BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 7203 ADA 2 PARSELİN "BELEDİYE HİZMET ALANI " KULLANIMININ "ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI" KULLANIMINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Görkem DUMAN
Mimar
Buca Belediye Başkanı

Temmuz, 2025

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan Kocatepe Mahallesi, 7203 ada 2 parsel; Barış Mahallesi No: 13 adresinde yer almakta olup İstiklal Caddesi ile 152/4 sokak kesişiminde bulunmaktadır.



2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz; İzmir İli, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi,7203 ada 2 parsel , 194 m² yüzölçümüne sahip olup Buca Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	17429243
İl/İlçe:	İZMİR/BUCA
Kurum Adı:	Buca
Mahalle/Köy Adı:	KOCATEPE Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	101/9963
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	7203/2
AT Yüzölçüm(m2):	194.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	6 Katlı Belediye Hizmet Binası ve Arsası

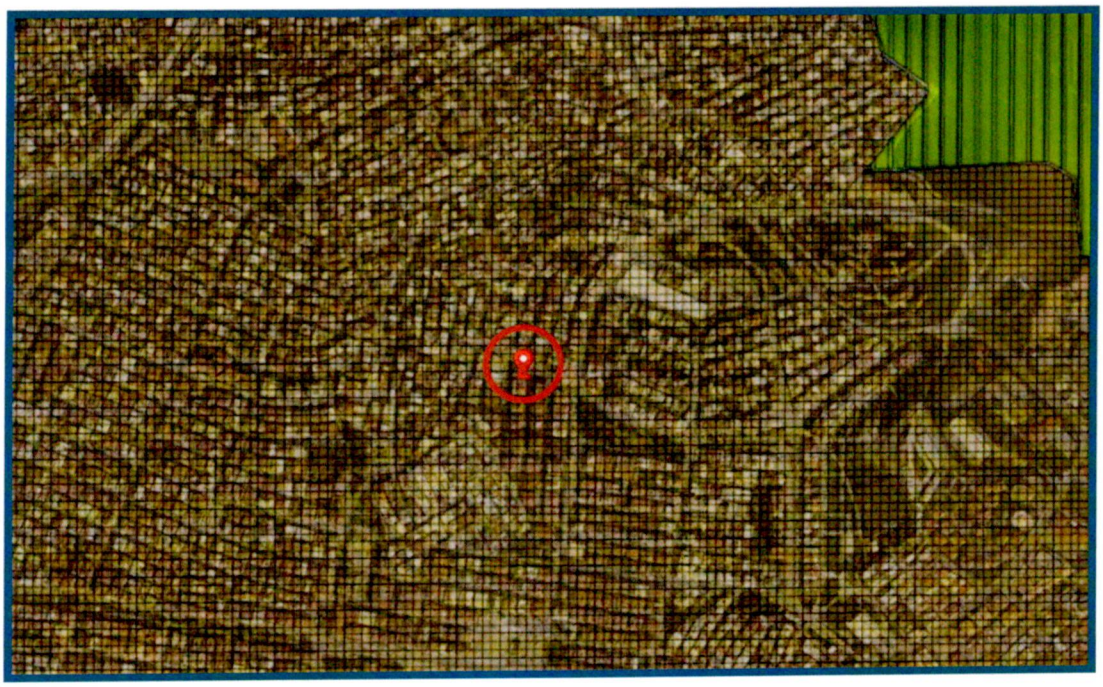
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
40849033	(SN:2859095) BUCA BELEDİYESİ VKN:1870027257	-	1/1	194.00	194.00	İmar (TSM) 28-05-1993 5060	-

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU

- **1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı**

Planlama alanı; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.



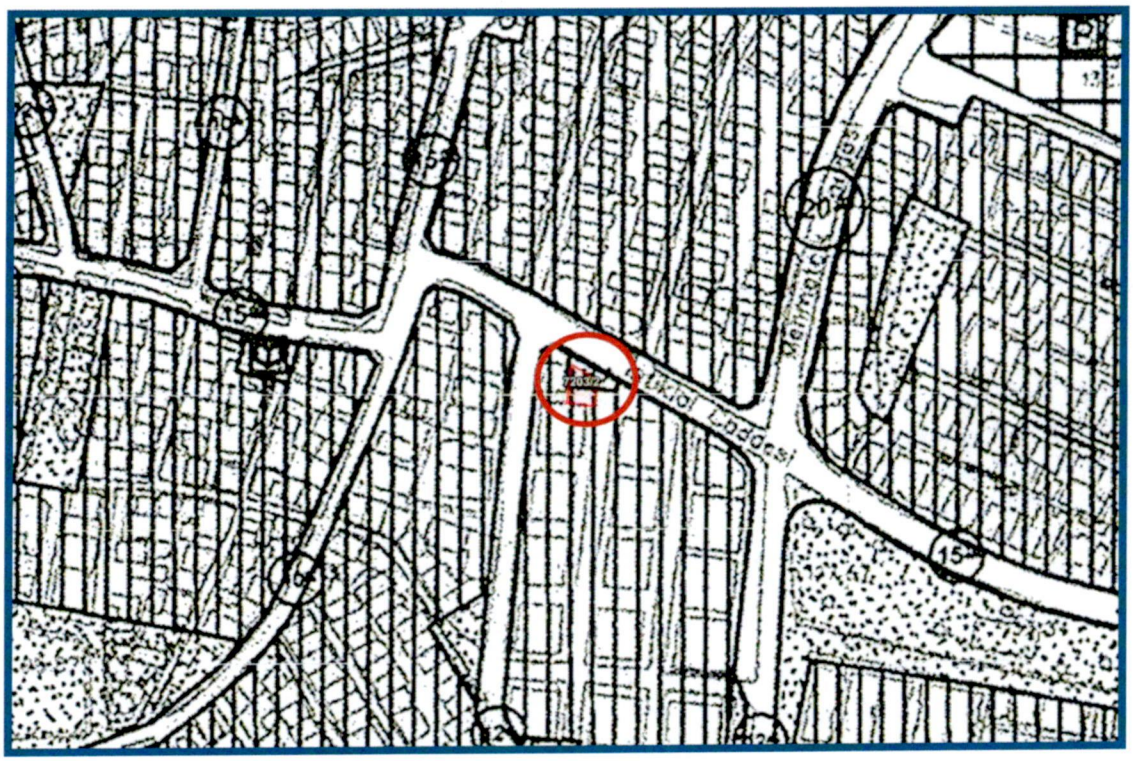
- **1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan" kullanımında yer almaktadır.



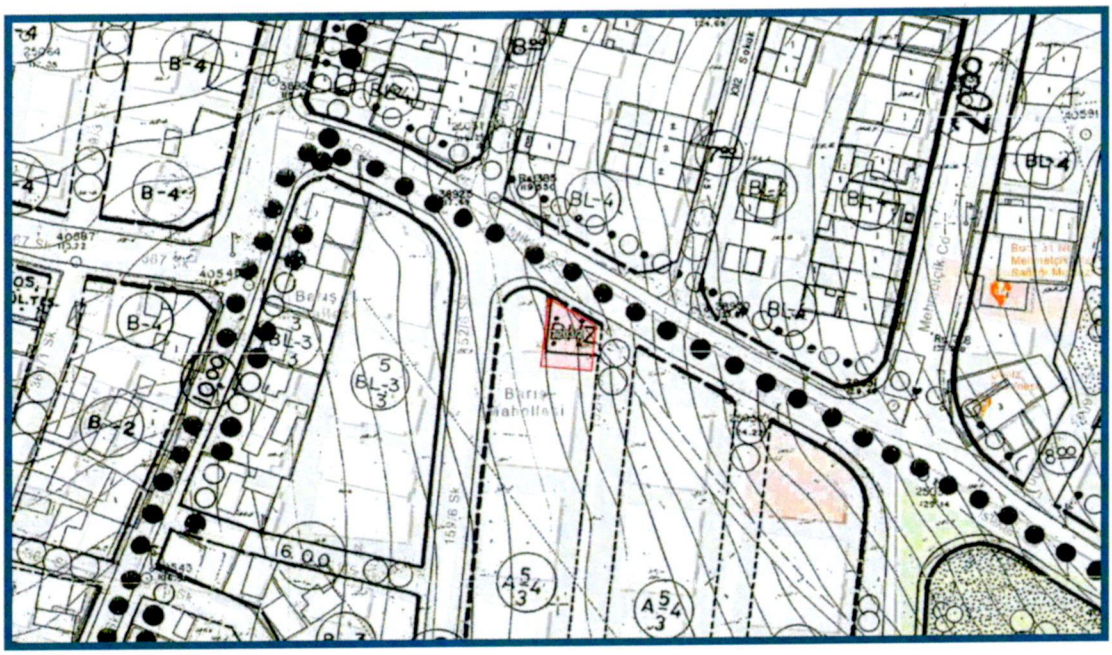
- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanı; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" kullanımında yer almaktadır.



- **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan değişikliğine konu taşınmaz; Belediye Hizmet Alanı ile kısmen Ayrık Nizam-4 kat (5/A-4/3) yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında yer almaktadır.



4.PLANLAMA GEÇMİŞİ

Plan değişikliğine konu taşınmazın Blok Nizam-3 Kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımından Belediye Hizmet Alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; Buca Belediye Meclisi'nin 03.02.1992 tarih ve 1992/7 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 20.05.1992 tarihinde onanmıştır.





5.TAŞINMAZDA YER ALAN YAPIYA İLİŞKİN İLİŞKİN BİLGİLER

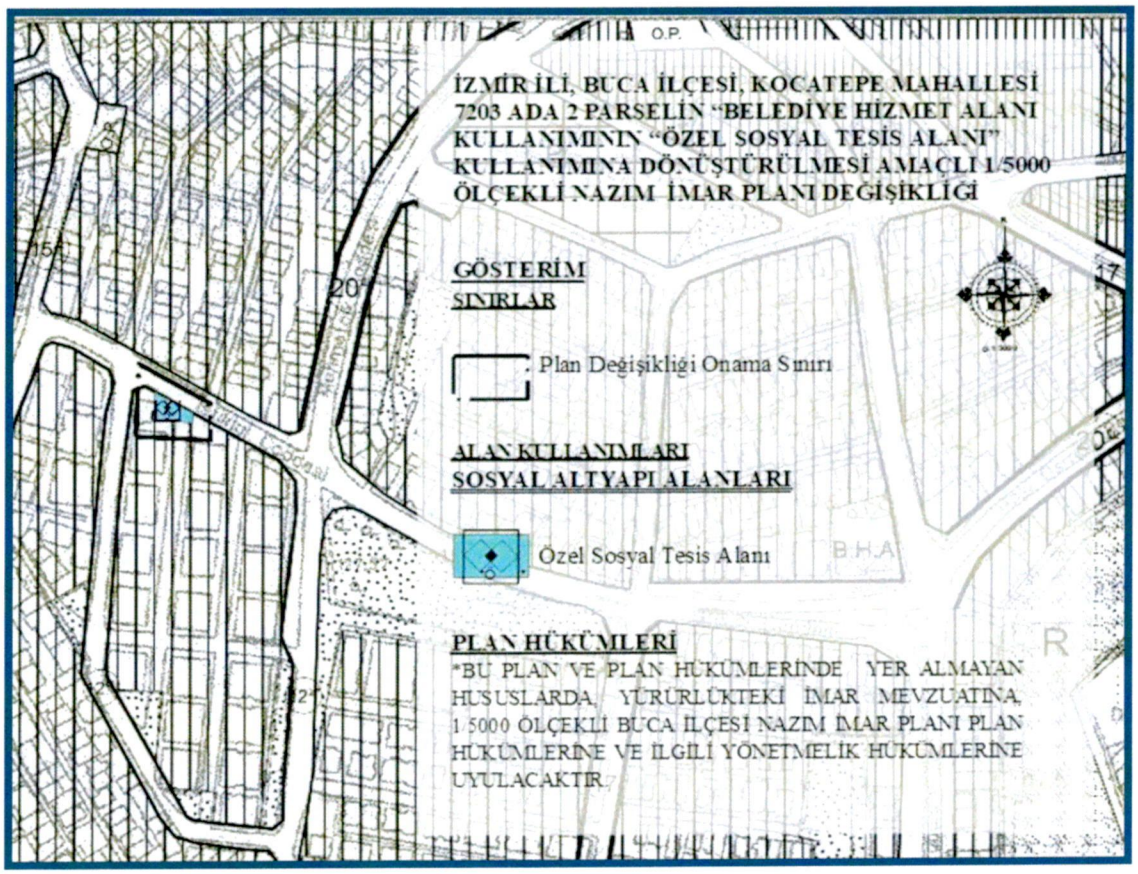
Plan değişikliğine konu taşınmaza ilişkin Belediyemizce düzenlenen 12.11.2014 tarih ve 3649 sayılı imar durum belgesine göre çevre yapılaşmalar göz önünde bulundurularak belediye hizmet alanı-4 kat yapı yüksekliği ise 12,80 m olacak şekilde düzenlenmiştir. Taşınmaza ilişkin 16.02.2015 tarih ve 112 sayılı tek bağımsız bölümden oluşan yol kotu altı kat sayısı 2 kat, yol kotu üstü kat sayısı 4 kat olmak üzere toplam 460 m² için düzenlenen yeni yapı ruhsatı, tadilat projesine göre 08.04.2015 tarihli TUS 2 onaylı yapı yeri uygulama kot krokisine istinaden tadilatın uygun görülüp onaylanması nedeniyle toplam 532 m² alan için düzenlenen tadilat yapı ruhsatı ile 2. Bodrum katta depo, 1. Bodrum katta ofis, zemin katta kafeterya ve 1,2,3 katlarda derslikler için tanzim edilen toplam 532 m² alan için düzenlenen 16.02.2016 tarih ve 8501 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Belediyemiz mülkiyetinde yer alan Kocatepe Mahallesi, 7203 ada 2 parsel numaralı, 194 m² yüzölçümüne sahip yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı ile kısmen konut alanı kullanımındaki taşınmazın 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun Geçici 41. Maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait olan borçlara

karşılık Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesine yönelik iş ve işlemlerin yürütülmesine dair Özel Sosyal Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmesi amacıyla hazırlanmıştır

7. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan değişikliği, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. maddesinde yer alan hüküm uyarınca, devlete ait borçlara karşılık Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesine istinaden hazırlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinin nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımadığı ve kentsel ulaşım sisteminin işleyişinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

..../07/2025	**..../07/2025**
Esin YILDIRIM	**Ayşe KALAFAT**
Şehir Plancısı	**Plan ve Proje Müdür V.**