



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ TINAZTEPE MAHALLESİ, 7629 ADA 1 PARSELİN “SAĞLIK TESİS ALANI” KULLANIM KARARININ “ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI” KULLANIM KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLEREK İMAR HATLARININ MÜLKİYETE GÖRE YENİDEN DÜZENLENMESİ YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

UİP- 351095387

Buca Belediyesi Meclis

Karar Tarihi: 02.06.2025

Buca Belediyesi Meclis

Karar Sayısı: 2025/102

Meclis Karar No : 04.919
Meclis Karar Tarihi: 08.03.2025


Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Görkem DUMAN

Mimar
Buca Belediye Başkanı

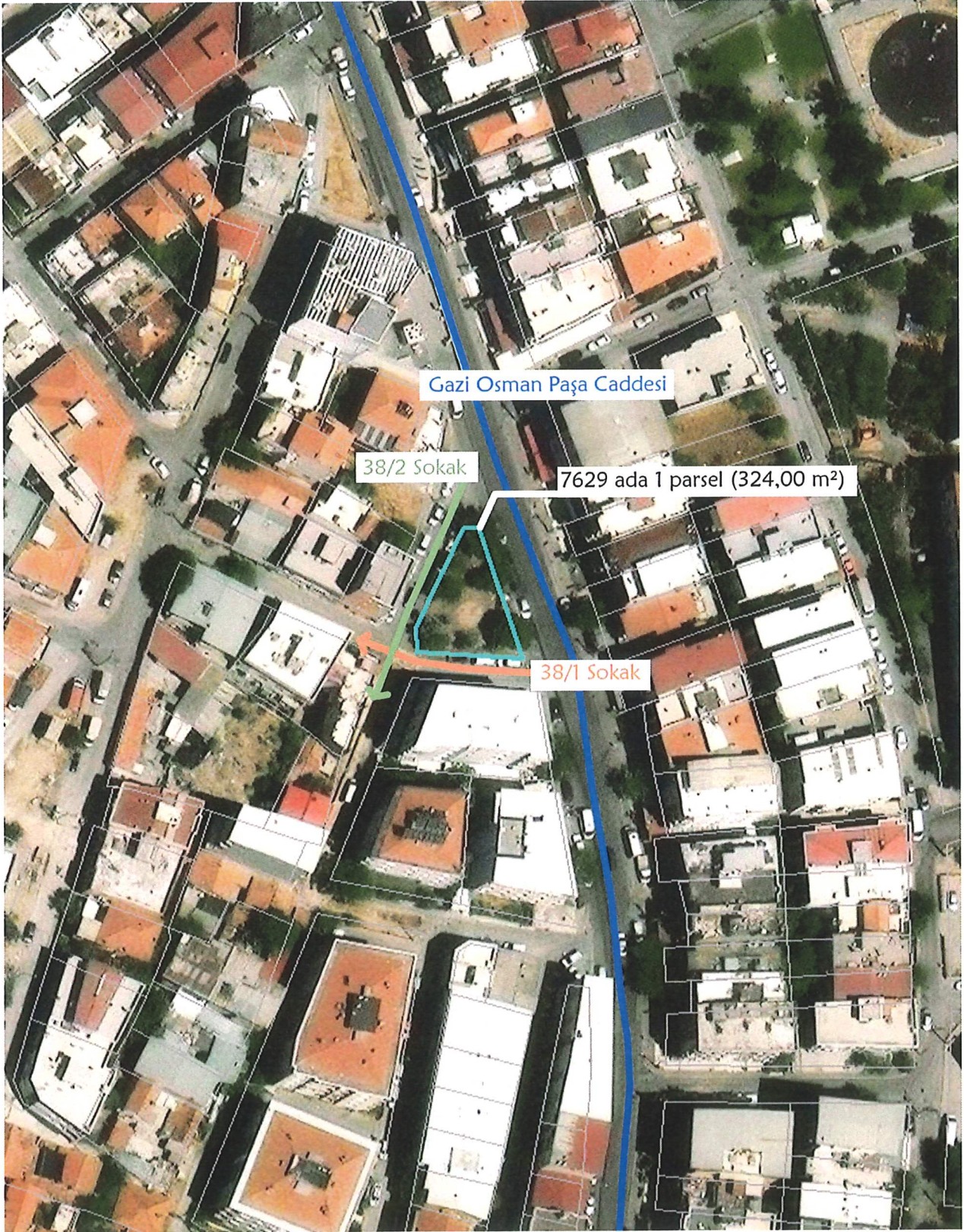

Nisan 2025

İçindekiler

PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	4
MÜLKİYET DURUMU.....	4
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	4
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8



PLANLAMA ALANININ KONUMU



Plan değişikliğine konu olan 7629 ada, 1 parsel; tapu kaydında Tınaztepe Mahallesi sınırlarında yer almakta olup, idari olarak Yaylacık Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parsel; doğuda Gazi Osman Paşa Caddesi, güneyde 38/1 Sokak ve batıda 38/2 Sokak ile çevrilidir.

29.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarihli ve 50408 sayılı yazısında özetle; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan, tapuda 7629 ada 1 parsel olarak kayıtlı taşınmazın, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. maddesi kapsamında, devlete ait borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na devredilmesinin planlandığı belirtilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın devir işlemlerine esas olmak üzere, imar planındaki kullanım kararlarına "Özel" ibaresinin eklenmesi talep edilmiştir. (Ek-1)

Bahse konu talep doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca Meclis kararı alınmasına yönelik olarak, 24.04.2025 tarihli ve 50724 sayılı Başkanlık Makamı Oluru alınmıştır. (Ek-2)

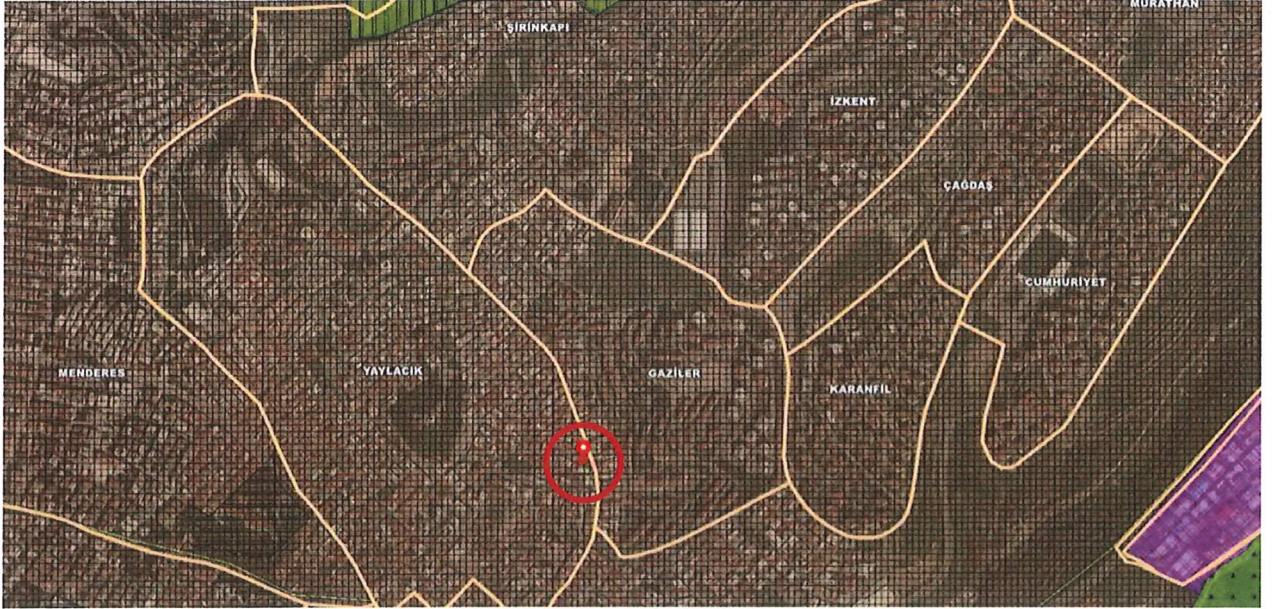
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz; İzmir İli, Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi sınırlarında bulunan, tapuda 7629 ada 1 parsel olarak kayıtlı ve Buca Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır. (Ek-3)

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

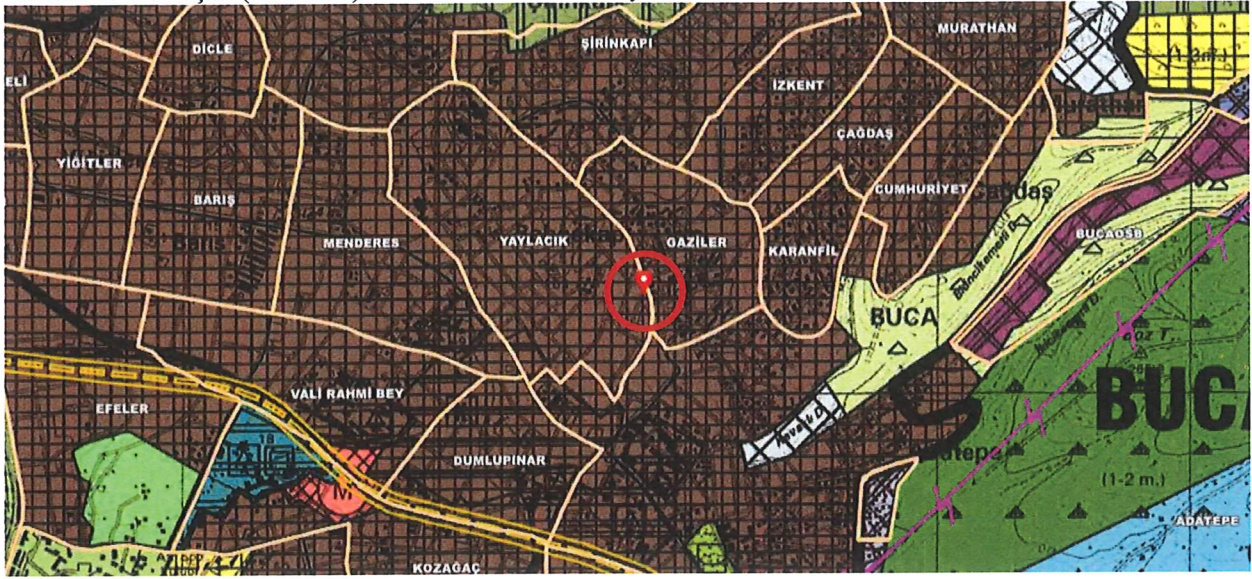
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.

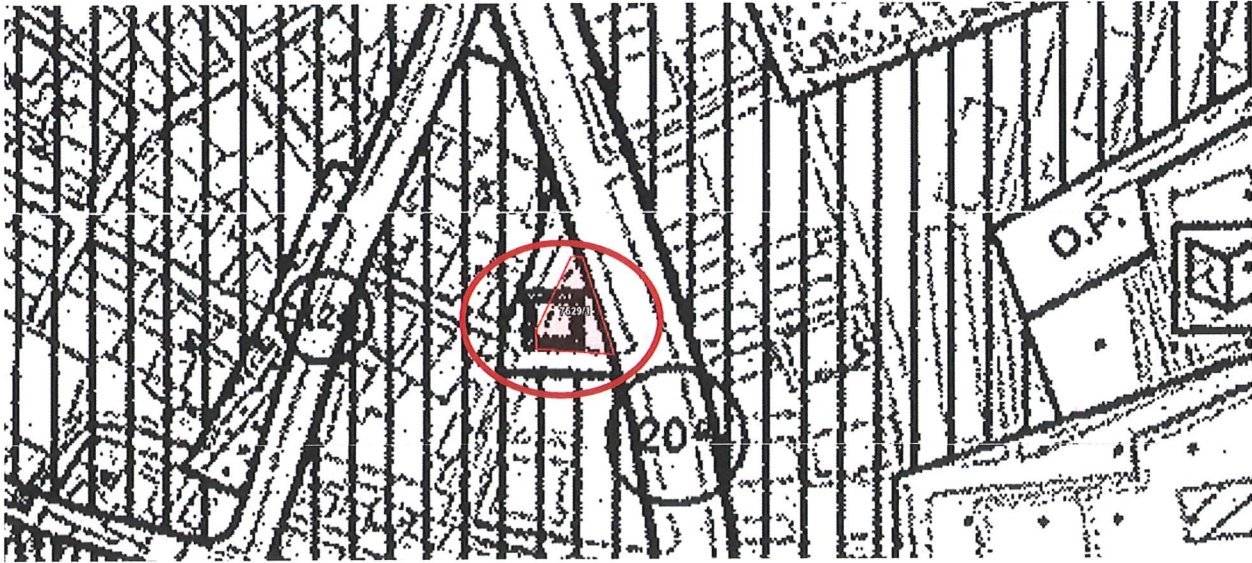


1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanımında yer almaktadır.



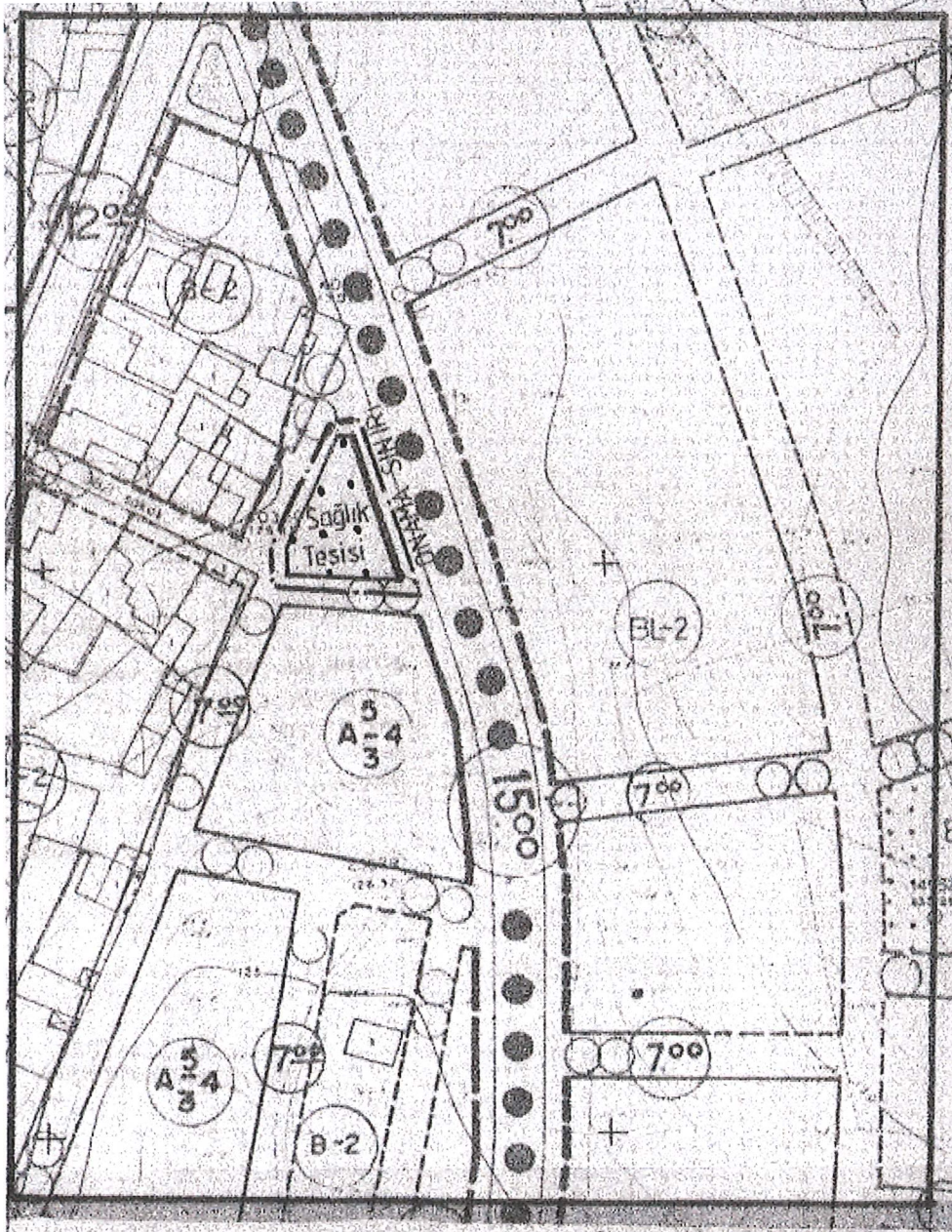
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanı; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Alanı" kullanımında yer almaktadır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yeşil Alan kullanım kararında kalan 7629 ada 1 parsel; 18.06.1996 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenmiş olup, söz konusu plan hâlen yürürlüktedir.



Mec.Karar Ta.:09.02.1996
Mec.Karar No: 1996/10

Cemil SEBOY
Mimar
Belediye Başkanı

BUCA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

ETÜD		PAFTA	22 N-III c
ÇİZEN		KONU :	7629 adanın yanındaki yeşil alanın Sağlık Tesisi olarak ayrılması.
KONTROL	K. DOĞAN		
ÖLÇEK	1 / 1000		

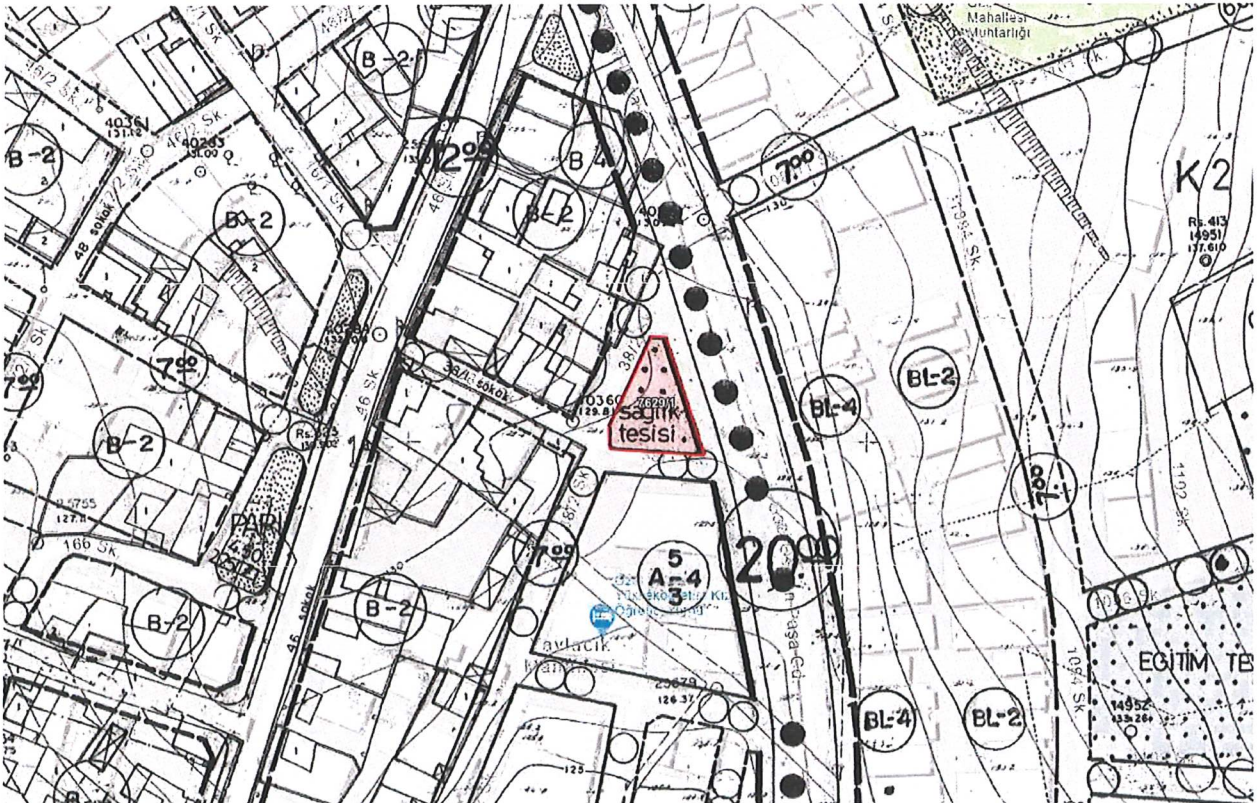
Pl. 35.25.2.10/229
Değişiklik No: 355

9-7-1984 gün, 3030 Sayılı Kanunun 6/A maddesi gereği, 13 UCA
İmar planında 9.2.996 gün 10
sayılı 13 UCA Bel. 4/14 maddesi kararı
ile istenilen değişiklik plan incelendi, onandı.

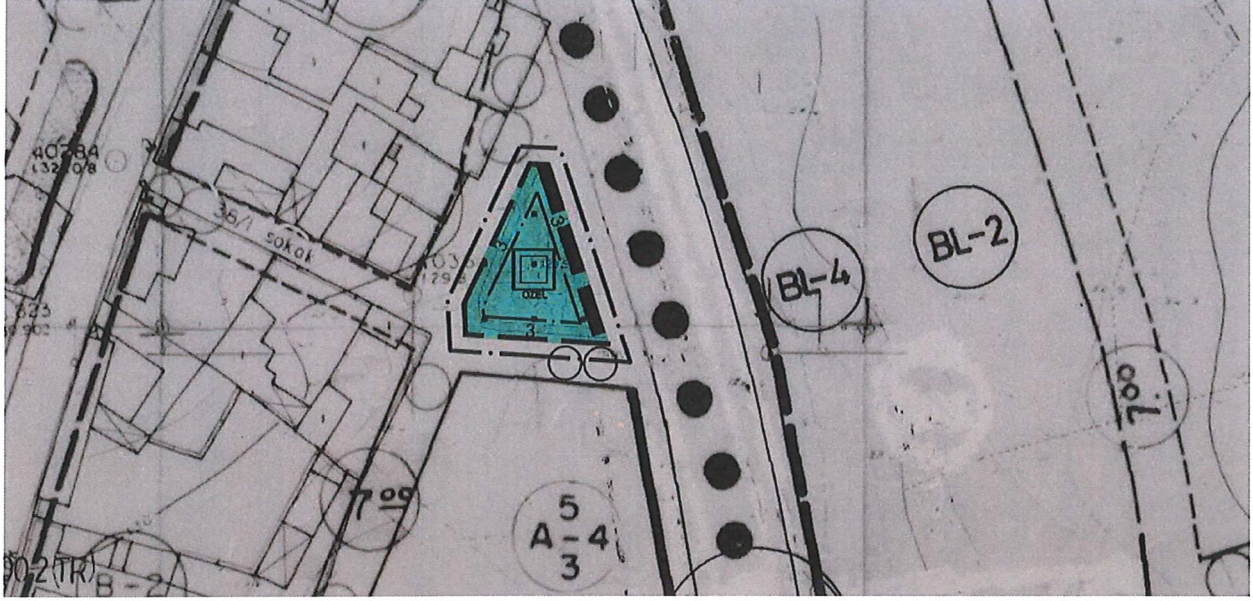
181611996
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Dr. Burhan ÖZFATURA
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI



İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ TINAZTEPE MAHALLESİ 7629 ADA 1 PARSELİN "SAĞLIK TESİS ALANI" KULLANIM KARARININ "ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI" KULLANIM KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLEREK İMAR HATLARININ MÜLKİYETE GÖRE YENİDEN DÜZENLENMESİ YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

Plan Değişikliği Onama Sınırı

Yapı Yaklaşma Sınırı

ALAN KULLANIMLARI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Özel Sağlık Tesis Alanı

PLAN HÜKÜMLERİ

*YAPILAŞMA KOŞULLARI: TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)=0.40 VE MAKSİMUM KAT ADEDİ (YENÇOK)=6 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

*BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATINA, 1/1000 ÖLÇEKLİ BUCA İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Belediyamızın 08.09.2025 tarih ve 919 sayılı kararı ile onandı.

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 50408 sayı 22.04.2025 tarihli yazısı ile özetle Belediyemiz mülkiyetinde olan Tınaztepe Mahallesi, 7629 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmazın 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun Geçici 41. Maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait olan borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesi planlanmakta olduğu, anılan taşınmazın devir işlemlerine esas olmak üzere; taşınmazların imar planındaki kullanım kararlarına "Özel" ibaresinin eklenmesi hususu talep edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel 20 metrelik yoldan cephe almaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölüm (Yapılaşmaya İlişkin Hükümler), Yol genişliklerine göre bina kat adetleri başlığı altındaki Madde 9' da;

MADDE 9 – (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina yükseklikleri, 30 uncu maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
$Yol\ Genişliği \leq 7.00$	2
$7.00 < Yol\ G. \leq 10.00$	3
$10.00 < Yol\ G. \leq 12.00$	4
$12.00 < Yol\ G. \leq 15.00$	5
$15.00 < Yol\ G. \leq 20.00$	6
$20.00 < Yol\ G. \leq 25.00$	8
$25.00 < Yol\ G. \leq 35.00$	10
$35.00 < Yol\ G. \leq 50.00$	14
$50.00 < Yol\ Genişliği$	18

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır ve yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar yol genişliğine dahil edilmez.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır. denilmektedir .

Bu doğrultuda, plan değişikliğine konu parselin 20 metrelik imar yoluna cepheli olması, yapılaşma açısından 6 kata kadar yapı izni verilmesine olanak sağlamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri, tablosunda; "8. İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, ilköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranlarının ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır." ibaresi bulunmaktadır.

Planlama alanı, 324 m² büyüklüğünde olup, "Özel Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanmıştır. Mekânsal verimliliği sağlamak, küçük parsellerde hizmet sunacak yapıları mümkün kılmak amaçlanmaktadır. Kentsel silueti ve yoğunluğu bozmayacak şekilde plan kararlarını belirlenmiştir. Parsel büyüklüğünün küçük olması nedeniyle, alanda yapı kitlesinin fiziksel olarak yerleşmesi ve işlevsel bir sağlık yapısının projelendirilmesi amacıyla Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) 0.40 ve maksimum kat adedi (Yençok) 8 kat olarak belirlenmiştir.

Öneri ve Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

	Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Sağlık Tesisi Alanı	320.3	0.0
Özel Sağlık Tesisi Alanı	0.0	323.9
Yol	3.6	0.0
Toplam	323.9	323.9

İmar planı değişikliğine ilişkin ilgili yatırımcı kamu kuruluşu olan İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'ne 06.05.2025 tarih ve 56135 sayılı yazı ve 20.05.2025 tarih ve 63068 sayılı yazı ile iki kere kurum görüşü sorulmuş olup tarafımıza herhangi bir cevap yazısı iletilmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8 (e) kapsamında yasal süre içerisinde kurum görüşü iletilmediğinden görüş olumlu kabul edilmiştir.

Plan değişikliği, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. maddesinde yer alan hüküm uyarınca, devlete ait borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesine istinaden hazırlanmıştır. Nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımamakta olup, kentsel ulaşım sisteminin işleyişinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

Konunun Sayın Meclisimizce incelenip bir karar oluşturulması hususunu arz ederim.

..../..../2025
F.Uzay FAKIOĞLU
Şehir Plancısı

..../..../2025
Ayşe KALAFAT
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.

