



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**1/25.000 ÖLÇEKLİ
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

**İzmir İli, Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi, 7586 ada, 11 parsel ve 8192
ada, 1 parsel**

ANKARA

2020

ÇALIŞMA GRUBU		
SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI, CBS UZMANI	
SEDA ERCAN	Y. ŞEHİR PLANCISI	

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM.....	3
1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER	4
1.1. PLANLAMA ALANI	4
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU.....	6
1.3. MÜLKİYET DURUMU	7
1.4. JEOLJİK ETÜT	8
2. PLANLAMA ALANININ OLUŞUMU, TARİHİ VE KÜLTÜREL SÜREÇ	8
2.1. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU.....	8
2.1.1. İDARİ YAPI	8
2.1.2. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK	11
2.1.3. İKLİM YAPISI	12
2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI	12
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	13
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	14
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	16
4.1. PLAN KARARLARI	17

AMAÇ VE KAPSAM

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılacak alan; Buca ilçesi, Tınaztepe mahallesi 7586 ada 11 parsel ve 8192 ada 1 parselde Tınaztepe Üniversitesine ait yaklaşık 102.024,8 m² lik alandır.

Bu plan çalışmasının amacı; 18.05.2018 tarih 30425 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 09.05.2018 tarihinde onaylanan Yükseköğretim Kanunu İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 7141sayılı Kanun 192. Ek madde ile kurulan İzmir Tınaztepe Üniversitesine yerleşke kurmak için üniversite alanı belirlenmesidir.

Tınaztepe Üniversitesinin faaliyete başlayabilmesi amacıyla vakıf mülkiyetinde bulunan sağlık tesisi alanı kullanımında kalan alanın üniversite alanı belirlenerek, üniversitenin ihtiyaçlarını karşılayacak yapılanmanın sağlanması için alanda genel yaklaşımlarının ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi için çevre düzeni planı planı değişikliği hazırlanmıştır.

1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; İzmir ili, Buca ilçesi, Tınaztepe mahallesi, Tınaztepe Üniversitesi kampüsünü kapsayan ülke koordinatında L18A9C ve L18A10D numaralı imar koordinatında 22 O numaralı 1/5000 ölçekli, ülke koordinatında L18A9C3B, L18A9C3C, L18A10D4A, L18A10D4D numaralı imar koordinatında 22 O IA,B,C,D numaralı 1/1000 ölçekli paftalarda yer alan yaklaşık 102.024,8 m²lik alandır.



Harita 1: Uydu görüntüsü

İzmir Tınaztepe Üniversitesi, 09.05.2018 tarihinde kabul edilen ve 18.05.2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7141 Sayılı “Yüksek Öğretim Kurumları Teşkilatı Kanunu” ile “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” hükmünce kurulmuştur.

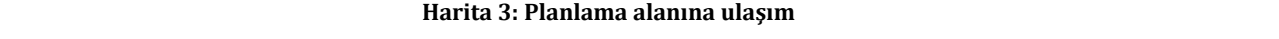


Harita 2: Uydu görüntüsü

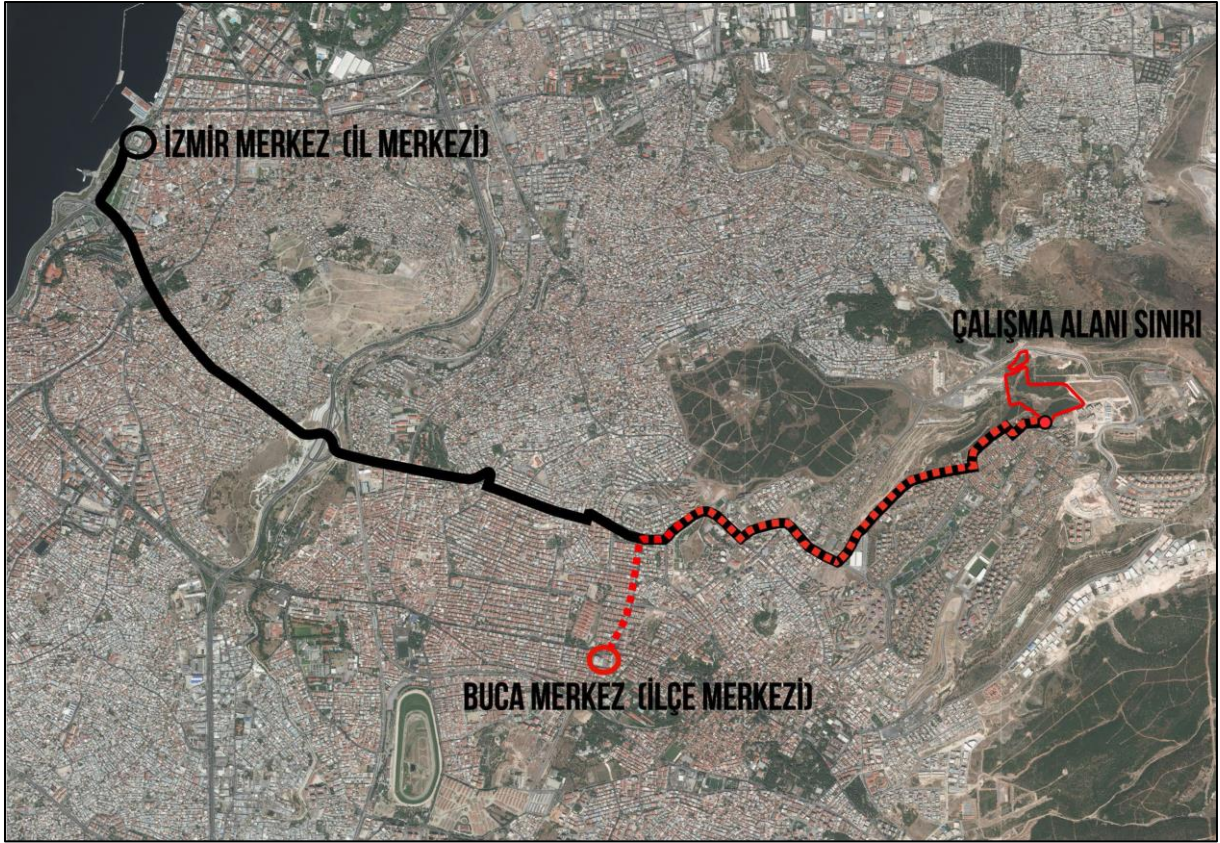
İzmir Tınaztepe Üniversitesinin kurulacağı üniversite alanı Buca ilçesinde yer almaktadır. İzmir'in güney doğu aksında yer alan Buca ilçesi metropol ilçeler içinde yer almakta konum ve fiziki özellikleri nedeniyle kentin ilk yerleşim alanı olmasıyla yerleşik bir dokuya sahip ağırlıklı konut kullanımının yer aldığı bir bölgedir. İlçede konut kullanımı yanında sanayi ve üniversite kullanımı ile devlet hastanesi ve hipodrom gibi kentsel ölçekte hizmet sunan kullanımlarda yer almaktadır.

Dokuz Eylül Üniversitesi kampüsünün gelişmesi Buca ilçesinde de paralel şekilde büyümesine ve üniversite kullanımlarına hizmet sunan yurt ve sosyal alan kullanımlarının artmasına neden olmuştur. İlçenin bu eğilimi ve yaygın kullanım alışkanlığı Tınaztepe üniversitesinin yer seçiminde bu alanı tercih etmesinde etken olmuştur.

Planlama alanı için ilerin nüfus dağılımında bulunan Düzce ilasının Tuzluca mahallesi



Planlama alanı Buca kent merkezine yaklaşık 3.5 km, Bornova kent merkezine yaklaşık 6.2 km



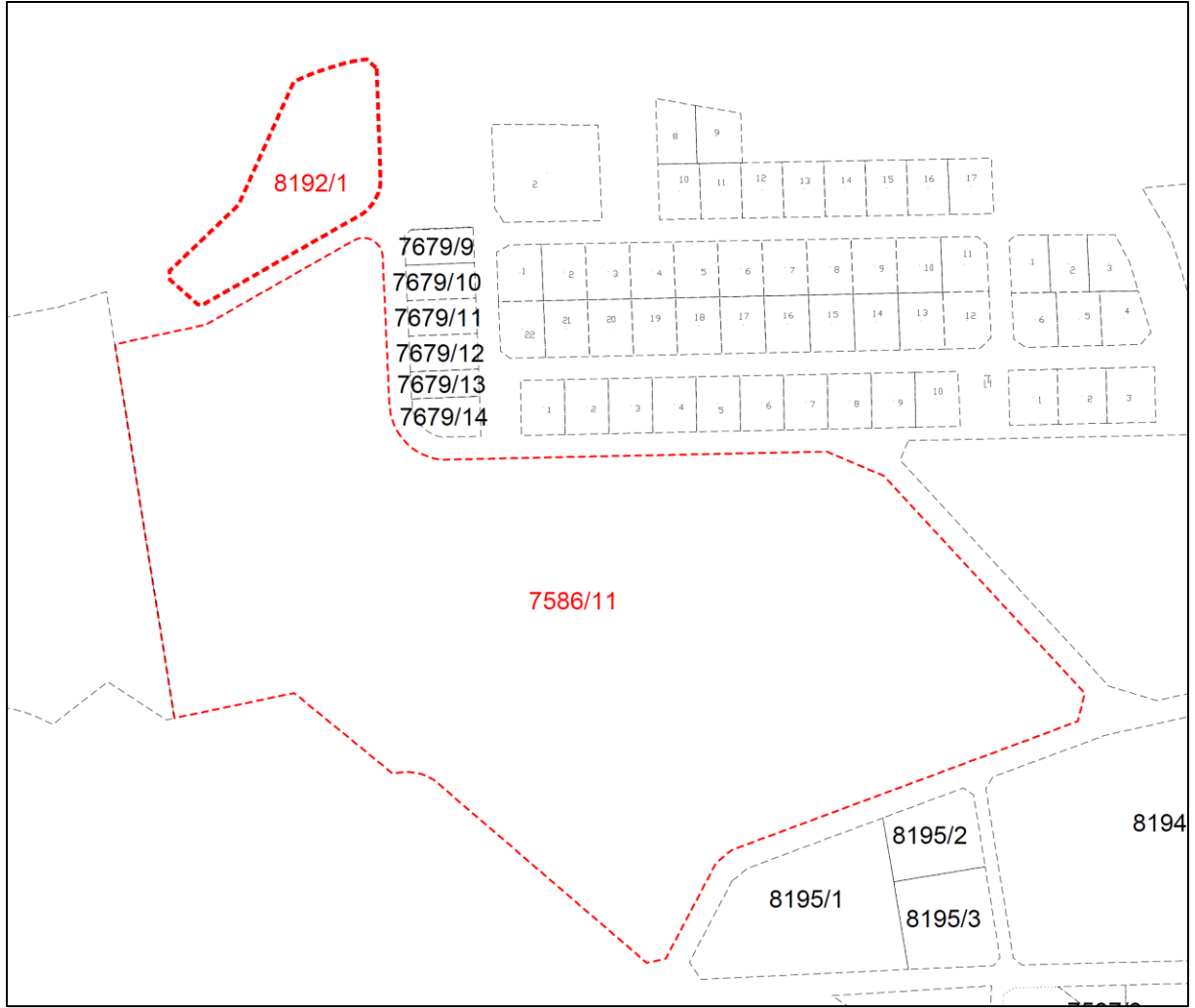
Harita 4: Planlama alanı ulaşım durumu

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında bulunan parsellerden, 7586 ada 11 parsel tamamı Tapdi Oksijen Özel Sağlık ve Eğitim Hizmetleri Sanayi Tic. A.Ş adına kayıtlı iken İzmir Tınaztepe üniversitesine intifa üzerinde bırakılarak çıplak mülkiyet satış işleminden 14.09.2018 tarih 26073 yevmiye numarasıyla Tınaztepe Üniversitesi adına tescil edilmiştir.

Planlama alanında diğer parsel, 8192 ada 1 parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken İzmir Tınaztepe üniversitesine satış işleminden 05.12.2018 tarih 34084 yevmiye numarasıyla Tınaztepe Üniversitesi adına tescil edilmiştir.

TINAZTEPE ÜNİVERSİTESİNE AİT TAŞINMAZLAR			
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (M2)	MALİK
7586	11	95112.42	TINAZTEPE ÜNİVERSİTESİ
8192	1	6912.34	TINAZTEPE ÜNİVERSİTESİ
TOPLAM		102024.76	



Harita 5: Plan değişikliği çalışmasında bulunan parseller

Planlama alanında bulunan parseller 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesi uyarınca uygulama görmüş imar parselleridir. Bu parsellerin üzerinde yapılaşma bulunmayıp boş haldedir.

1.4. JEOLJİK ETÜT

Planlama alanını da içine alan Buca ilçesi genelinde yapılarak 02.04.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ OLUŞUMU, TARİHİ VE KÜLTÜREL SÜREÇ

2.1. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU

2.1.1. İDARİ YAPI

İzmir ili; kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadasının Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İli kuzey-güney doğrultusundaki

uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Buca, İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden biridir.

Buca adı ilk kez 1688 yılında Fransız Konsolosluğu kayıtlarında görülmüştür. Buca'da antik çağdan bu yana bir yerleşim olduğu bilinmektedir. Yakın tarihimizde Buca'nın bir Rum köyü olduğu, yıllarca Rumlar, Yahudiler ve Türklerin bir arada yaşadığı, Avrupalı iş adamları ile ailelerinin de Buca'da yaşadıkları, bu durumun beldenin gelişme ve zenginleşmesinde önemli bir etken olduğu belirtilmektedir.

Buca, 4 Temmuz 1987 tarihinde yürürlüğe giren 3392 sayılı yasa ile ilçe olmuştur. Kaynaklar köyü ise 29.12.1998 tarih ve 50.256 sayılı müşterek kararname ile belediye statüsüne kavuşmuştur.



Harita 6: İzmir ilinin Ege Bölgesindeki yeri

Söz konusu parseller büyükşehir statüsüne sahip olan İzmir ilinin Buca ilçesinde bulunmaktadır.



Harita 7: İzmir ilinin ilçeleri



Harita 8: Parsellerin konumu

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

Barka, 2000; Barka vd., 2000; Ocañoğlu vd., 2005). Bunlardan KD uzanımlı yapılar yoğunluk bakımından daha baskın ve uzundurlar. Kuzeydeki Zeytindağ-Bergama fay zonu, Yuntdağ bloğunu batıdan sınırlandıran bölgesel ana yapısal unsurlardan biridir. Aliğa-Gediz grabeni arasında bu fay zonuna çapraz uzanan doğrultu atımlı fay sistemleri de bölgesel neotektonik deformasyon içerisindeki önemli elemanlardır (Şaroğlu vd., 1987, 1992; Genç ve Yılmaz, 2000). Bölgesel neotektonik çatı içerisinde KD-GB uzanımlı faylara ilişkin yapılan bazı Bölgedeki güncel deformasyon ve buna bağlı sismisite diri faylar tarafından denetlenmektedir.

İzmir ve çevresinde diri faylarla ilgili bugüne kadar, MTA Genel Müdürlüğü, Üniversiteler ve diğer bazı kurum ve kuruluşlarda çalışan bilim adamlarınca bilgi üretildiği bilinmektedir. MTA Genel Müdürlüğü Türkiye Diri Fay Haritasını ilk olarak 1970 'li yıllarda yapmış, 1990'lı yıllarda bunu güncellemiştir (Şaroğlu vd., 1992).

Daha sonra, İzmir çevresindeki olası deprem risklerini azaltmak için çalışmalar sürdürülmüş (Barka ve diğerleri, 1996, Emre ve Barka, 2000), İzmir Büyük Şehir Belediyesi tarafından Boğaziçi Üniversitesine "İzmir Deprem Senaryosu Deprem Master Planı" (İDSDMP) hazırlattırılmıştır. Bu konudaki çalışmaların da yetersiz olması nedeniyle mevcut bilgiler ışığında MTA Genel Müdürlüğü, "İzmir Çevresinin Güncel Tektoniği ve Diri Faylar" adında yeni bir proje oluşturulmuş ve bu projede İzmir ve çevresinin aktif fayları ve onların özellikleri belirlenmiştir (Emre vd., 2005), MTA Genel Müdürlüğü'nce, "İzmir Çevresinin Güncel Tektoniği ve Diri Faylar" projesi kapsamında; Emre vd, 2005 'in yaptığı diri fay çalışmasında, kuzeyden güneye doğru 9 adet aktif fay ayırt edilmiştir.

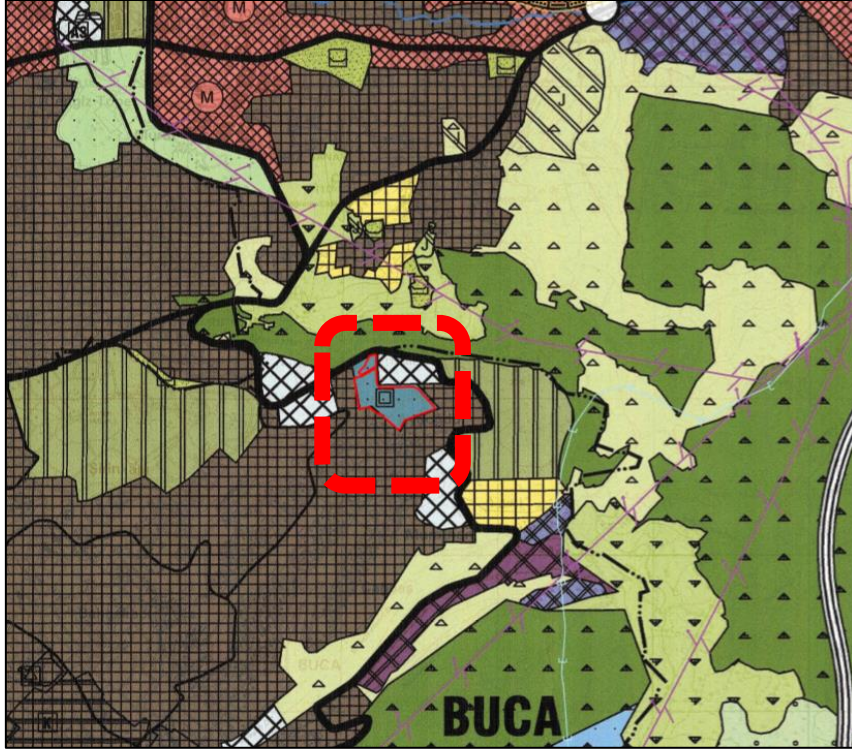
2.1.3. İKLİM YAPISI

Planlama alanında ilkbahar ve sonbahar ayları yağışlı, kış ayları ılık, yaz ayları sıcak ve kurak geçen Akdeniz iklimi görülmektedir. Yağışların en çok düştüğü aylar olarak aralık, ocak ve şubat olurken en az yağış temmuz ve ağustos aylarında düşmektedir.

2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Buca ilçesi toplam nüfusu 492.248 kişi olup, hanehalkı büyüklüğü 3.38 kişidir. Göç alma eğiliminin yüksek olması, ilçenin en büyük sorunlarından biridir. Buna bağlı olarak çarpık kentleşme ve trafik sorunları ortaya çıkmaktadır.

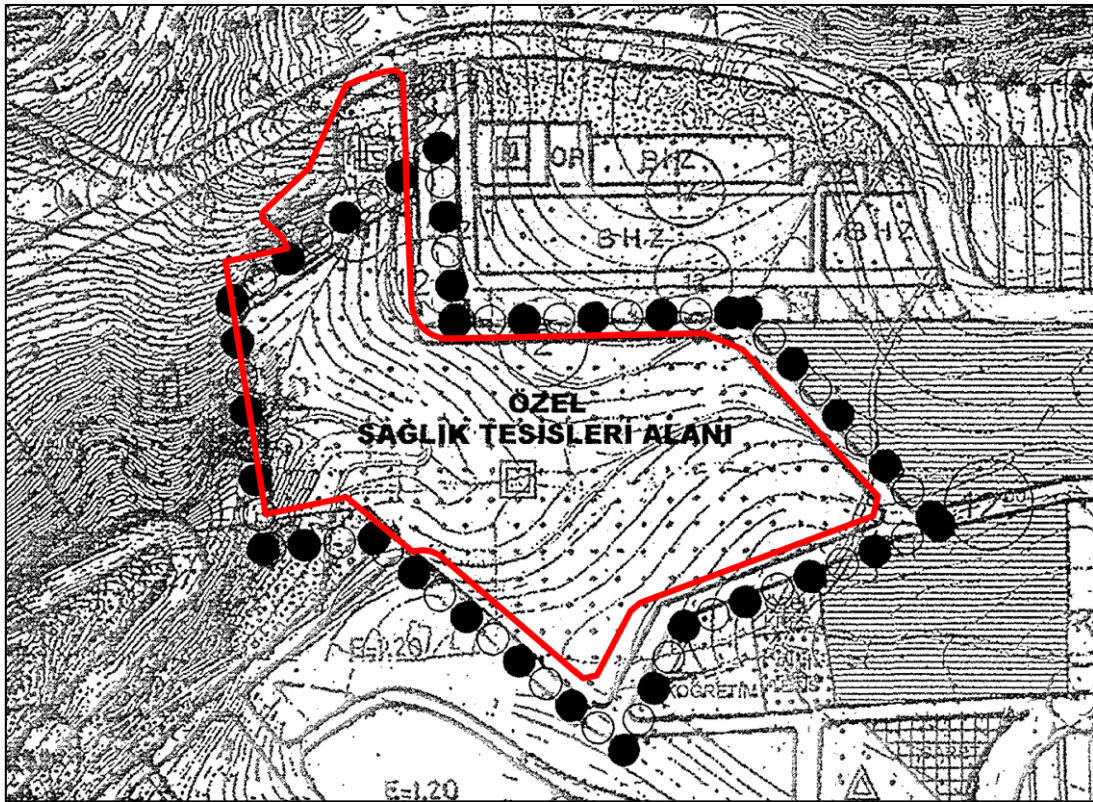
İlçenin ekonomik yapısı; ticaret, küçük sanayi, ziraat, hayvancılık ve orman ürünlerine dayanmaktadır. Buca Ege Giyim Organize Sanayi Bölgesi, mobilya üretim ve ikinci el oto pazarı ilçedeki sanayi ve ticaret faaliyetleri olarak öne çıkmaktadır. Küçük ve orta ölçekli işletmeler ve esnaf yoğunluğu vardır. Bu yoğunluğun toplandığı en önemli bölge ilçenin güneyinde yer alan Karabağlar ve 6. Sanayi Sitesi diğer adıyla Otokent bölgesidir.



Harita 11: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli imar planında 7586 ada 11 parsel özel sağlık tesisi alanı, 8192 ada 1 parsel sağlık tesisi alanı kullanımlarında kalmaktadır.



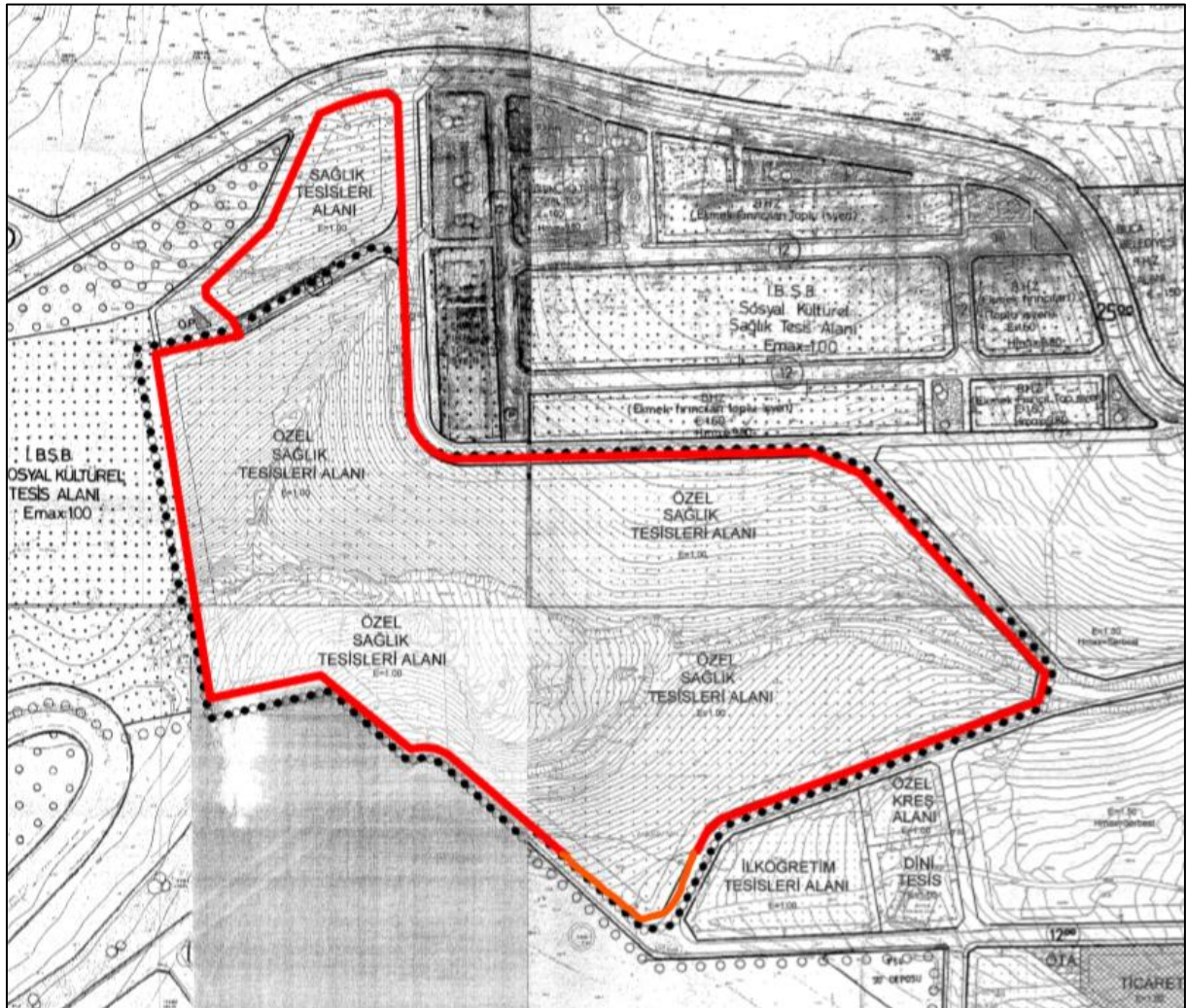
Harita 12: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

7586 ada 11 parselde özel sağlık tesisi alanı belirlenmesine ait imar planı değişikliği TOKİ Başkanlığınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.09.2012 tarih 14622 sayılı bakanlık oluru ile onaylanmıştır.

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında bulunan 7586 ada 11 parselde ait uygulama imar planları TOKİ Başkanlığınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 18.09.2012 tarih 14622 sayılı bakanlık oluru ile onaylanmıştır.

Onaylanan imar planına göre planlama alanındaki 7586 ada 11 parsel özel sağlık tesisi alanı, 8192 ada 1 parsel ise sağlık tesisi alanı kullanımında kalmaktadır. Özel ve diğer sağlık tesisi alanında Emsal=1.00 yapılanma koşulu bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu planlama alanı içinde sosyal teknik altyapı alanlarında emsal belirlemesi dışında başka bir yapılanma koşulu belirlenmediğinden sağlık alanları da buna uygun olarak sadece emsal değeri belirlenmesi yapılmıştır.



Harita 13: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının konusu Tınaztepe Üniversitesine hizmet sunacak kampüs alanı belirlenmesidir.

İzmir Ses Sağlık Eğitim ve Spor Vakfı tarafından 2547 sayılı yükseköğretim kanunun vakıf yükseköğrenim kurumlarına ilişkin hükümlerine tabi olmak üzere, kamu tüzel kişiliğine sahip **İzmir Tınaztepe Üniversitesi** adıyla kurulmuş bir vakıf üniversitesidir.

İzmir Tınaztepe Üniversitesi rektörlüğüne bağlı;

1. Tıp Fakültesi,
2. Diş Hekimliği Üniversitesi,
3. Sağlık Bilimleri Fakültesi,
4. Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu,
5. Sağlık Bilimleri Enstitünden oluşmaktadır.

7586 ada 11 parsel ve 8192 ada 1 parselde üniversitenin farklı fakülteleri yer alacaktır. Üniversitenin ana faaliyet konusu sağlık hizmeti olduğu için kampüs alanı içinde Diş Hekimliği Fakültesi ve TIP Fakültesi ile bu fakültelere ait hastanenin yer alması planlanmaktadır. Tüm düzenlemeler bu kullanımlara göre yapılmıştır. Aynı zamanda kampüs alanı içinde yurt alanı ve üniversite çalışanlarına ve öğrencilerine hizmet etmek amacıyla kantin, yemekhane, banka gibi hizmet binalarının bulunduğu kullanımlar yer alacaktır. Bu fakültelerin ihtiyaçları ve hizmet sunma özelliğine göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni planı plan hükümlerinin tanımlar başlığının 4.10 Büyük Alan kullanışları bölümünün alt maddesi olan 4.10.7maddesinde Üniversite Yerleşke Alanı “ *Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim merkezi işlevlerini yüklenen, içerisinde teknoparkların da yer alabileceği alanlardır.*” Şeklinde tanımlanmıştır. 5. bölüm ilkeler başlığının 5.2.3. maddesine göre de “*planlama bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin sosyal ve teknik alt yapı standartları yüksek, sağlıklı, yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması*” hedefiyle kent içindeki sosyal ve teknik alt yapı alanlarının arttırılması desteklenmiştir.

Yapılan çalışmada bu ilkelerden yola çıkılmış ve kent içinde yer alan üniversite alanının kullanım hakları belirlenmiştir.

Plan hükümlerinin 7.5 “*Üniversite Yerleşkesi: Lisans, lisans üstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen ve içerisinde teknoparkların da yer alabileceği alanlardır. Mevcut üniversite yerleşkelerinde, bu planın onayından önce ilgili idarece onaylanmış Nazım İmar planı ve Uygulama İmar planı koşulları geçerlidir. Bu alanla belirlenen yeni yapılaşmaya açılacak*

olan üniversite yerleşkelerinde yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Bu planla kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer seçecek üniversite talepleri, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.” Şeklindeki plan hükmü uyarınca planlama alanı sağlık tesisi alanı içinde yer aldığından 1/25000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve buna uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

İzmir Tınaztepe üniversitesi vakıf üniversitesi olduğundan kamu niteliği bulunmaktadır. Bu üniversite alanı belirlenmesine yönelik plan çalışması kamu yararı taşımaktadır. Çevre düzeni plan hükümlerinin ana yaklaşımlarından olan sosyal ve teknik donatı alanlarının arttırılması ilkesine uyumludur.

İzmir kentine kazandırılmak istenen eğitim ve sağlık hizmetlerine yönelik kimlikle sağlık kenti olma olgusuna katkı sağlayacak bir alan yaratmak ve eğitim alanlarının arttırılması adına yapılan çalışma sonrasında gerçekleşecek hizmet alanının şehre katkısı büyük olacaktır. Üniversite alanı içinde hastane kullanımı yer aldığından meri plandaki sağlık alanı kullanımı üniversite hastanesi olarak devam edecektir.

4.1. PLAN KARARLARI

Üniversite kullanımı bir kamu hizmeti olduğundan yapılan çalışma kamu yararı taşımaktadır.

Plan bütününde tüm gösterimlerde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uyum sağlanmıştır. Alandaki uygulama şekli ve yapılanmaya yönelik uygulama hükümleri uygulama imar planında belirlenmiştir.

Planlamaya konu 7586 ada 11 parsel ve 8192 ada 1 parsel imar parseli niteliğinde olduğundan mülkiyet sınırı esas alınarak düzenleme yapılmış plandaki yollar aynı bırakılmıştır.

Selma KISA
A Grubu
Şehir Plancısı