İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 50107 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



"OCAK-2026"

1. ÖNERİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek Belediyemizin doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketlerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Vergi Dairelerine olan borçlarına karşılık, Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 10. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince teminat olarak gösterilmesi veya 5510 sayılı Kanunun Geçici 41. Maddesi gereğince ilgili kuruma satış sureti ile devrinin yapılabilmesi amacıyla yürürlükteki imar planlarında "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenen 50107 ada, 1 parselin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin tarafımızca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. MÜLKİYET BİLGİSİ:

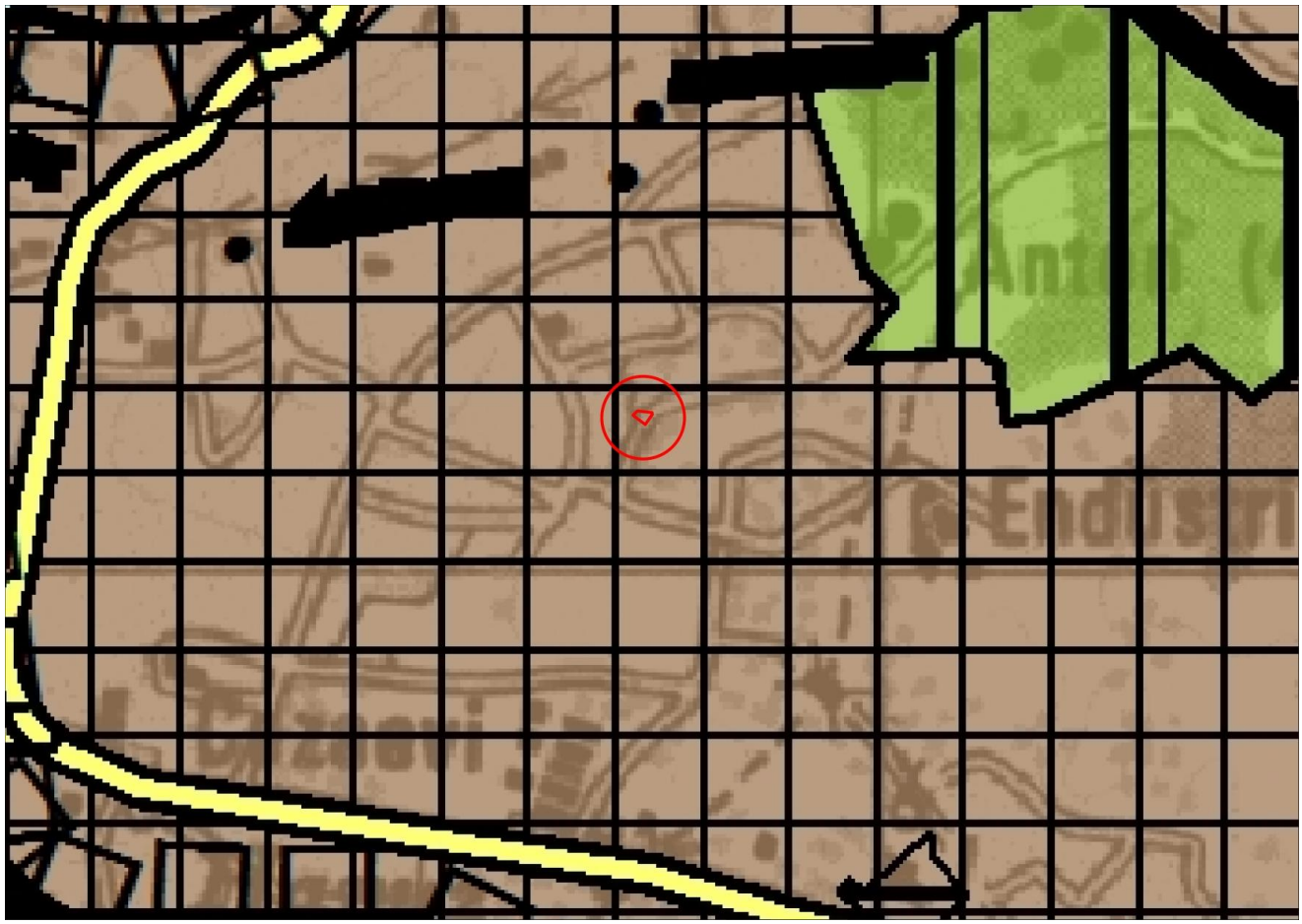
Plan değişikliğine konu 50107 ada, 1 parsel 776 m^2 olup, parselin mülkiyeti İzmir Büyükşehir Belediyesine aittir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI:

3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; "8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir." hükmü bulunmaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

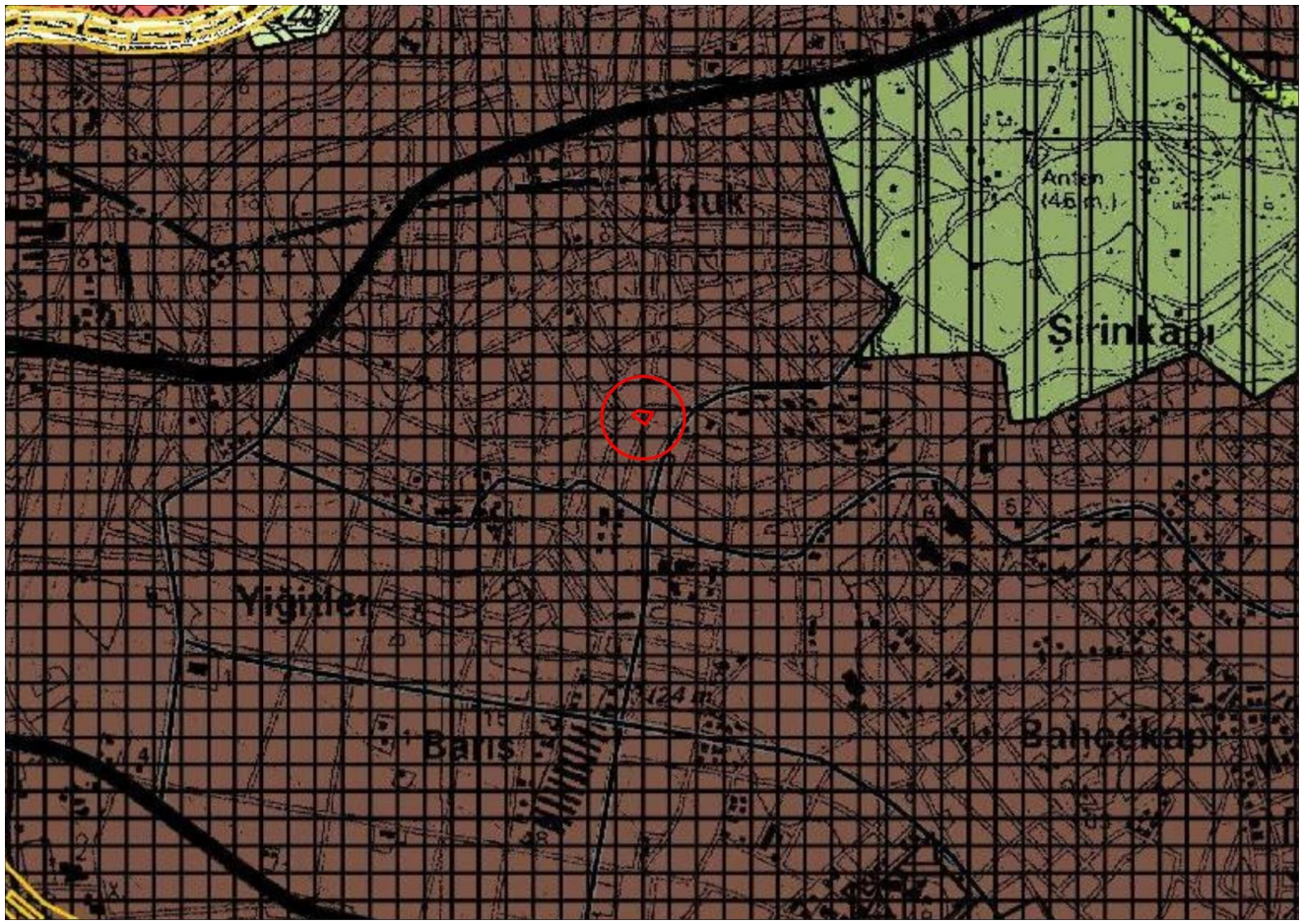
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında yer almaktadır.

Söz konusu planın plan notlarında; "4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir." hükümleri bulunmaktadır.



1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı :

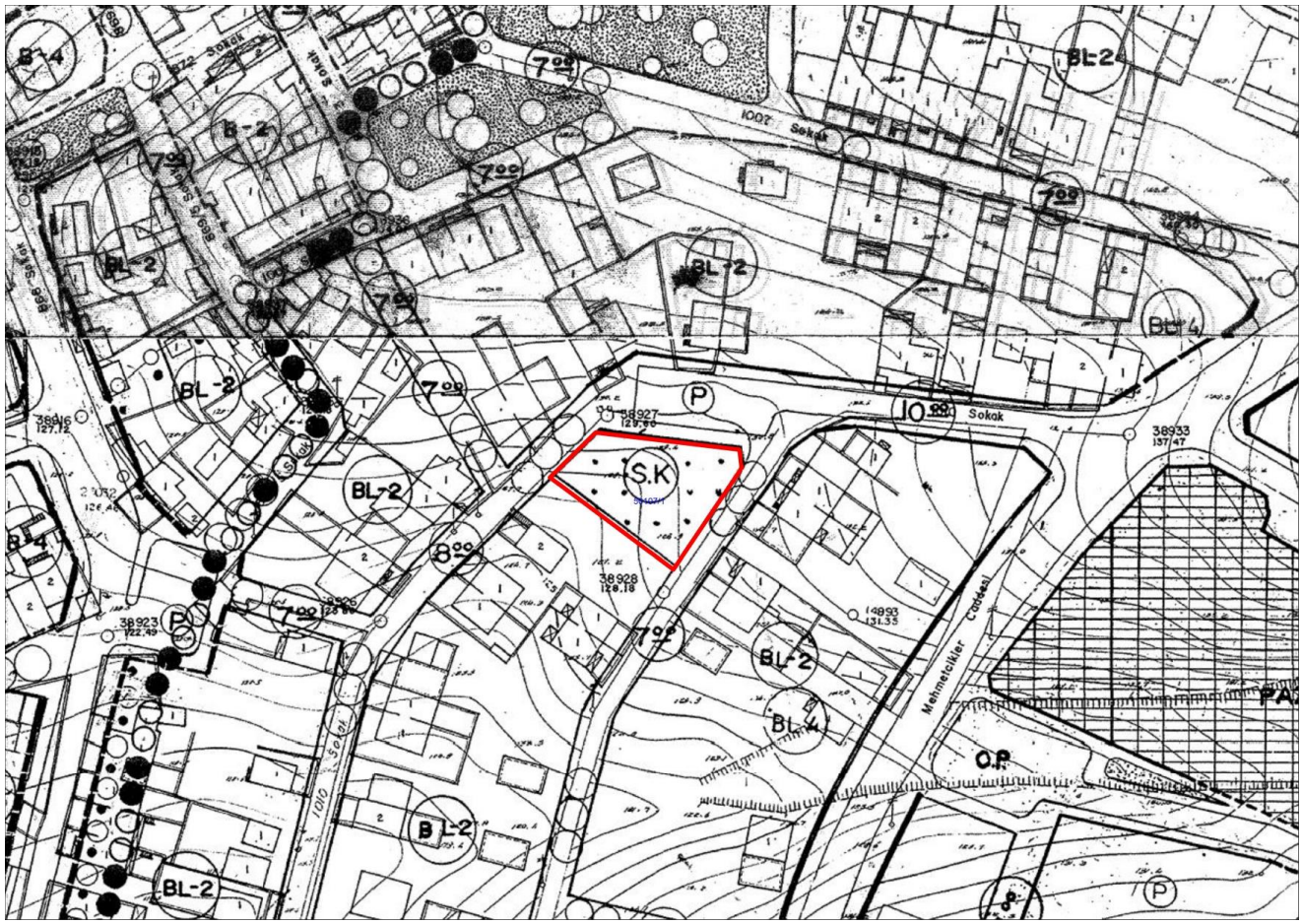
Planlama alanı; 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı kapsamında Buca İlçesi mevcut yerleşim alanı ve yakın çevresini kapsayan; doğuda Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi, batıda Yeşillik Caddesi, kuzeyde Konak İlçesi, güneyde Gaziemir İlçesi ve Orman Alanları ile sınırlandırılmış alana ilişkin hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 14.01.2011 gün, 05/90 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca 09.03.2011 tarihinde onanan ve imar planına askı sürecinde yapılan itirazlardan Belediye Meclisimizin 17.06.2011 tarih, 05.523 sayılı, 11.07.2011 tarih, 05.590 sayılı, 11.07.2011 tarih, 05.591 sayılı, 17.06.2011 tarih, 05.531 sayılı, 17.06.2011 tarih, 05.532 sayılı, 11.07.2011 tarih, 05.595 sayılı ve 08.08.2011 tarih, 05.675 sayılı kararları ile uygun görülen hususlar kapsamında düzenlenerek Belediye Başkanlığımızca 16.09.2011 tarihinde onanan, "1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu"nda "Orta Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmaktadır.



09.03.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu

3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 31.01.1989 gün, 6 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediye Başkanlığımızca onanan, "Buca 1.Bölge G.Ö.B Islah İmar Planı"nda, "Sosyal-Kültürel Tesisler" kullanımında kalmakta olup, planda herhangi bir yapılaşma koşulu getirilmemiştir.



1/1000 ölçekli Buca G.Ö.B. Islah İmar Planı

4. 1/5000 ve 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ:

4.1. Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Dayanakları :

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 05.01.2026 tarih, 2826233 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda; İzmir İli, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesinde, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Orta Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlenmiş olan 50107 ada 1 parselin kullanım kararının "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal-Kültürel Tesisler" olarak belirlenen parselin E=1.50, Yençok: 3 Kat yapılaşma koşullu "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde; *"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zo-*

runluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: ***a)*** *İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.* ***b)*** *İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur..."* hükümleri yer almaktadır. Bu doğrultuda 09.01.2026 tarih, 2828460 sayılı yazımız ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup, 14.01.2026 tarih, 19500928 sayılı yazısında söz konusu plan değişikliklerinin uygun olduğu tarafımıza iletilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 *"Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"*nun 8. Maddesinde: *"İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır."* tanımı yer almakta olup, 50107 ada 1 parselin kullanım kararı güncel mevzuata uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 9. Maddesinde; "*1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;*

a) Bina yükseklikleri, 30 uncu maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol Genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18

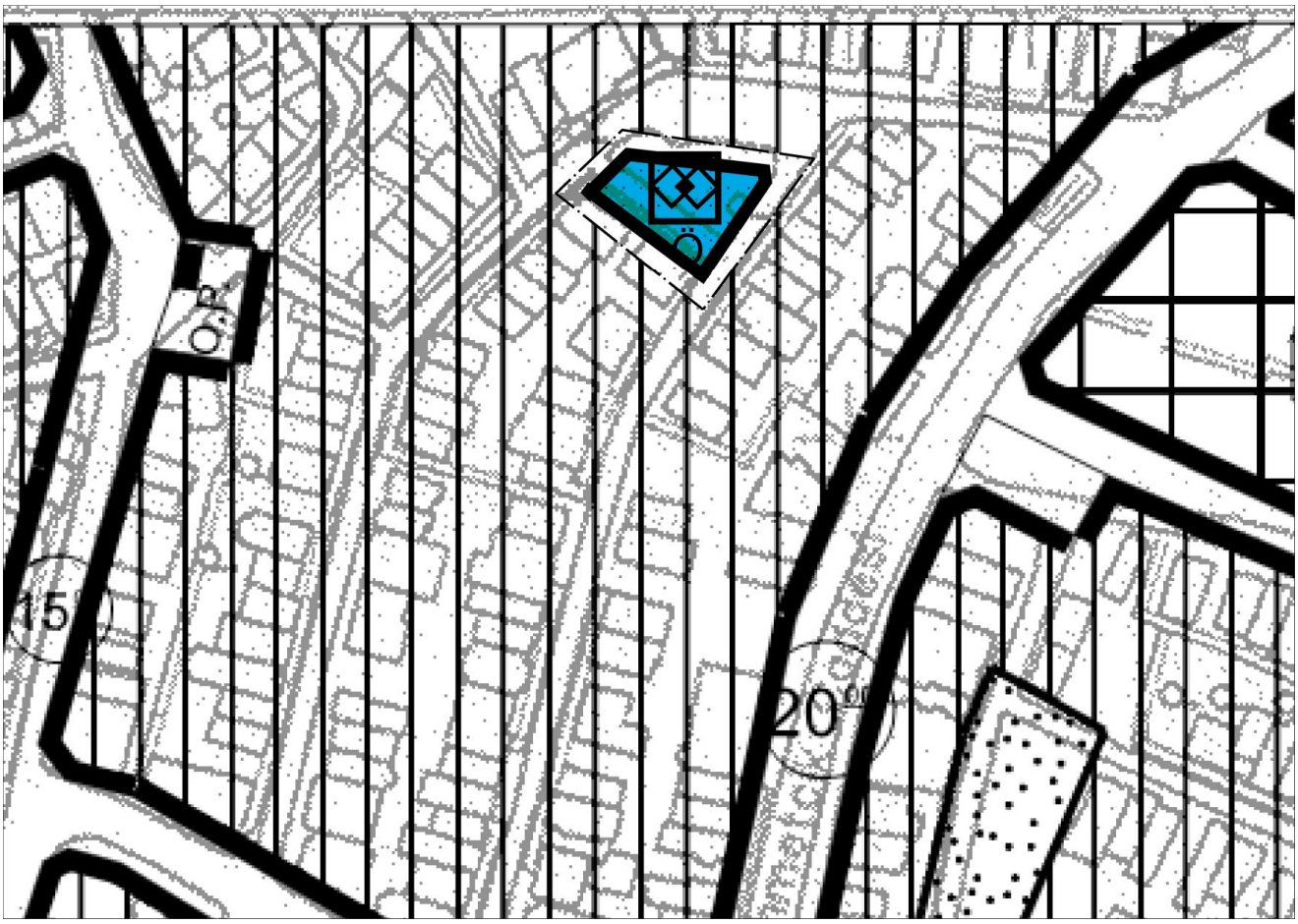
hükmü doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 50107 ada 1 parselin kat yüksekliği bahçe mesafeleri, Yençok=3 kat olarak belirlenmiş olup bahçe mesafeleri önden ve diğer cephelerden 3 metre olacak şekilde belirlenmiştir. İhtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın emsal değerinin E=1.50 olarak belirlenmesi uygun görülmüştür.

4.2. Plan Notları:

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan notlarına;

- *Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
- *Plan onama sınırı dışındaki alanlarda imar planı bilgisi yürürlükte bulunan imar planlarından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenilen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.*

hükümleri getirilmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise plan notlarına;

- *Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.*
- *Plan onama sınırı dışındaki alanlarda imar planı bilgisi yürürlükte bulunan imar planlarından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Aktarma suretiyle paftalara işlenilen imar planı bilgisine göre herhangi bir işlem yapılamaz.*

hükümleri getirilmiştir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.