T.C.
İZMİR
BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ , OSMANGAZİ MAHALLESİ, 40216 ADA 1 VE 2 PARSELLERİN İÇERİSİNDE BULUNDUĞU "BELEDİYE HİZMET ALANI (SAĞLIK TESİSİ)"NIN "ÖZEL SAĞLIK ALANI" OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

T.C.
İZMİR
BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA GRUBU

HAKAN KÜÇÜKKILIÇ.....Sehir Plancısı - PLAN VE PROJE MÜDÜRÜ

GÖRKEM YALÇINTAŞ.....Şehir Plancısı

T.C.
İZMİR
BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA ALANININ KONUMU

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 40216 ada 1 ve 2 parsel sınırları içerisinde yer almakta olup, 574/3 Sokak üzerinde konumlanmaktadır.



T.C.
İZMİR
BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

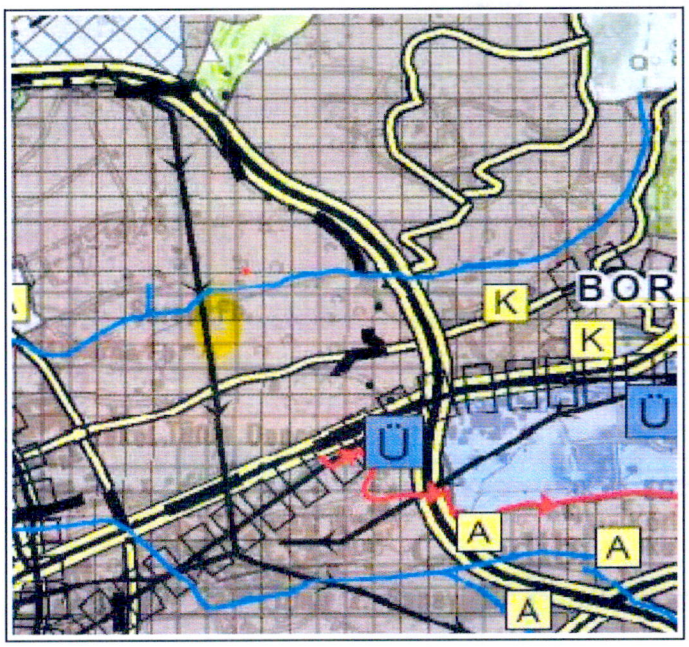
Bayraklı Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 05.12.2025 tarih ve 3418059 sayılı yazısı ile, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun Geçici 41. Maddesi uyarınca yürütülen taşınmaz devir işlemlerine esas olmak üzere, mülkiyeti Belediyemize ait Osmangazi Mahallesi, 40216 ada 1 ve 2 parsellerin plan kararının yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda; söz konusu taşınmazın etkin, verimli ve plan bütünlüğü içerisinde değerlendirilmesi, bölgenin mevcut ve gelişen ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte kullanılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 40216 ada 1 ve 2 no.lu parseller "Bayraklı Belediyesi" mülkiyetindedir. (Ek.1)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

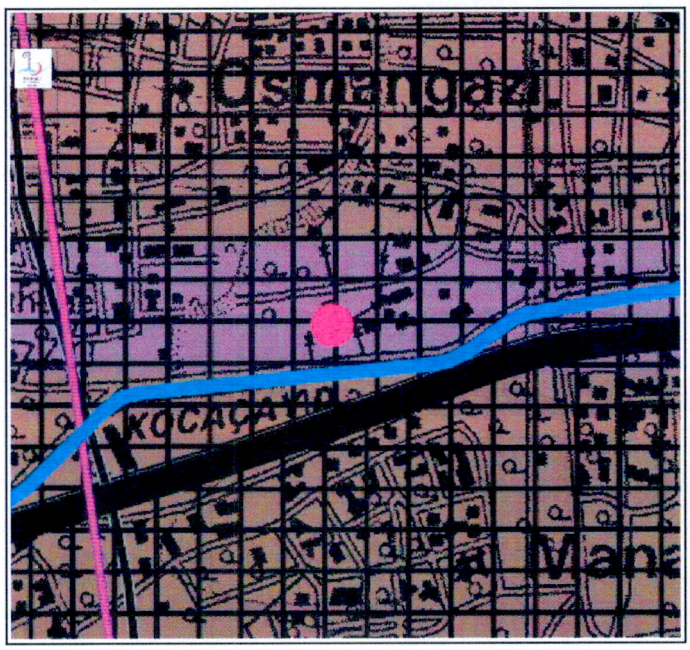
- **İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı** Plan çalışmasına konu bölge; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır. Bu alanlar Plan Hükümlerinde; "*Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır*" şeklinde tanımlanmıştır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

- **1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı**

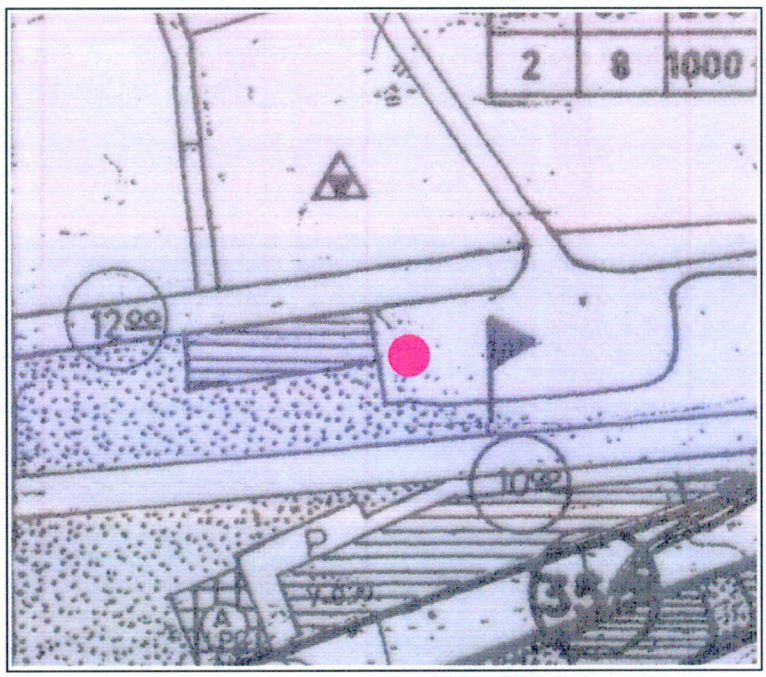
Plan çalışmasına konu bölge; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı Kararı ile uygun görülen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alan" kullanımında kalmaktadır. Plan Hükümlerinde; "*Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir.*" şeklinde tanımlanmıştır.



1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası

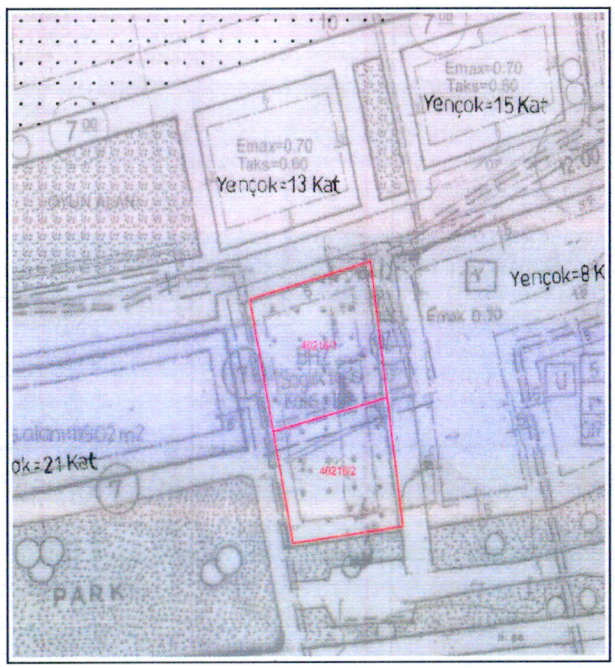
- **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**

  Plan çalışmasına konu bölge; 18.06.1979 onaylı 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planında "*İskan Ünitesi*" olarak belirlenmiş olup, söz konusu plan kararları halen yürürlüktedir.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası

- **<u>1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı</u>**
  Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise söz konusu parsel KAKS:1,00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Sağlık Tesisi)" olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan kararı halen yürürlüktedir.



<u>Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgi Paftası</u>

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Emlak ve İstimlak Müdürlüğümüzün talebi doğrultusunda Bayraklı Belediyesi mülkiyetinde olan Osmangazi Mahallesi, 40216 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin kullanım kararının "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanmış olup, bununla birlikte alt ölçekli imar planı kararları ile var olan uyumsuzluklar giderilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgili yönetmelik hükümlerine ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olup, aynı kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği de hazırlanmıştır.

Bu şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile alt ölçekli imar planı kararları arasında eşgüdüm sağlanması hedeflenmiş ve plandaki donatı dengeleri gözetilerek, sağlık tesis alanının bölgeye hızlı bir şekilde kazandırılması öngörülmüştür.