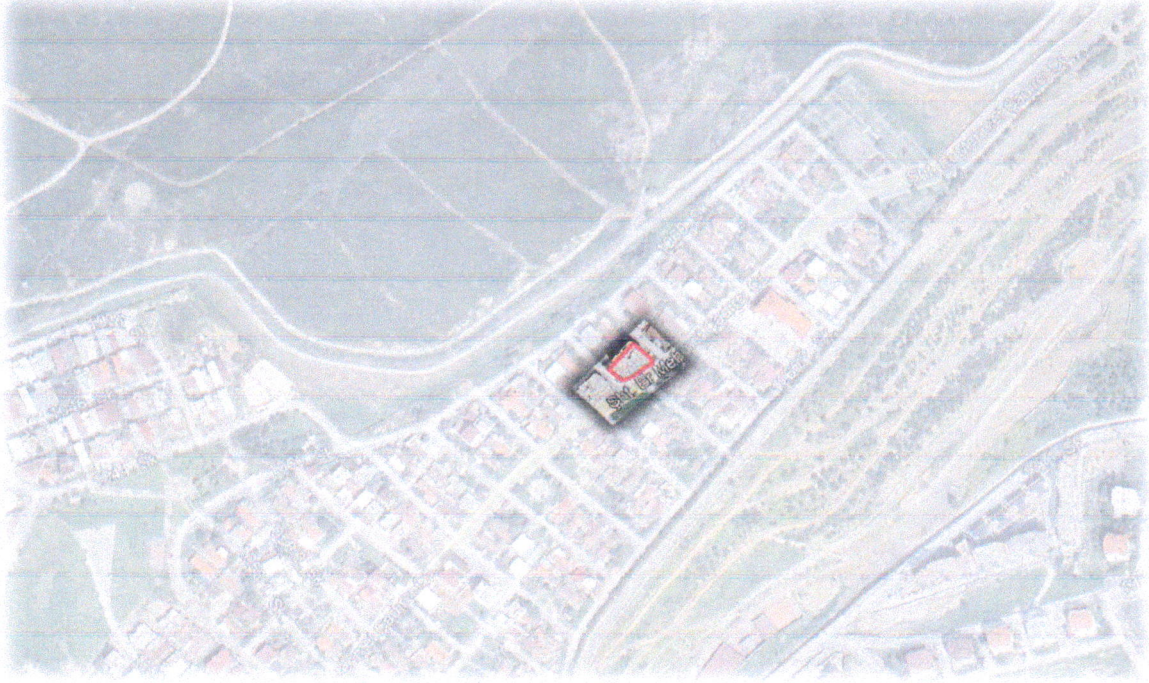


İZMİR-BUCA

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 50233 ADA 1 PARSELDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



RK

RUKİYE KOCATUĞ

ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

Akmescit Mahallesi 4107 Sk. No:37/7 Yusuemre-MANİSA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com

GSM: 0.530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

TEL: 0.236.2345268 / FAKS: 0.236.2374205

İZMİR-2025

Meclis Karar No : 04.662

Meclis Karar Tarihi: 14.07.2025



Dr. C. G. KOCATUĞ
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ	3
2.1. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI	3
2.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
2.2. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	6
2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
3. PLANLAMA KARARLARI	7
3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	8
3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	8
3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	8
3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU.....	8
3.7. DONATI ALANLARI TABLOSU.....	9
3.8. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI.....	9
4. PLAN HÜKÜMLERİ	9

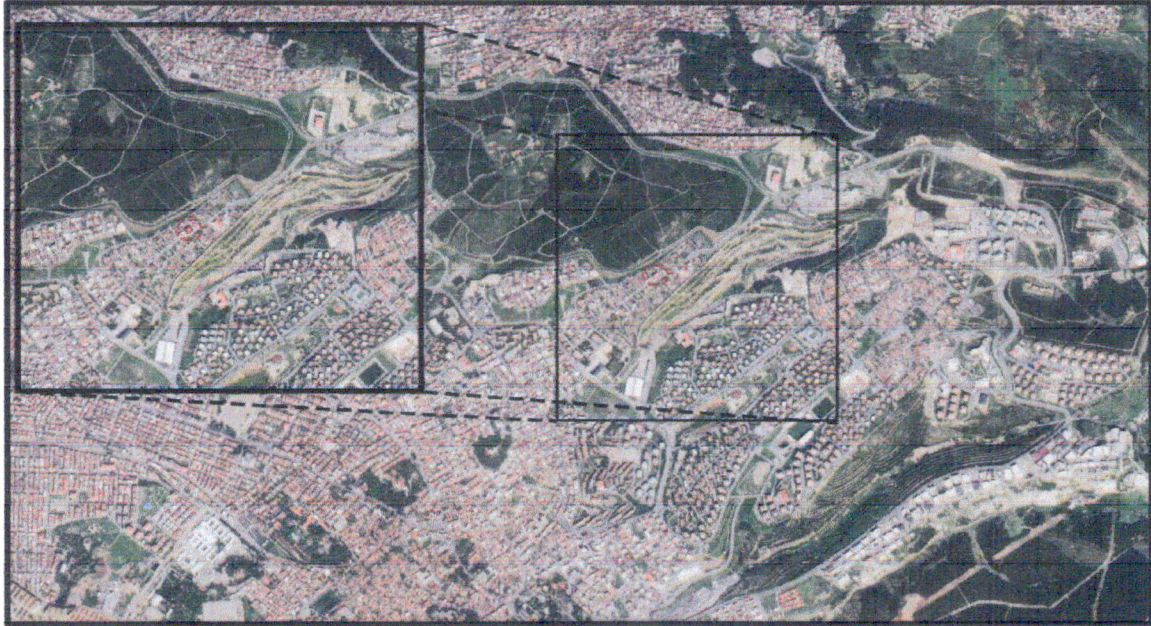
İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 50233 ADA 1 PARSELDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, İzmir İli, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 22N pafta sınırları içerisinde, 50233 ada 1 parselde 584,99 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanının bulunduğu Kocatepe Mahallesi, Buca ilçesinin kuzey batısında, İzmir kent merkezinin güneyinde konumlanmaktadır. Planlama alanının çevresinde konut kullanımı yoğunlaşmaktadır.

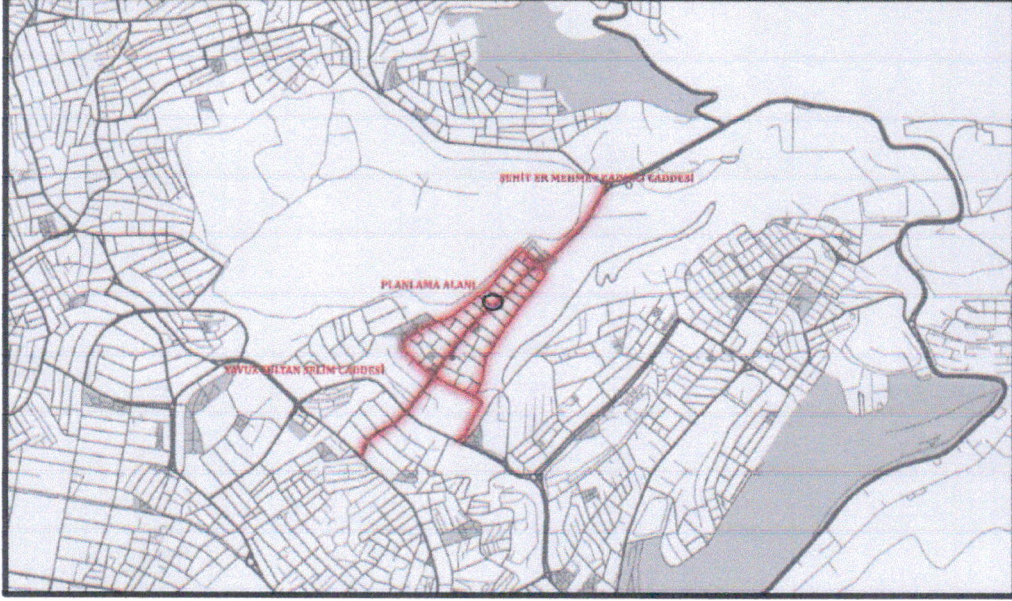


Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Harita 2: Planlama Alanı Uzak ve Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanının yakın çevresinde konut kullanımı yoğunlaşsa da, çevresinde eğitim tesisi alanları, yeşil alanlar, ticaret alanları, üniversite alanları da yer almaktadır. Konut dışı kullanımlardan en yoğun olan eğitim tesisleridir.



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı İzmir kent merkezinin yaklaşık 6 km güneyinde, Buca ilçe merkezinin yaklaşık 1 km kuzeyindedir.

Ana ulaşım ağlarına bakıldığında; planlama alanının güneyinde bulunan Menderes Caddesi ve Mehmet Akif Caddesi, batısında bulunan Fevzi Çakmak Caddesi, Homeros Bulvarı, Aydın Hatboyu Caddesi ve Yeşildere Caddesi kent içi önemli ulaşım ağlarındandır.

Planlama alanının yakın çevresindeki bağlantılarına bakıldığında ise; planlama alanı güneyinde Yavuz Sultan Selim Caddesi, güneydoğusunda Şehit Er Mehmet Çadircı Caddesi, doğusunda 1058/13 sokak, batısında 1058/11 sokaklardan servis almaktadır.

1.1 YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlamaya konu taşınmaz Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50233 ada 1 Parselde 584,99 m²'lik alanı kapsamaktadır. Söz konusu parsel imar parseli niteliğinde olup fiili halde kullanılan yapı bulunmaktadır.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

2.1. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI

2.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre çalışma alanı “**Kentsel Yerleşme Alanları**” kullanımında kalmaktadır.



Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın tanımlar bölümünde;

“4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.” olarak tanımlanmıştır.

Aynı planın plan hükümlerinde ise;

“8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

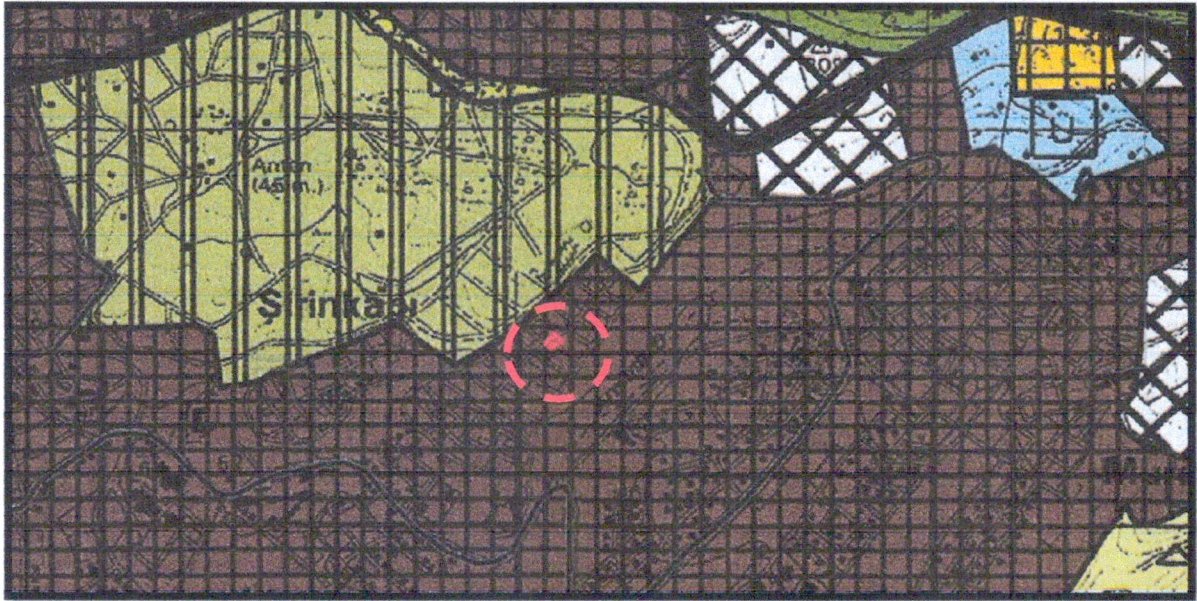
8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENCEKTİR.

8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR V.B. YER ALABİLİR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR. KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.” Şeklinde.

2.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kent Bütünü Çevre Düzeni Planına göre planlama alanı “**Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanlar**” kullanımında yer almaktadır.



Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.” Olarak tanımlanmıştır.

Yine aynı planın plan hükümlerinde ise;

“6.7. Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş nüfus değerlerine uyulacaktır.

6.8. Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etaplar halinde onanır.

6.9. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklüklerine, plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Alt ölçekli imar planlarında bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına ve genel hükümlerine aykırı alt ölçekli imar planları, ve bu planlara ilişkin ilave, değişiklik ve revizyon yapılamaz.

6.10. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış ancak bu planla kentsel kullanım kararı getirilen alan dışında kalan nazım ve/veya uygulama imar planlarının bu plan doğrultusunda iptal edilerek, revizyonunun yapılması zorunludur. Bu tür alanlarda revizyon çalışmaları tamamlanıncaya kadar imar uygulaması ve yeni yapı yapılamaz.

6.11. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

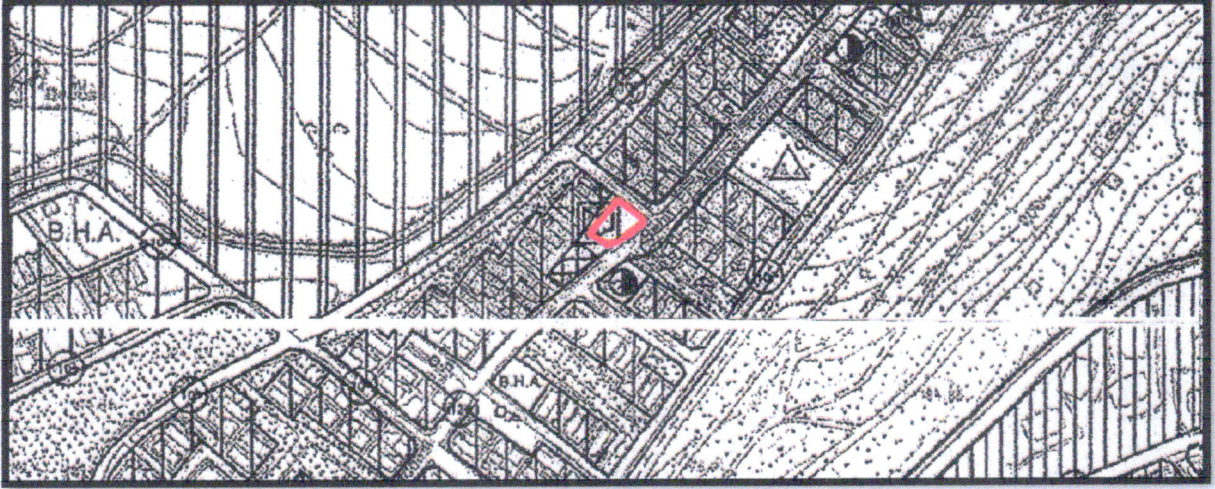
6.12. Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı/revizyonu aşamasında; alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.

6.13. Her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir." Denilmektedir.

2.2. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

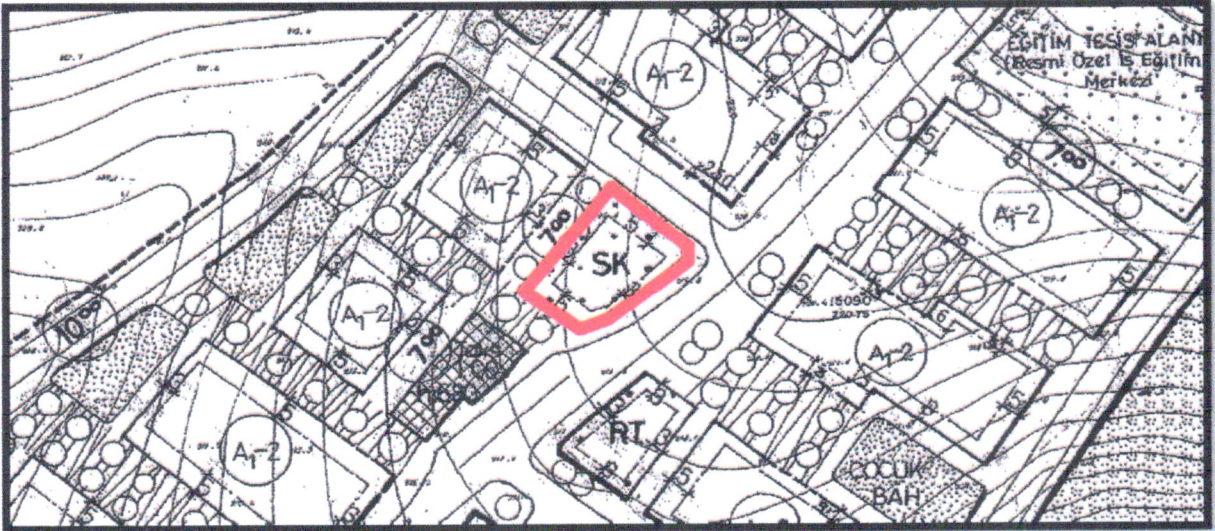
Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında **"Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı"** kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Yapı Yaklaşma Mesafeleri ise kuzey ve güney cephelerinden 3'er metre , doğu ve batı cephelerinden ise 5'er metredir.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kalmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Plan Değişikliği ile üst ölçekli plan kararlarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Tekniklerine uygun olarak “Özel Sosyal Tesis Alanı” plan kararı getirilmiştir. Yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenecektir.

3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli uygulama imar planında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Plan değişikliğinin amacı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerinde yer almayan “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” plan kararının yönetmelik gösterim tekniklerine ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak belirlenmesidir.

İmar planı değişikliği planlama ilkeleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırlanmıştır.

3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

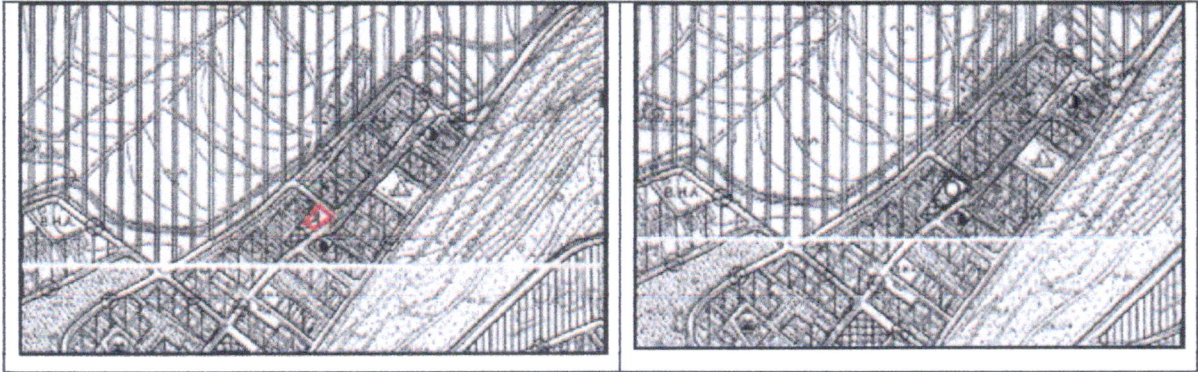
Planlamaya konu 50233 ada 1 parselde fiili halde kullanılan yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel imar uygulaması görmüştür.

Yapılan imar planı değişikliği ile;

- Söz konusu parsel Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiştir.

3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Öneri imar planında ise alan “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



Harita 8: Mevcut Plan-Öneri Plan Karşılaştırması

3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir;

Tablo 1:Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2)	DAĞILIM (%)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	584,99	100

3.5. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Tablo 2:Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m2) MEVCUT	ALAN (m2) ÖNERİ
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	584,99	-
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	584,99

3.6. NÜFUS HESABI

Plan değişikliği Özel Sosyal Tesis Alanı'na yönelik bir çalışmadır, nüfus hesabına konu imar planı değişiklik olmadığından nüfus hesabı bilgisi bulunmamaktadır.

3.7. DONATI ALANLARI TABLOSU

Tablo 3: Mevcut Plan Öneri Plan Donatı Alanları Tablosu

MEVCUT-ÖNERİ PLAN DONATI ALANLARI TABLOSU		
KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT PLAN (ALAN M2)	ÖNERİ PLAN (ALAN M2)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	584,99	-
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	584,99

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26. maddesi uyarınca plan değişikliği öncesindeki donatı alanları ile plan değişikliği ile azalan donatı olmamış aynen korunmuştur.

3.8. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI

Söz konusu parsel imar parseli olup, niteliği arsadır. İmar Planı değişikliği fonksiyon değişikliği ile sadece "özel" ibaresi eklenmesine ilişkin bir çalışma olduğundan parselden herhangi bir zayıat alınmamıştır.

4. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan değişikliği için düzenlenen plan hükümleri şöyledir:

- 1- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜN OLUP, UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 2- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MERİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE GEÇERLİDİR.


RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 6417 - Grubu: A
Akmesit Mah. 4107 Sk. No: 31/7 Yunusmara / MANİSA
Tel: 0 236 234 92 66 - GSM: 0 330 941 76 06
Mesir V.D 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com