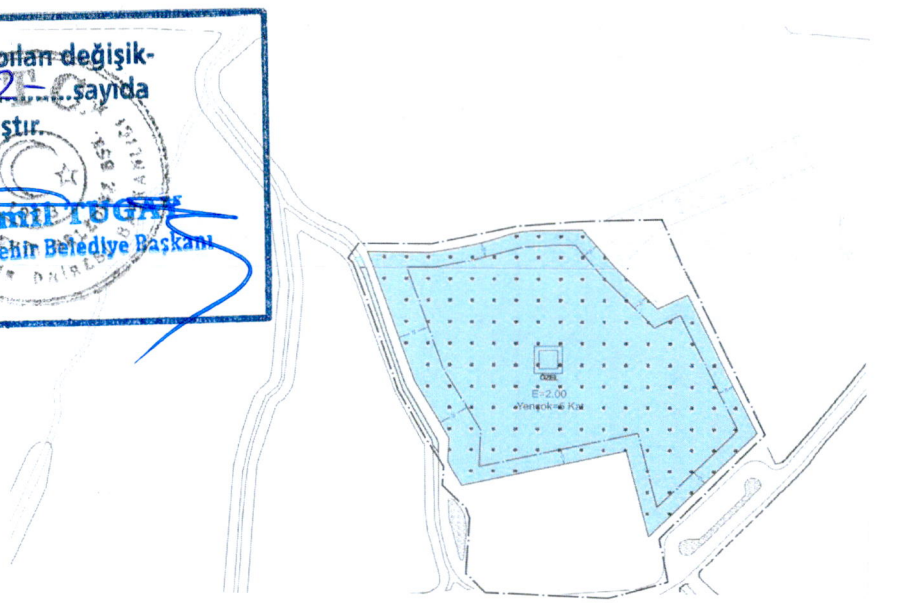
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, GÜZELBAHÇE İLÇESİ, YAKA MAHALLESİ 2028 ADA 15 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bu paftada yapılan değişiklikler için -2- sayıda Mühür basılmıştır.
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



"OCAK-2026"
PLANLAMA EKİBİ

1-ÖNERİNİN KONUSU:

İlimiz, Güzelbahçe İlçesi, Yaka Mahallesinde yer alan, 2028 ada, 15 parselin kullanım kararının Özel Sağlık Tesis Alanı olarak belirlenmesine ve 2028 ada 11, 12, 16 ve 17 parsellerde belirlenmiş olan İBB Sağlık Tesis Alanı (Hastane) kullanım kararının kaldırılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi ile bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi

2-ÖNERİNİN GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek Belediyemizin doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketlerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Vergi Dairelerine olan borçlarına karşılık, Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 10. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince teminat olarak gösterilmesi veya 5510 sayılı Kanunun Geçici 41. Maddesi gereğince ilgili kuruma satış sureti ile devrinin yapılabilmesi amacıyla yürürlükteki uygulama imar planında "İBB Sağlık Tesis Alanı (Hastane)" kullanımında kalan parsel "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

3-PLANLAMA ALANI ve MÜLKİYET BİLGİSİ:

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 44.400 m2 olup, 2028 ada 15 parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize, diğer alanlar ise şahıs mülkiyetine aittir.

4- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:

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

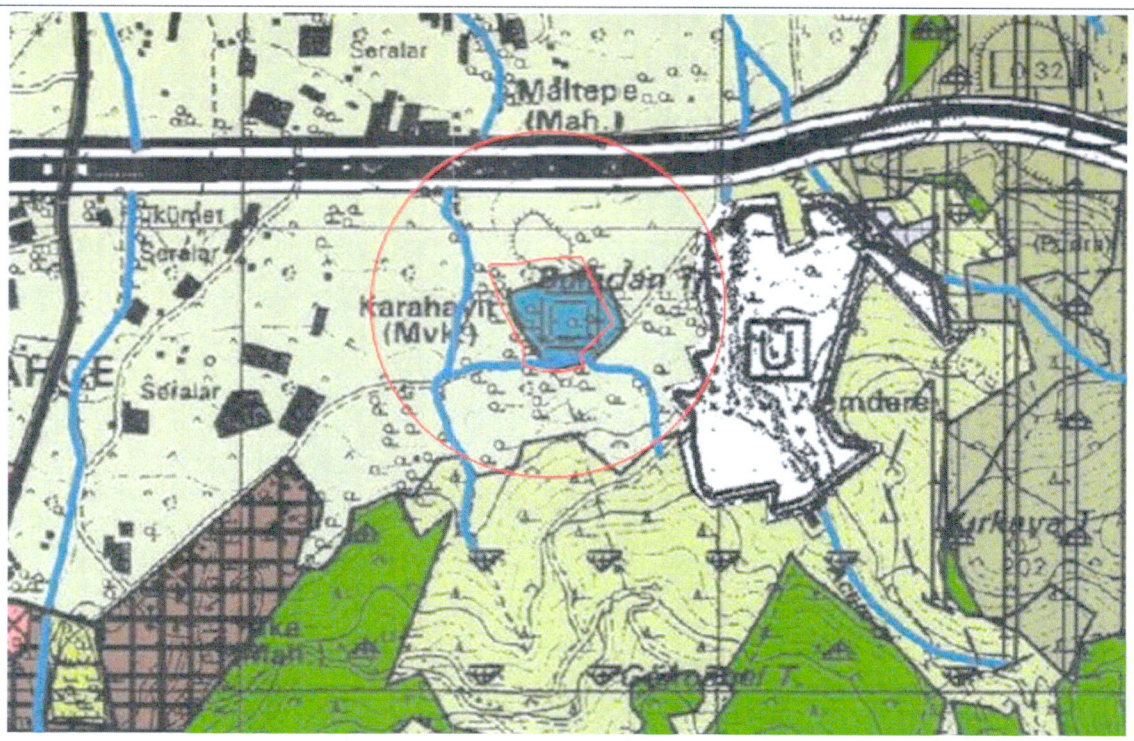
4.1- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

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; "Sağlık Tesis Alanları, Tarım Alanları, Dereler" kullanım kararında kalmaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında;

Sağlık Tesisleri: Sağlık hizmetine ayrılmış bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verecek hastaneler, tıp fakülteleri araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin yer aldığı büyük alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz. Sağlık Tesislerine ilişkin Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te belirtilen asgari büyüklükler sağlanacaktır

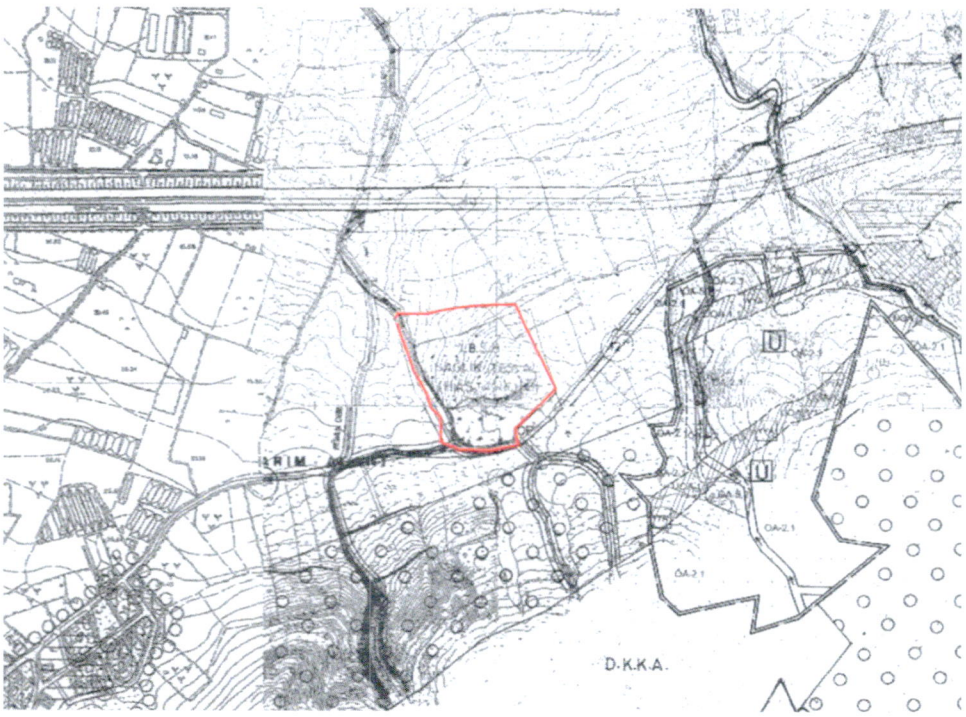
Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez. Hükümlerinin bulunduğu tespit edilmiştir.



Yürürlükte Yer Alan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı

4.2- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.04.1999 tarih ve 05.84 sayılı kararı ile kabul edilip Başkanlık makamınca 07.07.1993 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın bir kısmının "İBŞB Sağlık Tesis Alanı (Hastane) Alanı ve Korunacak Tarım Alanı ve Geliştirilecek Alanlar" kullanım kararında kaldığı tespit edilmiştir.



Yürürlükte Yer Alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı

4.3- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Güzelbahçe Belediye Meclisinin 07.03.2005 tarih ve 17 sayılı kararı ile kabul edilip Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2006 tarih ve 02.769 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alanın bir kısmının ile "Emsal=1.50 yapılaşma koşullu İBŞB Sağlık Tesis Alanı (Hastane) " olarak belirlendiği,

Güzelbahçe Belediye Meclisinin 14.02.2001 tarih ve 05 sayılı kararı ile kabul edilip Büyükşehir Belediyemiz Başkanlık makamınca 25.09.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alanı bir kısmının Kuduz, Alibey, Kahraman, Yağçay, Çamlıçay, Yarende ve Fidan derelerinin imar planına işlenmesi kapsamında "Su Yüzeyi" alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Yürürlükte Yer Alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6-ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE YASAL DAYANAKLARI:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan ekteki listede yer alan taşınmazların, daha etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla söz konusu taşınmazlara yönelik gerekli plan değişikliklerinin tarafınızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

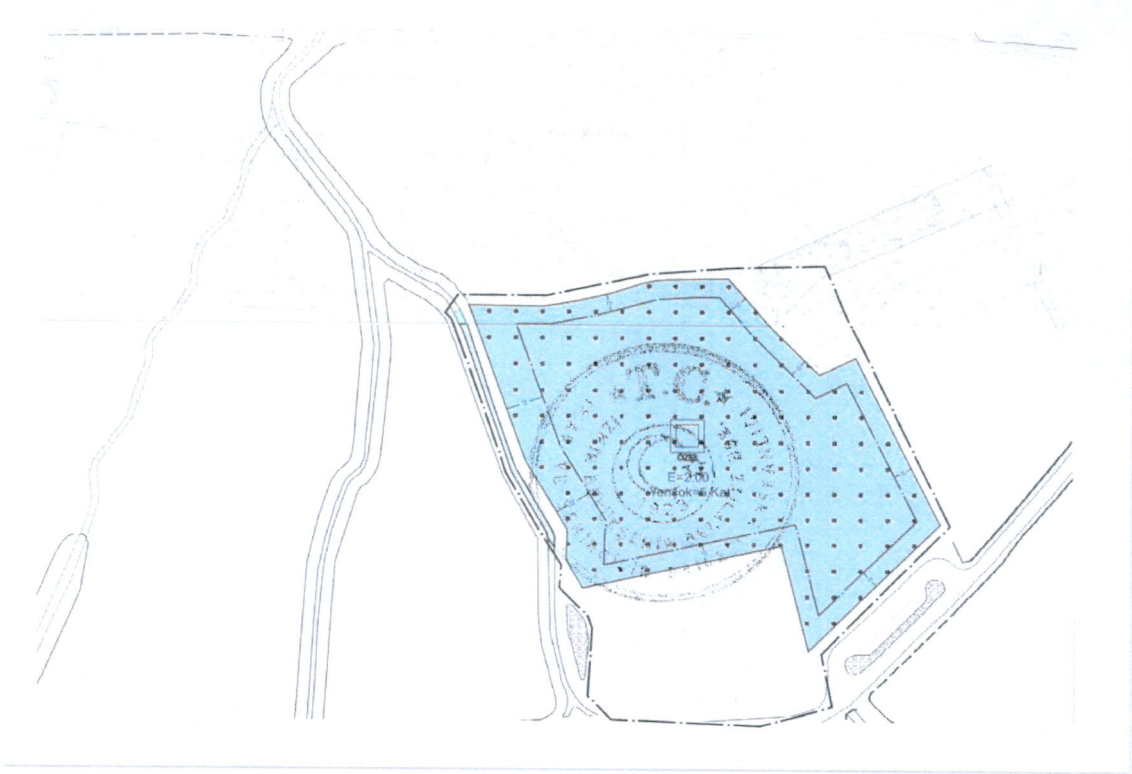
Bu kapsamda İlimiz, Güzelbahçe ilçesi, Yaka mahallesi 2028 ada 15 parsel ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuat ve yönetmelikler kapsamında incelendiğinde, 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, 2028 ada 15 parselin kullanım kararı güncel mevzuata uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Özel Sağlık Alanı" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Emsal=2,00 Yençok=5 Kat yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

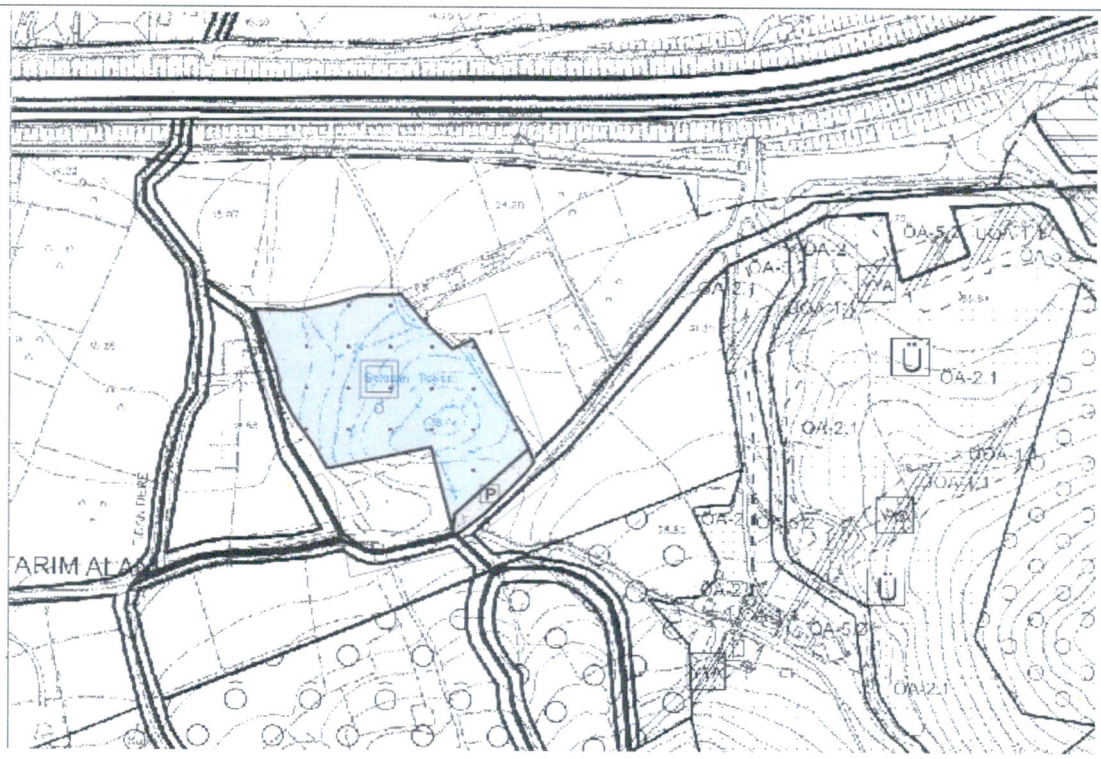
2028 ada 11, 12, 16, 17, 18, 19 parsellerde yürürlükte yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "İBŞB Sağlık Tesis Alanı (Hastane) Tevsii Alanı" kullanım kararı kaldırılarak taşınmazlar çevresi ile bir bütün olarak değerlendirilmiş ve plansız hale getirilmiştir.

2028 ada 15 parselin batı cephesinde bulunan dere alanı mekânsal planlar yapım yönetmeliği kapsamında "Su Yüzeyi" olarak belirlenmiş ve 2028 ada 15 parselin batı cephesinde yapı yaklaşma mesafesi 20 metre diğer cephelerinde 10 metre olarak belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisimizce bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

PLAN HÜKÜMLERİ :

1-) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN 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.