



İLBANK

**İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ MUHTELİF
PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

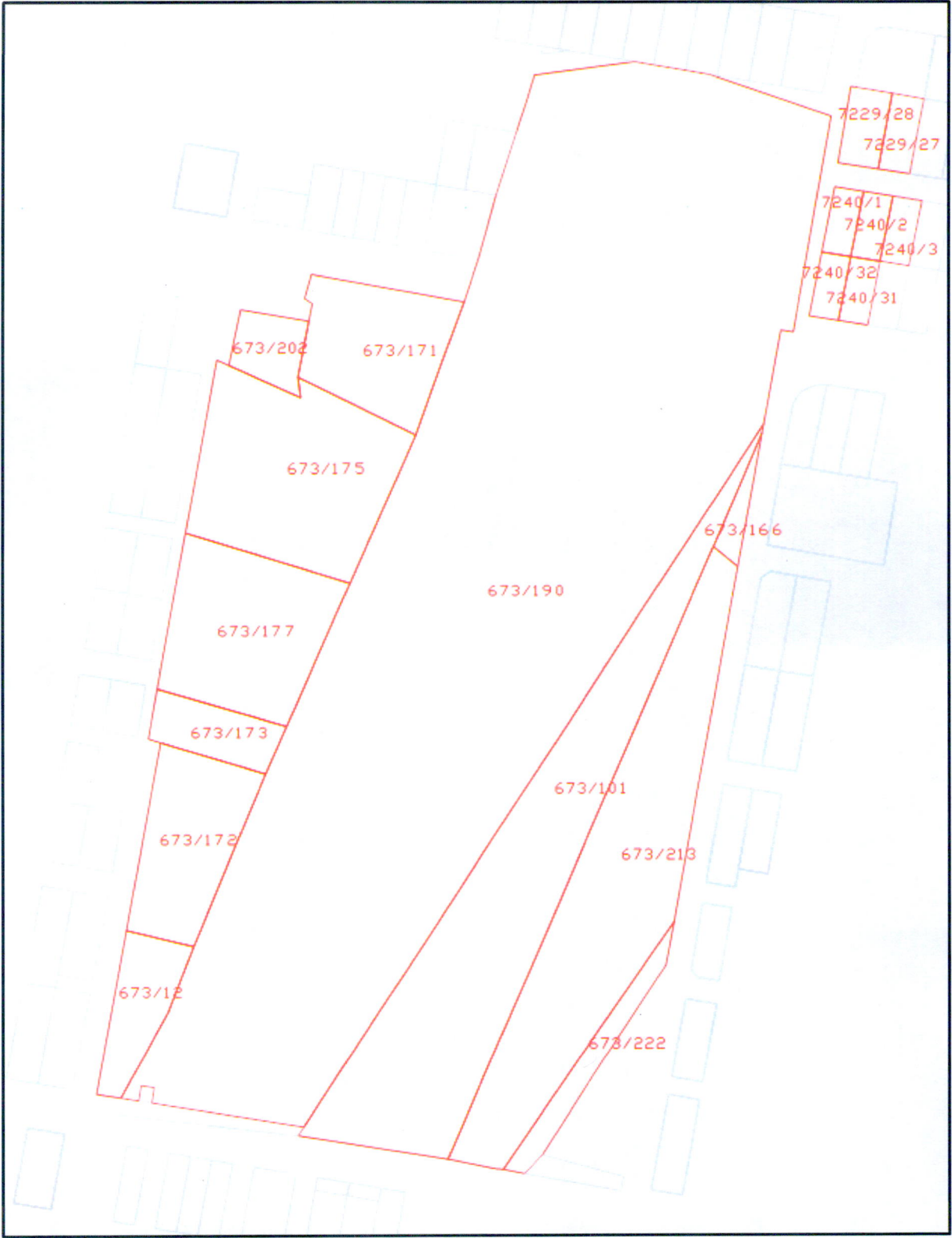
Planlama alanı; İzmir ili, Buca ilçesi, İnönü Mahallesi'nde bulunan ve boş arsa durumunda bulunan, 1/5000 ölçekli nazım imar planının L18-A14-A paftasında X = 4250842 – 4251277, Y = 514108 – 514420 koordinatları arasında kalan, mülkiyeti büyük oranda İller Bankası A.Ş. ile küçük miktarda İzmir Büyükşehir Belediyesi ile şahıslara ait İnönü Mahallesi 673 ada 12, 101, 166, 171, 172, 173, 175, 177, 190, 202, 213, 222 parseller, 7229 ada 27 ve 28 parseller, 7240 ada 1, 2, 3, 31 ve 32 parselleri kapsamaktadır.

Proje alanı fiili durumda boş arsa durumunda olan eski İzmir Buca Açık ve Kapalı Cezaevi olmakla birlikte çevresi yoğunluklu olarak konut ve ticaret-konut kullanımlarından oluşmaktadır. Yine yakın çevrede Buca İlçe Emniyet Müdürlüğü, Buca Belediyesi, Bülent Ecevit Rekreasyon Alanı, Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi ile çeşitli kademelerdeki eğitim ve sağlık tesisleri ile yüksek yoğunluklu ticaret birimleri bulunmaktadır. Alan geneli 5 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Alan Barış Mahallesi'nin güneydoğusunda kalmaktadır. Güneyden Menderes Caddesi, doğudan 152. Sokak batıdan 366., 360. ve 361/2. Sokak kuzeyden 361. Sokak ve İstiklal Caddesi ile sınırlandırılmaktadır. Buca merkezine Menderes Caddesi ile Konak Tüneli'nin girişi olan Homeros Bulvarı'na ise Adnan Kahveci Caddesi ile ulaşım mümkündür.

Buca, İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Konak, kuzeydoğusunda Bornova, doğusunda Kemalpaşa, güneyinde Torbalı, güneybatısında Menderes, batısında Gazimir ve Karabağlar ilçeleri bulunmaktadır. Buca nüfus bakımından İzmir'in en büyük ilçesidir. 2019 yılı nüfusu 523.487 kişidir.

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1: Kadastral Durum



Şekil 2: Alana Ait Uydu Görüntüsü

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

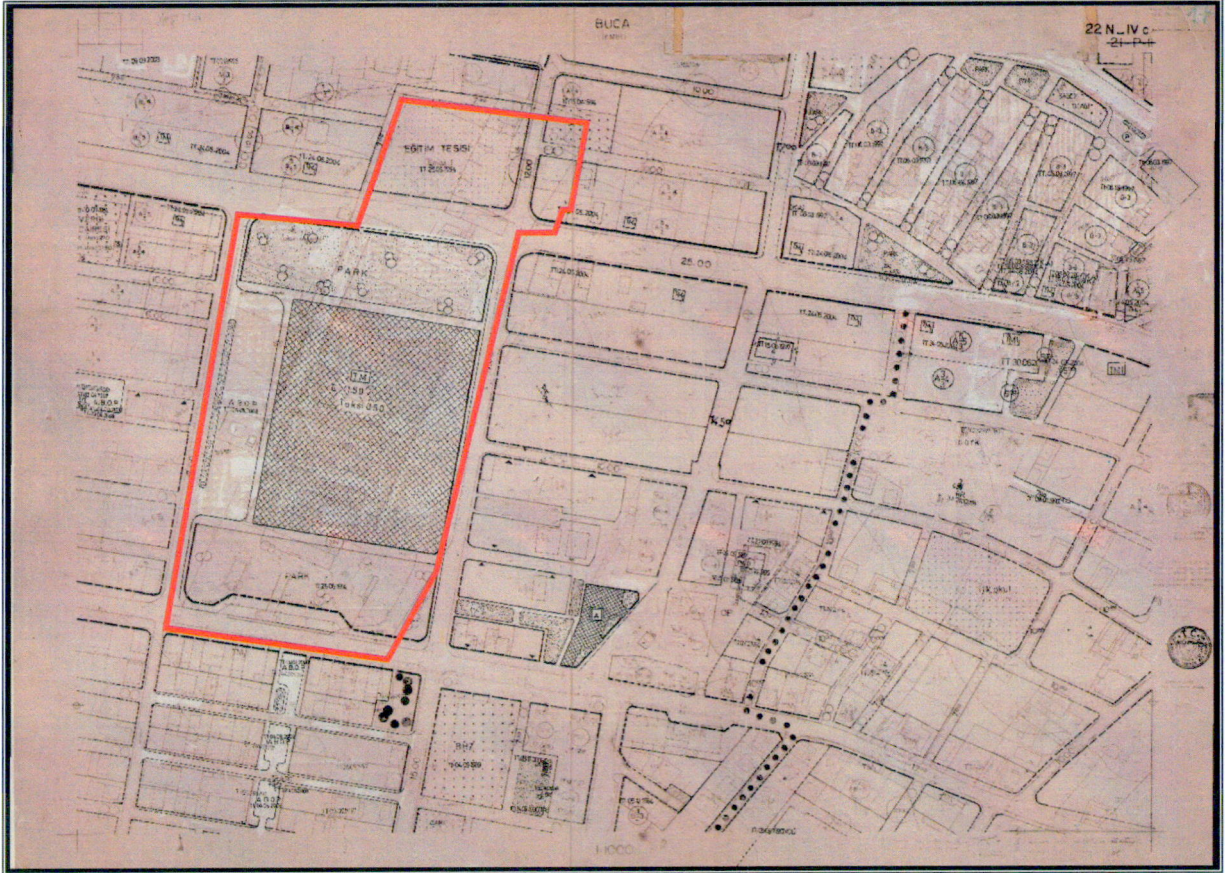
İlçe Adı	Mahalle Adı	Adı	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	12	1.215,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	101	8.500,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	166	254,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	171	2.530,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	172	2.385,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	173	963,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	175	4.687,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	177	3.588,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	190	43.453,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş. (34591/34816) + Şahıs (225/34816)	673	202	701,50
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	213	7.217,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	673	222	639,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş. (169/356) + İzmir Büyükşehir Belediyesi (187/356)	7229	27	356,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş. (272/460) + İzmir Büyükşehir Belediyesi (188/460)	7229	28	460,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	7240	1	275,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	7240	2	275,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	7240	3	275,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş. (160/275) + Şahıs (23/55)	7240	31	275,00
BUCA	İNÖNÜ	İller Bankası A.Ş.	7240	32	275,00
				Toplam	78.323,50

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

1.1. Alanın Planlama Kronolojisi

a) 1994 onay tarihli plan:

Buca Belediyesi'nden temin edilen 22N-4-C nolu imar planı paftasından edinilen imar durumuna göre bahsi geçen 673 ada 12, 101, 166, 171, 172, 173, 175, 177, 190, 202, 213, 222 parseller, 7229 ada 27 ve 28 parseller, 7240 ada 1, 2, 3, 31 ve 32 parseller öncelikli 1994 onay tarihli imar planı hükümlerine göre "Ticaret Merkezi (TM), Park, Otopark, Eğitim Tesisi ve Belediye Hizmet Alanını" kapsamaktadır. (Şekil 3) Alan fiili olarak boş arsa durumundadır.



Şekil 1: Buca Belediyesinden Temin Edilen 22N-4-C nolu İmar Planı Paftası

b) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan 2022 onay tarihli plan:

Planlamaya konu alan, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Bazı Taşınmazların İller Bankasına Devrine Dair T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile İller Bankası A.Ş. arasında 03.04.2020 tarihinde imzalanan Ek-3 Protokol çerçevesinde ve 6306 Sayılı Kanun'un 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 04.08.2020 tarih ve 163086 sayılı Makam Olur'u ile de "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Alanın Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmesine müteakip; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanarak 10.10.2022-08.11.2022 tarihleri arasında askıya çıkartılan planlar 16.11.2023 tarihinde kesinleşmiştir. Bankamızca hazırlanarak Bakanlığımızca onaylanan söz konusu planların plan gerekçesi özetle aşağıdaki gibidir:

Planlama alanının içinde bulunduğu mevcut 1/1000 imar planının uygulamasındaki kesintilerin %30-%35 arasında değişmektedir. Ancak plan değişikliği teklifi yapılan söz konusu taşınmazları kapsayan alanda bu oranın neredeyse 2 katına çıkarak %65 olarak uygulandığı görülmektedir. Şöyle ki; öneri plan değişikliği teklifinin bulunduğu alandaki uygulama görmemiş parseller (673 ada 12, 101, 166, 171, 172, 173, 175, 177, 190, 202, 213, 222 parseller) toplam 76.132,50 m² dir. Mevcut onaylı imar planı sonrası yapılan uygulama ile kamuya terk edilmesi gereken alanlar terk edildikten sonra parsellerden yaklaşık olarak 27.705 m² alan kalmaktadır. Bu da yaklaşık olarak %35'lik bir kullanılabilir bir alana (Ticaret Merkezi) tekabül etmektedir.

Mer-i imar planlarında ayrılan böylesi büyük bir Ticaret Merkezine yapılabilecek Alışveriş Merkezinin bölgede yerleşik mevcut perakende ticareti yürütenleri olumsuz etkileyeceği gibi yine Alışveriş Merkezi olması halinde gelecek ilave trafik yükü ile mevcut trafik sirkülasyonunu olumsuz etkileyeceği aşikardır. Dolayısıyla bu planın bir değişiklik gerekçesi Ticaret Merkezi yoğunluğunun kaldırılmasıdır.

Diğer taraftan; Planlama faaliyetinin kendisi kuşkusuz kamu yararı çerçevesinde mülkiyeti kısıtlayıcı hükümler içerebilir, ancak, mülkiyet hakkını tamamen görmezden gelen ve hatta oluşturulan plan kararları ile mülkiyet hakkını cezalandıran bir nitelik de içermemelidir.

22 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" maddeleri incelendiğinde "İmar Planlarında Umumi ve Kamu Hizmeti Alanlarına Ayrılan Alanlar" başlığı altında umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamı için kesintilerin en fazla %45 oranında yapılabileceği açık bir şekilde ifade edilmiş ve bu oranlarda kamu ya da özel mülkiyet için herhangi bir ayırım yapılmamıştır.

Buna rağmen, belediyelerin yaptığı imar uygulamalarında kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan özel mülkiyette bulunan taşınmazlara göre daha çok kesinti yapıldığına rastlanılmaktadır. Burada yapılan fazla kesintiler için gerekçe, donatı alanlarına ayrılan alanların yönetmelikte geçen maksimum kesinti miktarıyla karşılanamaması olarak gösterilmektedir. Planlama alanının içerisinde yer aldığı mevcut imar planlarının yapıldığı tarihte bugün %45 olan maksimum kesinti oranı o dönemki yönetmelikte %35 olarak geçmektedir. Buradan da fazladan %30'luk bir kesinti yapıldığı açıkça görülmektedir.

Ancak yukarıdaki anlatımdan da açıkça anlaşılacağı üzere, söz konusu faaliyetin mülkiyeti kısıtlayıcı hükümlerinin de bir ölçüsünün olması gerekir. Çünkü ölçülülük kavramı kamu yararı ilkesinin önemli bileşenlerinden biridir. Aksi takdirde, mülkiyeti kısıtlayıcı hükümler oluşturulmaya

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

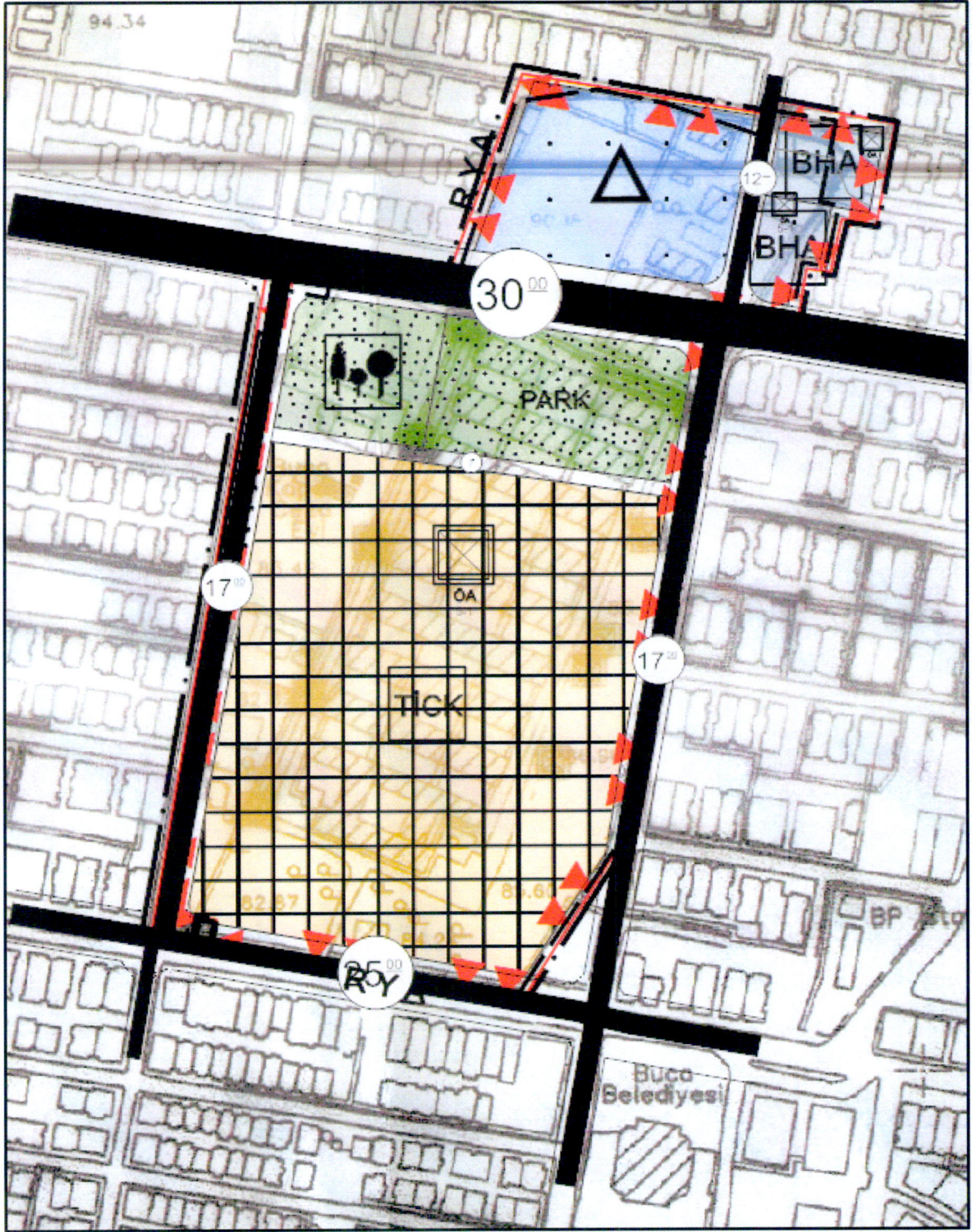
çalışılırken, mülkiyeti cezalandırıcı hükümler getirilir ki, yukarıda anlatılan içerik, ilgili belediyelerin ölçülülük esasını aşarak mülkiyet hakkını cezalandırdığını göstermektedir.

İşbu imar planı değişikliğinin bir diğer amacı; kamu mülkiyetinde bulunan söz konusu taşınmazların mülkiyeti kısıtlayıcı vaziyette bulunan imar durumunun kamu kaynaklarının etkin-verimli kullanılması ile kamu yararı ilkesinin bileşenlerinden ölçülülük ve eşitlik kavramları gözetilerek revize edilmesidir. Bu değişiklik yapılırken mevcut imar planının getirmiş olduğu yapılaşma koşullarına ve donatı dengesine dikkat edilerek bir öneri geliştirilmiştir. Güncel mevzuatın getirmiş olduğu maksimum donatı kesintisi olan %45'lik oran planda kullanılmıştır.

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plana ilişkin yapılaşma koşulları ve söz konusu plan kararının 1994 onay tarihli bir önceki planla kullanım kararlarını karşılaştırır tablo ve söz konusu plan görseli (Şekil 4) aşağıdaki gibidir:

Kullanım Kararı	1994 onay tarihli plan			2022 onay tarihli plan		
	Alan Büyüklüğü (m ²)	Emsal	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Alan Büyüklüğü (m ²)	Emsal	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ticaret Merkezi (TM)	26.460	1,50	39.691	-	-	-
Ticaret-Konut (TİCK) (E:1,65 - Yençök:25,50 m.)	-	-	-	42.366	1,65	69.904
TİCARET VE KONUT ALANLARI TOPLAMI	26.460		39.691	42.366		69.904
İlkokul Alanı	7.819	1,00	7.819	7.819	1,00	7.819
Belediye Hizmet Alanı	1.362	1,00	1.362	2.607	1,00	2.607
Trafo Alanı	-	-	-	40	-	-
Yol+Otopark	24.145	-	-	13.611	-	-
SOSYAL DONATI ALANLARI	33.326		9.181	24.077		10.426
Rekreasyon Alanı	-	-	-	4.500	0,05	225
Park	20.298	-	-	7.380	-	-
TİCK Alanının Güney Batısında mevcut ağaç dokusunu koruyacak açık ve yeşil alan vaziyet planı ile ayrılacaktır.	-	-	-	(8.600)	-	-
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	20.298			11.880 (~20.500)		225
TOPLAM	78.323,50			78.323,50		

Tablo 2: 1994 ve 2002 onay tarihli planlar alan karşılaştırması



Şekil 4/1: 2022 onay tarihli 1/5000 plan



Şekil 4/2: 2022 onay tarihli 1/1000 plan

c) 2022 onay tarihli planların iptali ve Belediyesince alanın rekreasyon ve donatı alanı olarak planlanması (2024):

Planlama alanına ilişkin olarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, "İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesi muhtelif parselleri kapsayan alanın (Buca Cezaevi Alanı dahil) 6306 sayılı

1.2. Planlama Alanının Genel Jeolojik Yapısı

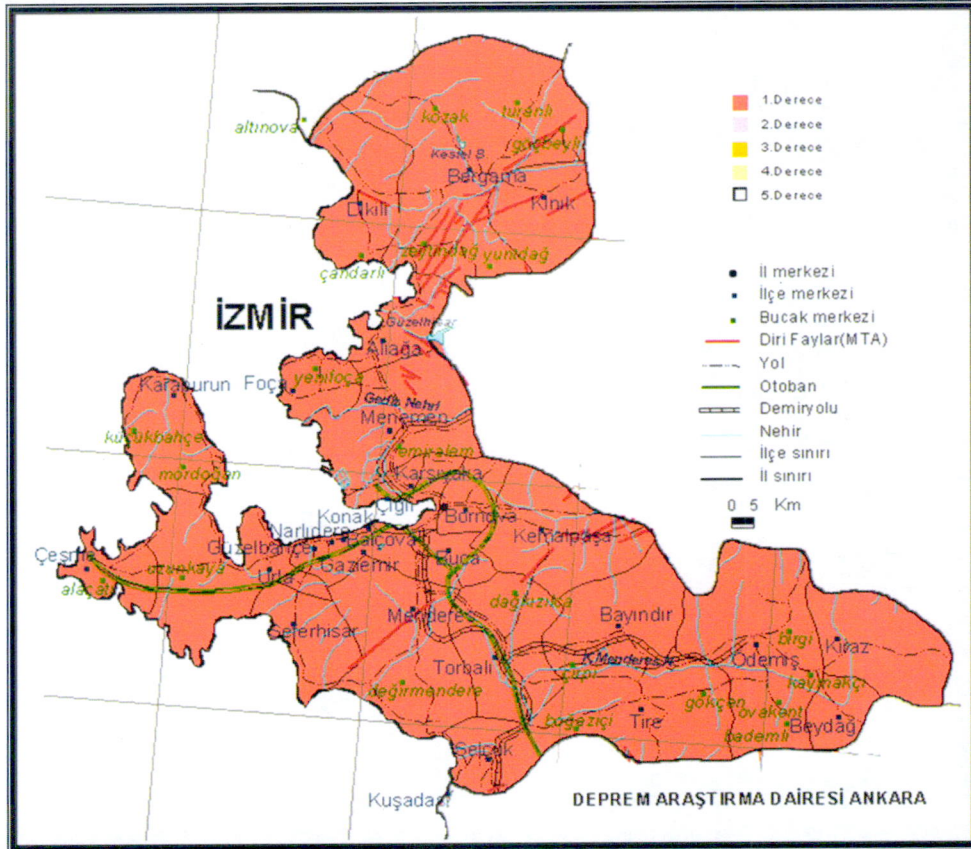
Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış olan çalışmaya göre İzmir ilinin tamamı 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Tektonik bir çöküntü sahası olan İzmir Körfezinin kenarında bulunan şehrin içinde ve çevresinde yükselen tepeler volkanik kayalardan oluşmuştur. Volkaniklerin tabanında Mesozoyik yaşlı şistler ve Neojen yaşlı kireçtaşları bulunur. Tepeler ve sahil arasındaki düzlükler, deniz ve dere birikintilerinden ibarettir. Şehrin yerleşme alanının düz kısımlarını genç Kuvaterner çökeller oluşturur. Bölgedeki istiflenmeyi Neojen yaşlı Aliğa formasyonu kireçtaşları, Çukurköy volkanikleri ve Kuvaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır.

Alüvyon çökeller, genellikle normal konsalide ya da konsalidasyonunu tamamlamamış zeminlerden oluşmaktadır. Karasal orijinli killerin altında andezit kökenli taban kayası uzanmaktadır. Kuvaterner yaşlı olan alüvyonlar kil, silt, kum, killi kum, çakıl ve killi çakıllardan ibarettir.

İmar Planı Değişikliğine konu olan alanın jeolojik yapısı incelendiğinde ÖA-2.1 ve ÖA-5.1 alanlara girdiği belirlenmiştir.

Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar'dır.



Şekil 6: İzmir İli Deprem Haritası

2. PLANLAMANIN AMACI, KAPSAMI VE PLAN KARARLARI

Planlama alanı; İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesi'nde bulunan boş arsa olarak bulunan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında L18-A14-A paftasında;

$$X = 4250842 - 4251277$$

$$Y = 514108 - 514420$$

koordinatları arasında kalan, mülkiyeti büyük oranda İller Bankası A.Ş. ile küçük miktarda İzmir Büyükşehir Belediyesi ile şahıslara ait İnönü Mahallesi 673 ada 12, 101, 166, 171, 172, 173, 175, 177, 190, 202, 213, 222 parseller, 7229 ada 27 ve 28 parseller, 7240 ada 1, 2, 3, 31 ve 32 parselleri kapsamaktadır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere son durumda planlama alanının meri plan kararları ""rekreasyon alanı, park, yeşil alan, belediye hizmet alanı, eğitim alanı, genel otopark alanı ve toplu taşıma istasyonu"" hükümlerini içermektedir. Dolayısıyla tamamına yakın kısmı İlbank mülkiyetindeki taşınmazların bulunduğu alan kentsel donatı alanı olarak planlanmıştır. Gelinek noktada; ilk onaylı plan olan 1994 onaylı planda planlama alanının yaklaşık %65'lik bir kısmı donatı alanı olarak planlanmışken; Belediyesince onaylanan son planda (meri plan) planlama alanının tamamı donatı alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu planlama pratiği nihai olarak, alanın kamu eline geçmesini sağlamak yönünden alan bütününde kamulaştırma yapılmasını gerektirmektedir ki; bu durum alanın büyüklüğü dikkate alındığında hem kamu kaynaklarının mali yönden etkin kullanılmasını olumsuz etkileyecek, hem de uzun vadede (kamulaştırma yapılamadığı için) uygulama yapılamayan âtil bir alana dönüşmesi sonucunu yaratacaktır. İş bu planlama çalışmasının temel bağlamı bu çerçeveye oturmaktadır.

Bu doğrultuda Bankamız Yönetim Kurulunun 12.11.2025 tarih ve 39 sayılı kararıyla:

"İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesi (Eski Cezaevi Alanı) 673 ada 12, 101, 166, 171, 172, 173, 175, 177, 190, 202, 213, 222 parseller, 7229 ada 27 ve 28 parseller, 7240 ada 1, 2, 3, 31 ve 32 parsellerin "Ticaret+Konut Alanı – E:1,80, Konut Alanı – E:1,50 (toplam ~40.200 m² faydalı alan, ~72.000 m² inşaat alanı)" kullanım koşullarında hazırlanan imar planı değişiklik teklifinin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne ve İlçe Belediyesine sunulmasına" yönünde karar alınmış olup; iş bu planlama çalışması ile planlama alanının güneyi (Bakanlığımızca onaylanan ve iptal olan plandaki yeşil alan miktarının üzerinde) 16.560 m² yeşil alan olarak planlanmıştır. İlave olarak gerek meri planda gerekse bir önceki (mahkeme kararıyla iptal olan) planda yer alan ve planlama alanının kuzeyinde bulunan eğitim alanı ve belediye hizmet alanı plan kararları iş bu planlama çalışmasında da korunmuştur. İş bu plan taslağı görseli aşağıdaki gibidir.



Şekil 7: Plan teklifi taslağı

Dr. Cemil TÜĞAY
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili