

**İZMİR İLİ  
BUCA İLÇESİ  
ADATEPE MAHALLESİ  
53097 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZA İLİŞKİN  
"SAĞLIK ALANI" AMACIYLA HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**YAŞAM PLANLAMA**

Mustafa SAYAR

Şehir Plancısı

**2026**



**YAŞAM PLANLAMA**

Harita, Mimarlık, Mühendislik, İnşaat  
San. Tic. Ltd. Şti.

## **İÇİNDEKİLER**

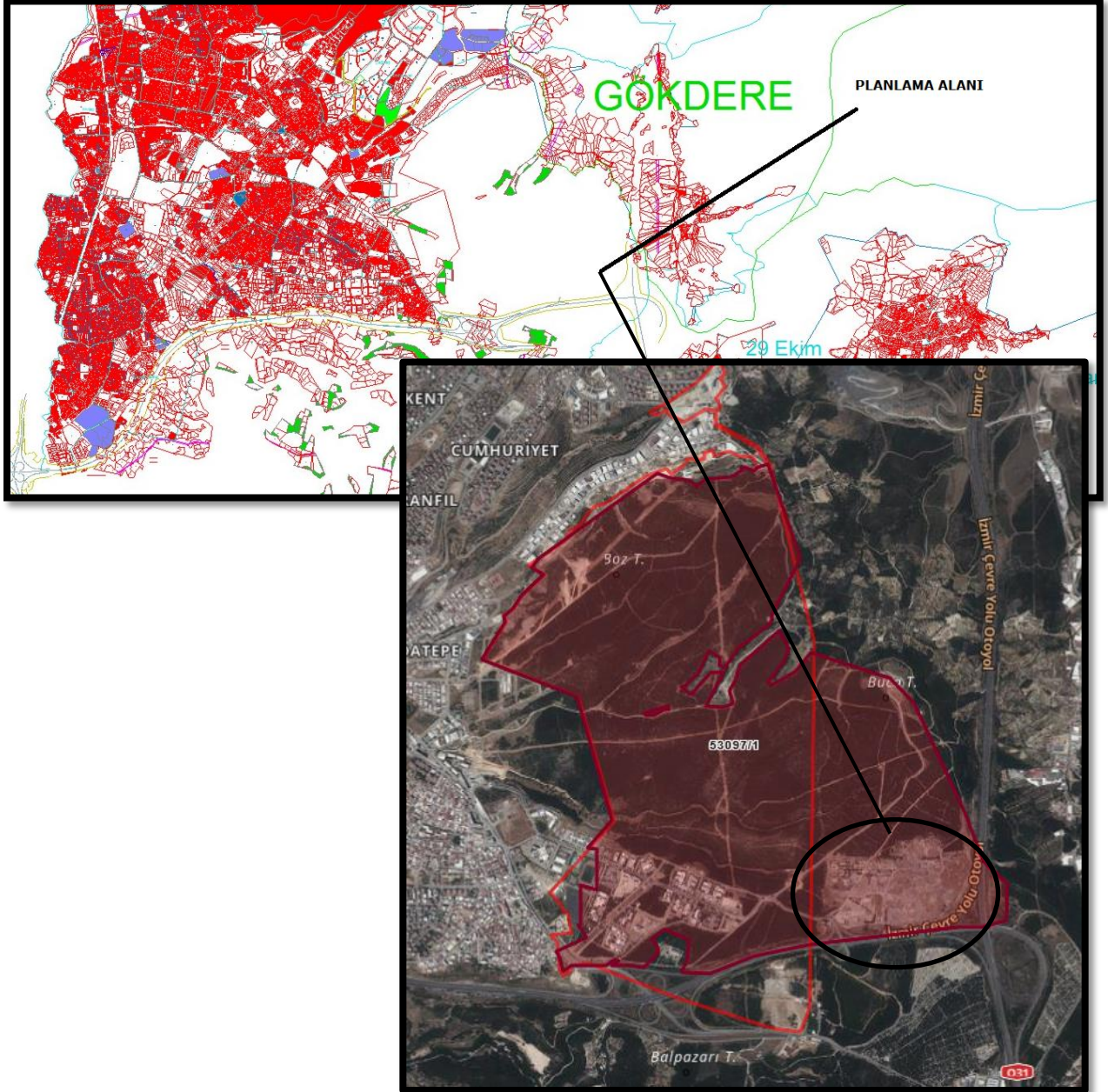
1. MÜLKİYET DURUMU.....	3
2. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	5
3. MER'İ PLAN KARARLARI.....	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
5. PLAN GEREKÇESİ .....	9
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN ÖNERİSİ.....	10

## **ŞEKİLLER**

Şekil 1: Kadastral durum .....	3
Şekil 2: Orman Ön İzin Olur Belgesinin İlk Sayfası .....	4
Şekil 3: 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası .....	5
Şekil 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi.....	9
Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi.....	11

## 1. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu olan İzmir İli, Buca İlçesi, Kaynaklar Mahallesi 629 ada 202 parsel (Yeni Adatepe Mahallesi 53097 ada 1 parsel) Maliye hazinesi adına kayıtlıdır. Orman alanı vasıflı taşınmazın 347.654,53 m<sup>2</sup>'lik bölümünün ön tahsisi, hastane yapılmak üzere Orman Genel Müdürlüğü'nden alınmıştır(Şekil-1). Plan çalışmalarının tamamlanması akabinde ön tahsis kesin tahsise çevrilebilecektir.



Şekil 1: Kadastral durum



T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-75518619-020-17047912  
Konu : Sağlık Bakanlığı'nın 347654.53m<sup>2</sup>'lik Talebine ait olur (TALEP2024-115557)

24.09.2025

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Dosya No :18-05-12-00860  
İzin Sahibi :Sağlık Bakanlığı  
İzin Konusu :Sağlık Tesisi (Hastane)  
Toplam İzin Alanı(m<sup>2</sup>) :347.654,53 İli : İzmir  
Orman Bölge Müdürlüğü :İzmir Obm İlçesi : Buca  
Orman İşletme Müdürlüğü :İzmir Oim Köyü/Mevkii : Kaynaklar  
Orman İşletme Şefliği ve Bölme Numaraları :Buca Oiş: 149, 150  
Lisans No :  
İzin Süresi :24 Ay

İzin No	İzin Türü	Mevcut Alan(m <sup>2</sup> )	Kull. Amacı	Koord. Değ. Alanı(m <sup>2</sup> )	İptal Edilen Alan(m <sup>2</sup> )	Yeni İzin Alanı(m <sup>2</sup> )	Talep Edilen Alan(m <sup>2</sup> )
2024-35-542-125-00005	Hastane					347.654,53	347.654,53
	<b>Toplam</b>					<b>347.654,53</b>	<b>347.654,53</b>

Yukarıda talep bilgileri belirtilen ormanlık alanda sağlık tesisi (hastane) yapılması maksadıyla ön izin talep edilmiştir.

Talebin büro ve arazide incelenmesi sonucunda, İzmir Orman Bölge Müdürlüğünce tanzim edilen 09.09.2025 tarihli ön izin raporunda; söz konusu faaliyetin gerçekleşmesinde kamu yararı ve zarureti görüldüğü, ön izin verilmesinde sakınca olmadığı mütalaa edilmiştir.

Uygun görülmesi halinde;

Yukarıda talep bilgileri belirtilen 347.654,53 m<sup>2</sup> ormanlık alanda sağlık tesisi (hastane) kurulması maksadıyla, 6831 sayılı Orman Kanununun 17nci maddesinin üçüncü fıkrası ve bu madde kapsamında düzenlenen yönetmelik gereğince onaylı taahhüt senedinin alınması ve kesin izin aşamasında izin verilemeyecek tesislerin (lojman, idari bina ve sosyal tesis) planlanmaması şartıyla 24 ay süre ile bedelsiz ön izin verilmesini,

Olurlarınıza arz ve teklif ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1FD8BEE-4603-4068-9E53-36B145A63082

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

İzin ve İrtifak Dairesi Başkanlığı

Beştepe Mahallesi Söğütözü Cad. No: 8/106560 Yenimahalle - ANKARA

Tel : +90 312 296 31 94 Belgegeçer : +90 312 296 31 74

[www.ogm.gov.tr](http://www.ogm.gov.tr)

Bilgi için: Selin ÇEVİK

Mühendis

Telefon No: (312) 296 32 20





bakımından, Önlemler Alanlar olarak tanımlanmıştır. Önlemler alanlar kendi aralarında 2 gruba ayrılmıştır.

### **16. Önlemler Alan 5-2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar**

İnceleme alanı için hazırlanan Yerleşime Uygunluk Haritasında "Önlemler Alan 5-2 (ÖA-5.2)" olarak işaretlenen alanlar, Önlemler Alan 5.2 olarak tanımlanmıştır.

Çalışma alanında; Önlemler Alan 5.2 olarak tanımlanan alanlarda, kalınlığı 1.00-6.00m. arasında değişen, Standart dışı serbest dolgu malzemesi yer almaktadır. Genellikle karayolu dolgusu için stoklanmış, Killi kumlu çakıl (GC-GP) niteliğindeki birim yapı temeli olarak uygun görülmediğinden Mühendislik değerlendirmesi (Oturma-Şişme-Taşıma gücü) yapılmamıştır. Altta Miyosen yaşlı Kireçtaşı birimi yer alır. Kireçtaşı birimi; kırıklı, sık çatlaklı, çatlakları kırmızı kil dolgulu, marn ve breşik ara düzeyli çok zayıf-Zayıf-Orta niteliğindedir. Marnlar, genellikle ayrışmaya uğrayarak kil haline dönüşmüşlerdir. Söz konusu alan içinde, Jeoteknik amaçlı açılan sondaj kuyularında; SK-1'de 5.60m.'de, SK-2'de 6.00m.'de SK-3'te 5.80m.'de, SK-5'te 5.60m.'de yeraltı suyu olduğu gözlenmiştir. İnceleme alanı yakın çevresinde; aynı formasyon içinde açılan derin kuyularda statik su seviyesi 10.00m. den daha derindedir. Ancak; söz konusu alanda, KİL türü seviyelerin yer alması nedeniyle yüzey suları derine süzülmemekte ve tünek su olarak rastlanmaktadır.

Bu alanlar; Üstte yer alan kalınlığı 1.00-6.00m. arasında değişen, Standart dışı serbest dolgu malzemesi ve jeolojik yapıyı oluşturan birimler, bunların Jeolojik ve Jeoteknik ve Jeofiziksel özellikleri ile topoğrafik ve morfolojik konumları, yer altı suyu durumu, arazide yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalar ile laboratuvar deney sonuçları ve bu veriler göz önüne alınarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; "Üstte yer alan Dolgu- Yüksek Yeraltı su Seviyesi ve bölgenin 1. derece deprem bölgesinde olması nedeniyle; "Önlemler Alan- 5.2 (ÖA-5.2)" olarak tanımlanmış ve İnceleme alanı için hazırlanan Yerleşime Uygunluk Haritalarında (ÖA-5.2) olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda; üstte yer alan Standart dışı serbest dolgu malzemesi yapı temelinden kaldırılmalı veya yapılaşmalarda ileri, uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, zemin iyileştirilmeli ve yapılaşmaya gidilmelidir.

Altta yer alan Kireçtaşı birimi; kırıklı, sık çatlaklı, çatlakları kırmızı kil dolgulu, marn ve breşik ara düzeyli çok zayıf-Zayıf-Orta niteliğindedir. Marnlar, genellikle ayrışmaya uğrayarak kil haline dönüşmüşlerdir. İnceleme alanı yakın çevresinde; aynı formasyon içinde açılan derin kuyularda statik su seviyesi 10.00m. den daha derindedir. Ancak; söz konusu alanda, KİL türü seviyelerin yer alması nedeniyle yüzey suları derine süzülmemekte ve tünek su olarak rastlanmaktadır. Bu nedenle yapılaşma öncesinde, bütün yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde, kaya tanımlamaları ve jeoteknik-kinematik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Gerekli zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır. Ayrışma zonunun kalınlığı araştırılmalı ve yapılaşma öncesi ayrışma zonu, varsa yapay dolgu kaldırılmalı, yapı temeli sağlam kayaya oturtulmalıdır. Arazinin doğal topoğrafik dengesi mümkün mertebe korunmalı, Derin ve dik yamaçlı şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Yapılan kazılar uzun süre açıkta bırakılmayarak uygun istinat duvarıyla desteklenmeli. Mevcut şevler veya oluşturulacak her türlü şevler iyi projelendirilmiş istinat duvarıyla

desteklenmelidir. Temel kazısından çıkacak kazı malzemesi kesinlikle dolguda kullanılmamalı, alandan uzaklaştırılmalıdır. Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır. Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite artırıcı önlemler( zemin civisi, ankraj) alınmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

### **17. Önlemler Alan-5.3 (ÖA-5.3); Yüksek Yeraltı Su Seviyesi Nedeniyle Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanı için hazırlanan Yerleşime Uygunluk Haritasında "Önlemler Alan-5.3(ÖA-5.3)" olarak işaretlenen alanlar, Önlemler Alan-5.3. olarak tanımlanmıştır. Çalışma alanında; Önlemler Alan 5-3" olarak tanımlanan alanlarda, Miyosen yaşlı Kireçtaşı birimi yer alır. Kireçtaşı birimi; kırıklı, sık çatlaklı, çatlakları kırmızı kil dolgulu, marn ve breşik ara düzeyli çok zayıf-Zayıf-Orta niteliğindedir. Marnlar, genellikle ayrışmaya uğrayarak kil haline dönüşmüşlerdir. Söz konusu alan içinde, Jeoteknik amaçlı açılan sondaj kuyularında; SK-1'de 5.60m.'de, SK-2'de 6.00m.'de, SK-5'te 5.60m.'de yeraltı suyu olduğu gözlenmiştir. İnceleme alanı yakın çevresinde; aynı formasyon içinde açılan derin kuyularda statik su seviyesi 10.00m. den daha derindedir. Ancak; söz konusu alanda, Kil türü seviyelerin yer alması nedeniyle yüzey suları derine süzulememekte ve tünük su olarak rastlanmaktadır.

Bu alanlar; jeolojik yapıyı oluşturan birimler, bunların Jeolojik ve Jeoteknik ve Jeofiziksel özellikleri ile topoğrafik ve morfolojik konumları, yer altı suyu durumu, arazide yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalar ile laboratuvar deney sonuçları ve bu veriler göz önüne alınarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; " Yüksek Yeraltı su Seviyesi ve bölgenin 1. derece deprem bölgesinde olması nedeniyle; "Önlemler Alan- 5.3 (ÖA-5.3)" olarak tanımlanmış ve İnceleme alanı için hazırlanan Yerleşime Uygunluk Haritalarında (ÖA-5.3) olarak işaretlenmiştir,

Bu alanlarda; yer alan Kireçtaşı birimi; kırıklı, sık çatlaklı, çatlakları kırmızı kil dolgulu, marn ve breşik ara düzeyli çok zayıf-Zayıf-Orta niteliğindedir. Marnlar, genellikle ayrışmaya uğrayarak kil haline dönüşmüşlerdir. İnceleme alanı yakın çevresinde; aynı formasyon içinde açılan derin kuyularda statik su seviyesi 10.00m. den daha derindedir. Ancak; söz konusu alanda, Kil türü seviyelerin yer alması nedeniyle yüzey suları derine süzulememekte ve tünük su olarak rastlanmaktadır. Bu nedenle yapılaşma öncesinde, bütün yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde, kaya tanımlamaları ve jeoteknik-kinematik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Gerekli zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır. Ayrışma zonunun kalınlığı araştırılmalı ve yapılaşma öncesi ayrışma zonu, varsa yapay dolgu kaldırılmalı, yapı temeli sağlam kayaya oturtulmalıdır. Arazinin doğal topoğrafik

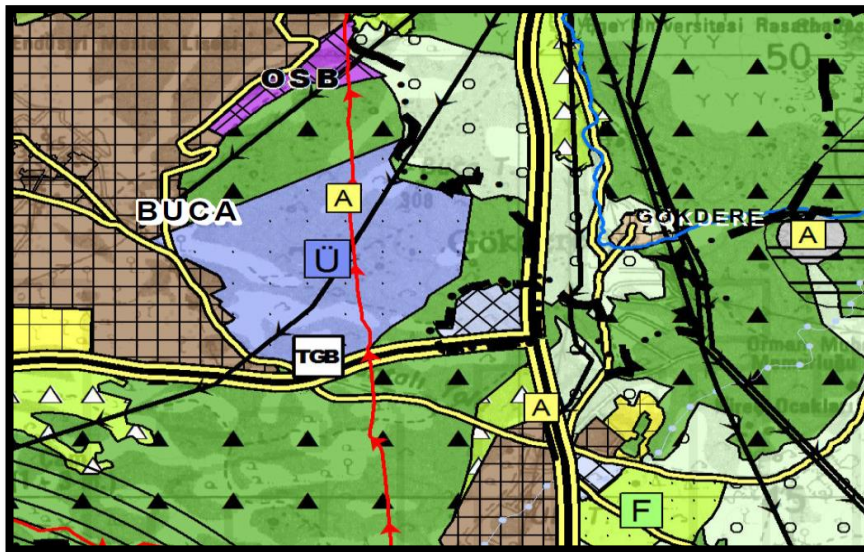
dengesi mümkün mertebe korunmalı, Derin ve dik yamaçlı şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalıdır. Yapılan kazılar uzun süre açıkta bırakılmayarak uygun istinat duvarıyla desteklenmeli. Mevcut şevler veya oluşturulacak her türlü şevler iyi projelendirilmiş istinat duvarıyla desteklenmelidir. Temel kazısından çıkacak kazı malzemesi kesinlikle dolguda kullanılmamalı, alandan uzaklaştırılmalıdır. Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır. Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite arttırıcı önlemler( zemin civisi, ankraj) alınmalıdır. Yüzey ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

### 3. MER'İ PLAN KARARLARI

#### 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

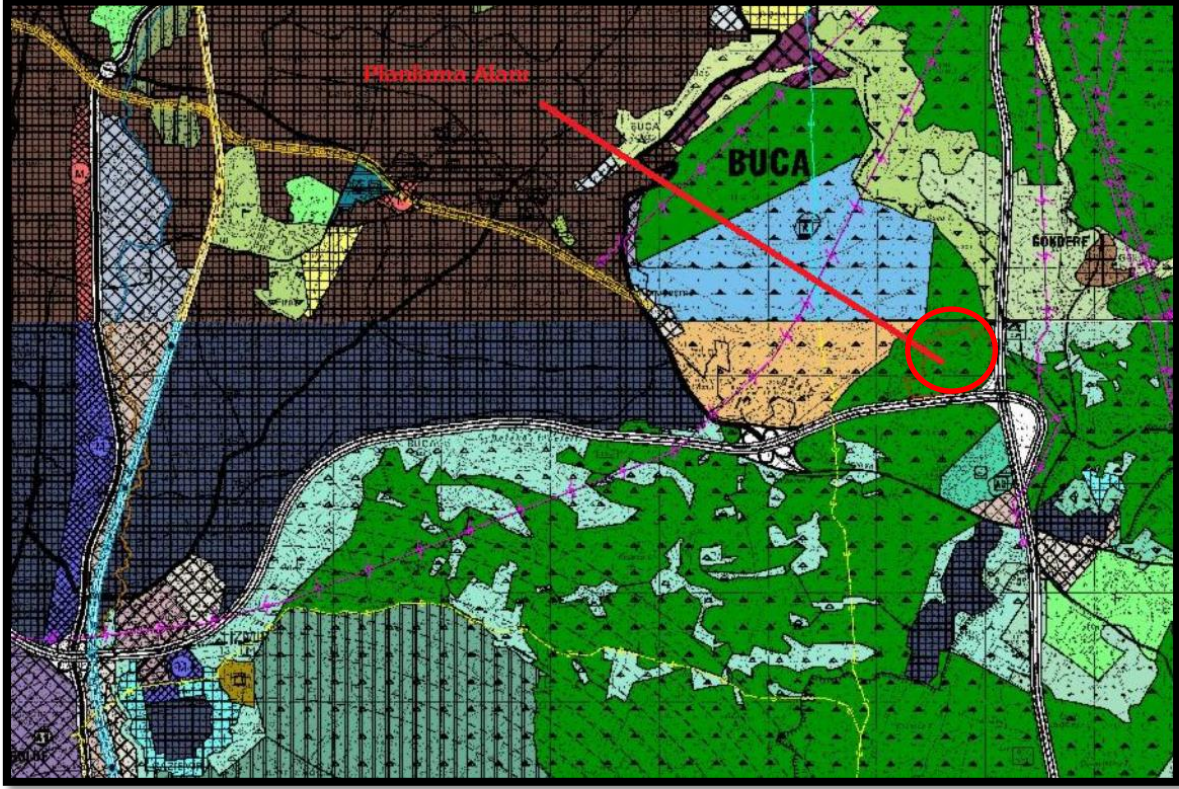
Planlama alanı dâhilinde "orman alanı" vasfında bulunan taşınmazın "sağlık tesis alanı" kullanımına dönüştürülmesi için öneri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sunulmuş olup İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 04.03.2026 tarihinde Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



Şekil 4: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

## **1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ise, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 051-843 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre planlama alanı L18A3 nolu paftada yer almaktadır ve orman alanı olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



**Şekil 4:1/25.000 Nazım İmar Planı**

## **1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanında mevcut mer'î 1/5000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

## **1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Planlama alanında mevcut mer'î 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

## **4. KURUM GÖRÜŞLERİ**

İzmir ili, Buca ilçesi Kaynaklar Mahallesi 629 ada 202 parsel (Yeni Adatepe Mahallesi 53097 ada 1 parsel) Sağlık Kampüsü amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin alınan **kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisindedir.**

## **5. PLAN GEREKÇESİ**

İzmir kent merkezi içerisindeki ömrünü tamamlamış hastanelerin yıkılarak yenilenmesi gerekliliği, eşzamanlı olarak kentsel alanın kuzey kesiminde yer alan ilçelere hizmet vermeyi amaçlamış olan yüksek yatak kapasiteli Bayraklı Şehir Hastanesi'nin açılmış olması,

yenilenmesi düşünülen bazı hastanelerin kalıcı ve geçici suretle Bayraklı Şehir Hastanesi'nde hizmet vermesi, bölgede verilen sağlık hizmetlerinin entegre hale getirilmesi, İzmir Merkez Kentin güney ve doğu kesiminde yer alan ilçelerin sağlık hizmetlerine erişiminin kolaylaştırılması ve sağlık altyapısının güçlendirilmesi amacıyla İzmir Buca Şehir Hastanesi yapılması gerekliliği oluşmuştur.

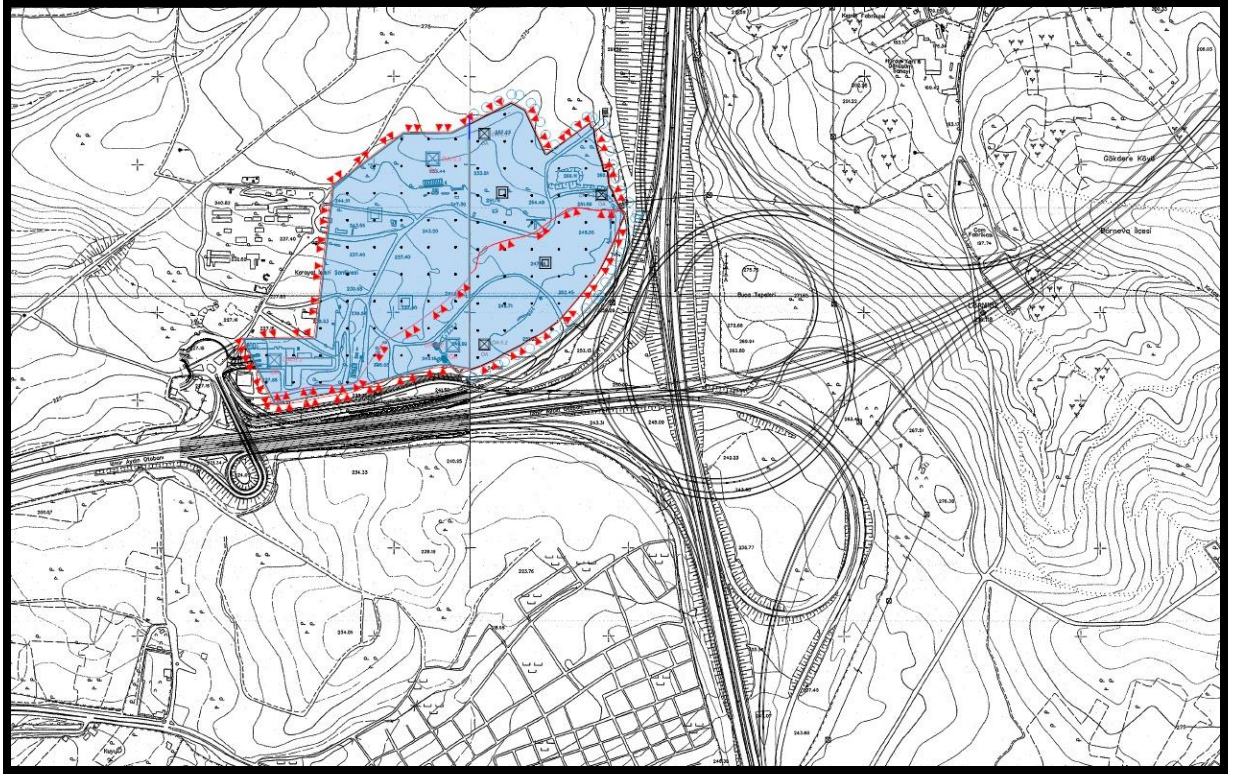
Yatırımın planlandığı taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan ilçelerin nüfus artışları dikkate alındığında, kentsel sağlık altyapısının güçlendirilmesini sağlanmış olması ve bu bölgede yerleşik durumda bulunan kişilerin sağlık hizmetlerine erişiminin kolaylaşması amaçlanmaktadır.

Sağlık Bakanlığı bünyesinde yapılan makro sağlık tesisi planlamalarında İzmir ili ve çevre bölgelerinde planlanan toplam sağlık tesisi yatak sayıları belirlenmiştir. 2024 yılı nüfus verilerinin açıklanmasıyla birlikte gerçekleşen il geneli nüfus artışı ve nüfus artış hızı değerlendirildiğinde planlamalar kapsamında il genelinde ek yatak ihtiyacı doğmakta olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde planlanan **2250 yataklı** Şehir Hastanesi'nin, bölgede yer alan ilçelerin nüfus artışları dikkate alındığında, kentsel sağlık altyapısının güçlendirilmesini sağlayacağı ve sağlık hizmetlerine erişimi kolaylaştırıcı nitelik taşıyacağı öngörülmektedir.

## **6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN ÖNERİSİ**

6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17/3 ve 18. maddeleri uyarınca 24.09.2025 tarih ve 17047912 sayılı olur ile 24 ay süre verilerek 53097 ada 1 parselin 347.654,53 m<sup>2</sup>'lik kısmı için Şehir Hastanesi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığı lehine ön izin verilmiştir. Ön izin doğrultusunda; orman vasıflı taşınmazın hastane alanı olarak kullanılabilmesi için imar düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca öneri plan dosyası kapsamında; planlama bölgesinin doğusunda ve güneyinde otoyol olması nedeniyle, alana araç yolu ile erişimin de düzenlenebilmesi amacıyla alanın batı cephesindeki otoyol bitimindeki kavşak ve yan yol düzenlemeleriyle sağlık tesisi alanına erişim planlanmıştır.



**Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi**

**Müellifi tarafından İzmir İli, Buca İlçesi Adatepe Mahallesi,  
53097 ada 1 parsel taşınmaza ilişkin "Sağlık Alanı" amacıyla  
hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır-**