

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2026)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

Fatima ELLEZ

Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Arı Sokak No:14
Tel: 0538 957 0937 / Nazım / İZMİR
Balçova V.D. 23593/14

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr

Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimari, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Nispetiye Cad:173/4, Mahall Bomonti B Blok, D:104
Kontak V.D. 15005/14 / Telefon: 0232-4455695 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN / Şehir Plancısı / ÇED, ÇMA No: 1611

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	2
2.1. Üst Ölçekli Planlar.....	2
2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	2
2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
2.2. Alt Ölçekli Planlar.....	3
2.2.1. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	3
2.2.2. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	5

1. GİRİŞ

18 mahalleyi kapsayan ve 1.305 ha'lık alan için hazırlanmış olan "İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2026 tarihli, 04.383 sayılı kararı ile 14.05.2026 tarihinde onanmış olup 21.05.2026-19.06.2026 tarihleri arasında bir aylık yasal askı sürecini tamamlamış olup bu plan değişikliği; askı sürecinde İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından tespit edilen 2 adet düzenlemenin gerçekleştirilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Bu kapsamda:

- İzmir Çevre Yolu'ndan Otokent-6. Sanayi Sitesi'ne erişim sağlayan, fiili durumda açık olan karayolu yan yolu imar planına işlenmiştir.
- Plan açıklama raporunda 63 adet olarak belirtilen Kentsel Dönüşüm Bölgesi sınırı sayısı 57 olarak güncellenmiştir.



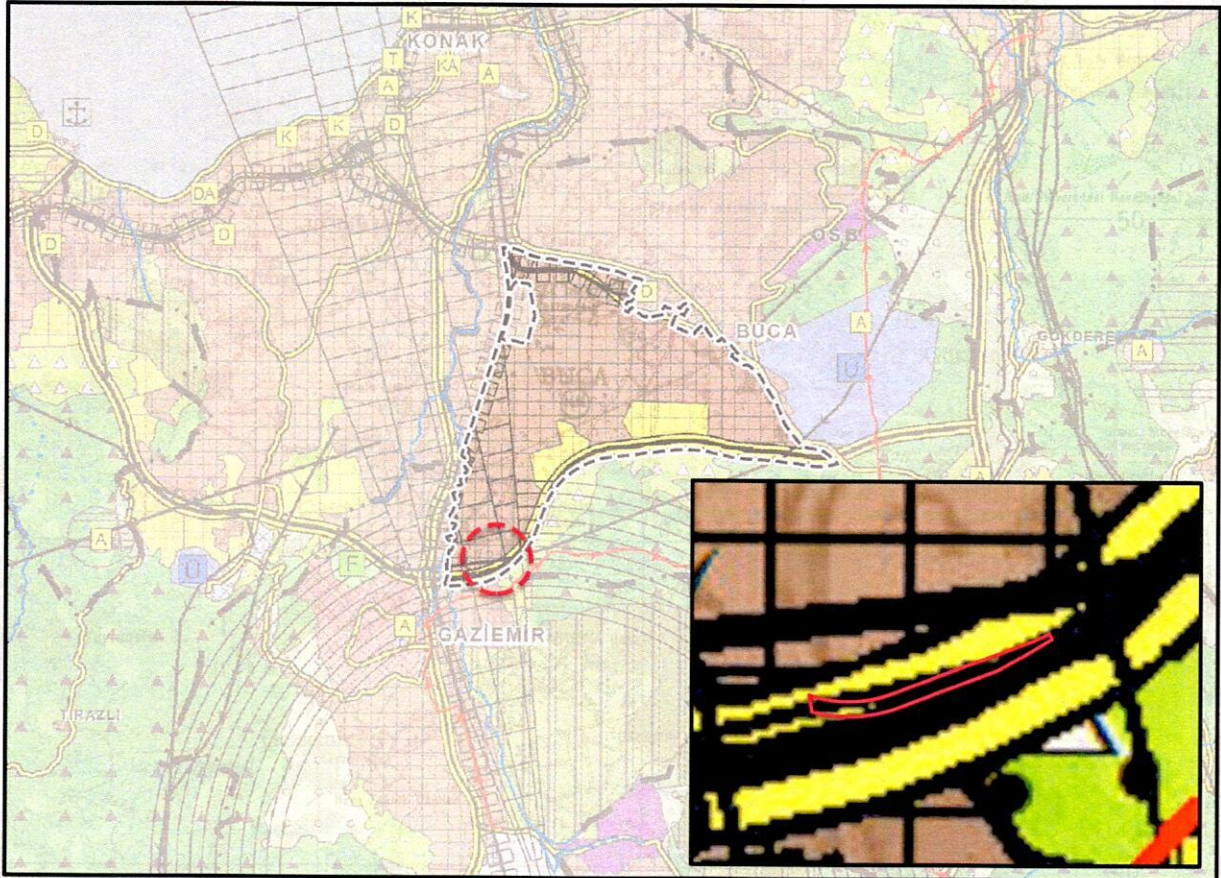
-Buca İlçesi & Güney Planlama Bölgesi-

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.1. Üst Ölçekli Planlar

2.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

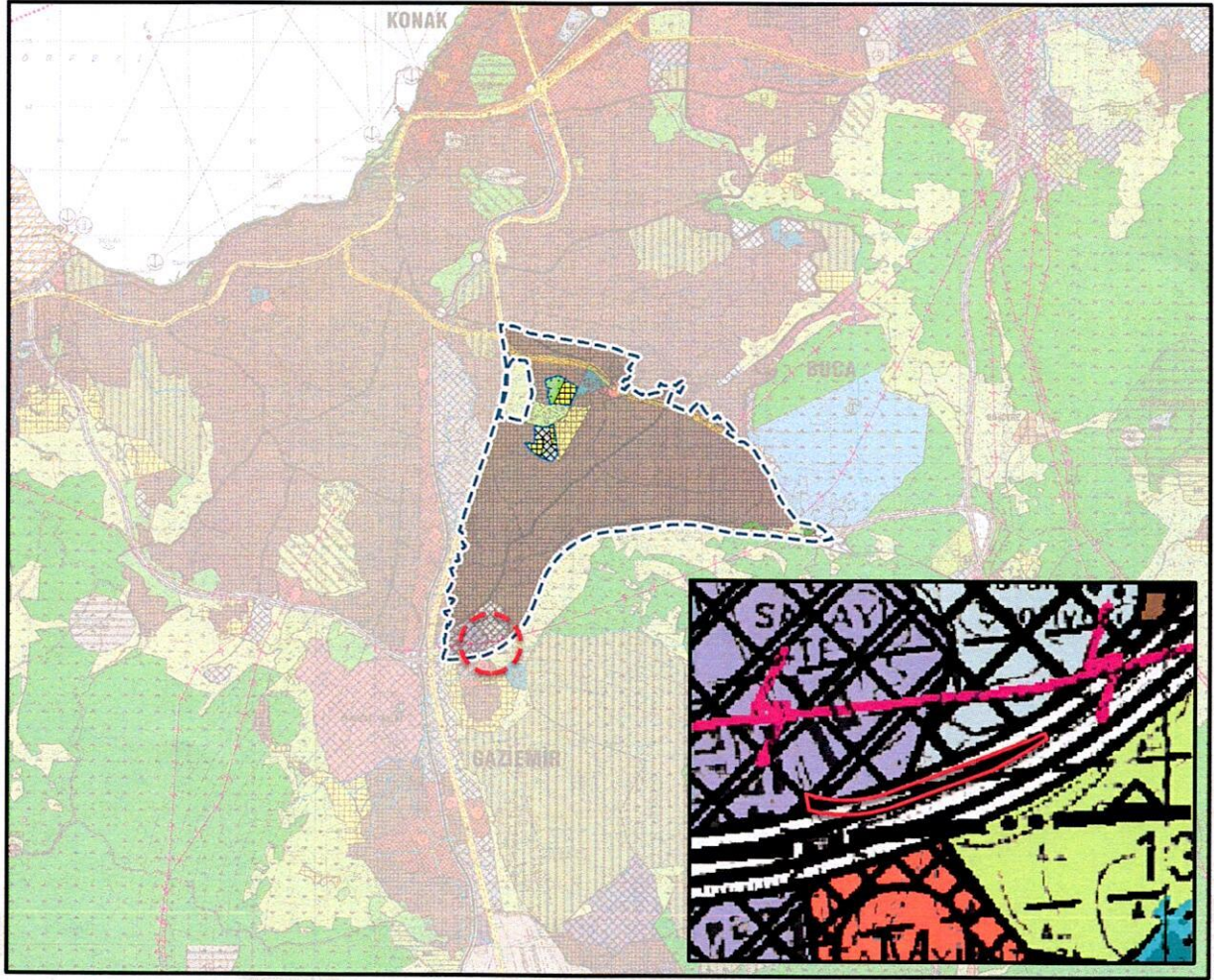
Plan değişikliği sahası, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda; L18 no'lu paftada yer almaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.1.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarihli, 05/843 sayılı meclis kararıyla onanan ve 18.06.2026 onama tarihli değişiklik ile son halini alan "1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"nda; L18-A3 paftasına isabet etmektedir.



-Plan Değişikliği Sahasının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

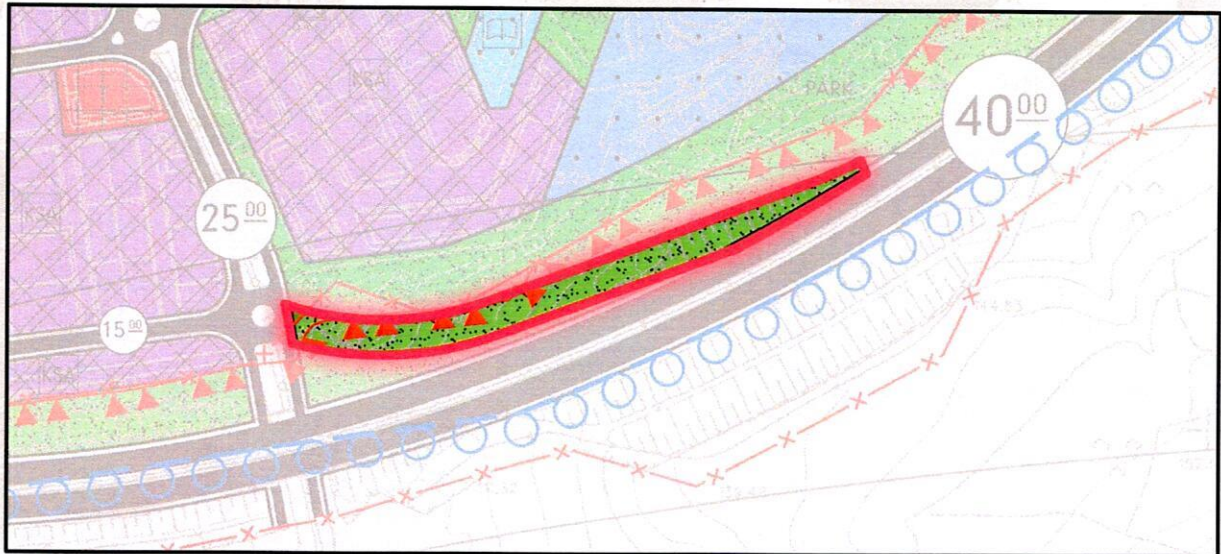
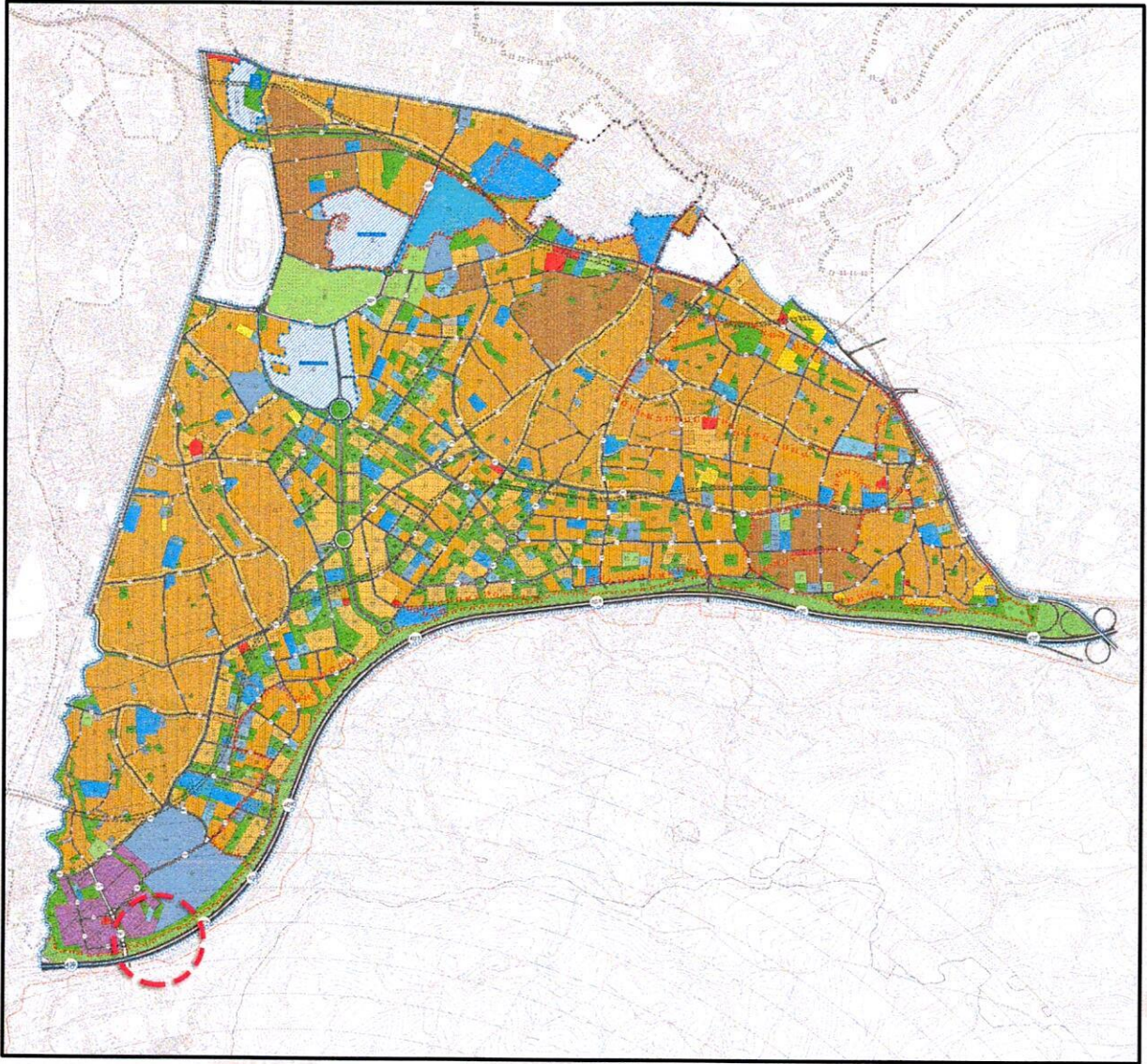
2.2. Alt Ölçekli Planlar

2.2.1. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

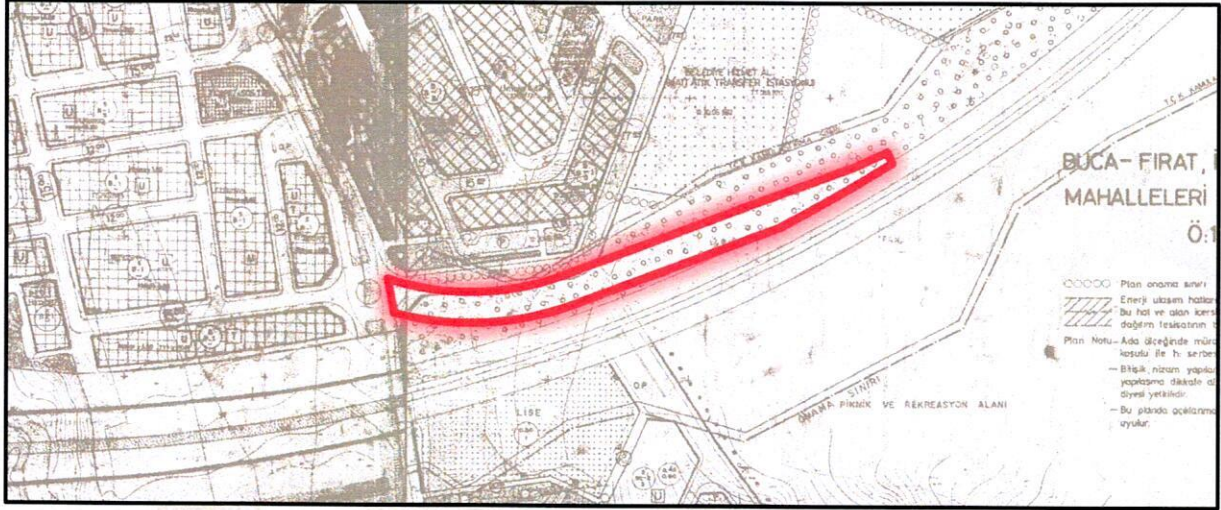
Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2026 tarihli, 04.383 sayılı meclis kararıyla 14.05.2026 tarihinde onanan "İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı"nda kalmakta olup, "Pasif Yeşil Alan" kullanım kararına konudur.

2.2.2. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sahası; Buca Belediye Meclisi'nin 27.02.1998 tarihli, 1998/69 sayılı kararı ile uygun görülerek 22.09.1998 tarihinde onanan otoyol amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, "Karayolu Kamulaştırma Sınırı"nda kalmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-

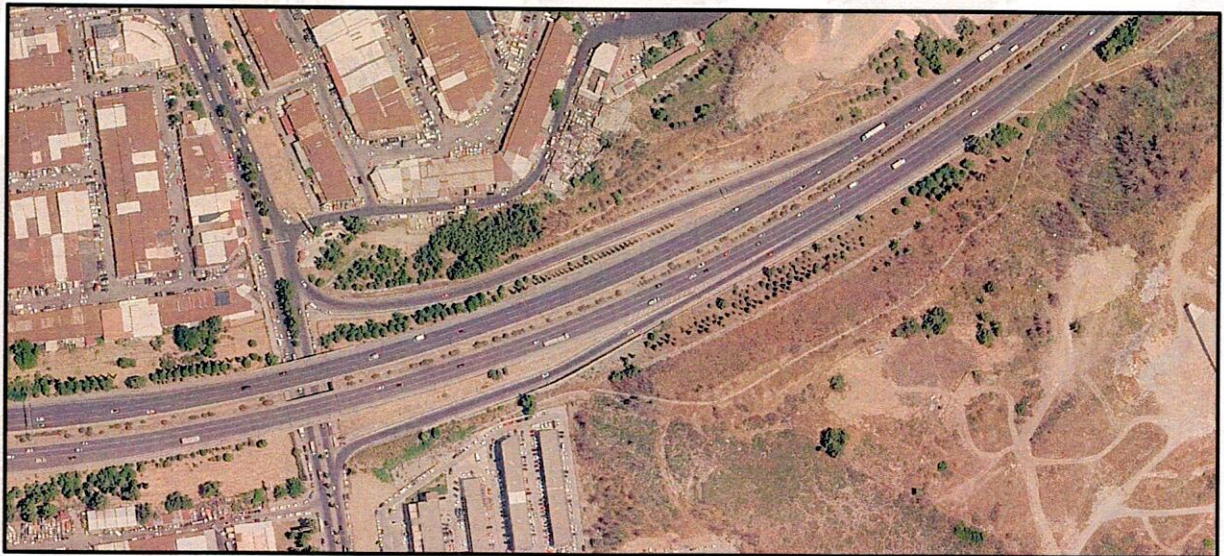


-Plan Değişikliği Sahasının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yürütülen planlama çalışması ile:

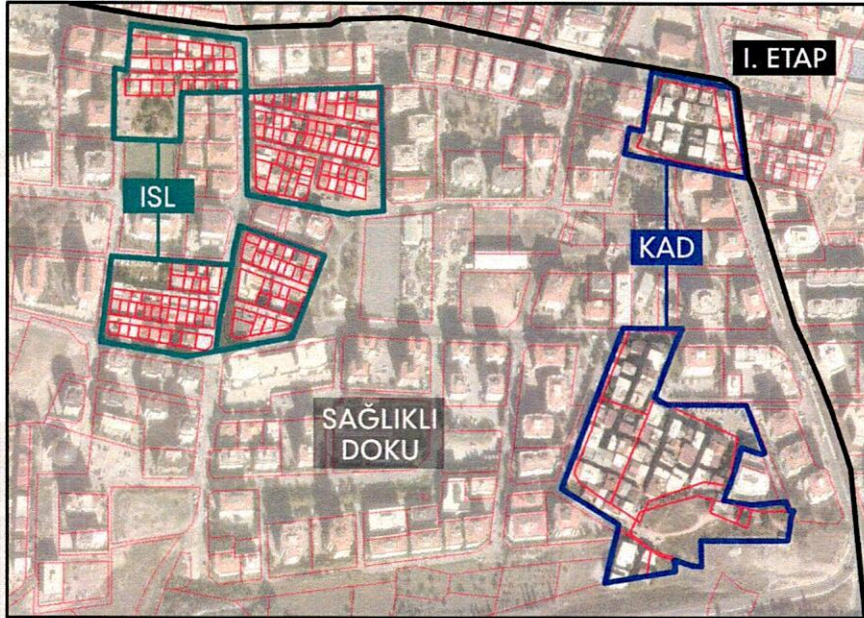
- L18A-18B no'lu paftaya isabet eden, fiili durumda İzmir Çevre Yolu'ndan Otokent-6. Sanayi Sitesi içinde konumlu 371 Sk.'a bağlanan karayolu yan kolunun imar planına işlenmesi sağlanmıştır.
- 14.05.2026 onama tarihli ana imar planının plan açıklama raporunun 51. sayfasında yer verilen "...toplam 63 adet Kentsel Dönüşüm Bölgesi Tespit edilmiştir." ifadesinde geçen "63 adet" verisi "57 adet" olarak güncellenmiştir.



-İmar Planı Değişikliği ile İşlenen İzmir Çevre Yolu Yan Kolu-

1. Etap sınırı içinde toplam kadastral yüzölçümü 1.322.299 m² (~132 ha) olan 3.487 adet **57 adet** taşınmazı kapsayan toplam **63 adet** **Kentsel Dönüşüm Bölgesi** tespit edilmiştir. Ölçeği gereği bu bölgeler **"Birlikte Uygulama Yapılacak Alan"** sınırları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işlenecektir.

Aşağıdaki görselde mülkiyet dokusunun farklılaşmasına istinaden belirlenen iki adet birlikte uygulaması yapılacak alan bulunmaktadır. "Isl" notasyonu ile işaretli alan ıslah parselleri üzerinde yapılaşmış olup, "Kad" notasyonu ile işaretli alan kadastral nitelikli parseller üzerinde şekillenmiştir. Nihayetinde her iki alanda da aynı mekânsal doku oluşmuş olmakla birlikte, kazanılmış hakların korunması, yeni imar haklarının adil bir biçimde dağıtılabilmesi adına örnekteki gibi mülkiyet dokusu bakımından farklılaşan kentsel dönüşüm konu alanlar için farklı birlikte uygulaması yapılacak alan sınırları belirlenmiştir.



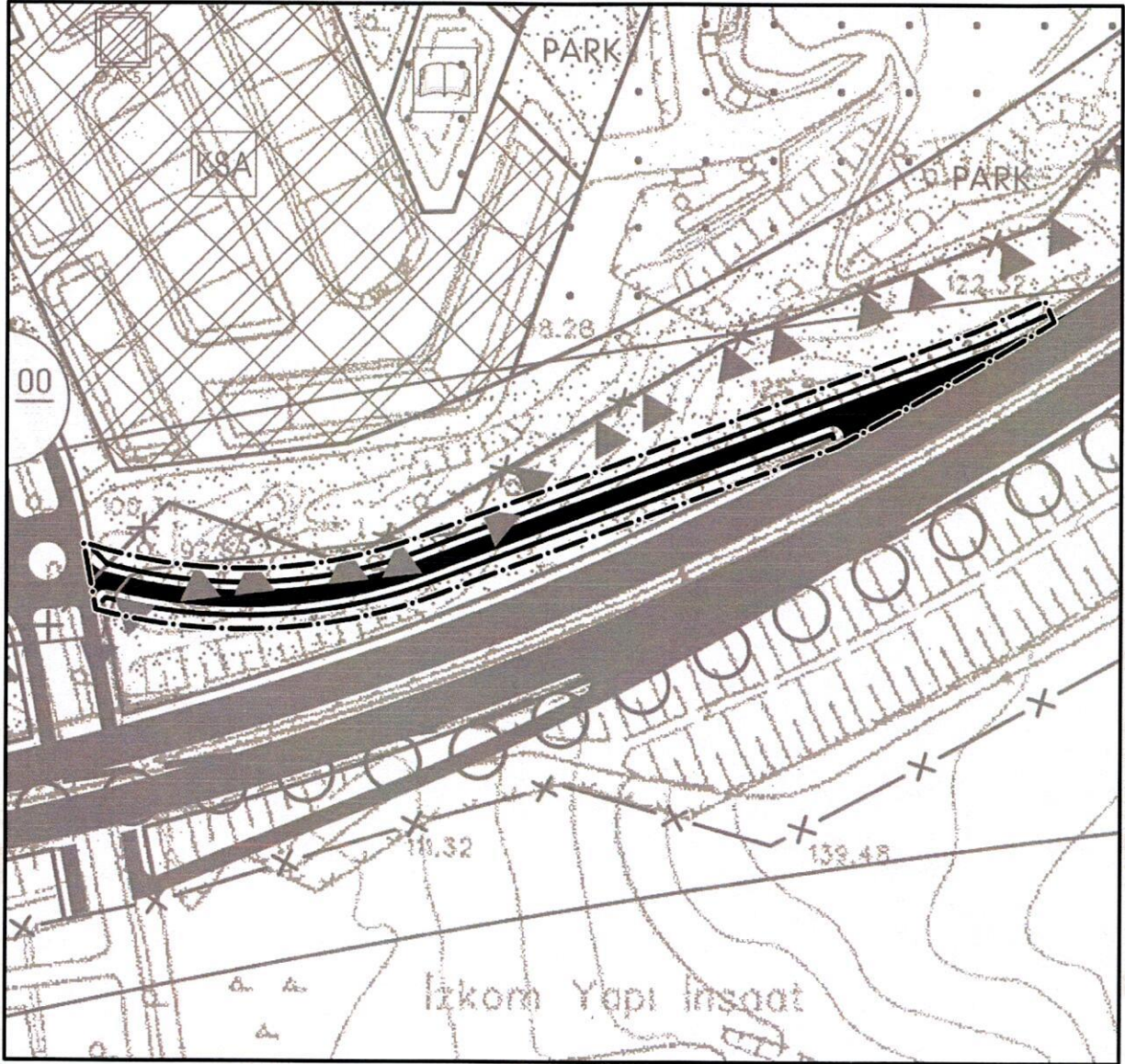
-Örnek / Mülkiyet Dokusuna Göre Belirlenmiş 4 Adet B.U.Y.A. Sınırı-

Birlikte uygulaması yapılacak alan sınırları belirlenirken, mekânsal doku ve mülkiyet dokusu bakımından farklılaşmamasına karşın yerindelik ilkesinin temini adına 15 mt. ve üzeri taşıt yolları ile bölünen alanlar için farklı sınırlar belirlenmiştir.

51

Adres: Mahall Bomonti B Blok, Konak / İZMİR
İletişim: (0232) 445 56 96

-1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği – Plan Açıklama Raporunda Gerçekleştirilen Güncelleme-



-1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği – İzmir-Çevre Yolu Yan Kolunun İşlenmesi-

Plan açıklama raporunda yer alan görseller ölçeksiz olup bilgi verme amaçlıdır.

Saygılarımızla,
BATI PLAN

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0538 857 0937 Narlıdere / İZMİR
Balçova V.D. 23587213304

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimari, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Münselçaya Cad.172/4, Mahall Bomonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1500561147 Telefon: 0232-4455696 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı DEĞ. GMB No: 1611