



**T.C.**  
**BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Plan ve Proje Müdürlüğü**

Sayı : E-22320024-115.01.06[UİP-  
351048944]-207346

Konu : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Değişikliği Askı Tutanağı

03.04.2024

**UİP-351048944 PLAN İŞLEM NUMARALI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**ASKI – BİLGİLENDİRME VE İNTERNET İLANI TUTANAĞI**

Bornova ilçesi, Ergene Mahallesi, 31 J II B pafta, Fehmi Yiğın Caddesi üzerinde yer alan 3644 ada 103 parselde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 15.12.2023 tarih 1336 sayılı karar ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği uyarınca "Özel Sağlık Tesis Alanı" belirlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2024 tarihli ve 97509404.105.04.329 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 27.03.2024 tarihinde ve 1829 değişiklik numarası ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onandığı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 27.03.2024 tarihli E-87022314-115.01.06.-1881487 sayılı yazısı ile belediyemize bildirilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 03.04.2024 tarihinden itibaren 02.05.2024 tarihinde mesai saati bitimine kadar bir (1) ay süre ile Bornova Belediyesi ana bina üçüncü kat koridorundaki ilan panosunda asılmış olduğuna ve eş zamanlı olarak Bornova Belediyesi kurumsal internet sitesinde (<http://www.bornova.bel.tr/>) yayınlandığına, ilgili Mahalle Muhtarlığında ilan edildiğine dair iş bu tutanak tarafımızca düzenlenerek imza edilmiştir.

Özlem AYAN  
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 00PA-B5R5-0216

Belge Doğrulama Adres: <https://ebys.bornova.bel.tr/Sorgu>

Bornova Belediyesi Fevzi Çakmak Caddesi No.38 35040 Bornova/İzmir

Bilgi için: Gözde KARAOĞLU

Telefon No: +90 (232) 999 29 29 Faks No: +90 (232) 388 78 55

JK\_UNVAN

İnternet Adresi: <http://www.bornova.bel.tr/>

Evrak Sahibi: Gözde KARAOĞLU

Kep Adresi: bornovabelediye@hs01.kep.tr

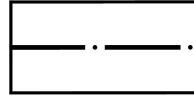
Telefon No: 0(232) 999 29 29



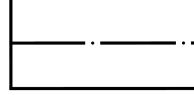
**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERGENE MAHALLESİ  
3644 ADA 103 PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**GÖSTERİM**

**PLANLAMA SINIRLARI**

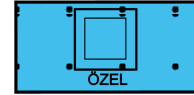


**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**



**YAPI YAKLAŞMA SINIRI**

**SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**



**ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI**

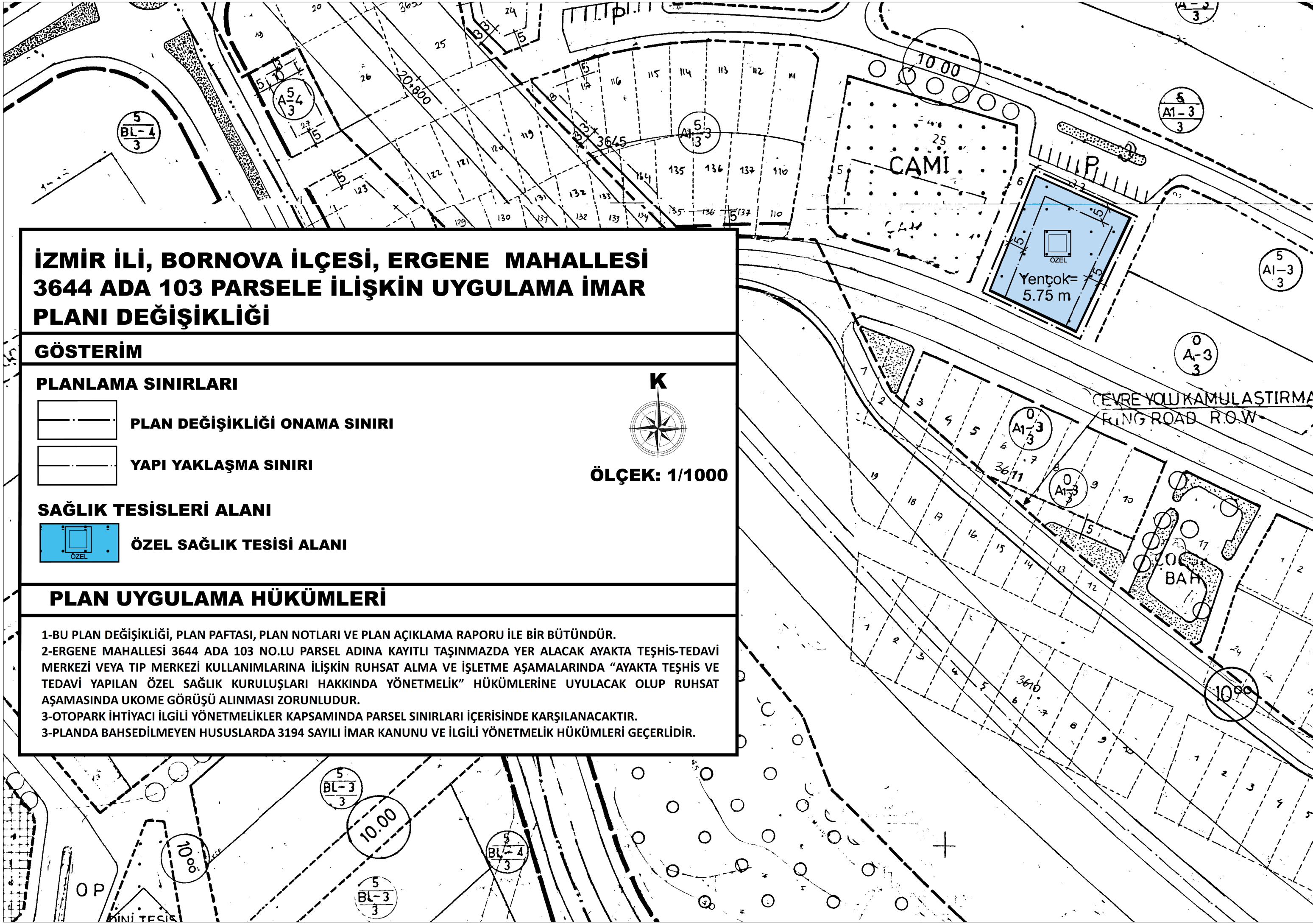
**K**



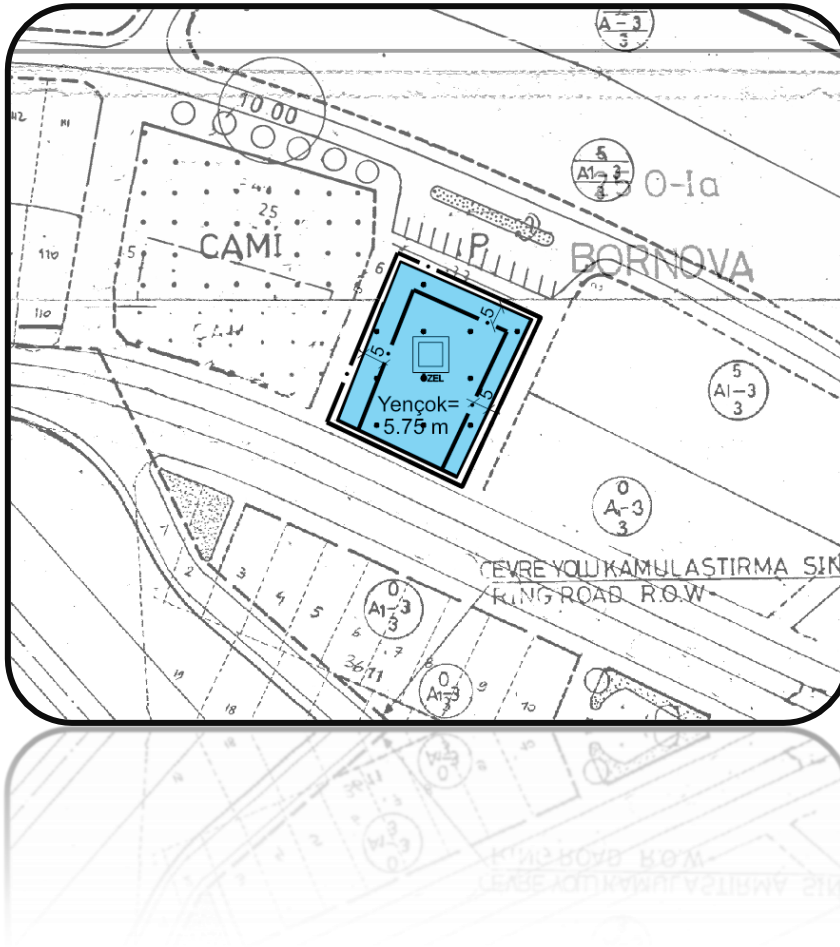
**ÖLÇEK: 1/1000**

**PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

- 1-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2-ERGENE MAHALLESİ 3644 ADA 103 NO.LU PARSEL ADINA KAYITLI TAŞINMAZDA YER ALACAK AYAKTA TEŞHİS-TEDAVİ MERKEZİ VEYA TIP MERKEZİ KULLANIMLARINA İLİŞKİN RUHSAT ALMA VE İŞLETME AŞAMALARINDA "AYAKTA TEŞHİS VE TEDAVİ YAPILAN ÖZEL SAĞLIK KURULUŞLARI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP RUHSAT AŞAMASINDA UKOME GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 3-OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 3-PLANDA BAHSİDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, ERGENE MAHALLESİ,**  
**3644 ADA 103 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

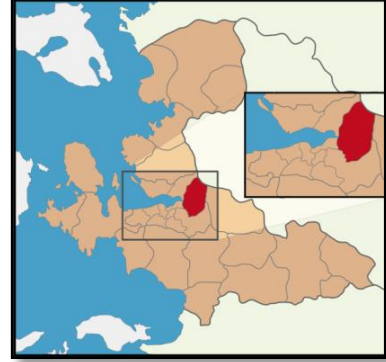


## İçindekiler

A-PARSEL KONUMU.....	3
B-MEVCUT İMAR PLANI KARARLARI .....	5
1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
2) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
C -ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	6
1) Plan Değişikliği Teklifi Amacı ve Gerekçesi.....	6
1.1) Plan Değişikliği Amacı.....	6
1.2) Plan Değişikliği Kapsamı.....	6
1.3) Plan Değişikliği Gerekçesi .....	6
2) Plan Değişikliği Kararları.....	7
2.1) Analiz Çalışması .....	7
2.2) Plan Değişikliği.....	8

## A-PARSEL KONUMU

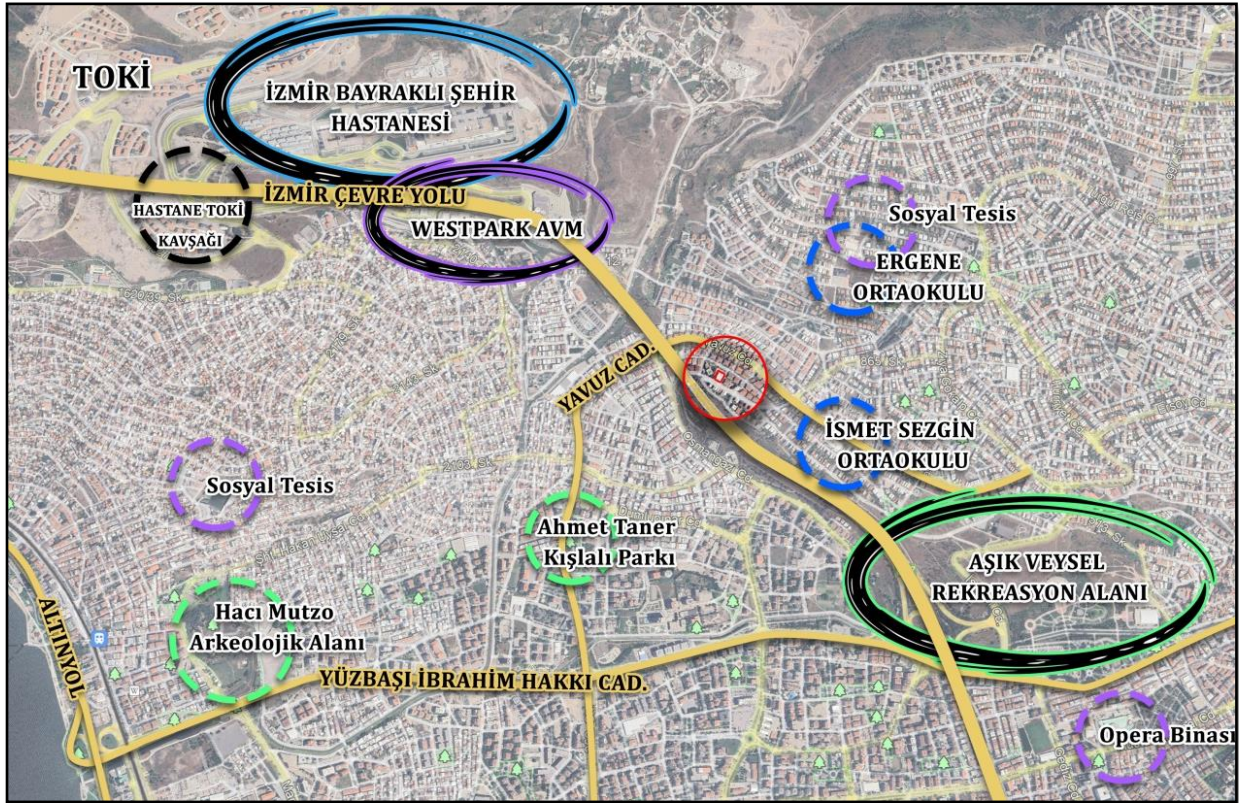
İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. 2022 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.462.056'dır. Konumu itibarı ile Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin 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- Bornova İlçesi'nin Konumu

Bornova, İzmir'in 30 ilçesinden biridir. Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38 derece kuzey enlem ve 27 derece doğu boylamı üzerinde yer alır. İzmir'in merkezi Konak'ın 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nden 3 km doğudadır. Kuzeyinde Karşıyaka ilçesi ve Manisa ili toprakları; doğusunda Kemalpaşa ilçesi; batısında Karşıyaka, Bayraklı ve Konak; güneyinde Buca ile çevrelenir. Belediye teşkilatı 1882 yılında kurulmuş, 1957 yılında ilçe hâline gelmiştir. Yüzölçümü 224 km<sup>2</sup>'dir. Nüfusu 2022 TÜİK verilerine göre 454.470 kişidir.



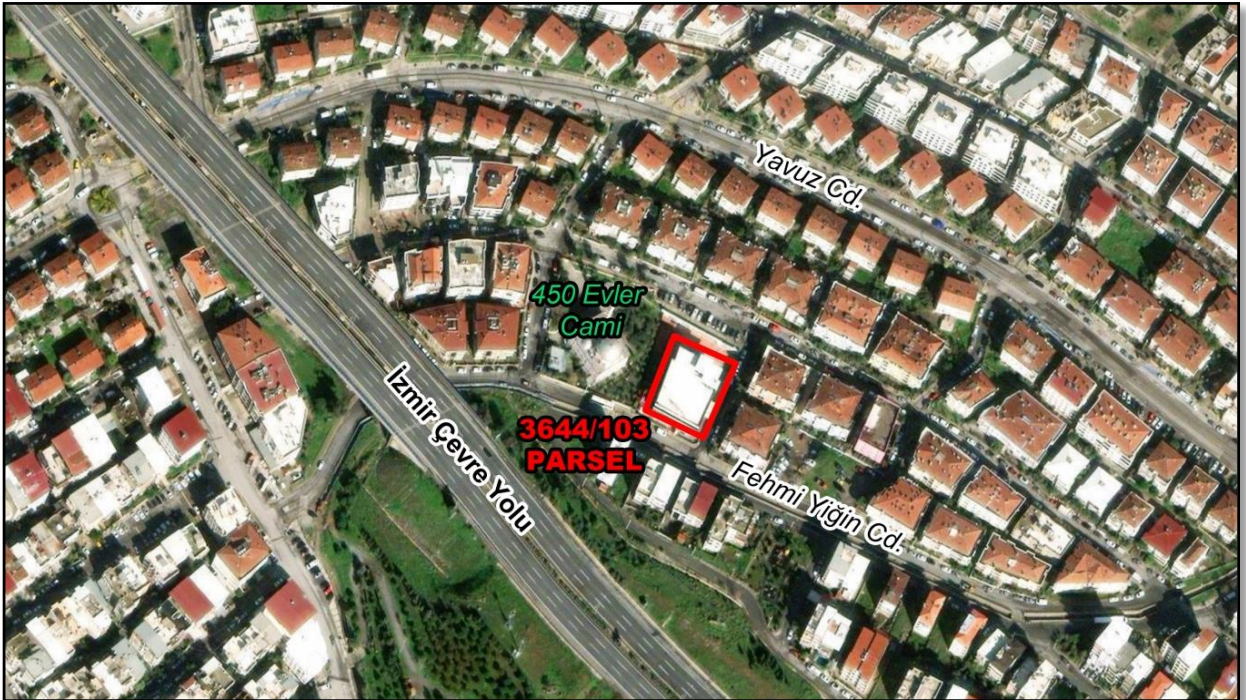
Şekil 3: Planlama Alanı Çevresel kullanımlar ve Uzak Uydu Görüntüsü

Planlamaya konu İzmir İli, Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi, 3644 ada 103 parsel; İzmir Bayraklı Şehir Hastanesi'nin 4.5 km güneydoğusunda, Westpark Alışveriş Merkezi'nin 3.5 km güneydoğusunda, Aşık Veysel Rekreasyon Alanı'nın 2.5 km kuzeybatısında, İsmet Sezgin Ortaokulu'nun 600 m kuzeybatısında yer almaktadır. İzmir Çevre Yolu'nun Şehir Hastanesi ile Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi arasında kalan bölümünün doğu kesiminde yer almaktadır. Parselin yakın konumu incelendiğinde batısında 450 Evler Cami, güneyinde ise Fehmi Yiğın Caddesi yer almaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Çevresindeki Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliği konusu 3644/103 parsel 1238,57 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, niteliği "4 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası"dır.

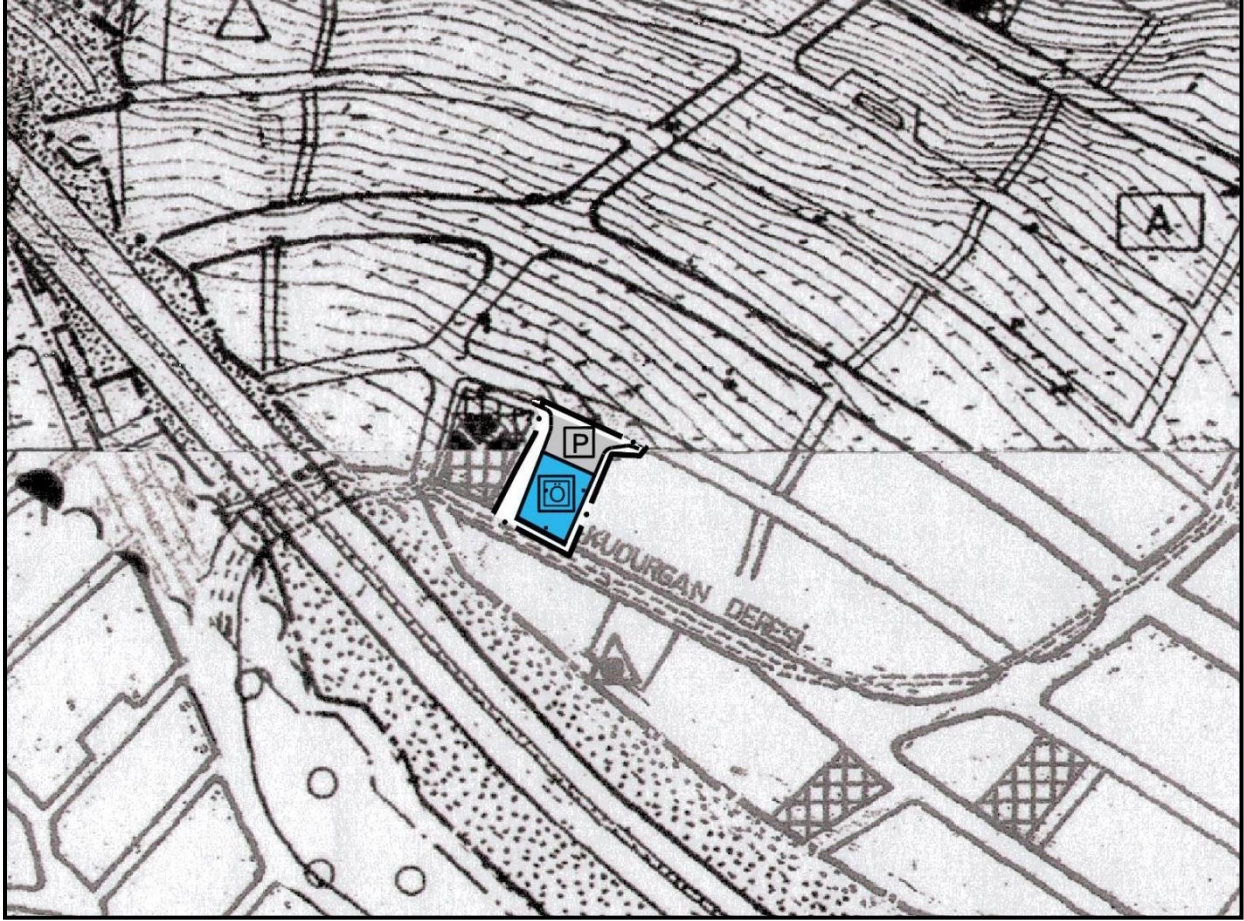


Şekil 5- Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi (Yakın)

## B-MEVcut İMAR PLANI KARARLARI

### 1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği çalışması konusu parsel mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Sağlık Tesisi Alanı kullanımı içerisinde yer almaktadır.

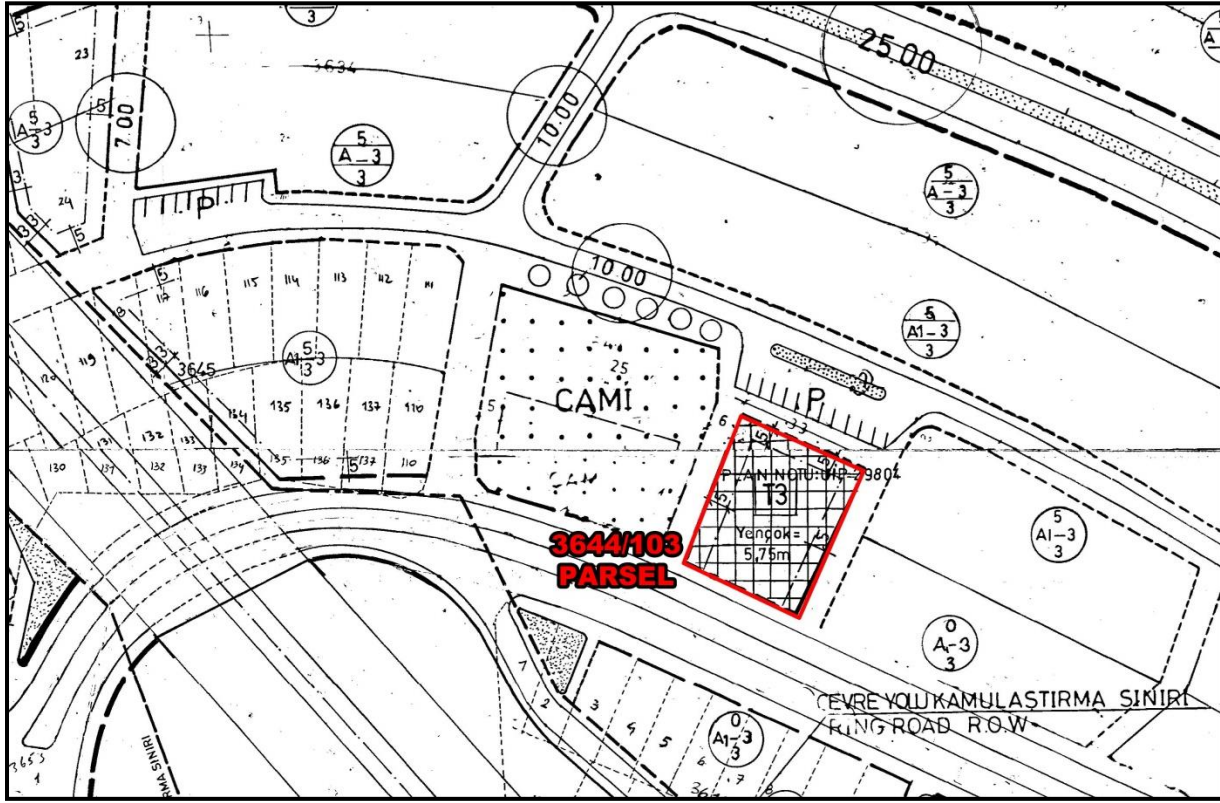


Şekil 6-Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 2) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği çalışması konusu parsel Bornova Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarih 69 sayılı kararı ile kabul edilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarih 05.472 sayılı kararı ile uygun görülerek 09.05.2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kararlarına göre "T3" notasyonlu "Ticaret Alanı" kullanımında kalan parselin yapılaşma koşulları incelendiğinde Yençok=5.75 metre, ön bahçe mesafesi olmayıp, diğer cephelerden 5'er metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına bakıldığında, "TİCARET (T3) ALANI: Çevresindeki konut alanlarında yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan dükkân, market, kuaför, terzi gibi ticari üniteler ile ofis-büro, banka gibi hizmet birimlerinin ve lokanta, pastane, kafe, çay bahçesi, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimlerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut yer alamaz." hükmü bulunmaktadır.



Şekil 7- Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

## C - ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 1) Plan Değişikliği Teklifi Amacı ve Gerekçesi

#### 1.1) Plan Değişikliği Amacı

Plan değişikliği çalışmasının amacı, Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi, 3644 ada 103 nolu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda "Özel Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenmesidir.

#### 1.2) Plan Değişikliği Kapsamı

Plan değişikliği çalışması; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında "Ticaret Alanı" kullanımında kalan 3644 ada 103 no.lu parseli kapsamaktadır.

#### 1.3) Plan Değişikliği Gerekçesi

İzmir ilinde yaşanan deprem nedeniyle Bornova İlçesi Kazım Dirik Mahallesi Mustafa Kemal Caddesi No:130 adresinde ve 9 pafta, 3877 ada, 1 sayılı parselde yer alan Kardelen Apartmanı kat malikinin başvurusu üzerine lisanslı kuruluş tarafından binanın depremsel risk durumunun incelendiği ve 11.04.2021 tarihli riskli yapı tespit raporunun düzenlendiği, yapının durumunun 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi için yapılan başvuru üzerine Bornova Belediye Başkanlığınca yapılan incelemede; Bornova İlçesi Kazım Dirik Mahallesi Mustafa Kemal Caddesi No:130 adresindeki 9 katlı betonarme yapı ile Kazım Dirik Mahallesi Mustafa Kemal Caddesi 234/1 Sokak No:2/A, 2B, 2C, 2D adresinde bulunan Özel Yedigün Tıp Merkezine ait binanın "bodrum katlarda ortak kullanım alanına sahip olması" nedeniyle her iki yapının riskli yapı olduğu tespiti üzerine her iki yapıya 10.06.2022 tarihinde yıkım kararı verilmiştir.

Söz konusu yapının bir kısmında hizmet veren Özel Yedigün Tıp Merkezi binayı boşaltmak zorunda kalmış ve yine aynı ilçe sınırları içerisinde başka bir binaya taşınma kararı alınmıştır. Bu



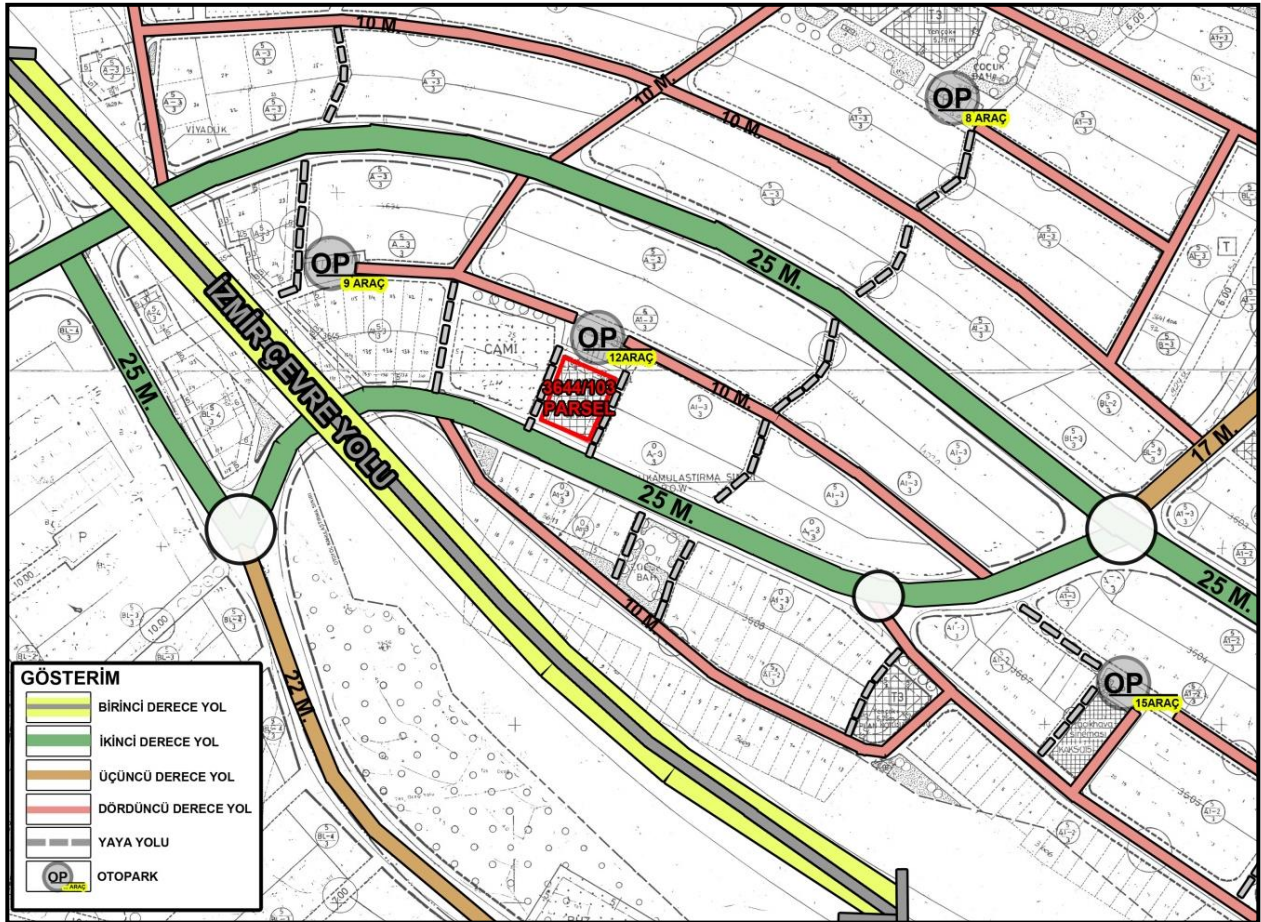
doğrultuda Sağlık Bakanlığına taşınılmak istenen binayla ilgili başvuruda bulunulmuş, Sağlık Bakanlığı da 18.04.2023 tarih, 64706799 sayılı yazısında; Özel Yedigün Tıp Merkezinin taşınmak istediği binaya yönelik talep değişikliği öncesi mevzuat kapsamında değerlendirilmiş olup, Ayakta Teşhis ve Tedavi Yapılan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmeliğin 10 uncu ve 11 inci maddeleri gereğince Tıp Merkezi ön izni verilebilmesi için sahiplik adına düzenlenmiş, binaya veya parselle ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne ve imar mevzuatına göre **özel sağlık tesisi (sağlık merkezi) yapılabilecek yer belgesi izni istenmiştir.**

## 2) Plan Değişikliği Kararları

### 2.1) Analiz Çalışması

Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresine ilişkin Ulaşım Analizi hazırlanmıştır. Söz konusu analiz doğrultusunda parselin yakın çevresindeki taşıt ve yaya yolu bağlantıları ile otopark alanlarına ilişkin yer ve kapasite tespiti yapılmıştır.

Ulaşım analizi sonucunda bölgede yer alan taşıt yollarının derecelendirilmesine göre parselin güneybatı kesiminden 2. Derece (25 metre genişliğinde), kuzeydoğu kesiminden ise 3. Derece Taşıt Yolu (10 metre genişliğinde) geçtiği görülmektedir. Otopark açısından yine parselin kuzeydoğusunda yer alan 3. Derece taşıt yolu üzerinde 12 araç kapasiteli bir genel otopark alanının var olduğu görülmektedir.

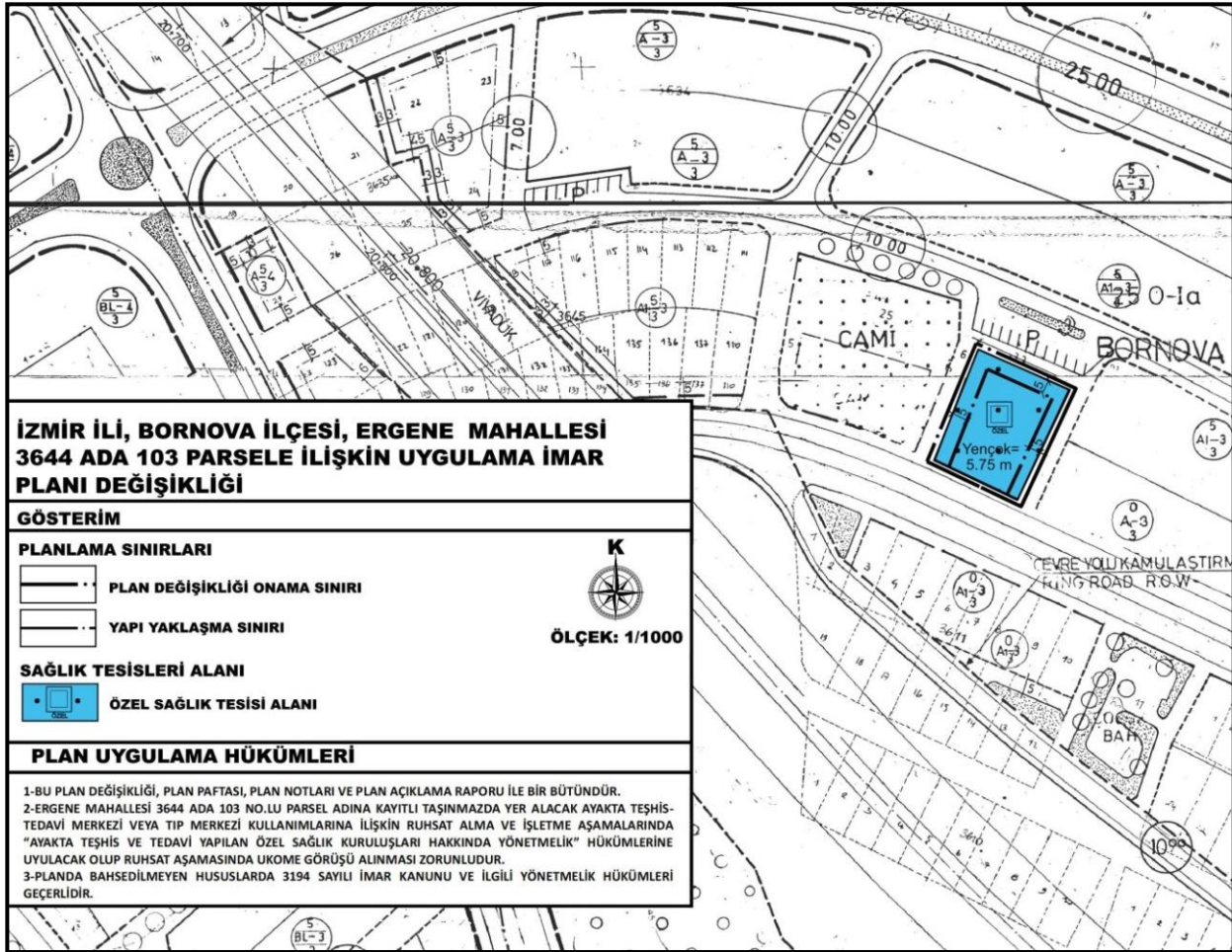


Şekil 8- Ulaşım Analizi

## 2.2) Plan Değişikliği

Özel Yedigün Tıp Merkezinin taşınmak istediği Bornova İlçesi, Ergene Mahallesi 3644 ada 103 parselin mevcut imar planı incelendiğinde Ticaret alanı (T3) kullanımında kaldığı, yürürlükteki plan notlarında Ticaret alanı (T3); “ÇEVRESİNDEKİ KONUT ALANLARINDA YAŞAYAN HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN DÜKKÂN, MARKET, KUAFÖR, TERZİ GİBİ TİCARİ ÜNİTELER İLE OFİS-BÜRO, BANKA GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN VE LOKANTA, PASTANE, KAFE, ÇAY BAĞÇESİ, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT YER ALMAZ.” şeklinde tarif edildiği görülmektedir.

İzmir depreminin ortaya çıkardığı mücbir sebep, sağlık bakanlığı tarafından da kabul edilerek yıllardır Bornova halkına hizmet eden mevcut sağlık tesisinin devamlılığının sağlanabilmesi için gerekli kolaylıkları göstermektedir. Bu kapsamda Özel Yedigün Tıp Merkezinin taşınmak istediği Ergene Mahallesi 3644 ada 103 parselde Tıp Merkezi (Sağlık Merkezi) ruhsatı alınabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur ve parsel sınırlarında ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmayarak parsel “Özel Sağlık Tesisi Alanı” olarak belirlenmiştir.



Şekil 9: 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı Değişikliği Önerisi

## PLAN NOTLARI

1-BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN PAFTASI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2-ERGENE MAHALLESİ 3644 ADA 103 NO.LU PARSEL ADINA KAYITLI TAŞINMAZDA YER ALACAK AYAKTA TEŞHİS-TEDAVİ MERKEZİ VEYA TIP MERKEZİ KULLANIMLARINA İLİŞKİN RUHSAT ALMA VE İŞLETME AŞAMALARINDA "AYAKTA TEŞHİS VE TEDAVİ YAPILAN ÖZEL SAĞLIK KURULUŞLARI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP RUHSAT AŞAMASINDA UKOME GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

3-PLANDA BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.