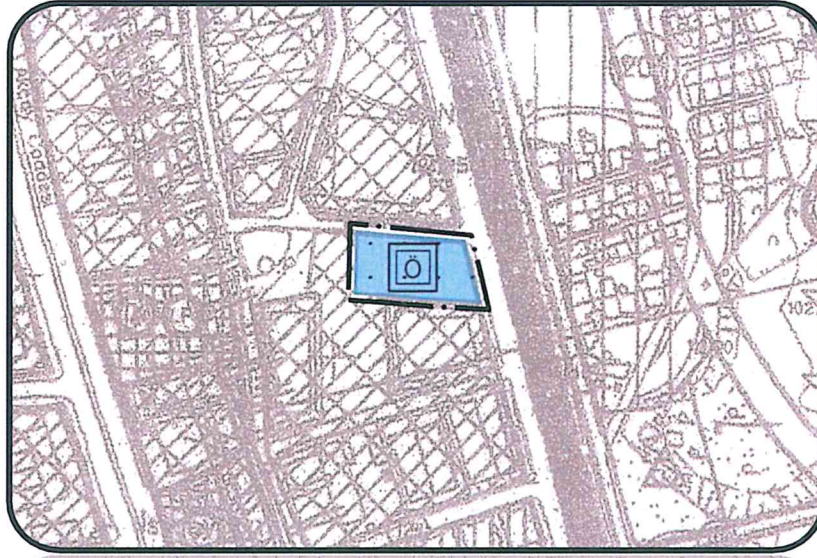


İZMİR İLİ, GAZİEMİR İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ  
1431 ADA 8 VE 9 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT  
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey Cd.  
No:65 Konak/İZMİR Tel: 0232 290 94 24  
Konak V.D. 772 065 8160

*[Signature]*

İNSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.493 66 57  
Kemeraltı V.D. 672 004 59 62

*[Signature]*

Meclis Karar No : 05.617  
Meclis Karar Tarihi : 12.05.2022



Mustafa Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 11PN5C8T	MD Tarihi: 07.02.2022 Proje Kayıt No: 35-2022-0062 Üye: SERKAN EKİNCİ (4109)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planlancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarihten itibaren herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

## İçindekiler

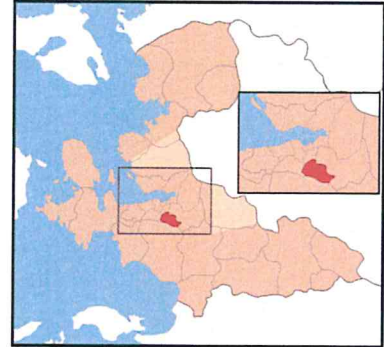
A-PARSELİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ .....	3
B-MEV CUT İMAR PLANLARI .....	5
1) Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
2) Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	5
C- PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ .....	6
D - 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ .....	7

## A-PARSELİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. 31 Aralık 2021 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.427.654 kişidir. Konumu itibarı ile Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.



Şekil 1- İzmir İli'nin Konumu



Şekil 2- Gaziemir İlçesi'nin Konumu

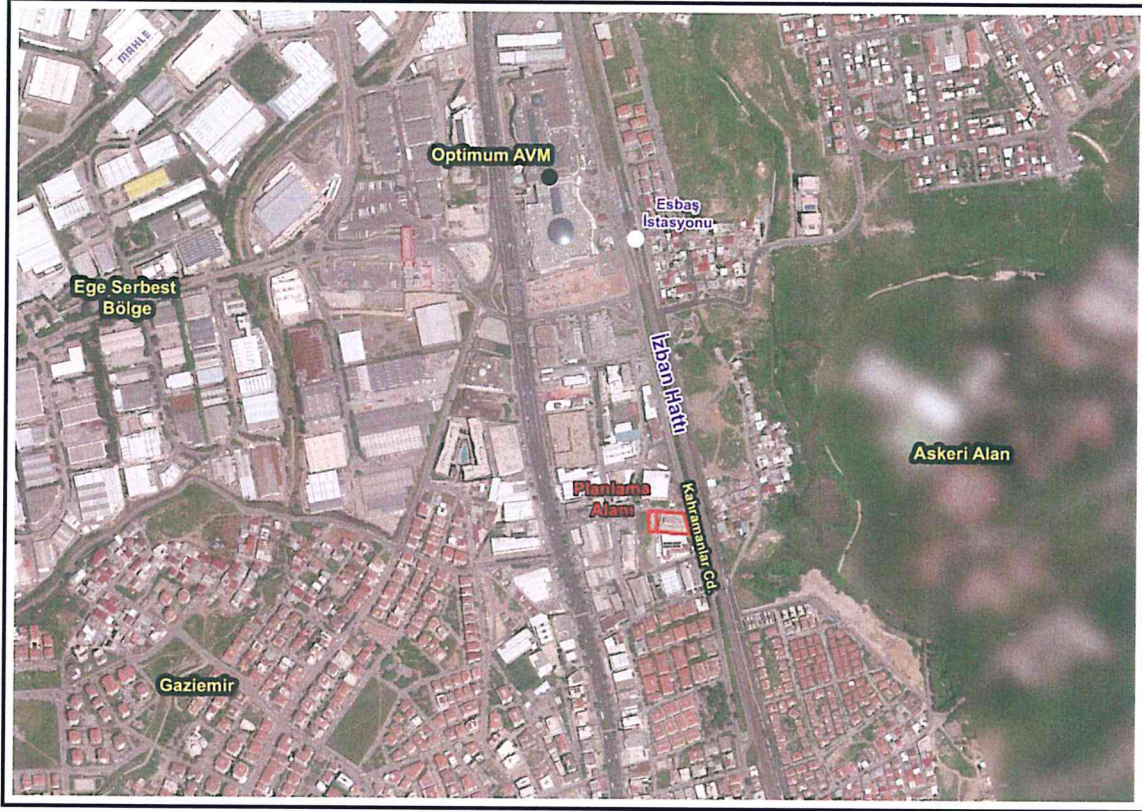
Gaziemir, İzmir ilinin 30 ilçesinden biridir. İlçenin batısında ve kuzeyinde Karabağlar, doğusunda Buca, güneyinde Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 70 km<sup>2</sup>'dir. 1965'e kadar taşıdığı tarihi ismi Seydiköy'dür. Gaziemir, askeri birliklerin çekirdeğini teşkil eden Hava Teknik Eğitim Komutanlığı'nın kurulması ve sonraki yıllarda gelişen Ulaştırma Tugay Komutanlığı ile önemli bir askeri potansiyeli bünyesinde barındıran farklı bir yerleşim birimi haline gelmiştir. Gaziemir, son yıllarda sanayinin ve ticaretin geliştiği bir bölge olarak ortaya çıkmıştır. Merkezde, Akçay Caddesi üzerinde tekstil ve mobilya üretim imalathaneleri ve satış mağazaları yer alır. Sarnıç beldesi etrafında sanayi kuruluşları toplanır. Gaziemir, sanayi ve ticaret gücü yanında, sahip olduğu üstün konut potansiyeliyle de önem kazanmıştır. Adnan Menderes Havalimanı, Gaziemir Hava Üssü, Fuar İzmir, Ege Serbest Bölgesi Gaziemir sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca İzmir Optimum Alışveriş Merkezi buradadır. Gaziemir ilçesinin 2021 ilçe toplam nüfusu 138519 kişidir. İlçe toplam erkek nüfusu 70003, ilçe toplam kadın nüfusu ise 68516 kişidir.

Sakarya Mahalle sınırları içerisinde yer alan ve planlama çalışmasına konu olan 1431 ada 8 ve 9 nolu parsellere ilişkin tapu bilgileri aşağıda verilmiştir.

Tablo 1- Mülkiyet Bilgileri

ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK (m <sup>2</sup> )	NİTELİK
1431	8	2083,25	4 Katlı Hastane Binası Ve Arsası
1431	9	521,95	Arsa
<b>TOPLAM</b>		<b>2605,20</b>	

Planlama alanında yer alan 1431 ada 8 ve 9 nolu parseller, Gaziemir İlçe yerleşiminin kuzey kesiminde Ege Serbest Bölgenin güneydoğusunda, Akçay Cd. ile Kahramandere Cd. arasında kalan kısımda yer almaktadır. Parseller Optimum Alışveriş Merkezinin güneyinde bulunmakta olup, İzban Esbaş İstasyonu'na yaklaşık 500 metre mesafededir.



Şekil 3-Planlama Alanı ve Çevresi Uzak Mesafe Görünüm

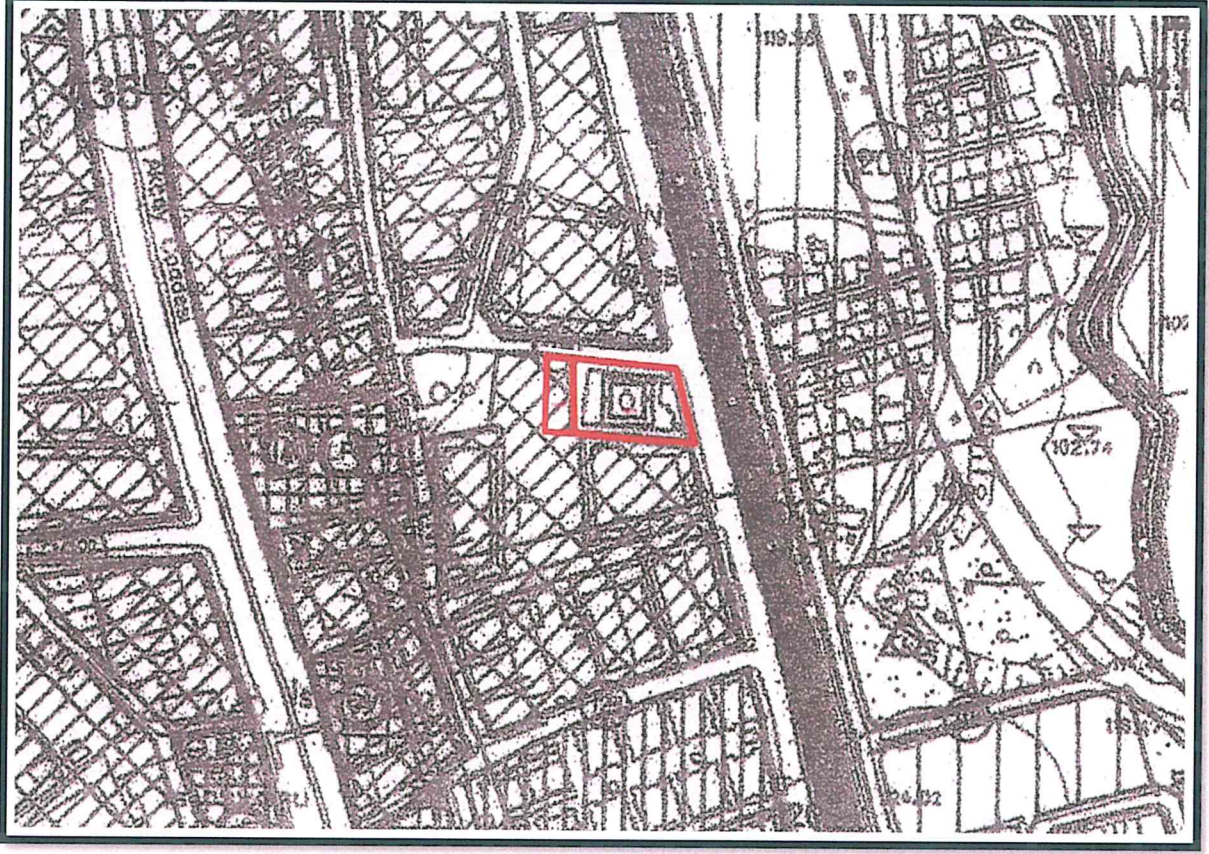


Şekil 4-Planlama Alanı ve Çevresi Yakın Mesafe Görünüm

## B-MEV CUT İMAR PLANLARI

### 1) Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararlarına göre Sakarya Mahallesi 1431 ada 8 parsel "Özel Sağlık Alanı", 1431 ada 9 nolu parsel ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında yer almaktadır.



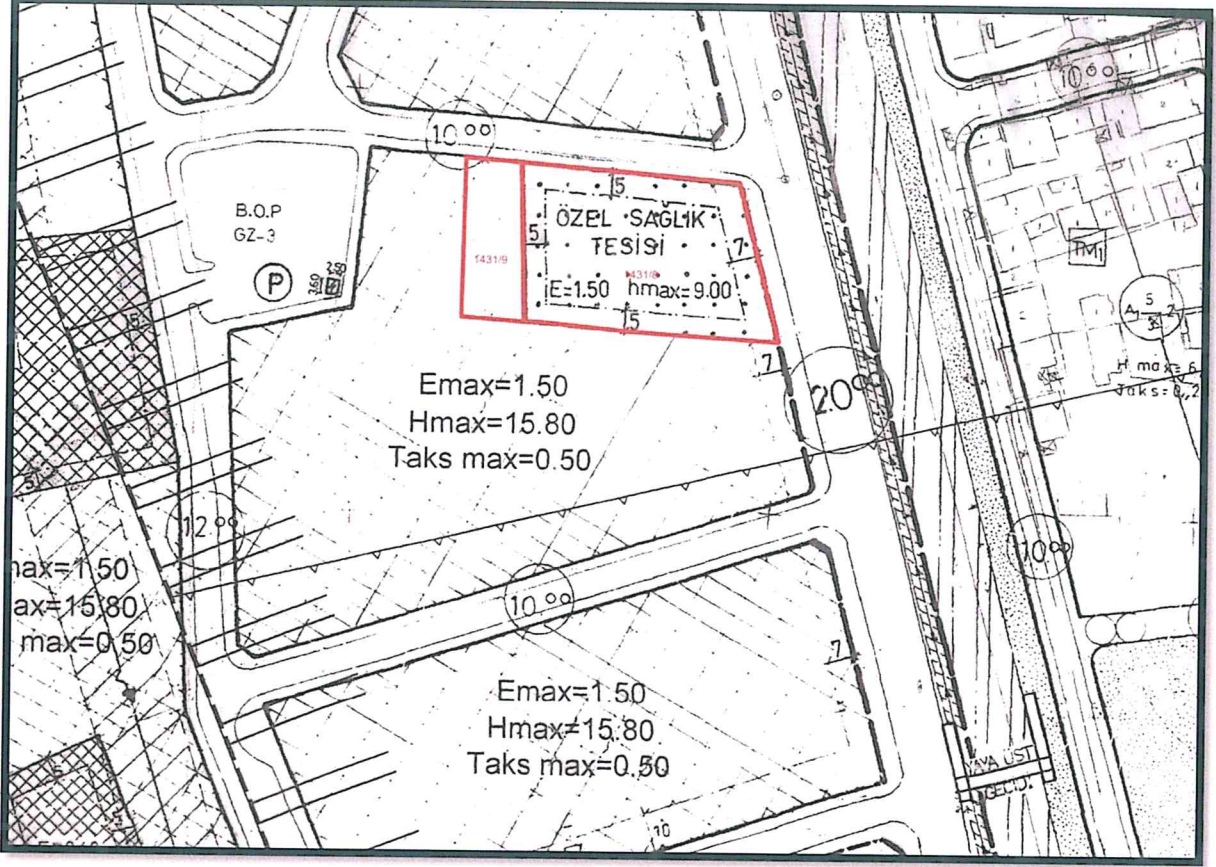
Şekil 5- Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 2) Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan kararlarına göre Sakarya Mahallesi 1431 ada 8 parsel "Özel Sağlık Tesisi Alanı", 1431 ada 9 nolu parsel ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında yer almaktadır.

Tablo 2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgileri

ADA	PARSEL	PLAN KARARI	YAPILAŞMA KARARI
1431	8	Özel Sağlık Tesisi Alanı	E=1.50 Hmax=9.00
1431	9	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=1.50 Hmax=15.80 TAKS Max=0.50



Şekil 6-Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

### C- PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

#### T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.01.2022 tarih ve E-47499656-754-143 sayılı görüşü

Söz konusu yazıda,

"Planlama ve inşaat aşamalarında; 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 27.03.2002 tarih ve 24708 sayılı Özel Hastaneler Yönetmeliği ve ilgili meri mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla, söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir." denmektedir.

#### T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 01.02.2022 tarih ve 24733 sayılı görüşü

Söz konusu yazıda çalışma yapılması planlanan alan sivil hava ulaşımına açık İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mânia Planı sınırları dâhilinde, yaklaşma ve kalkış hattı üzerinde bulunmakta olduğunu belirtmiş ve müteakip süreçteki çalışmalara ilişkin 14.05.2020 tarih E.3447 sayılı yazılarını ilgi tutarak görüş taleplerinin;

- 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu,
- 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü İle İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun,

c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı,

ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B. 11.1. SHG.0. 10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine ilişkin Genelge,

d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS),

e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES)

kapsamında yapılması gerektiği belirtilmiştir.

#### D - 1/5000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliği çalışması; mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Özel Sağlık Alanı” olan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında da “Özel Sağlık Tesisi Alanı” kullanımında kalan mevcut hastane binasının bulunduğu 1431 ada 8 nolu parsel ile parselin batı tarafındaki komşusu olan ve mevcut imar planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında kalan arsa niteliğindeki 1431 ada 9 nolu parseli kapsamaktadır.

Değişen sağlık ve çalışma koşullarının ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için söz konusu 1431/9 nolu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Sağlık Tesis Alanı” kullanımına dahil edilerek mevcutta yer alan Özel Sağlık Alanı kullanımının büyütülmesi istenmektedir. Tablo-3’te mevcut imar planı kararlarındaki alan büyüklükleri ile öneri imar planında önerilen alan büyüklüklerinin karşılaştırılması yapılmıştır. Mevcutta yer alan 521.95 m<sup>2</sup>’lik konut dışı kentsel çalışma alanı, sağlık alanına eklenerek 2605,20 m<sup>2</sup>’lik bir sağlık alanı oluşturulmuştur.

Tablo 3- Arazi Kullanım Tablosu Karşılaştırması

ALAN ADI	MEVCUT PLANDAKİ BÜYÜKLÜĞÜ	ÖNERİ PLANDAKİ BÜYÜKLÜĞÜ
SAĞLIK ALANI	2083,25	2605,20
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	521,95	0
<b>TOPLAM</b>	<b>2605,20</b>	<b>2605,20</b>

Bahse konu parsellere ilişkin İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı’ndan konu hakkında kurum görüşleri alınmıştır. Alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan notları oluşturulmuştur.

Şekil-7’de 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi ve Şekil-8’de bilgi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi yer almaktadır.



- 2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU'NA,
- 22/04/1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUN'A,
- GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ KURUMSAL İNTERNET SİTESİNDE YAYIMLANAN 23/09/1993 TARİHLİ HAVAALANI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR ÜZERİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ TALİMATI'NA,
- GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ KURUMSAL İNTERNET SİTESİNDE YAYIMLANAN 24/07/2012 TARİHLİ VE B. 11.1. SHG.0. 10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE'YE,
- 23/08/2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'E (SHY-CNS),
- GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ KURUMSAL İNTERNET SİTESİNDE YAYIMLANAN 04/11/2018 TARİHLİ HAVAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI'NA (SHT-HES)

UYULACAKTIR.

4. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

**SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT  
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ.**  
Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey Cd.  
No:65 Konak /İZMİR TEL: 0232 290 94 24  
Konak V.D. 772 065 8160

**İNSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ**  
860 Sok. Ağa Han No: 2/206 Konak-İZMİR  
Tel&Fax: 0.232.488 06 57  
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62