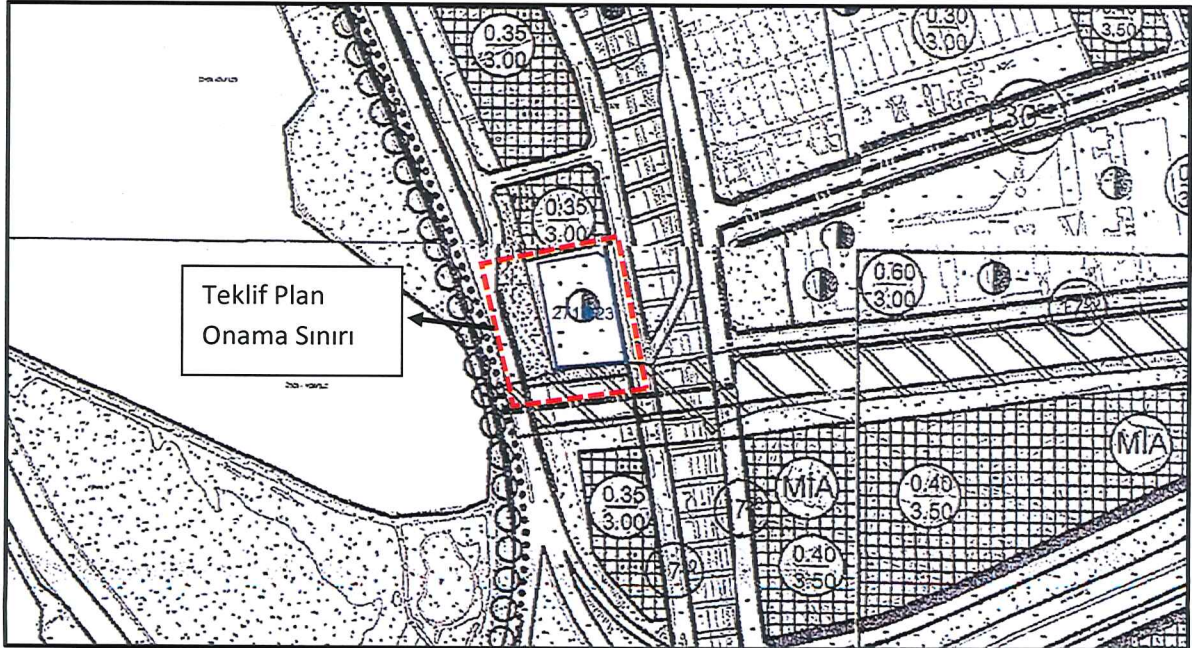
Handwritten signature or mark in blue ink.

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710 ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı ve Park alanı lejantları içinde kalmaktadır.

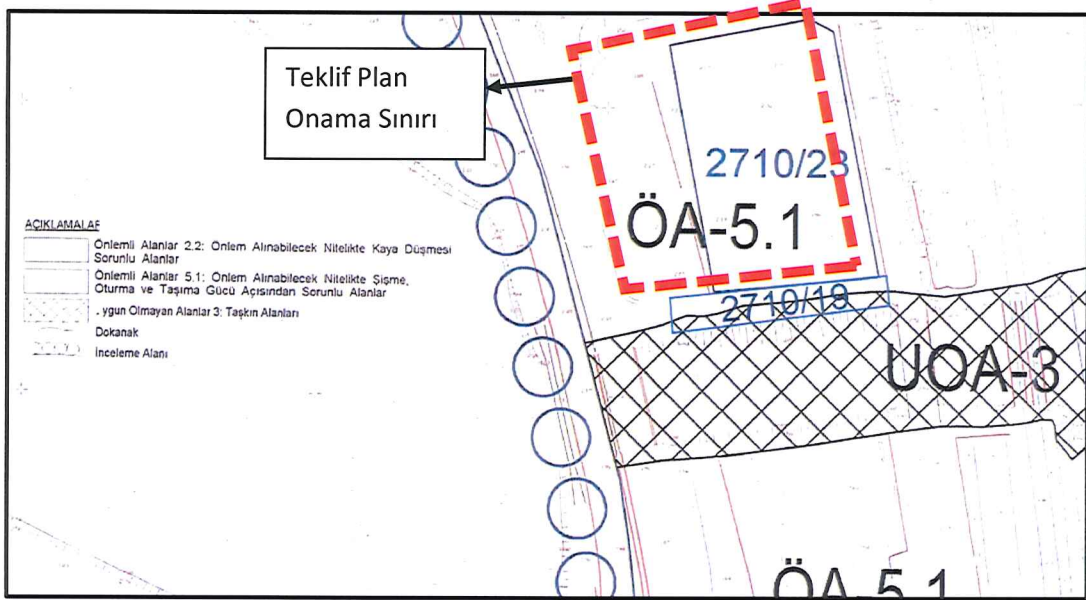


1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

HA

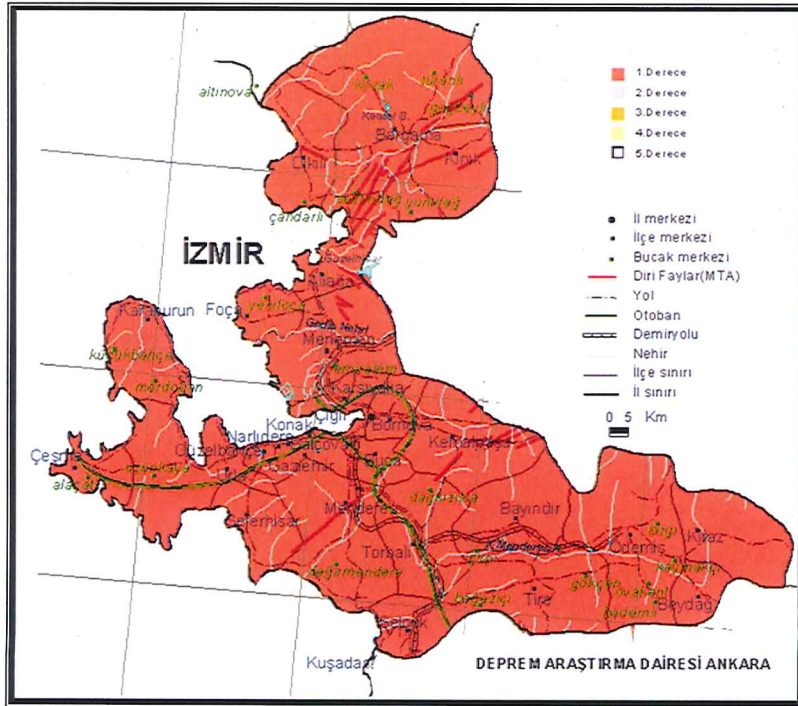
1.2. Planlama Alanının Genel Jeolojik Yapısı

İmar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun 17.06.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Jeolojik-Jeoteknik Etüt Haritası

İmar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'na göre 2710/23 nolu parselin “önemli alan 5.1 (ÖA-5.1)” (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma ve taşıma gücü açısından sorunlu alanlar) içerisinde, 2710/19 nolu parselin ise “önemli alan 5.1 ve uygun olmayan alanda (UOA-3)” kaldığı görülmektedir.



İzmir İli Deprem Haritası

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710 ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış olan çalışmaya göre İzmir ilinin tamamı 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Plan değişikliği işlemi; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı L18-A09-A paftasında, Belediyesi tarafından onanan nazım imar planında resmi kurum alanı, park ve yol olarak planlı, mülkiyeti İller Bankası Genel Müdürlüğü A.Ş.'ne ait Salhane Mahallesi 2710 ada 23 parsel ve özel mülkiyete ait 2710 ada 19 nolu parsel ve tescil harici alanlardan oluşmakta olup, 6306 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca, 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında uygulama yapılmak üzere 04.08.2025 tarihli ve 321060 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen toplam 10.958,00 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Bankamız Yönetim Kurulu'nun 12.11.2025 tarih ve 39/1293 numaralı kararıyla, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile İbank arasında imzalanan 11.09.2018 tarihli Çerçeve Protokole ek 03.04.2020 tarihli "Ek-3 Protokol" kapsamında alınan, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi 2710/23 nolu, halihazırda Resmi Kurum Alanı, E:3.00 ve Yençok:32 Kat yapılaşma koşullarına sahip taşınmazın Ek-3 Protokolde belirlenen kullanım amaçlarına (%15 terk, E:3.00, MİA) yönelik planlanmasına karar verilmiştir.

Salhane Mahallesi için yürürlükte bulunan imar planı kapsamında, resmi kurum alanı fonksiyonlu sahada özel mülkiyete konu alanın bulunması sebebiyle, yalnızca 2710 ada 23 parsel üzerinde planlama yapılması mümkün bulunmamaktadır. İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde bulunan 2710/23 parsel ile özel mülkiyete ait 2710/19 parselin mülkiyet sınırları mevcut imar planında resmi kurum alanı içerisine isabet etmektedir.

Plan değişikliği; mevcut imar planında yer alan "Resmî Kurum Alanı" fonksiyonunun özel mülkiyete konu parseller üzerine isabet etmesi nedeniyle ortaya çıkan mülkiyet-fonksiyon uyumsuzluğunun giderilmesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan Rezerv Yapı Alanı kararının uygulama imar planına işlenmesi ve alanın İzmir kent bütününde Merkezi İş Alanı (MİA) gelişim aksı üzerinde bulunmasına karşın mevcut "Resmî Kurum Alanı" fonksiyonunun bölgenin ekonomik, sosyal ve mekânsal gereksinimlerine yanıt vermemesi gerekçeleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, SALHANE MAHALLESİ 2710 ADA 19 VE 23 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANI KAPSAYAN 1,09 HA REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Mülkiyet çizgisi ve ada kenarı uyumsuzluğu

Bu kapsamda, alanın kentsel hizmet ve turizm işlevleriyle uyumlu, bölgenin gelişim potansiyelini destekleyen bir kullanım kararı getirilmesi; İller Bankası A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların kamu yatırımlarında etkin ve verimli kullanılmasının sağlanması; mevcut imar planı kararlarının, zaman içerisinde planlama hedefleri ve ihtiyaçlarla uyumsuz hâle gelmesi ve fonksiyonların fiilen uygulanabilirliğini yitirmesi nedeniyle planın güncellenmesi; ayrıca protokol ile belirlenen kullanım amacına uygun planlama kararlarının oluşturulması gerekliliği doğrultusunda plan değişikliği önerilmiştir.

Yapılan düzenleme, yapı yoğunluğu kararını koruyarak yalnızca fonksiyonel değişiklik önermekle sınırlı olup, plan bütünlüğünü sağlayan teknik bir gereklilik olarak değerlendirilmiştir.

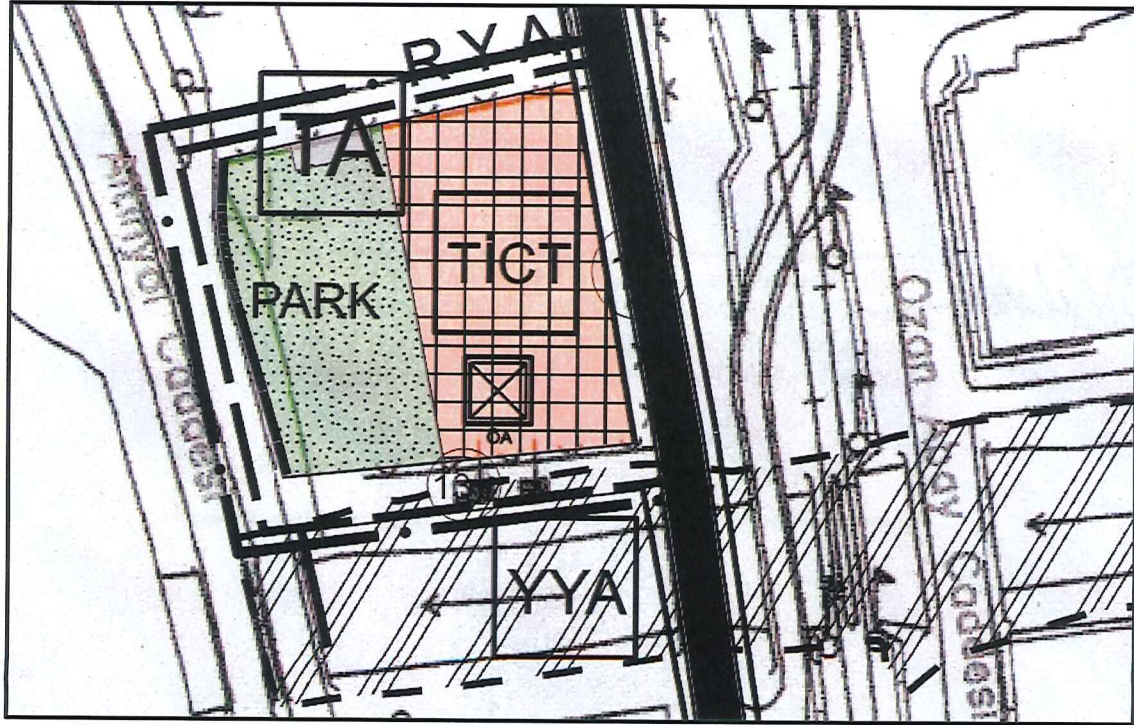
Sonuç olarak, işbu imar planı değişikliği; İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, mevcut imar planında “Resmî Kurum Alanı” kullanımında kalan Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 2710 ada 23 parselde yapı yoğunluğu kararını değiştirmeden, ilave nüfus getirmeden “Ticaret+Turizm Alanı” kullanımında kalacak şekilde hazırlanmıştır.

3. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Resmi Kurum Alanı olarak belirlenmiş olup, aynı alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da "Resmi Kurum Alanı (E=3.00, Yençok=32 Kat)" kullanımında yer almaktadır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu alanda yer alan Resmi Kurum Alanı kullanımının "Ticaret + Turizm Alanı" olarak düzenlenmesi öngörülmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2026 tarih ve 1855987sayılı yazısında; alanın güney sınırından imar planında da 40 metre genişliğinde işlenmiş olan Manda Deresi'nin geçmekte olduğu, Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliğinin 4. Maddesi gereği "işletme ve bakım yolu" olarak da kullanılmak üzere derelerin her iki tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı imar yollarının ayrılmasının gerektiği bildirilmiştir. Bu çerçevede alanın güneyinde 13 metre genişliğinde işletme ve bakım yolu planlanmıştır. Ayrıca, kurum görüşleri doğrultusunda ve ilgili yatırımcı kuruluşun talebi dikkate alınarak planlama alanı içerisinde trafo alanı ayrılmıştır.

Planlama Alanı Projeksiyon nüfusu ve donatı alanlarının durumu:

Planlama alanında Ticaret+Turizm Alanı öngörülmüş, alan içerisinde konut alanı planlanmamıştır. Bu nedenle 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na göre ilave donatı alanı ihtiyacı bulunmamakta olup, bununla birlikte mevcutta yer alan park alanı büyütülmüştür.



Öneri İmar Planı