

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ,
GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ



Meclis Karar No : 05.761 - 05.782
Meclis Karar Tarihi : 14.07.2023
14.08.2023

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(2023)

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

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, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Adalar Mah. Menas Bul. No:47, Folkart Towers A Kule, D: 3302-03 Bayraklı/İzmir
Karşıyaka V.D. 1500561147 Telefon/Fax: 0232-4455696 GSM: 0537-5618307

Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı D.F.U. D.No:122

BATI PLAN ŞEHİRCİLİK G. MENKUL DAN.MİM.HRT ve MÜH.TİC.LTD. ŞTİ.

Adres: Folkart Towers, A Kule, K:33, D:3302-3303 Bayraklı/İZMİR

İletişim: (0232) 445 56 96 – (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Tanımı ve Kapsamı.....	1
1.4. Yasal Dayanak	4
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2.1. Buca İlçesi'ne Genel Bakış	5
2.1.1. Coğrafi Konum	5
2.1.2. İdari Yapı	7
2.1.3. Doğal Yapı Özellikleri.....	8
2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı	8
2.1.3.2. Jeolojik Yapı	8
2.1.3.3. İklim.....	8
2.1.3.4. Bitki Örtüsü	9
2.1.4. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler.....	9
2.1.5. Sosyal Yapı.....	11
2.1.5.1. Eğitim	11
2.1.5.2. Sağlık	12
2.1.5.3. Turizm.....	12
2.1.6. Tarihsel Gelişim.....	13
2.1.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı	13
2.2. Planlama Alanına Bakış	15
2.2.1. Planlama Alanın Konumu	15

2.2.2.	Alanın Jeolojik Yapısı.....	16
2.2.3.	Yürürlükteki Planlar	19
2.2.3.1.	Üst Ölçekli Planlar.....	19
2.2.3.1.1.	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
2.2.3.1.2.	İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
2.2.3.2.	Alt Ölçekli Planlar.....	21
2.2.3.2.1.	1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	21
2.2.3.2.2.	1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı	22
2.2.3.3.	Meri Plan Analizleri.....	25
2.2.3.3.1.	Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi	26
2.2.3.3.2.	Meri Plan Yapı Nizamları Analizi	27
2.2.3.3.3.	Meri Plan Donatı Analizi	28
2.2.3.3.4.	Meri Plan Açık ve Yeşil Alan Analizi	30
2.2.4.	Mevcut Durum Analizleri	31
2.2.4.1.	Mülkiyet İyelik Durumu	31
2.2.4.2.	Mülkiyet Uygulama Durumu	32
2.2.4.3.	Arazi Kullanım Durumu	34
3.	PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM.....	36
3.1.	Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması	36
3.2.	Yasal ve Kurumsal Eşikler.....	39

3.3.	Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi	57
3.4.	Sorunlar ve Potansiyeller.....	58
3.5.	Bölgeleme Kararlarının Verilmesi	60
4.	PLAN KARARLARI.....	63
4.1.	Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar	63
4.2.	Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Kararlar	66
4.2.1.	1. Etap.....	66
4.2.2.	Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı.....	72
4.2.2.1.	Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı (2. Etap)	72
4.2.2.2.	Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı (3. Etap)	74
4.3.	Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar.....	79
4.4.	Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar	86
4.4.1.	Arazi Kullanım Kararları	86
4.4.1.1.	Konut Alanları.....	86
4.4.1.2.	Kentsel Çalışma Alanları	87
4.4.1.3.	Turizm Alanları.....	88
4.4.1.4.	Sosyal Altyapı Alanları	88
4.4.1.5.	Teknik Altyapı Alanları.....	90
4.4.1.6.	Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi Alanı	90
4.4.2.	Ulaşım İlişkin Kararlar	92
5.	PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	95

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Tanımı ve Kapsamı

Buca İlçesi, sahip olduğu ulaşım bağlantıları ve yerleşim sınırlarına göre; iki farklı planlama bölgesine ayrılmıştır. Bu iki planlama bölgesi, ilçeyi doğu-batı istikametinde ikiye ayıran Menderes Caddesi, devamında Özmen ve Doğuş Caddesi'nin güneyinde kalan yerleşim alanları (1- Güney Planlama Bölgesi) ve kuzeyinde kalan yerleşim alanlarından (2- Kuzey Planlama Bölgesi) oluşmakta olup işbu çalışmaya konu alan Güney Planlama Bölgesi'ni kapsamaktadır.



-Buca İlçesi Planlama Bölgeleri-

1.2. Amaç

Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile;

- *Planlamanın bütünlük ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda, multidisipliner tasarım anlayışının kılavuz tutulduğu,*
- *Kentlilerin uygulamaya yönelik sorun ve ihtiyaçlarına kalıcı cevaplar sunan,*
- *Zaman içerisinde planlama ilkelerini gözetmeksizin gelişigüzel ve sağlıklı bir biçimde, kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarından yoksun olarak şekillenen mevcut kent dokusunun yenilenmesini ve iyileştirilmesini teşvik eden,*
- *İzmir'in ekonomik, sosyal ve mekânsal gelişimini destekleyici stratejiler ışığında, kentin çağdaş ve özgün kültürel kimliğine karşılık gelen,*
- *2030 yılını hedef alarak kurgulanan "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nın tarif ettiği ilkelere sadık kalan,*

yaşam standartları yüksek, modern bir kent yaratabilmek amaçlamıştır.

1.3. Hedefler

Çalışmanın amacı doğrultusunda, planlama algoritmasının kurgusunda; tüme tümdengelimle varan, başarı faktörlerini belirlerken projenin her aşamasında sebep-sonuç ve makro-mikro arasındaki etkileşimi (geribeslemeyi) sağlayan bir anlayış benimsenmiş, bu kapsamda temel ve alt (ayrıntılı) hedefler belirlenmiştir.

1.3.1. Temel Hedefler

Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile:

- Planlama bölgesini, kenti ekonomik sosyo-kültürel anlamda besleyecek, mimari açıdan homojenliği yakalayabilecek yeni bir entegrasyon ağı içine sokmak,
- Kentin yaşam kalitesini yükseltecek ve kent modernizasyonunu yine modernizmin yan etkilerinden korurken hızlandıracak, kentsel-sosyal alt yapı

öğeleri ve sosyal donatı alanlarıyla örülmüş, tekdüzelikten arındırılmış yeni bir dokunun yapılanmasına olanak sağlamak,

- Kentin gelişmesini hızlandırırken bir yandan, gelişme potansiyelini oluşturan doğal, kültürel, tarihsel değerlerini korumak ve gelecek kuşakların kent üzerindeki haklarını gözeterek söz konusu değerlerin devamlılığını sağlamak,
- Planlama bölgesini kentin yeni ekonomik merkezlerinden biri olacak şekilde modern bir kimlikle tasarlamak,
- Bir sonraki aşama olan uygulama ölçeğindeki planların hayata geçirilebilirliğini kolaylaştırmak ve bütüncül planlama modelinin çarklarını kurup çalıştırmak,
- Sonuç olarak, bölgeye entegre olmuş, çekim merkezi haline gelmiş, kent sakinlerinin ihtiyaçlarına her aşamada cevap veren ve kent kullanıcılarına ilham kaynağı olmuş modern bir Buca yaratmak;

hedeflenmiştir.

1.3.2. Alt (Ayrıntılı) Hedefler / Yöntemler

Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, yukarıda belirlenmiş temel hedeflerine basamak olması için uygulamaya yönelik alt hedefler ve yöntemler geliştirmiştir. Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi amaç ve temel hedefler ışığında; kentin, sorunlu olan her noktasına mümkün olabildiği kadar temas ederek, onu rehabilite ve revize etmeye çalışmıştır.

Buna göre:

- **Ulaşım akslarını** önem derecesine göre irdeleyip, güçlü otoyol, karayolu ve demiryolu bağlantılarıyla devamlılık kuran, süreklilik arz eden, sirkülasyonu kesilmeyen, yoğunluk paylaşımlarıyla birbirine alternatif olabilen, ana ve kılcal güzergahlarıyla kentin her noktasına değip hizmet verebilen, sosyal donatı alanlarını, rekreatif kullanımları ve ticari hayatı besleyen, **kentin hizmet koridorları halinde kurgulamak ve yeniden tasarlamak,**

- **Kenti** rehabilite ve revize edilen bölgelerden başlamak üzere, sürekliliği daimî olan ve yaşam standartlarına direk etki eden **yeşil koridorlarla örmek**,
- Başta henüz yapılaşmamış gelişme sahalarında olmak üzere, **kenti**; sıkışık, çarpık, altyapısı yetersiz, küçük ölçekli ada formlarından, sosyal ve teknik donatı yeterlilikleri ile nefes ve hizmet alabilen, modern, **büyük ölçekli projelerin gelişimine olanak tanıyan bir mekânsal kurguya taşımak**,
- Kent merkezi başta olmak üzere, eskimiş, çarpık gelişmiş, estetik ve altyapıdan yoksun metruk dokudan oluşan sahalarda kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm çalışmaları gerçekleştirmek,
- Kentin sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarını standartlara ulaştırmak adına önemli ölçüde zenginleştirmek, kampüs kurgusunda birlikte ve hizmet çapları kentin tüm bölgelerine homojen dağılacak şekilde üretmek,
- Merkezi ticaret kullanımlarının konut kullanımıyla entegrasyonunu arttırmak, özellikle ana dereceli ulaşım aksları üzerinde ticaret fonksiyonlarını güçlendirmek,
- Birbirinden kopuk olarak imarlaşmış ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan ruhsatlı yapılaşmış kullanım sahaları ile fenni standartlara uygun olmayan ruhsatsız bir şekilde yapılaşmış kullanım sahalarını bütünün parçası haline getirecek şekilde organize etmek,
- Sektörel çeşitliliği, disiplini, birbirleriyle olan etkileşimi, yerleşim bölgelerinin nüfus ve yapı yoğunluklarını, yapı yüksekliklerini ve kent silüetini özenle, estetik ve eşitlik ilkeleri ışığında özenle sağıklaştırmak ve/veya revize etmek,

alt ve uygulamaya yönelik hedefler olarak belirlenmiştir.

1.4. Yasal Dayanak

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi; “5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri” uyarınca hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Buca İlçesi'ne Genel Bakış

2.1.1. Coğrafi Konum

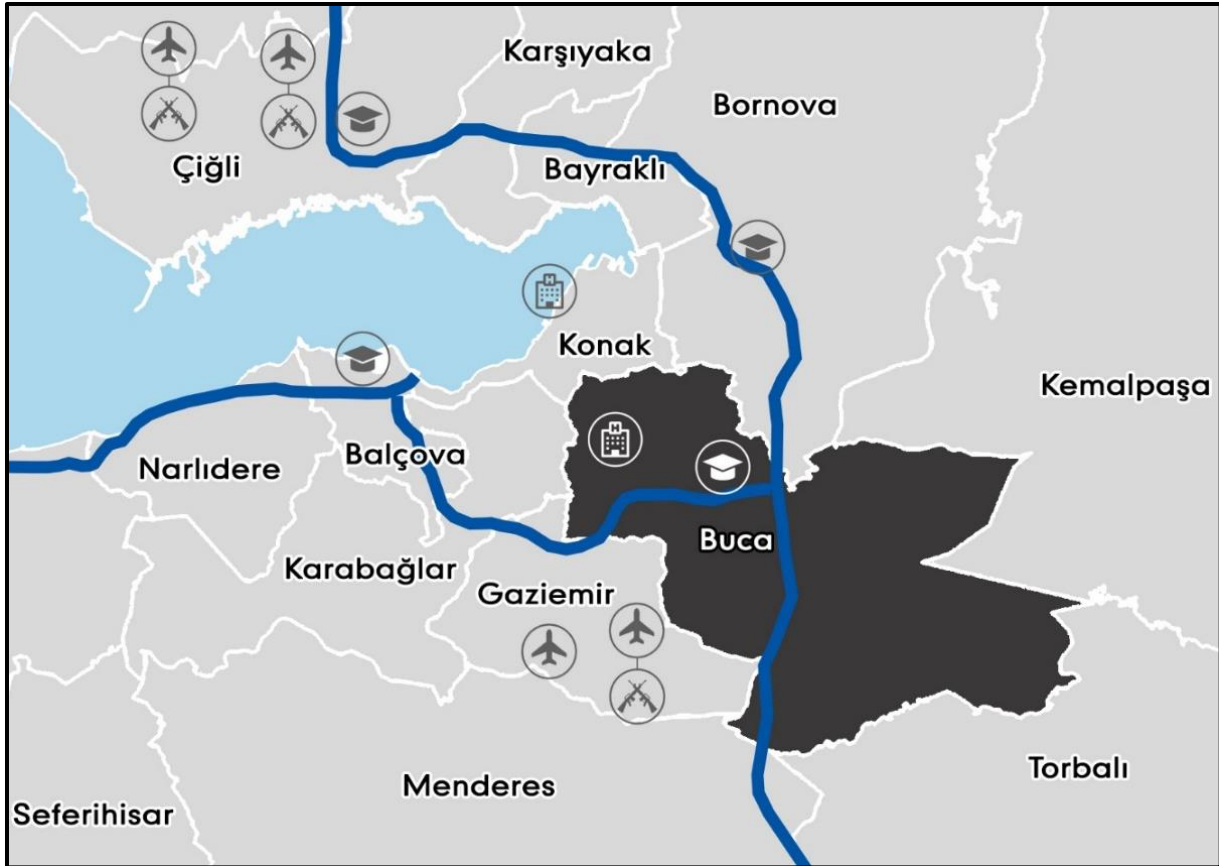
Buca İlçesi; İzmir Kent Merkezi'nin yaklaşık 6 km güneydoğusunda yer alan ve 178 km² yüzölçümüne sahip ve denizden yüksekliği 38 metre olan İzmir'in 30 ilçesinden biridir. İşbu rapora konu planlama çalışmalarının yürütüldüğü Buca İlçesi; batısından Gaziemir ve Karabağlar, doğusundan Kemalpaşa, güneyinden Torbalı ve kuzeybatısından Konak ve Bornova ilçeleri ile çevrelenmiştir. İlçenin kentsel yerleşim alanının denizden uzaklığı 35-40 m arasında değişmektedir. İlçenin kentin önemli merkezlerine ve çevre yerleşimlere karayolu ile uzaklığı şu şekildedir:



-Buca İlçesinin İzmir İlindeki Konumu-

Merkez / Yerleşim	Mesafe
İzmir Kent Merkezi (Konak)	6 km
Karabağlar İlçesi	3 km
Gaziemir İlçesi	9 km
Bornova İlçesi	14 km
Kemalpaşa İlçesi	35 km
Torbalı İlçesi	45 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	25 km
İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali	12 km

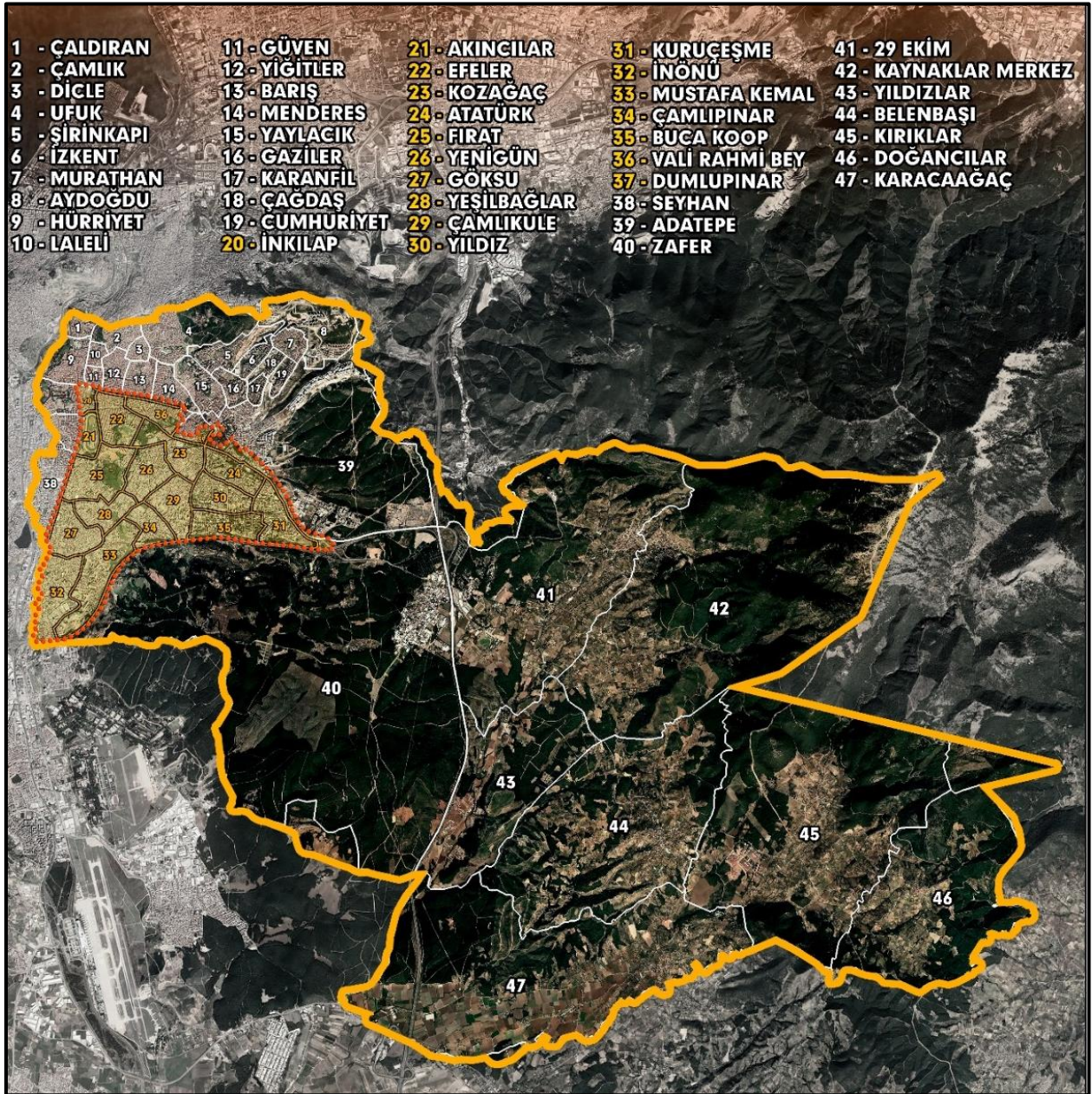
-Buca İlçesinin Önemli Merkezlere ve Çevre Yerleşimlere Karayolu ile Uzaklığı-



-Buca İlçesinin İzmir İlindeki Yakın Konumu-

2.1.2. İdari Yapı

İzmir İline bağlı 30 ilçeden birisi olan Buca; 1987 yılında yürürlüğe giren 3392 sayılı yasa ile ilçe statüsünü kazanmıştır. Önceden Kırıklar, Karacaagaç ve Belenbaşı olmak üzere 3 adet köy ve Kaynaklar isimli bir adet beldeye sahip olan ilçe; 2009 yılında köy ve beldeleri mahalle statüsüne getirilerek günümüzdeki 47 adet mahalleden oluşan idari yapısına bürünmüştür. Söz konusu 47 adet mahalle şu şekildedir:



-Buca İlçesi Mahalli Sınırları-

2.1.3. Doğal Yapı Özellikleri

2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Buca İlçesi kentsel yerleşim alanı dağlarla sınırlanmış bir ova üzerinde bulunmaktadır. Bu yükseltiler batıda 50 m, güneyde 100 m ve kuzeyde 200 m seviyesindedir.

Buca İlçe sınırları içerisinde başlıca 3 kategoride jeolojik formasyon görülmektedir. İlçenin güneybatı bölümü; kentsel yerleşim alanını sınırlayan Melez Çayı'nın taşıyarak yığıldığı alüvyonlar ile kaplıdır. İlçenin kuzeybatı kesiminde adezit, doğu ve kuzeyinde ise kireçtaşı bulunmaktadır.

İlçenin 50-200 m yüksekliğe sahip kuzey ve doğu kesimlerinde kırmızı ve kahverengi Akdeniz toprakları yayılmıştır. Bunlar çoğunlukla orta meyilli, sıg, taşlı ve orta erozyonlu topraklardır. İlçenin kısmen az meyilli veya düz olan kuzeybatı ve batı bölümlerinde de kahverengi orman toprakları görülmektedir. Bu topraklar, derin hiç ya da az erozyonlu topraklardır. Buca İlçesinin kentsel yerleşim alanının son bulunduğu güneybatı ucunda ise dik meyilde sıg ve orta erozyonlu rendzina toprak grubu bulunmaktadır.

2.1.3.2. Jeolojik Yapı

Buca İlçesi genelinde bulunan derelerin etrafı alüvyonlar ile altındaki çok ayrışmış kil ve kilaşından oluşurken topoğrafyanın düz olduğu yerler ise yine alüvyon kesimler ve altında katı ve çok katı kil birimi olan marn'lı seviyelerden oluşmaktadır.

İlçenin kuzeydoğu kesimlerinde topoğrafyanın dikleştiği yerlerde ise kireçtaşlarının ve andezitlerin var olduğu görülmektedir.

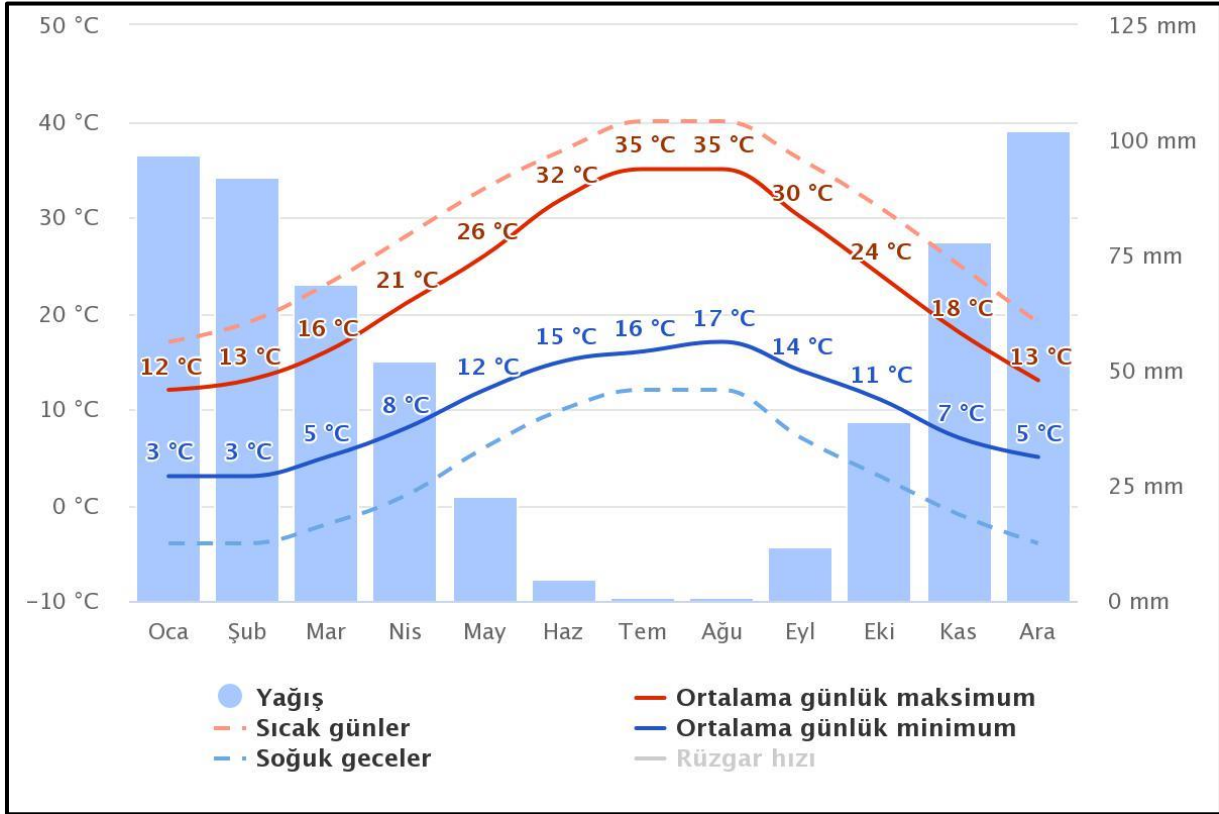
2.1.3.3. İklim

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Buca İlçesinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül döneminde ortalama sıcaklıklar 25 C°'yi aşmaktadır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan verilere göre; yıllık ortalama sıcaklık 21 C° olup ortalama en yüksek sıcaklık 34 C° ile Temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık

ise 4.5 C° ile Ocak ayında görülmektedir. İlçe genelinde en yağmurlu ay Aralık olup ortalama yağış 98 mm düzeyindedir.

Sıcaklık ve yağış ortalamalarını gösteren iklim diyagramı şu şekildedir:



-Buca İklim Diyagramı (Kaynak: Meteoblue)-

2.1.3.4. Bitki Örtüsü

Buca İlçesi genel olarak düz ve verimli topraklara sahiptir. İlçenin bitki örtüsü incelendiğinde maki olarak ayırt edilen ve baskın türlerini, delice, menengiç, zakkum, katırtırnağı ve yer yer fundaların oluşturduğu formasyonda küçük topluluklar halinde iğne yapraklı ormanlar ile yüksek yapılı, kalın gövdeli, tek ağaç şeklinde meşeler de görülmektedir.

2.1.4. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler

Buca İlçesinin 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre toplam nüfusu 522.404 kişidir. Bu nüfusun ortalama %49,7'sini erkekler, %50,2'sini ise kadınlar

oluşturmaktadır. İlçe nüfusunun son on yıllık periyotta cinsiyete göre nüfus dağılımı şu şekildedir:

Yıllar	Erkek	Kadın	Toplam
2022	260.026	262.378	522.404
2021	257.169	260.794	517.963
2020	252.956	254.817	507.773
2019	255.721	254.974	510.695
2018	249.543	249.782	499.325
2017	246.187	246.065	492.252
2016	241.384	240.953	482.337
2015	236.020	234.748	470.768
2014	230.906	230.855	461.761
2013	227.217	226.895	454.112
2012	224.114	222.377	446.491
2011	219.880	217.109	436.989
2010	211.370	211.712	423.082

-Buca İlçesinin Son On Yıla Ait Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı (Kaynak: TÜİK, 2022)-

Yaş Grupları	Toplam
0-4	28.288 kişi
5-9	34.384 kişi
10-14	33.379 kişi
15-19	37.093 kişi
20-24	43.963 kişi
25-29	42.028 kişi
30-34	40.959 kişi
35-39	41.403 kişi
40-44	43.349 kişi
45-49	39.222 kişi
50-54	33.651 kişi
55-59	30.045 kişi
60-64	25.474 kişi
65+	49.166 kişi

-Buca İlçesinin 2022 Yılı Nüfusunun Cinsiyet ve Yaş Dağılımı (Kaynak: TÜİK, 2022)-

İlçede yaşayan nüfusun yaş dağılımı incelendiğinde nüfusun genel olarak orta yaş (25-45) grubunda kümелendiği, bunu da genç nüfusun (15-25) takip ettiği görülmektedir. İlçenin %52'sini orta yaş nüfusu, %34'ünü ise genç nüfus oluşturmaktadır.

2.1.5. Sosyal Yapı

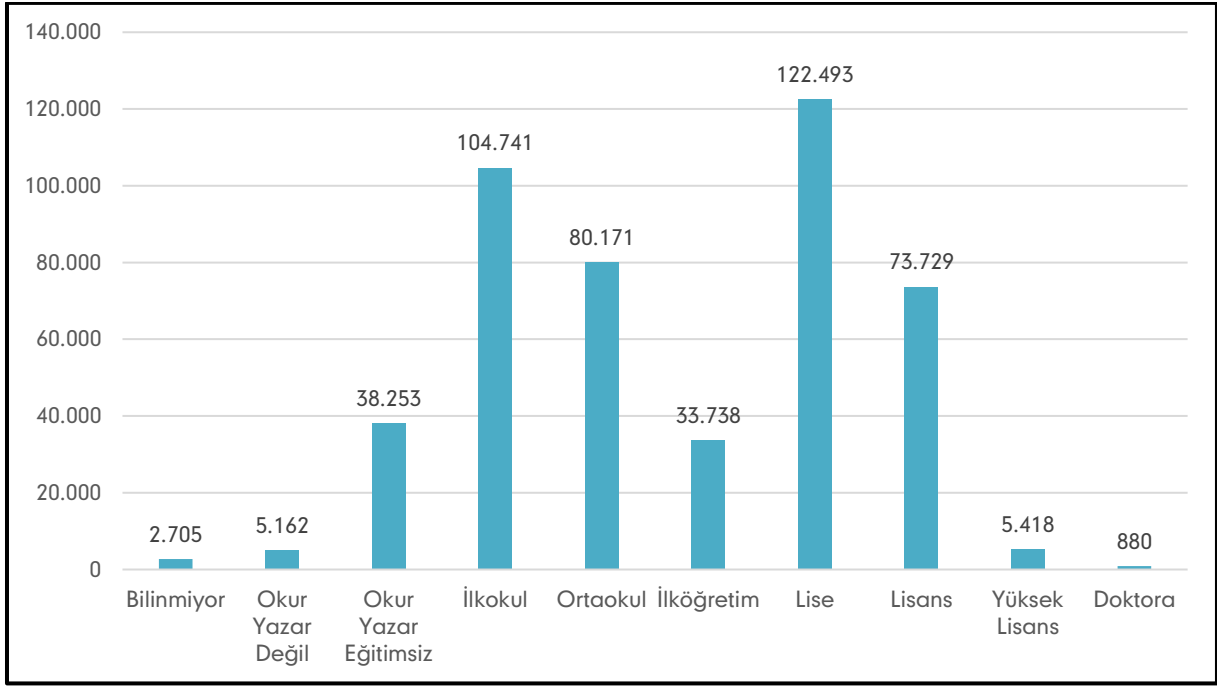
2.1.5.1. Eğitim

Buca İlçesi, İzmir geneli eğitim düzeyi bakımından diğer merkezi ilçelerin oldukça gerisinde olup 30 ilçe arasında 17. sıradadır. İlçede okur-yazarlık oranı %99 düzeyinde olup, yüksek öğretim ve dengi okullardan mezun bireylerin oranı ise yaklaşık %35'tir. İlçede eğitim seviyesi bakımından en kalabalık grup lise ve dengi okullardan mezun olanlar olup bu grubun oranı %49'dur.

Eğitim-öğretim kurumları açısından incelendiğinde ise ilçede (T.C. Buca İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü verilerine göre) T.C. Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı toplam 179 adet okul ve 2.175 adet derslik bulunduğu görülmektedir. Güncel verilere göre bu okullarda 76.253 öğrenci öğrenim görmektedir ve 4.872 öğretmen görev yapmaktadır.

Anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim veren bu devlet okullarının yanı sıra ilçede okul öncesi eğitim merkezi, rehberlik ve araştırma merkezi, halk eğitim merkezi, eğitim uygulama merkezi, özel kurs merkezi, sürücü kursu gibi kurumlar da bulunmaktadır.

Buca İlçesi, İzmir ilinin en büyük ve köklü yüksek öğretim kurumlarından Dokuz Eylül Üniversitesi'nin ana yerleşkesi olan Tınaztepe Yerleşkesi'ni ve farklı noktalarda farklı fakültelere ve birimlere bağlı çeşitli yerleşkeleri barındırması bakımından önemli bir konumdadır. Dokuz Eylül Üniversitesi'nin yanı sıra 2018 yılında hizmete başlamış olan Tınaztepe Üniversitesi de Buca ilçe sınırları dahilinde bulunmaktadır. Yüksek öğretim kurumlarının varlığı ilçede genç-öğrenci nüfusa yönelik ticari birimlerin, sosyo-kültürel alanların ve öğrenci yurtlarının kümelenmesini sağlamaktadır.



-Buca İlçesi 2022 Yıllı Eğitim Düzeyleri-

2.1.5.2. Sağlık

Buca İlçesi, İzmir İlinin en büyük sağlık kuruluşlarından olan Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ev sahipliği yapması bakımından önemli bir konumdadır. İzmir geneline hizmet veren 405 yataklı bu devlet hastanesine ek olarak 158 Aile Hekimliği Biriminden oluşan 41 adet Aile Sağlığı Merkezi ile birinci basamak sağlık hizmetleri sunulmaktadır.

Ek olarak ilçede; verem savaş birimi, sigara bırakma polikliniği, obezite danışma birimi, göçmen sağlığı merkezi gibi kuruluşlar ile özel sağlık merkezleri bulunmaktadır.

2.1.5.3. Turizm

Buca, halihazırda İzmir İlinin turizm bakımından öne çıkan ilçelerinden biri olmasa da, kentsel yerleşik alanında bulunan tarihi öneme sahip bölgeler ve rekreasyon alanları ile ve ilçenin doğusunda kırsal / ormanlık dokuya sahip bölgede sayıları giderek artan kır düğünü salonu, kahvaltı salonu / çiftlik, eğlence merkezi gibi günübirlik tesislerin de etkisi ile turistik açıdan popüler hale gelmektedir.

2.1.6. Tarihsel Gelişim

Günümüz Buca İlçe sınırları içerisinde isabet eden en eski yerleşimlerin tarihinin, bulunan Antik Çağ eserlerine istinaden M.Ö. 130'lu yıllara dayandığı düşünülmektedir. Resmi kayıtlarda "Buca" adına ise ilk kez 1688 yılı Fransız Konsolosluğu kayıtlarında, yaşanan bir deprem sebebi ile Konsolosluk'un günümüz Buca ilçe sınırlarında bulunan bir yere taşındığının yazması ile rastlanmaktadır.

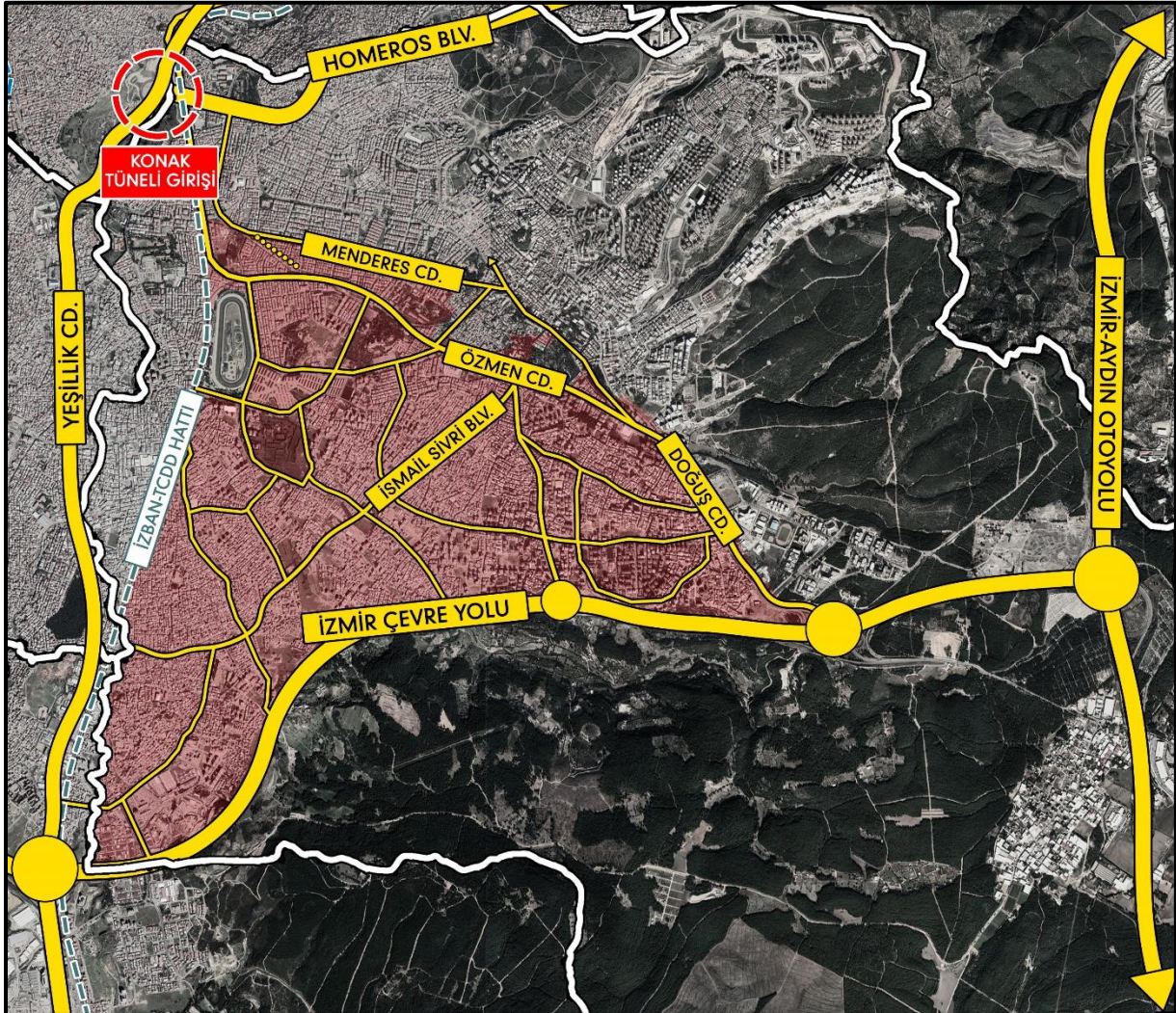
Buca tarihinin dönüm noktalarından birisi, Osmanlı İmparatorluğu tarafından 1872 yılında İzmir-Aydın Demiryolu Güzergahı kapsamında Buca Tren İstasyonu'nun inşa edilmesidir. Buca ve civarında üretilen bilhassa tarım ürünlerinin Alsancak Limanı'na ulaştırılması için kullanılan tren hattının hizmete girmesi ile birlikte o tarihe kadar sakin bir köy durumunda olan Buca, giderek popülerliği artan bir yerleşim haline gelmiştir. İzmir'de ticaret ile uğraşan Levantenler de bu dönemde Buca'da inşa ettirdikleri köşk tipi yapılarda ikamet etmeye başlamış olup, söz konusu dönemde İzmir'in ilk elektrikli sokak aydınlatmalarının kullanılmaya başlanması, at yarışı, tenis, futbol gibi sportif faaliyetlere yönelik tesislerin kurulması ile birlikte Buca, sosyo-kültürel seviyenin çok yüksek olduğu bir yerleşim olarak önem kazanmıştır. Söz konusu tren hattı ve istasyonu günümüzde atıl durumda olup, Levantenler tarafından inşa ettirilmiş olan Hasanağa Parkı gibi alanlar hala aktif olarak kullanılmakta olup Levanten ailelere ait köşklerin büyük bölümü ise "Buca Kentsel Sit Alanı" sınırı içerisinde kalmakta ve konut, kafe, kültürel tesis gibi fonksiyonlar ile kullanılmaktadırlar.

2.1.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı

İzmir İli kent merkezinin (Konak) güneyinde konumlanmış olan ilçeye taşıt ile ana ulaşım ağırlıklı olarak;

- Yeşildere Caddesi -> Homeros Bulvarı,
- Konak Tünelleri -> Homeros Bulvarı,
- Yeşildere Caddesi -> Menderes Caddesi,
- İzmir Çevre Yolu -> İzmir Çevre Yolu Buca Doğu Girişi/Doğu Caddesi,
- İzmir Çevre Yolu -> İzmir Çevre Yolu Buca Batı Girişi,
- İzmir Çevre Yolu -> 6. Sanayi Sitesi Girişi,

üzerinden yapılmaktadır. İlçeye toplu taşıma ile ulaşım ise Aliğa-Selçuk arasındaki banliyö hattında hizmet veren havalimanı bağlantılı İzmir Banliyö Sistemi (İZBAN), ESHOT Genel Müdürlüğü'ne bağlı otobüsler ve özel dolmuş seferleri ile yapılmaktadır. Bununla birlikte; İzmir tarihinin en büyük altyapı yatırımı olan Buca Metrosu, halihazırda inşa halinde olup metro hattının 2026 yılında tamamlanması ve İzmir Banliyö Hattı ve şehiriçi ulaşımının önemli bir unsuru olan ve büyük bir kısmı yeraltında hizmet veren, bu özelliğiyle toplu ulaşımında İzmir trafiğine nefes aldiren Narlıdere-Bornova Metro hattı ile eklenerek ile Buca'nın ilçeler arası toplu taşıma ulaşımını büyük ölçüde kolaylaştıracağı öngörülmektedir.



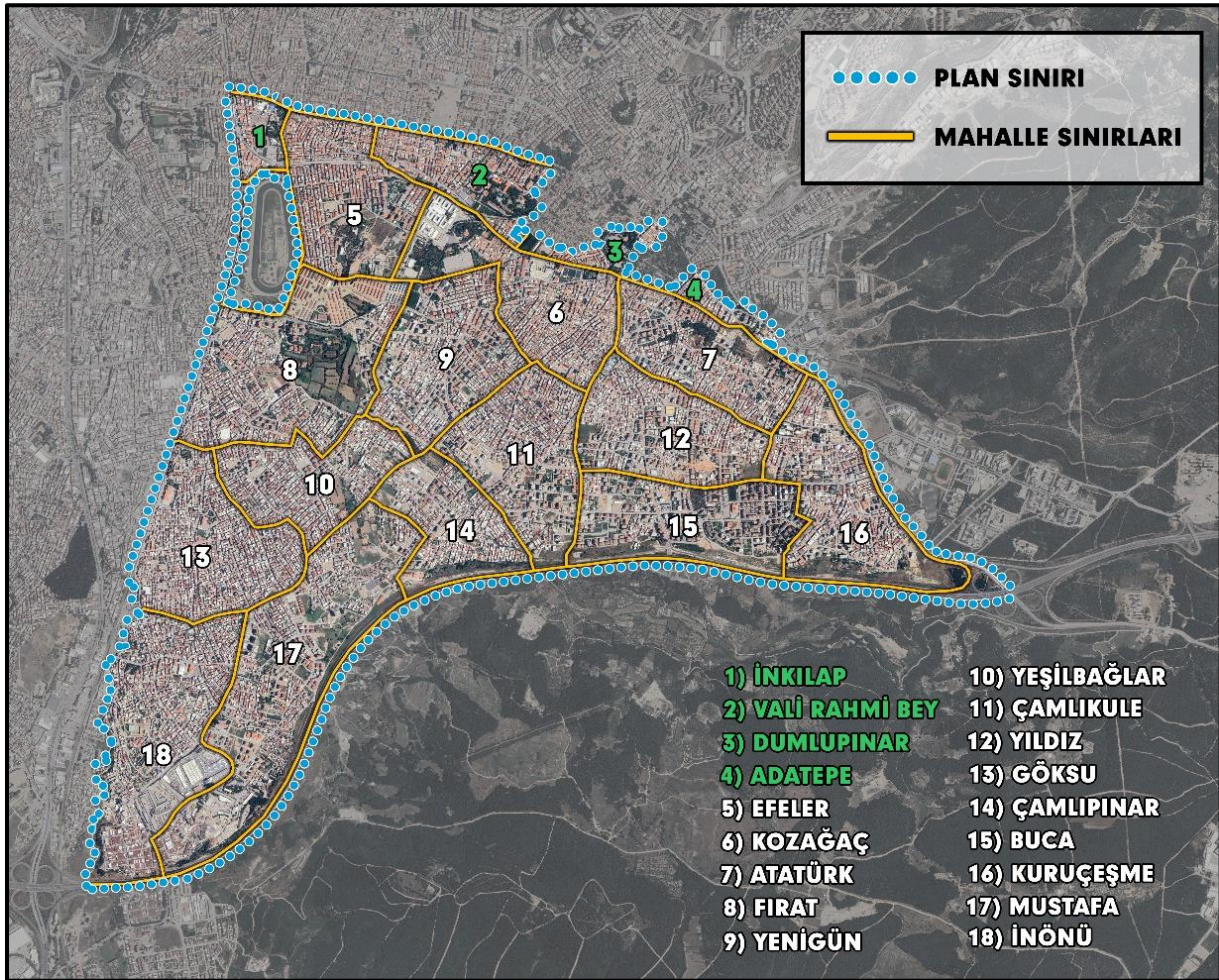
-Buca İlçesi Ulaşım Ağı-

2.2. Planlama Alanına Bakış

2.2.1. Planlama Alanın Konumu

Planlama çalışmasına konu alan; Buca İlçesi'nin yerleşim dokusunun Menderes Caddesi, Özmen Caddesi ve Doğu Caddesi'nden oluşan doğu-batı istikametli ulaşım aksının güneyinde konumlanmaktadır.

Kuzey, güney ve doğu cephelerinden taşıt yolu ana güzergahları ile, batı cephesinden ise demiryolu hattı ile çevrili olan planlama alanı yaklaşık 1.305 hektar yüzölçümüne sahiptir. Plan sahası; Buca İlçesine bağlı 47 mahallenin 14 tanesinin tamamını (*Buca Koop, Çamlıpınar, Mustafa Kemal, İnönü, Kuruçeşme, Yıldız, Çamlıkule, Yeşilbağlar, Göksu, Yenigün, Fırat, Atatürk, Kozağaç ve Efeler*) ve 4 tanesinin bir kısmını (*İnkılap, Vali Rahmi Bey, Dumlupınar, Adatepe*) içermektedir.



-Plan Sahası İçerisine Giren Mahalli Sınırlar-

2.2.2. Alanın Jeolojik Yapısı

Çalışma alanını kapsayan farklı tarihlerde onaylanmış 2 adet jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır. Bunlar:

- Planlama sahasını da içine alacak şekilde 2.311 ha'lık alanda yapılan ve Mülga T.C Çevre ve Şehircilik Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.04.2015 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu",
- Plan sahası içerisinde bulunan ve İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.12.2018 tarihli ve 597 sayılı kararına istinaden sit statüsü "Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak değiştirilen, "Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi" ile "Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi"ni kapsayan yaklaşık 106 ha yüzölçümüne sahip alan için hazırlanan ve T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 25.07.2022 tarihinde onaylanan "1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve "1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"dur.

Söz konusu rapordaki plan sahasının "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile "Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" kapsamında kaldığı belirtilmiştir. İlgili rapordaki bu alanlara ilişkin alınması gereken önlemler ve dikkat edilmesi gereken hususlar şu şekilde açıklanmaktadır:

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da;

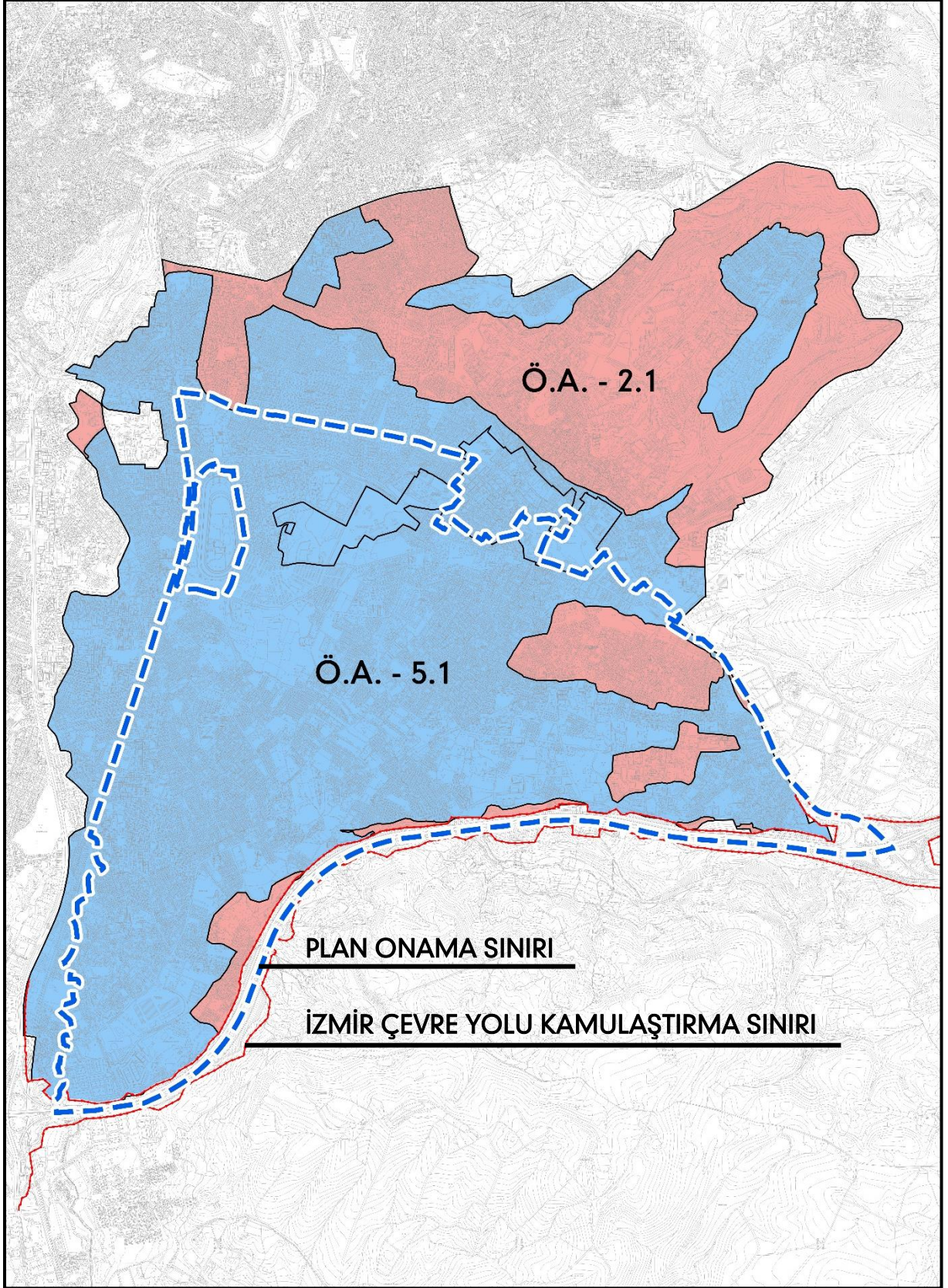
- İnceleme alanında kalınlığı 0.00-3.00 metreler arasında değişen kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Aliağa formasyonu ve Çukurköy Volkanitlerine ait birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Zemin ve etüt çalışmalarında stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilere kaynaklanacak yükler de dikkate

alınarak yamaç boyunca yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulanması gerekmektedir.

- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanındaki birimlerin rezidüel kesimlerinin kalınlık ve yayılımları belirlenmeli, yapı yüklerinin bu birimlere oturulması halinde uygulanabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Zemin etüt çalışmalarında, ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri yapılarak olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar'da;

- 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 yöntemleri uygulanmalıdır.
- 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 ortamdaki 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.



-Plan Sahasının Jeolojik Yapısı-

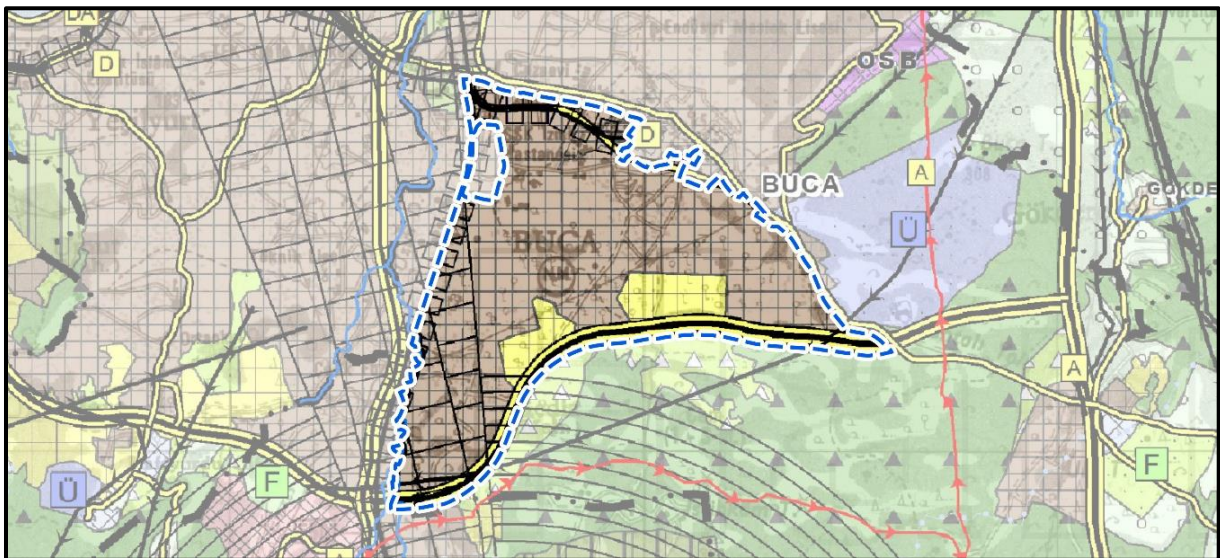
2.2.3. Yürürlükteki Planlar

Buca Güney Planlama Bölgesi plan sahası; bugüne kadar çeşitli kurumlar tarafından hazırlanarak onanan birçok planlama çalışmasına konu olmuştur. Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli olmak üzere iki başlık altında irdelenmiştir.

2.2.3.1. Üst Ölçekli Planlar

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

Planlama alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; L18 paftasında yer almaktadır. Planlama sahası, söz konusu planda "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kalmakta olup planlama sahasından "Demiryolu-Raylı Sistem", "Otoyol-Ekspres Yol" olarak isimlendirilen ulaşım bağlantıları geçmekte ve bununla beraber plan sahasının güneyinde Gaziemir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Adnan Menderes Hava Alanı'na ait Mania Planı plan sahasının güneybatısından geçmektedir. Söz konusu kullanımlara ilişkin koşullar İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin "4. Tanımlar" bölümünde açıklanmış olup, "8. Uygulama Hükümleri" bölümünde detaylandırılmıştır.



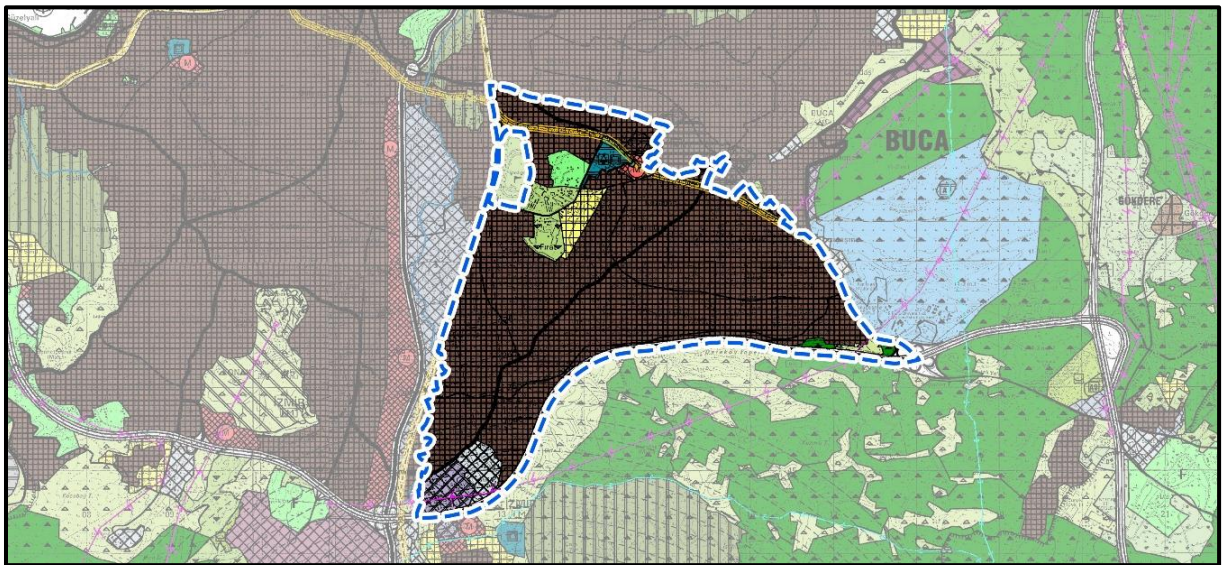
-Planlama Alanının Yürürlükteki İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

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

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı meclis kararıyla uygun bulunarak 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; L18-A2 ve L18-A3 paftalarına isabet etmektedir.

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; "Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları", "Orman Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", "Sanayi Bölgesi", "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor", "Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar", "Büyük Alan Kullanımı Gerektirecek Kamu Kuruluş Alanları", "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan", "Sağlık Tesis Alanları", "2. ve 3. Derece Merkezler", "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımlarında kalmaktadır. Ayrıca plan sahası bahse konu planda çizgisel olarak gösterilen "Birinci Derece Yol", "İkinci Derece Yol", "Üçüncü Derece Yol" ile "Otoyol" olarak adlandırılan ulaşım bağlantılarını barındırmaktadır.

Söz konusu kullanımlara ilişkin koşullar 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin "4.Tanımlar" bölümünde açıklanmış olup, "7.Özel Hükümler" bölümünde detaylandırılmıştır.

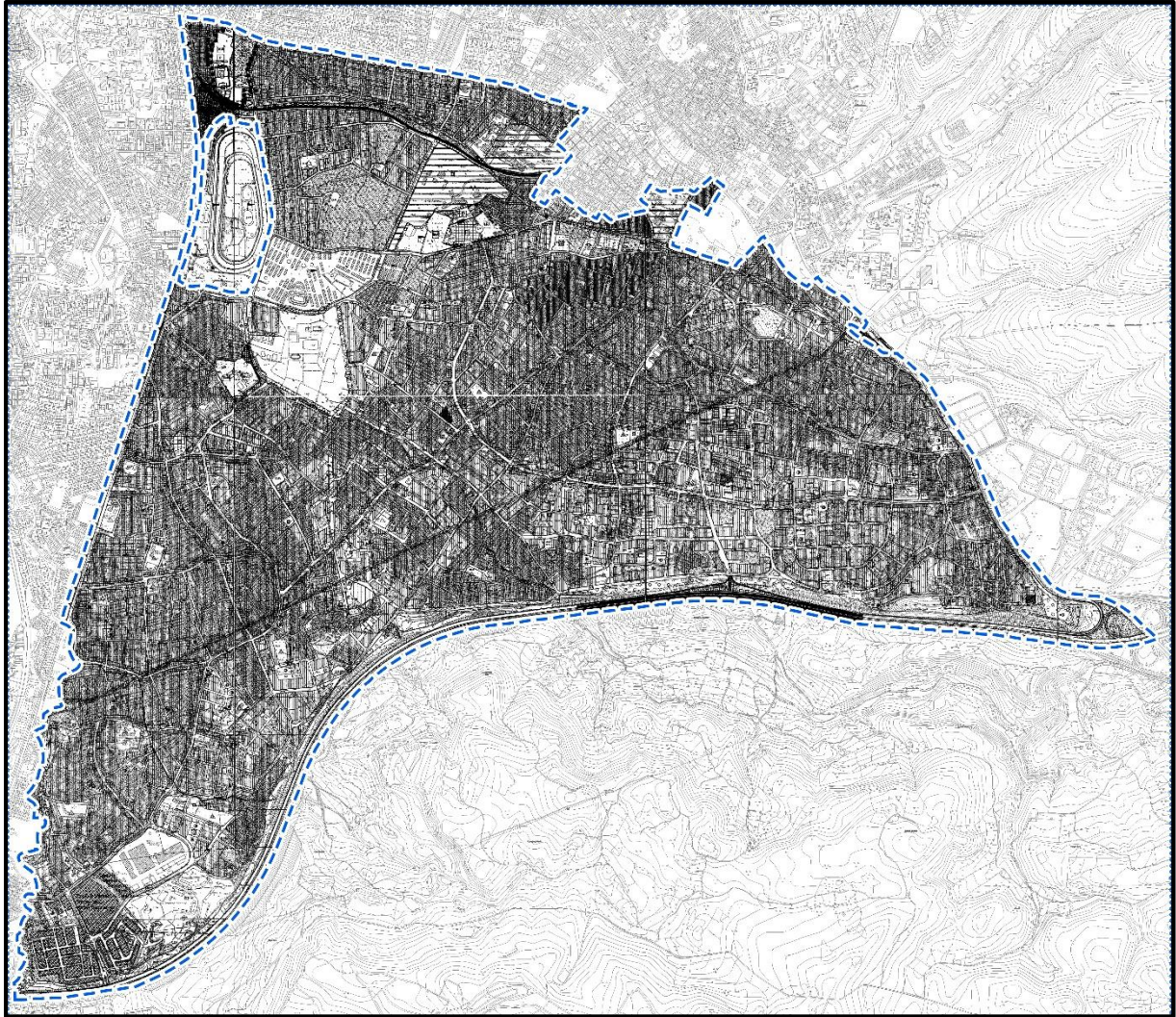


-Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.2.3.2. Alt Ölçekli Planlar

2.2.3.2.1. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının büyük bir bölümü, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 09.03.2011 tarihinde onaylanmış olan 1/5.000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu sınırlarında L18-A-13-B, L18-A-13-C, L18-A-14-A, L18-A-14-B, L18-A-14-C, L18-A-14-D, L18-A-18-B, L18-A-15-D paftalarında kalmaktadır. Söz konusu nazım imar planı revizyonu, aradan geçen 12 yıllık süre zarfında farklı kurumlar tarafından farklı tarihlerde onaylanmış olan parsel bazlı plan değişiklikler ile son halini almıştır. Bununla beraber parsel bazında mahkeme kararı ile planı iptal edilmiş bölgeler bulunmaktadır.



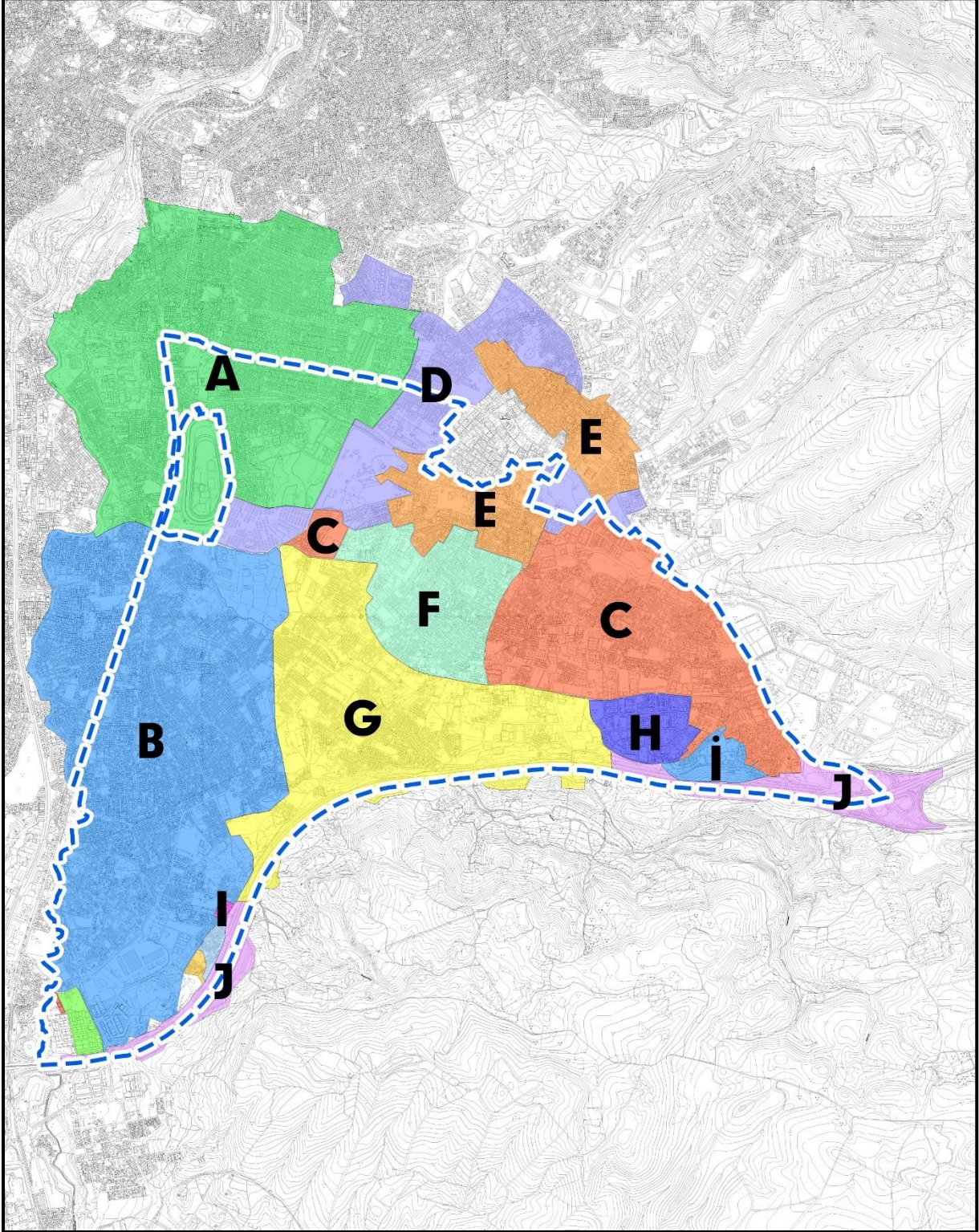
-Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

2.2.3.2.2. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin tek bir bütüncül Uygulama İmar Planı bulunmamakla birlikte planlama sınırlarında kalan alanın büyük bölümü farklı tarihlerde, farklı kurumlarca onaylanan imar planları ile gelişme göstermiştir. Söz konusu uygulama imar planları,

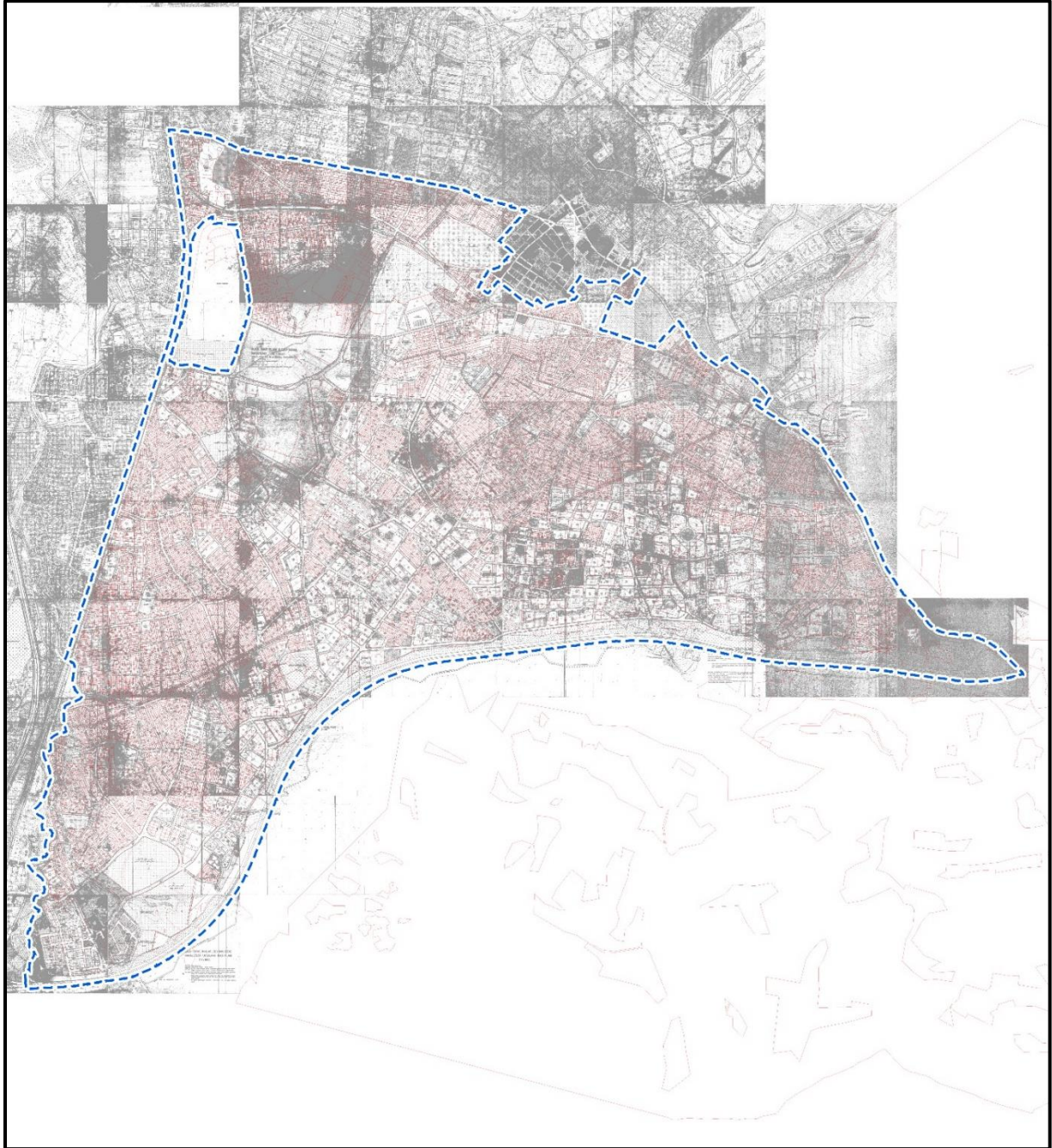
- A- Buca 1.Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 29.08.1988)
- B- Buca Fırat Seyhan İnkılap Gediz Mahalleleri Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 09.01.1990)
- C- Buca Kozağaç Kuruçeşme ve Civarı Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 03.04.1991)
- D- Buca 2. Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 07.02.1992)
- E- Buca 3. Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 26.06.1995)
- F- Kozağaç ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 20.05.1996)
- G- Buca Kozağaç Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 15.04.2009)
- H- Buca Koop Sosyal Konut Alanı Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 13.01.1999)
- I- Buca İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 646 ada 1 ve 17 parsellere ilişkin İlave Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 12.01.2018)
- İ- Buca Koop İlave Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 23.10.1995)
- J-Otoyol Amaçlı Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 22.09.1998)

Söz konusu planlar aşağıdaki haritada her bir plan onama sahası renklendirilerek sunulmuştur.

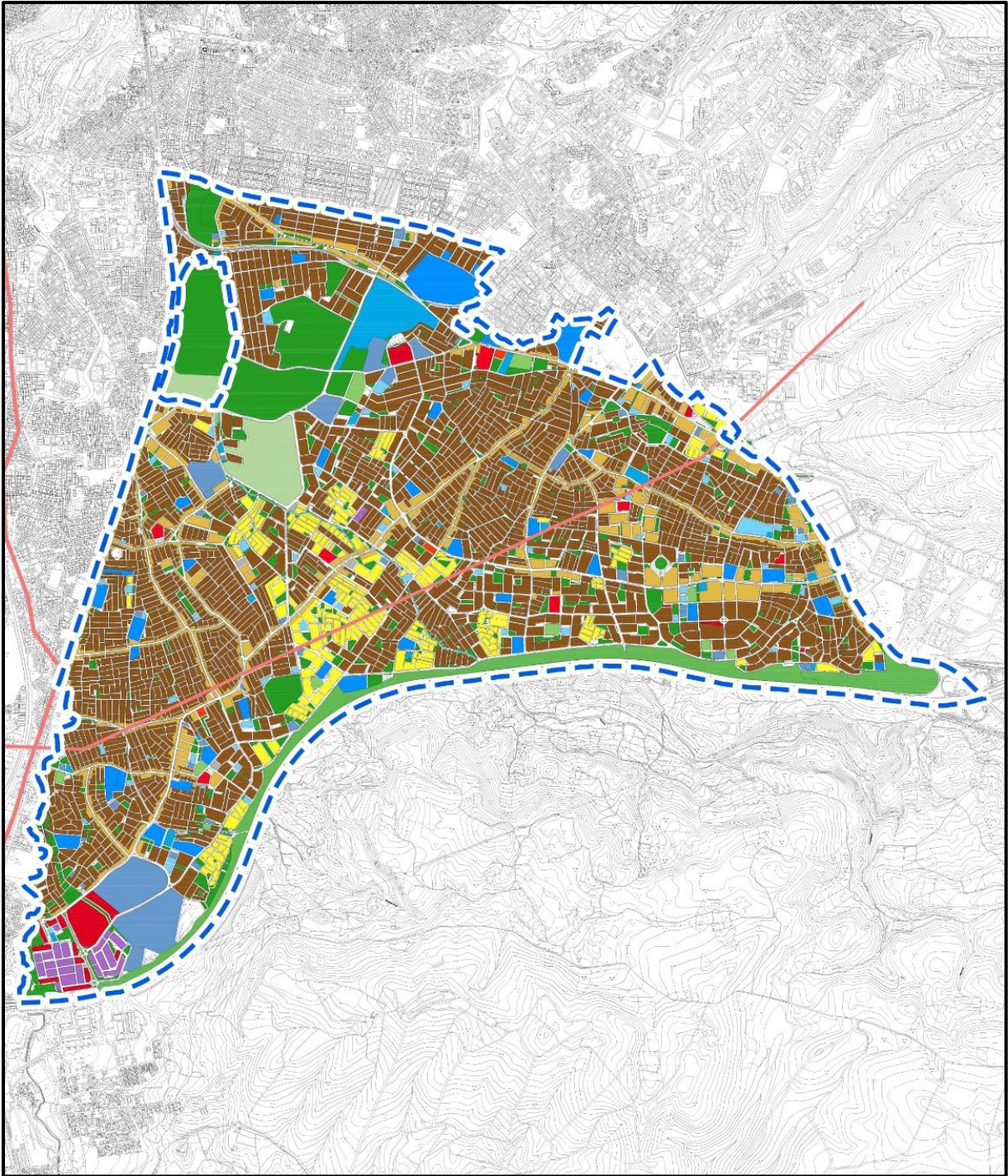


-Planlama Alanı Sınırlarında Yer Alan Meri Uygulama İmar Planları-

Ayrıca meri uygulama imar planları mülkiyet verisi esas alınarak sayısallaştırılarak Buca Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi'nden toplanan geçmiş yıllara yönelik plan değişiklikleri ve alana ilişkin alınmış olan meclis kararları plana yansıtılmıştır. Böylece plan sahası bütünlük bir şekilde incelenmiş ve planlama alanına ilişkin kent karakter tablosu oluşturulmuştur. Sonrasında alana ilişkin kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliliği sorgulanmıştır.



-Koordinatlandırılmış Meri Uygulama İmar Planları Paftaları ve Sayısal Mülkiyet Verileri -



-Planlama Alanının Sayısallaştırılmış 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

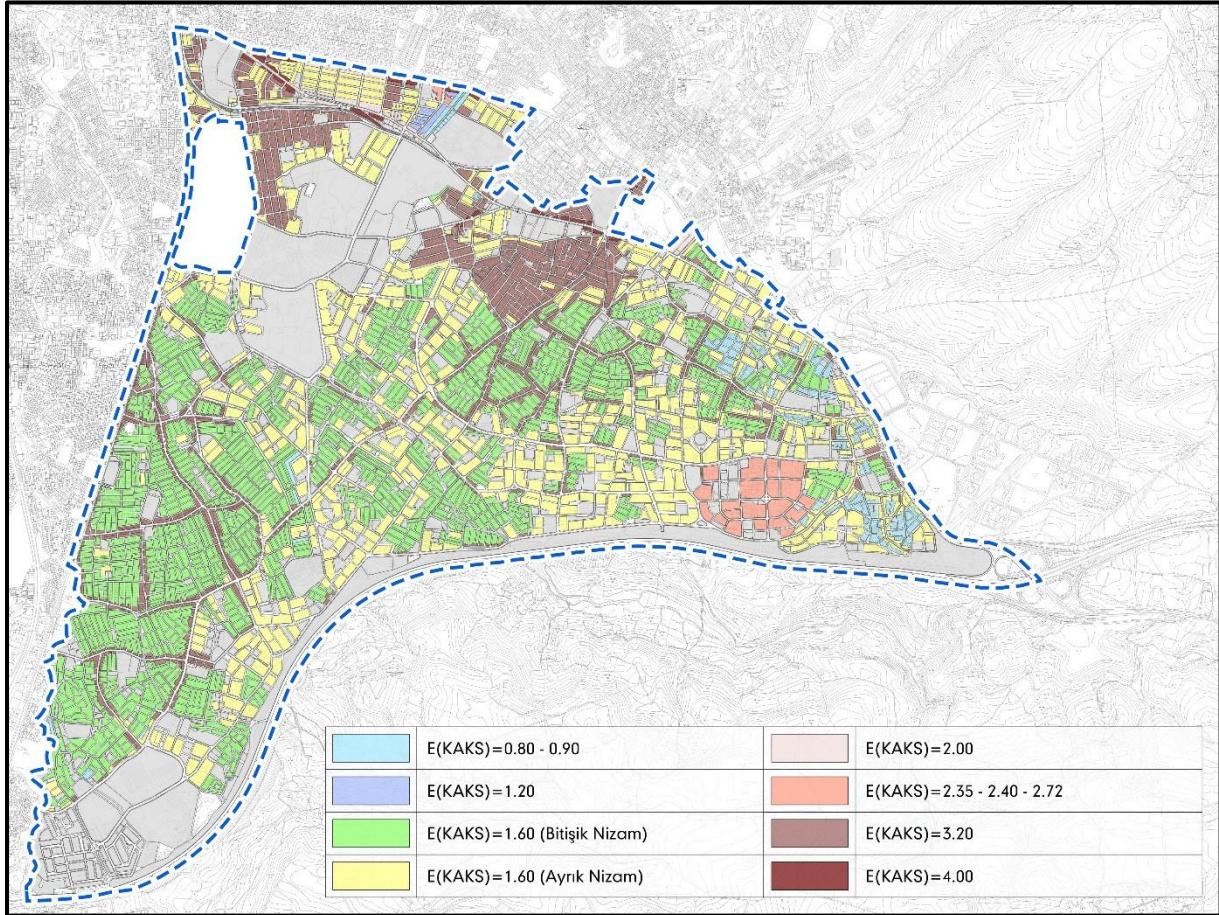
2.2.3.3. Meri Plan Analizleri

Plan sahasına ilişkin yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın sayısallaştırılmasının ardından söz konusu plan üzerinden yapılaşma koşulları ile kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin analizler yapılmıştır.

2.2.3.3.1. Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi

Meri uygulama imar planında, “Mevcut Konut Alanı”, “Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret-Konut Alanı” ve “Ticaret Alanı” kullanımlarına dair plan üzerinde belirtilen Emsal (KAKS) değerleri kullanılarak plan sahasının yapı yoğunluğu analiz edilmiştir. Çalışma sonucunda plan sahası içerisinde homojen olmayan bir dağılım olduğu görülmüştür.

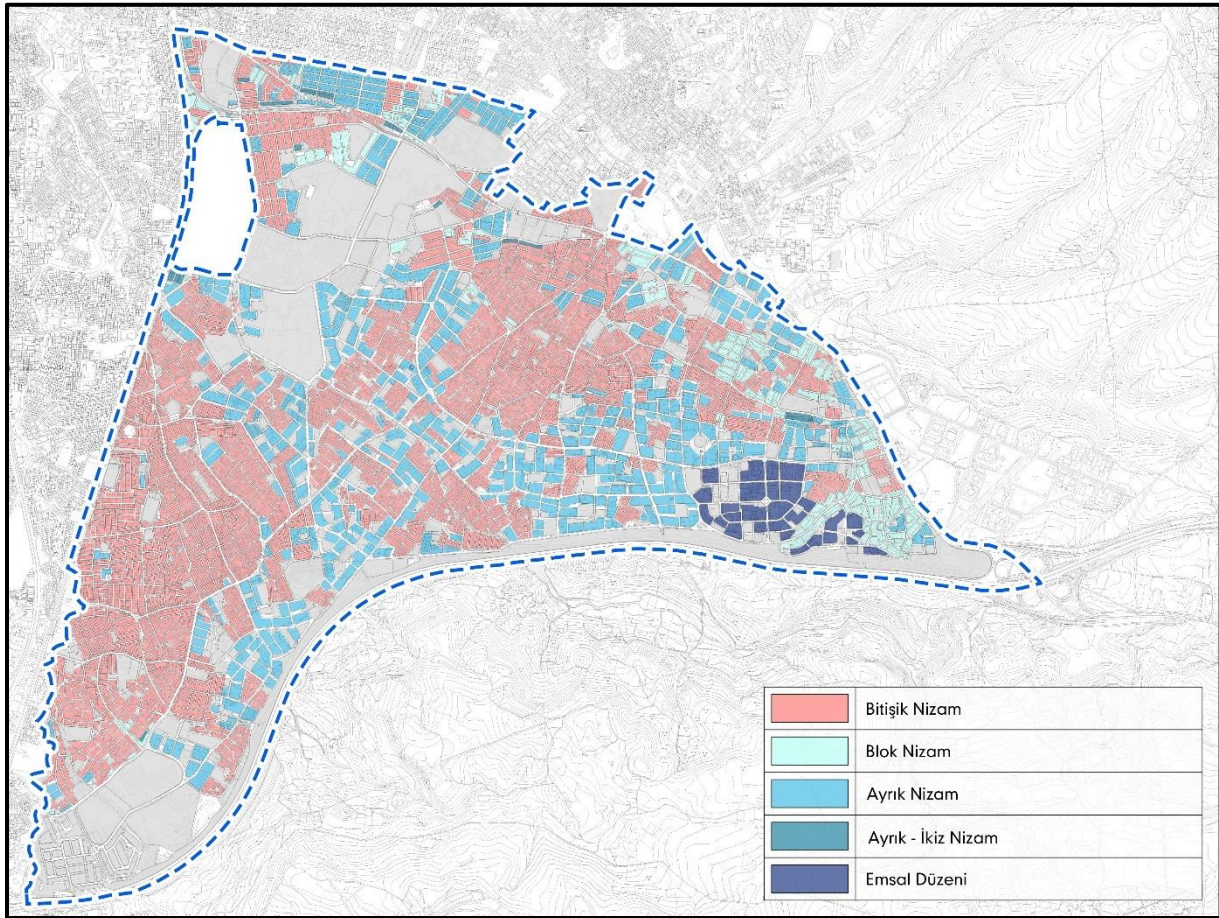
Meri uygulama imar planında en sık rastlanan emsal değeri “1,60” olup, plan sahası dahilindeki en yoğun bölgelerinin kuzeyde, T.C.K. Şirinyer Hipodromu’nun doğusunda kalan bölge ile Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı’nın kuzeyinde kalan ve “4,00” emsal değerine sahip yapıların kümелendiği bölgeler, en düşük yoğunluklu bölgeler ise “0,80” ile “0,90” emsal değerleri ile kuzeyde Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi’ne cepheli “Öğretmenevleri” olarak bilinen bölge ve güneybatıda İzmir Çevre Yolu ile Doğu Caddesi’nin kesiştiği kavşağa yakın olan bölgedir.



-Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Yapı Yoğunluğu Analizi-

2.2.3.3.2. Meri Plan Yapı Nizamları Analizi

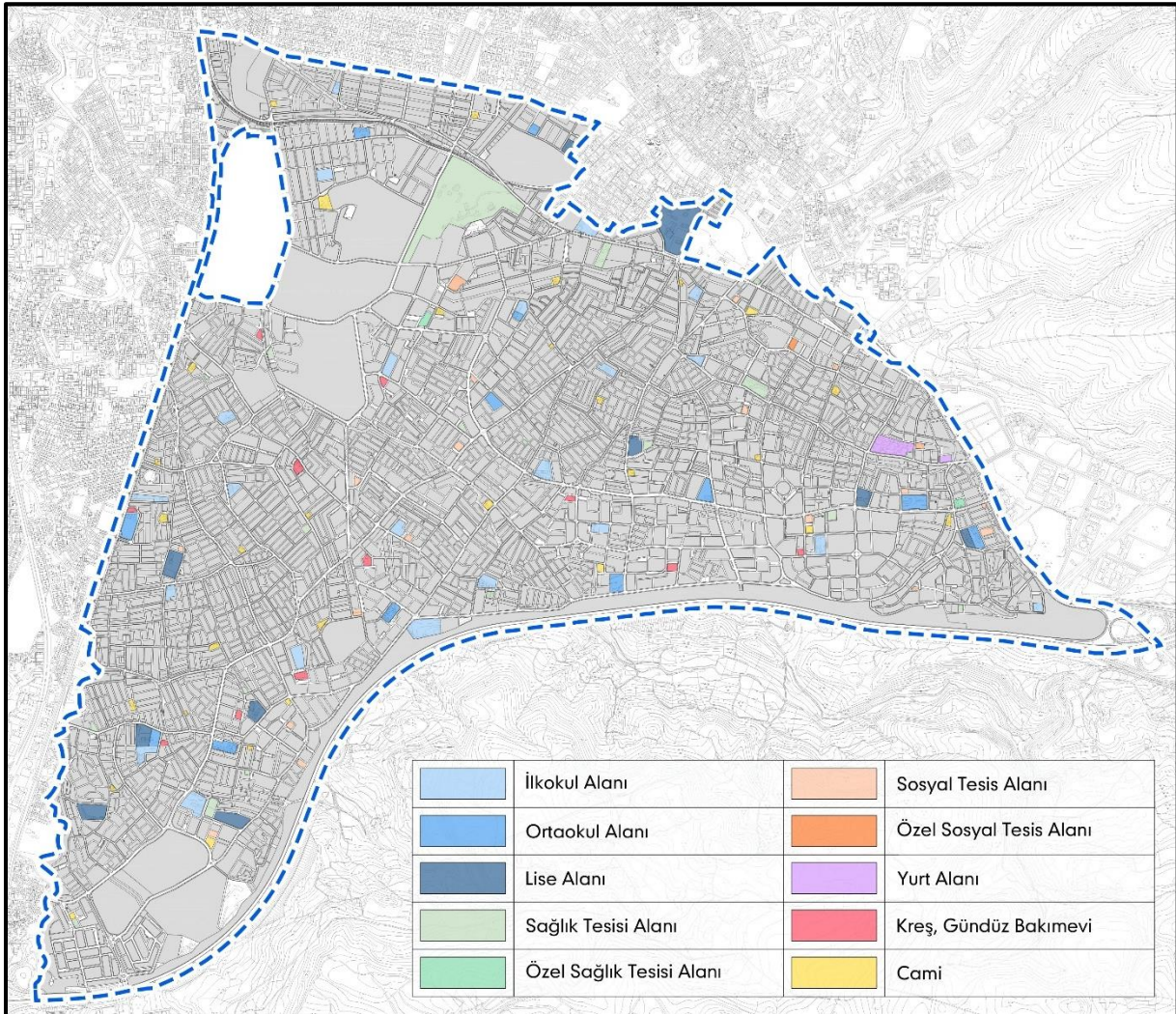
Yapı yoğunluklarını takiben meri uygulama imar planında yer alan konut ve ticaret kullanımlı alanların yapı nizamları analiz edilmiştir. Yapılan çalışma neticesinde plan sahasının çok büyük bölümünün “Bitişik Nizam” yapılaşma koşuluna sahip olduğu görülmüştür. 2. etabın tamamına yakınında, 1. ve 3. etapta yapılaşma dokusunun daha eski olduğu ve 1. etapta ruhsatsız yapılaşmaların kümелendiği bölgelerde görülen “Bitişik Nizam”; çalışma alanının daha yeni yapılaşmış bölgelerinde ise yerini “Ayrık Nizam” koşuluna bırakmaktadır. Ek olarak plan sahası dahilinde; Buca Koop. Toplu Konutları’nın bulunduğu bölgenin “Emsal Düzeni” ile yapılaşmış olduğu, güneybatıda İzmir Çevre Yolu ile Doğuş Caddesi’nin kesiştiği kavşağa yakın olan bölgede “Blok Nizam” koşuluna sahip konut adalarının bulunduğu ve sahanın çeşitli bölgelerinde yer yer “Ayrık İkiz Nizam” koşuluna sahip alanların olduğu anlaşılmaktadır.



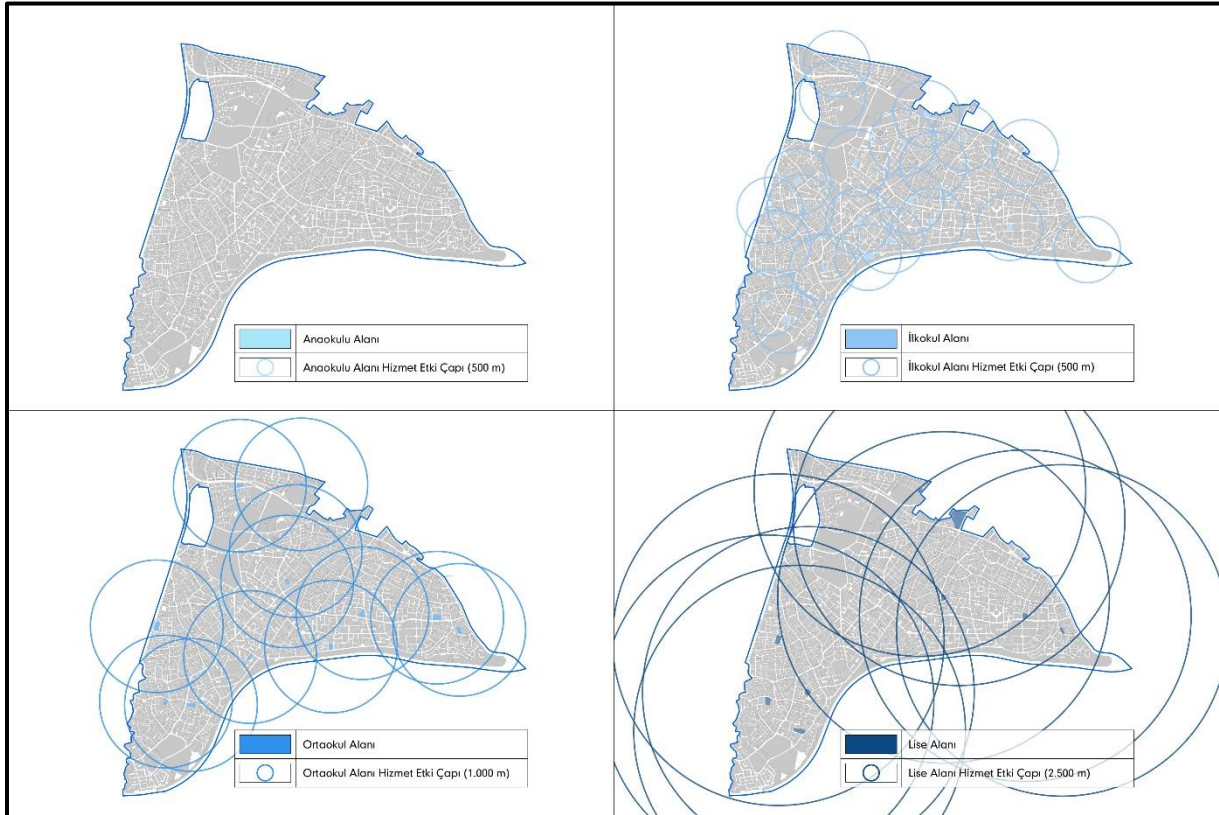
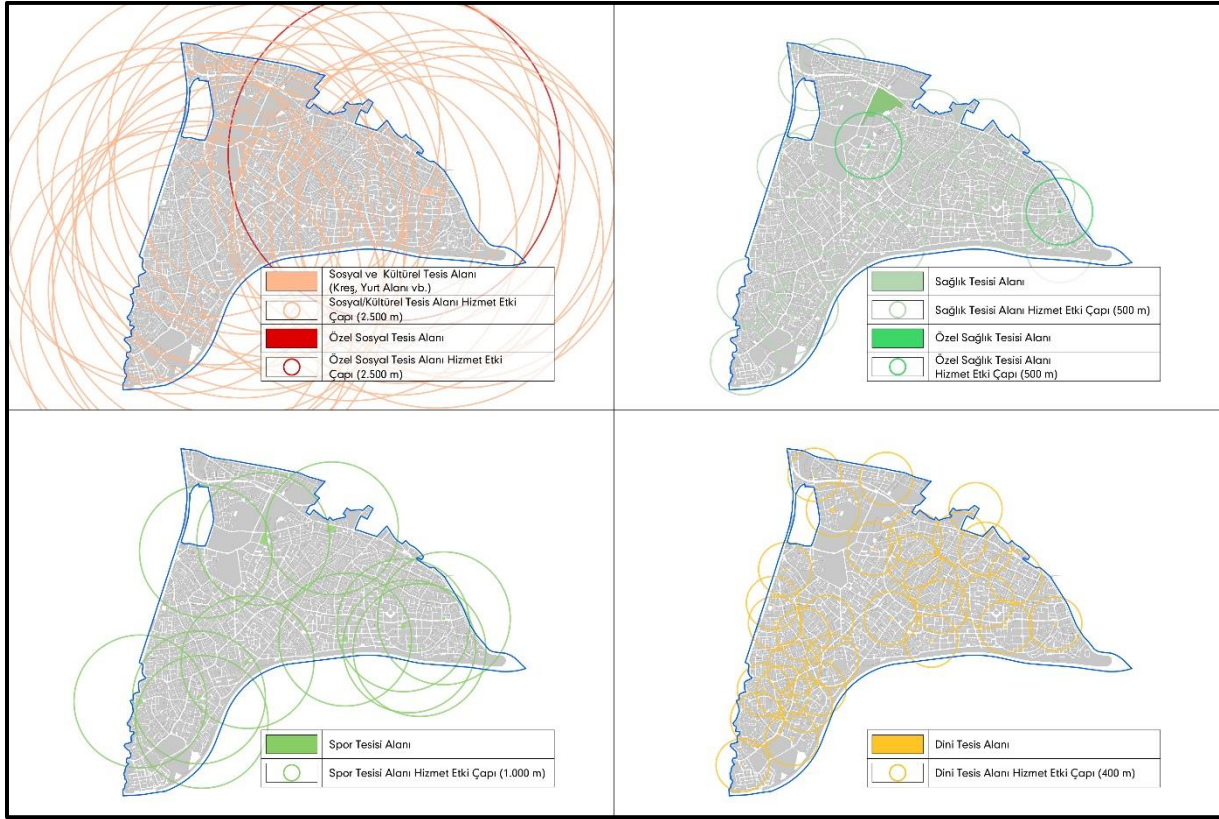
-Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Yapı Nizamları Analizi-

2.2.3.3.3. Meri Plan Donatı Analizi

Plan sahası için yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenmiş olan eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına yönelik donatı alanları belirlenmiştir. Oluşturulan analiz incelendiğinde, söz konusu donatı alanlarına ilişkin kararların tamamının hayata geçirilmemiş olduğu, özellikle çok sayıda eğitim alanının halihazırda boş durumda olduğu görülmektedir. Plan sahası genelindeki donatı alanlarının bir kısmının mahalle ölçekli tesisler olduğu görülürken bir kısmının da (Buca Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi) büyük alan kullanımına sahip ve İzmir geneline hitap eden tesisler olduğu görülmektedir. Analiz çalışması kapsamında belirlenen donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tarafından tariflenmiş olan hizmet etki çapları da görselleştirilmiştir.



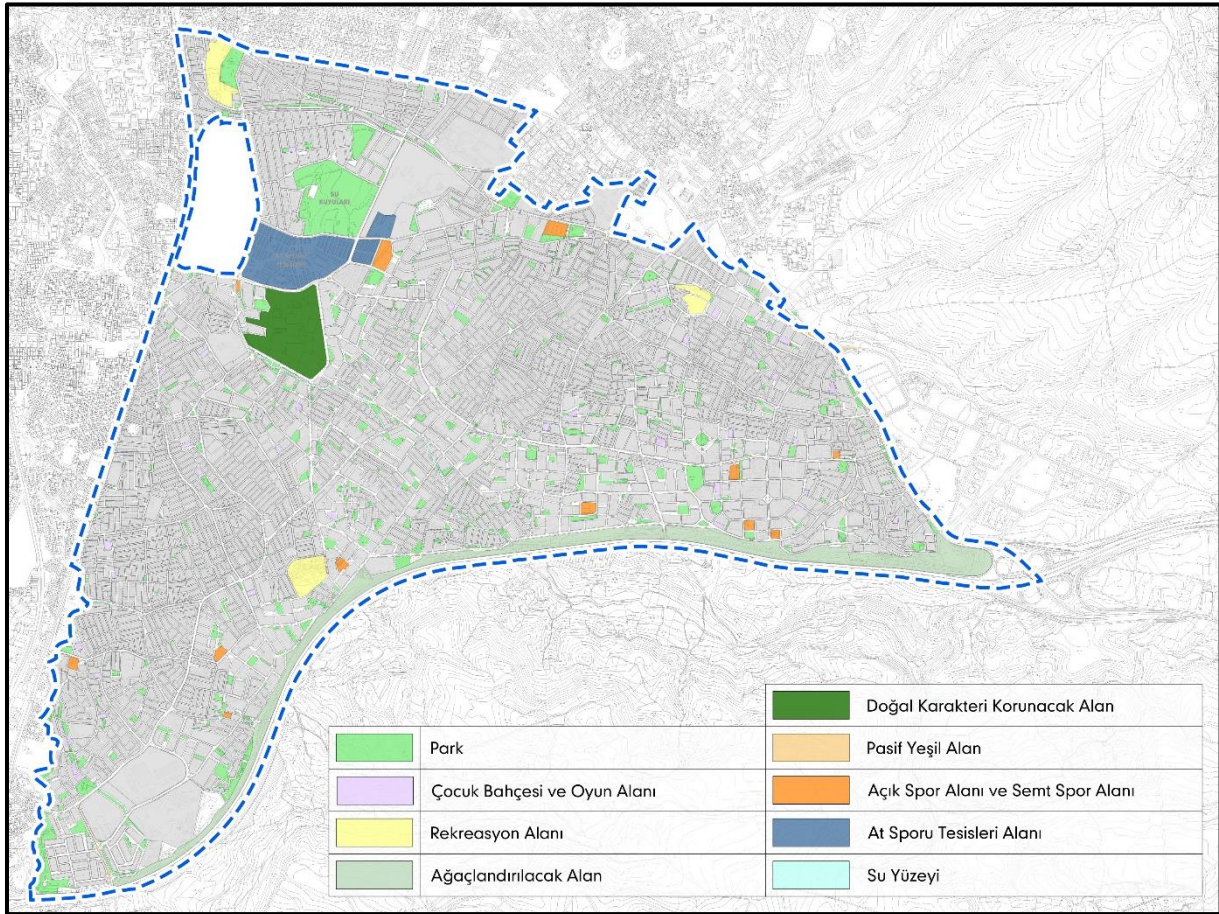
-Meri Plan Donatı Analizi-



-Meri Plan ile Belirlenmiş Donatı Alanlarına İlişkin Hizmet Etki Çapları Analizi-

2.2.3.3.4. Meri Plan Açık ve Yeşil Alan Analizi

Buca ilçesi, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olmakla birlikte yapılaşma yoğunluğu yıllar içinde artış gösteren yerleşim yerlerinden biri olarak da öne çıkmaktadır. Plan çalışmasına konu alanda, yürürlükte bulunan uygulama imar planındaki açık ve yeşil alanlar vasıflarına göre analiz edilmiş ve plan sahası içerisindeki alansal büyüklükleri irdelenmiştir. Plan sahası içerisinde büyük ölçekli halkın kullanımına açık nitelikli yeşil alan bulunmamakta olup mahalleler bazında parçacıl parklar yer almaktadır. Plan üzerinde büyük ölçekli park alanı olarak görülen alanlar ise özel mülkiyete haiz olmaları sebebiyle fiziki olarak kullanılamamaktadır. Kent boşluğu olarak değerlendirilebilecek parçacıl alanlar ise, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanı olarak değerlendirilmektedir. Bu tespitler doğrultusunda; alanda yeşil alan kategorisinde en çok park alanı, en az ise rekreasyon alanı bulunduğu görülmüştür.



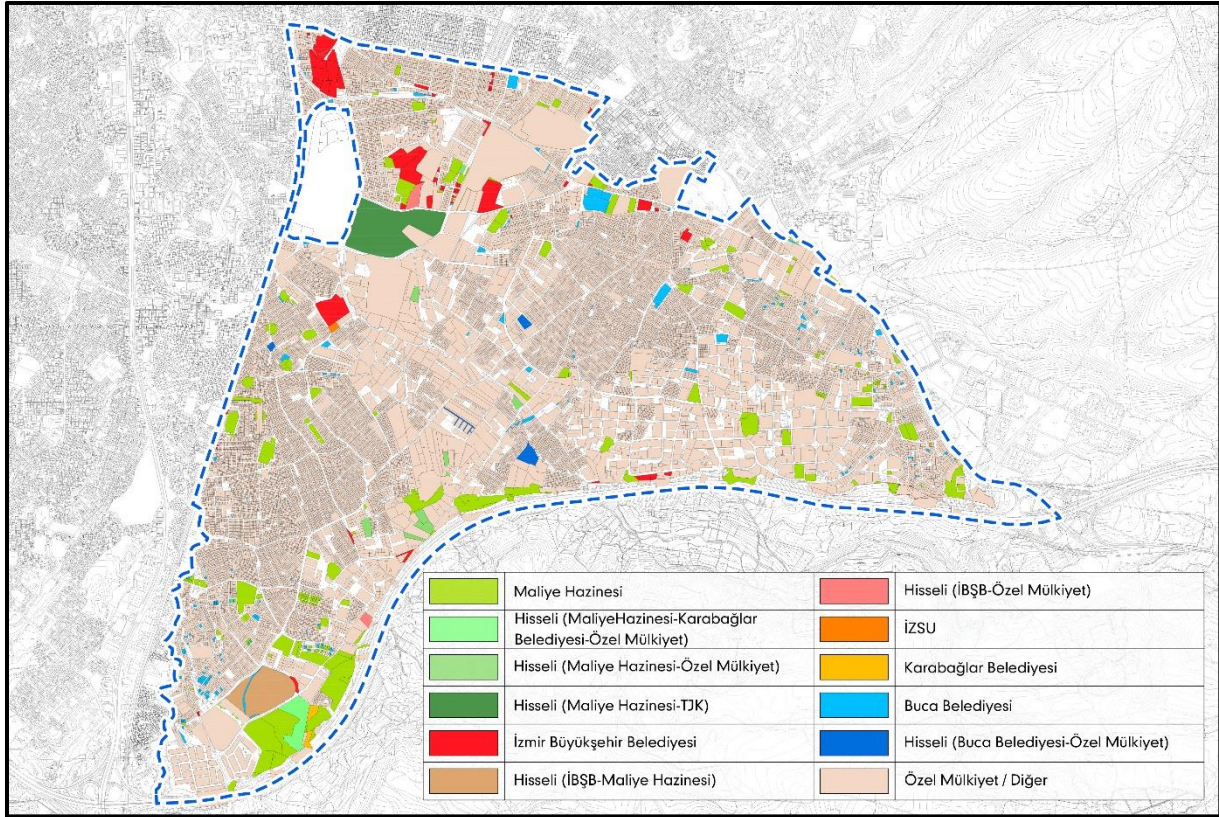
-Meri Plan Açık ve Yeşil Alan Analizi-

2.2.4. Mevcut Durum Analizleri

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında yapılan, güncel ve detaylı arazi çalışmaları neticesinde alanın mevcut yapısına ilişkin verilere ulaşılmıştır. Ulaşılan veriler ile yerinde yapılan incelemelere göre elde edilen sonuçlar alanın halihazır durumunu ortaya koymaktadır.

2.2.4.1. Mülkiyet İyelik Durumu

Çalışma alanında yer alan mülkiyetler; iyelik durumlarına göre incelenmiş olup alanda çoğunlukla özel mülkiyetlerin olduğu gözlemlenmiştir. Bununla beraber planlama sahasında, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne, Buca Belediyesi'ne, Karabağlar Belediyesi'ne, İZSU'ya ve Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazların olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Maliye Hazinesi mülkiyeti, Karabağlar Belediyesi mülkiyeti ile şahıs mülkiyetine haiz hisseli mülkiyetler, Maliye Hazinesi mülkiyeti ile Türkiye Jokey Kulübüne ait hisseli mülkiyetler, İzmir Büyükşehir Belediyesi ile Maliye Hazinesi'ne ait hisseli mülkiyetler ve Özel mülkiyet ile İzbsb ve Buca Belediyesi'ne ait hisseli mülkiyetler de bulunmaktadır.

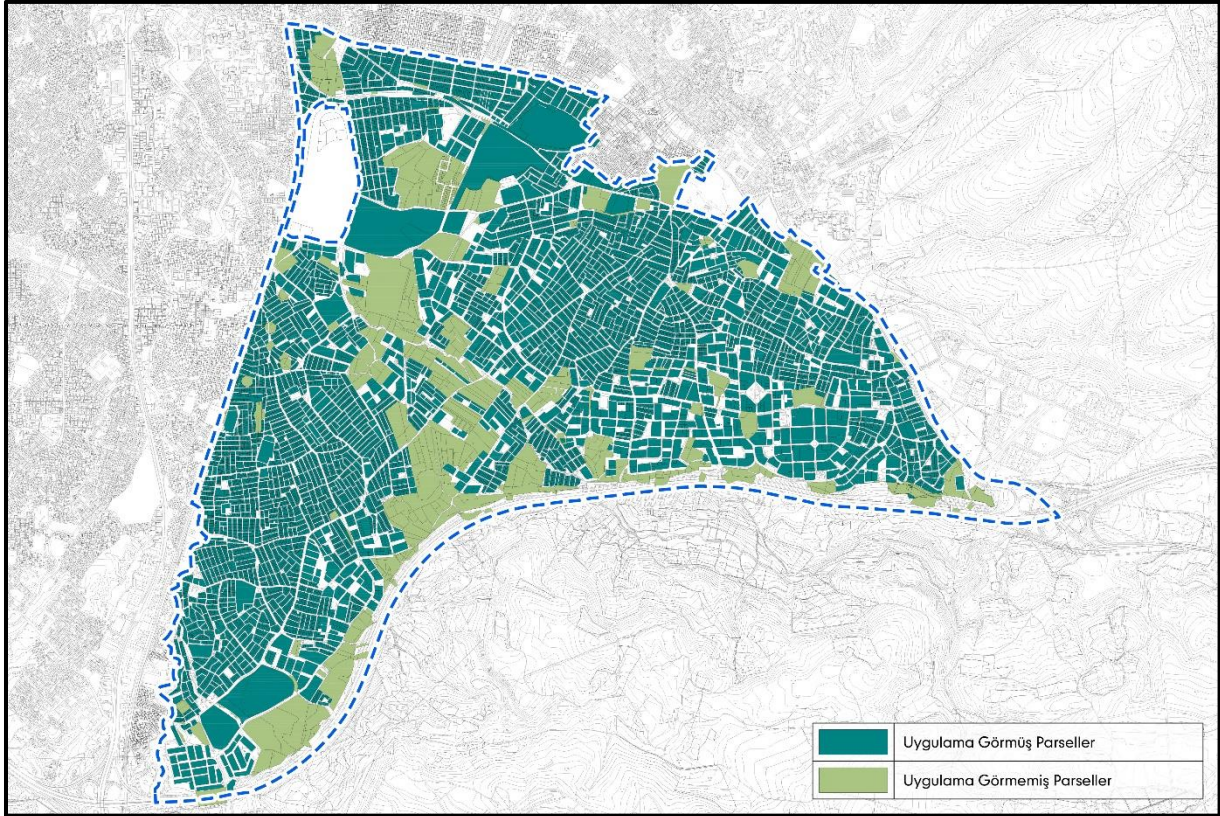


-Planlama Alanı Mülkiyet İyelikleri Durumu-

2.2.4.2. Mülkiyet Uygulama Durumu

Plan sahasında bulunan mülkiyetler; imar uygulaması görme durumlarına göre incelenmiş olup alanda yer alan taşınmazların yüzölçümüne bakılmaksızın yapılan sınıflandırmada adet olarak %97'sinin imar uygulaması görerek oluşmuş imar parselleri, %3'ünün ise imar uygulaması görmemiş kadastral parsellerden oluştuğu görülmüştür. Plan sahasında sayıca fazla olan imar uygulamasını tamamlamış parsellerin büyük bir çoğunluğunun ıslah parseli niteliğinde olduğu ve yüzölçümlerinin 200 m² ile 400 m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

İmar uygulaması görmemiş parsellerin ise sayı olarak %3 gibi bir oranla azınlıkta olduğu tespit edilmiş olmasına rağmen, alansal büyüklük olarak imar uygulaması görmemiş parsellerin alanda %25 oranında bulunduğu hesaplanmıştır. Söz konusu parsellerin ise çoğunlukla plan sahasının güneyinde yer alan İzmir Çevre yolunun etrafında ve plan sahasının doğu batı düzleminde ortası olarak nitelendirilebilecek kısımda kümелendiği görülebilmektedir.

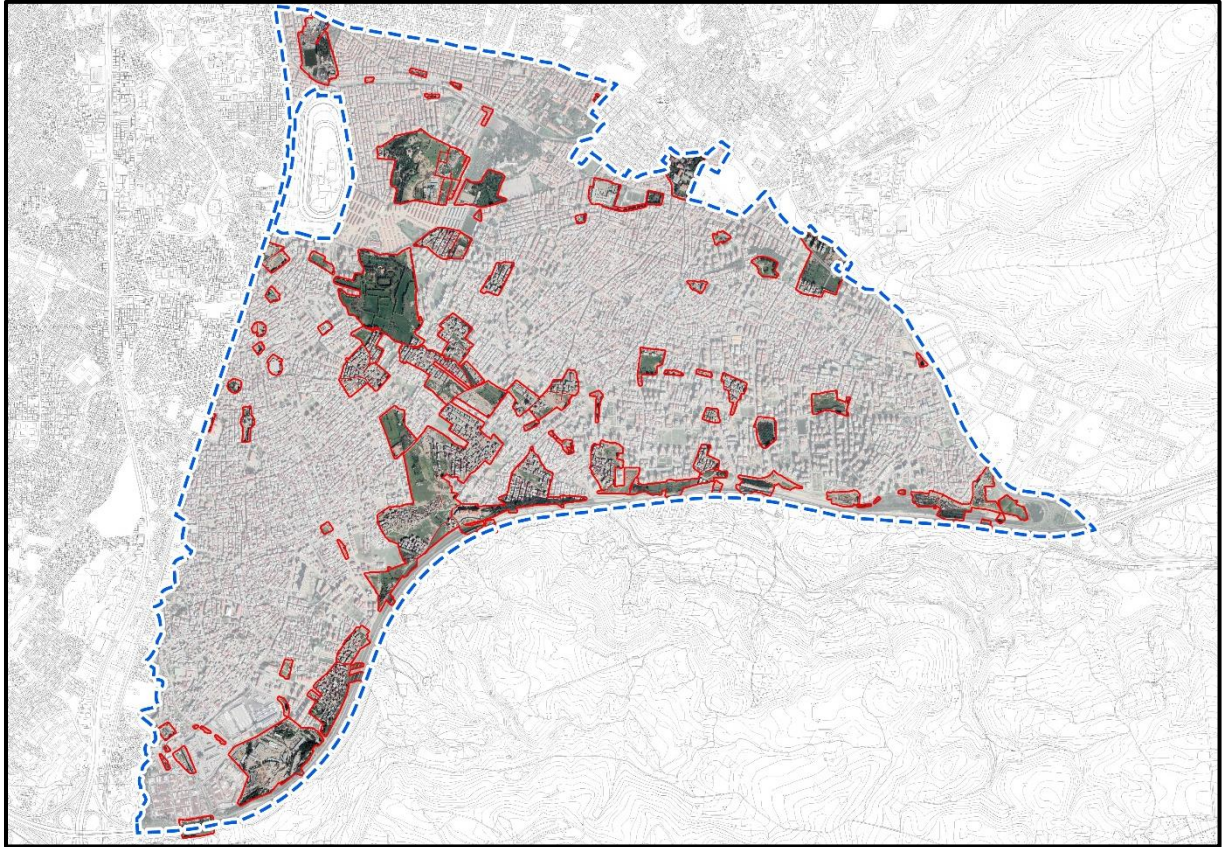


-Planlama Alanı Mülkiyet Uygulama Durumu-

Ancak plan sahasında yer alan imar uygulamasını tamamlamamış parsellerin henüz yapılaşmaya konu edilmemiş olması beklenirken bu nitelikte olan kadastral parsellerin bir bölümünün yapılaşmaya konu edildiği tespit edilmiştir.

Plan sahasında yer alan kadastral parsellerin büyük bir çoğunluğunun yapılaşmaya konu edildiği görülmüş olup bu alanlar plan sahasında yer alan ruhsatsız yapıların pek çoğunun yer aldığı bölgeleri oluşturmaktadırlar. Altyapı olanakları, ulaşım bağlantıları ve kentsel donatılar açısından oldukça yetersiz ve sağlıksız olan bu alanlar Buca İlçesi'nin kentsel dönüşüme en ivedilikle ihtiyaç duyulan bölgeleridir.

Bununla beraber, plan sahasında yer alan ve halihazırda yerleşime konu olmayan ve kadastral parsel niteliği taşıyan alanlar; kentsel donatı altyapısının iyileştirilebilmesi adına fırsat niteliğindeki alanlar olarak değerlendirilmiş olup üst ölçek planlar ve ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında bölgenin kentsel donatı ihtiyacı ve kentin yaşanılabilirliği doğrultusunda mevzuat uyarınca düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilebilecek alanlarını oluşturmaktadır.

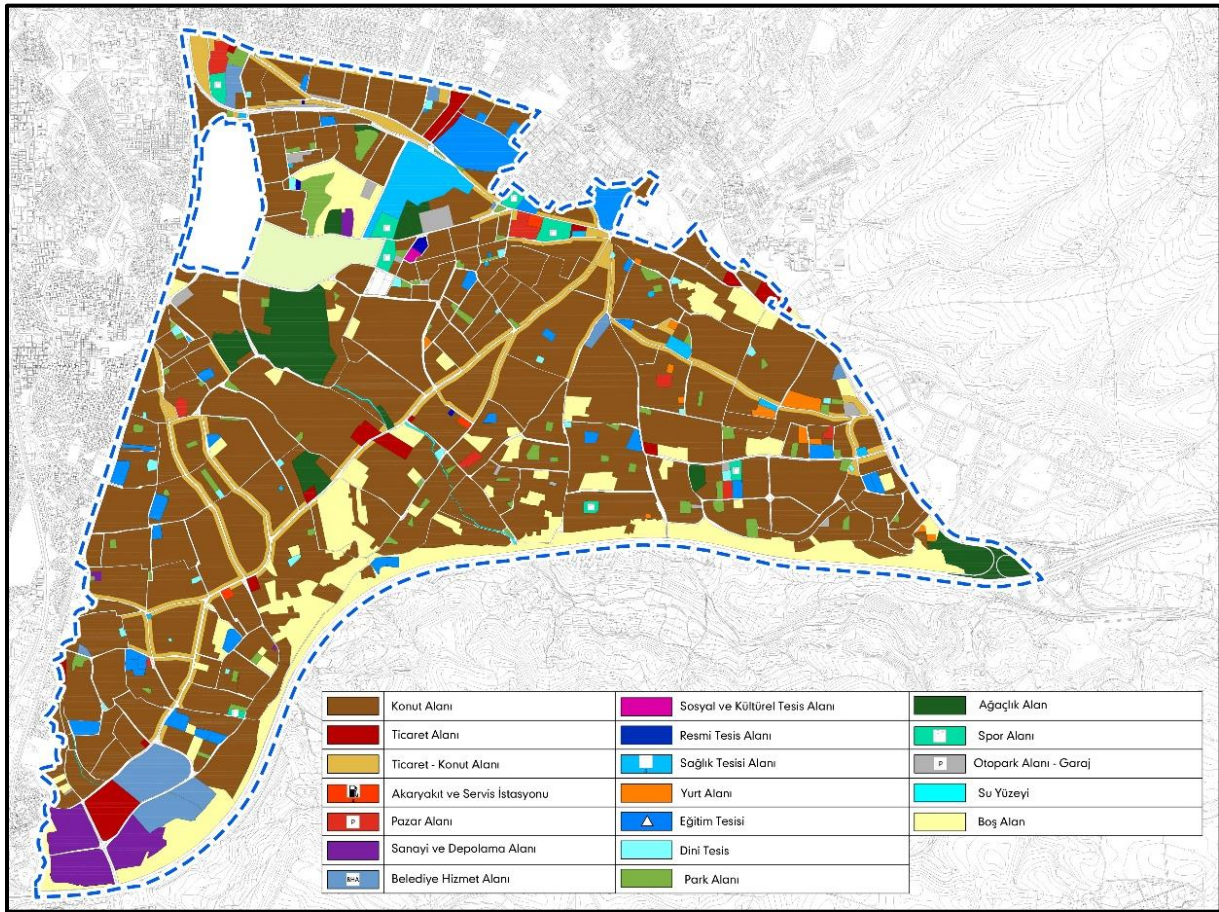


-İmar Uygulaması Görmemiş Alanlar ve Yapılaşma Durumu-

2.2.4.3. Arazi Kullanım Durumu

Plan sahasına ilişkin yapılan arazi kullanım analizi çalışması ile alanın hangi kullanımlardan meydana geldiği ve mevcut imar planı kararlarının ne derece hayata geçmiş olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan analiz çalışmasına göre, çalışma alanının çok büyük bir bölümünün konut alanı, ticaret-konut alanı ve ticaret alanlarından oluştuğu görülmektedir. Söz konusu bu kullanımlar plan sahasının %69'una tekabül etmekte olup bu oranı plan sahasında herhangi bir yapılaşmaya konu edilmemiş boş alanlar %10,4'lük oran ile izlemektedir. Halihazırda boş olduğu gözüken alanların yarısına yakın bir kısmının "Karayolları Yol Kenarı Kamulaştırma Sınırı"na denk geldiği, diğer yarısının ise çok büyük bölümünün uygulama safhasında karşılaşılan sorunlar, tamamlanmamış kamulaştırma işlemleri gibi mevcut imar planı kararlarının hayata geçirilmesini engelleyen faktörler sebebi ile boş kaldığı anlaşılmaktadır.



-Arazi Kullanım Durumu-

Konut alanları, ticaret-konut alanları, ticaret alanları ve boş alanları takiben plan sahasındaki en geniş yüzölçüme sahip kullanımların plan sahasının çeşitli bölgelerinde öbeklenmiş olan ağaçlık dokuya sahip alanlar (%3,7) ile park ve çocuk oyun alanları (%2) olduğu görülmektedir.

Plan sahasına ilişkin yapılan analize göre sağlık tesisi alanları ve belediye hizmet alanlarının mevcut yüzölçümlerinin, bu kullanımların alan geneline homojen olarak dağılmış çok sayıda tesisten değil, "Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi", "ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri" gibi söz konusu kullanımlar altında listelenen az sayıda tesisin büyük yüzölçümlerine sahip olmasından kaynaklandığı görülmektedir. Öyle ki, sosyal ve kültürel tesis alanları, anaokulu alanları gibi Mekansal Yapım Yönetmeliği'ne göre kişi başına düşmesi gereken alan büyüklüğü tariflenmiş olan kullanımların plan sahasında kapladıkları yüzölçümü oranları oldukça düşüktür.

Arazi Kullanım Kararı	Yüzölçümü (ha)	Oran
Konut Alanı	746,6 ha	%65,6
Boş Alan	123,6 ha	%10,9
Ticaret-Konut Alanı	57,3 ha	%5,0
Ağaçlık Alan	41,5 ha	%3,7
Park ve Çocuk Oyun Alanları	23,2 ha	%2,0
Belediye Hizmet Alanı	22,9 ha	%2,0
Sanayi ve Depolama Alanı	21,7 ha	%1,9
Ticaret Alanı	18,7 ha	%1,6
Sağlık Tesis Alanı	16,5 ha	%1,4
Üniversite Alanı	11,2 ha	%1,0
Lise Alanı	10,8 ha	%1,0
Spor Alanı	9,9 ha	%0,9
Otopark Alanı - Garaj	7,1 ha	%0,6
Pazar Alanı	7,0 ha	%0,6
Yurt Alanı	4,7 ha	%0,4
Cami Alanı	4,5 ha	%0,4
Ortaokul Alanı	4,2 ha	%0,4
Su Yüzeyi	2,2 ha	%0,2
Anaokulu Alanı	1,6 ha	%0,1
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	1,3 ha	%0,1
Resmi Kurum Alanı	0,9 ha	%0,1
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	0,5 ha	%0,04

-Arazi Kullanım Tablosu-

3. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Çalışmaları;

- İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke ve esasları,
- Yürürlükte, yaşayan ve uygulamaya aktarılan alt ölçekli yerel plan kararları,
- Güncellenen detaylı arazi ve kadastro etütleri, tamamlanmamış uygulama ve yapılaşma bilgileri,
- Mahkeme kararları,
- Kamusal ve/veya özel makro ve mikro ölçekli sorun, talep, ihtiyaç ve başvurular,
- İlgili tüm resmi kurum ve kuruluşların proje yatırımları, fiili kullanımları, kısıtlayıcı ve/veya yönlendirici eşikleri ve görüşleri ile bu kurumların arşiv ve bilgisayar kayıtlarından taranan, sağıklaştırılan ve plan hazırlık sürecinde dek birçok toplantı ve ortak çalışmada senkronize edilerek üretilen ve resmi görüşe bağlanan koordinatlı vektörel veri ağı altlıklarıyla hazırlanmış analiz ve sentezler kapsamında, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile bölgesel stratejik önem, yöresel hafıza, adaletli gelişim ile yüksek yaşam standartları ve estetik tasarım duyarlılıklarını şablonu yapan bir şehircilik anlayışı ışığında, planlamanın ilke ve esasları doğrultusunda kurgulanmıştır.

Söz konusu imar planına esas oluşturulan bu veri arşivi, alt ölçek detaylarına haiz sentezler, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi'nin katettiği yolda ve ulaştığı kararlarda kullandığı pusula ve kılavuzu olmuştur.

3.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması

Plan yapımında, altlık oluşturan teknik verilerin eksiksiz, yanlışsız, düzenli ve sağlıklı olması çok büyük önem taşımaktadır.

Gereksinim duyulan verilere olan erişime bu yüzden büyük zaman ve emek harcanmış, günümüz teknolojisinden yararlanarak planlama çalışması sırasında yardımına ve bilgisine başvurulması olası olan her detaya haiz bilgiye, doğru kaynak seçilerek ulaşılmaya çalışılmış ve sağlıklı bir arşiv sistemiyle kayda alınması sağlanmıştır.

Söz konusu bu veri havuzu;

- Halihazır Harita Bilgileri,
 - o *İzmir Büyükşehir Belediyesi harita servisinden alınan 8 adet 1/5.000 ölçekli Halihazır Paftadan oluşmaktadır.*
 - o *Söz konusu paftalar, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.*
- Mülkiyet Bilgileri,
 - o *Buca Belediyesi ve T.C. Balçova Kaymakamlığı, Tapu Müdürlüğü'nden alınmış sayısal veriler ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan alınmış olan resmi dokümanlardan oluşmaktadır.*
- Yürürlükteki Planlar,
 - o *Farklı tarihlerde, farklı kurumlarca onanarak yürürlüğe girmiş olan Çevre Düzeni Planları (1/100.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli) ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve bu imar planlarının onama tarihlerinden günümüze dek geçen sürede yapılmış ilave plan ve plan değişikliklerini içermektedir.*
 - o *Yürürlükte bulunan çevre düzeni planları ve bütüncül Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları'nın ayrıntılı metin karşılığı, plan açıklama raporunun "2.2.2. Yürürlükteki Planlar" maddesinde aktarılmıştır.*
- Nüfus Verileri,
 - o *Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerden oluşmaktadır.*
 - o *Söz konusu nüfus verileri ilçenin 2022 yılına ait toplam ilçe nüfusu ve mahalle nüfuslarını vermiş olup, planlama alanındaki nüfus verileri bu bilgilerin mahalle bölümlerinin iyi analiz edilmesi, meskûn konut ve tercihli kullanım alanlarının hesap süzgecinden geçirilmesiyle tespit edilmiştir.*
- İdari Sınırlayıcılar,
 - o *İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Buca Belediyesi'nden vektörel veri olarak alınan ilçe ve mahalle sınırlarından oluşmaktadır.*

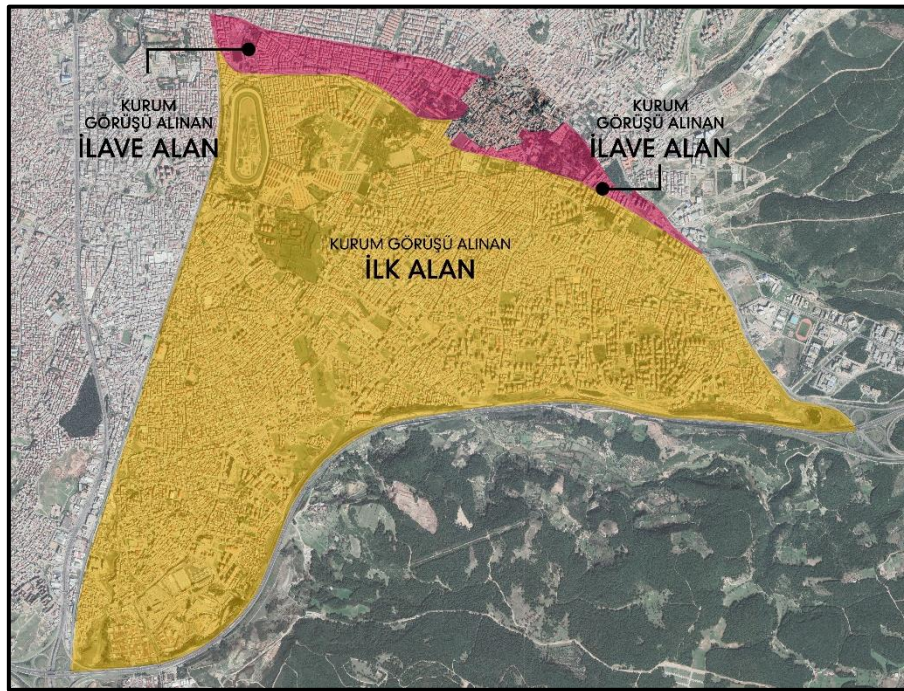
- Doğal Sınırlayıcılar,
 - o *İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Buca Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, kurul görüşleri, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş, vektörel ve sayısal veri halinde alınan “orman alanı, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alan ve dere yatakları” dan oluşmaktadır.*
- Fiziki (Yapay) Sınırlayıcılar,
 - o *1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, Buca Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, proje yatırımları, arazi çalışmaları ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş vektörel ve sayısal olarak alınan veriler, ulaşım aksları, enerji nakil hatları, kentsel sit alanları, tarihi sit alanları sınırlarında oluşmaktadır.*
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı Sınırlayıcıları,
 - o *Buca Belediyesi’nden temin edilen, “İzmir İli, Buca İlçesi, Mevcut Yerleşim ve Yakın Çevresini Kapsayan 2.311 Ha’lık Alanda Hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” içeriğinde detaylı olarak tariflenmektedir.*
 - o *Söz konusu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.04.2015 tarihinde onaylanmıştır.*
 - o *Öte yandan; plan sınırı dahilindeki yaklaşık 106 ha’lık alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 25.07.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.*
- Arazi Kullanış Verileri,
 - o *Planlama sahasındaki mekânsal kullanım türlerinin yerinde detaylı olarak analiz edilmesinden oluşmaktadır.*
- Kentli Talepleri,
 - o *Buca Belediyesi’ne dilekçeler yoluyla yapılan başvurular, istekler ve beklentilerden oluşmaktadır.*

Veri havuzunda toplanarak sağıklaştırılmış ve katmanlarına ayrılmış bu veri tabanı, analiz paftalarını oluşturmuş, sayısal ortamda istenen kesişim kümelerinin seçilebilmesiyle işlev kazanıp sentezleri zenginleştirmiştir.

3.2. Yasal ve Kurumsal Eşikler

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında yasal, yönetsel ve kurumsal dayanaklar ile sınırlayıcıların derlenerek imar planına altlık oluşturabilmesi adına ilgili kurum ve kuruluşların planlama çalışmasına ilişkin görüşlerine başvurulmuştur.

İmar planı çalışmalarının başladığı tarihten itibaren değişen koşullara istinaden plan onama sınırının zaman zaman revize edilmesi gerekmiştir. İlk aşamada kuzeyde Cemil Şeboy Caddesi, Forbes Sokak, Özmen Caddesi ve 63 Sokak güzergahı ile biten sınır, daha sonra Menderes Caddesi, Özmen Caddesi ve Doğu Caddesi'nin oluşturduğu güzergahı da kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Dolayısıyla; eski plan onama sınırı için alınmış olan kurum ve kuruluş görüşlerinin, sınırın genişletilmesi ile oluşan ek alan için de tekrar alınması gerekmiştir. Bu sebeple, planlama çalışması kapsamında her bir kurum ve kuruluşa ait ikiye cevap yazısı bulunmaktadır.



-Kurum Görüşü Alınan İlk Alan ve İlave Alan-

Söz konusu kurum ve kuruluşlar ile planlama çalışmasına ilişkin görüşleri özet halinde derlenmiş olup başlıklar halinde açıklanmaktadır.

- **T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı,**
 - **İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın**
(Bila tarih, E.527843 sayılı görüşü),
(Bila Tarih, E.812936 sayılı görüşü).
 - **Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın**
(08.03.2023 tarih, E.1241417 sayılı görüşü).
 - **Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın**
(20.02.2023 tarih, E.1218869 sayılı görüşü).
 - **İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün**
(02.02.2022 tarih, E.335480 sayılı görüşü),
(Bila tarih, E.478682 sayılı görüşü).
- **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı,**
 - **T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün:**
(21.12.2021 tarih, E.2499175 sayılı görüşü),
(21.01.2022 tarih, E.27228253 sayılı görüşü),
(09.06.2022 tarih, E.3853080 sayılı görüşü),
(27.01.2022 tarih, E.2799539 sayılı görüşü).
 - **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın,**
(28.12.2021 tarih, E.15151 sayılı görüşü),
(13.06.2022 tarih, E.76964 sayılı görüşü).
 - **T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün,**
(27.01.2022 tarih, E.2799539 sayılı görüşü).

- **T.C. İçişleri Bakanlığı,**
 - **T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın,**
(01.06.2022 tarih, E.10803048 sayılı görüşü).
 - **T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün,**
(27.12.2021 tarih, 80560737-81720-17821-389 sayılı görüşü),
(15.06.2022 tarih, E.2022061012320353068 sayılı görüşü).
- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı,**
 - **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü,**
(05.01.2022 tarih, E.1912948 sayılı görüşü),
(02.06.2022 tarih, E.2357313 sayılı görüşü).
 - **T.C Tarım ve Orman Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü'nün,**
(11.03.2022 tarih, E4838761 sayılı görüşü),
(10.06.2022 tarih, E.5925329 sayılı görüşü).
 - **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün,**
(24.02.2022 tarih, E.3719220 sayılı görüşü),
(23.08.2022 tarih, E.5376680 sayılı görüşü).
- **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı,**
 - **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün,**
(27.12.2021 tarih, E.95929 sayılı görüşü),
(03.06.2022 tarih, E.125298 sayılı görüşü).
 - **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün,**
(Bila tarih, E.1262056 sayılı görüşü).

- BOTAŞ Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın,
(05.01.2022 tarih, E.2491827/338 sayılı görüşü),
(05.07.2022 tarih, E.2584477/24347 sayılı görüşü).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı,
 - T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,
(22.02.2022 tarih, E.2214295 sayılı görüşü),
(03.08.2022 tarih, E2762205 sayılı görüşü),
(06.12.2022 tarih, E.3205381 sayılı görüşü).
 - T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, İzmir Bölge Müdürlüğü'nün,
(15.12.2021 tarih, E.164457 sayılı görüşü),
(03.06.2022 tarih, E.257671 sayılı görüşü).
 - T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırımlar Şube Müdürlüğü'nün,
(18.01.2021 tarih, E-97366504-307.02.99-2118069 sayılı görüşü).
- T.C. Milli Eğitim Bakanlığı,
 - T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün,
(09.01.2022 tarih, E.40787213 sayılı görüşü),
(15.06.2022 tarih, E.51937270 sayılı görüşü).
- T.C. Sağlık Bakanlığı
 - T.C. Sağlık Bakanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün,
(Bila tarih, E.47499656-754 sayılı görüşü).
- T.C. Millî Savunma Bakanlığı,
 - T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın:

(17.12.2021 tarih, E.2710 sayılı görüşü),

(30.05.2022 tarih, E.1305523 sayılı görüşü).

- **T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı,**
 - **T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü II. Bölge Müdürlüğü'nün,**
(14.02.2022 tarih, E.729117 sayılı görüşü),
(07.06.2022 tarih, E.840350 sayılı görüşü).
 - **T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın,**
(23.12.2021 tarih, E.22222 sayılı görüşü).
 - **T.C. Devlet Hava Meydanları İşletmesi, Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın,**
(Bila tarih, E.106026 sayılı görüşü),
(Bila tarih, E.49141 sayılı görüşü).
 - **T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, T.C.D.D. 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü'nün,**
(Bila tarih, E.13225 sayılı görüşü).
- **İzmir Doğalgaz Yatırım A.Ş.'nin,**
(Bila tarih, İZM12/DY-2021GDN sayılı görüşü),
(01.06.2022, İZM12/DY-2022GDN9344 sayılı görüşü).
- **İzmir İl Telekom Müdürlüğü'nün,**
(07.01.2022 tarih, T.T.50170788-595.03-4097 sayılı görüşü),
(Bila tarih, T.T.50170788-595.03-110369 sayılı görüşü).
- **GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü'nün,**
(Bila tarih, PTD-YPM-PY- sayılı görüşü).
- **Türkiye Jokey Kulübü'nün,**
(07.06.2023 tarih, 636 sayılı görüşü).

Kurum-1: T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın:

Bila Tarih, E.527843 sayılı yazısında ve,

Bila Tarih, E.812936 sayılı yazısında,

Planlama çalışmasına konu olan alanın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2011 tarihli ve 05.90 sayılı Kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 16.09.2011 tarihinde onaylanan “Buca İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” kapsamında kaldığını, söz konusu planın halen yürürlükte olduğunu, hazırlanmakta olan nazım imar planı revizyonu ve ilavesi çalışmasının her aşamasının Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak yürütülerek nihayetinde “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” kapsamında Belediye Meclisi’nce değerlendirilmek üzere iletilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum-2: T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın;

08.03.2023 tarih, E.1241417 sayılı yazısında,

08.08.2018 tarihli ve 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPI 2030) kapsamında;

Karabağlar Dostluk Bulvarı'ndan başlayarak doğu yönünde Yeşillik Caddesi'ni dik kesen ve Buca Yunus Emre Mahallesi'nden geçerek Buca Merkez - Cezaevi - Menderes Mahallesi – Gültepe Mahallesi - 1. Sanayi - Çamdibi - Bayraklı Adliye Bölgesi – Manas Bulvarı ile birleşen bir koridorun oluşturulması,

Yeşillik Caddesi'ni kesen ve İZBAN hattını da geçerek Buca Göksu üzerinden çevreyoluna kadar uzan bir koridor açılarak Balçova - Karabağlar - Buca arasında radyal bir aks oluşturulması,

Otoyol bağlantısı oluşturularak Buca Çevre Yolu bağlantısına alternatif sağlanması,

Buca - Karabağlar arasında yatay aksların güçlendirilmesi,

İnşaatı devam eden "Uçan Yol" projesi ile entegrasyonun sağlanması,

Mevcut yolların genişletilerek kentsel kullanım alanı formlarında değişiklikler yapılarak yeni ulaşım akslarının oluşturulması ve,

Transfer merkezleri ile diğer genel otopark ihtiyacına yönelik kamusal otopark alanlarının artırılması gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-3: T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın;

20.02.2023 tarih, E.1218869 sayılı yazısında,

Yol kesişim noktalarında bağlantı açısının 60 ile 120 derece arasında tutulması gerektiği,

Dönel kavşaklarda bağlantı yol eksenlerinin, dönel kavşak merkezini kesmesi ve birbirlerini karşılaması gerektiği,

İmar yollarının aynı güzergahta aynı genişlikte devam etmesi gerektiği,

08.08.2018 tarihli ve 2018/596 sayılı UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPI 2030) kapsamında yapılan düzenlemelerin dikkate alınması gerektiği,

Üçkuyular Meydanı çevresinde toplu taşıma araçlarının dolaşım planı düşünülerek yol genişliklerinin belirlenmesi ve Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı ile 220 Sokak kesişiminin trafik güvenliği açısından irdelenmesi gerektiği,

10.06.2015 tarih ve 383 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı ile uygun görülerek imalatı tamamlanmış olan "Doğuş Caddesi ile Çevreyolu Bağlantısı Yol Genişletme Düzenleme Projesi"nin dikkate alınması gerektiği,

İkiden fazla güzergahın kesişmesi ile oluşan kavşaklarda uygulanan dönel kavşak çözümlerinde trafik güvenliği ve akışının efektif olarak sağlanabilmesi hususuna dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Kurum-4: T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün:

02.02.2022 tarih, E.335480 sayılı yazısında ve;

Bila tarih, E.478682 sayılı yazısında;

Yüzey ve Yeraltı Suları Açısından; plan sahası içerisinde "Buca Su Kuyuları Koruma Alan"nın kaldığı, bu alanda bulunan DSİ 3, 4 ve 5 no'lu kuyularının mecburi kullanım koşullarının doğması halinde aktif hale getirilmek üzere yedek konumda tutulacağı,

Buca Hükümet Konağı bahçesinde bulunan DSİ 5 no'lu kuyuya yönelik 50 metre yarıçaplı koruma alanı sınırlarına riayet edilmesi gerektiği,

Buca Su Kuyuları'nın yerlerinin imar planına işlenmesi, debisine göre "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereğince koruma alanlarının belirlenerek imar planlarına işlenmesi ve bu alanlarda Yönetmelik'in 13.3., 13.4. ve 13.5. maddelerine göre uygulama yapılacağı hususunun plan uygulama hükümlerine eklenmesi gerektiği,

Dereler ve Dere Islahları Açısından; 1/25.000 ölçekli harita ve yerinde yapılan incelemede, planlama alanının içerisinden Yobaz, Kozağaç, Otokent ve Günerçam Derelerinin geçtiğinin görüldüğü, bu kapsamda; Yobaz ve Kozağaç Dereleri imar planına işlendiğinin görüldüğü, İmar planında işlenmediği görülen Otokent Deresinin ise yazı ekinde iletilen öneri güzergaha uygun olarak, mevcut planda park olarak belirtilen alanda kalacak şekilde 5.00 metre genişliğinde işlenmesi; Günerçam Deresinin de imar planlarına işlenmediğinin görüldüğü, yine yazı ekinde iletilen öneri güzergâha uygun olarak 6.00 metre genişliğinde işlenmesi gerektiği,

Derelerin bakım ve temizliği için şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 6 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması gerektiği,

İçme Suyu, Atıksu ve Yağmur Suyu Projeleri Açısından: plan sahasında "İzmir İli Buca İlçesi, Muhtelif Mahalleleri Atıksu, Yağmursuyu ve Kozağaç Deresi Islah İnşaatı"nın devam ettiği, halihazırda yürütülen ve planlanan Atıksu Arıtma Tesisi, içme suyu şebeke ve tesis projesi bulunmamakta olduğu,

Çalışma alanının mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslendiği, planda öngörülecek nüfusun su ihtiyacının karşılanıp karşılanamayacağına ilişkin değerlendirme yapılabilmesi için onama aşamasından önce öngörülen nüfus verileri ile birlikte plan raporlarının iletilerek yeniden görüş alınması gerektiği,

Mevcut Hat ve Tesislerimiz Açısından: planlama alanında mevcut Ø 400 mm, Ø 800 mm ve Ø 1000 mm çaplı isale iletim hatlarının bulunduğu, söz konusu hatların güzergah boyunca, sağ ve sol sahillerinde en az 6 metre boşluk bırakılması, ile oluşacak en az 12 metrelik koridorun imar planlarına işlenmesi gerektiği,

Plan sahası içerisinde bulunan Gediz ESHOT Pompa İstasyonu, Park Bahçe Pompa İstasyonu ve Entegre Pompa İstasyonu gibi tesis ve parsellerin bulunduğu alanların imar planlarına "BHA (İZSU)" olarak işlenmeleri ve yola cephelerinin korunması gerektiği iletilmiştir.

Kurum-5: T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün:

21.12.2021 tarih, E.2499175 sayılı yazısında,

21.01.2022 tarih, E.27228253 sayılı yazısında,

09.06.2022 tarih, E.3853080 sayılı yazısında ve

27.01.2022 tarih, E.2799539 sayılı yazısında ve;

ÇED Hizmetleri Şube Müdürlüğü tarafından değerlendirildiğinde; ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı, "2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notunun plan uygulama hükümlerine işlenmesi gerektiği,

Tabiat Varlıkları kapsamında değerlendirildiğinde; planlama alanının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve parsellerde herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı, ancak alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği,

Hazine Taşınmazları açısından değerlendirildiğinde; kamu kurumlarına tahsisli olan Hazine taşınmazlarına ait kullanım kararlarının aynen korunması gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-6: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın:

28.12.2021 tarih, E.15151 sayılı yazısında ve;

13.06.2022 tarih, E.76964 sayılı yazısında;

İmar planı çalışmasının yürütülmesinde herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Kurum-7: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün:

27.01.2022 tarih, E.2799539 sayılı yazısında;

Çalışma alanı sınırları içerisinde bulunan ve kamu kurumlarına tahsisli olan Hazine taşınmazlarının mevcut kullanım kararlarının aynen korunması gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum-8: T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın:

01.06.2022 tarih, E.10803048 sayılı yazısında;

Plan sahasının Jandarma Komutanlığı'nın sorumluluk alanı içerisinde olmadığı ve Özel Güvenlik Bölgesi barındırmadığı bilgisi iletilmiştir.

Kurum-9: T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün:

27.12.2021 tarih, 80560737-81720-17821-389 sayılı yazısında ve;

15.06.2022 tarih, E.2022061012320353068 sayılı yazısında;

Nüfus yoğunluğundaki artışa bağlı olarak Polis Merkezi Amirliği hizmet binalarının yetersiz kalmaya başladığı, DOP çalışmaları kapsamında kamulaştırma işlemi gerektirmeyecek şekilde, birisi Fırat Mahallesi sınırları içerisinde, öteki de Buca Koop. ve Kuruçeşme Mahallelerini kapsayacak şekilde merkezi konumlu 1.000'er m² yüzölçümlü iki adet "Resmi Tesis Alanı (Karakol)" ayrılması halinde planlama çalışmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Kurum-10: T.C Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün:

05.01.2022 tarih, E.1912948 sayılı yazısında ve;

02.06.2022 tarih, E.2357313 sayılı yazısında;

Plan sahasında Tahtalı Barajı Arıtılmış Su İsale Hattının bulunduğu, söz konusu iletim hattının ekseninden sağlı sollu 12,5 m olmak üzere toplamda 25 m şerit genişliğindeki alanda ve iletim hattının kamulaştırma sınırları içerisinde kalan kısmında herhangi bir tasarrufta bulunulmaması ve İçme Duyu İsale hattı güzergahlarının imar planında işaretlenerek "İsale Hattı" olarak gösterilmesi gerektiği,

Çalışma alanında bulunan bir kısmın üzeri kapatılmış durumda olan dere yataklarının uygun hidrolik kesitte ıslahının yapılması ve üzerinin açılması gerektiği,

Planlama alanı içerisindeki mevcut tüm dere yataklarının ve doğal vasfını kaybetmiş dere yataklarının tespit edilmesi ve bu dere yatakları için memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılması gerektiği,

İmar planına işlenen dere yatakları için memba kesiminden mansap kesimine kadar tüm güzergah boyunca taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılarak üzerine "Dere" ibaresinin konulması gerektiği,

Derelerin, bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 6 m genişliğindeki şeritvari alan yol şeridi olarak ayrılarak imar planına yol şeridi olarak kesintisiz işlenmesi gerektiği,

İmar planında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5 m genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği,

Dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2x2 m olarak imar planına işlenmesi gerektiği,

Planlama alanını tamamının 05.05.2018 tarihli ve 30142 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeraltı Suyu Tahsisine kapatılan "İzmir Körfezi Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası" içinde kaldığı, bu sebep ile alanda derin kuyu açılmasına müsaade edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-11: T.C Tarım ve Orman Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü'nün:

11.03.2022 tarih, E4838761 sayılı yazısında ve;

10.06.2022 tarih, E.5925329 sayılı yazısında;

Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Kurum-12: T.C Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün:

24.02.2022 tarih, E.3719220 sayılı yazısında ve;

23.08.2022 tarih, E.5376680 sayılı yazısında;

Plan sahasının "6831 sayılı Orman Kanunu"na göre kısmen orman sınırları dışında kaldığı, bir kısmının orman sınırları içerisinde (Kızıltepe ve Çipro Devlet Ormanı) kaldığı, aynı Kanunun 2/B maddesine göre sahada orman sınırları dışına çıkartılan yerler de olduğu ifade edilmiştir.

Kurum-13: T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün:

27.12.2021 tarih, E.95929 sayılı yazısında ve;

03.06.2022 tarih, E.125298 sayılı yazısında;

Çalışma alanının Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na veya ilgili şebeke işletmecisine bildirilen herhangi bir santral sahası ile kesişme / çakışma durumunun bulunmadığı bildirilmiştir.

Kurum-14: Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün:

Bila Tarih, E.1262056 sayılı yazısında ve;

Çalışma alanı içerisinde "380/154 Kv Uzundere - Aliağa Eih, 154 Kv Karabağlar - Buca Enerji İletim Hattı ve Karabağlar-Buca Kablo Hattı"nın geçtiği, söz konusu enerji iletim hatları ve kablo hattına ait direk yeri ve irtifak hakkı alanlarının korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için ilgili plan notlarının plan uygulama hükümlerine eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-15: BOTAŞ Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın:

05.01.2022 tarih, E.2491827/338 sayılı yazısında ve;

05.07.2022 tarih, E.2584477/24347 sayılı yazısında;

Planlama çalışmasının yürütülmesinde herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Kurum-16: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün:

22.02.2022 tarih, E.2214295 sayılı yazısında;

03.08.2022 tarih, E2762205 sayılı yazısında ve;

06.12.2022 tarih, E.3205381 sayılı yazısında;

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 tarihli ve 2015 sayılı kararı ile revize edilerek son şeklini alan "Buca Kentsel Sit Alanı"nın çalışma alanına cepheli olduğu, bu alan için Kurul'un 05.07.2017 tarihli ve 6228 sayılı kararı ile 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı revizyonunun ve 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının, 30.05.2019 tarihli ve 9207 sayılı kararı ile de 1/500 ölçekli yerleşim planını hazırlanarak yürürlüğe girdiği,

2863 Sayılı Yasa'nın 6., 7. ve 19. maddeleri kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan İnönü Mahallesi 550 ada 21 parselde tespit çalışmalarının yapılacağı,

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 30.06.2022 tarihli ve 14276 sayılı kararı gereğince 154 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 14, 15, 16, 17, 18 ve 19 numaralı parsellerde yer alan Şirinyer Hipodromu'nun tarihi sit alanı olarak belirlendiği,

İnönü Mahallesi 160 ada 51 parseldeki Giraud Köşkü Harası'nın korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıdığı, tescil işlemlerine ilişkin çalışmaların devam ettiği bildirilmiştir.

Kurum-17: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, İzmir Bölge Müdürlüğü'nün:

15.12.2021 tarih, E.164457 sayılı yazısında;

03.06.2022 tarih, E.257671 sayılı yazısında;

Plan sahası içerisinde kalan ve İdare mülkiyetinde olan 7224/1, 4132/3, 7563/1, 10132/1, 7559/12, 3105/15, 697/60, 87/7, 467/98 ve 87/8 ada / parsel no'lu taşınmazlara ilişkin akar niteliklerin 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesi uyarınca korunması gerektiği ifade iletilmiştir.

Kurum-18: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırımlar Şube Müdürlüğü'nün:

18.01.2021 tarih, E-97366504-307.02.99-2118069 sayılı yazısında;

Çalışma alanın 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nde kalmadığı, Bakanlık adına tahsisli bir taşınmaz bulunmadığı, yapımı devam eden veya planlanan bir Kültürel ve Sosyal Tesis olmadığı belirtilmiştir.

Kurum-19: T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün:

09.01.2022 tarih, E.40787213 sayılı yazısında ve;

15.06.2022 tarih, E.51937270 sayılı yazısında;

Yeni oluşturulacak eğitim alanlarının öncelikli olarak Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellerden seçilmesi, bunun mümkün olmadığı durumlarda ise DOP ile karşılanması,

belirlenen alan üzerinde herhangi bir başka kullanımın veya enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması hususuna dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-20: T.C. Sağlık Bakanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün:

Bila Tarih, E.47499656-754 sayılı yazısında;

Halihazırda hizmet veren, Bakanlık'a tahsisli parseller üzerinde bulunan sağlık tesislerinin imar planında "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, mevcut imar planında şahıs parselleri üzerinde kalan ancak tasarruf tedbirleri nedeni ile kamulaştırılamayan "Sağlık Tesis Alanı" kullanımlarının Maliye Hazinesi ve Belediye mülkiyetinde kalan parseller ile yer değişikliği yapılmasının uygun olacağı, yeni önerilecek "Sağlık Tesis Alanı" kullanımlarının da yine kamu mülkiyetinde kalan parseller üzerinde ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-21: T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın:

17.12.2021 tarih, E.2710 sayılı yazısında ve;

30.05.2022 tarih, E.1305523 sayılı yazısında;

Yapılan incelemeler neticesinde plan sınırı içerisinde Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı bilgisi iletilmiştir.

Kurum-22: T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü İl. Bölge Müdürlüğü'nün:

14.02.2022 tarih, E.729117 sayılı yazısında ve;

07.06.2022 tarih, E.840350 sayılı yazısında ve;

Plan sahasının Erişme Kontrollü Karayolu standardındaki İzmir Çevre Yolu'na cepheli olduğu, ilgili kesime ait kamulaştırma sınırının yazı ekinde iletildiği, yapılacak mesken dışı yapıların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapıların ise ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta

bulunmasının zorunlu olduğu, kamulaştırma sınırı dışında bulunan her türlü tesis için erişme kontrolü olan karayollarına doğrudan giriş- çıkış yapılmasının yasak olduğu,

Kamulaştırma sınırimızdan gerekli çekme mesafelerinin sağlanması, ilgili Yönetmelik hükümlerinin sağlanması, mevcut kavşaklar dışında otoyola herhangi bir bağlantı talep edilmemesi şartıyla planlama çalışmasında bir sakınca görülmediği ifade edilmiştir.

Kurum-23: T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın:

23.12.2021 tarih, E.22222 sayılı yazısında ve;

Çalışma alanının İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde kaldığı, mania planı sınırları içerisinde kalan alanlarda planlama çalışmaları yürütülürken dikkat edilmesi gereken hususların yazı ekinde iletilindiği belirtilmiştir.

Kurum-24: T.C. Devlet Hava Meydanları İşletmesi, Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın:

Bila Tarih, E.106026 sayılı yazısında ve;

Bila Tarih, E.49141 sayılı yazısında;

Plan sahasının İzmir Adnan Menderes Havalimanı 16L Pist başına yaklaşık 4,5 km mesafede olduğu, saha içerisinde herhangi bir proje yapılmasının öngörülmediği ve "Annex 14 Mania Sınırlama Yüzeyi"nin ihlal edilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

Kurum-25: T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü'nün:

Bila Tarih, E.13225 sayılı yazısında;

Planlama alanı içerisinde Buca-Şirinyer mevcut demiryolu hattı ve Basmane-Denizli mevcut demiryolu hattının geçtiği, ayrıca Kemer-Gaziemir 3. hat projesinin bulunduğu,

mevcut hatların, sabit tesislerin ve sanat yapıları ile mülkiyet sınırlarının korunarak imar planına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kurum-26: İzmir Doğalgaz Yatırım A.Ş.'nin:

Bila Tarih, İZM12/DY-2021GDN sayılı yazısında ve;

01.06.2022, İZM12/DY-2022GDN9344 sayılı yazısında;

Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırlarının özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği bilgisi verilmiştir.

Kurum-27: İzmir İl Telekom Müdürlüğü'nün:

07.01.2022 tarih, T.T.50170788-595.03-4097 sayılı yazısında ve;

Bila tarih, T.T.50170788-595.03-110369 sayılı yazısında;

Bölgedeki iletişim altyapısı hizmetlerinin sağlanması amacıyla hizmet veren İnönü Mh., 7352 ada, 2 parselde kayıtlı Gediz Santral Binası ve Dumlupınar Mh., 8122 ada 7 parselde kayıtlı Dumlupınar Santral Binasının plan sahası içerisinde kaldığı,

Hazırlanacak imar planının uygulama aşamasına geçilmeden önce sahada inceleme yapılması gerektiği, incelemeler neticesinde mevcut şebekenin deplase edilmesine gerek olup olmadığı belirlenerek deplase ihtiyacı durumunda ilgili deplase bedelinin yatırılmasına müteakip gerekli deplase işlemlerinin yapılabileceği belirtilmiştir.

Kurum-28 GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü'nün;

Bila tarih, PTD-YPM-PY- sayılı yazısında;

Yeraltı ve havai elektrik şebekelerinin 10 m hassasiyetle işlendiği sayısal dosyanın görüş ekinde yer aldığı belirtilmiştir.

Kurum-29: Türkiye Jokey Kulübü'nün*

07.06.2023 tarih, 636 sayılı yazısında;

Hipodrom Alanı'na ait parsellerin imar planları üzerinde "Hipodrom Alanı" gösterimi ile, "E=0,25" ve bina yükseklikleri tribün binası için 24,5 m, at hastane binası için 12,5 m ve ahır blokları için 7,5 m olarak işlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

(*) İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarih, 14885 sayılı kararı ile Tarihi Sit Alanı olarak tescil edilen Hipodrom Alanı plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

3.3. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi

İzmir Buca Güney Planlama Bölgesi plan onama sınırları dahilinde, yerleşilebilirlik durumunda sınırlayıcı olan başlıca lekeler; su varlığı (dere yatakları ve su kuyuları), orman varlığı, jeolojik etüt verileri, koruma alanları, sit alanları, ulaşım, altyapı ve enerji projelerine ait kamulaştırma kararları doğrultusunda oluşturulmuştur. Söz konusu yerleşilebilirlik sentezinde **yapılaşmaya konu olmayan (Yerleşilemez)** alanlar,

- Dere Yatakları ve Servis Yolları,
- Buca Su Kuyuları ve Su Kuyuları Koruma Alanı Sınırı,
- Devlet Ormanı Sınırı,
- Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (İzmir Çevre Yolu Kamulaştırma Sınırı),
- Demiryolu ve Raylı Toplu Taşıma Güzergahları,

Bu alanlar haricinde kalan "Yerleşilebilir Alanlar" ise meskûn alanlar ile gelişme alanlarından oluşmakta olup, kendi içinde sınıflandırılmıştır. Söz konusu yerleşilebilirlik sentezinde **yapılaşmaya konu olan (Yerleşilebilir)** alanlar,

- İmar uygulamasını tamamlamış imarlı alanlar,
- İmar uygulamasını tamamlamamış imarlı alanlar,
- İmar uygulaması görmemiş ve halihazırda imar planı bulunmayan kurumsal eşikler doğrultusunda yapılaşmaya uygun sahalardan oluşmaktadır.

3.4. Sorunlar ve Potansiyeller

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Çalışmaları plan kararlarına geçmeden önce diğer sentez başlığını alanın sorunları ve potansiyellerine ayırmıştır.

Plan raporunun amaç, ana hedef ve alt hedeflerinden okunduğu üzere, Buca İlçesi, ülkenin içinde bulunduğu potansiyellerin insan eliyle tahrip edilmesi, işlevsel kullanılamaması ve değerlendirilmemesi üzerine kemikleşen genel bilincinin yansıması ve yansımakta olduğu nüfusu yüksek merkez yerleşimlerinden biri olarak ortaya çıkmaktadır.

Kullanılabilirlikten, yaşanılabilirlikten, estetikten, özenli mimarileşmeden ve topraktan uzak çarpık kentleşmelerin; bireyleri ve toplumları yalnızlaştırdığı, yüzeyselleştirdiği, maneviyatları fakirleşen ve tek tipleşen kimliklere dönüştürdüğü deneyimlenmiş ve halihazırda deneyimlenmektedir.

Bu doğrultuda her kent genel bilinç ağında ancak kendi özelinde, tipleşen sorunlarını çözmekle, potansiyellerini yaşatmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Planlama Sahası ve Yöresinin Sorunları

- Yapılırken yalnızca kendi mülkiyet hakları ölçeğinde düşünülerek ve birbirinden ilişkisiz tasarlanmış parçacıl planların, planlamanın eşitlikçi ilkesini ve plan bütünlüğünü bozma, uygulamaya yönelik problemler yaratma, kenti çağdaş verimli bir kullanılabilirlik ve tasarlanabilirlikten alıkoyma sorunu,
- Ortak yaşam alanları, yeşil alanlar, rekreatif alanlar, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel alanların nüfusa hitap edemeyen yetersizlik sorunu,
- Kent içi taşıt ve yaya trafiğinin birbirini kesintiye uğratma ve güvenlik zaafiyetleri yaşatma sorunu,
- Yürürlükteki imar planlarındaki gelişme alanlarında, yüksek zaiyat oranları nedeniyle uygulama yapılamama sorunu,
- Yerleşik alanlarının yapı ve cephe mimarilerinin, sokak elemanlarının özensizce ve estetikten yoksun kullanılma sorunu,

- Devamlılık arz etmeyen meskûn dokuda boğulmuş ulaşım asklarının tanımlanma ve onarılma sorunu,
- Kent içi olanakların homojen gelişmemesi sonucu, kentte sıkışık ve yığılmış kentsel alanların ortaya çıkma sorunu,
- Geleneksel kent merkezi niteliğini modern kentleşme baskısı ile giderek kaybetmiş olması sorunu,
- Ana taşıt aksları boyunca özensiz gelişme gösteren ticaret birimlerinin, kentsel çevre algısını olumsuz etkileme sorunu,

planlama sahasının başlıca analiz edilen açmazlarıdır.

Planlama Sahası ve Yöresinin Potansiyelleri

- Planlama sahasının içinde bulunduğu coğrafya beraberinde sahip olduğu, doğal ve çevresel güzelliklerinden kazanacağı fayda,
- Planlama sahasının sektörel dinamiklerinin, sahip olduğu potansiyelden kazanacağı fayda ve ivme,
- Planlama alanının İzmir İli'nin dolmuş ve sıkışmış dokusunun aksine henüz yapılaşmamış alanlarının olması ve bu alanların düzgün şekillenme ihtimali,
- Sıkışık ve yeteri kadar sosyal altyapı alanı barındırmayan meskûn doku haricinde, planlama alanının sahip olduğu gelişme sahaları üzerinden yaşanabilir planlama standartlarının uygulanabilmesi adına sunduğu olanak ve fırsatlar,
- Planlama sahasının metropolitan kent içinde yer alan güçlü ulaşım bağlantılarına yakın oluşu ve İzmir Çevre Yolu'na ve kent merkezine yakın konumda yer alması ile sahip olduğu ulaşım kabiliyeti,
- Buca İlçesi Üniversite Alanı, Hastane Alanı ve Erişim Kontrollü Karayolu (Otoyol) gibi büyük kamu yatırımlarına ev sahipliği yapıyor olması,

planlama sahasının başlıca analiz edilen potansiyelleridir.

Ana başlıklar halinde değinilen tüm bu sorunların çözüme kavuştuğu ve potansiyellerin doğru ellerde değerlendirilebildiği bir kent yaratmak adına, bölgeleme kararları verilmiş ve bölge özelinden tüm kente bakılarak imar planı çalışmaları şekillenmiştir.

3.5. Bölgeleme Kararlarının Verilmesi

Planlama alanı, yereldeki sorunların yereldeki potansiyeller göz önünde bulundurularak çözüme kavuşturulabilmesi adına, mahalli sınırlar ve fiziksel özellikleri göz önüne alınarak benzer niteliklere sahip 3 alt bölgeye ayrılmıştır.

Bu alt bölgelerin her biri, plan kararlarının üretilmesi sürecinde bir alt merkez olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu bölgeler;

1.Etap: Yaklaşık 1.305 hektar yüzölçümüne sahip planlama alanının doğu-batı doğrultusunda ortası olarak nitelendirilebilecek, yaklaşık 565 hektar yüzölçümlü alan 1.Etap sınırlarını oluşturmaktadır.

Söz konusu bu bölge; yer yer kümelenmiş biçimde kadastral nitelikli taşınmazlar barındırması, diğer etapların aksine büyük ölçüde ruhsatsız yapılaşmaya, ayriyeten hiç yapılaşmaya konu olmamış alanlara sahip olması sebebi ile kendi içerisinde bir etap olarak belirlenmiştir. Henüz imar uygulaması görmemiş parsellerin varlığı ve diğer bölgelerin aksine halihazırda yapılaşmamış alanlar barındırması, mevcut yapıların ise büyük oranda 2'şer katlı olması; bu bölgenin nispeten daha kısa bir süreç içerisinde ve daha hızlı bir yenilenme sürecine konu edilebilmesi adına bir potansiyel olarak görülmüştür

Planlama alanında; 1. Etap sınırının belirlenmesinin ardından, 1. Etap sınırının batısı ve doğusu olmak üzere, kent dokusu birbirinden yer yer farklılaşan iki adet bölge ortaya çıkmıştır. Bu bölgelerden plan sınırının batısında kalan alan 2. Etap; doğusunda kalan alan ise 3. Etap olarak belirlenmiştir.

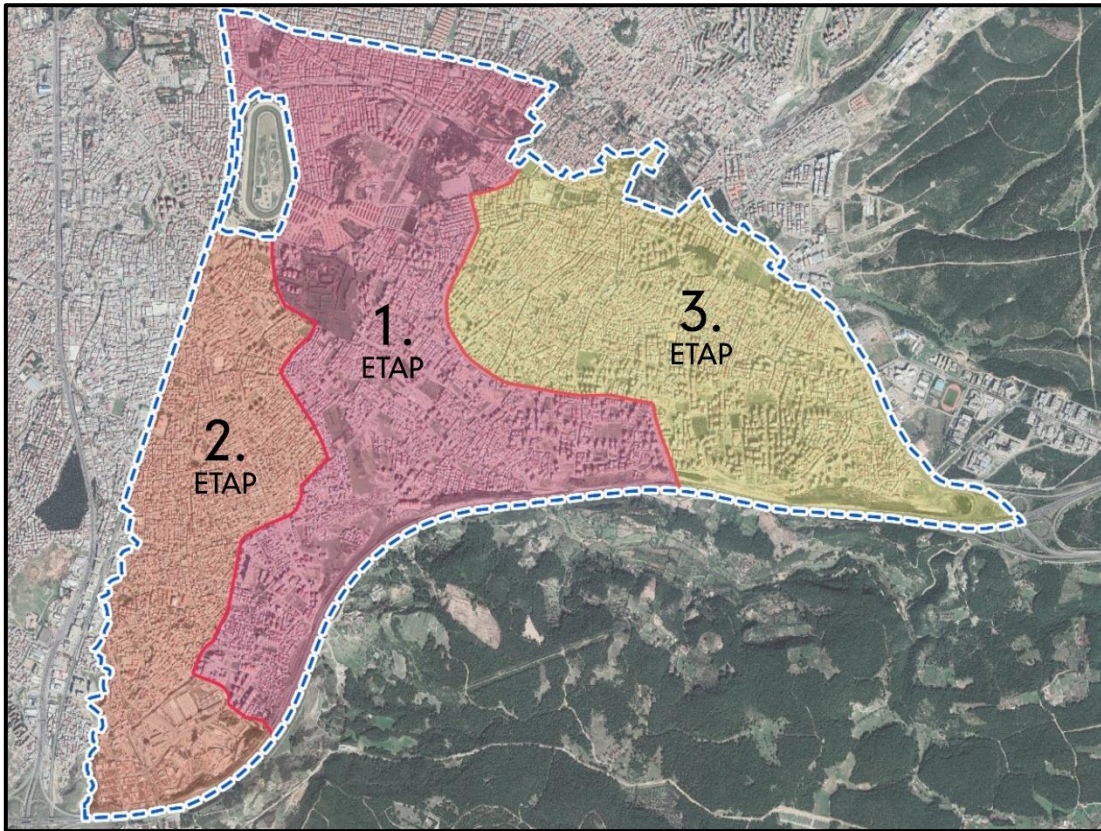
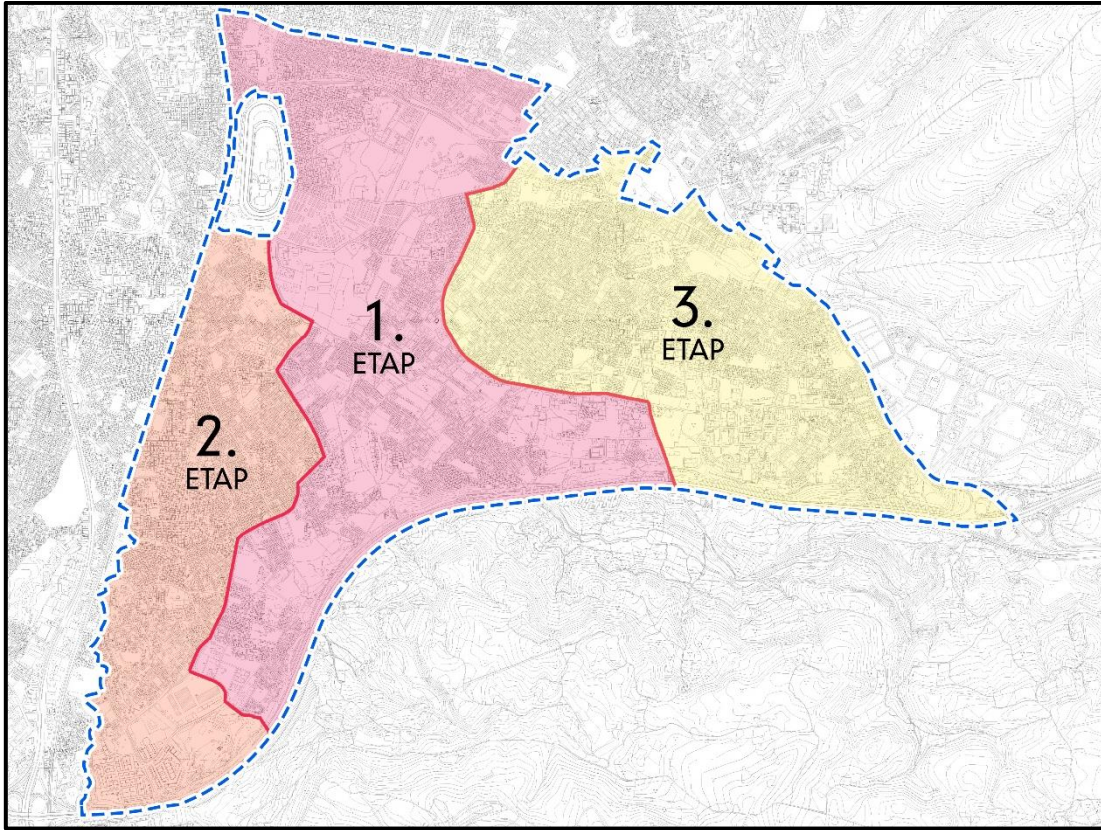
2.Etap: Planlama alanının batı sınırına cepheli bulunan ve TCDD ve İzmir Banliyö Hattı ile 1. Etap arasında kalan; büyük oranda "Bitişik Nizam-2 Katlı" yapılaşma koşulu ile inşa edilmiş ve çoğunluğu ruhsatlı yapılardan oluşan, Buca 6. Sanayi Sitesi, Otokent, ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri ile Belediye Asfalt Şantiyesi'ni de kapsayan yaklaşık 314 ha yüzölçümüne sahip olan bölge kendi içerisinde bir etap olarak belirlenmiştir.

1. Etap aksine, sayılı istisnalar haricinde imar uygulaması görmemiş ve yapılaşmamış parsel bulunmaması, kentsel donatı alanlarının oldukça yetersiz ve ulaşım

bağlantılarının zayıf olması sebebi ile bu bölgenin 1. Etap'a kıyasen daha yoğun ve daha uzun vadede yenilenebilecek bir kent dokusuna sahip olduğu görülmektedir.

3.Etap: 1. Etap'ın doğusunda konumlanan ve plan sahasının geneli gibi çoğunlukla yapı kalitesi bakımından kötü durumda olan yapıları barındıran, bununla beraber Dokuz Eylül Üniversitesi'nin etkisiyle kayda değer bir oranda yeni inşa edilmiş yapılara da ev sahipliği yapan 425 ha yüzölçümüne sahip olan bölge kendi içerisinde bir etap olarak belirlenmiştir. Buca İlçesi geneli için büyük öneme sahip ve üzerinde yoğun ticari faaliyetler bulunan taşıt yolu ana güzergahlarının geçmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi gibi odak noktalarının varlığı sebebiyle yoğun talep gören bu bölge özellikle ana güzergahlar üzerinde çok sayıda parsel bazlı kentsel dönüşümüne konu edilmiş yapı bulunmaktadır.

Ancak, halihazırda ilçenin ulaşım ağındaki yeri kritik olan çoğu taşıt yolu; şerit sayısı, taşıt ile kaldırım izi bakımından oldukça yetersiz olup, trafik sıkışıklığına ve güvenlik zafiyetine sebebiyet vermektedir. Söz konusu bu taşıt yollarının, kendilerine cepheli yapılar ile birlikte; yolların mevcut ve her gün artan ihtiyaca cevap verebilmesi adına bütüncül kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte genişletilmeleri gerekirken, yola cepheli yapıların bir kısmının yakın geçmişte yıkılıp yeniden inşa edilmiş olması, bütüncül kentsel dönüşüm projelerinin yakın gelecekte hayata geçirilebilmelerinin önünde engel teşkil etmektedir. Bu sebeple söz konusu bu yeni yapıların büyük kısmının kullanım ömürlerini tamamlamadan eski yapılar ile ortak kentsel dönüşüm projelerine dahil olmayı tercih etmeyecekleri düşünülmektedir. Bu sebeple bu etabın 1. ve 2. etaba nazaran daha uzun vadede yenilenebilecek bir kent dokusuna sahip olduğu söylenebilir.



- Planlama Çalışması Kapsamında Belirlenen Etap Sınırlarının Halihazır Harita ve Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu-

4. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi; planlama alanına yönelik olarak irdelenmiş, toplanmış veriler ve hazırlanmış analizler sonrası haritası oluşmuş “kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar ve eşikler” doğrultusunda ve bu plan açıklama raporunun belirlediği amaçlar kılavuzluğunda hazırlanmıştır.

4.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar

Buca İlçesinde nazım imar planı revizyonu çalışmaları yürütülürken, ilçe yüzölçümünün büyüklüğünden ve çok katmanlılığından ötürü farklı çalışma bölgelerinin belirlenmesi gerekliliği doğmuştur. Bu bağlamda; ilçenin en yoğun yapılaşmış bölgesi olan, büyük oranda sağlıksız ve doğal afetlere karşı dirençsiz bir kent dokusuna sahip olması nedeni ile ivedi bütüncül kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyan, uygulamaya dönük sorunların yaşanması sebebi ile pek çok mevcut plan kararının hayata geçirilemediği, konum olarak ilçenin kentsel yerleşik alanını doğu-batı aksında ikiye bölen Menderes Caddesi ve devamındaki Özmen ile Doğuş Caddeleri’nin güneyinde bulunan bölge “Güney Planlama Bölgesi” olarak belirlenmiştir.

Planlama çalışması kapsamında Güney Planlama Bölgesi’nde; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın plan kararlarına uygun olarak ve özel statüleri gereği farklı plan onama süreçlerine haiz olan kentsel, tarihi ve doğal sit alanları ile orman alanları gibi doğal eşiklere sadık kalarak:

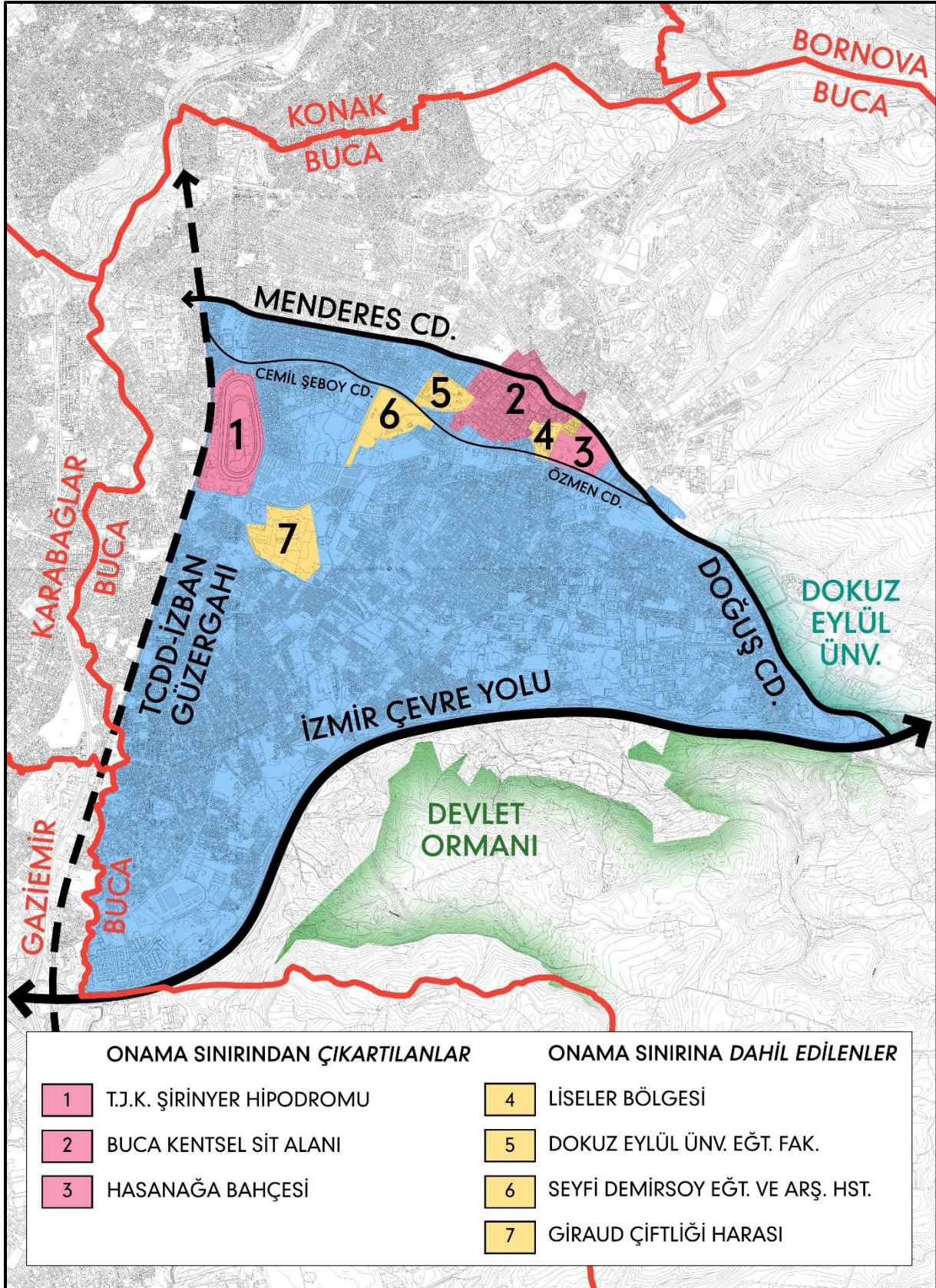
- Kuzeyde; İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 25.01.2007 tarih, 2015 sayılı kararı ile son halini almış olan Buca Kentsel Sit Alanı ve İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun 27.12.2018 tarih, 597 sayılı kararı ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilmiş olan Hasanağa Bahçesi sınır dışında bırakılacak şekilde Menderes Caddesi, Özmen Caddesi ve Doğuş Caddesi,
- Güneyde 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca belirlenmiş olan devlet ormanı sınırı (Kızıltepe ve Çipro Devlet Ormanı) ile İzmir Çevre Yolu,

- Batıda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarih, 14885 sayılı kararı ile Tarihi Sit Alanı olarak tescil edilen Türkiye Jokey Kulübü Şirinyer Hipodromu sınır dışında bırakılacak şekilde aynı güzergâh üzerinde olan Devlet Demiryolları ve İzmir Banliyö Hattı (İZBAN) ve Gaziemir İlçe sınırı,
- Doğuda Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi sınır dışında bırakılacak şekilde Doğu Caddesi,

arasında kalan yaklaşık 1.305 ha yüzölçümüne sahip olan alan Güney Planlama Bölgesi için plan onama sınırı olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, mevcut nazım imar planında plan sahası dışında olan;

- Mülga Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 29.08.1986 tarih, 2614 sayılı kararı ile 2. Derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiş olan ancak İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.12.2018 tarihli ve 597 sayılı kararına istinaden 2. Derece Doğal Sit Alanı kararı iptal edilen; İnönü Mahallesi 7151 ada 1 parsel (Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi), İnönü Mahallesi 574 ada 167 parsel (Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi), Dumlupınar Mahallesi, 75 ada 1 parsel, 70 ada 3 parsel, 695 ada 5 parsel (Fatma Saygın Anadolu Lisesi, İnci Özer Tırnaklı Fen Lisesi, Mehmet Akif İnan Anadolu Lisesi) yaklaşık 27 ha yüzölçümüne sahip alan,
- Türkiye Jokey Kulübü Şirinyer At Hastanesi'nin kuzeyinde konumlanan, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.11.2021 tarih, 14886 sayılı kararı ile 2. Grup Korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen 161 ada 50 parseli de içine alan ve yürürlükte nazım imar planı bulunmayan yaklaşık 20 ha'lık alan,
- Çeşitli tarihlerde parsel bazında mahkeme kararı ile plan iptallerine konu olan ve halihazırda plansız olan muhtelif alanlar, yürütülen nazım imar planı revizyonu ve ilavesi çalışmaları kapsamında plan onama sınırına ilave edilmiştir.



-Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar-

4.2. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Kararlar

Buca Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile belirlenen çalışma alanı, İzmir'in en kalabalık ilçesi olan Buca'nın kentsel yerleşik alanının güneyinde, belirli bölgeler haricinde büyük ölçüde çarpık bir biçimde yapılaşmış ve neticesinde doğal afetlere karşı dirençsiz, ulaşım altyapısı zayıf, yeşil alan ve kentsel donatılar bakımından yetersiz bir kent dokusunun olduğu yaklaşık 1.305 hektar yüzölçümüne sahip bölgeyi kapsamaktadır.

Dolayısıyla; yürütülen planlama çalışmasının öncelikli amacı, mekânsal yenilenmeyi ve bütüncül kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesini kolaylaştırarak / teşvik ederek bölgenin sağlıklı bir kent dokusuna kavuşmasını sağlayabilmek adına gerekli plan kararlarının belirlenmesi olmuştur.

Ancak, çalışma alanının kendi içerisinde mevcut kent dokusu, mülkiyet yapısı, coğrafi ve kurumsal eşikler, doluluk-boşluk gibi faktörler bakımından yer yer farklılaşması; planlama çalışmasının işbu plan açıklama raporunun 3.6. Bölgeleme Kararlarının Verilmesi başlıklı bölümünde aktarılan biçimde etaplama yapılarak yürütülmesi gerekliliğini doğurmuştur.

Bu bağlamda çalışma alanında belirlenen 3 adet etaba ilişkin belirleyici olan unsurlar ve bu etaplara yönelik üretilen plan kararları detaylı bir şekilde aşağıda açıklanmıştır.

4.2.1. 1. Etap

Çalışma alanının doğu-batı doğrultusunda ortası olarak nitelendirilebilecek, yaklaşık 565 ha yüzölçümüne sahip olan bu bölge; diğer etapların aksine yer yer kümelenmiş biçimde kadastral nitelikli parseller barındırması, büyük ölçüde ruhsatsız yapılaşmaya konu alanlara sahip olması, ayrıyeten hiç yapılaşmaya konu olmamış alanlara da ev sahipliği yapması sebebi ile diğer etaplardan büyük ölçüde ayrılmaktadır. Bilhassa henüz imar uygulaması görmemiş ve halihazırda yapılaşmamış parseller barındırması, mevcut yapıların ise büyük oranda ikişer katlı olması; alanın plan kararlarının daha kısa sürede hayata geçirilebilmesi ve daha kısa vadede yenilenebilmesi adına birer potansiyel olarak görülerek bu etabın "1. Etap" olarak belirlenmesini sağlamıştır.

1. Etap içerisinde halihazırda parsel / ada bazında kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştiği görülmektedir. Ancak; bir veya birden fazla yapının yıkılarak yerine yeni yapıların inşa edilmesi ile gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları, sadece söz konusu yapıların yenilenerek doğal afetlere karşı dirençli hale gelmelerini sağlamakta olup, kentin mekânsal kurgusu ile ilgili sorunlara çözüm sunamamaktadır, bu yapılar yenilenirken yeni kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları yaratılamamakta, ulaşım bağlantıları güçlendirilememektedir.

Oysaki, işbu rapora konu imar planı çalışmaları ile sadece parsel ölçeğinde yapıların yenilenmesi değil, bütünlüklü bir bakış açısı ile uygulanacak kentsel dönüşüm süreçleri kapsamında yapılar doğal afetlere karşı dirençli hale getirilirken aynı zamanda kentin ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, yeni kentsel sosyal teknik altyapı alanları için alanlar yaratılması, kent silüetinin ve sokak dokusunun iyileştirilmesi gibi kentin mevcut ve sorunlu unsurlarının sağlıklılaştırılması ve yaşam kalitesinin günümüz standartlarına uygun hale getirilebilmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda planlama çalışmasını yönlendiren temel ilkeler şunlardır.

- Yaşanabilir ve sağlıklı bir kentsel çevre oluşturmak,
- Mülkiyet haklarının korunduğu planlama kararlarını geliştirmek,
- Yapıların yenilenmesini sağlamak,
- Ulaşım sistemini erişilebilir ve kademeli olacak şekilde düzenlemek,
- Doğal afet riskine karşı kalıcı önlemler almak,
- Mevcut hakların korunduğu ve yerinde kentsel dönüşümü destekleyen kararlar üretmek.

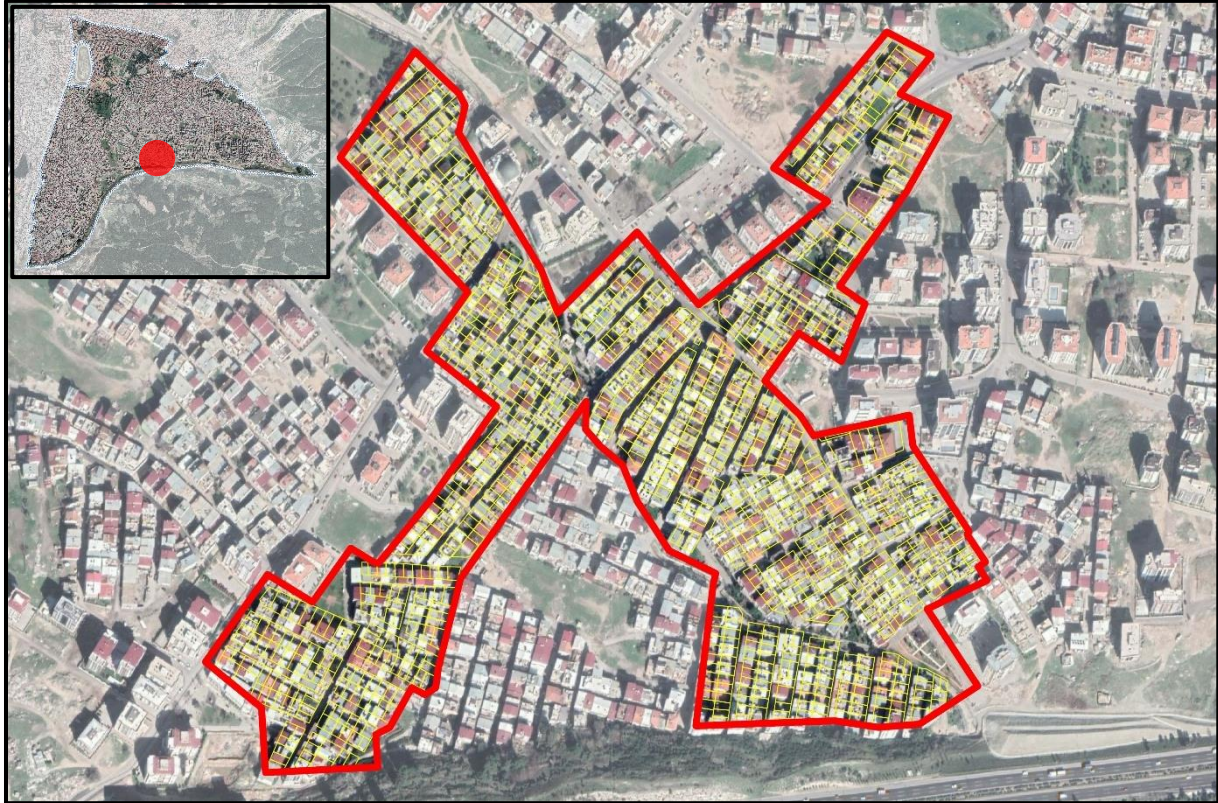
Bu bağlamda; uygulamaya yönelik detayları 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenmek üzere mülkiyet dokusu, doluluk boşluk durumu ve kurumsal ve coğrafi eşikler göz önünde bulundurularak plan sahasında birlikte hareket edilecek alan sınırları belirlenmiş ve belirlenen her bir saha kendi karakteristik özelliklerine göre dönüşüm senaryolarına konu edilmiş, bu sayede plan sahası dahilinde atanan kentsel sosyal altyapı alanlarının dengeli dağılımının sağlanması, erişilebilir olması ve söz

konusu bu kentsel donatılar elde edilirken hak kayıplarının yaşanmaması ve üretilen plan kararlarının uygulanabilir olması amaçlanmıştır.

Çalışma kapsamında plan kararlarının revize edilmesi gereken alanlarda birlikte hareket edecek alan sınırları belirlenirken öncelikli olarak bu alanların doluluk boşluk durumlarına bakılmış olup, ardından dolu alanlar da boş alanlar da kendi içlerinde mülkiyet yapılarına göre sınıflandırılmışlardır. Zira; doluluk boşluk durumu dikkate alınmaksızın belirlenen birlikte hareket edilecek alan sınırlarında uygulamaya dönük sorunlar yaşandığı ve plan kararlarının hayata geçirilemediği bilinmektedir.

- Bu bağlamda yapılaşmaya konu edilmiş dolu alanlarda belirlenen birlikte hareket edilecek alan sınırları ve karakteristik özellikleri aşağıdaki gibidir.

- Üzerinde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan, yapı kalitesi açısından zayıf ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların olduğu, çoğunluğu düşük zayıf oramları ile oluşmuş ıslah parsellerinden oluşan dolayısıyla da kentsel sosyal teknik altyapı alanlarından mahrum olan bölgeler,



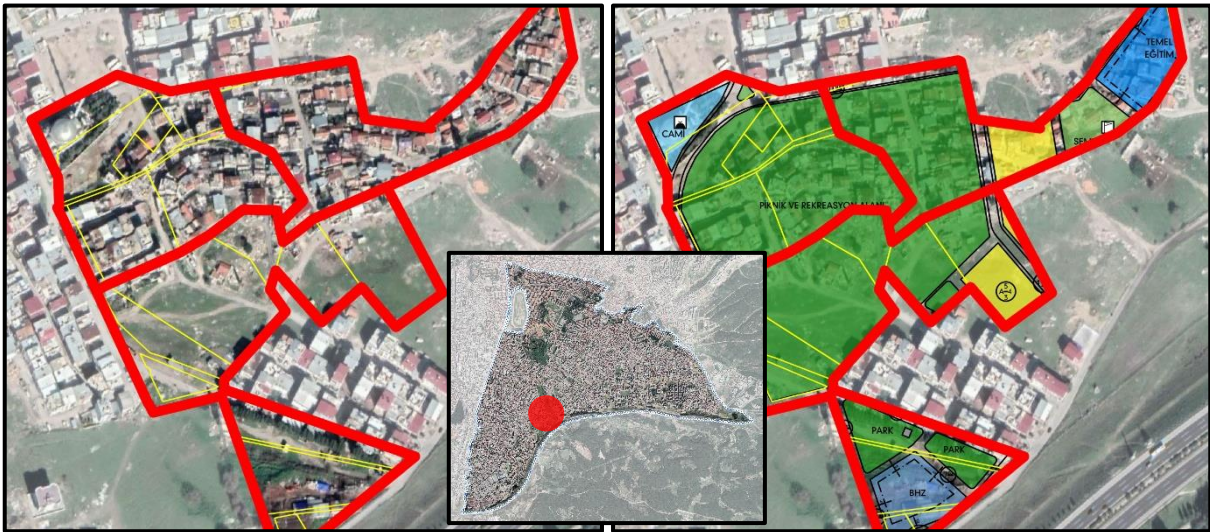
-İslah parselleri üzerinde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan bölgelere bir örnek-

- İmar uygulaması görmemiş kadastral nitelikli parseller üzerinde ruhsatsız yapılaşmaların kümелendiği yoğunlukla mevcut plan kararlarına aykırılık teşkil eden bölgeler,



-Kadastral parseller üzerinde ruhsatsız yapıların kümелendiği bölgelere bir örnek-

- Kadastral nitelikli olup uygulamaya dönük sorunlar nedeni ile yıllardır hak sahiplerinin mülkiyet haklarını kullanamadıkları bölgeler, (örneğin; tamamen / büyük ölçüde kamulaştırmaya bırakıldığı halde kamuya yüksek maliyeti sebebi ile uzun yıllardır kamulaştırılamayan ya da parseli üzerinde 3. şahıslar tarafından izinsiz olarak yapılaşmalar gerçekleştirilmiş bölgeler),



-Özel imar alanlarına hisselendirilmeyen ve kamulaştırılmadığı için mağdur olan parsellere bir örnek-

Söz konusu 3 bölge, belirlenen birlikte hareket edilecek alan sınırları içerisinde farklı formüllerle sahip dönüşüm senaryolarına konu edilmiştir.

- Yapılaşmaya konu olmamış boş alanlar ise çoğunluğu imar uygulaması görmemiş ve çok az sayıda olmakla birlikte imar uygulaması görmüş parsellerin yer aldığı bölgelerden oluşmaktadır.



-Yapılaşmamış kadastral nitelikli parsellere örnek-

Söz konusu bu bölgeler, belirlenen birlikte hareket edilecek alan sınırları içerisinde güncel mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılacak imar uygulamalarının tamamlanmasının ardından plan kararlarının kısa vadede hayata geçirilebileceği alanlardır.

Yukarıda detaylarına yer verilen bölgeleri kapsayan 1. Etap sınırları içerisinde, diğer etapların aksine kayda değer bir oranda imar uygulaması görmemiş parselin bulunması ve halihazırda yapılaşmaya konu olmamış alanların varlığı sayesinde imar planı tasarımında hareket kabiliyetinin nispeten daha yüksek olması ve bahse konu alanlar için getirilecek plan kararlarının daha kısa sürede gerçekleştirilebilir olması; büyük bir potansiyel olarak görülmüştür. Zira bu etapta; mevcut ve sorunlu unsurlarının kısa vadede sağlıklılaştırılması, bütüncül kentsel dönüşüm uygulamalarının bir an önce hayata geçirilerek 1. etabın günümüz standartlarına uygun, modern bir kent dokusuna

kavuşturulması, diğer etaplarda ve Buca İlçesi bütününde gerçekleştirilmek istenen yenilenme için bir katalizör görevi görecektir.

Bu doğrultuda, 1. etap sınırları içerisinde sağlıklı ve modern bir kent dokusunun yaratılabilmesi adına yurtiçi ve yurtdışında başarılı olmuş planlama örnekleri incelenmiştir. Söz konusu planlarda, kentsel omurgayı tarifleyen geniş yolların ve kaldırımların; kentsel mobilitayı şekillendirdiği aynı zamanda etrafında planlanan ticaret-konut gibi karma kullanım birimlerinin ve kamusal alanların oluşturduğu ticari faaliyetler ve sosyokültürel aktivitelerin pratikte sosyal hayatın çekim merkezi haline geldiği görülmüştür. Bununla beraber, bahse konu planlarda; geniş ve ağaçlık refüjler ile kent silüetini tanımlayan ana ulaşım güzergahlarının ve bu güzergahlara eklemlenen alt dereceli ulaşım bağlantıları ve bu yollardan servis alan yerleşim bölgelerinin kurgulandığı görülmüştür.

Buca İlçesinde halihazırda günlük hayatı olumsuz etkileyen başlıca sorunlardan birinin ulaşım bağlantılarının yetersizliğine bağlı oluşan trafik sorunu olduğu da göz önünde bulundurulduğunda, 1. Etapın sahip olduğu kadastral nitelikli ve yapılaşmamış parsellerden kaynaklı potansiyel değerlendirilerek, büyük bir bölümü kadastral parseller ve yapılaşmamış alanlar üzerinden geçen ve kuzey-güney aksının ana taşıt yolu ulaşım güzergahı olması planlanan 40 metrelik bir bulvar kurgulanmıştır. Bu bulvarın, Buca İlçesinin mustarip olduğu taşıt trafiği sorununun çözümüne yönelik bir mihenk taşı olacağı gibi, geniş refüjleri, kaldırımları ve bisiklet yolları ile, etrafında şekillenecek ticaret-konut birimleri ve kentsel donatı alanları ile birlikte 1. Etap için bir prestij unsuru olarak kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandıracığı öngörülmektedir.

1. Etap sınırları dahilinde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyduğu tespit edilen ve yukarıda bahsedilen prensipler doğrultusunda plan kararları revize edilen alanlar haricinde; nispeten sağlıklı bir kent dokusuna sahip olan alanlarda planların mevzuata uygun hale getirilmesi ve teknik düzeyde ufak müdahaleler haricinde yürürlükteki nazım ve uygulama imar planı kararları korunmuştur.



-Büyük ölçüde mevcut plan kararları korunan alanlara iki adet örnek-

Plan kararları revize edilen 1. Etap haricinde; 2. Etap ve 3. Etap sınırları dahilinde yürürlükteki nazım imar planı kararları büyük ölçüde korunmuş olup, söz konusu etap sınırlarında “Yenileme ve Sağıklaştırma Alanları” belirlenerek bu sınır plan üzerinde işaretlenmiştir.

4.2.2. Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı

Plan onama sınırı dahilinde; 1. etap sınırının belirlenmesinin ardından, kent dokusu ve gelişme eğilimleri farklılaşan ve konum olarak 1. etap sınırının batısı ile doğusunda kalan alanlar birer “Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı” olarak değerlendirilmiş olup müdahale önceliklerine göre batıda kalan alan 2. etap, doğuda kalan alan ise 3. etap olarak belirlenmiştir.

4.2.2.1. Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı (2. Etap)

Söz konusu etaplardan **2. etap** sınırı; çalışma alanının batı sınırına cepheli bulunan ve İzmir Banliyö Hattı ile 1. Etap sınırı arasında kalan; büyük oranda “2 Katlı Bitişik Nizam” yapılaşma koşulu ile inşa edilmiş ve çoğunluğu ruhsatlı yapılardan oluşan, Buca 6. Sanayi Sitesi, Otokent, ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri ile Belediye Asfalt Şantiyesi’ni de kapsamakta olup yaklaşık 314 ha yüzölçümüne sahiptir.

1. etap gibi; 2. etap sınırı dahilindeki yapıların da çok büyük kısmının Deprem Yönetmeliği öncesinde inşa edildiği bilinmektedir. 1. etaptan farklı olarak ise 2. etapta sayılı istisnalar haricinde imar uygulaması görmemiş ve yapılaşmamış parsel bulunmamakta olup, bu etabın kentsel donatı alanlarının bakımından daha yetersiz ve ulaşım bağlantıları açısından da daha zayıf olduğu görülmektedir.

İlçenin nüfus yoğunluğu da göz önünde bulundurulduğunda; Buca geneli için kritik öneme sahip ana taşıt yolu güzergahları, ticari veya kamusal odaklar, sıfırdan yapılaşabilecek alanlar gibi cazibe unsurları içermemesi, 2. etabın yıllardır değişmeyen ve yenilenmeyen bir kent dokusuna sahip olmasına sebebiyet veren başlıca faktörlerdendir.

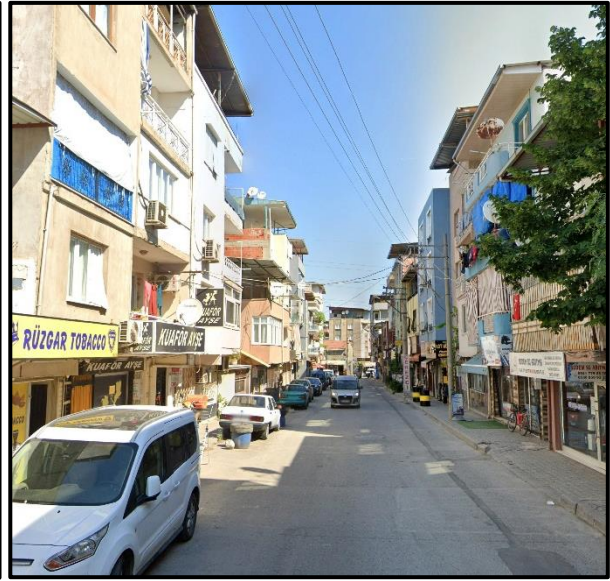
2. etabın sahip olduğu mevcut kent dokusunun yukarıda bahsedilen problemleri içeriyor olması ve 1. etabın aksine bu etapta örnek teşkil edebilecek sağlıklı bir kent dokusuna sahip hemen hemen hiçbir alanın bulunmaması sebebi ile 2. etabın 1. etaba kıyasen daha uzun vadeli bir kentsel yenilenme sürecinden geçeceğini ortaya koymaktadır.



-2. etabın çok büyük kısmını oluşturan kent dokusu-



-2. etap sınırları içerisinde bitişik nizam 2 katlı sokak dokusu-



-2. etap sınırları içerisinde bitişik nizam 4 katlı sokak dokusu-

4.2.2.2. Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı (3. Etap)

Çalışma alanının doğusunda bulunan ve Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi ile 1. etap sınırları arasında kalan 3. etap sınırı ise; başta “2 Katlı Bitişik Nizam” ve “4 Katlı Bitişik Nizam” olmak üzere çeşitli yapılaşma koşulları ile inşa edilmiş ve çoğunluğu ruhsatlı yapılardan oluşan, bilhassa kuzey bölümü plan sahasının en yoğun yapılaşma dokusuna sahip kesimini kapsamakta olup yaklaşık 425 ha yüzölçümüne sahiptir.

3. etap da; çalışma alanının geneli gibi çoğunlukla Deprem Yönetmeliği öncesinde yapılaşmış olsa da, özellikle Dokuz Eylül Üniversitesi'nin etkisiyle 3. etap sınırları içerisinde kayda değer bir oranda yeni inşa edilmiş yapılara rastlamak mümkündür. Çalışma alanı sınırları dahilindeki en düzenli kent dokusunun görüldüğü kesim olan "Buca Koop. Evleri" ve civarındaki tamamı yenilenmiş / sıfırdan inşa edilmiş yapıların kümелendiği alanlar da 3. etap dahilinde bulunmaktadır. İzmir Çevre Yolu – Buca Batı Kavşağı'ndan uzaklaşarak etabın kuzeyine doğru ilerlendiğinde ise çok daha yoğun ve çarpık bir kent dokusu ile karşılaşmaktadır.

Buca geneli için büyük öneme sahip ve üzerinde yoğun ticari faaliyetler bulunan taşıt yolu ana güzergahlarının geçmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Yerleşkesi gibi toplu insan sirkülasyonu yaratan odak noktalarının varlığı sebebiyle yoğun olan 3. etap sınırları içerisinde özellikle ana güzergahlar üzerinde çok sayıda parsel bazlı kentsel dönüşüm geçirmiş yapı bulunmaktadır.



-3. etap içerisindeki sağlıklı kent dokusu-

Ancak zaten, halihazırda ilçenin ulaşım ağındaki yeri kritik olan çoğu taşıt yolu; şerit sayısı, taşıt ile kaldırım izi bakımından oldukça yetersiz olup, trafik sıkışıklığına ve güvenlik zafiyetine sebebiyet vermektedir. Bunla birlikte söz konusu bu taşıt yollarının, kendilerine cepheli yapılar ile birlikte; yolların mevcut ve her gün artan ihtiyaca cevap verebilmesi adına bütüncül kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte genişletilmeleri gerekirken, cepheli yapıların bir kısmının yakın geçmişte yıkılıp yeniden inşa edilmiş olması, bütüncül kentsel dönüşüm projelerinin yakın gelecekte hayata geçirilebilmelerinin önünde engel teşkil etmektedir. Zira söz konusu bu yeni yapıların büyük kısmının kullanım ömürlerini tamamlamadan eski yapılar ile ortak kentsel dönüşüm projelerine dahil olmayı tercih etmeyecekleri aşikardır.



-3. etap sınırlarında bulunan düzenli yapılaşmış Buca Koop. Evleri ve civarı-



-3. etap içerisinde çok sayıda taşıt yolunun kontrolsüz birleştiği Üçkuyular Meydanı

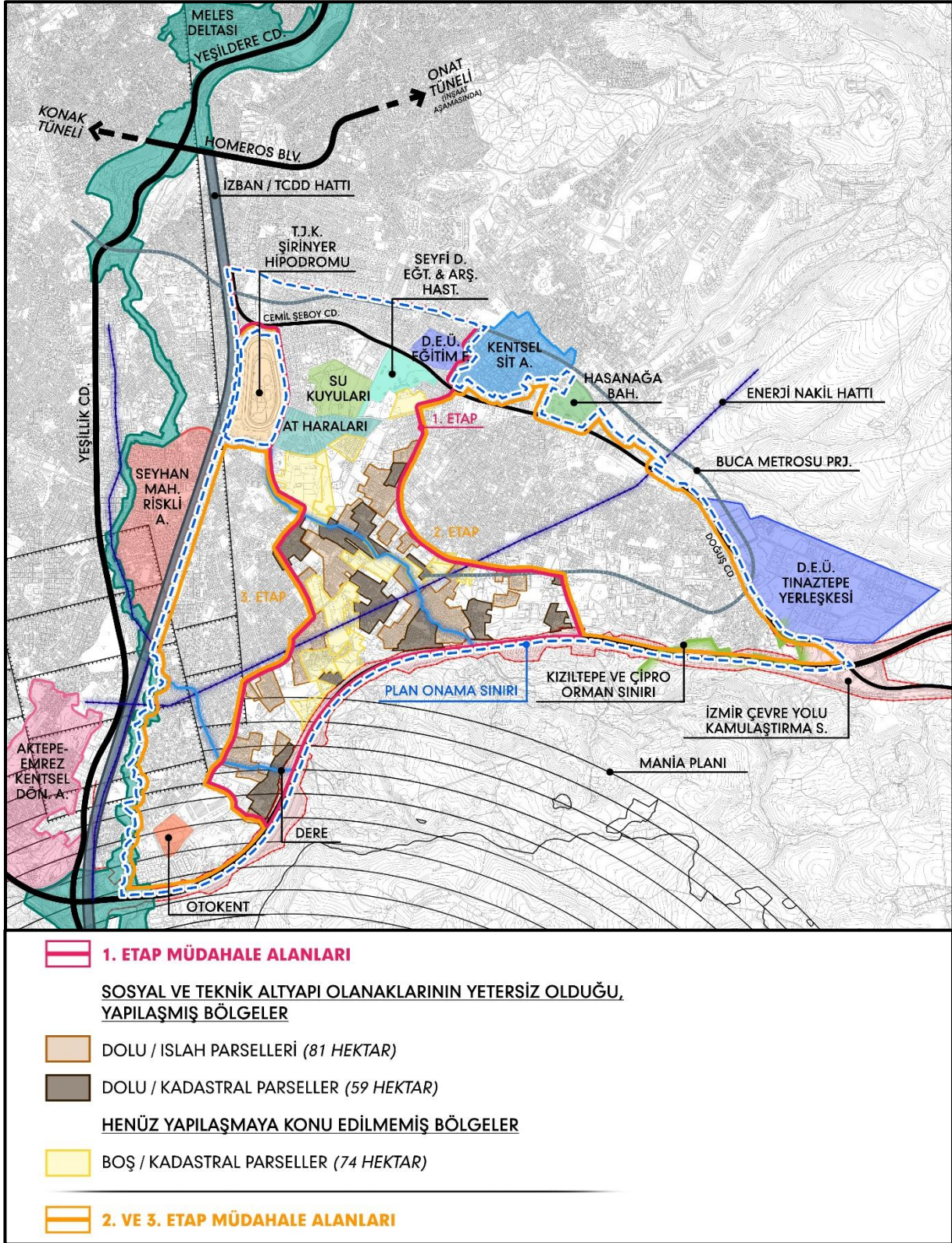


-3. etapta yer alan Buca'nın başlıca taşıt yolu güzergahlarından, ticaret-konut birimleri ile çevrili, trafik sorununun yaşandığı Gzt. Yzr. İsmail Sivri Blv.-

Planlama çalışması kapsamında belirlenen 2. etap ve 3. etap sınırları dahilinde yürürlükteki nazım imar planı kararları büyük ölçüde korunmuş olup, söz konusu etap sınırlarında "Yenileme ve Sağıklaştırma Alanları" belirlenerek bu sınır plan üzerinde işaretlenmiştir. Bu sayede halihazırda bu çalışma ile plan kararları revize edilen 1. etabın ardından 2. etap ve 3. etap sınırları içerisinde kentsel dönüşüm senaryoları doğrultusunda plan kararlarının revize edilerek yenilenme süreçlerinin başlayacağı öngörülmektedir.

Bu kapsamda belirlenen yenileme ve sağıklaştırma alanlarına ilişkin olarak plan uygulama hükümlerine: *"Yenileme-Sağıklaştırma Alanı Sınırı: Sınırları plan üzerine işaretlenmiş olan Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı Sınırları; bölgenin yeniden düzenlenerek sağıklaştırılması amacıyla, bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun genel ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir."* şeklinde plan notu eklenmiştir.

Plan kararlarına altlık oluşturan yasal ve kurumsal eşikler ile planlama alanının mevcut durumuna ilişkin yapılan tespitler mekansallaştırılmış olup aşağıda yer almaktadır.



-Eşik Sentezi-

4.3. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında öneri plan nüfusu:

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Buca İlçesi için atanan 2030 yılı nüfus değeri doğrultusunda, bölgesel dengeler gözetilerek, halihazırda plan sahasında yaşayan nüfusun, mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planından gelen kapasite nüfusun ve birlikte hareket edilecek alan sınırlarında yer alan gelişme konut alanlarında oluşacak ilave nüfusun analiz edilmesi neticesinde belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) veri tabanından elde edilen 2022 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) yılı verilerine göre Buca İlçesinin güncel toplam nüfusu 517.957 kişidir. İlçenin plan sahası sınırlarına giren 18 mahallenin güncel toplam nüfusu ise 330.473 kişidir. Ancak, bahse konu 18 mahallenin 4 tanesi plan sahası sınırlarına kısmi olarak girmektedir. Kısmi giren bu 4 adet mahallenin plan sahası içinde ve dışında kalan yerleşim lekeleri üzerinden bir kıyaslama yapıldığında, halihazırda plan sahasında ikamet eden nüfusun yaklaşık 307.000 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut nüfusun tespitine ilişkin yapılan incelemenin ardından plan sahası için yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile atanmış olan yapılaşma koşulları, hanehalkı ve konut büyüklüklerine dair TÜİK tarafından tespit edilmiş olan ortalama değerler ve planlama çalışması kapsamında belirlenmiş olan kabuller doğrultusunda konut ve ticaret-konut alanları üzerinden meri plan nüfusu hesaplanmıştır. Bu kapsamda meri plan nüfus hesabı yapılırken baz alınan değerler şu şekildedir:

- Plan sahası içerisinde yer alan “Bitişik Nizam” yapılaşma koşullu imar adalarında “Taban Oturumu=0.80”; “Ayrık Nizam”, “Ayrık-İkiz Nizam” ve “Blok Nizam” yapılaşma koşullu imar adalarında “Taban Oturumu=0.40” değerleri kullanılmıştır.
- “Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü” için; TÜİK tarafından Buca İlçesine ait 2022 yılı ortalama değeri olarak ilan edilen “**2,91**” değeri baz alınmıştır.

- “Ortalama Konut Büyüklüğü” için; mevcut konut alanlarında TÜİK tarafından ilan edilmiş olan, Buca İlçesi 2022 yılı ortalama konut büyüklüğü değeri olan “74 m²” ile planlama çalışması kapsamında gelişme konut alanları için öngörülen optimum konut büyüklüğü olan “120 m²”nin ortalaması olan “97 m²” değeri baz alınmıştır.
- Ticaret ve konut kullanımlarının bir arada olduğu “Ticaret-Konut Alanı (TİCK)”, “Tercihli Ticaret Alanı (TM)” ve “Tercihli Ticaret Alanı-1 (TM-1)” alanlarında “Azami Konut Oranı” için “%80” değeri kabul edilmiştir.

Baz alınan bu değerler kullanılarak yapılan hesaplama çalışması neticesinde meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapasite nüfusunun yaklaşık **313.000 kişi** olduğu tespit edilmiş olup hesap tabloları aşağıda yer almaktadır.

MERİ UİP NÜFUS HESABI - 1.ETAP					
FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI	EMSAL ALANI	NÜFUS BARINDIRAN EMSAL ALANI	NÜFUS
KONUT	0.80	27,866 m ²	22,293 m ²	22,293 m ²	669 kişi
	0.90	1,234 m ²	1,111 m ²	1,111 m ²	33 kişi
	1.20	17,072 m ²	20,487 m ²	20,487 m ²	615 kişi
	1.60	1,700,890 m ²	2,721,425 m ²	2,721,425 m ²	81,643 kişi
	2.00	2,076 m ²	4,152 m ²	4,152 m ²	125 kişi
	2.40	1,927 m ²	4,624 m ²	4,624 m ²	139 kişi
	3.20	288,899 m ²	924,475 m ²	924,475 m ²	27,734 kişi
	4.00	1,294 m ²	5,175 m ²	5,175 m ²	155 kişi
TM	1.60	76,699 m ²	122,719 m ²	98,175 m ²	2,945 kişi
	2.40	3,324 m ²	7,978 m ²	6,383 m ²	191 kişi
	3.20	25,146 m ²	80,467 m ²	64,374 m ²	1,931 kişi
TM-1	1.60	5,538 m ²	8,861 m ²	7,089 m ²	213 kişi
	2.00	46,077 m ²	92,154 m ²	73,723 m ²	2,212 kişi
	3.20	6,346 m ²	20,308 m ²	16,246 m ²	487 kişi
	4.00	28,919 m ²	115,678 m ²	92,542 m ²	2,776 kişi
TİCK	1.60	3,977 m ²	6,363 m ²	5,090 m ²	153 kişi
TOPLAM		2,237,285 m ²	4,158,269 m ²	4,067,363 m ²	122,021 kişi

-Meri UİP Nüfus Hesap Tablosu – 1. Etap-

MERİ UİP NÜFUS HESABI - 2.ETAP

FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI	EMSAL ALANI	NÜFUS BARINDIRAN EMSAL ALANI	NÜFUS
KONUT	0.80	5,948 m ²	4,759 m ²	4,759 m ²	143 kişi
	1.60	1,089,403 m ²	1,743,044 m ²	1,743,044 m ²	52,291 kişi
	3.20	52,585 m ²	168,271 m ²	168,271 m ²	5,048 kişi
TM	1.60	81,241 m ²	129,985 m ²	103,988 m ²	3,120 kişi
	3.20	145,765 m ²	466,447 m ²	373,157 m ²	11,195 kişi
TOPLAM		1,374,941 m ²	2,512,506 m ²	2,393,219 m ²	71,797 kişi

MERİ UİP NÜFUS HESABI - 3.ETAP

FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI	EMSAL ALANI	NÜFUS BARINDIRAN EMSAL ALANI	NÜFUS
KONUT	0.80	145,895 m ²	116,716 m ²	116,716 m ²	3,501 kişi
	1.60	1,122,966 m ²	1,796,745 m ²	1,796,745 m ²	53,902 kişi
	2.00	5,746 m ²	11,492 m ²	11,492 m ²	345 kişi
	2.35	121,101 m ²	284,588 m ²	284,588 m ²	8,538 kişi
	2.72	800 m ²	2,176 m ²	2,176 m ²	65 kişi
	3.20	333,778 m ²	1,068,091 m ²	1,068,091 m ²	32,043 kişi
	4.00	2,185 m ²	8,739 m ²	8,739 m ²	262 kişi
TM	1.60	101,875 m ²	162,999 m ²	130,399 m ²	3,912 kişi
	3.20	90,899 m ²	290,877 m ²	232,702 m ²	6,981 kişi
TM-1	0.80	713 m ²	571 m ²	456 m ²	14 kişi
	1.60	130,392 m ²	208,628 m ²	166,902 m ²	5,007 kişi
	2.00	5,872 m ²	11,744 m ²	9,395 m ²	282 kişi
	2.35	43,783 m ²	102,890 m ²	82,312 m ²	2,469 kişi
	3.20	11,296 m ²	36,147 m ²	28,918 m ²	868 kişi
	4.00	8,618 m ²	34,470 m ²	27,576 m ²	827 kişi
TİCK	1.60	1,827 m ²	2,923 m ²	2,339 m ²	70 kişi
TOPLAM		2,127,745 m ²	4,139,796 m ²	3,969,546 m ²	119,086 kişi

-Meri UİP Nüfus Hesap Tablosu – 2. ve 3. Etap-

ETAP NO	TÜİK	Meri
1.Etap		122,021 kişi
2.Etap		71,797 kişi
3.Etap		119,086 kişi
TOPLAM	307,157 kişi	312,904 kişi

-Mevcut Nüfus/Meri UİP Özet Nüfus Tablosu-

Mevcut nüfus ve meri uygulama imar planı kapasite nüfusu verileri göz önünde bulundurularak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi öneri plan kapasite nüfusu hesaplanmıştır.

Bu kapsamda; plan sahası dahilinde nüfus barındıran kullanımlar “Meskûn Konut Alanları”, “Gelişme Konut Alanları” ve “Ticaret-Konut Alanları” olup, bu alanların tamamı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nce tariflenen brüt yoğunluk aralıklarına göre çok yüksek yoğunluk, yüksek yoğunluk sınıflarına göre kategorize edilmiştir. Söz konusu hesaplamalar, meskûn alanlarda uygulama imar planlarından gelen net nüfus değerinin nazım imar planının brüt imar adalarına oranlanması, gelişme bölgelerini oluşturan birlikte hareket edilecek alan sınırlarında ise dönüşüm senaryoları kapsamında belirlenen net nüfus değerinin nazım imar planının brüt imar adalarına oranlanması yöntemi ile belirlenmiştir. Plan sahasında yer alan konut kullanımlı imar adalarının dahil olduğu brüt yoğunluk aralıkları aşağıdaki gibidir.

Meskûn Konut Alanları

- Brüt Yoğunluğuna Göre Çok Yüksek (601 kişi/ha üstünde)
- Brüt Yoğunluğuna Göre Yüksek (301 – 600 kişi/ha)

Gelişme Konut Alanları

- Brüt Yoğunluğuna Göre Çok Yüksek (401 kişi/ha üstünde)

Nazım imar planı kapsamında belirlenmiş olan, Çok Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanları; çalışma alanının kuzeyine doğru 1. ve 3. etap sınırları içerisinde kalan ve “4 Katlı Bitişik Nizam” yapılaşma koşullu konut adalarını ve 3. etap sınırlarında bulunan Buca Koop. Toplu Konutları’nın bulunduğu “E=2.35” yapılaşma koşullu bölgeyi kapsamaktadır.

Söz konusu bölgeler haricinde meskûn konut alanı plan kararı getirilen bölgelerin tamamı ise Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı sınıfına dahildir.

Gelişme konut alanlarının ise çok büyük bir bölümü 1. etap dahilinde birlikte hareket edecek alan sınırları içerisinde bulunan, mevcut imar planı kararları revize edilmiş olan alanlardan oluşmaktadır. Ana hatlarıyla Buca İlçesinin başlıca sorunlarından olan kentsel donatı alanları eksikliğine, ulaşım bağlantılarının zayıflığına ve uygulamaya dönük hak sahiplerinin mağduriyetlerine sebep olan sorunlara çözüm sunabilmek adına ve yeni donatı alanları ile kent içi yollara yer açabilmek adına kurgulanmış olan kentsel dönüşüm senaryoları doğrultusunda önerilen bütün gelişme konut alanları Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı sınıfına girmektedir.

Plan çalışmaları kapsamında mevcut nazım imar planında Gelişme Konut Alanı olan ve plan kararı korunarak işbu plan açıklama raporuna konu plana aktarılan bölgelerde yapılan brüt yoğunluk hesaplarında bu bölgelerin de Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı sınıfına dahil olduğu görülmüştür.

Ticaret-Konut Alanlarında ise, her ne kadar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tarafından brüt yoğunluğa ilişkin aralık değerleri belirtilmemiş olsa da, daha sağlıklı ve gerçekçi bir nüfus hesabı yapabilmek adına bu alanlar da meskun konut dokusu ve gelişme konut dokusu içerisinde bulunma durumlarına göre bilgi amaçlı olarak “Çok Yüksek Yoğunluklu Meskun” ve “Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme” olarak sınıflandırılmış ve nüfus hesabına dahil edilmiştir. Söz konusu hesaplarda, ticaret-konut alanlarında azami konut oranı alt ölçekli planlarda hükme bağlanmak üzere % 80 oranında olacak şekilde değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda yapılan brüt yoğunluk aralığı sınıflandırılmaları neticesinde, her bir aralığa giren kullanıma dair taban alanları hesap tablosuna işlenmiştir. Ardından; her bir aralığın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nce tariflenmiş olan taban değeri ve tavan değerine göre o aralığın karşılığı olan nüfus değerleri tabloya girilmiştir. Nihayetinde; İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapasite nüfusunun yaklaşık **268.000 kişi ile 469.000 kişi** aralığında yer alacağı tespit edilmiştir.

Ancak her ne kadar bu değer Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirlenen brüt yoğunluk aralığının alt ve üst limitleri arasında büyük oranda fark olsa da plan

sahasının genelinin bu aralığın taban seviyesine yakın bir brüt yoğunluk değerine sahip olması göz önünde bulundurulduğunda ortalama brüt yoğunluk değerleri ile yapılan nazım imar planı revizyonu kapasite nüfusu hesabında plan sahasının nüfusunun yaklaşık **330.000 kişi** olacağı öngörülmektedir.

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi, Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi plan sahası için öngörülen öneri nazım imar planı kapasite nüfusunun hesaplanmasına ilişkin kullanılan veriler aşağıda 2 ayrı tablo halinde açıklanmaktadır.

NAZIM İMAR PLANI NÜFUSU HESAP TABLOSU (Brüt Yoğunluk Alt ve Üst Değerlerine Göre)						
Fonksiyon		Brüt Yoğunluk Aralığı	Taban Alanı		Nüfus (Aralığın Taban Değerine Göre)	Nüfus (Aralığın Tavan Değerine Göre)
Mevcut Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu	301-600 kişi/ha	4,635,552 m ²	463.56 ha	139,530 kişi	278,133 kişi
	Çok Yüksek Yoğunluklu	601 kişi/ha üstünde	735,395 m ²	73.54 ha	44,197 kişi	56,258 kişi
Gelişme Konut Alanı	Çok Yüksek Yoğunluklu	401 kişi/ha üstünde	616,565 m ²	61.66 ha	24,724 kişi	49,325 kişi
Ticaret Konut Alanı (Gelişme)	Çok Yüksek Yoğunluklu	401 kişi/ha üstünde	401,964 m ²	40.20 ha	12,895 kişi	25,726 kişi
Ticaret Konut Alanı (Meskûn)	Çok Yüksek Yoğunluklu	601 kişi/ha üstünde	975,770 m ²	97.58 ha	46,915 kişi	59,717 kişi
TOPLAM			7,365,246 m ²	736.52 ha	268,262 kişi	469,159 kişi

-Brüt Yoğunluğun Alt ve Üst Değerine Göre Nazım İmar Planı Kapasite Nüfus Tablosu-

NAZIM İMAR PLANI NÜFUSU HESAP TABLOSU (Brüt Yoğunluk Ortalama Değerlerine Göre)					
Fonksiyon		Brüt Yoğunluk Aralığı	Ortalama Brüt Yoğunluk	Taban Alanı	Nüfus
Mevcut Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu	301-600 kişi/ha	330 kişi/ha	463.56 ha	152,973 kişi
	Çok Yüksek Yoğunluklu	601 kişi/ha üstünde	625 kişi/ha	73.54 ha	45,962 kişi
Gelişme Konut Alanı	Çok Yüksek Yoğunluklu	401 kişi/ha üstünde	685 kişi/ha	61.66 ha	42,235 kişi
Ticaret Konut Alanı (Gelişme)	Çok Yüksek Yoğunluklu	401 kişi/ha üstünde	685 kişi/ha	40.20 ha	27,535 kişi
Ticaret Konut Alanı (Meskun)	Çok Yüksek Yoğunluklu	601 kişi/ha üstünde	625 kişi/ha	97.58 ha	60,986 kişi
TOPLAM				736.52 ha	329,690 kişi

-Brüt Yoğunluğun Ortalama Değerine Göre Nazım İmar Planı Kapasite Nüfus Tablosu-

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, halihazırda plan sahasında yaşayan nüfus ve mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapasite nüfusu irdelenerek belirlenen İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi için belirlenen kapasite nüfus değerinin yaklaşık olarak 330.000 kişi olacağı öngörülmektedir.

Nazım imar planı revizyonu ve ilavesine ilişkin plan kararları aşağıda başlıklar halinde aktarılmaktadır.

4.4. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar

İşbu rapora konu planlama çalışmasında, alan genelinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında getirilen arazi kullanım türlerine ilişkin detaylar alt başlıklar halinde açıklanmaktadır.

4.4.1. Arazi Kullanım Kararları

4.4.1.1. Konut Alanları

Planlama sahası içerisinde toplam **598,8 ha** yüzölçümüne sahip “Konut Alanı” belirlenmiştir.

Bu konut alanları; “Mevcut Konut Alanı” ve “Gelişme Konut Alanı”ndan oluşmakta olup, her iki kullanım da kendi içlerinde brüt nüfus yoğunluğuna göre “Yüksek Yoğunluklu” ve “Çok Yüksek Yoğunluklu” olmak üzere 2 sınıfa ayrılmaktadır.

- **Mevcut Konut Alanı:**

- Plan onama sınırı içerisinde; **463,6 ha** yüzölçümüne sahip “*Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) 301-600 kişi/ha*” yer almakta olup; bu alanlar plan sahasında homojen olarak dağılmış durumdadır.
- Ağırlıklı olarak “Bitişik Nizam 4 Katlı ve 5 Katlı” yapıların bulunduğu bölgeler ile “E=2.35” Yapılaşma Koşuluna Sahip Buca Koop Alanı’nı kapsayan **73.5 ha** yüzölçümüne tekabül eden bölge “*Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) 301-600 kişi/ha*” ise

- **Gelişme Konut Alanı:**

- Plan sahasında birlikte hareket edilecek alan sınırlar ve halihazırda %50’sinden fazlası yapılaşmamış olan bölgeleri kapsayan ve **61,7 ha** yüzölçümüne sahip “*Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre) 401 kişi/ha üstünde*” imar planına aktarılmıştır.

4.4.1.2. Kentsel Çalışma Alanları

- **Ticaret Alanı:** Planlamaya konu alanda toplam yaklaşık **3 ha** yüzölçümüne tekabül eden **11 adet** “Ticaret Alanı” kullanımı önerilmiştir.
- **Ticaret-Konut Alanı:** Plan sahasında; büyük çoğunluğu ana taşıt yolu ulaşım güzergahları üzerinde konumlanacak şekilde kurgulanan ve konut altlarında ticari faaliyetlerin yapılacağı **137,8 ha yüzölçümüne sahip 202 adet** “Ticaret Konut Alanı”na yer verilmiştir. Söz konusu ticaret-konut alanları 2. ve 3. etap sınırları içerisinde yürürlükteki nazım imar planı kararlarının korunduğu alanlara, 1. etap sınırı dahilinde ise ana taşıt yolu ulaşım güzergahlarına cepheli konut alanlarına tekabül etmektedir.
- **Belediye Hizmet Alanı:** Planlama çalışması kapsamında, toplam **37,8 ha** yüzölçümüne sahip **34 adet** “Belediye Hizmet Alanı” kullanımına yer verilmiştir. Bu belediye hizmet alanları içerisinde, ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri, Belediye Asfalt Şantiyesi ve Fırat Fidanlığını (Fırat Yaşayan Parkı) kapsayan alanda rekreatif amaçla kullanılmak üzere, İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarımsal Hizmetler Daire Başkanlığı tarafından yürütülen Başka Bir Tarım Mümkün vizyonu kapsamında Tarım Lisesi olarak kullanılmak üzere plan değişikliği ile “Belediye Hizmet Alanı” kullanımı kararı getirilen alanlar gibi büyük yüzölçümüne sahip kullanımlar da yer almaktadır.
- **Kamu Hizmet Alanı:** Planlama sahasında toplam yaklaşık **3,3 ha** yüzölçümlü **16 adet** “Kamu Hizmet Alanı” kullanımı ayrılmıştır. Bu alanlar yürürlükteki nazım imar planı kararlarının korunduğu alanlar ile kurum görüşleri doğrultusunda kamu hizmetlerinin efektif bir biçimde sağlanabilmesi adına ilgili kamu kurumları tarafından talep edilen alanların ayrılması ile belirlenmiş olan alanları kapsamaktadır.
- **Küçük Sanayi Alanı:** Planlama sahasının güneyinde yer alan, Buca 6. Sanayi Sitesi ve Otokent’i kapsayan yaklaşık **19,1 ha** yüzölçümüne sahip **7 adet** “Küçük Sanayi Alanı” kullanımı bulunmaktadır.
- **Pazar Alanı:** Çalışma alanında toplam **3,6 ha’lık 5 adet** “Pazar Alanı” kullanımına haiz alan yer almaktadır.

4.4.1.3. Turizm Alanları

- **Günöbirlik Tesis Alanı:** Planlama çalışmasına konu alanda **2,9 ha** yüzölçümüne sahip **2 adet** “Günöbirlik Tesis Alanı” kullanımı yer almaktadır. Bu alanlar planlama çalışması kapsamında önerilen “Yüksek Öğretim Alanı” kullanımının karşı cephesinde ve işbu rapora konu plan ile tasarlanan 40 metre genişliğindeki bulvara cepheli olacak şekilde yerleştirilmiştir.

4.4.1.4. Sosyal Altyapı Alanları

- **Eğitim Alanı:** Öneri nazım imar planında “Eğitim Alanı” kullanımı, toplam **46,7 ha** yüzölçümüne sahip **61 adet** alanda belirlenmiştir. Bu eğitim alanlarından en büyük yüzölçümüne sahip olanı, plan sahasının kuzeydoğusunda yer almakta olup Buca Fen Lisesi’nin de bulunduğu 4,5 ha yüzölçümüne sahip liseler bölgesini kapsamaktadır. Planda belirlenen eğitim alanları içerisinde kullanım türü alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere; lise, ortaokul, ilkokul ve anaokulu kullanımları yer alabilecektir.
- **Yükseköğretim Alanı:** Çalışma sahasında Dokuz Eylül Üniversitesi Eğitim Fakültesini kapsayan **1 adet** “Yükseköğretim Alanı” kullanımı bulunmakla birlikte, bu kullanımın toplam kapladığı alan **10,5 ha’dır**.
- **Özel Yükseköğretim Alanı:** Çalışma sahasında **1 adet** “Özel Yükseköğretim Alanı” kullanımı belirlenmiş olup söz konusu kullanımın yüzölçümü **7.7 ha’dır**.
- **Sağlık Alanı:** Planlama sahasında “Sağlık Alanı” kullanımı olarak belirlenen **31 adet** alan, toplam **22,1 ha** yüzölçümüne sahiptir. Bu sağlık alanlarından en büyük yüzölçümüne sahip olan Buca Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi, planlamaya konu alanın kuzeyinde konumlanmakta olup 12,6 ha’lık alanı kaplamaktadır.
- **Özel Sağlık Alanı:** İşbu rapora konu planlama alanında, toplam **0,7 ha’lık 2 adet** “Özel Sağlık Alanı” kullanımı bulunmaktadır. Bu özel sağlık alanlarından biri çalışma sahasının kuzeyinde, diğeri ise doğusunda konumlanmaktadır.
- **Sosyal Tesis Alanı:** Planlama sahasına homojen olarak dağılmış toplam **7,8 ha** yüzölçümüne sahip **28 adet** “Sosyal Tesis Alanı” kullanımı yer almaktadır. Bu sosyal tesis alanı kullanımlarından alansal olarak en büyük yer kaplayan

Hoca Ahmet Yesevi Öğrenci Yurdu, çalışma alanının doğusunda bulunmakta olup yaklaşık 1,8 ha'lık alanı kapsamaktadır.

- **Özel Sosyal Tesis Alanı:** Çalışma sahasında **0.3 ha** yüzölçümüne sahip **1 adet** “Özel Sosyal Tesis Alanı” kullanımı bulunmakla birlikte, planlama alanının kuzey doğusunda yer almaktadır.
- **Kültürel Tesis Alanı:** Toplamda **3,7 ha**’lık alanı kaplayan “Kültürel Tesis Alanı” kullanımı, planlama sahasında **15 adet** belirlenmiştir. Bahse konu kültürel tesis alanları, diğer donatı alanları ile etkileşim içerisinde olmak üzere planlanmış ve eğitim alanlarının yakınında erişilebilir bölgelere konumlandırılmıştır.
- **Spor Alanı:** Nazım imar planı çalışmasına konu alanda, toplam **27,1 ha** yüzölçümlü **16 adet** “Spor Alanı” kullanımı bulunmaktadır. Spor alanı kullanımına haiz, en büyük yüzölçümüne sahip Buca At Hara Tesisleri, planlama sahasının kuzeybatısında ve Buca Seyfi Demirsoy Hastanesi’nin güneybatısında 16,5 ha’lık alanda konumlanmaktadır. Bu kullanımları 1,1 ha’lık yüzölçümü ile Bucaspor Tesisleri izlemektedir.
- **İbadet Alanı:** Planlama çalışmasına konu alanda toplam **6 ha** yüzölçümüne sahip **32 adet** “İbadet Alanı” kullanımı yer almaktadır.
- **Park ve Yeşil Alan:** Planlama çalışmasında öngörülen nüfusun yeşil alan ihtiyacını karşılamak amacıyla, toplam **123,8 ha** yüzölçümünde **315 adet** “Park ve Yeşil Alan” kullanımı belirlenmiştir. Öneri nazım imar planında park ve yeşil alan kullanımında kalan Buca Su Kuyuları Koruma Alanı 15,6 ha yüzölçümüne sahip olmakla birlikte, halihazırda alanın yaklaşık 12 ha’lık kısmı aktif yeşil alan olarak kullanılmakta ancak kalan bölümünde ise ağaçlık doku yoğun olduğu için aktif olarak kullanılmamaktadır.
- **Pasif Yeşil Alan:** Öneri nazım imar planında, Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 14.02.2022 tarih, 729117 sayılı yazı ekinde iletilen ve planlama sahasının güneyinden geçen İzmir Çevre Yolu’nun kamulaştırma sınırı ile “Karayolu Platform Çizgisi” arasında kalan karayolları koruma kuşaklarını
- içeren alanlar “Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı” olarak planlanmış olup bu planda pasif yeşil alan olarak gösterilmiştir, bu alanların toplam yüzölçümü **36,2 ha**’dır.

Rekreasyon Alanı: Planlama çalışması kapsamında **2,5 ha** yüzölçümüne sahip **1 adet** “Rekreasyon Alanı” belirlenmiş olup, bu kullanıma haiz alan çalışma sahasının batısında yer almaktadır.

- **Orman Alanı:** T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün 24.02.2022 tarih, 3719220 sayılı yazı ekinde belirtilen orman sınırları içerisinde kalan alanlar “Orman Alanı” kullanımında bırakılmış olup bu alanların toplam yüzölçümü **2,6 ha**’dır.

4.4.1.5. Teknik Altyapı Alanları

- **Teknik Altyapı Alanı:** Planlama sahasının doğusunda bulunan 220. Sokak üzerinde **0,1 ha** yüzölçümüne sahip **1 adet** “Teknik Altyapı Alanı” işaretlenmiştir.
- **Demiryolu Alanı:** Planlama sahasının batı kısmına teğet olan Devlet Demiryolu Hattı ve İzmir Banliyö Hattını kapsayan ve halihazırda mevcut olan **6,7 ha** yüzölçümüne sahip “Demiryolu Alanı” ayrılmıştır.

4.4.1.6. Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi Alanı

- Öneri imar planının kuzeybatısında ve Şirinyer Hipodromu’nun kuzeyinde bulunan ve Şirinyer Pazaryerini kapsayan **6,9 ha** yüzölçümüne sahip Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi Alanı; Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Alanı, Rekreasyon Alanı ve Otopark Alanı kullanımlarını kapsamaktadır. Söz konusu Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi Alanı Sınırı “Özel Proje Alanı Sınırı” olarak plan değişikliği ile belirlenmiş olup işbu rapora konu nazım imar planı kapsamında da doğrudan aktarılmıştır. Bu alanda yönelik plan kararları plan uygulama hükümlerinin ilgili maddesinde tariflenmektedir.

İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi, Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ’ne ilişkin kent karakter tablosu aşağıda yer almaktadır.

ARAZİ KULLANIM KARARI	YÜZÖLÇÜM		ORAN (%)
	(m ²)	(ha)	
Konut Alanları			
Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek)	735,395 m ²	73.5 ha	%5.64
Meskun Konut Alanı (Yüksek)	4,635,552 m ²	463.6 ha	%35.52
Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek)	616,565 m ²	61.7 ha	%4.73
Kentsel Çalışma Alanları			
Ticaret-Konut Alanı	1,377,735 m ²	137.8 ha	%10.56
Ticaret Alanı	29,817 m ²	3.0 ha	%0.23
Belediye Hizmet Alanı	377,924 m ²	37.8 ha	%2.90
Kamu Hizmet Alanı	32,814 m ²	3.3 ha	%0.25
Küçük Sanayi Alanı	191,137 m ²	19.1 ha	%1.46
Pazar Alanı	35,575 m ²	3.6 ha	%0.27
Turizm Alanları			
Günübirlik Tesis Alanı	29,318 m ²	2.9 ha	%0.22
Sosyal Altyapı Alanları			
Eğitim Alanı	466,520 m ²	46.7 ha	%3.58
Yüksek Öğretim Alanı	104,619 m ²	10.5 ha	%0.80
Özel Yüksek Öğretim Alanı	77,381 m ²	7.7 ha	%0.59
Sağlık Alanı	220,985 m ²	22.1 ha	%1.69
Özel Sağlık Alanı	7,258 m ²	0.7 ha	%0.06
Sosyal Tesis Alanı	77,766 m ²	7.8 ha	%0.60
Özel Sosyal Tesis Alanı	2,722 m ²	0.3 ha	%0.02
Kültürel Tesis Alanı	36,630 m ²	3.7 ha	%0.28
Spor Alanı	271,401 m ²	27.1 ha	%2.08
İbadet Alanı	60,114 m ²	6.0 ha	%0.46
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park ve Yeşil Alan	1,237,893 m ²	123.8 ha	%9.49
Pasif Yeşil Alan	362,178 m ²	36.2 ha	%2.78
Rekreasyon Alanı	24,928 m ²	2.5 ha	%0.19
Orman Alanı	25,908 m ²	2.6 ha	%0.20
Ağaçlandırılacak Alan	13,760 m ²	1.4 ha	%0.11
Teknik Altyapı Alanları			
Teknik Altyapı Alanı	629 m ²	0.1 ha	%0.00
Demiryolu Alanı	67,241 m ²	6.7 ha	%0.52
Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi Alanı			
BHA - Pazar Alanı - Rekreasyon Alanı - Otopark Alanı	47,017 m ²	4.7 ha	%0.36
Diğer Kullanımlar			
Yol ve Otopark Alanı	1,930,191 m ²	193.0 ha	%14.79
Su Yüzeyi	29,122 m ²	2.9 ha	%0.22
TOPLAM	13,048,715 m²		

-Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Kent Karakter Tablosu-

4.4.2. Ulaşım İlişkin Kararlar

İzmir İlinin en eski yerleşimlerinden olan ve özellikle “Güney Planlama Bölgesi” olarak anılan kısmının çoğunlukla çarpık bir yerleşme dokusuna sahip olması sebebi ile ulaşım bağlantıları, önceden kurgulanmış ve sürekliliği olan taşıt / yaya yollarından ziyade yapı blokları arasında kalmış boşlukların birbirlerine eklemlendiği bir ağ biçimindedir. Zamanında mevcut imar planı ile belirlenmiş ana taşıt yolu güzergahlarının ise kayda değer bir bölümü ruhsatsız yapı kümeleri, eğim gibi fiziksel engellere takılmalarından ötürü açılmamış durumdadır. Hayata geçirilmiş ana taşıt yolu güzergahlarının ise bir kısmı zaman içerisinde artan ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir. Bu sebeple, Buca İlçesi için kentsel dönüşüm odaklı nazım imar planı revizyonu çalışmaları yürütülürken, ilçe genelinde üst ölçekten alt ölçeğe her bir kademenin birbirini beslediği; taşıt yolları, yaya yolları ve onlarla ilişkilendirilen toplu taşıma güzergahları, bisiklet rotaları, ticari ve kamusal odaklar göz önünde bulundurularak bir ana ulaşım şeması kurgulanmıştır. Söz konusu kurgu kapsamında ilçe genelindeki trafik sorununu çözüme kavuştururken mekânsal gelişmeyi ve yenilenmeyi de yönlendirecek olan taşıt yolu ana güzergahları öncelikli olarak “Güney Planlama Bölgesi” çalışması “1. Etap” sınırını oluşturan bölge üzerine işlenmiştir.

Güney Planlama Bölgesi genelindeki ulaşım sirkülasyonu incelendiğinde; İzmir İlinin çalışma merkezleri olan Konak, Bayraklı gibi ilçelere erişebilmek adına kuzey-güney doğrultusunda yoğun bir hareketlilik olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, kentsel yerleşik alan içerisinde kuzey-güney aksında uzanan taşıt yolu alternatiflerinin çok sınırlı olması, hiçbirinin şerit sayısı, taşıt ile kaldırım izi bakımından yeterli olmaması, bilhassa pik saatlerde ciddi bir trafik sıkışıklığına neden olmaktadır. Üstelik söz konusu bu taşıt yollarının büyük bölümü, ilgili alt başlıkta izah edilen sebeplerden ötürü kentsel yenilenme sürecinin daha uzun vadeli olarak ele alınmak durumunda olduğu “3. Etap” içerisinde kalmaktadır. Bu sebeple, kuzey-güney arasındaki taşıt ulaşımını rahatlatabilmek adına “1. Etap” içerisinde, çalışma alanının ortası sayılabilecek bir noktada en kuzeyden başlayarak doğu-batı güzergâhlı önemli taşıt yollarını da birbirine bağlayan ve “Kuzey Planlama Bölgesi” için yürütülecek planlama çalışmaları

ile birlikte kuzeyde Homeros Bulvarı'na kadar uzanması planlanan 40 m genişliğinde yeni bir bulvar kurgulanmıştır.

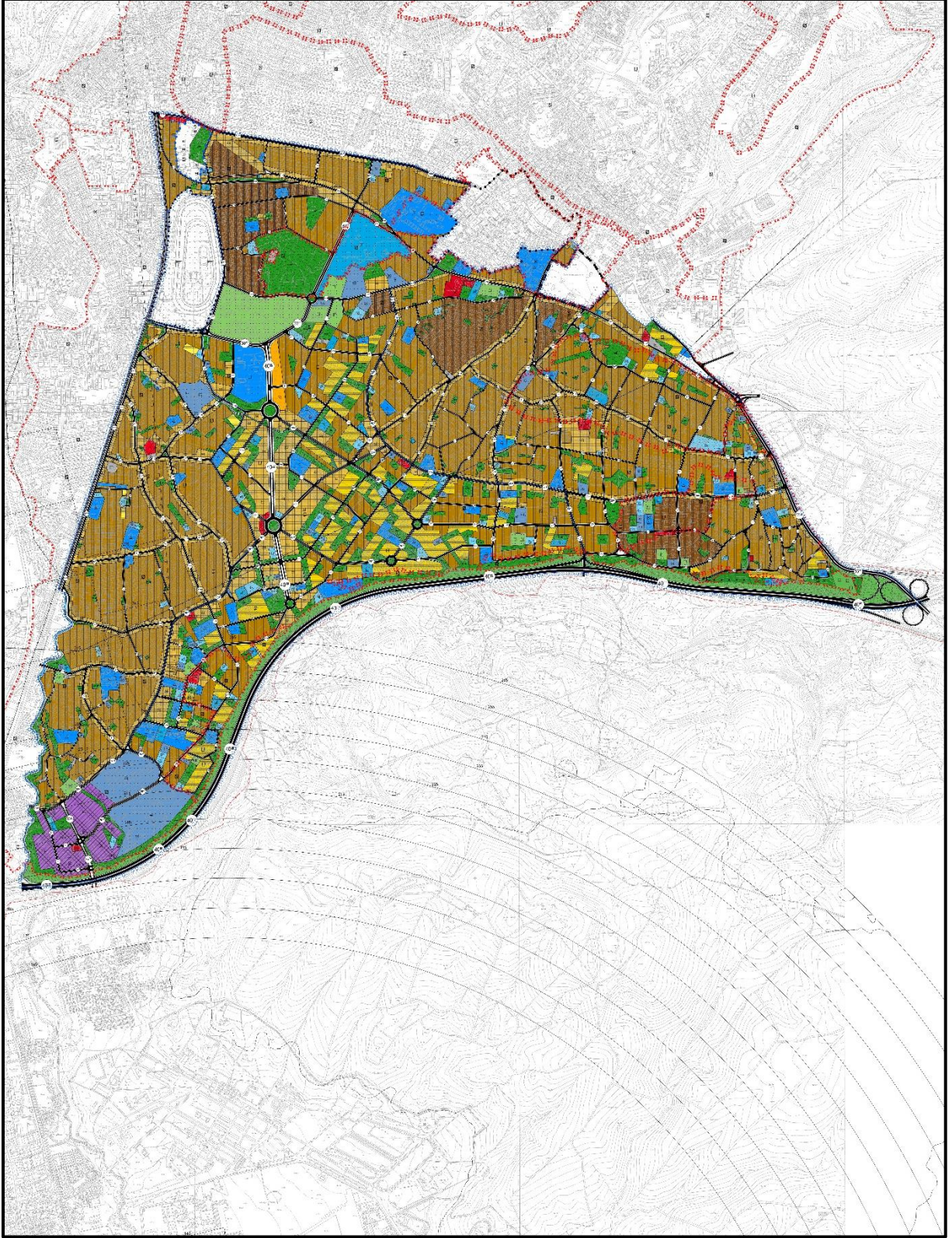
Mevcut nazım imar planı kararlarında, doğuda İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'nden başlayıp çalışma alanının en kuzeyinden devam ederek Otokent'e bağlanan 17 m'lik bir taşıt yolu ana güzergahı yer almaktadır. Ancak yapılan incelemeler neticesinde bu taşıt yolunun İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'ne planlanan bağlantı biçiminin trafik güvenliği açısından tehlike arz ettiği ve yine plan sahasının en kuzeyinde sert biçimde artan eğim dolayısıyla söz konusu taşıt yolunun bir kısmının açılabilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu duruma istinaden mevcut plan ile önerilen bu taşıt yolunun İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'ne bağlanma biçimi değiştirilmiş ve güzergahı eğim durumuna uygun olarak ve doğu-batı arasında kesintisiz ulaşım bağlantısı sağlama işlevi korunacak şekilde revize edilmiştir.

40 m genişliğindeki öneri bulvar; söz konusu güzergahı revize edilen bu taşıt yolu ile dönel kavşak bağlantısı oluşturacak şekilde başlamaktadır. Yaklaşık 500 m boyunca kuzeye doğru, çoğunlukla imar uygulaması görmemiş ve yapılaşmamış alanlardan geçerek ilçenin başlıca taşıt yolu ana güzergahlarından Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı'na geniş bir dönel kavşak ile bağlanan bu 40 m'lik taşıt yolu, kuzeye doğru devam ederek sırasıyla doğu-batı aksının önemli güzergahlarından olan Uğur Mumcu Caddesi'ne ve Barbaros Hayrettin Paşa Caddesi'ne bağlanmaktadır. Kurgulanan 40 m'lik taşıt yolunun bilhassa Üçkuyular Meydanı olarak bilinen noktadaki taşıt trafiğini büyük ölçüde rahatlatması öngörülmektedir.

Planlama çalışması kapsamında ulaşım bağlantılarının sadece birer taşıt yolu olarak değil, etraflarında şekillenecek ticaret birimleri ile, kentsel donatı alanları ile, bisiklet yolları, refüjleri ve cep otoparkları ile birlikte kente prestij katan ve sosyal hayatı canlı tutan, yaşayan birer kent açıklığı olması istenmiştir. Bu doğrultuda önerilen alt derece ulaşım bağlantılarının mümkün olduğunca hem taşıt geçişi hem yaya sirkülasyonu için uygun genişlikler sunan, konumuna göre cep otoparkı ve / veya refüj içerebilen 15 m genişliğinde taşıt yolları olarak planlanmıştır.

Buca İlçesi genelinde ve ilçeden diğer ilçelere toplu taşıma ile ulaşım büyük ölçüde ESHOT Genel Müdürlüğü'ne bağlı otobüsler ile ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Ana otobüs güzergahlarının bir kısmının 10 m seviyesine kadar düşen dar taşıt yollarından oluşması, bu otobüslerin manevra kabiliyetini etkilemekte ve yer yer trafik sıkışıklığına sebep olmaktadır. Bu sebeple yeni önerilen taşıt yollarının yanı sıra bazı mevcut taşıt yollarının da genişletilmesine yönelik plan kararları üretilmiştir.

İlçeye demiryolu ile ulaşım halihazırda sadece İzmir Banliyö Hattı ile sağlanmakta olup söz konusu hattın çalışma alanı içerisinde 4 adet istasyonu bulunmaktadır. Bununla birlikte halihazırda inşaatı devam eden ve 2026 yılında tamamlanması planlanan Buca Metro Hattı ile birlikte ilçe içi trafik sıkışıklığının rahatlamasına büyük katlı sağlaması beklenmektedir.



-Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı-

5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği, İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

1.2. İzmir, İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi, Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi; plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

1.4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.

1.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

1.6. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.

1.7. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz.

1.8. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb...) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.

1.9. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

1.10. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.01.2022 tarih, E-54495999-754-1912948 sayılı ve 02.06.2022 tarih, E-54495999-754-2357313 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.11. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün, 02.02.2022 tarih, E-29167681-045.01-335480 sayılı ve Bila Tarih, E-29167681-045.01-478682 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.12. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih, E.16803100-754/729117 sayılı ve 07.06.2020 tarih, E.16803100-754/ 840350 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.13. T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü'nün Bila Tarih, E-48661910-754-13225 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.14. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 23.12.2021 tarih, E-46715750-105.03[035]-22222 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın Bila tarih, E-44334596-045.99-106026 sayılı ve Bila tarih, E-44334596-455.99-49141 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.16. T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü'nün Bila Tarih, E-49752846-754-1262056 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.17. T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila Tarih, E-47499656-754 sayılı ve Bila tarih, E-47499656-754 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.18. T.C. İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 09.01.2022 tarih, E-41580197-754-40841075 sayılı yazısı ile 15.06.2022 tarih, E-41580197-754-51937270 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.19. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.20. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.

1.21. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 03.04.2015 ve 25.07.2022 tarihlerinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.22. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin (jeolojik-jeoteknik) etüdü yapılacaktır.

1.23. Sınırları plan üzerine işaretlenmiş olan Yenileme ve Sağıklaştırma Alanı Sınırları; bölgenin yeniden düzenlenerek sağıklaştırılması amacıyla, bu planın genel kararlarına uygun olmak kaydıyla, bölgenin özellikleri dikkate alınarak mülkiyet dokusu, nüfus yapısı, sosyal ve kültürel yapısı gibi ayrıntılı analizler yapılarak, mevcut imar planı kararları da gözetilmek suretiyle, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı nitelikte mekânsal düzenlemeler içeren, alan bütününde 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı revizyonu yapılması öngörülen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun genel ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu etaplar halinde yapılabilir.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Konut Alanları

- Mevcut Konut Alanları ile Gelişme Konut Alanları'nı kapsar.

2.1.1. Mevcut Konut Alanları: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış alanlardır.

2.1.2. Gelişme Konut Alanları: Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

- Konut alanlarında konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2. Kentsel Çalışma Alanları

2.2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.2. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.3. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, cemevi gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile

sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.4. Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareler, özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.5. Küçük Sanayi Alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.6. Pazar Alanı: Üreticiler ve tüccarlar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı açık veya kapalı pazar yerleridir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3. Turizm Alanları

2.3.1. Günübirlik Tesis Alanı: Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4. Sosyal Altyapı Alanları

2.4.1. Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

- Özel Eğitim Tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden ilgili bakanlığın uygun görüşünün alınması zorunludur.

- Bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.2. Yüksek Öğretim Alanı: İçerisinde yurt, spor tesisleri, sosyal-kültürel tesisler, eğitim-öğretim tesisleri, sağlık tesisleri ve teknik donatı içeren altyapı hizmet binaları ile ar-ge çalışmaları vasıtasıyla inovatif teknolojiler üretmeye yönelik ofisler için bu planda özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.3. Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren, kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için bu planda özel veya kamu tesis alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

- Özel sağlık tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden ilgili bakanlığın uygun görüşü alınır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.4. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

- Özel Sosyal Tesis Alanı belirlenebilmesi için ilgili yatırımcı bakanlığın uygun görüşünün alınması ve bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.5. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

- Özel Kültürel Tesis Alanı belirlenebilmesi için ilgili yatırımcı bakanlığın uygun görüşünün alınması ve bu planda bu amaçla değişiklik yapılması gerekmektedir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.6. Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.4.7. İbadet Alanı: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.5.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.

2.5.2. Pasif Yeşil Alan: Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2022 tarih, E.16803100-754/729117 sayılı yazı ekinde belirtilen "Kamulaştırma Sınırı" ile "Karayolu Platform Çizgisi" arasında kalan karayolları koruma kuşaklarını içeren alanlardır. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan bu alanlar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" olarak işlenecektir.

2.5.3. Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, gününbirlik kullanıma yönelik; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark, çok amaçlı salon gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parklarının yer alabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.5.4. Orman Alanı: 6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış alanlardır.

- Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

2.5.5. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır.

- Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

2.6. Teknik Altyapı

2.6.1. Genel Otopark: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, katlı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

2.6.2. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.7. Özel Proje Alanı

- Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi sınırını ifade etmekte olup, bu alanda Kentsel Tasarım Projesi Doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Bu alanda Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis, Aktarma Merkezi), Park, Rekreasyon Alanı, Açık Otopark, Yer Altı Otoparkı yer alabilir.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

3. DİĞER HÜKÜMLER

Bu planda, plan raporunda ve plan uygulama hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı çıkarılmış olan yönetmeliklere uyulacaktır.

Saygılarımızla

BATI PLAN

Raporda yer alan görseller bilgi amaçlı olup ölçeksizdir.

Sayı : E-94728731-045.01-527843
Konu : BUCA İLÇESİ 2. ETAP İMAR REVİZYON PLANI
KURUM GÖRÜŞÜ TALEBİ HK.

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MENDERES CAD. NO:85 BUCA/İZMİR

İlgi : 08.12.2021 tarihli ve 80393981-115.01.99-120734 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla yazınız ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanacağı belirtilerek söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna veri teşkil etmek üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında, planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğümüz bilgi ve belgelerin kurum görüşümüz ile birlikte Belediye Başkanlığınıza iletilmesi talep edilmektedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca belediyemiz sınırları içindeki alanları kapsamakta olup, Buca İlçesi de söz konusu sınırların içinde kalmaktadır.

İlgi yazınız ve eklerine istinaden yapılan incelemede; söz konusu planlama çalışmasına konu olan alanın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2011 tarihli ve 05.90 sayılı Kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 16.09.2011 tarihinde onaylanan Buca İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kaldığı söz konusu planın halen yürürlükte olduğu tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca belediyemiz sınırları içinde nazım imar planı yapma, yaptıрма ve onaylama yetkisi İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olup, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 6.8. maddesinde belirtilen "Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etaplar halinde onanır." hükmü doğrultusunda, ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde; söz konusu bölgeye ilişkin kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve analiz (mevcut yapı analizi, mevcut arazi kullanım analizi, mülkiyet analizi, parselasyon analizi, kamulaştırma analizi, ulaşım analizi, yürürlükteki imar planı analizi), sentez çalışmalarının (sorun ve potansiyeller, eşik sentezi) hazırlanması aşamalarının Belediyemizce yürütülebileceği, bu kapsamda tarafınızca hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinin Buca Belediye Meclis Kararıyla birlikte değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletelebileceği, ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik/revizyon gerektiren hususlar bulundurması durumunda Belediyemizle koordinasyon sağlanarak öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği/revizyonunun da 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında Belediye Meclisimizce değerlendirilmek üzere iletelebileceği ya da plana altlık teşkil edecek veriler ile birlikte 'her aşamasında Belediyemiz ile

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSEFJ72KUZ* Pin Kodu : 62392

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSUH7HVLJ2&eS=527843>

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

Adres : Şair Eşref Bulvarı No:50 Kültürpark İçi 1 No'lu Hol Konak Pk:35250 İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

imarshircilikdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Ecem DAĞLI

Unvan : Şehir Plancısı

Telefon :

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



koordineli olarak hazırlanacak' 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslağınının Belediyemize iletilmesi halinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun Belediye Başkanlığımızca hazırlanabileceği hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSEFJ72KUZ* Pin Kodu : 62392

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSUH7HVLJ2&eS=527843>

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Adres : Şair Eşref Bulvarı No:50 Kültürpark İçi 1 No'lu Hol Konak Pk:35250 İzmir
Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr
Birim Faks :
E-Posta : imarsehircilikdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Ecem DAĞLI
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon :
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Sayı : E-94728731-045.01-812936
Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Revizyon Plan Ek Alan
Kurum Görüşü Talebi

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Menderes Cad. No:85 Buca/İZMİR

İlgi : a) 08.12.2021 tarihli ve 80393981-115.01.99-120734 sayılı yazınız
b) 28.02.2022 tarihli ve 527843 sayılı yazımız
c) 13.05.2022 tarihli ve 80393981-115.01.99-66554 sayılı yazınız

İlgi (a) yazınız ile tarafımıza iletilen daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla yazı ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanacağı belirtilerek söz konusu 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna veri teşkil etmek üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında, planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğümüz bilgi ve belgelerin kurum görüşümüz ile birlikte Belediye Başkanlığınıza iletilmesi talep edilmiş, ilgi (b) yazımız ile cevap verilmiştir.

İlgi(c) yazınız ile; yapılan çalışmalar sonucunda imar plan revizyon çalışması alan sınırının güncellenmesi ile "Ek Alan Sınırı" hakkında tekrar kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

Bu kapsamda, ilgi (c) yazınız ekinde yer alan "Ek Alan Sınırı"na istinaden yapılan incelemeler sonucunda daha önce ilgi (b) yazımızda belirttiğimiz hususlar geçerliliğini korumakla birlikte; İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.12.2018 tarihli ve 597 sayılı Kararı ile uygun bulunarak mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.02.2019 sayılı Makam Olur'u ile güncellenen doğal sit alanları dikkate alınarak, bu bölgelerin imar planı revizyon çalışmaları kapsamında bütüncül olarak değerlendirilebileceği hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS4RUL81H3* Pin Kodu : 17842

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/13?eD=BS4RYBB2Y2&eS=812936>

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü

Adres : Şair Eşref Bulvarı No:50 Kültürpark İçi 1 No'lu Hol Konak Pk:35250 İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

imarshircilikdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Ecem DAĞLI

Unvan : Şehir Plancısı

Telefon :

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-25337150-310.01.02-1241417
Konu : İzmir ili, Buca ilçesi, 1/5000 ölçekli Nazım
İmar Planı Revizyonu ve İlavesi önerisi hk.

08.03.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.01.2023 tarihli ve E-94728731-310.01.02- 1160773 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Buca Belediye Başkanlığınca hazırlatılan, 11.01.2023 tarih 5641 sayılı ve 13.01.2023 tarih, 6539 sayılı yazıları ile Belediye Başkanlığımıza iletilen, "İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi" önerisinin ilgili mevzuatlar çerçevesinde Daire Başkanlığımızca incelenerek konuya ilişkin görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu 1340 ha alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım Planı Revizyonu ve İlavesi önerisi, Ulaşım Ana Planı (2030) kararları ve yatırım planları kapsamında Müdürlüğümüzce incelenmiştir.

İncelemeye konu plan sahasının; Buca İlçesi sınırlarında yer alan 29 Ekim, Adatepe, Akıncılar, Atatürk, Aydoğdu, Barış, Belenbaşı, Buca Koop Cumhuriyet, Çağdaş, Çaldıran, Çamlık, Çamlıkule, Çamlıpınar, Dicle, Doğancılar, Dumlupınar, Efeler, Fırat, Gaziler, Göksu, Güven, Hürriyet, İnkılap, İnönü, İzkent, Karacaağaç, Karanfil, Kaynaklar Merkez, Kırıklar, Kozağaç, Kuruçeşme, Laleli, Menderes, Murathan, Mustafa Kemal, Seyhan, Şirinkapı, Ufuk, Vali Rahmi Bey, Yaylacık, Yenigün, Yeşilbağlar, Yıldız, Yıldızlar, Yiğitler, Zafer mahallelerinden oluşan 1.340 ha'lık Güney Planlama Bölgesi sınırları içinde yer aldığı,

Plan sahasındaki ulaşım fonksiyon atamaları ile konut alanı ve donatı alanı yerleşimi önerilerinin ilgili plan açıklama raporunun hedefler kısmında belirtildiği şekli ile; "Ulaşım akslarını önem derecesine göre irdeleyip, güçlü otoyol, karayolu ve demiryolu bağlantılarıyla devamlılık kuran, süreklilik arz eden, sirkülasyonu kesilmeyen, yoğunluk paylaşımlarıyla birbirine alternatif olabilen, ana ve kılcal güzergahlarıyla kentin her noktasına değip hizmet verebilen, sosyal donatı alanlarını, rekreatif kullanımları ve ticari hayatı besleyen yeni bulvarlar, akslar açmak ve bu yolları kentin hizmet koridorları halinde kurgulayarak yeniden tasarlamak" amacından söz edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere M2 Buca hafif raylı sistem hattı çalışmaları devam etmekte olup; 08.08.2018 tarih 2018/596 No.lu UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kararları kapsamında;

Kısa vadede hattın projelendirildiği gibi Üçyol-Çamlıkule arasında işletmeye açılması öngörülmektedir. Planlanan güzergâh, Çamlıkule İstasyonu'ndan başlayıp Buca Koop. ve DEÜ Tınaztepe Kampüsü istasyonlarından geçip Erdem Caddesi, Menderes Caddesi ve Yeşillik Caddesi'ne paralel olarak Üçyol İstasyonu'na bağlanmaktadır. Bu doğrultuda Hasanağa Bahçesi, Kasaplar Meydanı, Buca Belediyesi, Şirinyer, General Asım Gündüz, Bozyaka ve son olarak Üçyol İstasyonu'nda durak yapmaktadır.

Orta vadede M2 - Buca HRS hattının iki ucunda da ekleme yapılarak uzatılması öngörülmektedir. Bu uzatma hatlarından ilki Çamlıkule-İnkılap İzban İstasyonu arasında (2.Etap), diğeri ise Üçyol Bayraklı İstasyonu arasında gerçekleşecektir. Hattın Çamlıkule-İnkılap arası uzatması yaklaşık 2,47 km olup 3 yeni istasyonu içermektedir.

Planlama bölgesi sınırları içerisinde kalan kentin en önemli alt merkezlerinden biri konumunda bulunan Şirinyer bölgesinde bir ana transfer merkezi ve Mevcut durumda banliyö hattı üzerindeki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSC2MU1KVZ* Pin Kodu : 50303 Belge Takip Adresi :
İlgili Birim : Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR
Birim Telefon : 02322933528 Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : ulasimdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : 1912
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

istasyon noktalarından biri olan İnkılap bölgesine ve Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe kampüsü girişinde transfer merkezleri önerilmektedir.

Ayrıca, Karayolu düzenlemeleri çerçevesinde kent genelinde kademelenmenin sağlanabilmesi amacıyla fonksiyonel değişiklik başta olmak üzere yeni yol bağlantıları ile birlikte bir şebeke geliştirilmiştir. Bu düzenlemelere ilişkin kararlara göre;

Karabağlar Dostluk Bulvarı'ndan başlayarak doğu yönünde Yeşillik Caddesi'ni dik kesen ve **Buca Yunus Emre Mahallesi'nden** geçerek Buca Merkez - Cezaevi - Menderes Mahallesi - Gültepe Mahallesi - 1. Sanayi - Çamdibi - Bayraklı Adliye Bölgesi - Manas Bulvarı ile birleşen bir koridorun oluşturulması,

Karabağlar tarafından İnönü Caddesi ile Yeşillik Caddesi arasında mevcutta yer alan ve çok sayıda sokak ve caddeden oluşan koridorun 1. derece arter olarak hizmet sağlaması amaçlanmaktadır. Bu arter, doğuda Eski Çamlık kesiminde Yeşillik Caddesi'ne erişmeden ara sokaklar hâline dönüşmekte ve sürekliliği bulunmamaktadır.

Bu nedenle bu kesimden itibaren Yeşillik Caddesi'ni de kesen ve İzban hattını da geçerek Buca Göksu üzerinden çevreyoluna kadar uzan bir koridor açılarak Balçova - Karabağlar - Buca arasında radyal bir aks oluşturulması,

Aynı zamanda otoyol bağlantısı oluşturularak Buca Çevreyolu bağlantısına alternatif sağlanması,

Mevcut Çoşkun Kale Sokağın rehabilite edilerek Buca Hipodrom tarafına geçişi sağlanarak Cemil Şeboy Caddesi ile entegrasyonun sağlanması ve Bu sayede Buca - Karabağlar arasında yatay aksların güçlendirilerek oluşturulması,

Buca'da bir diğer önemli aks olan Erdem Caddesi ve devamı Yıkikkemer doğrultusunda 1. derece arter olarak rehabilite edilmesi ve inşaatı devam eden "Uçan Yol" projesi ile entegre olması, devamında Gültepe tarafında koridorun Gürçeşme Caddesi'ne kadar benzer şekilde devam ettirilmesi

Bununla beraber Buca içerisinde 2. derece arterlere ilişkin de düzenlemeler önerilmiştir.

Buca İlçesi Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım Planı Revizyonu ve İlavesi önerisi ile plan açıklama raporunda bahsedildiği şekli ile "kentsel yenileme ve dönüşüm hedefleri doğrultusunda" mevcut yolların genişletilerek kentsel kullanım alanı formlarında değişiklikler ile yeni ulaşım aksları önerilmiştir.

İzmir Ulaşım Ana Planı ve Eylem Planları kapsamında yapılması planlanan ulaşım ve altyapı yatırımlarının uygulanabilirliği, sürekliliği ve kamu kaynaklarının ekonomik kullanılabilmesi amacı ile Nazım Plan önerisi ulaşım kararlarının yeniden değerlendirilerek revize edilmesi, transfer merkezleri ile diğer genel otopark ihtiyacına yönelik kamusal otopark alanlarının artırılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Sözü edilen Ana Plan ve Buca ulaşım koridorunu gösterir dosyalar yazımız eki cde sunulmuştur. Bilgilerinize arz ederim.

Kadir Efe ORUÇ
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSC2MU1KVZ* Pin Kodu : 50303
İlgili Birim : Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR
Birim Telefon : 02322933528 Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : ulasimdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : 1912
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Ek :1 Adet CD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSC2MU1KVZ* Pin Kodu : 50303

Belge Takip Adresi :

İlgili Birim : Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR

Birim Telefon : 02322933528

Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

ulasimdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin

Unvan

Telefon

Kep

: Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ

: Şehir Plancısı

: 1912

: izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-78461167-310.01.02-1218869
Konu : İzmir ili, Buca ilçesi, 1/5000 ölçekli Nazım
İmar Planı Revizyonu ve İlavesi önerisi hk.

20.02.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.01.2023 tarihli ve E-94728731-310.01.02- 1160773 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Buca Belediye Başkanlığınca hazırlatılan, İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Önerisi" nin değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletilmiş olduğu bilgisi verilerek konuya ilişkin görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu bölge ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Önerisi tarafımızca incelenmiş olup;

- Öneri İmar Planı Revizyonu kapsamında oluşturulan İmar yollarının; mevcut mülkiyetlerin, yapıların ve yolların dikkate alınmadan hazırlandığı,

- Yol kesişim noktalarında bağlantı açısının 60° ile 120° arasında tutulması gerektiği,

- Dönel kavşaklarda bağlantı yol eksenlerinin, dönel kavşak merkezini kesmesi gerektiği,

- Kavşak alanlarında yol eksenlerinin birbirini karşılamadığı,

- İmar yollarının, güzergah boyunca aynı genişlikte devam etmediği,

- Bölge ulaşımı için önem arz eden; Atlı Kavşak(Cemil Şeboy Caddesi-Koşuyolu Caddesi kesişim kavşağı), Üçkuyular Meydanı(Özmen Caddesi-Kıbrıs Caddesi-Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı-63 Sokak kesişim kavşağı), Filli Kavşak(Cemil Şeboy Caddesi-Forbes Sokak kesişim kavşağı) ve Asporuk Meydanında (Erdem Caddesi-Kıbrıs Caddesi kesişim kavşağı) yol genişliklerini daraltıldığı ve bölgede yapılacak revizyonlarda UPI 2030 Ana Planı kapsamında yapılan düzenlemelerin dikkate alınması gerektiği,

- Üçkuyular Meydanı çevresinde toplu taşıma araçlarının dolaşım planı düşünülerek yol genişliklerinin belirlenmesi gerektiği ve Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı ile 220 Sokak kesişiminde planlanan tanımsız alanın trafik güvenliği açısından tehlikeli olduğu,

- Doğu Caddesi güzergahı ile ilgili; "Doğu Caddesi ile Çevreyolu Bağlantısı Yol Genişletme Düzenleme Projesi" hazırlanmış 10.06.2015 tarihli, 383 nolu UKOME Genel Kurul Kararı ile uygun görülmüş ve imalatı tamamlanmıştır. Proje hazırlık aşamasında; 9 Eylül Üniversitesi ile görüşmeler yapılmış ve gerekli izinler alınarak güzergah boyunca duvar imalatı yapılmıştır. Bahse konu uygulanan projenin dikkate alınması gerektiği,

- İmar Planı Revizyonu kapsamında; ikiden fazla güzergahın kesişmesi ile oluşan kavşaklarda trafik güvenliği ve akışının efektif olarak sağlanamadığı görülmüş olup planlanan dönel kavşak alanlarının yeniden değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Hamdi Ziya AYDIN
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :*BSV2FMB3F3* Pin Kodu :81642

Belge Takip Adresi :

İlgili Birim : Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi Şair Eşref Bulvarı No.50 Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

ulasimprojeleri@izmir.bel.tr

Bilgi İçin

: Şerife DİRMIT DEMİR

Unvan

: Tekniker

Telefon

: 2322933642

Kep

: izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Ek :

- 1- İlgili yazı fotokopisi (1 Sayfa)
- 2- Nazım İmar Planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSV2FMB3F3* Pin Kodu : 81642

Belge Takip Adresi :

İlgili Birim : Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi Şair Eşref Bulvarı No.50 Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : ulasimprojeleri@izmir.bel.tr

Bilgi İçin

Unvan

Telefon

Kep

: Şerife DİRMİT DEMİR

: Tekniker

: 2322933642

: izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

İVEDİ
02.02.2022

Sayı : E-29167681-045.01-335480
Konu : Buca, 2. Etap İmar Planı Revizyonu Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Buca Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.12.2021 tarih ve 120734 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Buca Belediye Başkanlığı tarafından daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla yapılacak olan, yazı ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

A. Yüzey ve Yeraltı Suları Açısından;

Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının içerisinde “**Buca Su Kuyuları Koruma Alan**”nın kaldığı anlaşılmıştır. İdaremiz DSİ 3, 4 ve 5 nolu kuyu/kuyuları yedek konumda tutarak, afet ve acil mecburi kullanım koşulları doğduğunda, kuyu sularının güncel kimyasal analizi sonucunda yine depoda kuyu suları paçal yapılarak veya arıtma tesisleri kurarak kullanacaktır. Debileri 60 l/sn olan DSİ 3 ve DSİ 4 nolu kuyular su kuyuları koruma alanında bulunduğundan, mevcut koruma alanının sınırları DSİ tarafından güncelleninceye kadar korunmalıdır (Ek 1). Söz konusu kuyulardan DSİ 5 nolu kuyu ise Buca Hükümet Konağı bahçesinde bulunmakta olup, 50 metre yarıçaplı koruma alanı sınırlarına riayet edilmelidir.

İlave olarak, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik'in;

- 13.3. Maddesinde "*Mutlak koruma alanı, içme suyu temini yapılan kuyu, pınar, kaynak, kaptaj, tünel, galeri ve benzeri için oluşturulur. Bu koruma alanı, suyun alındığı noktayı korumaya yönelik oluşturulmuş bir alan olup en az elli metre yarıçapında bir alanı ifade eder. Söz konusu alanın yarıçapı yerel şartlar dikkate alınarak DSİ tarafından yüz metreye kadar genişletilebilir. Bu alan*

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BS40338PH3 Pin Kodu : 74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres: Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon: (0232) 293 2559 Faks: (0232) 293 2820

E-Posta: emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



içme suyunu kullanan idare veya idareler tarafından kamulaştırılarak emniyete alınır ve tapu kaydına mutlak koruma alanı olarak işlenerek Bakanlığa bildirilir. Bu alanda hiçbir faaliyete izin verilmez. Bu koruma tedbirini uygulayabilmek için bu alanın çevresi suyu kullanan idare tarafından dikenli tel ile çevrilir. "

- 13.4. Maddesinde *"Yıllık ortalama debisi 50 l/sn ve üzerinde olan kuyu, pınar, kaynak, kaptaj, tünel, galeri ve benzeri için mutlak koruma alanına ek olarak birinci ve ikinci derece koruma alanları ilan edilir."*

02.02.2022

- 13.5. Maddesinde *"Toplu içme suyu temini maksadıyla kullanılan kuyu, pınar, kaynak, kaptaj, tünel, galeri ve benzeri yapıların korunması maksadıyla;*

a) Kuyu, pınar, kaynak, kaptaj, tünel, galeri ve benzeri yapılara elli metreden daha yakın mesafede hiçbir yapıya, katı ve sıvı atık boşaltımına ve geçişe izin verilmez.

b) Bu alanlarda 12 nci maddede belirtilen hususların yanı sıra aşağıdaki bütün tedbirler uygulanır:

1) Mutlak koruma alanı dışında oluşturulan birinci derece koruma alanında yapılaşmaya izin verilmeksizin yalnızca geçiş, rekreasyon gibi maksatlarla kullanımına izin verilebilir.

2) Koruma alanları içinde atık boşaltımını engelleyecek tedbirler alınır.

3) Bu alanlarda YAS kalitesine zarar verme riski olan faaliyetlere izin verilmez.

4) Atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yeraltı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddeler YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanamaz.

5) Yeraltı sularının içme suyu maksadıyla kullanıldığı alanlarda, kullanılan tarım ilaçlarının doğal şartlarda parçalanabilir ve canlılarda uzun süreli birikim yapmayacak türden olması gerekir. Bunların kullanımı konusunda, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili birimlerinden izin alınır. "

6) Fazla veya yanlış gübre kullanılmasına ilişkin denetlemeler Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca yapılır.

- 13.6. Maddesinde *"Koruma alanlarında uyulması gereken hususlar tedbirler programında belirtilir."*
- 13.7. Maddesinde *"Koruma çalışmalarına rağmen kirlilik durumunda artışın olması halinde tedbirler programında belirtilen hususlardan daha kısıtlayıcı tedbirler ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri de alınarak SYGM tarafından belirlenir."*
- 13.8. Maddesinde *"Bu maddenin 2 nci fıkrasında belirtildiği şekilde, DSİ tarafından belirlenen koruma alanlarının sınırları dahilinde suyu kullanan idarece alınan tedbirlere ve yapılan koruma çalışmalarına rağmen, içme ve kullanma suyu temin edilen YAS kütlelerinin kalitesinin yapılan izlemeler neticesinde, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte yer alan standartları*

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



sağlamadığı veya risk altında olduğunun belirlenmesi halinde Bakanlığın koordinasyonunda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne içme - kullanma suyu havzası koruma planı yapılır ve/veya yaptırılır." ifadeleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda; Buca Su kuyularının Yerlerinin **imar planına işlenmesi**, debisine göre Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince **koruma alanlarının belirlenerek imar planlarına işlenmesi** ve bu alanlarda Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik'in 13.3., 13.4. ve 13.5. maddelerine göre uygulama yapılacağı hususunun **plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.**

B. Dereler ve Dere Islahları Açısından:

Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli harita ve yerinde yapılan incelemede, planlama alanının içerisinde Yobaz, Kozağaç, Otokent ve Günerçam Derelerinin geçtiği görülmüştür. Bu kapsamda;

1. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,
2. Yobaz ve Kozağaç Dereleri imar planına işlenmiş olup, imar planındaki güzergah ve genişliklerin korunması,
3. İmar planında işlenmediği görülen Otokent Deresinin yazımız ekinde iletilen öneri güzergaha uygun olarak, mevcut planda park olarak belirtilen alanda kalacak şekilde 5.00 metre genişliğinde işlenmesi; Günerçam Deresinin de imar planlarına işlenmediği görülmüş olup, yazımız ekinde iletilen öneri güzergâha uygun olarak 6.00 metre genişliğinde işlenmesi (Ek 2),
4. Derelerin bakım ve temizliği için şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 6 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması,
5. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,
6. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



- a) Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,
- b) Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması ve arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı her türlü tedbirin alınması,

02.02.2022

7. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirinin alınması, gerekmekte olup, bu hususlar hazırlanacak imar planlarında **plan notlarına eklenmelidir.**

C. İdaremiz İçme Suyu, Atıksu ve Yağmur Suyu Projeleri Açısından:

Yapılan incelemede, söz konusu alanda yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik, bölgenin altyapı ihtiyacını karşılamak amacıyla halihazır yollarda atıksu ve yağmursuyu projelerimiz bulunduğu görülmüştür. Bu kapsamda, imalat çalışmaları devam etmekte olan "İzmir İli Buca İlçesi, Muhtelif Mahalleleri Atıksu, Yağmursuyu ve Kozağaç Deresi Islah İnşaatı" işi yazımız ekinde iletilmektedir (Ek 3). Anılan alanda İdareimizce halihazırda yürütülen ve planlanan Atıksu Arıtma Tesisi proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Ayrıca, görüş istenilen alanda İdareimizce içme suyuna yönelik ise yürütülen ve/veya yatırım programı dahilinde planlanan içme suyu şebeke ve tesis projesi bulunmamaktadır. Bahse konu bölge mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmekte olup, planda öngörülecek nüfusun su ihtiyacının karşılanıp karşılanamayacağı ile içme suyu kaynaklarımız konusunun değerlendirilebilmesi için hazırlanacak planlarının **onama aşamasından önce** öngörülen nüfus verileri ile birlikte plan raporlarının İdareimize gönderilmesi ve yeniden İdareimiz görüşünün alınması gerekmektedir.

D. Mevcut Hat ve Tesislerimiz Açısından:

Görüş sorulan planlama alanında mevcut Ø 400 mm, Ø 800 mm ve Ø 1000 mm çaplı isale iletim hatlarımız bulunmakta olup, yazımız ekinde iletilen söz konusu hatlarımızın (Ek 4),

- İmar planlarına işlenmesi, bu hatlarda oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir patlak esnasında **can ve mal kaybına neden olunmaması** için isale hattı güzergahı boyunca, hattın sağ ve sol sahilllerinde **en az 6 metre** boşluk bırakılması, oluşacak **en az 12 metrelik koridorun** imar planlarına işlenmesi,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



- Bırakılacak olan bu koruma alanı içerisinde üst yapılaşmaya asla izin verilmemesi, imar adalarının bu sınırdan itibaren oluşturulması ve yapı yaklaşma mesafesinin, imar adaları içerisinde ayrıca belirlenmesi,
- Bu alan üzerinde yapılacak rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmaları kapsamında kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarına uygun olarak uygulama yapılması,
- Yapılacak tüm fiziki çalışmalarda İdaremiz Su İsale Dairesi Başkanlığından gözlemci talep edilmesi,

02.02.2022

gerekmektedir.

Ayrıca, görüş sorulan planlama alanının içerisinde bulunan tesislerimiz (Gediz Eshot Pompa İstasyonu, Park Bahçe Pompa İstasyonu ve Entegre Pompa İstasyonu vb.) ile İdaremiz mülkiyetindeki parseller yazımız ekinde iletilmekte olup (Ek 4), söz konusu tesis ve parsellerin bulunduğu alanlar hazırlanacak imar planlarına **“BHA (İZSU)”** olarak işlenmeli ve yola cepheleri korunmalıdır.

İlave olarak, anılan alanda bulunan yollarda mevcut içme suyu ve atıksu ve yağmursuyu hatlarımız bulunduğundan, yazımız ekinde iletilen hatlarımızın yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınarak korunması; ayrıca, anılan alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdaremiz personelleri (Zeki Aytulun ve Sebahattin Kırkpınar Tel:0232 293 7000) ile irtibata geçilmesi gereklidir.

Görüş sorulan alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Aysel ÖZKAN
Genel Müdür V.

Ek:

- 1- CD (Su Kuyuları Koruma Alanını Gösterir Kroki (1 Adet)
- 2- Otokent ve Günerçam Dereleri Öneri Güzergahları (.dwg) Dosyası (1 Adet)
- 3- Atıksu ve Yağmursuyu Projeleri (.kml) Dosyası (1 Adet)
- 4- Mevcut Hat ve Tesisler ile İZSU Parselleri CAD (.dxf) Dosyası (2 Adet))

Dağıtım:

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



Gereği:
Buca Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIğI (Ek konulmadı.)
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na

02.02.2022

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS40338PH3&eS=335480>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

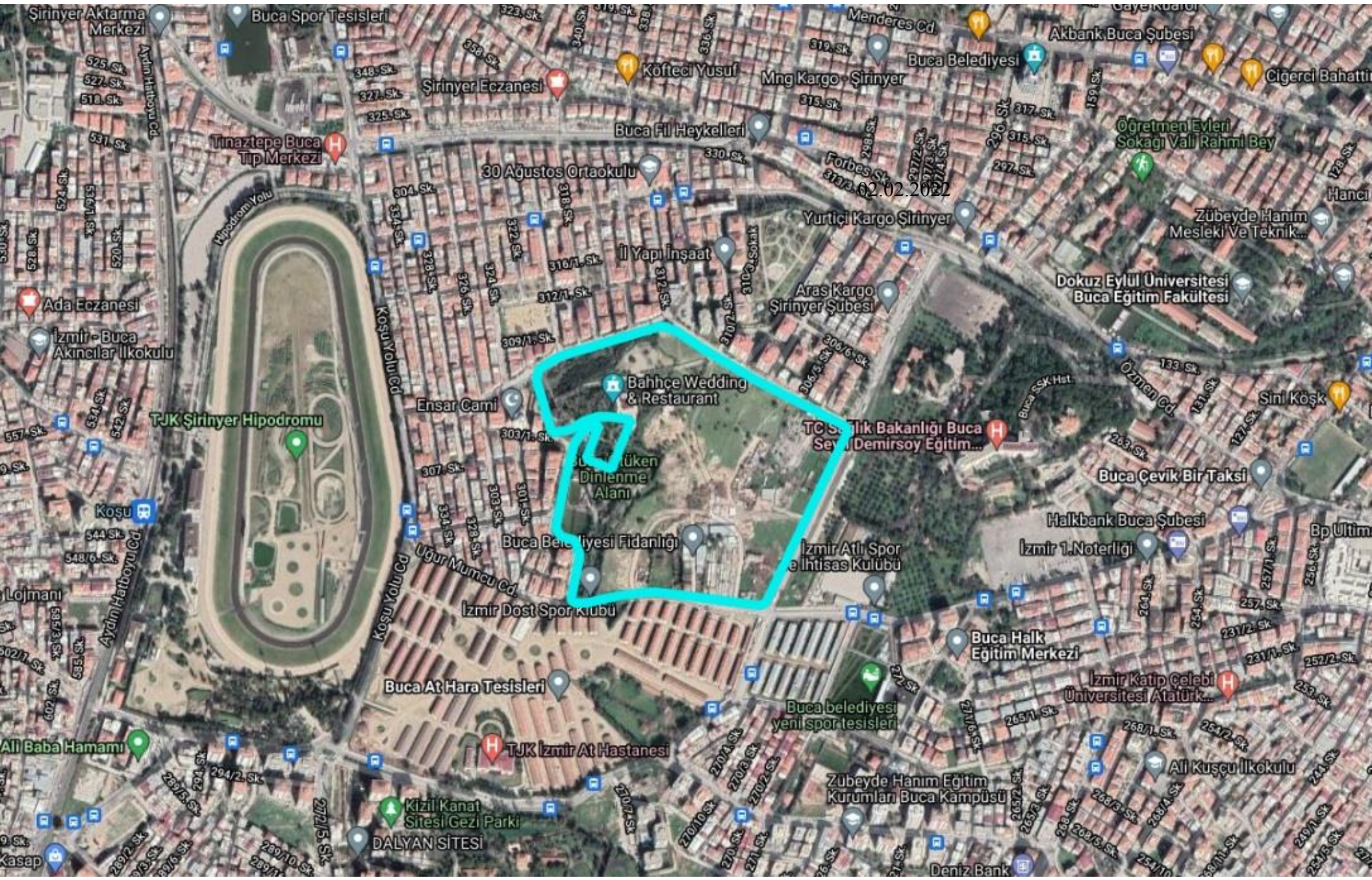
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861







T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

ÇOK İVEDİ

Sayı : E-29167681-045.01-478682
Konu : Buca, 2. Etap İmar Planı Revizyonu Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Buca Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.12.2021 tarih ve 120734 sayılı yazısı.
b) 02.02.2022 tarih ve 335480 sayılı yazımız.
c) Buca Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 13.05.2022 tarih ve 66536 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Buca Belediye Başkanlığı tarafından daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla yapılacak olan, yazı ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş olup, ilgi (b) yazımız ile görüşümüz bildirilmiştir. İlgi (c) yazı ile söz konusu alanın genişletilmesi nedeniyle görüşümüzün yeniden iletilmesi istenilmiştir.

A. Yüzey ve Yeraltı Suları Açısından;

Konuya ilişkin ilgi (b) yazımızda, yapılan incelemede görüş sorulan planlama alanının içerisinde “Buca Su Kuyuları Koruma Alan”nın kaldığından bahisle, anılan alanda yer alan Buca Su Kuyularının yerlerinin imar planına işlenmesi, debisine göre Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince koruma alanlarının belirlenerek imar planlarına işlenmesi ve bu alanlarda “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” in 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.7 ve 13.8. maddeleri gereğince uygulama yapılması ve bu hususunun plan notlarına eklenmesi gerektiği bildirilmiş olup, ilgi (b) yazımız geçerliliğini sürdürmektedir.

B. Dereler ve Dere Islahları Açısından:

Konuya ilişkin olarak ilgi (b) yazımızda da belirtildiği gibi, planlama alanının içerisinde Yobaz, Kozağaç, Otokent ve Günerçam Dereleri geçmektedir. Söz konusu derelere ilişkin olarak ilgi (b) yazımız geçerliliğini korumakta olup, yazıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSUE33RF13 Pin Kodu : 17732

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSUE33RF13&eS=478682>

Adres: Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon: (0232) 293 2559 Faks: (0232) 293 2820

E-Posta: emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



C. İdaremiz İçme Suyu, Atıksu ve Yağmur Suyu Projeleri Açısından:

Söz konusu alanda atıksu ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik, yazımız ekindeki uydu görüntüsünde yapımı devam eden ve yapım ihalesi çalışmalarına başlanması planlanan atıksu ve yağmursuyu proje güzergâhları işaretlenmiştir (Ek 1). Anılan alanda İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan Atıksu Arıtma Tesisi proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Bununla birlikte ilgi (c) yazınız ile ilave edilen alanda; bölgede bulunan, acil ve afet durumunda kullanılmak üzere ayrılan sondaj kuyularının sularının arsenik ve nitrat değerlerinin "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" te belirtilen değerlerin üzerinde olması nedeniyle kuyu sularının mevcut içme suyu şebeke sistemine verilebilmesi için onaylı imar planında "**BHA (İZSU)**" olarak ayrılan ve Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi, 710 ada 72 parselde İdaremizce "Paket Arıtma Tesisi" projelendirme çalışmaları sürdürülmektedir.

Ayrıca, ilgi (b) yazımızda anılan alanda İdaremizce içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya yatırım programı dahilinde planlanan içme suyu şebeke ve iletim hattı projesi bulunmadığı; bahse konu bölgenin mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslendiği belirtilerek, planda öngörülecek nüfusun su ihtiyacının karşılanıp karşılanamayacağı ile içme suyu kaynaklarımız konusunun değerlendirilebilmesi için hazırlanacak planlarının onama aşamasından önce öngörülen nüfus verilerini de içeren plan raporları ile birlikte İdaremize gönderilmesi ve yeniden İdaremiz görüşünün alınması gerektiği bildirilmiş olup, bu hususlar da geçerliliğini sürdürmektedir.

D. Mevcut Hat ve Tesislerimiz Açısından:

Ayrıca, ilgi (b) yazımızda görüş sorulan planlama alanının içerisinde bulunan alt yapı ve üst yapı tesislerimiz ile İdaremiz mülkiyetindeki parseller, ilgi (c) yazı ile iletilen ilave alanı da içerecek şekilde yeniden düzenlenerek sayısal olarak yazımız ekinde iletilmekte olup (Ek 2), söz konusu tesis ve parsellerin bulunduğu alanlar hazırlanacak imar planlarına "**BHA (İZSU)**" olarak işlenmeli ve yola cepheleri korunmalıdır. İsale ve iletim hatları ve diğer tüm hususlara ilişkin ilgi (b) yazımız geçerliliğini sürdürmektedir.

Görüş sorulan alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Ali Hıdır KÖSEOĞLU
Genel Müdür V.

Ek:

- 1- Görüş Sorulan Alan
- 2- Atıksu ve Yağmursuyu Hat Güzergahlarını Gösterir Kroki
- 3- Mevcut Hat ve Tesisler ile İZSU Parselleri CAD (*.dxf) Dosyaları
- 4- İdaremiz Taşınmazlarına İlişkin Liste

Dağıtım:

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSUE33RF13 Pin Kodu :17732

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSUE33RF13&eS=478682>

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



Gereği:
Buca Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIğI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSUE33RF13 Pin Kodu :17732

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSUE33RF13&eS=478682>

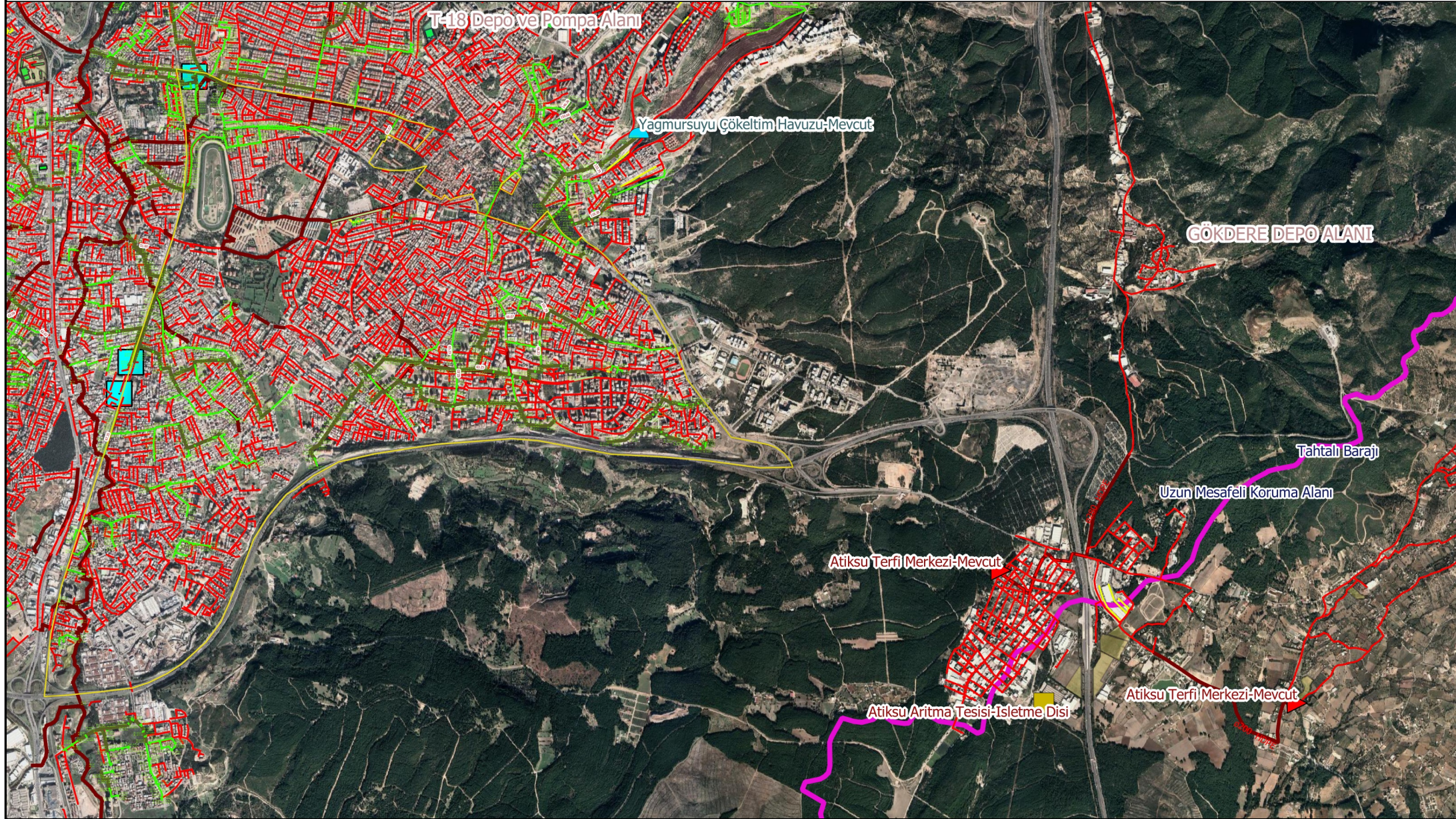
Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0 232) 2932861





Buca İlçesi 2 .Etap İmar Planı Revizyonu Atıksu yağmursuyu Lejantı



İZSU
EMLAK VE İSTİMLAK DAİ.BŞK.
CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH

07/07/2022

ÖLÇEK

1:42,028.572206

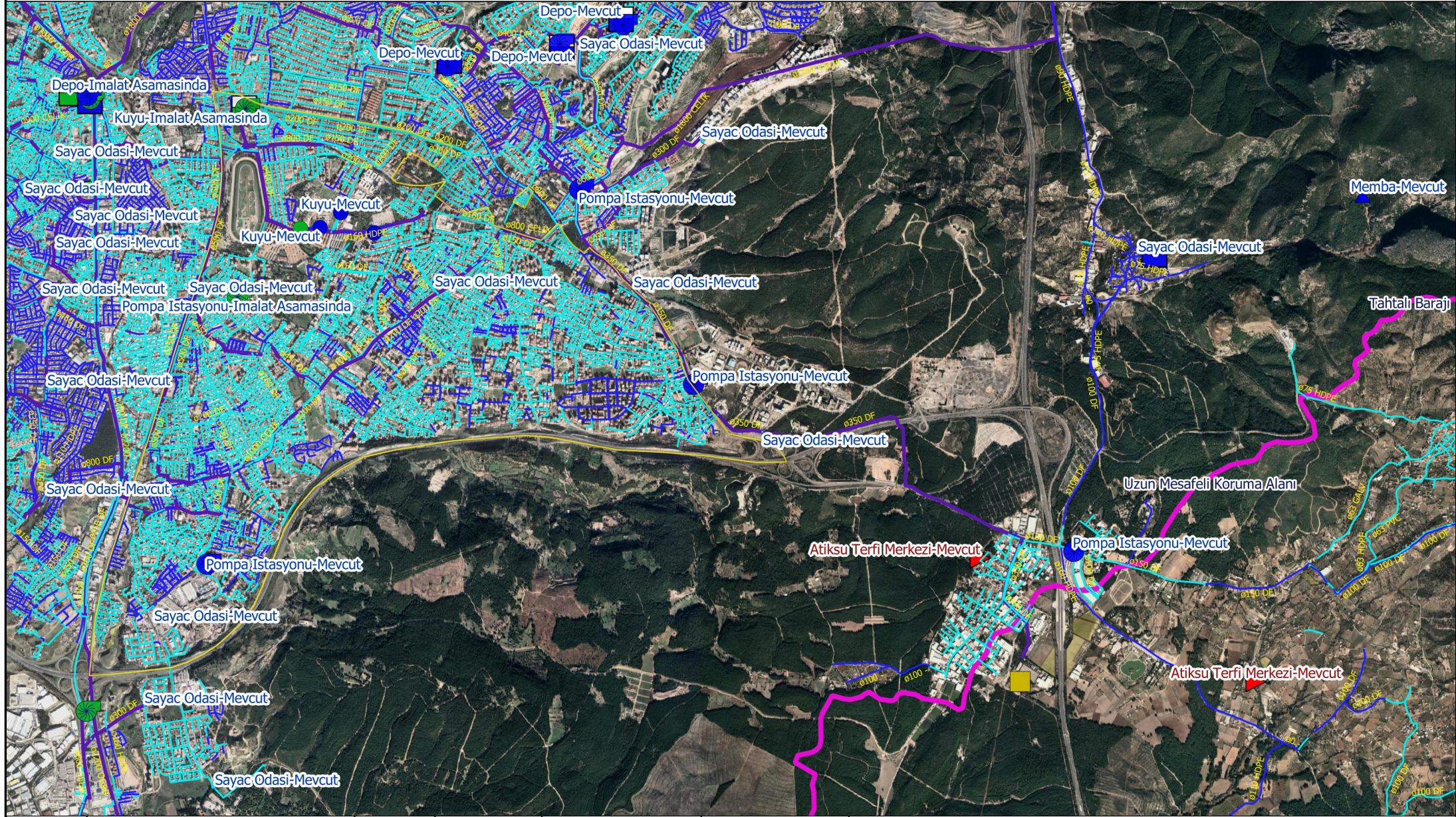
Fatih GÜL
Bilgisayar Teknikeri

Özgür ŞENİM
CBS Şube Müdürü

— Kanal (Harita Verisi) — Yağmursuyu — Kanal Kollektör
— Kanal (Usta Bilgisi) — Dereler — Yağmursuyu Kollektör
— Kanal (İptal Edilmiş)

Usta bilgisi olarak kayıtlı verilerde kot bilgisi yoktur. Koordinatları yaklaşıkştir.
Çalışmalarda gözlemci bulundurulması zorunludur.

Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu İçmesuyu Lejantı



İZSU
EMLAK VE İSTİMLAK DAİ.BŞK.
CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH 07/07/2022

ÖLÇEK 1:45,000

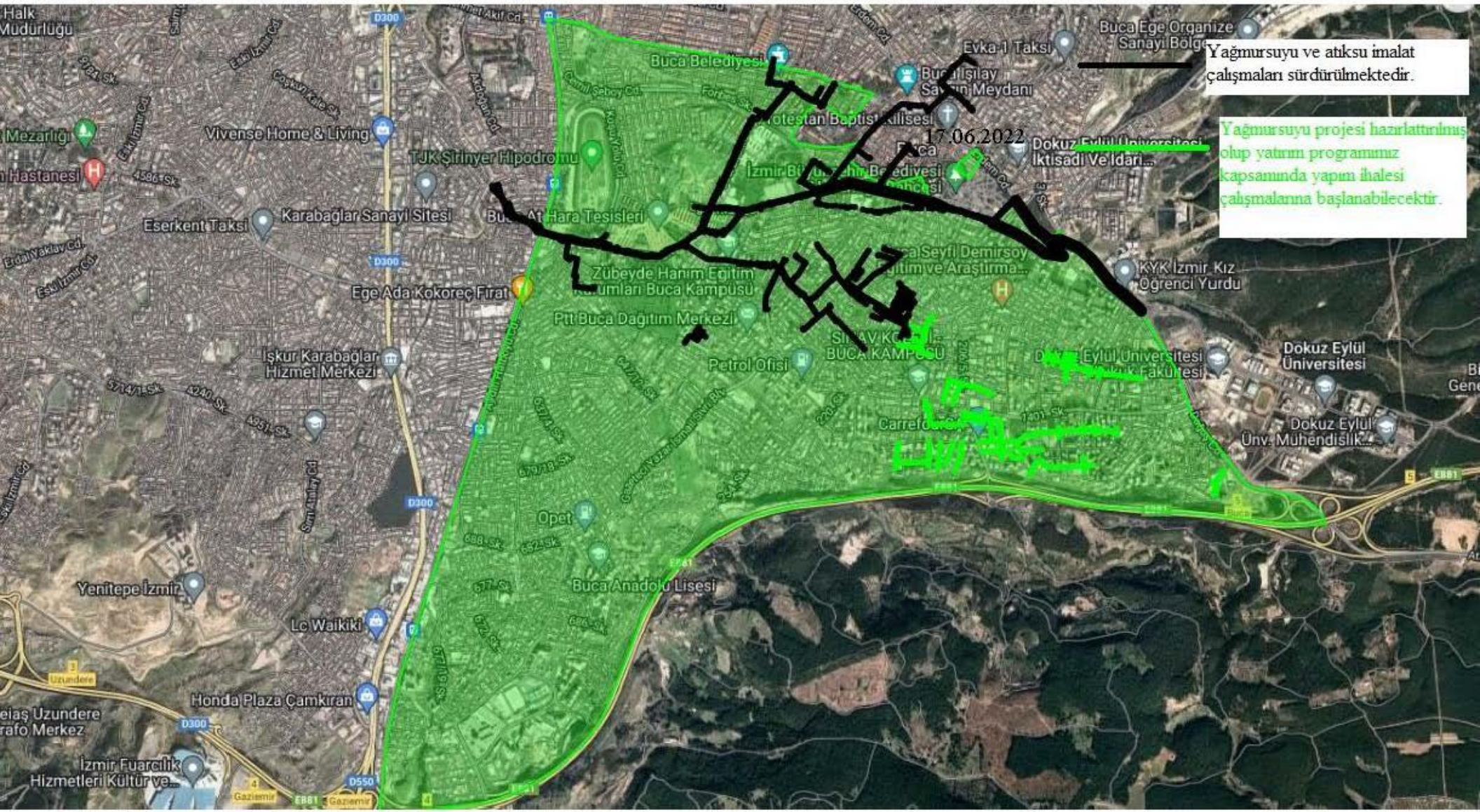
Fatih GÜL
Bilgisayar Teknikeri

Özgür ŞENİM
CBS Şube Müdürü

Harita Verisi
Resimhane Verisi
İptal Edilmiş

İsale Hatları

Resimhane verisinin kot bilgisi yoktur. Koordinatları yaklaşıktır.
Çalışmalarda gözlemci bulundurulması zorunludur.



Yağmursuyu ve atıksu imalat çalışmaları sürdürülmektedir.

Yağmursuyu projesi hazırlanmış olup yatırım programımız kapsamında yapım ihalesi çalışmalarına başlanabilmektedir.

**BUCA 2.ETAP UİP REVİZYONU KAPSAMINDA İZSU CABS ÜZERİNDE BELİRTİLEN
08117202205/285 ID NUMARASI İLE TARALI ALAN İÇERİSİNDE KALAN İZSU TAŞINMAZ LİSTESİ**

S.NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET
1	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	275	52	767,9	İZSU
2	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	275	50	34,42	İZSU
3	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	571	151	130,05	İZSU
4	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	571	139	87,61	İZSU
5	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	571	148	91,94	İZSU
6	İZMİR	BUCA	İNÖNÜ	160	23	3105,25	İZSU

**BUCA 2.ETAP UİP REVİZYONU KAPSAMINDA İZSU CABS ÜZERİNDE BELİRTİLEN
08117202205/285 ID NUMARASI İLE TARALI ALAN İÇERİSİNDE KALAN SINIRLIYNI HAKLAR LİSTESİ**

S.NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	DURUM
1	İZMİR	BUCA	DUMLUPINAR	40127	1	1348	TAHSİS
2	İZMİR	BUCA	KIZILÇULLU	4010	6	280	TAHSİS
3	İZMİR	GAZİEMİR	SAKARYA	59	1	365,14	İRTİFAK



SDP : 804 - Evrak Kayıt ve Sevk İşlemleri

Evrak No : 29902834 - 804 - 131141

Evrak Tarihi : 30-12-2021

T.C.

İZMİR VALİLİĞİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-48657465-220.03-2499175

21.12.2021

Konu : Buca İlçesi, 2.Etap İmar Planı Revizyonu
hk

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
MENDERES CAD. NO:85 BUCA-İZMİR

İlgi : 08.12.2021 tarihli ve 80393981-120734 sayılı (15.12.2021 tarihli ve 2252143 kayıt sayılı) yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda, Belediye Başkanlığınızca; daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla, yazınız ekinde sınırlan belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanacağı; söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna veri teşkil etmek üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında, planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğünüz bilgi ve belgelerin (basılı ve/veya *.ncz, *.dwg formatında sayısal ortamda) Şube Müdürlüğümüzün tabi olduğu kanun ve yönetmelikler ile yürüttüğü iş ve işlemler (ÇED Yönetmeliği) kapsamında görüşümüzün iletilmesi istenmiştir.

Yapılması planlanan söz konusu 2.Etap İmar Planı Revizyonu çalışmaları ile ilgili ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakla birlikte, hazırlanacak olan imar planına "2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notunun işlenmesi, imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanda yapılması planlanan faaliyetlere ilişkin olarak faaliyetlere başlamadan önce 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin EK-I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-II (Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) listelerinde yer alan faaliyetler çerçevesinde değerlendirme yapılması, bu kapsamda yer alan projelerin planlanması durumunda, tekrar Bakanlığımıza/Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer ALBAYRAK

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 032438F8-51C0-452A-9415-0E7DFACF6E53

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Mehmet Salih
ÇAVUŞOĞLU
İnşaat Mühendisi





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-58802856-305.99-2728253

21.01.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı
Revizyonu hk.

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.12.2021 tarihli ve 80393981-120734 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Belediye Başkanlığınızca yazınız ekinde yer alan sınırlara yönelik revizyon imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek, söz konusu imar planı çalışmasına esas kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu teklif;

ÇED Hizmetleri Şube Müdürlüğü tarafından değerlendirildiğinde: Yapılması planlanan söz konusu 2.Etap İmar Planı Revizyonu çalışmaları ile ilgili ÇEDYönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamakla birlikte, hazırlanacak olan imar planına "2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuathükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." plan notunun işlenmesi, imar planlaması aşamasından sonra, belirtilen alanda yapılması planlanan faaliyetlere ilişkin olarak faaliyetlere başlamadan önce; 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin EK-I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-II (Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) listelerinde yer alan faaliyetler çerçevesinde değerlendirme yapılması, bu kapsamda yer alan projelerin planlanması durumunda, tekrar Bakanlığımıza/Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Tabiat Varlıkları kapsamında değerlendirildiğinde; imar planı yapılmak istenilen alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve parsellerde herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak, söz konusu alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden alınması; bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde, plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "**Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik**" hükümleri ile 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "**Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge**" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir.

İlgi yazı ekinde belirtilen alan, Bakanlığımızca onaylanan **İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında**, takribi olarak, "**Kentsel Yerleşik Alan**" ve "**Kentsel Gelişme Alanı**" kullanım kararlarında yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Hükümlerinde;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B0EF96DB-E381-4D51-B3C9-B13D8C8EE707

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
1238



planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir."

"8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

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. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz."

hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, ilgili diğer plan hükümleri de Bakanlığımızın <https://mpgm.csb.gov.tr> internet adresinde yayımlanmaktadır.

Söz konusu alanda yapılacak imar planı çalışmalarının, yukarıda yer alan açıklamalarımız, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, meri mevzuat ile ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer ALBAYRAK

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B0EF96DB-E381-4D51-B3C9-B13D8C8EE707

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
1238





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-58802856-305.99-3853080

09.06.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı
Revizyonu Ek Alan Sınırı Hakkında

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 13.05.2022 tarihli ve 80393981-66543 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Belediye Başkanlığınızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanacağı belirtilmiş olup, yapılan çalışmalar neticesinde plan çalışması alan sınırının güncellenmesi nedeni ile oluşturulan ek planlama alanına ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazıda belirtilen alan, Bakanlığınızca onaylanan **İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında**, takribi olarak, "**Kentsel Yerleşik Alan**" kullanım kararında yer almaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Hükümlerinde:

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir."

"8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda **kentsel yerleşik alanlar** ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

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. kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6EF51121-EFAA-440F-88D0-FDDCB1DB081F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
1238



dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz."

hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, ilgili diğer plan hükümleri de Bakanlığımızın <https://mpgm.csb.gov.tr> internet adresinde yayımlanmaktadır.

Söz konusu alanda yapılacak çalışmaların, yukarıda yer alan açıklamalarımız, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, meri mevzuat ile ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Zühre ÇAM

Müdür a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6EF51121-EFAA-440F-88D0-FDDCB1DB081F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
1238





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58379233-000-2799539

27.01.2022

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Belediyeniz tarafından Buca İlçesinde yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına veri teşkil etmek üzere, planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğümüz bilgi ve belgelerin (basılı veya*ncz, *dwg formatında sayısal ortamda) Kurum görüşümüz ile birlikte ivedilikle iletilmesi istenilmiştir.

Yazımız ekinde gönderilen listede Kamu Kurumlarına tahsisli olan Hazine taşınmazlarına ait bilgiler sunulmuş olup, söz konusu plan revizyonu çalışmalarında, ilgili taşınmazlardaki kullanım kararlarının aynen korunmasını;

Belediyenizce yapılacak olan imar planlarının, Hazine taşınmazları açısından değerlendirilmek üzere askı sürecinden önce İdaremize bildirilmesini;

Bilgilerinize arz ederim.

Harun YIKMIŞ
İl Müdürü a.
Konak Emlak Müdürü

Ek: Tahsisli Taşınmaz Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 17C4A91F-E8D5-4CEB-AE26-02B74C5441F7

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehirclilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Adem YILDIZ
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2209





SDP : 115 İmar ve Şehircilik İşleri T.C.
Evrak No : 29902834 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Evrak Tarihi : 29-12-2021 Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-98572940-115-15671

29.12.2021

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) Buca Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 08.12.2021 tarihli ve 80393981-115.01.99-120734 sayılı yazısı.
b) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı (İnşaat ve Bakım Şube Müdürlüğü)'nin 28.12.2021 tarihli ve E-46065885-115-15151 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızla istenmiş olan kurum görüşüne ilişkin Genel Müdürlüğümüz Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığının cevabı ilgi (b)'de sunulmuştur.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Davut ÖZTÜRK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C6F06ECA-1D54-4980-AC0C-8E274FDCB045

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: 24. Sokak No:51 35290 Güzelyalı/İZMİR
Telefon: Tel: (0232) 285 39 65 Faks: (0232) 285 45 47
Kep: meteorolojigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Haşim CEYHAN
Haberleşme Teknisyeni



SDP : 115 - İmar ve Şehircilik İşleri
Evrak No : 29902834 - 115 - 130435

Evrak Tarihi : 29-12-2021

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Meteoroloji Genel Müdürlüğü
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-46065885-115-15151

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

28.12.2021

METEOROLOJİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Meteoroloji 2. Bölge Müdürlüğü (Teknik Şube Müdürlüğü)'nün 14.12.2021 tarihli ve E-98572940-115-9617 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; İzmir İli, Buca İlçesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu yapılması planlandığından kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu belirtilen bölgeye ait 215 m mesafede 38,375000 Enlem, 27,195278 Boylam ve 150 metre yükseklikte istasyon adı Buca olan 1 tane kurulu Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu (OMGİ) bulunmaktadır. Ayrıca Buca İlçesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonu çalışmaları bakımından herhangi bir kurum görüşümüz bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Cengiz AKIN
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1AD71D65-08E3-472A-BBD2-4E66EFD79D32

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Kütükcü Alibey Caddesi No:4 06120 Kalaba, Keçiören/ANKARA

Telefon: Tel: (0312) 359 75 45 Faks: (0312) 360 25 51

Kep: meteorolojigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlhami İNAN

Tekniker





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-98572940-754-76964

13.06.2022

Konu : Buca İlçesi, 2.Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İlgi : a) Buca Belediyesi Başkanlığı'nın 13.05.2022 tarihli ve 66557 sayılı yazısı.
b) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı (Meteoroloji Genel Müdürlüğü) (İnşaat ve Bakım Şube Müdürlüğü)'nin 13.06.2022 tarihli ve E-46065885-754-75437 sayılı yazısı.

Buca Belediyesi Başkanlığının ilgi (a) yazısına istinaden Genel Müdürlüğümüz Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığının kurum görüşü yazısı ilgi (b)' de kayıtlıdır.
Bilgilerinize arz ederim.

Davut ÖZTÜRK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6ACBE683-81B1-4CA2-ABEC-6FFF9AD14CE0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: 24. Sokak No:51 35290 Güzelıyılı/İZMİR
Telefon: Tel: (0232) 285 39 65 Faks: (0232) 285 45 47
Kep: meteorolojigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için:Haşim CEYHAN
Mühendis





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Meteoroloji Genel Müdürlüğü
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-46065885-754-75437

13.06.2022

Konu : Buca İlçesi, 2.Etap İmar Planı Revizyonu

METEOROLOJİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Meteoroloji 2. Bölge Müdürlüğü (Teknik Şube Müdürlüğü)'nün 30.05.2022 tarihli ve E-98572940-754-71083 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; İzmir İli, Buca İlçesinde daha yaşanılabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlamak amacıyla Buca Belediye Başkanlığınca yapımına başlanacak imar planı revizyonu çalışmaları hakkında kurum görüşü talep edilmektedir.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler neticesinde; aşağıda koordinatları verilen ve söz konusu imar planı alanına 200 m mesafede 1 adet Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonu (OMGİ) kurulu bulunmaktadır. Yapılacak imar planı revizyonu çalışmalarında, OMGİ sahasının en az 100 metre yakınına mania oluşturacak binaların planlanmaması gerektiğinin göz önünde bulundurulması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

İl	İlçe	İstasyon Adı	Enlem	Boylam	Yükseklik(m)
İZMİR	BUCA	Buca	38,375000	27,195278	150

Cengiz AKIN
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BB482491-BFA0-4675-95C8-86A7361738CA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Kütükçü Alibey Caddesi No:4 06120 Kalaba, Keçiören/ANKARA

Telefon: Tel: (0312) 359 75 45 Faks: (0312) 360 25 51

Kep: meteorolojigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlhami İNAN

Mühendis





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58379233-000-2799539

27.01.2022

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Belediyeniz tarafından Buca İlçesinde yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına veri teşkil etmek üzere, planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğümüz bilgi ve belgelerin (basılı veya*ncz, *dwg formatında sayısal ortamda) Kurum görüşümüz ile birlikte ivedilikle iletilmesi istenilmiştir.

Yazımız ekinde gönderilen listede Kamu Kurumlarına tahsisli olan Hazine taşınmazlarına ait bilgiler sunulmuş olup, söz konusu plan revizyonu çalışmalarında, ilgili taşınmazlardaki kullanım kararlarının aynen korunmasını;

Belediyenizce yapılacak olan imar planlarının, Hazine taşınmazları açısından değerlendirilmek üzere askı sürecinden önce İdaremize bildirilmesini;

Bilgilerinize arz ederim.

Harun YIKMIŞ
İl Müdürü a.
Konak Emlak Müdürü

Ek: Tahsisli Taşınmaz Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 17C4A91F-E8D5-4CEB-AE26-02B74C5441F7

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehirclilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Adem YILDIZ
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2209



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Jandarma Komutanlığı

Sayı : E-46372335-750-10803048
Konu : İzmir ili, Buca İlçesi, 2.Etap İmar Planı
Kurum Görüşü Hk.

01 Haziran 2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : Buca Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğünün 29.04.2022 tarihli ve Sayı:E.80393981-115.01.99-62510 sayılı yazısı.

1. İzmir ili Buca İlçesi sınırları içerisinde kalan ve ekte gönderilen alana yönelik imar planı revizyon çalışmalarına başlanıldığı, 3194 sayılı İmar Kanunun 8(e) maddesi kapsamında İmar Planı çalışmalarına esas olacak kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ilgi sayılı yazı ile bildirilmiştir.
2. Buca Belediyesi Başkanlığının ilgi talebinnin değerlendirilmesi için söz konusu taşınmazın komutanlığımız sorumluluk alanı içerisinde olmadığı ve Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde bulunmadığını arz ederim.

Dursun DEĞİRMENCİ
J.Alb.
Komutan a.
İl Jandarma Komutan Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 0C002D30-577E-443F-A9C6-030B621F3840

Belge Doğrulama Adresi: <http://belgesorgu.jandarma.gov.tr/belgeSorgu>

Aydoğdu Mah. Yahya Kemal Beyatlı Cad.Evka-1

Telefon No:+90(232)4421899 Faks No:+90(232)4207241

e-posta:IG035EGT02@jgnk.tsk İnternet Adresi:<https://www.jandarma.gov.tr>

Kep Adresi:jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: J.Asb.Kd.Bçvş. Adnan YERLİKAYA

Hrk.ve Eğt.Ks.Amr.

Telefon No: +90 (324)238 5993

Belgeyi Çıkarın Birim: Hrk. ve Eğt.Ks.



SDP : 115 - İmar ve Şehircilik İşleri
Evrak No : 29902834 - 115 - 130049
Evrak Tarihi : 29-12-2021

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

Sayı : 80560737-81720-(17821)- 389
Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

23/12/2021

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.12.2021 tarih ve E.80393981-115-01-99-120734 sayılı yazınız.

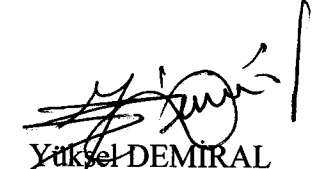
İlgi sayılı yazınız ile, Belediye Başkanlığınızca daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla, yazınız ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanacağından veri teşkil etmek üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (e) maddesi kapsamında planlama çalışmalarında gerekli gördüğünüz bilgi ve belgelerin, kurum görüşümüz ile birlikte ivedilikle Başkanlığınıza iletilmesi istenmiştir.

Buca ilçemizin her geçen gün artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak Buca İlçe Emniyet Müdürlüğümüz bünyesinde hizmet vermekte olan Polis Merkezi Amirliği hizmet binalarımız yetersiz kalmakta olup, yazınız ekinde gönderilen alan içerisinde bulunan,

- Fırat Mahallesi sınırları içerisinde kamulaştırma işlemi gerektirmeyen 1000 m² yüzölçümlü bir alanın,
- Buca Koop. ve Kuruçeşme Mahallerini kapsayacak şekilde merkezi bir alanda kamulaştırma işlemi gerektirmeyen 1000 m² yüzölçümlü bir alanın,

Belediye Başkanlığınızca yapılacak DOP çalışmaları kapsamında hazırlanacak imar planlarında Resmi Tesis Alanı (Karakol) olarak ayrılmasının sağlanması durumunda belirtilen bölgelere yeni Polis Merkezi Hizmet Binası yapılması çalışmalarına başlanabilecektir.

Gereğini arz ederim,


Yüksel DEMİRAL
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2.Sınıf Emniyet Müdürü

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

Sayı : E-80560737 -81720-2022061012320353068
Konu : Kurum Görüşü Hakkında

15.06.2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 13.05.2022 tarih ve E.80393981-045-66493 sayılı yazınız.
b) 13.05.2022 tarih ve E.80393981-045-66493 sayılı yazınız.

İlgi (a) sayılı yazınız ile daha önce kurum görüşümüzün talep edildiği alan ile ilgili olarak "Ek Alan Sınırı" hakkında tekrardan kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahsi geçen alan ile ilgili olarak, daha önce ilgi (b) sayılı yazımız ile belirtmiş olduğumuz taleplerimizin halen devam ettiği değerlendirilmekte olup, ilgi (a) sayılı yazınız ekinde gönderilen "Ek Alanlar" ile ilgili olarak ise herhangi bir talebimizin olmadığı konusunda,
Gereğini arz ederim.

Seda OKUR
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2. Sınıf Emniyet Müdürü
E-İMZALI

Ek :

- 1 - İlgi (a) sayılı yazı sureti.pdf
- 2 - İlgi (b) sayılı yazı sureti.pdf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:d331a3df-6631-4dfc-b615-36d52a66fd0c

Belge Doğrulama Adresi: <https://eimza.egm.gov.tr>

Adres :Gaziler Cad. No:189 Konak/İZMİR
Telefon/Fax: 6726/
e-posta : yusuf.celik23@egm.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi : Yusuf ÇELİK
Unvanı : P.M
Elektronik Ağ :





T.C.
BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E.80393981-045 -66493

13.05.2022

Konu : Kurum Görüşü Hk.

İZMİR İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 08.12.2021 tarih ve 120734 sayılı yazımız.
b) 27.12.2021 tarih ve 389 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazımız ile İzmir ili, Buca ilçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan çalışma bölgesine ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. (e) maddesi kapsamında görüş talep edilmiştir. İlgi (b) yazınız ile Belediyemizin talep etmiş olduğu görüşe cevap verilmiş olup yapılan çalışmalar neticesinde plan çalışması alan sınırının güncellenmesi nedeni ile oluşturulan "Ek Alan Sınırı" hakkında tekrar görüşünüze ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda yazımız ekinde bulunan CD eki içeriğinde belirtilen "Ek Alan Sınırı" 'na yönelik görüşünüzün ilgili kanun maddesi kapsamında değerlendirilerek tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.



e-imzalıdır

Murat Gürkan ATBAŞI
İnşaat Mühendisi

İzmir Emniyet Müdürlüğü İnşaat Emlak Şube Müdürlüğü		
KAYIT	TARİH	27.05.2022
	SAYI	64
HAVALE	GEREĞİ	İnşaat Emlak Şube Müdürlüğüne
	BİLGİ	

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

Sayı : 80560737-81720-(17821)-389
Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

22/12/2021

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.12.2021 tarih ve E.80393981-115-01-99-120734 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile, Belediye Başkanlığınızca daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla, yazınız ekinde sınırları belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanacağından veri teşkil etmek üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (e) maddesi kapsamında planlama çalışmalarında gerekli gördüğünüz bilgi ve belgelerin, kurum görüşümüz ile birlikte ivedilikle Başkanlığınıza iletilmesi istenmiştir.

Buca ilçemizin her geçen gün artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak Buca İlçe Emniyet Müdürlüğümüz bünyesinde hizmet vermekte olan Polis Merkezi Amirliği hizmet binalarımız yetersiz kalmakta olup, yazınız ekinde gönderilen alan içerisinde bulunan,

- Fırat Mahallesi sınırları içerisinde kamulaştırma işlemi gerektirmeyen 1000 m² yüzölçümlü bir alanın,
- Buca Koop. ve Kuruçeşme Mahallerini kapsayacak şekilde merkezi bir alanda kamulaştırma işlemi gerektirmeyen 1000 m² yüzölçümlü bir alanın,

Belediye Başkanlığınızca yapılacak DOP çalışmaları kapsamında hazırlanacak imar planlarında Resmi Tesis Alanı (Karakol) olarak ayrılmasının sağlanması durumunda belirtilen bölgelere yeni Polis Merkezi Hizmet Binası yapılması çalışmalarına başlanabilecektir.

Gereğini arz ederim,


Yüksel DEMİRAL
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2.Sınıf Emniyet Müdürü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-54495999-754-1912948

05.01.2022

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu
Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 08.12.2021 tarihli ve 84764420-120734 sayılı yazınız.
b) 12.03.2018 tarihli ve 177607 sayılı yazınız.
c) 16.05.2018 tarihli ve 38437 sayılı yazı.

İlgi yazınız ile; daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla yazınız ekinde belirtilen alana yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanılacağından bahisle, söz konusu imar planına veri teşkil etmek üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında planlama çalışmalarında değerlendirilmesini gerekli gördüğümüz bilgi ve belgelerin (basılı ve/veya .ncz, .dwg formatında sayısal ortamda) kurum görüşümüz ile birlikte ivedilikle gönderilmesi talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde;

1- Görüş istenilen alan içerisinde, işletme halinde olan **"Tahtalı Barajı Arıtılmış Su İsale Hattı"** bulunmaktadır. Bu nedenle; söz konusu iletim hattının ekseninden sağlı sollu 12,5 metre olmak üzere toplamda 25,00 metre şerit genişliğindeki alanda ve iletim hattının kamulaştırma sınırları içerisinde kalan kısmında herhangi bir tasarrufla bulunulmaması, iletim hattına zarar verebilecek uygulamalardan kaçınılması, İdaremize ait tesislerin olduğu gibi bırakılması ve mülkiyetlerin miktar, malik ve cins durumlarında değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

İmar planları hazırlanırken; İçmesuyu İsale hattı güzergahlarını işaretlenmeli ve **"İsale Hattı"** olarak işlenmelidir. Bu husus, plan notları içerisinde belirtilmelidir.

İsale hattının işletilmesi ve bakımı İZSU Genel Müdürlüğü tarafından yapılmakta olup, ilgili kurumun da görüşü önem arz etmektedir.

2- Görüş istenilen alan içerisinden geçen derelerin bir kısmının üzerleri kapatılmıştır. Kapatılan mevcut dere yataklarının uygun hidrolik kesitte İZSU İdaresi tarafından ıslahının yapılması ve üzerinin açılması gerekmektedir.

İçişleri Bakanlığının 03.08.1994 tarihli ve 5496 sayılı Gnelgesi ile 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi gereği dere yatakları kapatılmamalı, yol olarak kullanılmamalı ve açık mecralar kapalı hale getirilmemelidir. İlgili genelgelere uygun olarak çözüm üretilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (c) yazısı doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir.

Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FC167CFF-9272-465D-9B68-9AF6A0013282

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ

Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311



zararlarını azaltabilmek için İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

İmar uygulamaları sırasında dere yatakları için memba kesiminden mansap kesimine kadar tüm güzergah boyunca taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılmalı, imar planlarına işlenmeli ve üzerine **"DERE"** ibaresi konulmalıdır. Derelerin, bir sahilinde tüm güzergah boyunca devamlılığı olan en az 6,00 metre genişliğindeki şeritvari alan yol şeridi olarak ayrılmalı ve imar planlarına **"YOL ŞERİDİ"** olarak kesintisiz işlenmelidir. Dere yatakları ve yol şeridi için ayrılan sahada yapılaşmaya izin verilmemelidir. Ayrıca; imar planında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Bahse konu alanın taşkınlarından etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

3- Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00 x 2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

4- Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

5- Derelerin ıslahı yapılmaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

6- Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

7- Plan çalışması yapılacak sahadan geçen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yatağıdır. Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

8- Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs.atılması önlenmelidir.

9- Görüş istenen alanın tamamı, 05.05.2018 tarihli ve 30142 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeraltı Suyu Tahsisine kapatılan **"İzmir Körfezi Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası"** içinde kalmaktadır. Söz konusu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmamakta ve derin kuyu açılmasına müsaade edilmemektedir.

Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FC167CFF-9272-465D-9B68-9AF6A0013282

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ
Mühendis

Telefon No:(232) 435 51 00-

1311



depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır

10- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - İlgi (b) yazı örneği (2 Sayfa)
- 2 - İlgi (c) yazı örneği (2 Sayfa)
- 3 - 1/25.000 ölçekli harita (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:

EMLAK VE KAMULAŞTIRMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE
İÇME SUYU VE ATIK SU ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE
JEOTEKNİK HİZMETLER VE YERALTISULARI
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FC167CFF-9272-465D-9B68-9AF6A0013282

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-54495999-754-2357313

02.06.2022

Konu : Buca İlçesi İmar Planı Revizyonu Ek Alan
Sınırı Hakkındaki Kurum Görüşü

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 13.05.2022 tarihli ve 84764420-66537 sayılı yazınız.
b) 05.01.2022 tarihli ve E-54495999-754-1912948 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınız ile; İzmir ili, Buca ilçesi sınırları içerisinde yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan çalışma bölgesine ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında görüş talep edildiği, ilgi (b) yazımız ile İdaremiz görüşünün bildirildiği belirtilerek, yapılan çalışmalar neticesinde plan çalışması alan sınırının güncellenmesi nedeni ile oluşturulan "Ek Alan Sınırı" hakkındaki tekrar görüşe ihtiyaç duyulduğundan bahisle "**Ek Alan Sınırı**"na yönelik görüşümüzün ilgili kanun maddesi kapsamında değerlendirilerek, tarafınıza iletilmesi istenilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde, görüş istenilen alanın tamamının, 05.05.2018 tarihli ve 30142 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeraltı Suyu Tahsisine kapatılan "**İzmir Körfezi Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası**" içinde kaldığı ve derelerle irtibatlı olduğu görülmüştür.

Bu sebeple; ilgi (b) yazımızda belirtilen hususlar, görüş istenilen "**Ek Alan Sınırı**" için de aynen geçerlidir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Harita (1 Sayfa)
- 2 - İlgi (b) yazı örneği (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FAF5B178-9BCF-48E4-9C74-B01F50AB60F3

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-28640755-754-4838761

11.03.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı
Revizyonu hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : T.C. Buca Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 25.01.2022 tarihli ve 12970 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İzmir ili, Buca ilçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında 1/1.000 ölçekli imar planı revizyonu çalışmalarına esas kurum görüşümüz istenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Adil ŞENCAN
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına

Bilgi:

İzmir İl Şube Müdürlüğüne

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8A0D9049-3EAA-404C-81DE-CF97CC9808DA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Tevfikiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunussemre/MANİSA

Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa DÖNMEZ

Biyolog

Telefon No: (236) 217 10 61-

342





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-28640755-754-5925329

10.06.2022

Konu : İzmir, Buca, Plan Çalışma Sınırı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Doğa Koruma Daire Başkanlığının 06.06.2022 tarihli ve E-62865314-754-5846630 sayılı yazısı.

İlgi emir ile; Buca Belediye Başkanlığı'nın 13.05.2022 tarihli ve 66540 sayılı yazısından bahisle; İzmir İli, Buca İlçesi sınırları içerisinde, yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan çalışmasında "Ek Alan Sınırı" hakkında Genel Müdürlüğümüz görüşünün talep edildiği, Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde planlama çalışması yapılacak saha dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir alanın bulunmadığının tespit edildiği, Buca Belediyesi Başkanlığı tarafından Genel Müdürlüğümüze sunulan bilgi ve belgeleri içeren dosyanın yazı ekinde gönderilmekte olduğu, konunun Bölge Müdürlüğümüzce incelenerek nihai görüşün ilgili İdareye bildirilmesi ve Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi talimatlanmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı, ilan edilmiş Sulak Alan niteliği taşıyan yerler içerisinde bulunmadığı, Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter İzleme Projesi İzmir İli'nin Karasal ve İç Su Ekosistemleri Biyolojik Çeşitlilik Envanteri Projesi kapsamında söz konusu alanda endemik tespiti olmadığı görülmüş olup söz konusu çalışmanın yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Adil ŞENCAN
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne
İzmir İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9CF661A7-A17E-41F7-87AE-0D261A8AAF35

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Tevfikiye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunussemre/MANİSA

Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ufuk EV
Mühendis





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-76086698-754[754]-3719220

24.02.2022

Konu : Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı Revizyonu -
14/05-1879

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Menderes Cad. N0:85 Buca / İZMİR

İlgi : a) 08.12.2021 tarihli ve 80393981-120734 sayılı yazınız.
b) Plan ve Proje Müdürlüğünün 18.01.2022 tarihli ve 80393981-9077 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazılarınızla istenen; İzmir İli, Buca İlçesi sınırları içerisinde daha yaşanılabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla ilgi yazı ekinde CD'de belirtilen alanda hazırlanması planlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin, Kurum görüşü talebiniz; İzmir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; Buca İlçesi, Belevi Mahallesinin sehven yazıldığı tespit edilmiş olup, yazımız ekinde gönderilen orman kadastro haritasında da gösterildiği gibi söz konusu alanın ; 6831 sayılı Orman Kanuna göre kısmen orman sınırları içinde (Kızıltepe ve Çipro Devlet Ormanı) kaldığı, kısmen aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu, kısmen ise orman sınırları dışında kaldığı ve söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu alanına ilişkin Kurumumuzca sakınca olduğu hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Nurkan YONAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Orman Kadaastro Haritası (1 Sayfa)



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-76086698-754-5376680

23.08.2022

Konu : Kurum Görüşü - 14/05-1879

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Menderes Cad. N0:85 Buca / İZMİR

İlgi : 16.06.2022 tarihli ve 80393981-82130 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla istenen; İzmir İli, Buca İlçesi'nde bulunan yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan çalışması alanı ve Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyon alanına ilişkin kurum görüşü talebiniz; İzmir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir İli, Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı Revizyon alanı yaklaşık 82 Ha.'lık Ek alan sınırı, 6831 sayılı Orman Kanuna göre kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, Buca İlçesi, yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan çalışması alanı, 6831 sayılı Orman Kanununa göre kısmen orman sınırları içinde (Kızıltepe ve Çipro Devlet Ormanı) kaldığı, kısmen aynı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olduğu, kısmen orman sınırları dışında kaldığı, plan yapılacak alanın kısmen Devlet Ormanına isabet etmesi sebebiyle bu hali ile yaklaşık 1200 hektarlık alanı kapsayan plan sınırının Kurumumuzca uygun olmadığı hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Nurkan YONAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yrd.

Ek: Orman Kadastro Dosyası (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 756DBA86-47BC-4C7B-8DB8-6C854444C9B2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Aksoy Mah. 1743 Sok No: 27 35580
Karşıyaka / İZMİR

Telefon No: 2323695055 Belgegeçer No: 2323699749

e-posta: internet adresi: <http://izmirobm.ogm.gov.tr>

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Halil KİREÇ
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14429907-622.02-95929

27.12.2021

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi 2.Etap İmar Planı
Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 08.12.2021 tarihli ve 80393981-120734 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; Belediyenizce daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla, yazınız ekinde sınırları belirtilen alanda uygulama imar planı revizyonu yapılacağı belirtilerek, konuya ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İmar planı çalışmalarına konu alanın, ilgili mevzuatı uyarınca Genel Müdürlüğümüzce yapılan teknik değerlendirme neticesinde uygun bulunan ve Teknik Değerlendirme Raporu düzenlenerek ilgili Kurum'a gönderilen güneş enerjisine dayalı 10 (on) adet lisanssız üretim başvurusuna ait santral sahası ile çakıştığı belirlenmiştir. Bu başvurulara ait bilgiler ekte gönderilmekte olup, yapılacak olan çalışmalar için ilgili başvuruların güncel durumunun GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'den öğrenilmesi uygun olacaktır.

Bununla birlikte bahse konu alanda yapılacak çalışmaların diğer enerji projelerine etkisi ve olası çakışma durumunu değerlendirmeye esas bilgi ve belge Genel Müdürlüğümüzde bulunmadığından, bahsi geçen alan ile ilgili olarak Bakanlığımızın bağlı ve ilgili Kurum ve Kuruluşlarından da görüş alınmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat HARDALAÇ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - GES başvuruları
- 2 - GES'lerin santral sahası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C88E5F61-8D79-4D2A-943E-0C0050FE4DE2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>

Nasuh Akar Mah. Türkocağı Cad. No:2 06520 Çankaya-ANKARA
03122126420
03122236984

Bilgi için: Süleyman
KAYGUSUZ
ETK Uzmanı





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14429907-045.99-125298

03.06.2022

Konu : Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.05.2022 tarihli ve 80393981-115.01.99-67520 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; Belediyenizce daha yaşanabilir bir fiziki ve sosyal çevreyi sağlayabilmek amacıyla, yazınız ekinde sınırları belirtilen alanda imar planı revizyonu yapılacağı belirtilerek, konuya ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu talep Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde incelenmiş olup, söz konusu alanın, Bakanlığımız tarafından ilan edilmiş olan Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanları, 30/06/2017 tarihli ve 30110 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretimi Başvurularının Teknik Değerlendirmesi Hakkında Yönetmelik ve 20/10/2015 tarihli ve 29508 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Rüzgâr Kaynağına Dayalı Elektrik Üretimi Başvurularının Teknik Değerlendirmesi Hakkında Yönetmelik esaslarına göre uygun bulunarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'na veya ilgili şebeke işletmecisine bildirilen herhangi bir santral sahası ile kesişme/çakışma durumu bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat HARDALAÇ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F2CAC240-B1C0-4D1C-A0CF-0832299162FE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>

Nasuh Akar Mah. Türkocağı Cad. No:2 06520 Çankaya-ANKARA

03125464646

03122236984

KEP Adresi : enerjivetabiikaynaklrbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Süleyman

KAYGUSUZ

ETK Uzmanı

Telefon No:(312) 546 46 46-

5224





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3.Bölge Müdürlüğü (İzmir)
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-49752846-754-1262056

Konu : buca ilçesi 2. etap imar planı revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

İlgi : a) 3.Bölge Müdürlüğü (İzmir) (3.Bölge Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği)'nün
12.01.2022 tarihli ve E-49752846-754-1037166 sayılı yazısı.
b) 13.05.2022 tarihli ve 84764420-66539 sayılı yazınız.

İlgi (a) da yer alan yazımız ile Buca ilçesi 2. etap imar planı revizyonu için görüş bildirilmiş ancak yazının Belediyenize ulaşmadığı belirtilerek ilgi (b) yazınız ile söz konusu proje alanına Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün tekrar bildirilmesi talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu proje alanı üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 380/154 KV UZUNDERE - ALİAĞA EİH, 154 KV KARABAĞLAR - BUCA Enerji İletim Hattı ve KARABAĞLAR-BUCA KABLO Hattı'na isabet ettiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Enerji İletim Hattı ve plan sınırına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Datumunda gönderilmektedir.

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hatları ve kablo hattına ait direk yeri ve irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi, Kablo hattı boyunca yapılaşmaya izin verilmemesi ve imar çalışmalarının bu yönde yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Gökçe BİLGİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Uğur ŞEKER
BÖLGE MÜDÜRÜ V.

Ek: Sayısal Veri (*.ncz)(ITRF96- 3 Derece)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 782495C7-C8D6-4856-87C7-B7514EDF485A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Üniversite Cad. No:57 Ağacli Yol Bornova/İZMİR Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232)

477 13 15 E-mail :3grupmd@teias.gov.tr

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.3bolgemd@hs01.kep.tr

Bilgi için:Derya ÖZER
Şehir Plancısı



SDP : 115 - İmar ve Şehircilik İşleri

Evrak No : 29902834 - 115 - 3558

Evrak Tarihi : 10-01-2022



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü



Sayı : 43940819-405.02.99 - E.2491827/338
Konu : Kurum Görüşü

05/01/2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 08/12/2021 Tarih ve 120734 Sayılı Yazınız

İlgi yazınıza konu olan, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda yapılması planlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" çalışmaları işi kapsamında, söz konusu alan harita üzerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait St 16" Buca RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16 Bornova-Torbalı Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16 Uzundere RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına ve St 8 ESBAŞ RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hatlarına en yakın mesafelerinin sırasıyla yaklaşık 630 m., 620 m., 500 m. ve 320 m. olduğu tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği nin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu, çalışma yapan İdareye ait olacaktır.

BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasında Kurulumuz açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Ayrıca İzmir İlindeki düşük basınçlı fabrika dağıtım hatları ile şehir içi dağıtım hatlarının işletmelerinin İzmir İli, Dağıtım Lisans Sahibi İZMİRGAZ A.Ş. tarafından yapılması nedeniyle ilgili kurumdan da görüş alınması uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebysadresindendogrulamayabilirsiniz>. Doğrulama Kodu: VjVUbiJJJeHBsYndSaXhrRlhJUnpKdz09

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Erdogan ESER
Büro Görevlisi (Servis)
05/01/2022

Adres	: Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii	Bilgi için	: Nilgün ERGUN
	Kemalpaşa/İZMİR		Kıdemli Büro Görevlisi
Telefon	: 0 (232) 887 1720	Telefon	: 02328871728
Faks	: 0 (232) 887 1520	e-Posta	: nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.izmir-sm@hs01.kep.tr





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü



[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

987CAAD543A96099

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-eby> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
VjVUb1JJJeHBsYndSaXhrRlhJU npKdz09

Adres	: Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii	Bilgi için	: Nilgün ERGUN
	Kemalpaşa/İZMİR		Kıdemli Büro Görevlisi
Telefon	: 0 (232) 887 1720	Telefon	: 02328871728
Faks	: 0 (232) 887 1520	e-Posta	: nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.izmir-sm@hs01.kep.tr



[illegible]

SDP : 622 - Talep, Şikayet, Görüşler

Evrak No : 29902834 - 622 - 91793

Evrak Tarihi : 07-07-2022



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü



Sayı : 43940819-405.02.99 - E.2584477/24347

05/07/2022

Konu : Kurum Görüşü

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 13/05/2022 Tarih ve 066532 Sayılı Yazınız

İlgi yazınıza konu olan, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda yapılması planlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" çalışmaları işi kapsamında, söz konusu alan harita üzerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait St 16" Buca RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16" Bornova-Torbalı Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16" Uzundere RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hattına ve St 8" ESBAS RMA Yüksek Basınçlı Doğal Gaz İletim Hatlarımıza en yakın mesafelerinin sırasıyla yaklaşık 630 m., 620 m., 500 m. Ve 320 m. olduğu tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu, çalışma yapan İdareye ait olacaktır.

BOTAŞ teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Ayrıca İzmir İlindeki düşük basınçlı fabrika dağıtım hatları ile şehir içi dağıtım hatlarının işletmelerinin İzmir İli, Dağıtım Lisans Sahibi İZMİRGAZ A.Ş. tarafından yapılması nedeniyle ilgili kurumdan da görüş alınması uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: QVh0OUdCSFZrcU5QeEdLV0Y5dTZTZz09

Adres	: Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii	Bilgi için	: Nilgün ERGUN
	Kemalpaşa/İZMİR		Büro Sorumlusu
Telefon	: 0 (232) 887 1720	Telefon	: 02328871728
Faks	: 0 (232) 887 1520	e-Posta	: nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.izmir-sm@hs01.kep.tr



**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR**
Endoğan ESER
Büro Görevlisi (Servis)

05/07/2022



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü



[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

EK:

1- Uydu Görüntüsü (1 Sayfa)

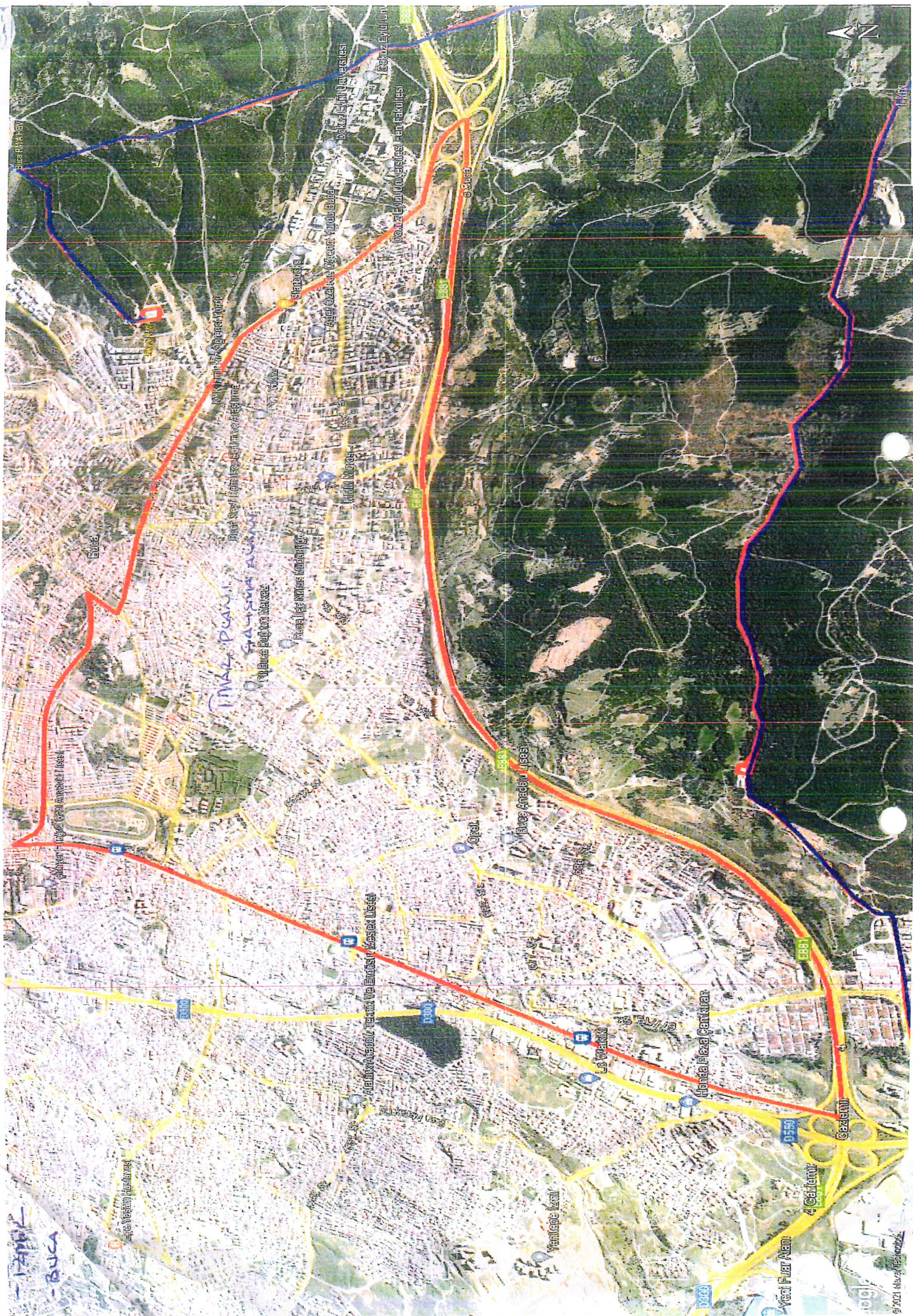
4F47080722642979

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
QVh0OUdCSFZrcU5QeEdLV0Y5dTZTZz09

Adres	: Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii	Bilgi için	: Nilgün ERGUN
	Kemalpaşa/İZMİR		Büro Sorumlusu
Telefon	: 0 (232) 887 1720	Telefon	: 02328871728
Faks	: 0 (232) 887 1520	e-Posta	: nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr.	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.izmir-sm@hs01.kep.tr





- 12000
- BUCA

INAL PLAN
GAYRİMENFAAA
MÜHÜR BİRİMİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-66017023-165.99-2214295

22.02.2022

Konu : (EKEV)İzmir İli Buca İlçesi 2.Etap İmar
Planı Revizyonu Güney Kısmı
(35.25/1285)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Buca Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2021 tarihli ve 120734 sayılı yazısı.

İzmir İli, Buca İlçesinin güney kesimini kapsayan ilgi yazı ekinde sınırlan belirtilen alana yönelik,1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanacağını bildirilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında kurum görüşünün bu doğrultuda bilgi-belgelerin iletilmesinin istendiği ilgi yazı incelenmiştir.

Yaklaşık 1300 hektarlık alana yönelik görüş istemi Müdürlüğümüz Uzmanlarınca hem arşiv hem de yerinde yapılan incelemeler sürdürülmektedir. Planlama alanı içerisinde İnönü Mahallesi, 505 574 ve 748 imar adalar yer alan İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 tarih ve 2015 sayılı kararı ile revize edilerek son şeklini alan Buca Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Buca Kentsel Sit Alanına yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.07.2017 tarih ve 6228 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı, 30.05.2019 tarih/ 9207 sayılı kararı ile de 1/500 ölçekli yerleşim planı yürürlüktedir.

İlk etap yerinde yapılan inceleme çalışmalarında İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesinde 2863 sayılı yasanın 6. ve 7. maddeleri kapsamında tescille önerilecek yapılar tespitlerinde bulunulmuştur. Ancak 6. ve 7. maddeleri kapsamında tescille önerilmesi düşünülen İnönü Mahallesi 550 ada 21 parselin içerisine girilmemiştir. "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının malikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığınca görevlendirilmiş uzmanlara, gerektiği zaman, varlığın kontrolü, incelenmesi, harita, plan ve rölevesinin yapılması, fotoğraflarının çekilmesi, kalıplarının çıkarılması için izin vermeye ve gereken kolaylığı göstermeye mecburdurlar. Ancak, görevliler konut dokunulmazlığı ve aile mahremiyetini ihlal etmeyecek tarzda faaliyetlerini yürütürler." denilen 2863 sayılı yasanın 19. maddesi hükümleri gereğince İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan İnönü Mahallesi 550 ada 21 parselde tespit çalışmalarının yapılmasını sağlanmaya yönelik Müdürlüğümüz ile irtibata geçilmesi,

Planlama alanında mevcutta tescilli ve tescille önerilecek taşınmazların ve bunların koruma alanında tespitlerinde altlık olacak sayısal kadastral ve halihazır verilerin CD ortamında Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda,

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1835F58-56B8-4D09-8806-B12575E42FF8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için:Zülfigar Abbas

DEMİR

Şehir Plancısı



Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek: Planlama Alanı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

İzmir Kadastro Müdürlüğüne
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)(Ek konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1835F58-56B8-4D09-8806-B12575E42FF8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için:Zülfigar Abbas

DEMİR

Şehir Plancısı





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-66017023-165.99-2762205

03.08.2022

Konu : (EKEV) (Kurum görüşü) İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Bölgesi Plan Çalışmalarında tescil-tespit yönelik kurul kararı hk. (35.25/1285)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 01.08.2022 tarihli ve E-66017023-165.02.03-2710296 sayılı yazısı.

İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesinde bulunan ilgi yazı ekinde dağıtımı yapılan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **30.06.2022 tarih ve 14276 sayılı** kararı gereğince 154 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 14, 15, 16, 17, 18, 19 numaralı parsellerde yer alan Şirinyer Hipodromun tarihi sit olarak, Buca İlçesi, İnönü Mahallesi 160 ada 51 parseldeki Giroud Köşkü Harasının korunması gerekli kültür varlığı niteliği tespit edilmiş olup, tescille ilişkin Kurumunuz çalışmalarıyla ilgili görüşlerin 13.3.2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının ve sitlerin tespit ve tescili hakkında yönetmelik' hükümlerinin 6. Maddesi gereği 45 gün içinde Müdürlüğümüze iletilmesi, iletilmemesi halinde görüşünüz olmaksızın konunun Koruma Bölge Kuruluna sunulacağı, bu süreçte söz konusu taşınmazlarda herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmaması ile,

Bahsi geçen taşınmazların mülkiyet durumları ile ED50 6 derece olacak şekilde sayısal verilerin Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek: 30.06.2022 tarih ve 14276 sayılı kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Kültür ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73F7DF05-1A80-44D5-AB82-037A91C5AE95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zülfigar Abbas

DEMİR

Şehir Plancısı



İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü)
Dsi 2. Bölge Müdürlüğü - İzmire
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü (İzmir)ne
İzmir Orman Bölge Müdürlüğüne
İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne
İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne
İzmir Kadastro Müdürlüğüne
İzmir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne
Buca Tapu Müdürlüğüne
Buca Kadastro Birimine
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73F7DF05-1A80-44D5-AB82-037A91C5AE95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için:Zülfigar Abbas

DEMİR

Şehir Plancısı

