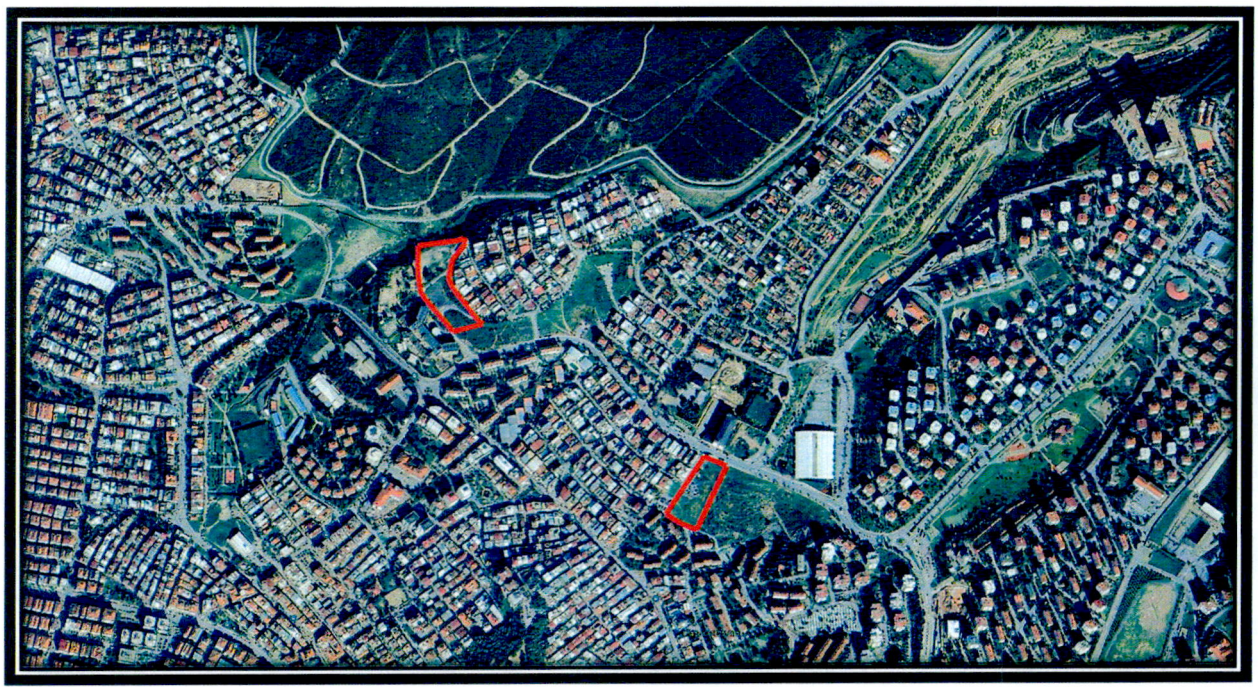
İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ BUCA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ

KOCATEPE MAHALLESİ 50001 ADA 2, 3 ve 50029 ADA 1 SAYILI PARSELLERE AİT

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

GEDAŞ

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM
VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ BUCA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ KOCATEPE MAHALLESİ 50001 ADA 2, 3 ve 50029 ADA 1 SAYILI PARSELLERE AİT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/5.000
PLAN AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA
HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET A.Ş.	Şehir ve Bölge Plancısı	Hidayet KANDEMİR	
	Şehir ve Bölge Plancısı	Beril ÖZALP	
	Şehir ve Bölge Plancısı	Büşra ERDEN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Uzman Yardımcısı	Arifcan AKBULUT	
	Uzman	Demet ÇELEN GÖK	
	Proje Koordinatörü	Yasin ERSÖZ	
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	

GEDAŞ
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakule Kah.271.Sok. TORİ Ticaret Sitesi No:5 A/1
Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 15 (pbx) Fax: 0212 669 09 16
Halkalı V.D. 388 022 9539
Tic.Sic. No: 31 376

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DAN. İNŞ. BİL.Ş. VE TİC. A.Ş.
Cevizlidere Mah. Cevizlidere Cd. 40/14
Çankaya/ANKARA Tel:+90 312 472 58 75
Başkent VD. 4630551600 Tic.Sic.No:384123
Mersis No: 0463055160000011

İÇİNDEKİLER

1. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ 1
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI 3
2.1. PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU 3
2.2. İLÇE İÇİNDEKİ DURUMU 4
2.3. İKLİM DURUMU 5
2.4. NÜFUS DURUMU 6
3. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU 8
3.1. ARAZİ KULLANIMI 8
3.2. MÜLKİYET DURUMU 8
4. MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN KARARLARI 9
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ DURUM 9
4.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI 10
4.4. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI 14
5. İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ 14
6. PLAN KARARLARI 15
6.1. PLAN NOTLARI 18

DİZİNLER

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri 4
Şekil 2 Planlama Alanı İlçe'deki Yeri 5
Şekil 3 Planlama Alanı Arazi Durumu 8
Şekil 4 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yeri 9
Şekil 5 Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki (iptal) Yeri 12
Şekil 6 Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı 13
Şekil 7 Planlama Alanının Mülga 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yeri 14
Şekil 8 Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18

TABLOLAR

Tablo 1 İlçe Nüfusunun Cinsiyete Göre Dağılımı 7
Tablo 2 Mülkiyet Durumu 9
Tablo 3 Meri (İptal) ve Öneri Plan Karşılaştırma Tablosu 17

1. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı İzmir İli, Buca ilçesi, Kocatepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 50001 ada 2,3 numaralı parseller ile 50029 ada 1 sayılı parseli kapsamaktadır.

Söz konusu parseller Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)'nın 05.08.2022 tarihli ve 272486 sayılı kararı ile "Buca Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Planın amacı ise; bölgede kamulaştırmadan kaynaklı yaşanan sorunların giderilmesi adına 50001 ada 2 ve 3 sayılı parselin bir kısmı konut alanı bir kısmının da belediye hizmet alanı (İ.B.Ş.B. Eğitim, Sosyal, Kültürel İdari Tesis Alanı) olacak şekilde planlanarak, Buca Belediyesi mülkiyetindeki alanın kamulaştırma kapsamında hak sahiplerine verilmesini sağlamaktadır.

1967 yılı GÖB ilanından sonra söz konusu alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre kamulaştırma çalışmaları başlatılmış, tebligatlar Noter kanalıyla ve ilanen usulüne uygun olarak yapılmış, kamulaştırma bedelleri malikleri adına (hisseleri oranında) T. Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Şubesinde bloke edilmiş ve ayrıca kamulaştırma kapsamındaki diğer işlemler de usulüne uygun olarak tamamlanarak söz konusu taşınmazların Mülga İmar ve İskan Bakanlığı'nca kamulaştırılması sonuçlandırılmış ancak tescilleri sağlanmamış olup, bu taşınmazlar halen tapu kütüklerinde eski malikleri adına kayıtlı kalmıştır.

Buca Belediye Reisliği'nin 09.01.G.298 sayılı yazısı ile söz konusu GÖB alanı ile ilgili 775 sayılı kanun uyarınca uygulamanın kendilerine devredilmesi talep edilmiş ve bölge içerisinde bulunan evveliyatı Maliye, Hazinesine ait 84 adet taşınmaz bedelsiz olarak ve kamulaştırma işlemleri sonuçlanan 69 adet taşınmazlar ise bedeli karşılığında ve bölgede 775 sayılı Kanun.uyarınca İmar ve İskan Bakanlığına ait bulunan uygulama yetkisi ile birlikte Buca-Belediyesine devredilmiştir.

Buca Belediyesi, imar uygulaması yapmadan pafta üzerinde oluşturduğu taşınmazları kendi mülkiyetine aldıkları taşınmazlar ile birlikte kamulaştırması çeşitli sebeplerle tamamlanmayan ve şahıslar adına tapuda kayıtlı bulunan tüm taşınmazları, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre şahıslara tahsis ederek tahsis sahiplerine "Arsa Tahsis Belgesi" vermiş ve söz konusu taşınmazların "Yapı Ruhsatı" ve tahsis sahiplerince konut inşaatlarının tamamlanması üzerine "Yapı Kullanma İzin Belgesi" vermiştir. Arsa tahsis bedelleri 775 sayılı Gecekondu Kanununun 12. Maddesi uyarınca Buca Belediyesi adına T. Emlak Bankası Buca Şubesinde açılan fon hesabına tahsis sahiplerince ödenmiştir.

Daha sonra, İzmir Büyükşehir Belediyesince Bölgenin Islah İmar Planı yapılarak söz konusu planın uygulaması sonucunda kamulaştırması tamamlanmayan ve Buca Belediyesince tahsis edilen taşınmazlar önceki malikleri adına tapuda tescil görmüş ve Buca Belediyesince tahsis edilen ve konutlarını inşa ederek halen ikamet etmekte olan vatandaşlar işgalci konumuna düşmüşlerdir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi; Bölgede bulunan 610 ada, 5 ve 13 parseller, 608 ada, 3 parsel ile 214 ada 36 parsel sayılı taşınmazların kamulaştırılmasına karar verildiği belirtilerek İmar ve İskan Bakanlığınca konulan kamulaştırma şerhinden vazgeçilmesini istemiş olup bu istem Bakanlıkça uygun görülmüştür.

İzmir B.B. talebi üzerine 24.07.1989 tarih ve 3937 yevmiye ile kamulaştırma şerhi konulmuş olup, bilahare taşınmazların kamulaştırılmasından vazgeçilerek tapu kütüğüne konulan kamulaştırma şerhleri terkin edilmiştir.

Ancak daha sonra arsa tahsis edilen vatandaşlar aleyhine mülk sahiplerince açılan Meni Müdahale davalarının aleyhlerine sonuçlanmasını müteakiben mağdur duruma düşmüşlerdir.

Söz konusu mağduriyetin giderilmesi adına GÖB sınırları içerisinde ve mülkiyet Buca Belediyesi'ne ait 50001 ada 2 ve 3 sayılı parselin bir kısmı mağdur vatandaşlara verilmek üzere konut alanı olarak planlanmıştır.

İlave önerilen konut alanlarına hizmet vermesi için gerekli sosyal donatı alanları yine parsel içerisinden ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 50029 ada 1 sayılı parselin tamamı da sosyal tesis alanı olarak önerilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

2.1. PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı; İzmir İili, Buca ilçesi, Kocatepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 50029 ada 1 sayılı parsel, 50001 ada 1 ve 2 sayılı parseller, bu parsellerin kuzeyinde bulunan yaklaşık 1800 m^2 büyüklüğündeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

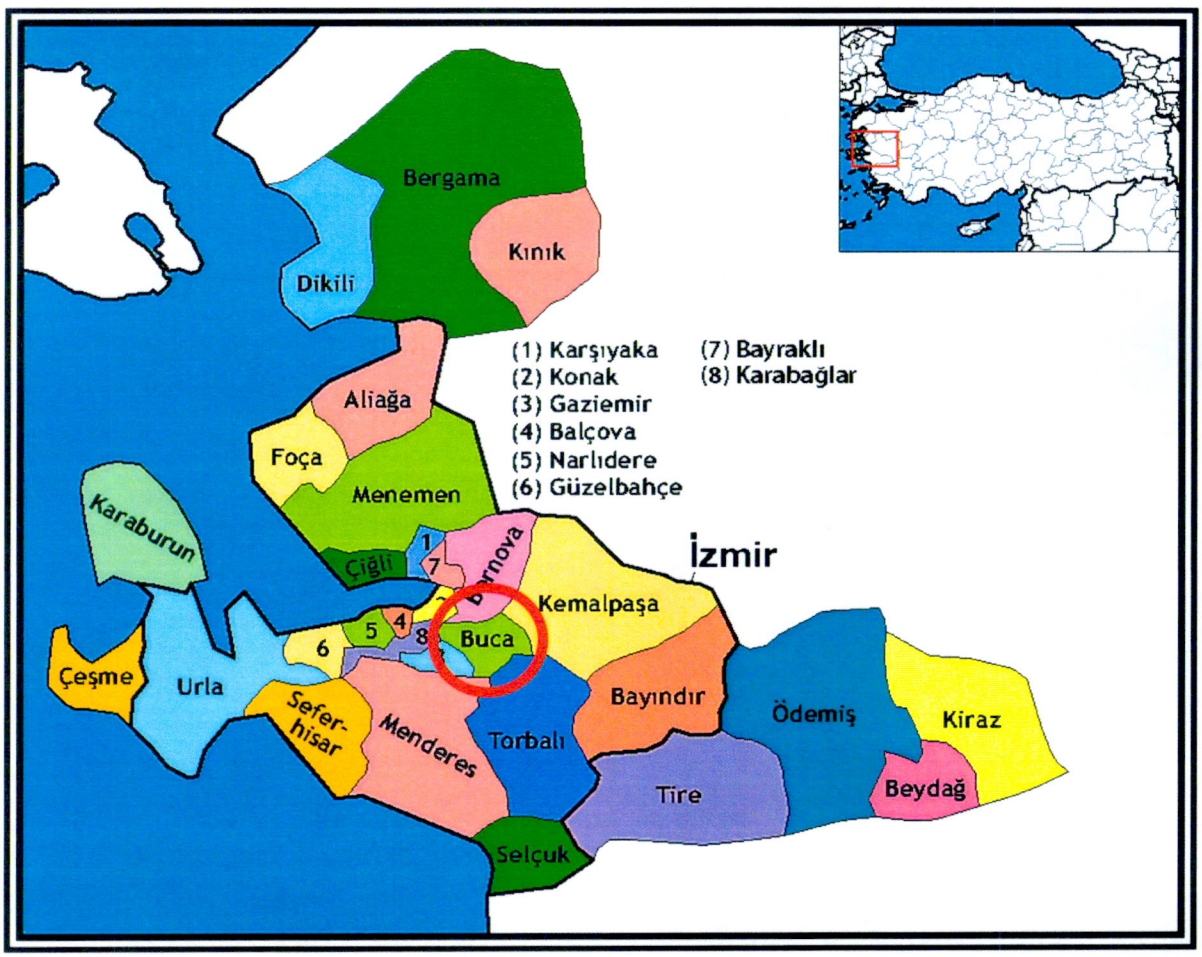
Ege Bölgesinde yer alan İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısındaki İzmir Körfezi etrafında yerleşimi olan, batıda Ege Denizi, kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa ve güneyde Aydın İlleri ile çevrili, 37°45′ ve 39°15′ kuzey enlemleri ile 26°15′ ve 28°20′ doğu boylamları arasında, rakımı 2 m. (6,56 ft) olan bir liman kentidir. İl genelinde 30 ilçe, 1295 mahalle bulunmaktadır.

İlin Kuzey-Güney uzunluğu yaklaşık 200,00 km, Doğu-Batı genişliği 180,00 km'dir. Kıyı şeridi uzunluğu 629 km'dir. İzmir 11.922,207 km^2'lik yüzölçümü ile Ege Bölgesinde 8 il arasında 3. sırada, Türkiye'de 81 il arasında 23. sırada yer almaktadır.

İzmir, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan, Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden biri olup da nüfus yoğunluğu (kilometrekareye düşen kişi sayısı) 366 kişi/km^2'dir ve nüfus bakımından Ege Bölgesinde 1. sırada, Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Nüfusu 2024 itibarıyla 4.493.242 kişidir.

İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



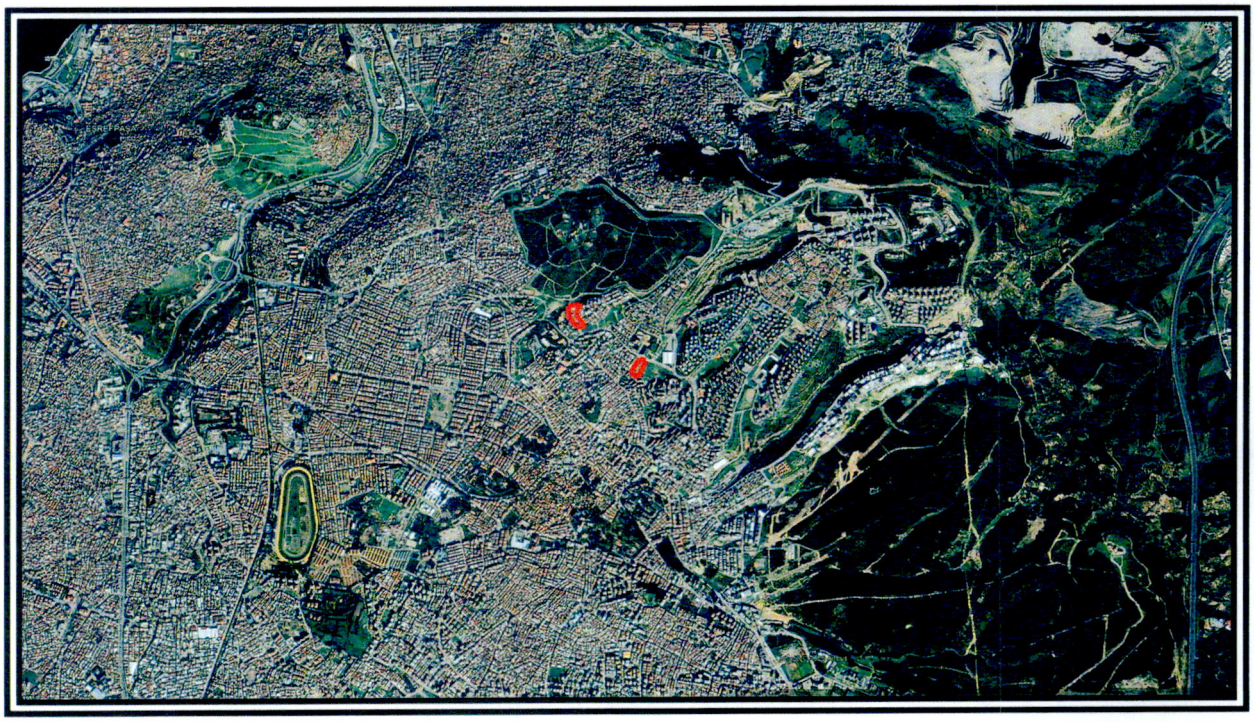
2.2. İLÇE İÇİNDEKİ DURUMU

Buca, Anakent sınırları içerisinde yer alır. Kuzeyinde Bornova; doğusunda Kemalpaşa; batısında Konak ve Gaziemir; güneyinde Menderes ve Torbalı ilçeleri ile çevrelenir. Buca`da 1923 yılında belediye kurulmuş, 4 Temmuz 1987 tarihinde yürürlüğe giren 3392 sayılı Kanun ile de ilçe statüsüne kavuşmuştur. İzmir'in en eski yerleşim yerlerinden biri olup Buca Belediye sınırları içindeki mahalle sayısı 47 'dir.

İzmir'in 9 kilometre güneydoğusunda kurulmuş olan Buca, Nif Dağı'nın güney eteklerine yerleşmiştir. Yüzölçümü 221 kilometrekare, denizden yüksekliği 38 metre olup kuzeyinde Yenişehir, kuzeydoğusunda Torbalı, batısında Karabağlar bulunmaktadır. Yayvan görünüşlü arazi ile çevrelenmiş olup, çevredeki tepeler, vadiler ve bitki örtüsü bakımından oldukça zengindir. Buca düz ve verimli topraklara sahiptir. Tıngırtepe, Zeytintepe, Koşutepesi ve Karacaağaç gibi tepeleri de vardır. Nif Dağı'ndan doğan Melez Çayı, Şirinyer'den geçer ve Halkapınar'da denize dökülür.

Buca, Akdeniz ikliminin tipik özelliğini taşır. Kışları bol yağış alır, yaz ayları ise sıcak geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması 26-27 derecedir. Buca ilçesinin uzun yıllar yağış ortalaması 684,6 kg/m^2 'dir.

Şekil 2 Planlama Alanı İlçe'deki Yeri



2.3. İKLİM DURUMU

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazlar sıcak ve kurak kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar

sokulması denizsel etkilerin iç kesimler kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve Ocak-Şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece İzmir'e aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Planlamaya konu Buca ilçesi ise, İzmir ili benzer iklim özelliklerine sahiptir. Akdeniz ikliminin tipik özelliğini taşır. Kışları bol yağış alır, yaz ayları ise sıcak geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması 28-29 derecedir.

2.4. NÜFUS DURUMU

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2022 verilerine göre 4.462.056 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İlin en fazla nüfusa sahip ilçesi 522.404 kişiyle Buca olup ardından 479.338 kişi ile Karabağlar ve 454.470 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 12.030 kişilik nüfusu ile Beydağ'dır. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.844,8 kişi ile Konak'tır. Nüfusu en çok artan ilçe %4,6 ile Seferihisar iken nüfusu en çok azalan ilçe ise -%1,3 ile Beydağ'dır. İlin net nüfus artışı 36.267 kişi seviyesindedir. Yıllık nüfus artış hızı %0,8 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu km^2 başına 375,2 kişidir. İl nüfusunun 2.246.340'ını kadınlar, 2.215.716'sını erkekler oluşturmaktadır.

Buca, bugün nüfus artışı yönünden Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasında yer almaktadır. Son nüfus sayımına göre 1990 yılında 1980 yılına göre %97'lik artış oranı ile metropol düzeyde en hızlı gelişen ilçe olmuştur. İlçeye göç günümüzde de sürmektedir. 1950'li yıllarda doğudan batıya doğru başlayan göçler, Buca'yı da etkisi altına almıştır. Ayrıca ilçede Evka 1, İzkent, Ege-Koop, Buca Koop konutlarının bulunması ve birçok

fakültenin kurulması ilçeye göçü son yıllarda daha da hızlandırmıştır. 1990 yılında 203.383, 1997 yılı itibarıyla 285.250 olan nüfus 2014 yılında 461.761 kişiye, 2022 yılında ise 522.404 kişiye ulaşmıştır.

Tablo 1 İlçe Nüfusunun Cinsiyete Göre Dağılımı

Yıl	Buca Nüfusu	Şehir Nüfus	Kır Nüfusu
1990	203.383	199.130	4.253
2000	315.136	308.661	6.475
2007	400.930	393.934	6.996
2008	407.526	404.472	3.054
2009	415.967	412.639	3.328
2010	423.082	419.693	3.389
2011	436.989	433.541	3.448
2012	446.491	443.091	3.400
2013	454.112	454.112	veri yok
2014	461.761	461.761	veri yok
2015	470.768	470.768	veri yok
2016	482.337	482.337	veri yok
2017	492.252	492.252	veri yok
2018	499.325	499.325	veri yok
2019	510.695	510.695	veri yok
2020	507.773	507.773	veri yok
2021	517.963	517.963	veri yok
2022	522.404	522.404	veri yok
2023	523.487	523.487	veri yok
2024	523.193	523.193	veri yok

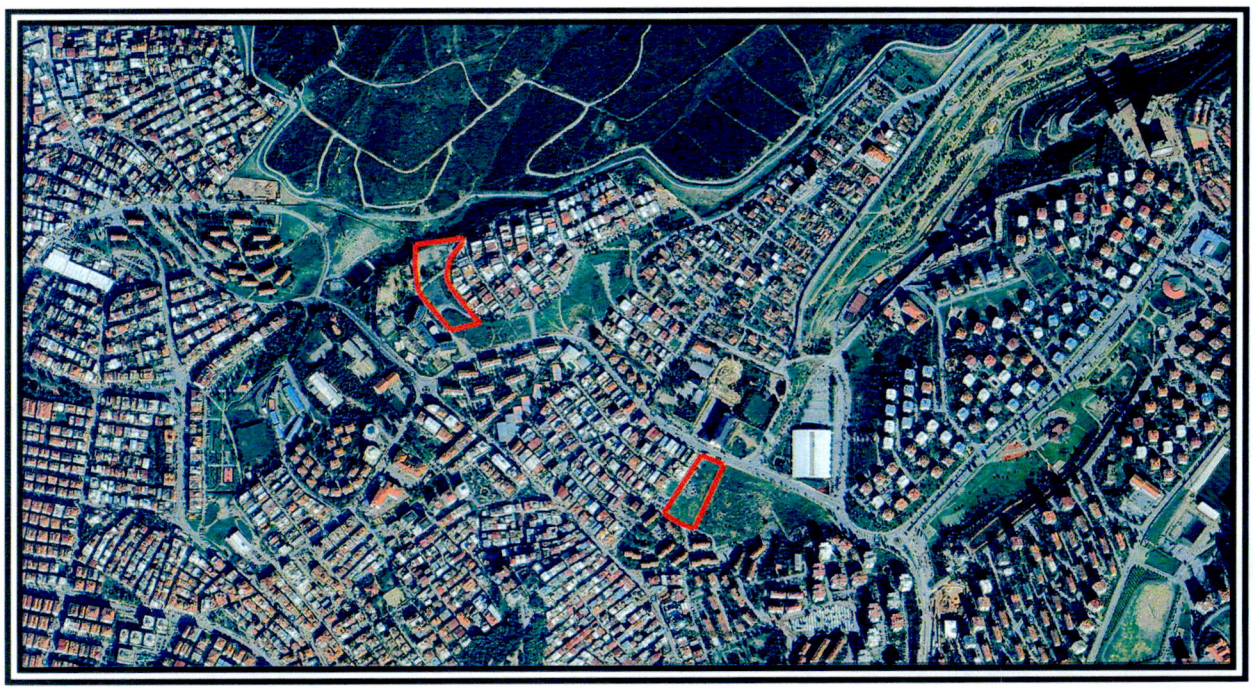
Kaynak: TUİK, 2024

3. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU

3.1. ARAZİ KULLANIMI

Plan önerisine konu olan 50001 Ada 2 ve 3 numaralı parseller ile 50029 ada 1 sayılı parsel; Buca İlçesi, Şirinkapı Mahallesi'nde (tapuda Kocatepe Mahallesi) yer almaktadır. Söz konusu 50001 Ada 2 ve 3 numaralı parseller, Dokuz Eylül Üniversitesi Öğrenci Yurdu'na oldukça yakın konumdadır. Arazi üzerinde sadece tescil harici parsel üzerinde bir tane yapı (huzurevi) bulunmaktadır. 50029 ada 1 sayılı parsel üzerinde ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Şekil 3 Planlama Alanı Arazi Durumu



3.2. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanında bulunan; 50001 ada 2 ve 3 parseller Buca Belediyesi mülkiyetinde, 50134 ada 1 parsel İzmir Büyükşehir Belediyesi, 50029 ada 1 sayılı parsel ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup tescil harici de bir alan bulunmaktadır.

Tablo 2 Mülkiyet Durumu

Ada/Parsel	Parsel	Alan Büyüklüğü (m^2)	Mülkiyeti	Niteliği
50001	2	4.557,49	Belediye	Arsa
50001	3	2.092,51	Belediye	Arsa
50029	1	7.012,00	Maliye Hazinesi	Arsa
TOPLAM		**13.662**		

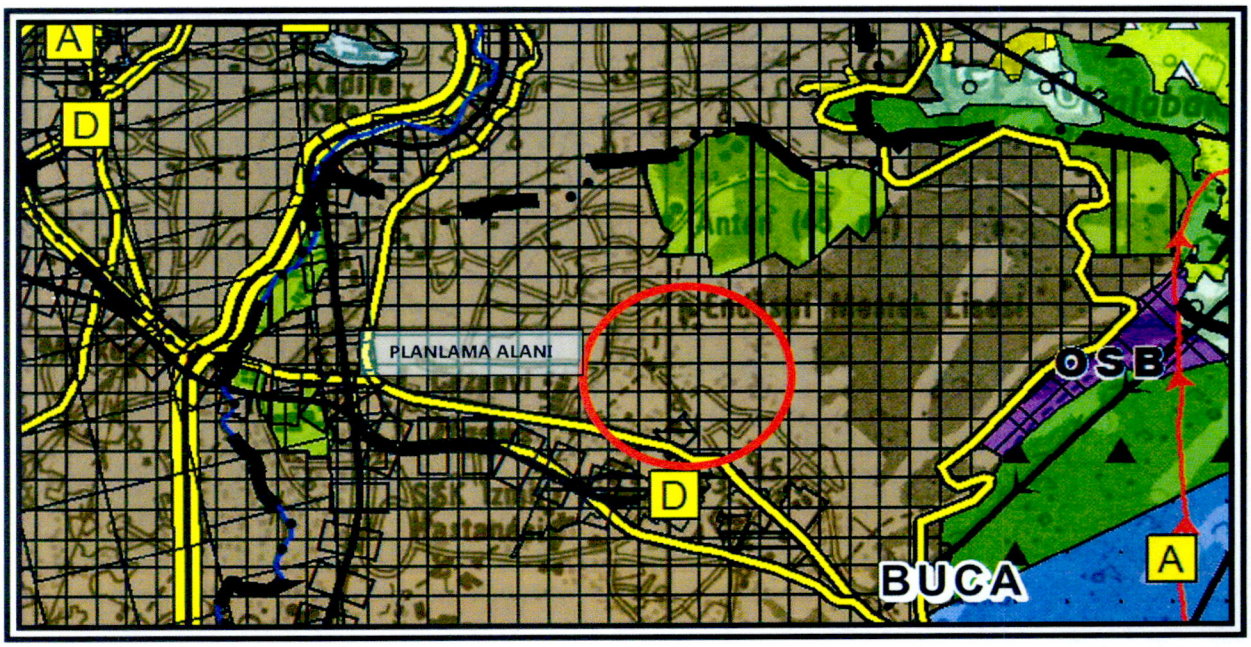
4. MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN KARARLARI

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ DURUM

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı, "L18" paftasında yer almaktadır.

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yeri



4.2. MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili olarak, T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.10.2019 Tarih ve E.249369 Sayılı yazısında;

TMMOB Şehir Plancıları Odası Tarafından, 1/5000 Ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonunun yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan dava sonucunda İzmir 3. İdare Mahkemesinin 19.03.2018 Tarih, 2017/1888 Esas, 2018/344 Karar Sayılı Israr Kararlı ile "hara alanı" dışındaki kısımlar iptal edilmiştir.

İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 19.03.2018 Tarih, 2017/1888 Esas, 2018/344 Kararı ile dava konusu planın iptaline ilişkin Israr Kararı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce temyiz edilmiş olup, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 02.05.2019 Tarih, 2018/3328 Esas, 2019/2069 Kararıyla 1/5000 Ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline ilişkin kararın bozulduğu bildirilmiştir.

Planlama alanı iptal edilen 1/5000 ölçekli meri nazım imar planına göre;

- 50001 ada 1 ve 2 numaralı parseller; "Belediye Hizmet Alanı", ve "Otopark Alanı kullanımında kalmaktadır.
- 50029 ada 1 numaralı parsel "BHA (Belediye Hizmet Alanı)" kullanım kararında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin 1.4. maddesinde, "Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz." hükmü bulunmaktadır.

Planlama alanına ilişkin daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan davalar neticesinde İzmir 7. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Mahkeme kararlarında;

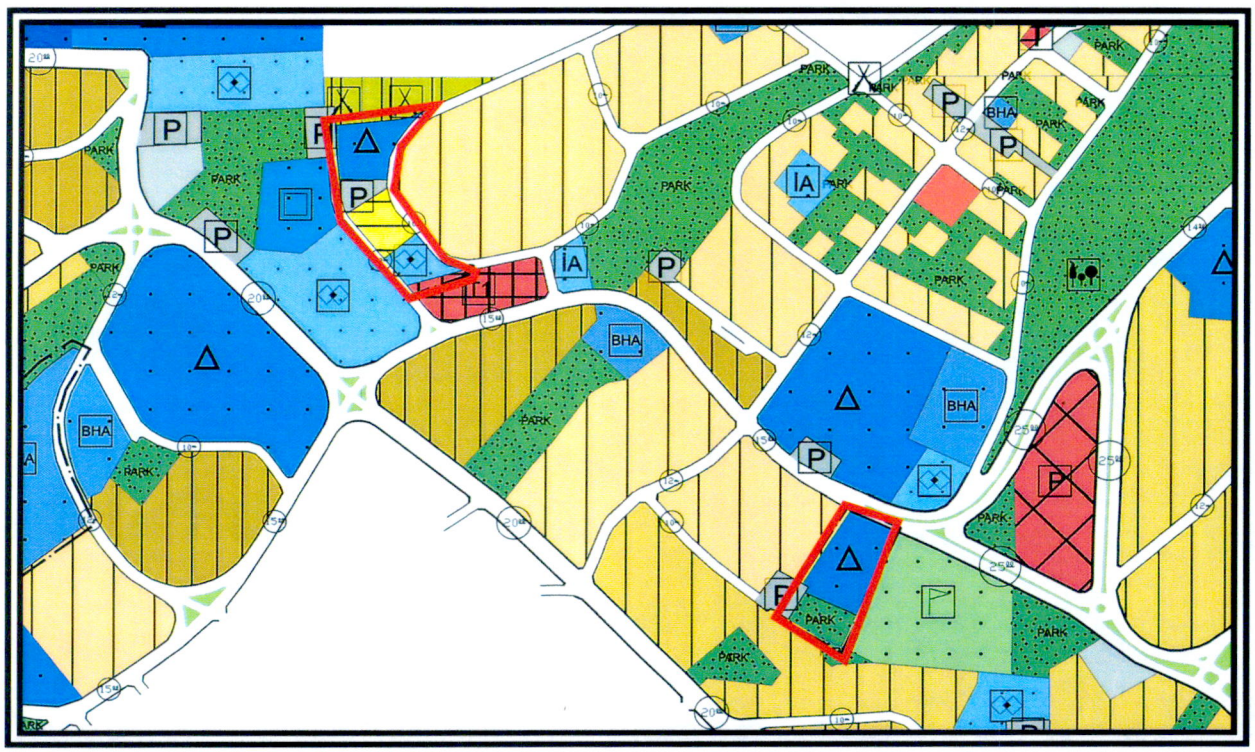
- 50001 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde önerilen konut alanı düzenlemesinin, planlanan ilave nüfusun ihtiyaç duyacağı teknik ve sosyal altyapı alanlarını karşılamadığı,
- Bu ihtiyacın, mülkiyeti İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresine ait olup üzerinde su deposu ve pompa istasyonu bulunan 50134 ada 1 numaralı parselin "Park Alanı"na dönüştürülmesi suretiyle karşılanmaya çalışıldığı, ancak söz konusu taşınmazın ilçenin su ihtiyacının karşılanması açısından stratejik öneme sahip olduğu ve kamu hizmeti için gerekli olduğu,
- Daha önceki planlarda "İ.B.Ş.B Eğitim Tesis Alanı (Rehabilitasyon Merkezi + Meslek Edindirme Tesisi)" olarak ayrılmış alanların konut alanına dönüştürüldüğü, fakat buna karşılık belediye kullanımına ayrılan eşdeğer bir eğitim tesis alanının gösterilmediği,
- Plan değişiklikleriyle belediye hizmet alanlarının ve sosyal donatı alanlarının kaldırıldığı veya küçültüldüğü, eşdeğer alan ayrılmadığı, bu yönüyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin altyapı standartlarına ve planlama ilkelerine aykırılık teşkil ettiği,

tespit edilerek planların hukuka uygun olmadığına hükmedilmiştir.

Ayrıca, 2023/1620 esas sayılı dava dosyasında yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş, akabinde esasa ilişkin olarak 2024/1665 sayılı karar ile dava konusu imar

planları iptal edilmiştir. Yine aynı alana ilişkin 2024/1599 esas sayılı dava dosyasında da benzer gerekçelerle planların iptali yönünde hüküm tesis edilmiştir.

Şekil 5 Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki (iptal) Yeri

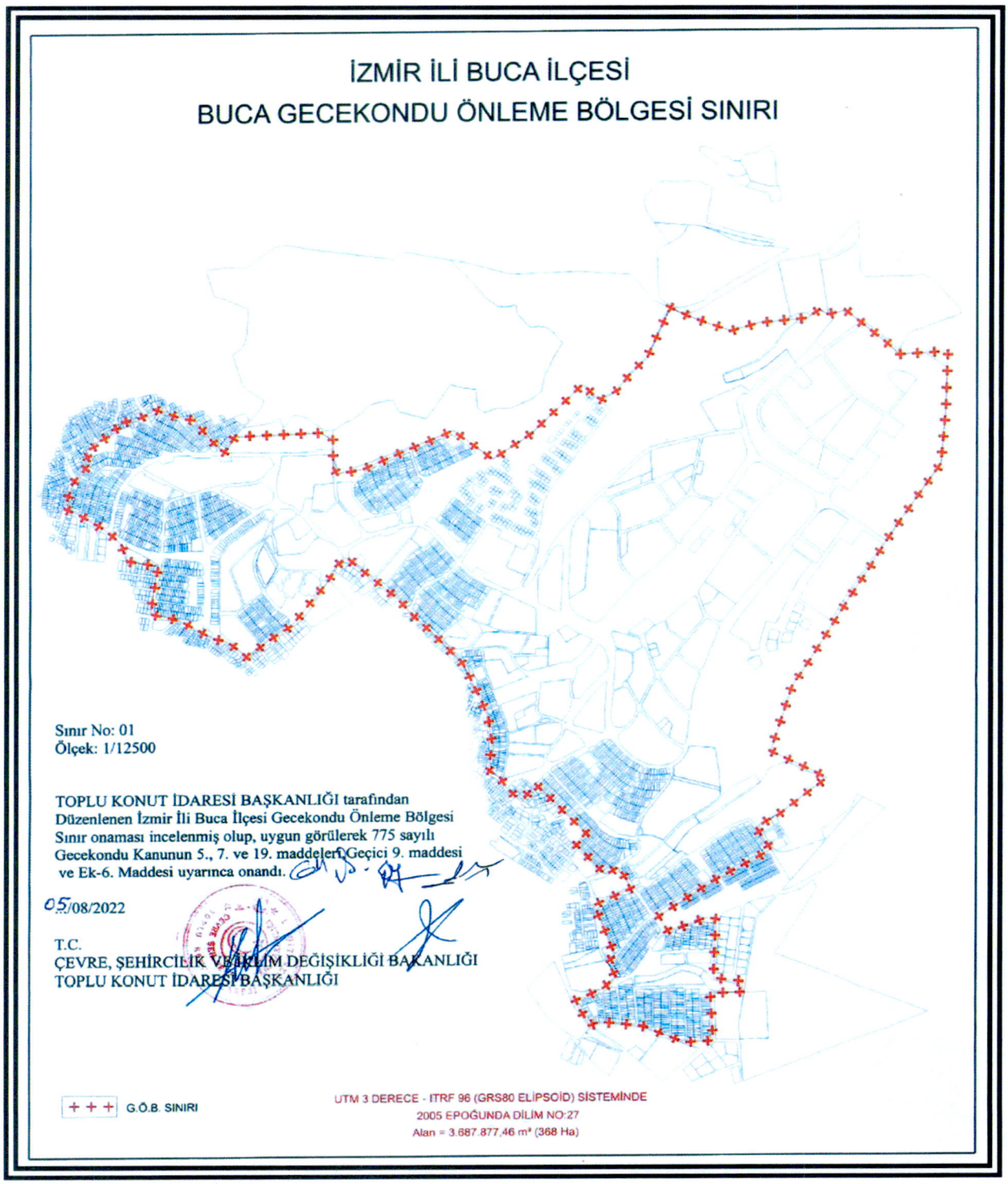


4.3. G.Ö.B. (GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ) II ISLAH İMAR PLANI

31.01.1989 tasdik tarihli G.Ö.B (Gecekondu Önleme Bölgesi) II Islah İmar Planı'na göre söz konusu planlama alanı; "İzmir Büyükşehir Belediyesi Eğitim Tesis Alanı (Rehabilitasyon Merkezi + Meslek Edindirme Tesisi) ve Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.

Söz konusu alana ilişkin mahkeme kararı ile imar planlarının iptalinden sonra **05.08.2022 tarih ve 272486 sayılı Başkanlık Makamı Olur'u Buca Gecekondu Önleme Bölgesi** olarak ilan edilmiştir.

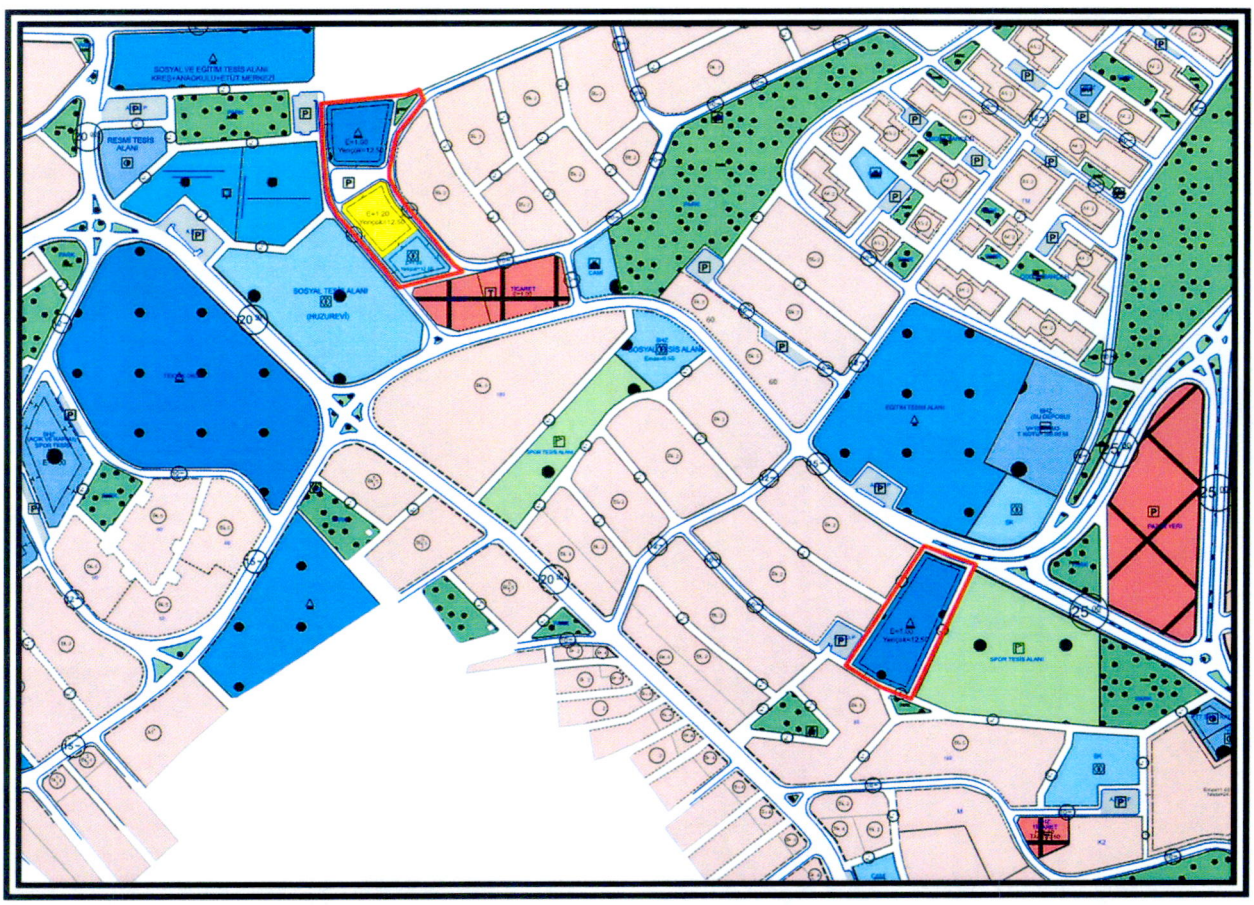
Şekil 6 Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı



4.4. MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı ve Eğitim Tesis Alanı kullanımında kalmaktadır.

Şekil 7 Planlama Alanının Mülga 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yeri



Ancak bu plan da İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan dava neticesinde bu raporun 4.2. başlığı altında bahsedilen gerekçelerden dolayı İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/1599 Esas ve 2024/1666 sayılı kararı ile 2023/1620 Esas, 2024/1665 sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

5. İMAR PLANINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu alana ilişkin daha önce yapılan imar çalışması esnasında alınan kurum görüşlerine ilave olarak;

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 03.10.2025 tarihli ve 2699959 sayılı görüşünde**; *"İlgi yazınız ekinde iletilen taslak imar planın üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarına uygun olarak, mülkiyet durumu ve bölgedeki ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak kamusal fayda sağlamak üzere hazırlandığı anlaşılmakla birlikte, Buca Belediye Başkanlığı görüşünün alınması, söz konusu "Buca Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi"nin öneri imar planında 50029 ada 1 parselde belirlenen Sosyal Tesis Alanında yapılmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alt açılımının yapılması, plan notlarının ve plan açıklama raporunun bu kapsamda düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.""* Denilmekte olup bu doğrultuda plan üzerinde ve plan notlarında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.
- **Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın 21.09.2025 tarihli ve 17814286 sayılı görüşünde;** "İzmir İli, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50029 ada ve 1 parsel Buca Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde yer almakta olup, 2025 yılı yatırım programınız kapsamında "Buca Huzurevi Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi" hizmet binasının yapılması için uygun değerlendirilmiştir." İfadeleri ile plan teklifi uygun bulunmuştur.
- **Buca Belediyesi'nin 09.10.2025 tarihli ve 121156 sayılı görüşünde "***İlgi yazı ekinde sunulan uygulama imar planı taslağına ilişkin İdarenizce yürütülecek ve plan hiyerarşisi kapsamında hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları kurumumuzca uygun değerlendirilmektedir."* denilmiştir.

6. PLAN KARARLARI

Söz konusu İmar Planı ile; ilçe sınırları içerisinde bulunan 1965-1970'li yıllarda Gecekondu Önleme Bölgesi dahilinde bulunan taşınmazlardan 775 sayılı kapsamında değerlendirilip tapuları verilmeyen taşınmazların durumu ile ilgili olarak; Maliye

Hazinesi mülkiyetinde bulunan ve imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak ayrılan taşınmazın yaklaşık 2.850 m^2 lik kısmının "Konut Alanı" olarak ayrılarak söz konusu sorunun giderilmesine ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Bunun yanı sıra halihazırda 50001 ada 3 numaralı parselin dışına yapılmış olan ve metruk durumdaki rehabilitasyon merkezinin parsel ile uyuşmazlığı da giderilmiştir.

Planın amacı, bölgede geçmişte yürütülen kamulaştırma işlemleri neticesinde tapularını alamayan ve mülkiyet sorunları yaşayan hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesidir. Bu doğrultuda hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile;

- Buca Belediyesi mülkiyetinde bulunan 50001 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin bir kısmı hak sahiplerine verilmek üzere "Konut Alanı", bir kısmı ise "Belediye Hizmet Alanı (İ.B.Ş.B. Belediye Hizmet Alanı (Eğitim, Sosyal, Kültürel ve İdari Tesis Alanı))" olarak planlanmıştır. Otopark alanı ise korunmuştur.
- İlave konut alanlarının ihtiyaç duyacağı sosyal donatı alanlarının karşılanabilmesi için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 50029 ada 1 numaralı parsel, "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği getirilen nüfusa karşılık ayrılması gereken her bir donatı alanının müstakil olarak ayrılması mümkün olmadığından yönetmelik gereği ayrılması gereken toplam kişi başı 22,50 m^2 olan donatı alanı bölgenin ihtiyacı olan sosyal tesis alanı olarak ayrılmıştır.
- Bunun yanı sıra iptal edilen planda eğitim tesisi olarak gösterilen alan her ne kadar bir önceki planda da eğitim tesisi olarak görünse de aslında rehabilitasyon merkezi olarak kullanılmakta olup alan içerisinde bu kullanıma ait yapı bulunmaktadır. Mülga plan üzerindeki gösterimde açıklamada da bu duruma yer verilmiştir.
- 50001 ada 2 ve 3 sayılı parselin yaklaşık 2.850 m^2'lik kısmının konut alanı olarak, bir kısmının da park ve belediye hizmet alanı (eğitim, sosyal ve idari tesis alanı)

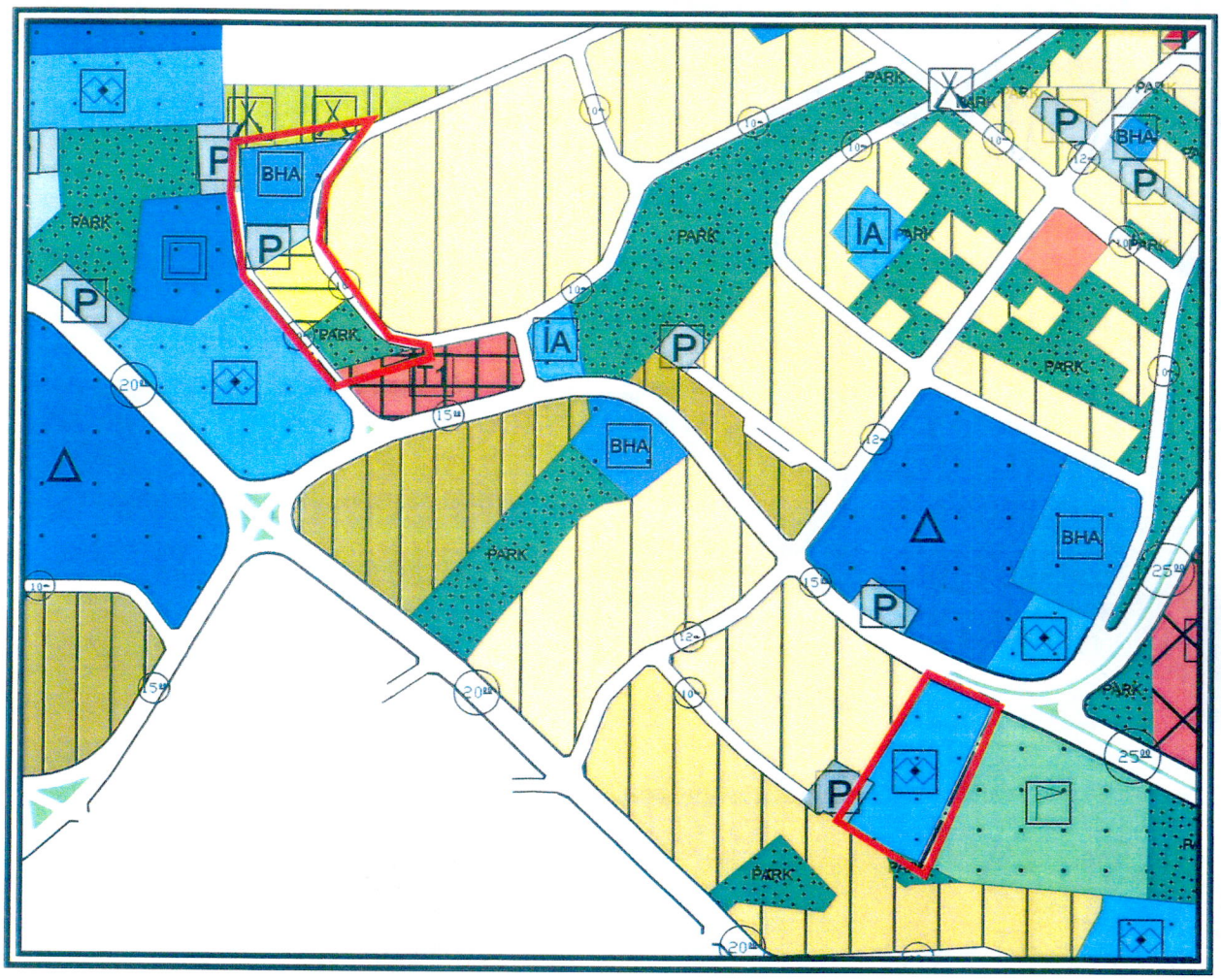
olarak ayrılması ile hem hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi hem de yeni oluşacak konut alanlarının gereksinim duyacağı sosyal altyapı alanlarının karşılanması hedeflenmiştir.

- Gelişme Konut Alanı olarak önerilen alanda bölgesel yapılaşma koşulları dikkate alınarak çevresi ile uyumlu olacak şekilde yüksek yoğunluklu konut alanı (301-600 kişi/ha) olarak belirlenmiştir.

Tablo 3 Meri (İptal) ve Öneri Plan Karşılaştırma Tablosu

KULLANIMLAR	**ALAN BÜYÜKLÜĞÜ**	
	Meri Plan (m^2) (İptal)	**Öneri Plan (m^2)**
Konut Alanı	2.892,23	2.892,23
Sosyal Tesis Alanı	2.364,13	8.637,80
Belediye Hizmet Alanı	-	4.184,66
Teknik Öğretim Alanı	10.475,26	-
Park Alanı	2.347,20	2.364,13
Otopark Alanı	1.178.96	1.305,56
Yol	1.751,97	1.625,37
TOPLAM	**21.009,75**	**21.009,75**

Şekil 8 Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



6.1. PLAN NOTLARI

1. Planda belirtilmeyen hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu, Yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

GEDAŞ
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Mah.2141Sok. TOKİ Hizmet Binası No:5 A/1
Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 15 (pbx) Fax: 0212 669 09 16
Halkalı V.D. 356 002 9539
Tic.Sic.No: 313376

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DAN. İNŞ. BİLG. VE TİC. A.Ş.
Cevizlidere Mah. Cevizlidere Cd. 40/14
Çankaya/ANKARA Tel:+90 312 472 58 75
Başkent VD. 4630551600 Tic.Sic.No:384128
Mersis No: 0463055160000011

Mahmut BULUT
Şehir Plancısı

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

Ahmet Fazıl ULUEREN
Kentsel Yenileme
Dairesi Başkanı

İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ BUCA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ KOCATEPE MAHALLESİ 50001 ADA 2, 3 ve 50029 ADA 1 SAYILI PARSELLERE AİT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İzmir İli Buca İlçesi Buca Gecekondu Önleme Bölgesi Kocatepe Mahallesi 50001 Ada 2,3 ve 50029 Ada 1 Sayılı Parsellere Ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil **-19-** sayfadır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı