

**ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ, 26L2B
PAFTADA YER ALAN OTOPARK ALANINDA
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ BELİRLENMESİNE
YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 64

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 07.05.2025

ÖLÇEK:1/1000

UİP-351096290

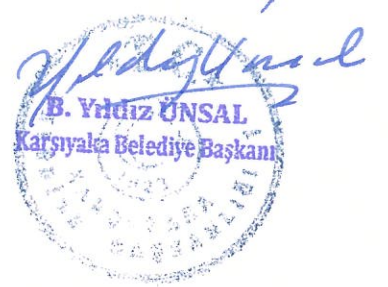
KONU: ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ, 26L2B PAFTADA YER ALAN OTOPARK ALANINDA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İdil HASANKOYOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

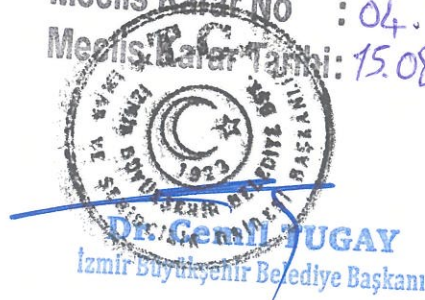
Savaş DÜŞÜRMEK
Plan ve Proje Müdürü
Şehir Plancısı

MUSTAFA SAYAR
Şehir Plancısı
YAŞAR PLANLAMA
Planlama, Tasarım, Mühendislik
İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
1764 Sok. No. 19/2 Karşıyaka / İZMİR
Gsm:0532 416 15 79 Karşıyaka V.D. 939 079 8183

E. Ayşem ÖZZAMBAK
Başkan Yardımcısı



Meclis Karar No : 04.874
Meclis Karar Tarihi: 15.08.2025



İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	4
1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı	4
1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	5
4. İMAR PLANI SÜREÇLERİ	5
1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı.....	5
1/1000 Ölçekli Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar Mahalleleri İmar Planı.....	6
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları	9
Plan Notları.....	10

Şekil Listesi

Şekil 1: Planlama Alanı.....	3
Şekil 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 3: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 4: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar Mahalleleri İmar Planı.....	6
Şekil 5: Aile Sağlığı Merkezi Hizmet Etki Alanı (500 m).....	7
Şekil 6: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği	9

ZÜBEYDE HANIM MAHALLESİ, 26L2B PAFTADA YER ALAN OTOPARK ALANINDA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Zübeyde Hanım ve Latife Hanım Mahallesi Muhtarları tarafından, söz konusu mahallelerde yaşayan vatandaşlarının sağlık hizmetlerinden etkin bir şekilde yararlanabilmesi için iki mahalleye de hizmet edebilecek bir alanda aile sağlığı merkezi talep edilmiştir.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yürüme mesafelerine ilişkin hükümleri göz önüne alınarak, Zübeyde Hanım ve Latife Hanım Mahallelerinde yaşayan vatandaşların sağlık tesisine erişim imkanlarını geliştirecek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı, İzmir ili Karşıyaka ilçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi sınırları içerisinde, 26L2B pafta, 2427 ada 19 parselin güneyinde yer alan, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Otopark ve Yaya Yolu kullanımına ayrılmış olup 7400/8 Sokak'a cephelidir.

Şekil 1: Planlama Alanı

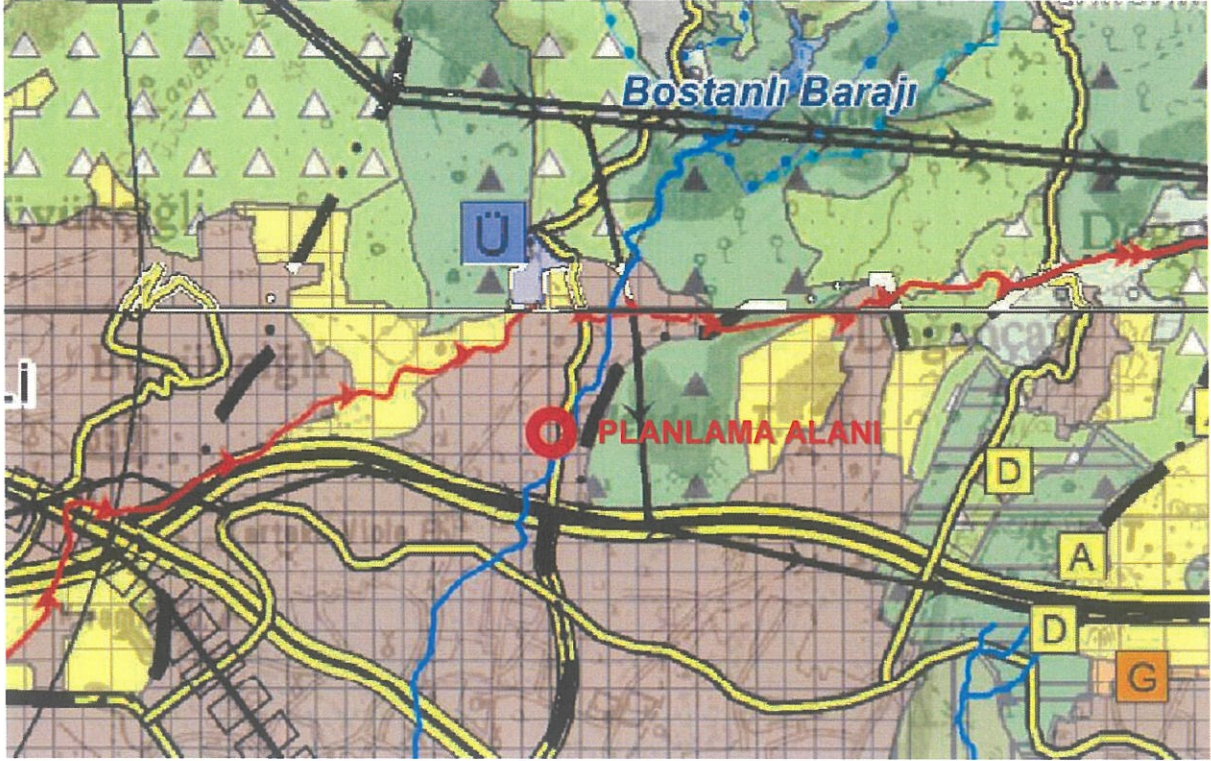


3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan ile revizyon imar planı çalışması yapılan alan Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre *“Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.”* ibaresi bulunmaktadır.

Şekil 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır.

Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, “*Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.*” şeklinde tanımlanmıştır.

Şekil 3: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



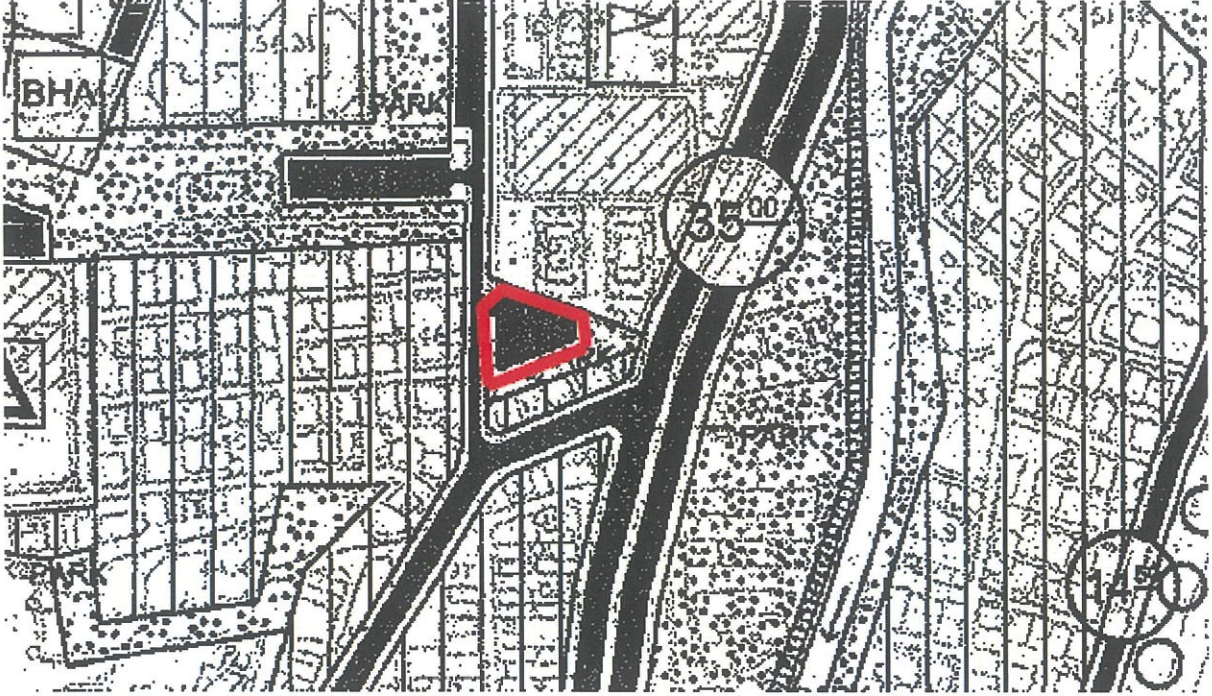
4. İMAR PLANI SÜREÇLERİ

1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır.

Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlemeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır. Planlama Alanı, 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Park ve Otopark kullanımlarında kalmaktadır.

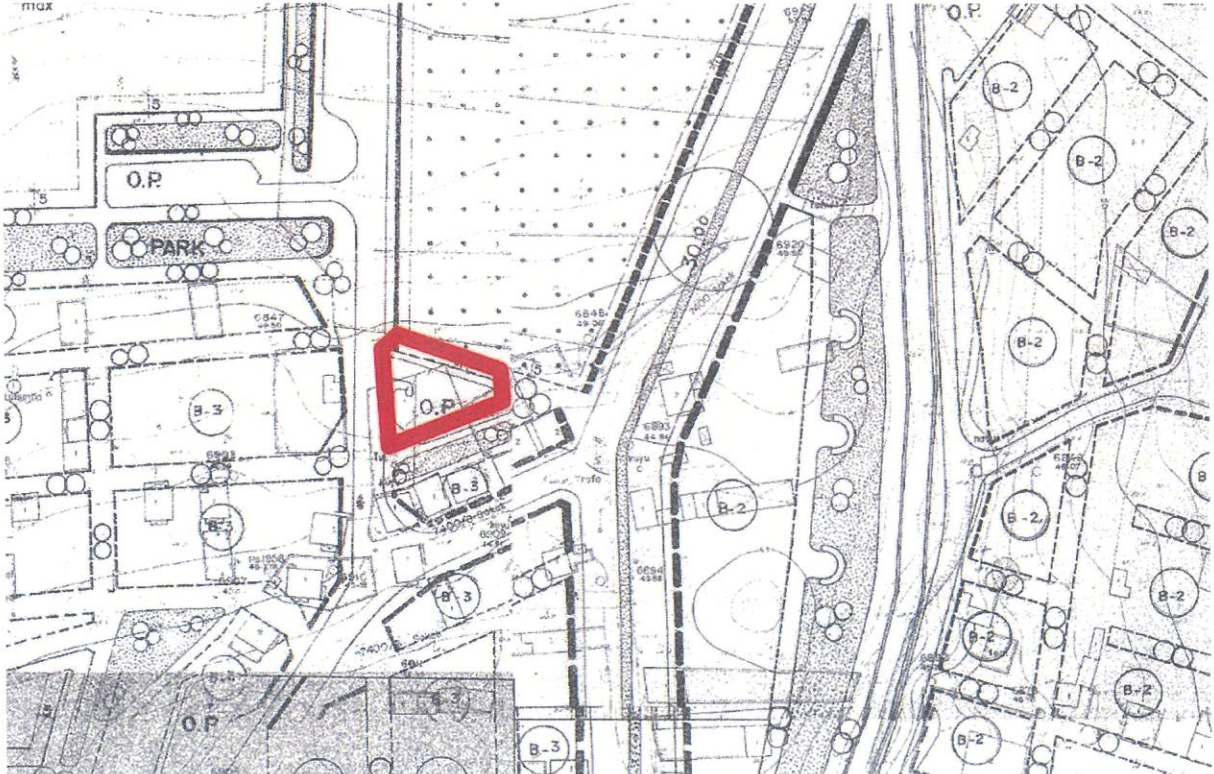
Şekil 4: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 Ölçekli Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar Mahalleleri İmar Planı

Planlama Alanı ve çevresi 02.10.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar Mahalleleri İmar Planı ile planlı alanlar kapsamına alınmıştır.

Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Cumhuriyet – Örnekköy – Yamanlar Mahalleleri İmar Planı



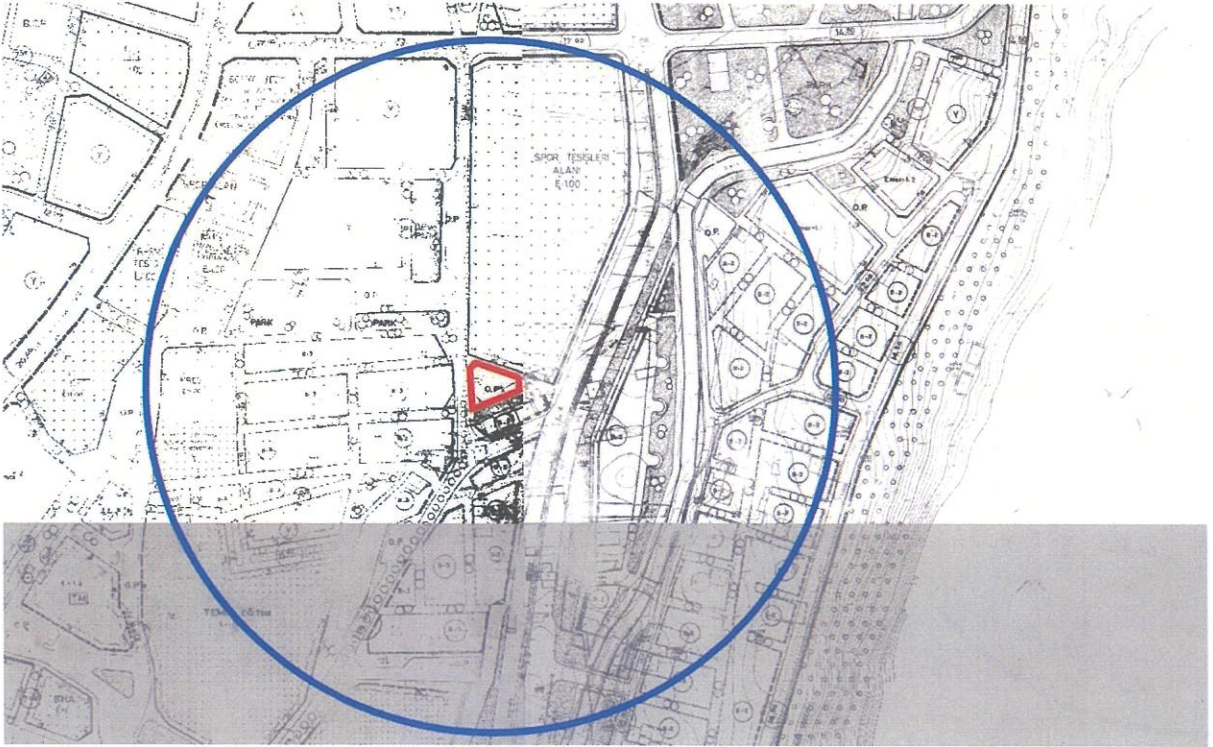
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğinin amacı Zübeyde Hanım yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki Otopark ve Yaya Yolu kullanımlarının Aile Sağlığı Merkezi olarak düzenlenerek Zübeyde Hanım ve Latife Hanım Mahallelerinde erişilebilir sağlık tesisi olanağının sağlanmasıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği İle;

Planlama Alanı, İzmir ili Karşıyaka ilçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi sınırları içerisinde, 26L2B pafta, 2427 ada 19 parselin güneyinde 7400/8 Sokak'a cepheli yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Otopark ve Yaya Yolu kullanımına ayrılmış ancak uygulaması yapılmadığı için atıl durumda bulunan bölgenin yaklaşık 765m²'lik kısmında, batısından beş, diğer cephelerinden 3'er metre olmak üzere yapı yaklaşma mesafesi olacak şekilde E=1.00, Yençok=2 kat yapılaşma koşullu Aile Sağlığı Merkezi belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesinde aile sağlığı merkezleri için belirlenen 500m yürüme mesafesi gözetilerek yapılan yer seçiminde, yapılacak Aile Sağlığı Merkezi'nin Zübeyde Hanım ve Latife Hanım Mahallelerine hizmet verebilecek olması önem arz etmektedir.

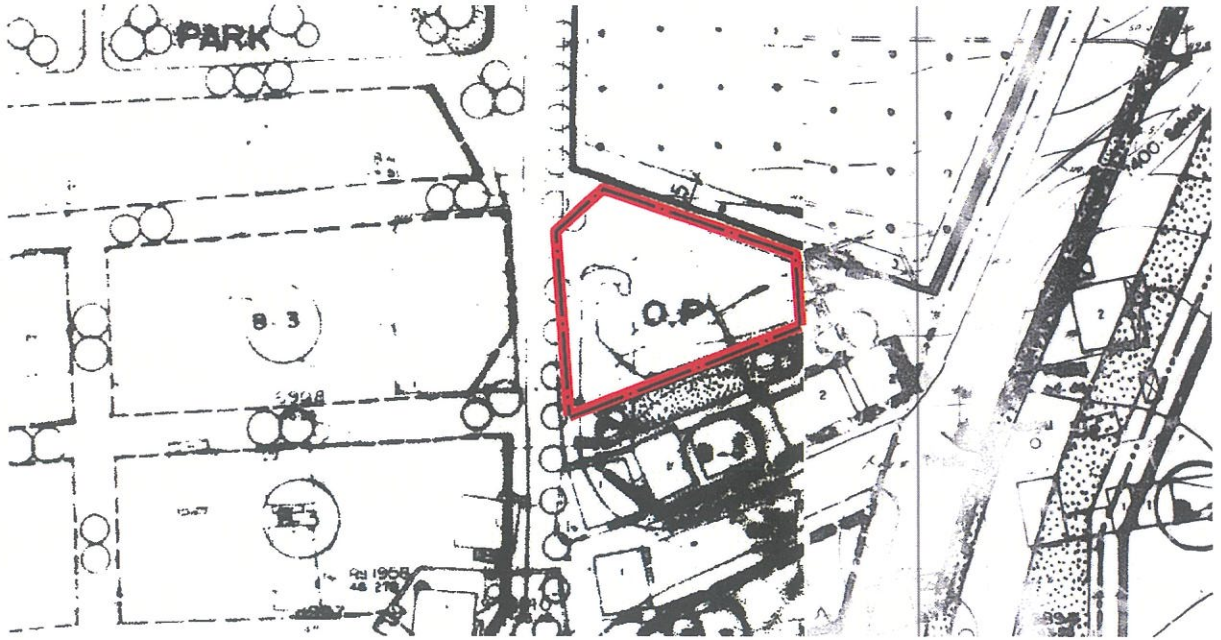
Şekil 6: Aile Sağlığı Merkezi Hizmet Etki Alanı (500 m)



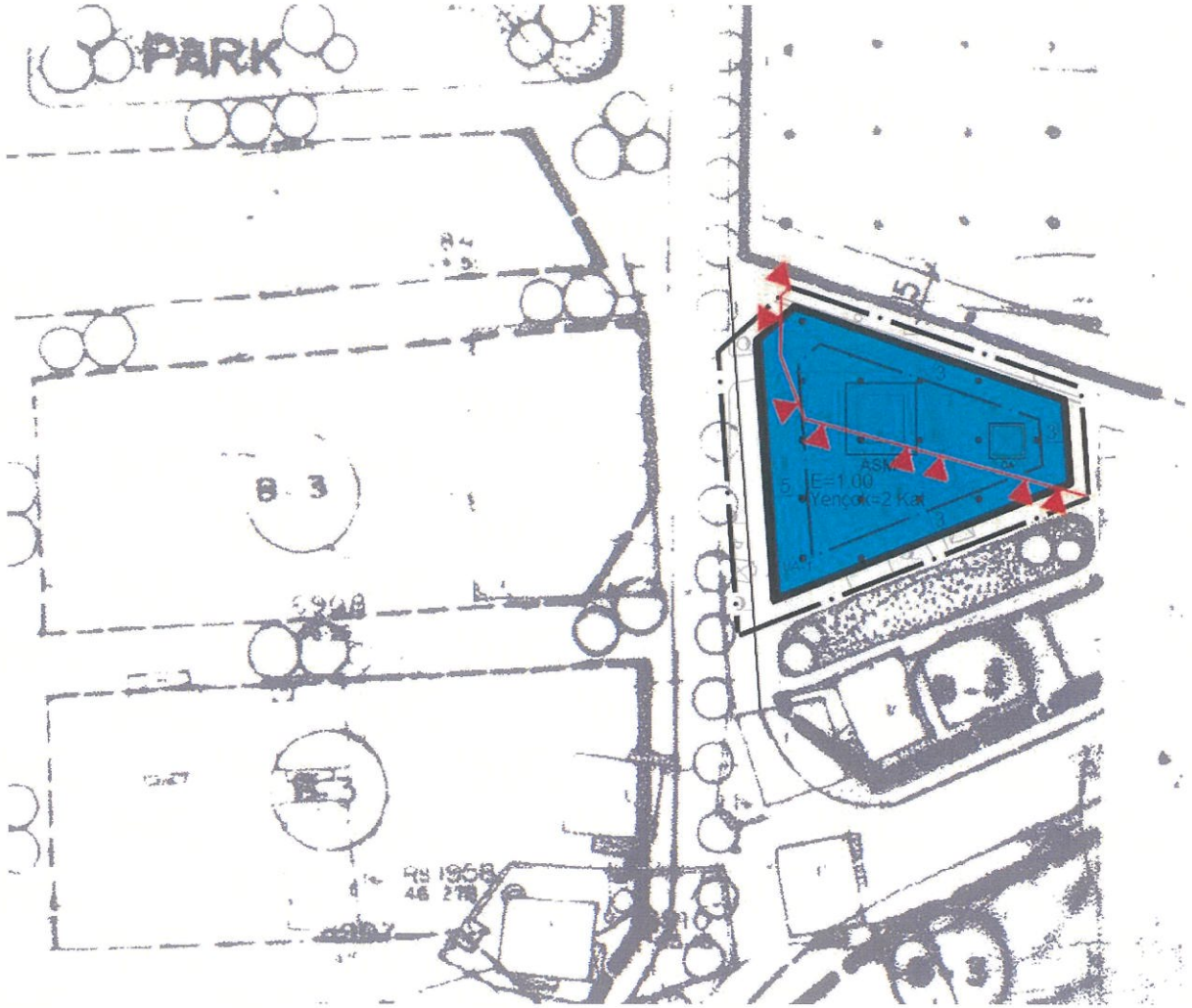
Diğer yandan, 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği ile belirlenen Aile Sağlığı Merkezi, yaklaşık 765 m²'lik yüzölçümü ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'nda belirlenen standartları karşılayacak şekilde düzenlenmiştir.

Ayrıca, imar adasının bir kısmına 30.09.2016 tarihinde onaylanan "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda, "Önlemleri Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" notasyonu ve güney kısmına 13.12.2013 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi 1/1000 Ölçekli L18-A-03-A-1-B, L18-A-03-A-1-C, L.18-A-03-A-2-A, L.18-A-03-A-2-D Paftalar Ve 1/5000 Ölçekli L18-A-03-A Paftasında Yer Alan 42 Hektarlık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Ve 1/5000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda Uygun Alan-1: Zemin Alanlar notasyonu eklenmiştir.

Şekil 7: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği



İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI

Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesine göre 13.12.2013 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi 1/1000 Ölçekli L18-A-03-A-1-B, L18-A-03-A-1-C, L.18-A-03-A-2-A, L.18-A-03-A-2-D Paftalar Ve 1/5000 Ölçekli L18-A-03-A Paftasında Yer Alan 42 Hektarlık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Ve 1/5000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 30.09.2016 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesine göre 30.09.2016 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının Sonuç ve Öneriler bölümünün Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) kısmında belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılır:

- Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

PLAN NOTLARI

1-Planlama Alanında, ilgili Kurum ve Kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda, yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile Aile Sağlığı Merkezi yapılacaktır.

1. Plan bütünlüğü içerisinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Kanunu ile diğer ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3. Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesine göre 13.12.2013 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Zübeyde Hanım Mahallesi 1/1000 Ölçekli L18-A-03-A-1-B, L18-A-03-A-1-C, L.18-A-03-A-2-A, L.18-A-03-A-2-D Paftalar Ve 1/5000 Ölçekli L18-A-03-A Paftasında Yer Alan 42 Hektarlık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Ve 1/5000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 30.09.2016 tarihinde onaylanan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 ha’lık Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılır.