



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 50110 ADA 1 PARSEL VE
BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

UİP-

Buca Belediyesi Meclis

Karar Tarihi: 04.11.2025

Buca Belediyesi Meclis

Karar Sayısı: 2025/192

Meclis Karar No : 04.238
Meclis Karar Tarihi : 04.11.2025



Görkem DUMAN

Mimar

Buca Belediye Başkanı

Aralık, 2025



İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	3
1. Planlama Alanı Konumu ve Yakın Çevresi	4
2. Doğal Yapı Analizleri	5
3. Mülkiyet Durumu.....	7
4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt	8
5. Tarihsel Gelişim	10
6. Fotoğraf Albümü.....	11
7. Yürürlükteki Plan Kararları.....	14
İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
8. Parselasyon Planı.....	22
9. Planlama Alanına İlişkin Alınmış Kararlar	23
10. İmar Durumu	25
11. Kurum Görüşleri.....	26
12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	27
Plan Yapım Gerekçesi	27
1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi	28
EKLER	31
EK-1: Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 Tarih ve 2016/65 Sayılı Kararı	31
EK-2: Buca Belediye Meclisi'nin 05.06.2023 Tarih ve 2023/57 Sayılı Kararı	36
EK-3: Buca Belediye Meclisi'nin 04.11.2025 Tarih ve 2025/192 Sayılı Kararı	38
EK-4: Parselasyon Planı	39

AS.



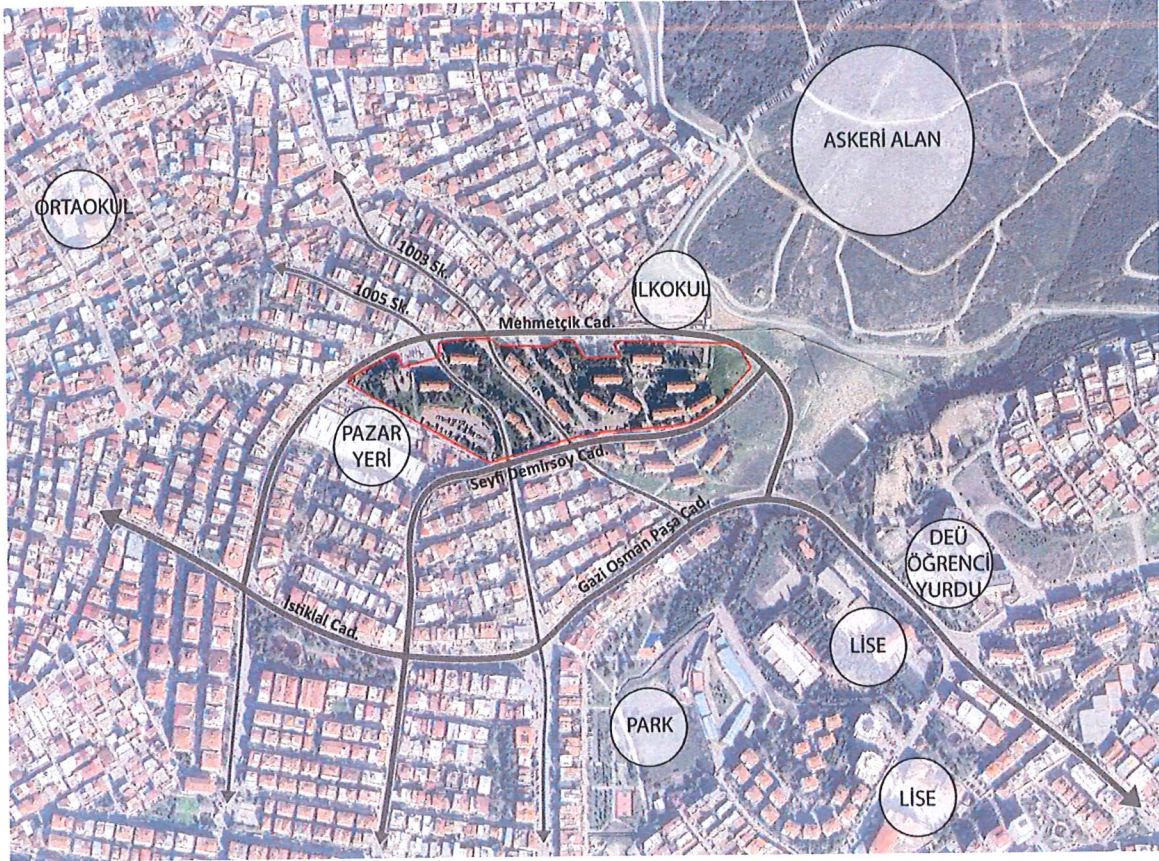
Şekil 1: 50110 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresi	4
Şekil 2: 50110 Ada 1 Parsel Uydu Görüntüsü	5
Şekil 3: Eşyükselti Analizi	6
Şekil 4: Eğim Analizi	6
Şekil 5: Yöneliş Analizi	7
Şekil 6: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	9
Şekil 7: Tarihsel Süreç	10
Şekil 8: Fotoğraf Çekim Yönü	11
Şekil 9: Görsel 1	11
Şekil 10: Görsel 2	12
Şekil 11: Görsel 3	12
Şekil 12: Görsel 4	13
Şekil 13: Görsel 5	13
Şekil 14: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 50110 Ada 1 Parsel	14
Şekil 15: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 50110 Ada 1 Parsel	15
Şekil 16: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında 50110 Ada 1 Parsel	16
Şekil 17: İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 31.01.1989 Tarihli Kararı	17
Şekil 18: 31.01.1989 Tasdik Tarihli Plan Üzerinde 50110 Ada 1 Parsel	18
Şekil 19: Buca Belediye Meclisininin 03.08.2005 Tarihli Kararı	19
Şekil 20: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 17.11.2005 Tarihli Kararı	20
Şekil 21: 27.12.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Plan Onayı	21
Şekil 22: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama Planda 50110 Ada 1 Parsel	21
Şekil 23: GÖB İlan Edilen Alan İçerisinde 50110 Ada 1 Parsel	24
Şekil 24 Hasarlı Bina Tespiti	27
Şekil 25 Öneri 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği	28
Şekil 26 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gösterim - Plan Notları	29
Şekil 27 Meri-Öneri Karşılaştırma	30

TABLolar

Tablo 1 Mülkiyet Bilgisi	7
Tablo 2 177 Nolu Parselasyon Planına Göre 50110/1 Parselin Oluşum Süreci	22
Tablo 3 Plan Değişikliği Alan Dağılımı	28
Tablo 4 Meri Plan-Öneri Plan Alan Dağılımı	30

1. Planlama Alanı Konumu ve Yakın Çevresi

Plan değişikliğine konu alan İzmir İli, Buca İlçesi idari mahalle sınırı olarak Ufuk Mahallesi, tapu mahalle sınırı olarak Kocatepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği Kocatepe Mahallesi, 50110 ada, 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanın kuzeyinden Mehmetçik Caddesi, güneyinden Seyfi Demirsoy Caddesi geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın içerisinden geçen 1019 sokak ve 1023 sokak, kuzey ve güneyden geçen caddelere bağlanmaktadır.



Şekil 1: 50110 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresi

Çalışma alanı içerisinde mevcut kullanımı konut alanıdır. Söz konusu alanın yakın çevresinde de konut fonksiyonlarının yoğun olduğu görülmektedir. Alanın kuzeydoğusunda Sabri Kolçak İlkokulu ve askeri alan, batısında pazar yeri bulunmaktadır. Çalışma alanının yaklaşık 300 metre güneyinde Bahçekapı Parkı, yaklaşık 400 metre güneydoğusunda Buca Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Öğrenci Yurdu yer almaktadır.

AGI.



Şekil 2: 50110 Ada 1 Parsel Uydu Görüntüsü

2. Doğal Yapı Analizleri

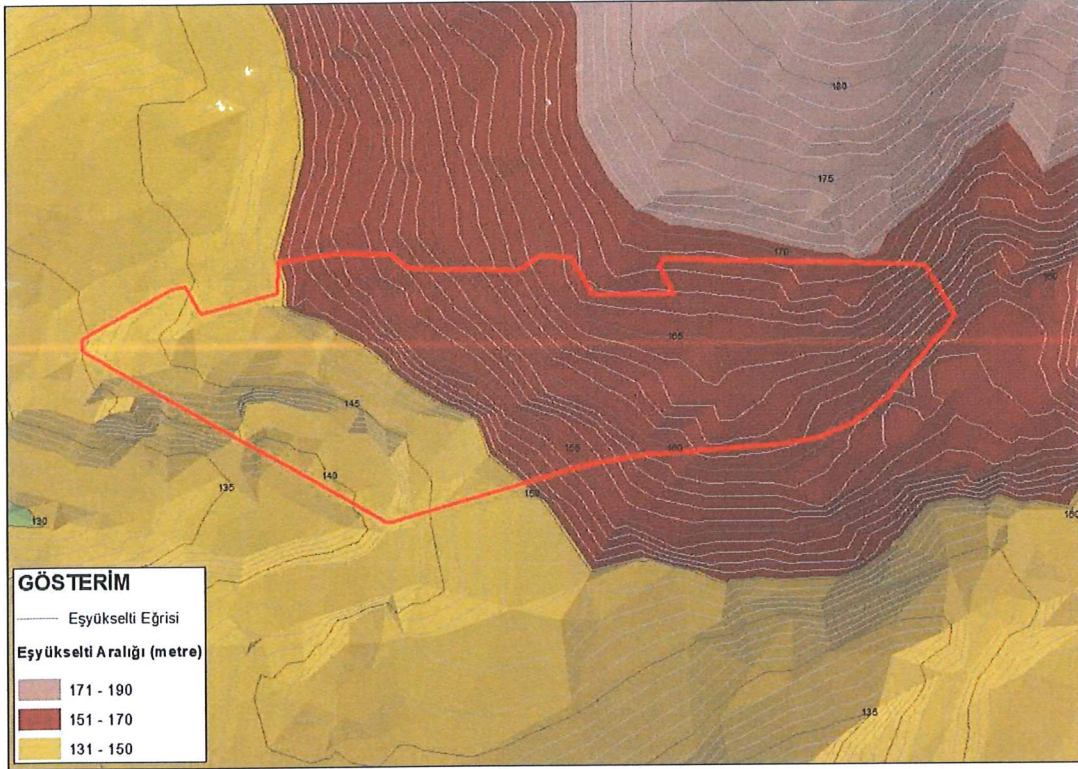
Plan değişikliğine konu Kocatepe Mahallesi 50110 ada 1 parselin eşyükselti, eğim, yönlenme analizleri çıkarılarak mevcut durumdaki doğal yapı öğeleri tespit edilmiştir.

Eşyükselti analizine göre çalışma alanı deniz seviyesinden yüksekliğe göre 139 metre- 170 metre aralığında konumlanmaktadır.

50110 ada 1 parsel ve çevresinin eğim aralığı incelendiğinde; alanın büyük bir kısmı %0-10 eğime sahiptir. Alandaki en yüksek aralık parselin batı kesiminde görülmekte olup %20-30 aralığındadır.

Söz konusu parselin yöneliş durumu ağırlıklı olarak güneybatı ve güney yönündedir. Parselin doğu sınırı güneydoğu yönü hakim iken kuzey batı ve güneybatı sınırı batı yönünde kalmaktadır.

AGI.



Şekil 3: Eşyüksekti Analizi



Şekil 4: Eğim Analizi

297.



4. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt

02.04.2015 onay tarihli İzmir İli, Buca İlçesi Mevcut Yerleşim Ve Yakın Çevresini Kapsayan 2311 Ha'lık Alanda Hazırlanacak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliğine konu Kocatepe Mahallesi 50110ada 1 parselin tamamı “Önlemler Alan 5.1” içerisinde kalmaktadır.

Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmaktadır. Bu alanlara ilişkin rapordaki açıklamalar aşağıdaki gibidir:

İnceleme alanındaki Alüvyon, Aliğa formasyonu ve Çukurköy Volkanitlerine ait rezidüel birimlerin yüzeylendiği, eğimin % 0-10 arasında olduğu alanlardır.

Alüvyon ve rezidüele ait killerin orta-yüksek-aşırı yüksek plastisiteli, düşük orta derecede şişme özelliğinde, sıkı-katı-çok katı kıvamlı özelliğe sahip olduğu belirlenmiştir.

Yapılan taşıma gücü hesaplarında bazı seviyelerde şişme ve taşıma güce problemiyle karşılaşabileceği belirlenmiştir.

0.00-3.50 m kalınlığında dolgu gözlenmiştir.

Alüvyon ve rezidüel zeminlerde yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapı yapı temellerinde farklı oturmalar hesap edilmelidir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda kalınlığı 0.00-3.50 m arasında kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Alüvyon ve rezidüel birimlerin mühendislik parametreleriyle çözülmeye çalışılmalıdır.

- Bu alanlarda, alüvyon ve rezidüele ait birimlerde belirlenen şişme, taşıma gücü vb. Sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılması ve belirlenecek zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir.*
- Alüvyon ve rezidüel zeminlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturmaları hesap edilerek gerekli önlemler belirlenmelidir.*
- Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*
- Yapı yüklerinin tartışılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.*

AG.



İL	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	BUCA	
BELDE	-	
KÖY/MAH	-	
MEVKİİ	-	
PAFTA	L18-a-08-c, L18-a-09-d, L18-a-09-c, L18-a-10-d, L18-a-13-b, L18-a-14-a, L18-a-14-b, L18-a-15-a, L18-a-13-c, L18-a-14-d, L18-a-14-c, L18-a-15-d, L18-a-18-b	
ADA	2311 Hektarlık Alan	
PARSEL	-	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

İbrahim YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Sani ERGÜN
Jeoloji Mühendisi

Özkan KÖSE
Jeoloji Mühendisi

Erdal ÇAKIR
Jeofizik Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

21.10.2015
Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

01.09.2015
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

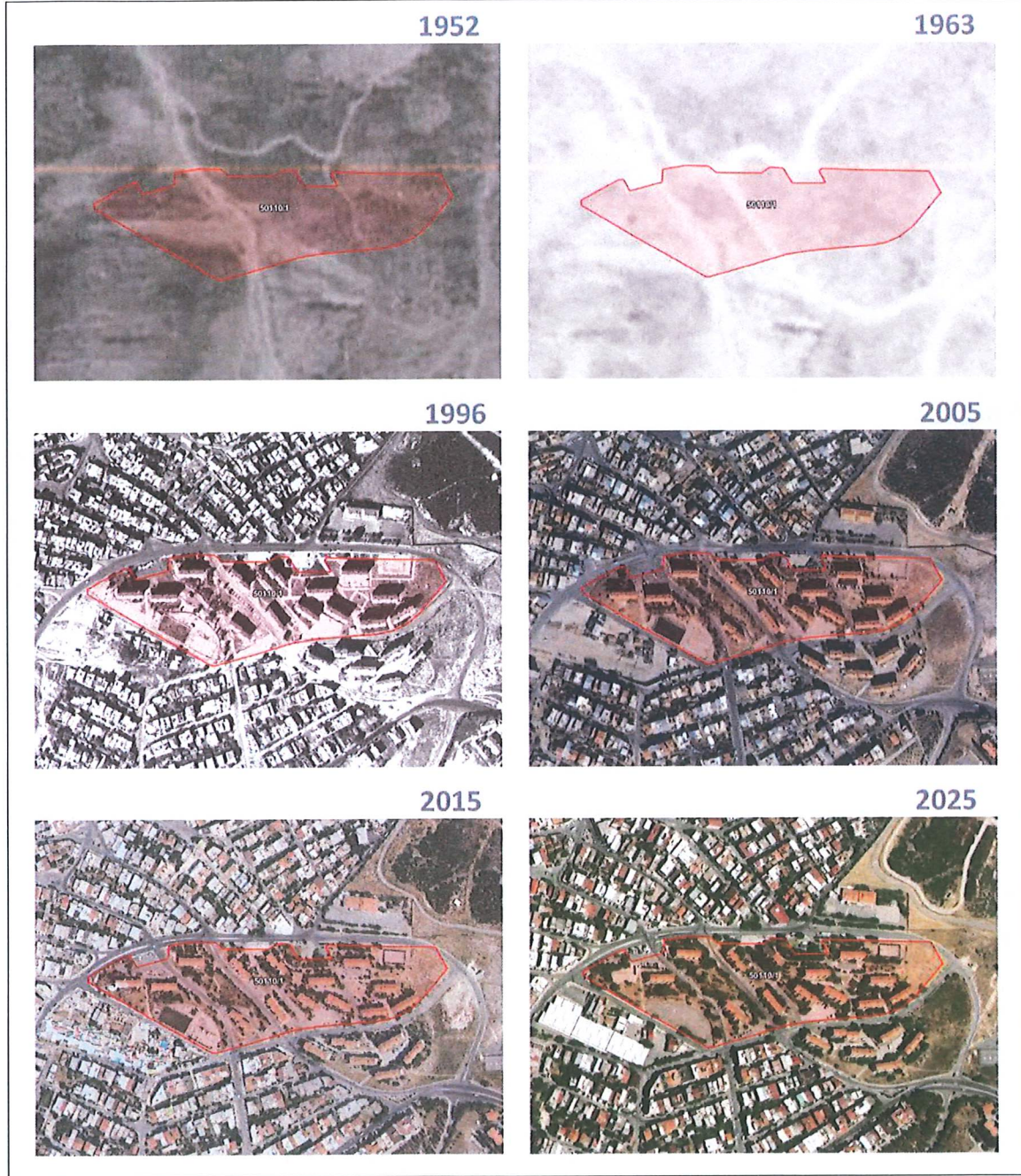
ASLI GİBİDİR
Pehlivan BİLOĞ
Şube Müdürü V.

ONAY
21/10/2015
Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 6: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

5. Tarihsel Gelişim

Plan değişikliğine konu olan parselin 1952, 1963, 1996, 2005, 2015 ve 2025 uydu fotoğrafları üzerinden mekânsal gelişimi izlenmiştir.

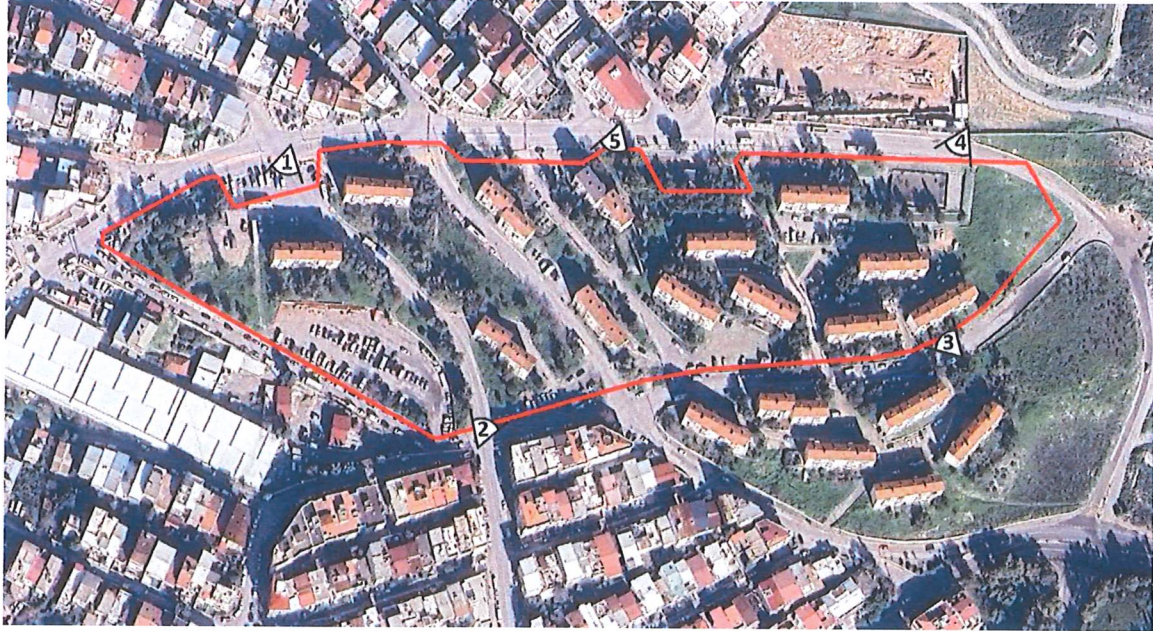


Şekil 7: Tarihsel Süreç

AG.

6. Fotoğraf Albümü

Plan değişikliğine konu 50110 ada 1 parselin uydu üzerinden çekim yönleri gösterilmiştir.



Şekil 8: Fotoğraf Çekim Yönü



Şekil 9: Görşel 1

ASİ



Şekil 10: Görsel 2



Şekil 11: Görsel 3

AG.

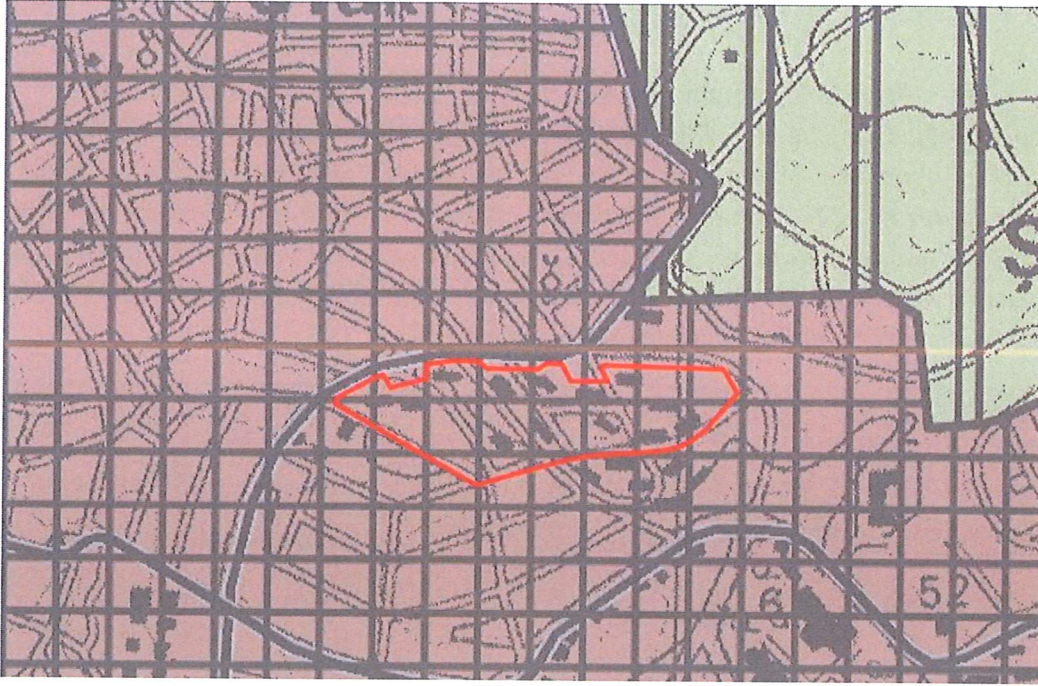


Şekil 12: Görsel 4



Şekil 13: Görsel 5

AG.

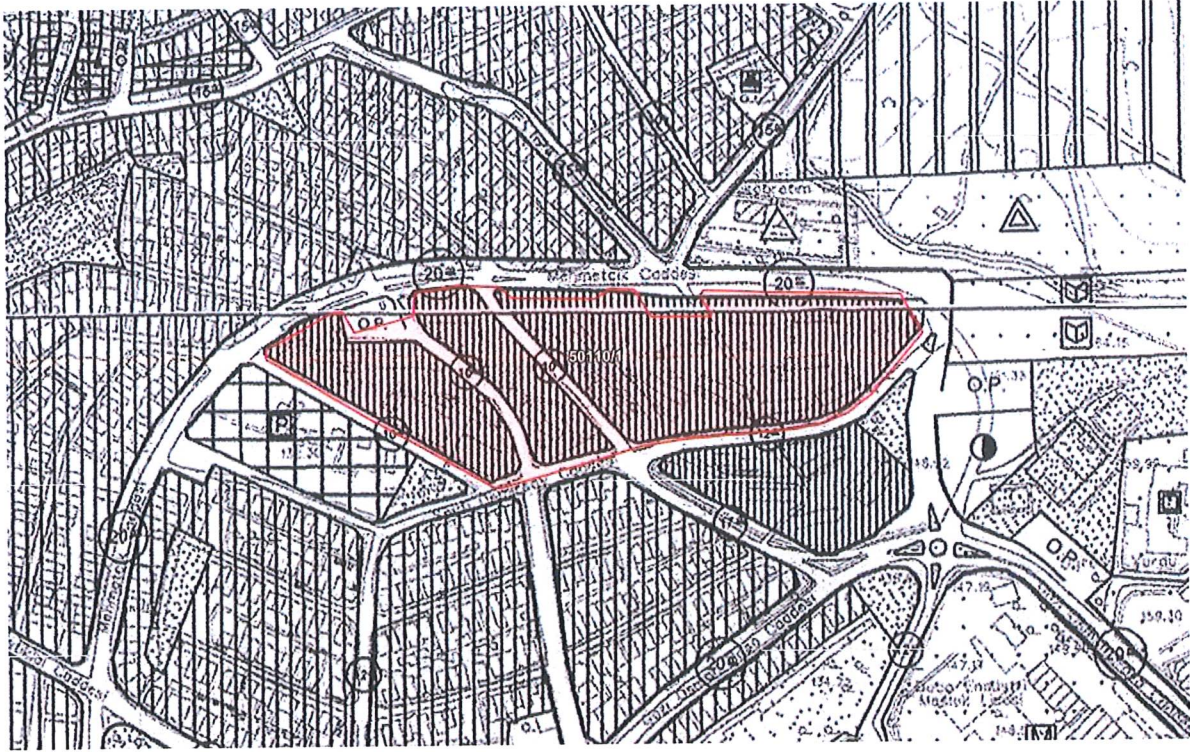


Şekil 15: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 50110 Ada 1 Parsel

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen Konut, kısmen Otopark Alanı, kısmen Yol kullanım kararlarında kalmaktadır.

AG.



Şekil 16: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında 50110 Ada 1 Parsel

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **31.09.1989** gün ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış olan Buca-GÖB (1.Bölge) 1/1000 Ölçekli İslah İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

AS.



İZMİR BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ

Kararlar A	30.1.1989
GELİŞTİRME	6.2.1989
TEKLİF	41
E K I	0

Karar No. 6
Karar Tarihi 31.1.1989

MECLİS KARARI

Başkanlık Makamından Meclisimize sunulan Plan Pg. Koo.ve Proje Şube Müdürlüğünün 30.1.1989 tarih ve 3243 sayılı yazılarında:

Belediyemizce ihalesi yapılan Buca (I.Bölge) G.Ö.B. ıslah imar planı uygulaması için, ıslah imar planı yapımına esas olacak analiz paftaları Harita Şube Müdürlüğünün 16.12.1988 gün, 6284 sayılı yazısı ekinde Müdürlüğümüze gönderilmiş ve bu bilgiler ışığında Muca (I.Bölge) G.Ö.B.ıslah imar planı önerisi Müdürlüğümüzce hazırlanmıştır. Söz konusu öneri ıslah imar planının Meclisimizce incelenerek, uygun görüldüğü takdirde 2981/3290 sayılı kanunun 6/C maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere gerekli kararın alınması hususunu tensiplerinize arz ederim. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı teklif Başkanlıkça okutturulmuş müzakere edilmiş olup, teklif gereğince işlem yapılması Meclisimizce oybirliği ile kabul edildi.

Dr.Burhan ÖZFATURA
Meclis Başkanı

Seda KAHRAMAN Mevlüt HEPSEVEN Hüseyin ÖZDİLEK C.TOKEM
Katip Katip Katip Katip

ASLI GİBİDİR

S/E

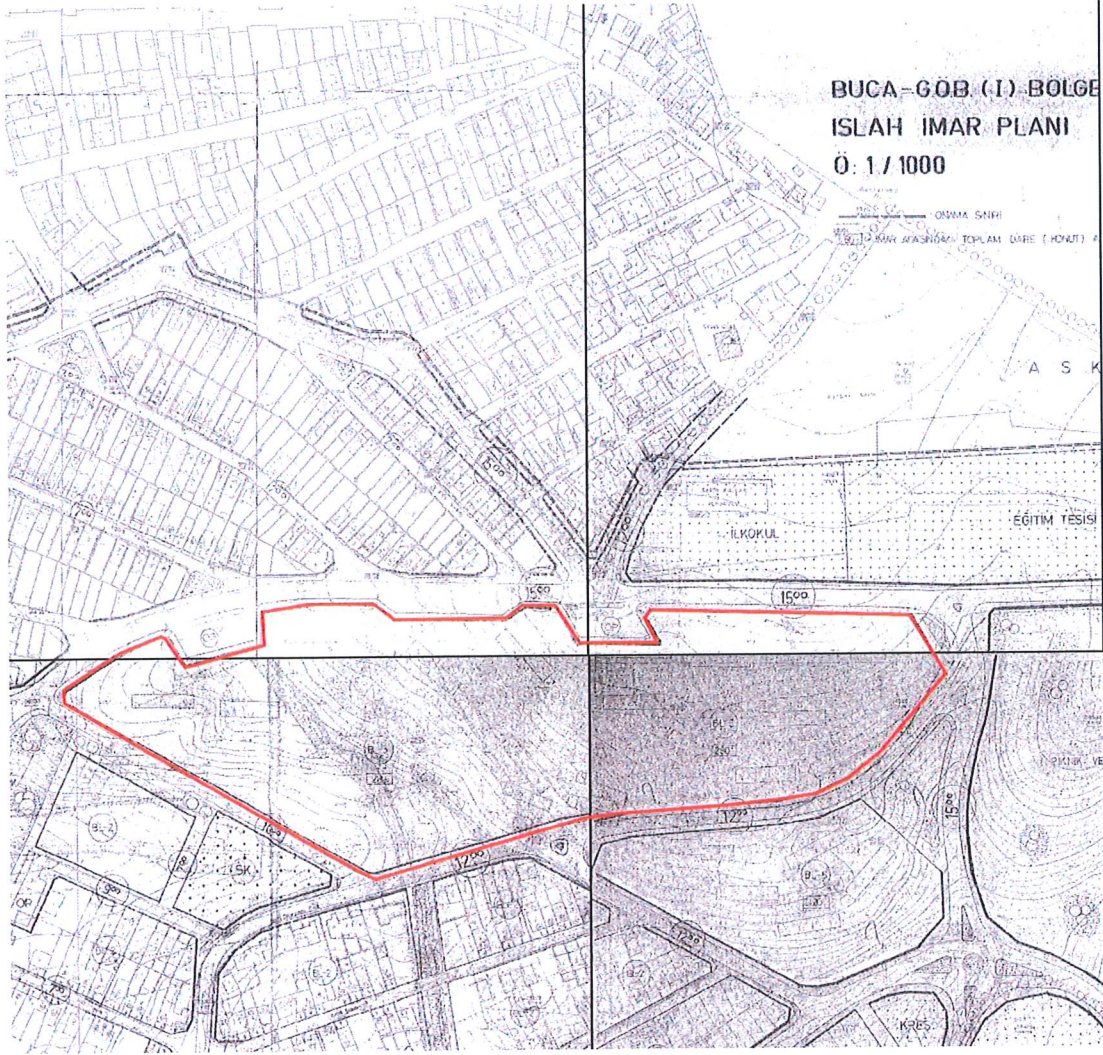
BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ	
Plan Pg. Koo.ve Proje Şube Müdürlüğü	
Sayı No.	287
Kayıt Tarihi	06 SUBAT 1989



Ali YILDIZ
Kararlar ve Tutanaklar
Şube Müdürü

Şekil 17: İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 31.01.1989 Tarihli Kararı

AGI.



Şekil 18: 31.01.1989 Tasdik Tarihli Plan Üzerinde 50110 Ada 1 Parsel

Buca Belediye Meclisi'nin 03.08.2005 tarih ve 2005/110 sayılı kararı ile (Şekil 19) plan değişikliğine konu taşınmazın içerisinde yer alan, Mehmetçik Caddesi ile Seyfi Demirsoy Caddesi arasında kalan 1019 ve 1023 nolu mevcut sokakların imar planına işlenmesine karar verilmiştir. Bu karara göre hazırlanan 1/1000 ölçekli plan tadilatı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2005 tarih ve 1022 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu 7/b maddesi uyarınca **27.12.2005** tarihinde onanmıştır.

Mevcut yolların işlendiği tadilat sonucunda 50110 ada 1 parşel, yürürlükteki 1/1000 ölçekli planda Blok Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı, kısmen Açık Bölgesel Otopark Alanı, kısmen Yol, kısmen Trafo kullanım kararlarında kalmaktadır.

AG.



T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:03.08.2005
KARAR SAYISI:2005/110

BAYINDIRLIK KOMİSYON KARARI

Meclisimizin 01.06.2005 tarihli toplantısında Bayındırlık Komisyonuna incelenmek üzere gönderilen önerge komisyonumuzca incelenmiştir.

İSTEM:

Buca ,Ufuk mahallesi,22 N-III a ,22 N-II d,22 N-I c,22 N- IV b paftalarına isabet eden Mehmetçik Caddesi , No: 54'te belediye lojmanlarında ikamet eden vatandaşların belediyemize verdiği 09.05.2005 tarihli dilekçelerinde binalarının ön tarafından geçmekte olan yolun aydınlatılması için TEDAŞ'a yapılan müracaat sırasında söz konusu yolun imar planlarında görünmediği bu nedenle Mehmetçik Caddesi ile Seyfi Demirsoy Caddesi arasında bağlantıyı sağlayan oldukça işlek bir yol olan asfalt kaplaması yapılmış yaklaşık 10 metre genişliğine sahip iki adet yolun imar planlarına işlenilmesi istenilmektedir.

YERİN TANIMI

Söz konusu yer , Buca ,Ufuk mahallesi,Mehmetçik Caddesi ile Seyfi Demirsoy Caddesi arasında kalan 1019 ve 1023 sokakların bulunduğu alan.

KOMİSYON KARARI:

İstem; Bayındırlık Komisyonunca incelenmiş olup, Buca,Ufuk mahallesi, Mehmetçik Caddesi ve Seyfi Demirsoy Caddesi arasında kalan asfalt kaplaması yapılmış olan 1019 ve 1023 nolu mevcut sokakların 10 metrelik yaya yolu olarak imar planlarına işlenmesine ve talebin oybirliğiyle kabulüne karar verilmiştir.

KARAR : Bayındırlık Komisyon raporu Meclisimizce müzakere edilmiş olup, 10 metrelik yaya yolu ibaresinin çıkarılarak, Buca,Ufuk mahallesi, Mehmetçik Caddesi ve Seyfi Demirsoy Caddesi arasında kalan asfalt kaplaması yapılmış olan 1019 ve 1023 nolu mevcut sokakların 10 metrelik trafik yolu olarak imar planlarına işlenmesinin KABULÜNE, oy birliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Cemil ŞEBOY

KATİP
Neşat ARSLAN

KATİP
Fahrettin KOCABIÇAK

KATİP
Mesut KOCAMAZ

23.08.2005
ASLI GİBİDİR

Fatih DOĞAN
Şehir Planlama

7. Döğm

Lale GÜLER
Yazı İşleri Müdürü V.

Şekil 19: Buca Belediye Meclisinin 03.08.2005 Tarihli Kararı



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : B.05.0.MİD.4.35.00-05.1022
Karar Tarihi :17.11.2005

MECLİS KARARI

Meclisimizin 10.10.2005 tarihli toplantısında, İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergese ilişkin, 26.10.2005 tarihli komisyon raporunda;

Meclisimizin 10.10.2005 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen 06.10.2005 gün ve 4149 sayılı Plan Program. Koordinasyon Şube Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergese, Komisyonumuzun 26.10.2005 tarihli toplantısında incelendi. Buca Belediye Meclisinin 03.08.2005 gün ve 2005/110 sayılı kararı ile uygun görülen Ufuk Mahallesi 22N IIIa, 22N Ic, 22N IVb, 22N IId pafta 50110 ada 1 parselde halihazırda bulunan ancak imar planlarında görünmeyen 1019 ve 1023 nolu sokakların 10 m.lik trafik yolu olarak imar planları üzerine işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisi, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin tasviplerine arz olunur. Denilmektedir.

Yukarıdaki metni yazılı rapor Başkanlıkça okutturularak müzakere edilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu Meclisimizce oy birliği ile kabul edildi.

Aziz KOCAOĞLU
Meclis Başkanı

Ebru OKAY
Katip

Funda AKDAĞ AVCI
Katip

Ömer PEKER
Katip

Mehmet İLKBAHAR
Katip



ASLI GİBİDİR

F/O

Şekil 20: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2005 Tarihli Kararı

AG.



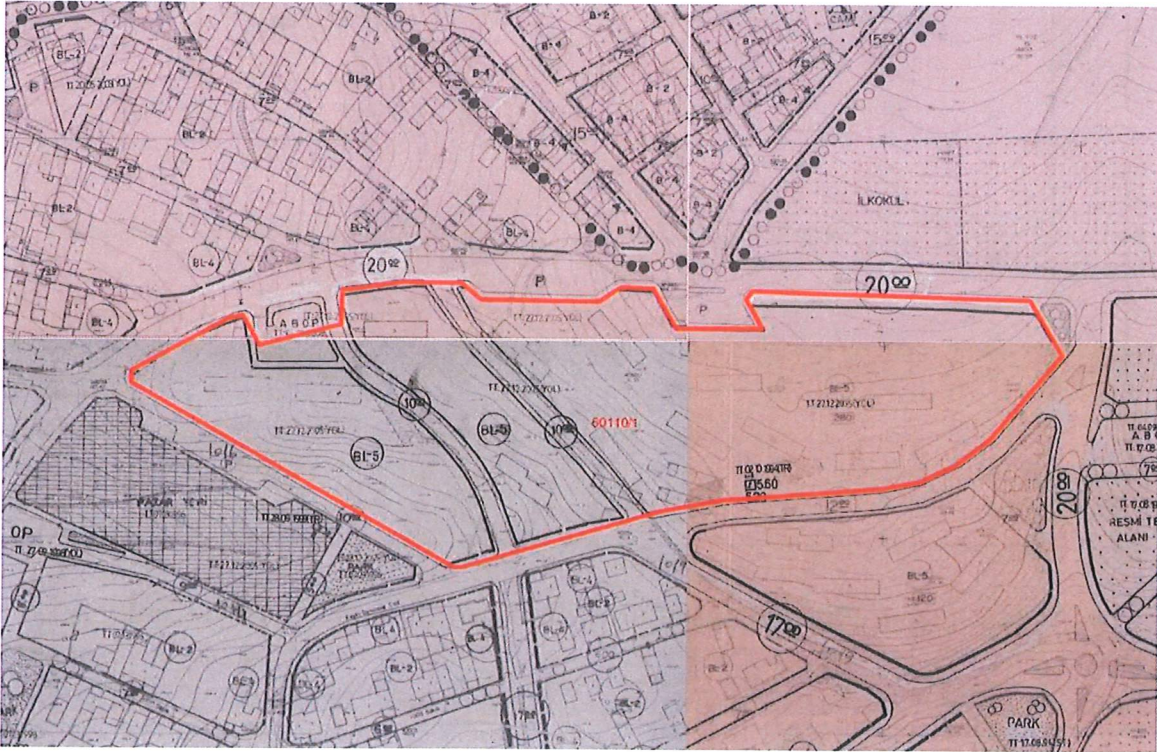
Pl. 35.05.1.02 / 5641
Değişiklik No: 755

BUCA Belediye Meclisinin 03.08.05 tarih,
2005/110 sayılı kararı ile kabul edilen Ufuk Mah
İmar planı - değişikliği - revizyon 5216 sayılı
Kanun'un 7/b maddesi gereğince Büyükşehir
Belediye Meclisinin 13.11.05 tarih, 05-1022 sayılı
Kararı ile aynen / değişiklikle onandı.

27.12.2005
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Şekil 21: 27.12.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Plan Onayı



Şekil 22: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama Planda 50110 Ada 1 Parsel

AGT.



8. Parselasyon Planı

Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi 50110 ada 1 parsel, Buca Belediye Encümeninin 17.10.1991 tarih ve 1991/1850 sayılı kararı ile onanmış olan 177 nolu parselasyon plan sonucunda oluşmuştur (Ek-4: Parselasyon Planı). Söz konusu parseli oluşturan kök parseller 601/64, 601/44, 606/1, 606/2, 610/6, 610/7, 610/8 parsel olmak üzere 7 adettir. Parselasyon planının 3194 sayılı kanununa göre yapılan dağıtım cetveline göre;

- 601 ada 64 parselde %35 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış olup kalan alan büyüklüğünün yaklaşık %14'ü olan **2.390 m²**si 50110 ada 1 parselde tahsis edilmiştir.
- 601 ada 44 parselde %35 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış olup kalan alan büyüklüğünün yaklaşık %14'ü olan **11.068 m²**si 50110 ada 1 parselde tahsis edilmiştir.
- 606 ada 1 parselde de %35 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış olup geriye kalan alanın tamamı olan **365 m²**si 50110 ada 1 parselde tahsis edilmiştir.
- 606 ada 2 parsel, 610 ada 6, 7 ve 8 parsellerde düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmamış olup bu parsellerin toplamının %54'ü olan **29.744 m²**si 50110 ada 1 parselde tahsis edilmiştir.

177 nolu parselasyon planı sonucunda oluşan 50110 ada 1 parsel 73567 m²'dir. Bu parselin %32'sini oluşturan kısmında %35 düzenleme ortaklık payı kesintisi olmuşken parselin 68'inde düzenleme ortaklık payı kesintisi %0'dır.

Tablo 2 177 Nolu Parselasyon Planına Göre 50110/1 Parselin Oluşum Süreci

Mülkiyet	Ada	Parsel	Alan (m ²)	DOP m ²	DOP Oran	DOP sonrası kalan m ²	50110/1 parselde gelen m ²	Oran
Konak Belediyesi	601	64	27.023	9,458	35%	17,565	2,390	14%
Maliye Hazinesi	601	44	124.643	43,625	35%	81,018	11,068	14%
Maliye Hazinesi	606	1	561	196	35%	365	365	100%
İzmir Büyükşehir B.	606	2	7.504	-	-	KESİNTİ YOK	29.744	54%
İzmir Büyükşehir B.	610	6	10.060	-	-			
İzmir Büyükşehir B.	610	7	31.825	-	-			
İzmir Büyükşehir B.	610	8	5.852	-	-			
Toplam							43,567	

AGI.

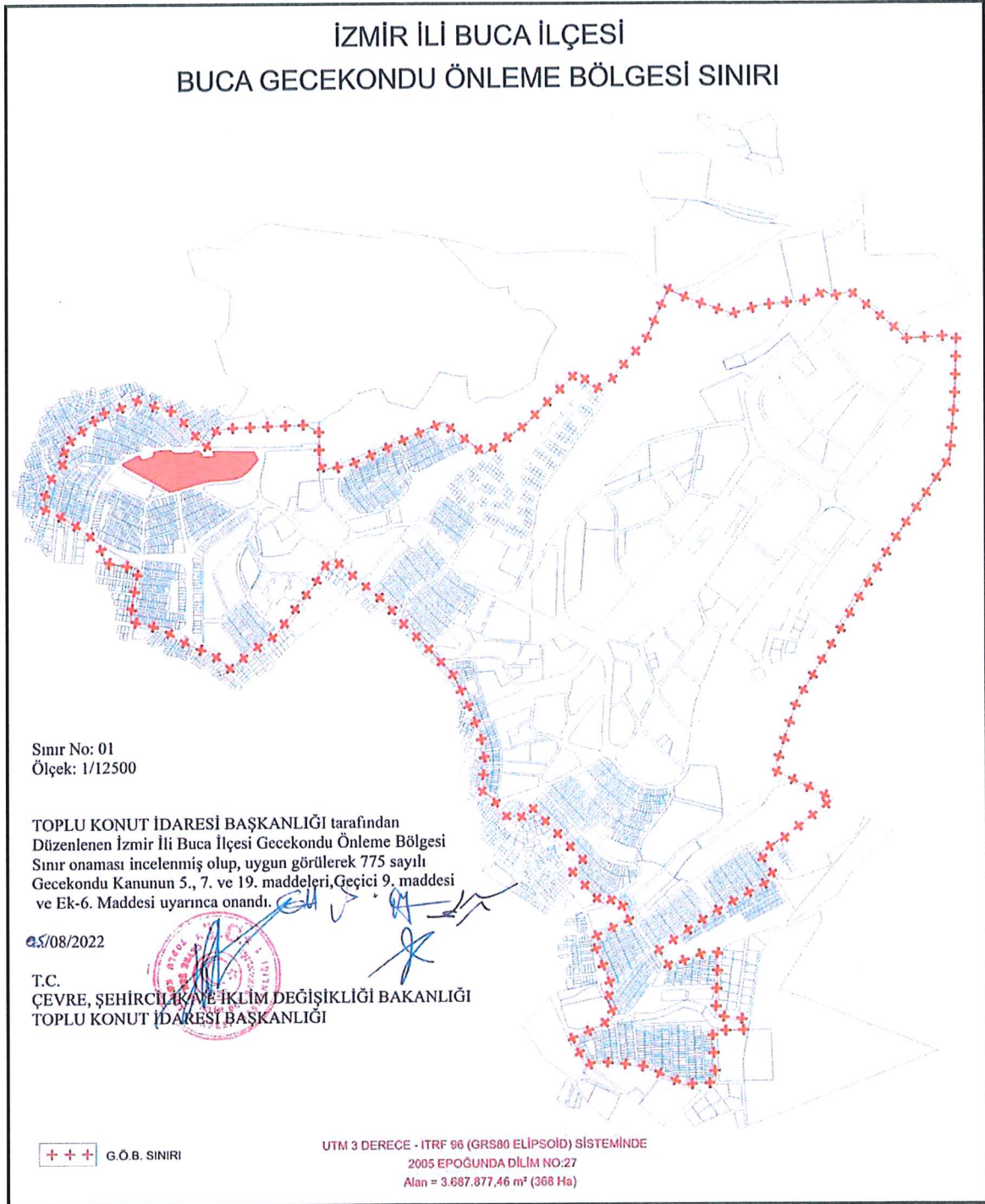


9. Planlama Alanına İlişkin Alınmış Kararlar

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 08.08.2022 tarih ve 272851 sayılı yazısında; *"İzmir İli, Buca İlçesindeki ekli krokide gösterilen alan, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca işlem yapılmak üzere, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5.,7., 19. maddeleri, Geçici 9. maddesi ve Ek-6. maddesi uyarınca İdaremizce İzmir ili, Buca ilçesi, "Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilmiştir"* ifadeleri yer almaktadır. Şekil 23'de yazı ekinde iletilen kroki üzerinde plan değişikliğine konu parsel gösterilmiştir.

Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 tarih ve 2016/65 sayılı kararı ile "Başkanlık Önergesi ile İslah İmar Planı sınırları içerisinde yer alan **50110 ada 1 parsel** ve 50136 ada 1 parselde konumlanan 55.504 m²'lik alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağından yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulması" kabul edilmiştir.

Plan Proje Müdürlüğü'nden Buca Belediye Meclisi'ne sunulan 22.05.2023 tarih ve 60611 sayılı yazısında; İzmir İli, Buca İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 208 hektarlık alanda "Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1.Etap Planlama Bölgesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" çalışmalarının yürütüldüğü ve **50110 ada 1 parsel** ve 50136 ada 1 parselin de revizyon imar planı çalışması içerisinde kaldığından Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 tarih ve 2016/65 sayılı kararının iptaline ilişkin karar alınması talep edilmiştir. Buca Belediye Meclisi'nin 05.06.2023 tarih ve 2023/57 sayılı kararı ile talep edilen durum kabul edilmiştir.

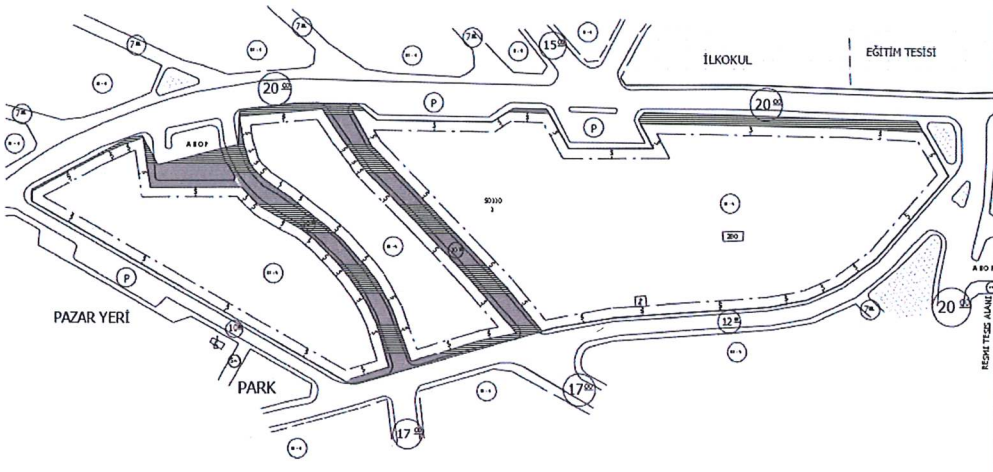



Şekil 23: GÖB İlan Edilen Alan İçerisinde 50110 Ada 1 Parsel

AG.



10. İmar Durumu

T.C. BUCA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 115.02.01/366 Gün : 09.04.2025		MÜRACAAT SAHİBİ: PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
<p>* İş bu imar durumu belgesi, Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir. * Bina yüksekliği (h) proje aşamasında belirlenecektir. YIKIM İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR KONUT SAHASI * Kitle tespiti gerekmektedir. * Taks : 0.40'ı geçemez.</p> <p>YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ÇİZGİSİ</p>  <p>* Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 05.03.2018 tarih ve 1038 sayılı yazısına göre söz konusu parsel, Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1.Etap Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon çalışması sınırları içerisinde kalmakta olup, yapılacak işlemler tutanakla yürütülmektedir.</p> <p>* İş bu imar durumu belgesi, Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 07.07.2023 tarih ve E-77668 sayılı yazısı uyarınca düzenlenmiştir.</p>			
Düzenleyen			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKUL			
İlçesi	Buca	Bina yüksekliği (hmax) : --- Bina derinliği : --- Ön bahçe mesafesi : --- Komşu mesafeler : --- Arka bahçe mesafesi : ---	İnşaat Nizamı : Blok Kat Adedi : 5 (Beş) Kat Ölçek : 1/3000
Mahallesi/Köyü	---	KROKİDE	
Sokağı	---		
Kadastro	Pafta No. 22N-1C 22N-2D 22N-3A 22N-4B	Ada No. 50110	Parsel No. 1
İmar	AÇIKLAMALAR * İş bu parsel, Yürürlükteki Buca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen Blok Nizam Beş Kat (BL-5) Konut Alanında, kısmen Blok Nizam Beş Kat 280 gösterimini kullanım kararında, kısmen A.B.O.P. (Açık Bölgesel Otopark) alanında ve kısmen de Yol'da kalmaktadır. * İş bu imar durumu belgesi, Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinde abta bulunmuş olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5/6.maddesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 24/1-a maddesi uyarınca düzenlenmiştir.		
Makbuz No.	---		
Kontrol Aras İş Harita Mühendisi		Onaylayan Hakan OKUTUCU Mimar İmar ve Şeh.Müdür V.	
 Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. (2025.04.10 14:03) Doğrulama Kodu: 07485782-3ace-4214-8d7f-0db77bd4df35 Doğrulama: https://universe.buca.bel.tr/eimzadogrulama			
İmar Durumu Belgesi, Yürürlükteki mevzuata tabii olarak tanzim edilmiştir. Heride imar planlarında ve mevzuatta değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.			



11. Kurum Görüşleri

- **Buca Belediyesi Harita Müdürlüğü'nün 09.04.2025 tarih ve 43616 sayılı yazısı;**
Bahse konu yazıda 50110 ada 1 parselin 177 nolu parselasyon plan sonucunda oluşturduğu, parselin mevcut imar planında 10 metrelik yol ve otopark alanında kalan terk oranının 5.432 m² olduğu belirtilmiştir.
- **Buca Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 10.04.2025 tarih ve 44395 sayılı yazısında;**
“Bahse konu taşınmaz içerisinde bulunan yapılarda 3 adet bağımsız bölüm Belediyemize aittir.” olarak belirtilmiştir.
- **Buca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.04.2025 tarih ve 44847 sayılı yazısında;**
İmar durumu belgesi tarafımıza iletildiği belirtilmiştir; “İş bu parsel, Yürürlükteki Buca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen Blok Nizam Beş Kat (BL-5) Konut Alanında, kısmen Blok Nizam Beş Kat 280 gösterimli kullanım kararında, kısmen A.B.O.P. (Açık Bölgesel Otopark) alanında ve kısmen de Yol'da kalmaktadır.”
- **İzmir Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih ve 2509559 sayılı yazısında;**
Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parsel üzerinde bulunan 50-52-54-56 blok no.lu binaların mülkiyetinin Belediyemize ait olduğunun tespit edildiği belirtilmiştir.
- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2025 tarih ve 820620 sayılı yazısında;**
“Yapılan incelemede, İzmir ili Buca Gecekondu Önleme Bölgesi sınırının 05.08.2022 tarihinde onaylandığı, söz konusu taşınmazın Gecekondu Önleme Bölgesinde kaldığı, kat mülkiyetine 19.06.2003 tarihinde geçildiği anlaşılmıştır.
Bu çerçevede; 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre tahsis edilen söz konusu parselin tahsis edilen ünite sayısı ile Daire m2si sabit kalmak kaydıyla, söz konusu mer'i planında, plan şartlarının aynen korunması, kapanacak olan DOP alanlarının eşdeğerlerinin, konut alanlarının uygun yerlerinde ayrılmasını sağlayan plan tadilat dosyasının İdaremize gönderilmesiyle konunun değerlendirilebileceği” belirtilmiştir.
- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih ve 12323678 sayılı yazısı;**
Söz konusu taşınmazda Sağlık Bakanlığına Lojman olarak tahsisli bağımsız birimlerin olduğu belirtilmiş olup yazı ekinde bilgileri aktarılmıştır.
- **İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 12.05.2025 tarih ve 2528828 sayılı yazısında;**
“..İmar planı değişiklik önerileri Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletdikten sonra nihai görüşümüz oluşturulacaktır.” İfadeleri yer almaktadır.

(Handwritten signature)

12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Yapım Gerekçesi

30.10.2020 tarihinde İzmir İli, Seferihisar İlçesi merkezi bölgesinde meydana gelen deprem sonrasında yapılan hasar tespit çalışmalarında, Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Hasar Tespit Komisyonu tarafından, Ufuk Mahallesi, Mehmetçik Caddesi No: 34 ve 36 blok numaralı binaların ağır hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, söz konusu binaların yıkılmasına karar verilmiştir. Yıkılan blokların konumu şekil:24'de gösterilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan hasarlı bina çalışmalarında, plan değişikliğine konu parselde yer alan 5 blok hasarlı yapılar olarak belirlenmiş olup şekil:24'de gösterilmektedir.

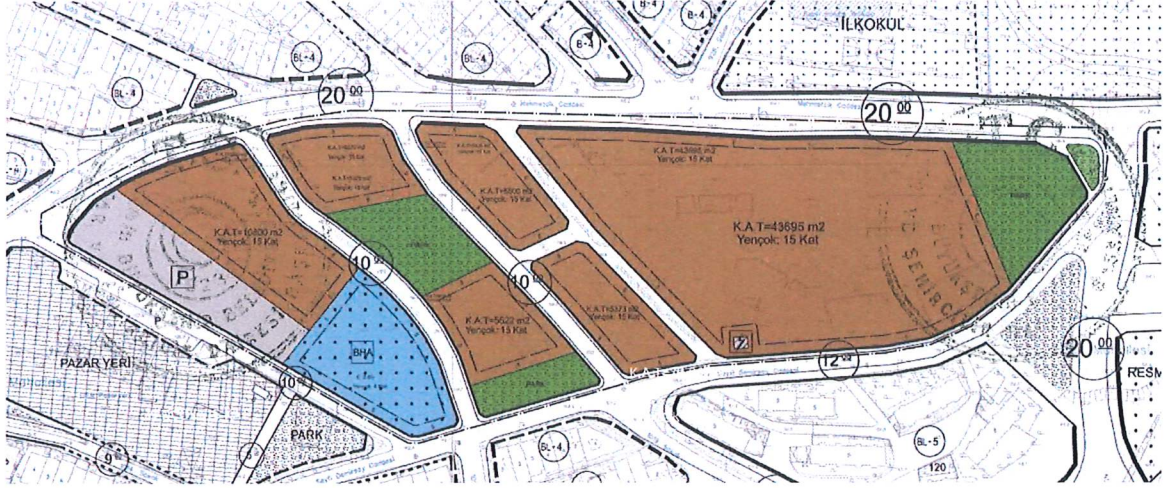


Şekil 24 Hasarlı Bina Tespiti

Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada, 1 parselde bulunan yapıların ömrünü tamamladığı ve yukarıda belirtilen hasar tespitlerine istinaden, söz konusu bölgeye yönelik plan çalışmalarına başlanması gerekli görülmüştür. Bu kapsamda bölgenin bütüncül bir yaklaşım gözetilerek yeniden düzenlenmesi amacıyla, yapılaşma koşullarının gözden geçirilerek yeni bir plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi

Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında; planlama alanı içerisinde Konut Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı, Pasif Yeşil Alan, Trafo Alanı ve Yol kullanım kararları yer almaktadır.



Şekil 25 Öneri 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği

Tablo 3 Plan Değişikliği Alan Dağılımı

Öneri Plan Fonksiyon	Alan (m ²)
Konut Alanı	28,494
Park	4,883
Otopark	2,903
Belediye Hizmet Alanı	3,206
Pasif Yeşil Alan	185
Trafo Alanı	35



AG.



İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ 50110 ADA 1 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

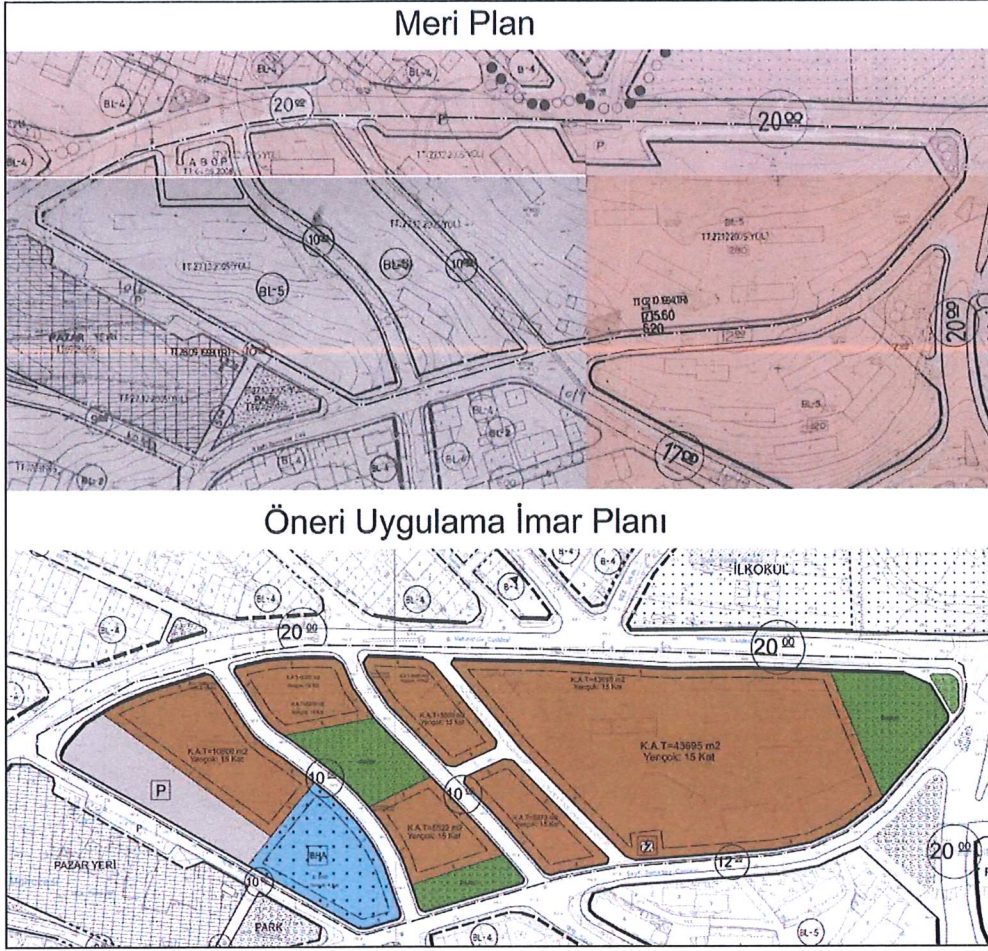
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	PARSEL SINIRI
	KONUT ALANI
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	PARK ALANI
	PASIF YEŞİL ALAN
	OTOPARK ALANI
	TRAFO ALANI

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİRLİKTE BİR BÜTÜNDÜR. BU BELGELER, PLANIN UYGULANABİLİRLİĞİ İÇİN BİRBİRİNİ TAMAMLAYAN UNSURLAR OLARAK DİKKATE ALINMALIDIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 50110 ADA 1 PARSEL VE KISMEN KAMUYA TERKLİ ALANLAR KAPSAMINDA YAPILMIŞTIR.
3. KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YENÇOK 15 KAT OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI (K.A.T.) = 76.260 M² OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALAN, PROJEDE YAPILACAK TÜM YAPILAŞMANIN TOPLAM İNŞAAT ALANINI İFADE ETMEKTEDİR.
4. KONUT ALANLARINDA YOLA CEPHELİ KISIMLARINDA, ZEMİN KATTA, TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR.
5. KONUT ALANLARINDA YENİ YAPILACAK YAPILARDA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %15'İNİ GEÇEN GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI EMSALE DAHİL EDİLİR.
6. BELEDİYE HİZMET ALANINDA PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YAPILABİLİR.
7. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARLA İLGİLİ OLARAK, BUCA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. İLGİLİ YASALAR, YÖNETMELİKLER VE MEVZUAT, BU PLANIN UYGULAMA AŞAMASINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÖNLENDİRİCİ VE BAĞLAYICI OLACAKTIR.

Şekil 26 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gösterim - Plan Notları

AG.

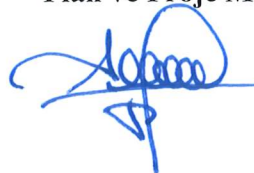


Şekil 27 Meri-Öneri Karşılaştırma

Tablo 4 Meri Plan-Öneri Plan Alan Dağılımı

Fonksiyon	Meri Plan Alan (m ²)	Öneri Plan Alan (m ²)
Konut Alanı	38,134.00	28,494
Park	-	4,883
Belediye Hizmet Alanı	-	3,206
Pasif Yeşil Alan	185	185
Trafo Alanı	35	35
Otopark	1,509	2,903

.../.../2025
Ayşe KALAFAT
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.



EKLER

EK-1: Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 Tarih ve 2016/65 Sayılı Kararı

T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:01.04.2016
KARAR SAYISI:2016 / 65

İMAR, KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE HUKUK KOMİSYONU KARARI

Meclisimizin 03.02.2016 tarihli toplantısında İmar, Hukuk, Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm, Kadın Erkek Eşitliği Komisyonlarına havale edilen önerge, Komisyonlarımızca incelenerek karara bağlanmış olup, Meclisimizin 02.03.2016 tarihli toplantısında önerge gündemde bırakılarak tekrar İmar, Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm ile Hukuk Komisyonlarına havale edilmiş ve Komisyonlarımızca incelenerek karara bağlanmıştır.

İSTEM:

Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 19.01.2016 tarih ve 232 sayılı önergesi ile; İslah İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağından, yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulmasına ilişkin karar alınması hususunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İMAR KOMİSYONU KARARI:

Önerge Komisyonumuzca incelenmiş olup;

50110 ada, 1 parsel (43.567m²) ve 50136 ada, 1 parselde (11.937m²) konumlanan 55.504 m²'lik alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü ve Plan Program Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli Buca-GÖB(1) Bölge İslah İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.01.1989 gün ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı,

İslah İmar Planının 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlandığı,

Alanın, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlendiği,





T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:01.04.2016
KARAR SAYISI:2016 / 65

Geçmişte onaylanmış ıslah imar planlarında günümüzde yapılmak istenen değişiklik ve sınır genişletilmesi gibi hususların 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirlenen koşullar doğrultusunda ele alınması gerektiği, diğer taraftan ıslah imar planı bulunan ve bu plana göre yapılmış alanlarda bile, bu planların günün değişen şartlarına göre revize edilmesi gerekirken 1989 yılından bu yana yeni bir plan hazırlanmadığı,

Başkanlık Önergesi ile ıslah İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağından, yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulması hususunda karar alınmasının istenildiği,

Önerge komisyonumuzca görüşülmüş olup, **Komisyon üyesi Şenol YELTEKİN'in** önergeye konu 50110 ada, 1 parselde konumlanan yaklaşık 50000 m²'lik alanın yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlenmiş olması; alan dahilinde yapılaşmış konut alanlarının sağlıklılaştırılarak İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliği esasları gözetilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı standartlarında yerinde dönüşümünün sağlanması; 2981 sayılı yasanın 4. kısım 20 maddesinde "Böyle zorunlu hallerde ve uygulama yapma zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanununun imar planı yapma şartları ve standartları aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların irtifai azami **H=12.50 m.** olacaktır." hükmüne aykırı olarak planlandığı ve beş katlı yapılaşma öngören bir planın uygun görüldüğü ve bu uyumsuzluğun giderilmesi gerekliliği gözetildiğinde yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulmasının **KABULÜ** yönündeki oyuna karşın; istemin bölgenin bütününe ilişkin değil sadece bir bölümüne ilişkin imar uygulamasının durdurulması kararını içermesi, parçalı yaklaşımlar yerine bölgenin tamamına yönelik imar planı çalışması yapılmasının plan bütünlüğünün sağlanmasının açısından daha doğru olacağı, sadece 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlığı altındaki 26.Maddesinde Fıkra (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." hükmü yer almakta olup önerge bu hüküm açısından incelendiğinde, söz konusu önergede herhangi bir kamu yararı görülmediğinden, diğer Komisyon üyelerinin red oylarıyla önergenin Komisyonumuzca oyçokluğu ile **REDDİNE** karar verilmiştir.



AG.



**T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:01.04.2016
KARAR SAYISI:2016/65**

KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KOMİSYONU KARARI

İstem Komisyonumuzca incelenmiş olup;

50110 ada, 1 parsel (43.567m²) ve 50136 ada, 1 parselde (11.937m²) konumlanan 55.504 m²'lik alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü ve Plan Program Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli Buca-GÖB(1) Bölge İslah İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.01.1989 gün ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı,

İslah İmar Planınının 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlandığı,

Alanın, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlendiği,

Geçmişte onaylanmış ıslah imar planlarında günümüzde yapılmak istenen değişiklik ve sınır genişletilmesi gibi hususların 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirlenen koşullar doğrultusunda ele alınması gerektiği, diğer taraftan ıslah imar planı bulunan ve bu plana göre yapılmış alanlarda bile, bu planların günün değişen şartlarına göre revize edilmesi gerekirken 1989 yılından bu yana yeni bir plan hazırlanmadığı,

Başkanlık Önergesi ile İslah İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağından, yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulması hususunda karar alınmasının istenildiği,

Önerge komisyonumuzca görüşülmüş olup, bitişiğindeki Pazar yeri alanı olarak kullanılan alanın ve çevredeki yapılaşma olmayan adaların da yapılacak planlama çalışmasında değerlendirilmesi ve 1/1000 ölçekli plan tadilatının yapılması şeklinde, önerenin Komisyonumuzca oybirliğiyle **KABULÜNE** karar verilmiştir.

HUKUK KOMİSYONU KARARI:

İstem Komisyonumuzca incelenmiş olup;

50110 ada, 1 parsel (43.567m²) ve 50136 ada, 1 parselde (11.937m²) konumlanan 55.504 m²'lik alana ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü ve Plan Program Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli Buca-GÖB(1) Bölge İslah İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.01.1989 gün ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı,

3/5



AG



T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:01.04.2016
KARAR SAYISI:2016 / 65

İslah İmar Planının 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlandığı,

Alanın, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak belirlendiği,

Geçmişte onaylanmış ıslah imar planlarında günümüzde yapılmak istenen değişiklik ve sınır genişletilmesi gibi hususların 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirlenen koşullar doğrultusunda ele alınması gerektiği, diğer taraftan ıslah imar planı bulunan ve bu plana göre yapılmış alanlarda bile, bu planların günün değişen şartlarına göre revize edilmesi gerekirken 1989 yılından bu yana yeni bir plan hazırlanmadığı,

Başkanlık Önergesi ile İslah İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağından, yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulması hususunda karar alınmasının istenildiği,

Önerge komisyonumuzca görüşülmüş olup istemin bölgenin bütününe ilişkin değil sadece bir bölüme ilişkin imar uygulamasının durdurulması kararını içermesi, parçacıl yaklaşımlar yerine bölgenin tamamına yönelik imar planı çalışması yapılmasının plan bütünlüğünün sağlanmasının açısından daha doğru olacağı, sadece 50110 ada, 1 parsel ve 50136 ada, 1 parselde konumlanan 55504 m²'lik alanda yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamalarının durdurulmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı, ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlığı altındaki 26.Maddesinde Fıkra (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." hükmü yer almakta olup önerge bu hüküm açısından incelendiğinde, Cumhuriyet Halk Parti'li Meclis üyesi Aydoğan HEPDEMİRGİL ve Adalet ve Kalkınma Parti'li Meclis Üyesi Rakip BECER'in REDDİ yönündeki şerhlerine karşın diğer meclis üyelerinin kabul oylarıyla söz konusu önergenin;

Komisyonumuzca oyçokluğuyla KABULÜNE karar verildi. "Denilmekle gereği düşünüldü.



Dr.



**T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:01.04.2016
KARAR SAYISI:2016 / 65**

KARAR:

İmar, Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm ile Hukuk Komisyon Raporları, Meclisimizce incelenmiş olup, Hukuk Komisyon Raporu doğrultusunda önerenin aynen kabulüne, Adalet ve Kalkınma Partisi Grubunun ve Cumhuriyet Halk Partili Meclis Üyeleri Deniz YÜCEL, İlhan DAL, Aydoğan HEPDEMİRGİL'in red oylarına karşın, Cumhuriyet Halk Partisi Grubunun kabul oylarıyla, OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Levent PİRİŞTİNA
Meclis Başkanı
İMZA

Zeynep ŞEN
KATİP
İMZA

Canan AYDEMİR ÖZKARA
KATİP
İMZA

Nehir FIRTINA
KATİP
İMZA

5/5

Lale GÜZER
Yazı İşleri Müdürü

Handwritten signature



Ek-2: Buca Belediye Meclisi'nin 05.06.2023 Tarih ve 2023/57 Sayılı Kararı

**T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:05.06.2023
KARAR SAYISI :2023 / 57**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nden Meclisimize sunulan 22.05.2023 tarih ve E.80393981 - 105.03 - 60611 sayılı yazılarında;

"Buca İlçesi, Ufuk Mahallesi (tapuda Kocatepe Mahallesi), 50110 ada 1 parsel ve 50136 ada 1 parselde konumlanan 55.504 m² 'lik alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılacağı gerekçesi ile; Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 tarih ve 2016/65 sayılı kararı ile, yürürlükteki ıslah imar planı ve imar uygulamaları durdurulmuştur.

Buca İlçesi kentsel yerleşik alan sınırları içinde, yaklaşık 208 hektarlık alanda; nüfusun yoğun olduğu ve nüfus artışının devam ettiği, kentsel potansiyeller ve sorunları bir arada barındıran, büyük ölçüde yapılaşmış ve çok sayıda ruhsatsız yapılaşmaların bulunduğu, önemli ulaşım, otopark ve trafik sorunlarının bulunduğu, çalışma alanları ile sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının yetersiz olduğu, yürürlükteki imar planlarında ve uygulanmasında bir takım problemlerin mevcut olduğu "Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1. Etap Planlama Bölgesi" (Barış, Çamlık, Dicle, Laleli, Menderes, Şirinkapı, Ufuk, Yaylacık, Yiğitler Mahallesi) olarak adlandırılan alanda, Uygulama İmar Planına Esas Analiz- Sentez -Etüt Raporu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmasına ilişkin iş ve hizmetlerin teminine yönelik 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na göre hizmet alımı ihalesi 27.02.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1. Etap Planlama Bölgesi olarak adlandırılan yaklaşık 208 hektar alanda Uygulama İmar Planına Esas Analiz-Sentez-Etüt Raporu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" Hizmet Alım İşi kapsamında; Teknik Şartname'nin 4. Aşamaları olan '1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notları Hazırlanması'na ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır.

Söz konusu İzmir İli, Buca İlçesi sınırları içinde yaklaşık 208 hektarlık alanda "Buca İlçesi Kentsel Yerleşik Alan 1. Etap Planlama Bölgesi"ne (Barış, Çamlık, Dicle, Laleli, Menderes, Şirinkapı, Ufuk, Yaylacık, Yiğitler Mahallesi) yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; 17.02.2023 tarih ve 22868 sayılı yazımız ile, Buca Belediye Meclisi'nce değerlendirilmek üzere, Başkanlık Makamı'na sunulmuştur.

Buca İlçesi, Ufuk Mahallesi (tapuda Kocatepe Mahallesi), 50110 ada 1 parsel ve 50136 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazlar söz konusu revizyon imar planı sınırı içinde kaldığından, Buca Belediye Meclisi'nin 01.04.2016 tarih ve 2016/65 sayılı kararının iptaline ilişkin Sayın Meclisimizce bir karar alınması hususunu arz ederim." **Denilmekle gereği düşünüldü.**

1/2 ASLI GİBİDİR
Lale METİN
Yazı İşleri Müdürü
2023.06.05

29



**T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:05.06.2023
KARAR SAYISI :2023 / 57**

KARAR:

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün teklifi Meclisimizce incelenmiş olup; Meclisimizce de uygun görüldüğünden, önerenin aynen kabulüne OY BİRLİĞİ ile karar verildi.

İlhan DAL
Meclis I. Başkan V.

Abdurrahim ERTAŞ
KATİP

Burcu ER DURMAZ
KATİP

Filiz MERAKLİ
KATİP

İMZA

İMZA

İMZA

İMZA

2/2

ASLI GİRİDİR



21.



Ek-3: Buca Belediye Meclisi'nin 04.11.2025 Tarih ve 2025/192 Sayılı Kararı

**T.C.
BUCA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI**

**KARAR TARİHİ:04.11.2025
KARAR SAYISI :2025/ 192**

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Meclisimizin 02.09.2025 ve 03.10.2025 tarihli toplantılarında, İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge Komisyonumuzca incelenerek karara bağlanmıştır.

İSTEM:

Plan ve Proje Müdürlüğü'nden Meclisimize sunulan 29.08.2025 tarih ve E.80393981 - 105.03 - 105479 sayılı yazılarında;

"Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkında karar alınması hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim." denilmektedir.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU:

İstem Komisyonumuzca incelenmiş olup;

İzmir İli, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi istenilmektedir. Söz konusu Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50110 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin **KABULÜNE** Komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi."

Denilmekle gereği düşünüldü.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu Meclisimizce incelenmiş olup; Adalet ve Kalkınma Partisi Grubunun ret oyuna karşın, Cumhuriyet Halk Partisi Grubunun, Milliyetçi Hareket Partili Üyelerin ve Büyük Birlik Partili Üyenin kabul oylarıyla önergenin aynen kabulüne **OY ÇOKLUĞU** ile karar verildi.

Görkem DUMAN
Meclis Başkanı
İMZA

Tolga AVCI
KATİP
İMZA

Sedef CEM
KATİP
İMZA

Zülfiye KULA
KATİP
İMZA



AS.

