



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ, 8340 ADA 1 PARSELİN
“KREŞ” KULLANIMININ “ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ” KULLANIMINA
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

UİP- 351095385

Buca Belediyesi Meclis

Karar Tarihi: 02.06.2025

Buca Belediyesi Meclis

Karar Sayısı: 2025/103



Görkem DUMAN



Nisan 2025

İçindekiler

PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	3
MÜLKİYET DURUMU.....	3
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	3
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	6

PLANLAMA ALANININ KONUMU



Plan değişikliğine konu olan 8340 ada 1 parsel, tapuda Dumlupınar Mahallesi sınırları içinde yer almakla birlikte idari mahalle olarak Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parsel, Buca Anadolu Lisesi ve Şirinyer Ertuğrul Gazi Anadolu Lisesi'ne yakın konumdadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 50408 sayı 22.04.2025 tarihli yazısı ile, özetle Belediyemiz mülkiyetinde olan Tapunun 8340 Ada 1 Parsel kayıtlı taşınmazın 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. Maddesinde yer alan hüküm uyarınca devlete ait olan borçlarımıza karşılık Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesi planlanmakta olduğu, anılan taşınmazın devir işlemlerine esas olmak üzere; taşınmazların imar planındaki kullanım kararlarına "Özel" ibaresinin eklenmesi hususu talep edilmiştir.(Ek-1)

Talebe ilişkin 3194 sayılı İmar Kanun'un 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca Meclis kararı alınmasına yönelik 24.04.2025 tarih ve 50724 sayılı Başkanlık Makamı Olur'u alınmıştır. (Ek-2)

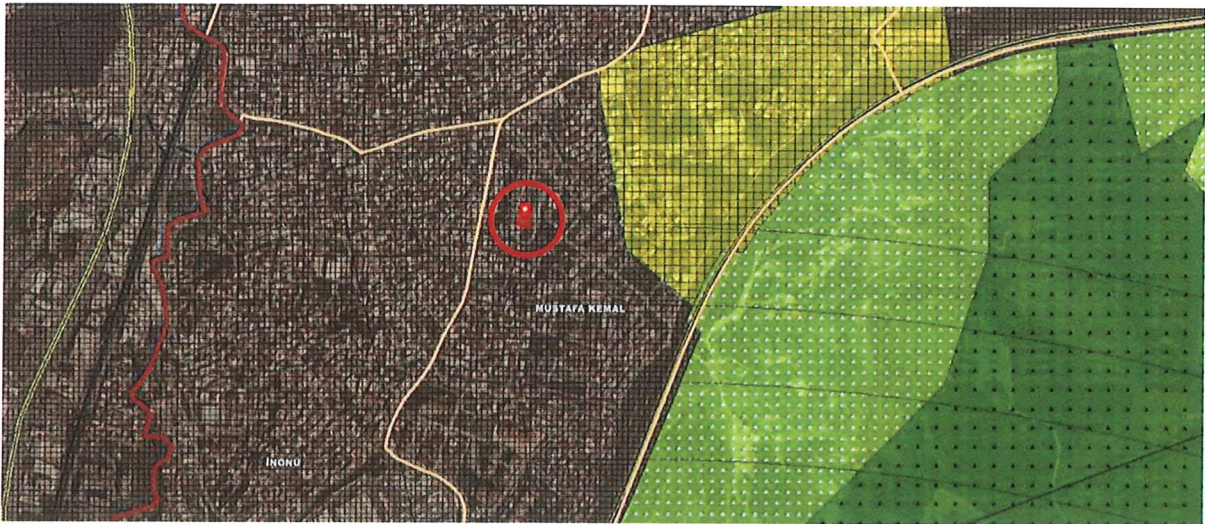
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan İzmir İli, Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 8340 ada 1 parsel, Buca Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır. (Ek-3)

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

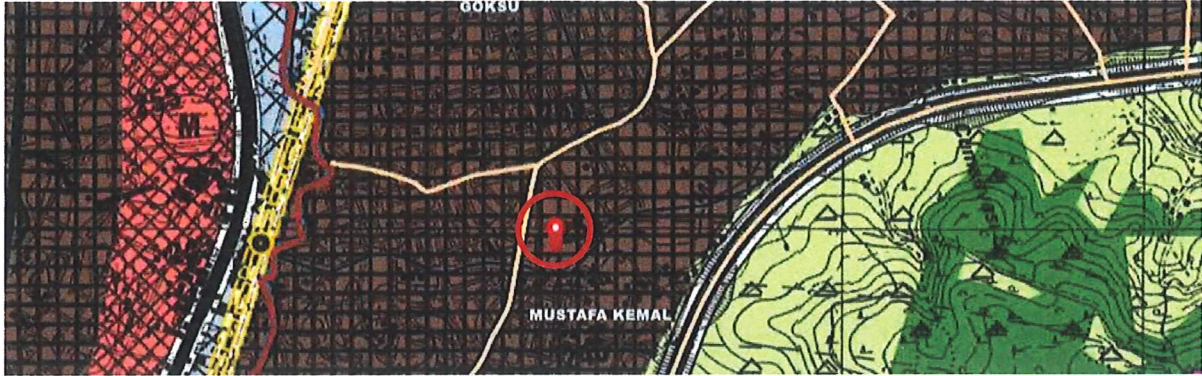
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

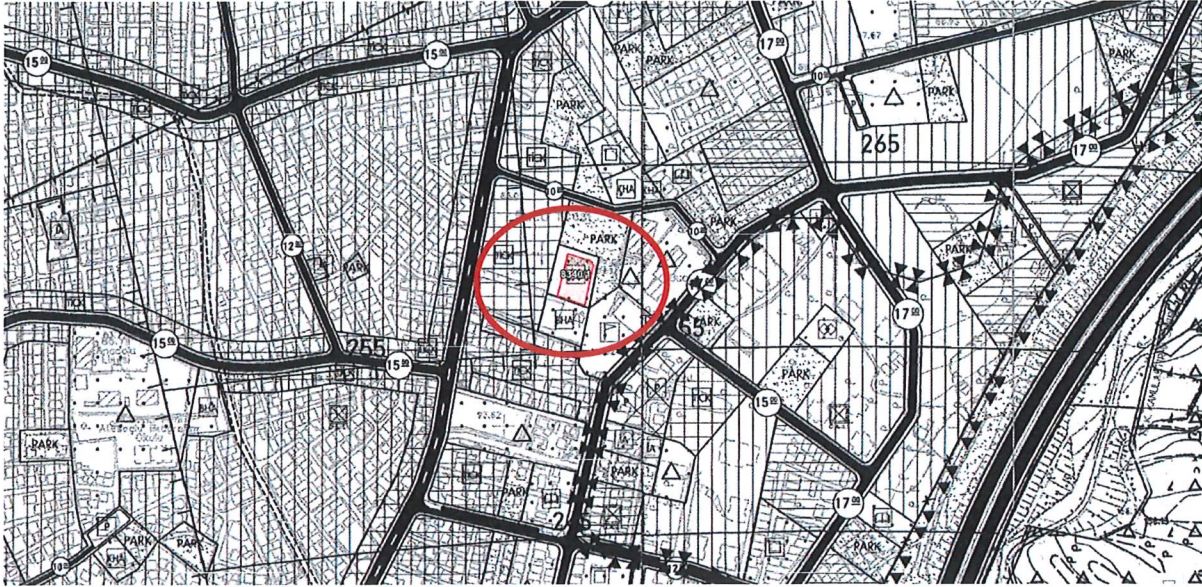


1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

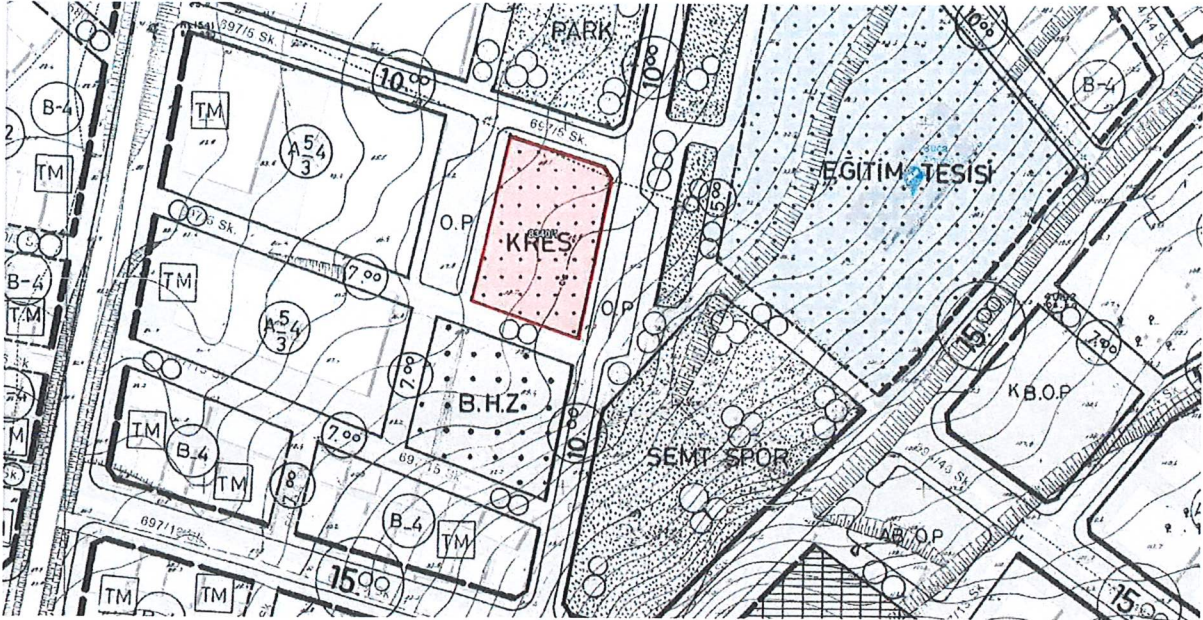


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

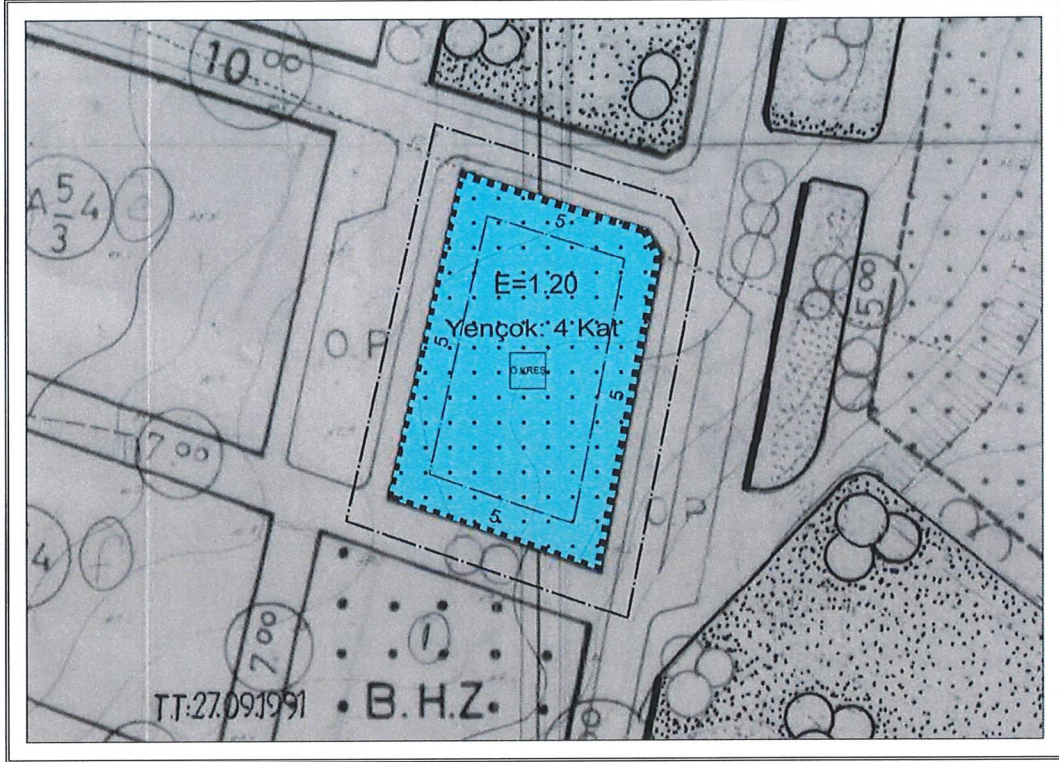


Bakanlığın NİP-351021286 plan işlem numaralı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarih ve 05.761 sayılı ile 14.08.2023 tarih ve 05.782 sayılı kararları ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2023 tarih ve 16851 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanan İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında "Sosyal Tesis Alanı" kullanım kararında bulunan plan, TMMOB Şehir Plancıları Odası Başkanlığı (İzmir Şubesi) tarafından bahse konu planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle açılan dava sonucunda, İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/448 esas sayılı dosyasında, 20.02.2025 tarihli kararla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle, plan değişikliğine konu taşınmazda yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli imar planı kullanım kararı bulunmamaktadır.

Dumlupınar Mahallesi, 8340 ada 1 parsel, 09.01.1990 tarihinde onaylanan Buca Fırat, İnkılap, Seyhan ve Gediz Mahalleleri İmar Planı kapsamında “Kreş” olarak belirlenmiş olup, halen yürürlüktedir.



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI



GÖSTERİM



SINIRLAR



Plan Değişikliği Onama Sınırı



Yapı Yaklaşma Sınırı

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI



Emsal (Kat Alanı Kat Sayısı)



Bina Yüksekliği

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS



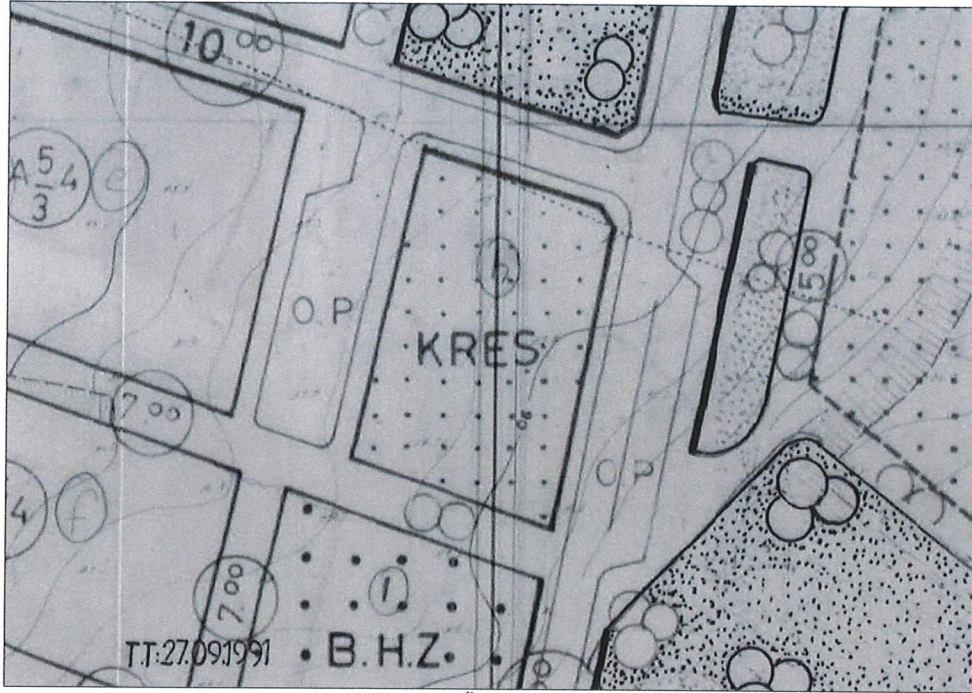
Özel Kreş, Gündüz Bakımevi

PLAN HÜKÜMLERİ

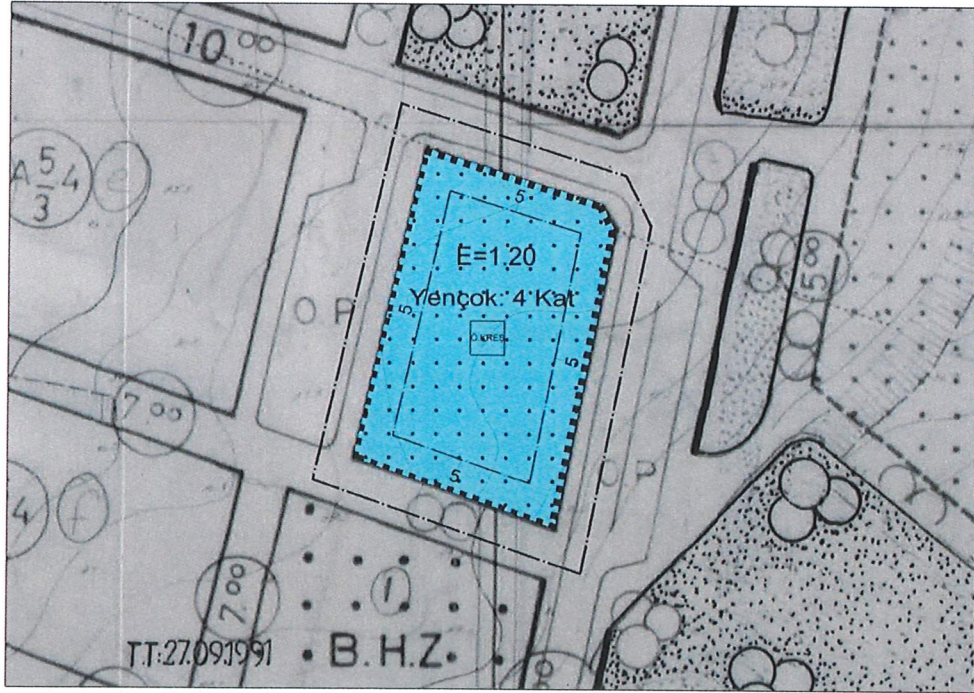
*BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATINA, 1/1000 ÖLÇEKLİ BUCA İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Mevcut



Öneri



	Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan (m ²)	Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan (m ²)
Kreş Alanı	1440.0	0.0
Özel Kreş, Gündüz Bakımevi	0.0	1440.0
Toplam	1440.0	1440.0

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarihli ve 50408 sayılı yazısında özetle; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan, tapuda 8340 ada 1 parsel olarak kayıtlı taşınmazın, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Geçici 41. maddesi kapsamında devlete ait borçlara karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na devredilmesinin planlandığı belirtilmiştir. Anılan taşınmazın devir işlemlerine esas olmak üzere, taşınmazın imar planındaki kullanım kararlarına "Özel" ibaresinin eklenmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, "Kreş Alanı" kullanım kararında kalan 8340 ada 1 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararı, "Özel Kreş, Gündüz Bakımevi" olarak; yapılaşma koşulları ise Yençok=4 kat, Emsal=1,20 olarak belirlenmiştir.

Çevredeki yapılaşmalar ve silüet incelendiğinde, yürürlükteki imar planında genellikle yapılaşmanın 4 kat olduğu görülmüş, bu doğrultuda kat yüksekliği 4 kat olarak tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri, tablosunda; "8. İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, ilköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranlarının ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır. İbaresini bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin, ilgili yatırımcı kamu kuruluşu olan İzmir Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuş olup; söz konusu taşınmazın "Özel Kreş, Gündüz Bakımevi" olarak kullanılabilmesi amacıyla tarafımızca yapılacak imar plan tadilatı çalışmaları kapsamında İl Müdürlüğünce yapılan değerlendirmelerde herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. (Ek-4)

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 Kurumu'na devredilmesi nedeniyle hazırlanmış olup; nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımamakta, kentsel ulaşım sistemi üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

Konunun Sayın Meclisimizce incelenip bir karar oluşturulması hususunu arz ederim.

....../....../2025

E. Uzey FAKIOĞLU
Şehir Plancısı

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