BATIPLAN
www.batiplan.com.tr

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2026)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

Adres: Mahall Bomonti B Blok, Konak / İZMİR

İletişim: (0232) 445 56 96

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2026)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

Adres: Mahall Bomonti B Blok, Konak / İZMİR

İletişim: (0232) 445 56 96

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR

KF8CHEVN

MD Tarihi: 16.04.2026
Proje Kayıt No: 35-2026-083
Üye: DOĞUŞ BALDAN (5364)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Çalışma Ekibi

Ahmet Said IMIL – Y. Şehir Plancısı (İYTE - 2016)

Burakhan YAZICI – Şehir Plancısı (İDÜ - 2024)

Beyza YÜKSEL – Şehir Plancısı (DEÜ - 2025)

Simge DEMİRCİ – Şehir Plancısı (MSKÜ - 2025)

Mustafa ERGENÇ – Şehir Plancısı (DEÜ – 2025)

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Miraç ERGÜN – Mimar (DEÜ - 2021)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ - 2016)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ 1
2. BUCA İLÇESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ 4
2.1. Coğrafi Konum 4
2.2. Tarihsel Gelişim 6
2.3. İdari Yapı 7
2.4. Doğal Yapı Özellikleri 8
2.4.1. Topografik & Jeomorfolojik Yapı 8
2.4.2. İklim & Bitki Örtüsü 9
2.5. Nüfus Yapısı & Demografik Özellikler 10
2.6. Sosyal Yapı 12
2.6.1. Eğitim 12
2.6.2. Sağlık 13
2.6.3. Turizm 13
2.7. Ulaşım & Teknik Altyapı 13
3. PLAN SAHASININ GENEL ÖZELLİKLERİ 16
3.1. Coğrafi Konum & İdari Yapı 16
3.2. Plan Sahasının Jeolojik Yapısı 16
3.3. Yürürlükteki Planlar 19
3.3.1. Üst Ölçekli Planlar 20
3.3.2. Alt Ölçekli Planlar 22
3.3.3. Meri Plan Analizleri 25
3.4. Mevcut Durum Analizleri 30
3.4.1. Mülkiyet İyelik Durumu 30
3.4.2. Mülkiyet Uygulama Durumu 31
3.4.3. Arazi Kullanım Durumu 33
4. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM 35
4.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağlıklaştırılması 35

4.2. Kurum & Kuruluş Görüşleri 37
4.3. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi 42
5. PLAN KARARLARI 44
5.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar 44
5.2. Plan Etaplarına İlişkin Kararlar 45
5.3. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Ana Kararlar 49
5.3.1. Kentsel Dönüşüm Bölgeleri (Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar) 49
5.3.2. Düzenleme Sahaları 53
5.3.3. Mevcut Plan Kararları Korunan Alanlar 55
5.3.4. Yenileme & Sağlıklaştırma Alanları 55
5.4. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar 60
5.5. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar 70
5.5.1. Arazi Kullanım Kararları 70
5.5.2. Ulaşıma İlişkin Kararlar 76

1. GİRİŞ

İzmir ilinin nüfus bakımından en kalabalık ilçesi olan Buca'nın; oldukça eski ve yoğun yapılaşmış geniş yüzölçümlü bir kentsel yerleşik alana sahip olmasının yanı sıra şehrin belli başlı üniversite ve hastane gibi kamu kurumlarını barındırması, kent belleğinde oldukça önemli yere sahip koruma alanları içermesi, büyük ölçekli altyapı ve üstyapı projelerine konu olması gibi pek çok faktör göz önüne alındığında İzmir için kritik bir öneme sahip olduğu görülmektedir. Böylesi kalabalık bir nüfusa, geniş yüzölçümüne ve kentsel eşiklere konu olması sebebiyle Buca ilçesi için yürütülmekte olan planlama çalışmalarının, yer yer farklılaşan mekânsal dokuya ilişkin sorunlara yönelik bölgesel çözümler üretilebilmesi adına kendi içinde bölgelere ve etaplara ayrılması gerekliliği doğmuştur.



-Buca İlçesi & Güney Planlama Bölgesi-

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

Bu bağlamda; öncelikli olarak ilçenin kentsel yerleşik alanını doğu-batı güzergahında ikiye ayıran Menderes Caddesi ve devamındaki Erdem Caddesi eşik kabul edilerek söz konusu aksın güney kesiminde kalan yerleşim alanları "Güney Planlama Bölgesi" olarak isimlendirilmiştir. 18 mahalleyi kapsayan ve plan sahasını oluşturan bu bölge toplam yaklaşık **1.305 ha** yüzölçümüne sahiptir.

Güney Planlama Bölgesi'nin genel mekânsal dokusu incelendiğinde; T.J.K. Şirinyer Hipodromu ile Menderes Caddesi arasında kalan kısımları ile Buca Koop Mah. ve yakın çevresi haricinde çoğunlukla düzensiz / sağlıksız bir biçimde yapılaşmış olduğu görülmektedir. Bu durum yalnızca yapı stokunun fiziki niteliği ile ilgili olmayıp, yapılı çevreyi oluşturan pek çok unsurun; sokak dokusunun, donatı alanları / yeşil alanların düzensiz / yetersiz olmasından kaynaklı olup, topyekûn bir iyileşme için bütüncül bir planlama yaklaşımına ihtiyaç duyulmaktadır. Tek başına yapı stoku sağlıklı olsa dahi bir doğal afet sonrası müdahale araçlarının en kısa sürede yapılara ulaşabileceği kesintisiz bir ulaşım altyapısı olmaması, toplanma alanı olarak kullanılabilecek yeşil alanlar bulunmaması gibi sorunlar kenti doğal afet risklerine karşı dirençsiz bir hale getirmektedir. Bununla birlikte yapılı çevrenin vatandaşların yaşam kalitesini olumlu yönde etkileyecek niteliklere sahip olmaması, yapı stokunun iyileştirilmesi ve daha nitelikli yeni yapılar oluşturulması yönündeki eğilimi de olumsuz etkilemektedir. Buca İlçesinin yürürlükteki imar planlarında kentsel altyapı alanlarına ayrılmış kullanımların oranı %10,7 iken mevcut arazi kullanım durumunda bu oran %6,3'tür [1]. Bu durum imar planlarındaki kentsel altyapı alanları oranının artırılması gerektiğine işaret ettiği gibi bu alanlara ilişkin kararların uygulamaya geçirilebilirliğinin de temin edilmesi önem arz etmektedir. Bununla birlikte; İzmir genelinde ikamet amaçlı kullanılan binaların %56'sı "4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun"un yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce inşa edilmiş olmaları [2] sebebi ile doğal afetlere karşı dirençsiz kabul edilmekte olup, bu oranın Buca için daha yüksek seviyelerde olduğu tahmin edilmektedir. Nitekim Güney Planlama Bölgesi, yer yer nitelikli yapılara / sağlıklı bir yapılı çevreye sahip alanlar barındırsa da bu alanların plan sahasına oranı %30'u geçmemektedir. Oysa ki Buca ilçesi / Güney Planlama Bölgesi; Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Kampüsü,

1 03.10.2024 tarihli, 143 Sayılı Meclis Kararı ile Onanmış "Buca Belediyesi Stratejik Plan 2025-2029".

2 Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Tarafından 2021 Yılında Yapılan "Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması (BKNA)".

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

Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi önemli kurumlarının, T.J.K. Şirinyer Hipodromu, Hasanağa Bahçesi gibi büyük ölçekli açık / yeşil alanların varlığı, İzmir Kent Merkezi, Fuar İzmir, Adnan Menderes Havalimanı gibi yerlerin tam kesişiminde konumlu olması, Buca Onat Tüneli, M2 Buca Metrosu gibi devam eden önemli altyapı / üstyapı yatırımlarına konu olması gibi avantajları düşünüldüğünde, modern planlama ve şehircilik pratikleri kılavuzluğunda yapı stokuna ve yapılı çevresine yönelik gerekli iyileştirmelerin yapılması halinde dirençli, yaşam kalitesi yüksek bir yerleşim olarak potansiyelini açığa çıkaracaktır.

Bu doğrultuda "İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı" ile:

- İvedilikle kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyan yapıların kümelendiği bölgelerin tespit edilmesi,
- Bu alanlarda yalnızca eski ve dirençsiz yapı stokunun değil, yapılı çevrenin de topyekûn iyileştirilmesine yönelik kentsel dönüşüm stratejilerinin belirlenmesi,
- Tespit edilen kentsel dönüşüm bölgelerinde kazanılmış imar haklarının korunma esasına dayalı olarak bütüncül uygulamaların önünün açılması,
- İmar hakkı bulunmasına karşın henüz yapılaşmaya konu olmamış bölgelerde kamusal kazanımların güncel / öncelikli ihtiyaçlarına yönelik gerçekleşmesine dair arazi kullanım kararları üretilmesi,
- Giderek artan taşıt trafiği sorununun alternatif güzergahlar önerilerek, kopuk ve düzensiz durumda olan yollar sürekli hale getirilerek ve yaya / bisiklet ulaşımını teşvik edecek sürdürülebilir ulaşım koridorları belirlenerek bertaraf edilmesi,
- Uygulamaya dönük sorunlar sebebi ile yıllardır hayata geçirilemeyen kentsel altyapı alanlarına ve âtıl durumda kalan diğer alanlara ilişkin güncel koşullar doğrultusunda çözüm sunulması,
- Yaşama, çalışma, dinlenme ve sosyalleşme mekanlarının homojen bir biçimde dağılarak birbirleri ile etkileşim kurduğu yaşayan bir kent dokusu oluşturulması,

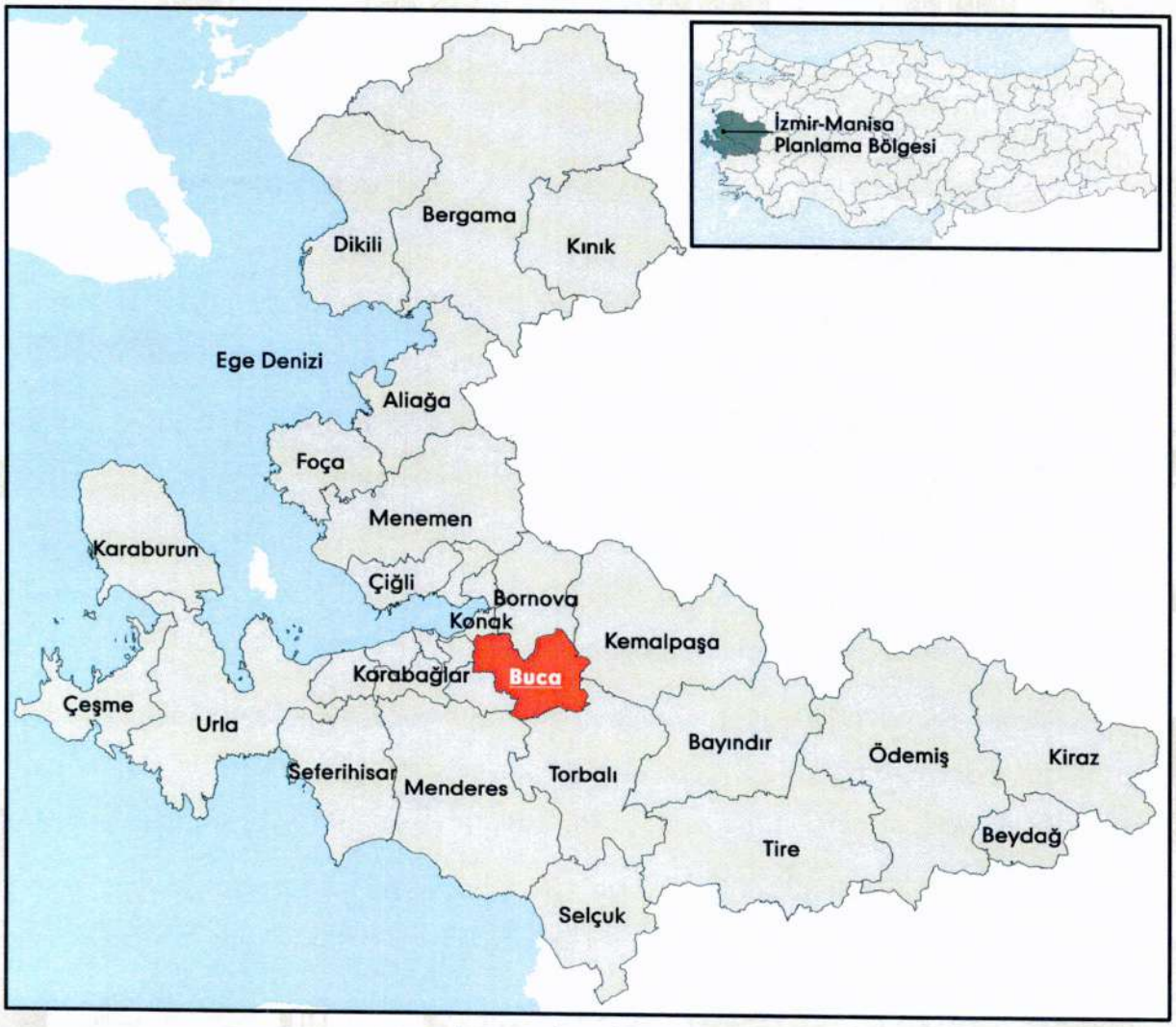
amaçlanmıştır.

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

2. BUCA İLÇESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Coğrafi Konum

Buca ilçesi; İzmir iline bağlı 30 ilçeden birisi olup, İzmir Kent Merkezi'nin yaklaşık 6 km. güneydoğusunda yer almaktadır ve yaklaşık 178 km^2 yüzölçümüne sahiptir. Denizden yüksekliği yaklaşık 38 mt. olan ilçe; batısından Gaziemir ve Karabağlar, doğusundan Kemalpaşa, güneyinden Torbalı, kuzeybatısından Konak ve Bornova ile çevrelenmiştir.



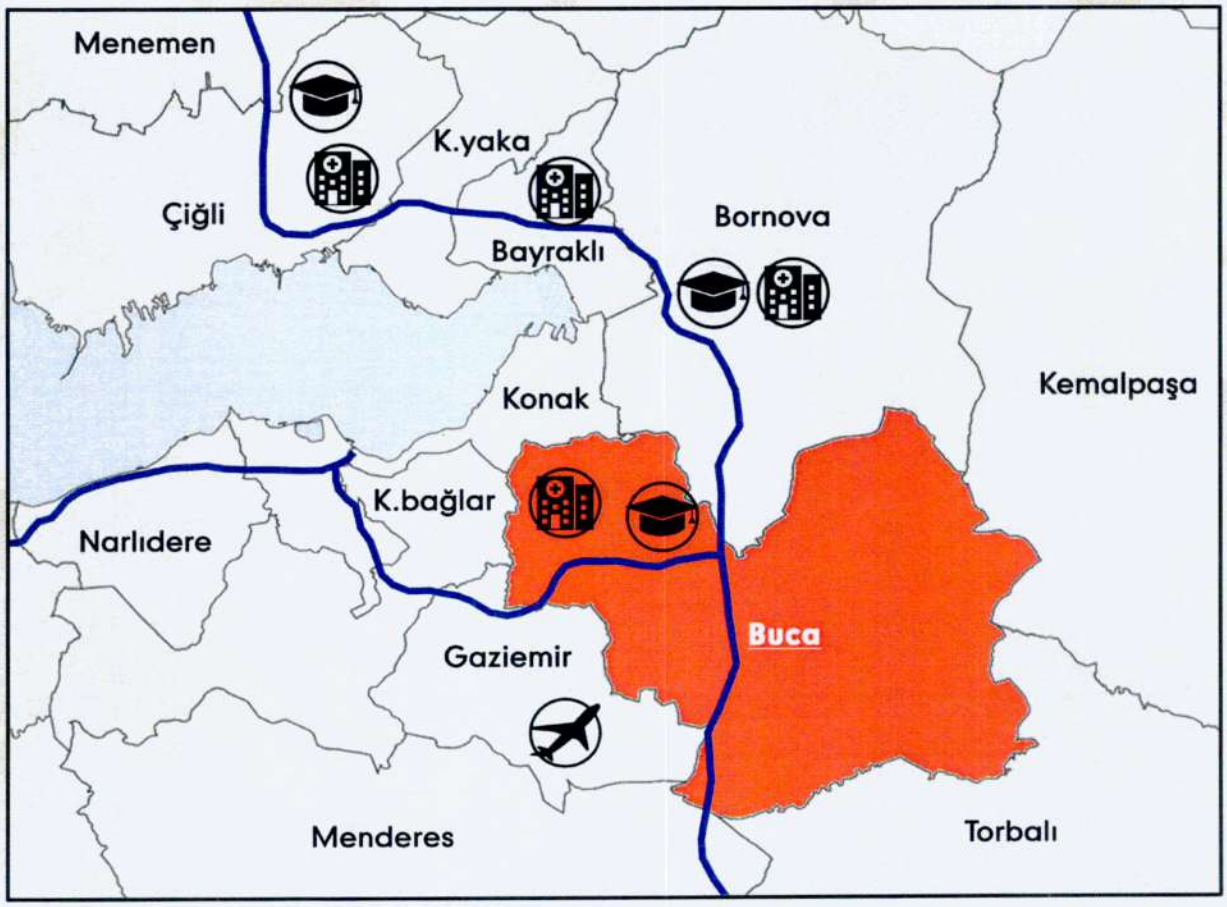
-Buca İlçesinin İzmir İlindeki Konumu-

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

Buca ilçesinin İzmir'in önemli noktalarına ve komşu ilçe merkezlerine uzaklığı şu şekildedir:

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 Noktalara ve Komşu İlçe Merkezlerine Uzaklığı-



-Buca İlçesinin İzmir İlindeki Yakın Konumu-

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

2.2. Tarihsel Gelişim

Günümüz Buca ilçe sınırları içerisine isabet eden en eski yerleşimlerin tarihinin, bulunan Antik Çağ eserlerine istinaden M.Ö. 130'lu yıllara dayandığı düşünülmektedir. Roma İmparatorluğu (M.Ö. 133 – M.S. 395) tarafından inşa edilen Su Kemerleri günümüzde hala ayaktadır. Tarih boyunca Paradiso ve Kızılçullu isimleriyle anılmış olan bölgeye bugün, bulunduğu mahalleye de ismini verecek şekilde Şirinyer denmektedir.

Resmi kayıtlarda "Buca" adına ilk kez 1688 yılı Fransız Konsolosluğu kayıtlarında, 1.000-2.000 kişi nüfuslu bir Rum köyünün tariflendiği metinde rastlanmaktadır. 1700'lü yıllarda da ufak bir sayfiye yeri olarak kullanılan Buca için 1872 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından İzmir-Aydın Demiryolu Hattı kapsamında Buca Tren İstasyonu'nun aktif hale gelmesi bir dönüm noktası olmuştur. Alsancak Limanı'na bağlanan demiryolu bölgede ticareti faaliyetler için kritik hale gelmiştir. O dönemlerde İzmir'de ticaret ile uğraşan bilhassa Levanten aileler; Buca'da inşa ettirdikleri köşk tipi yapılarda ikamet etmeye başlamıştır.

1900'lü yılların başında nüfusu 10.000'i bulan Buca'da yalnızca köşkler inşa edilmemiş, yapılı çevre de sosyo-kültürel faaliyetleri destekleyecek biçimde geliştirilmiştir. İzmir'in ilk elektrikli sokak aydınlatmalarının kullanıldığı Buca'da Türkiye'de ilk kez (Bornova ve Karşıyaka ile birlikte) futbol ve tenis sporları oynanmaya başlanmış, (2023 yılında Tarihi Sit Alanı ilan edilen) T.J.K. Şirinyer Hipodromu Türkiye'nin ilk at yarışına ev sahipliği yapmıştır.

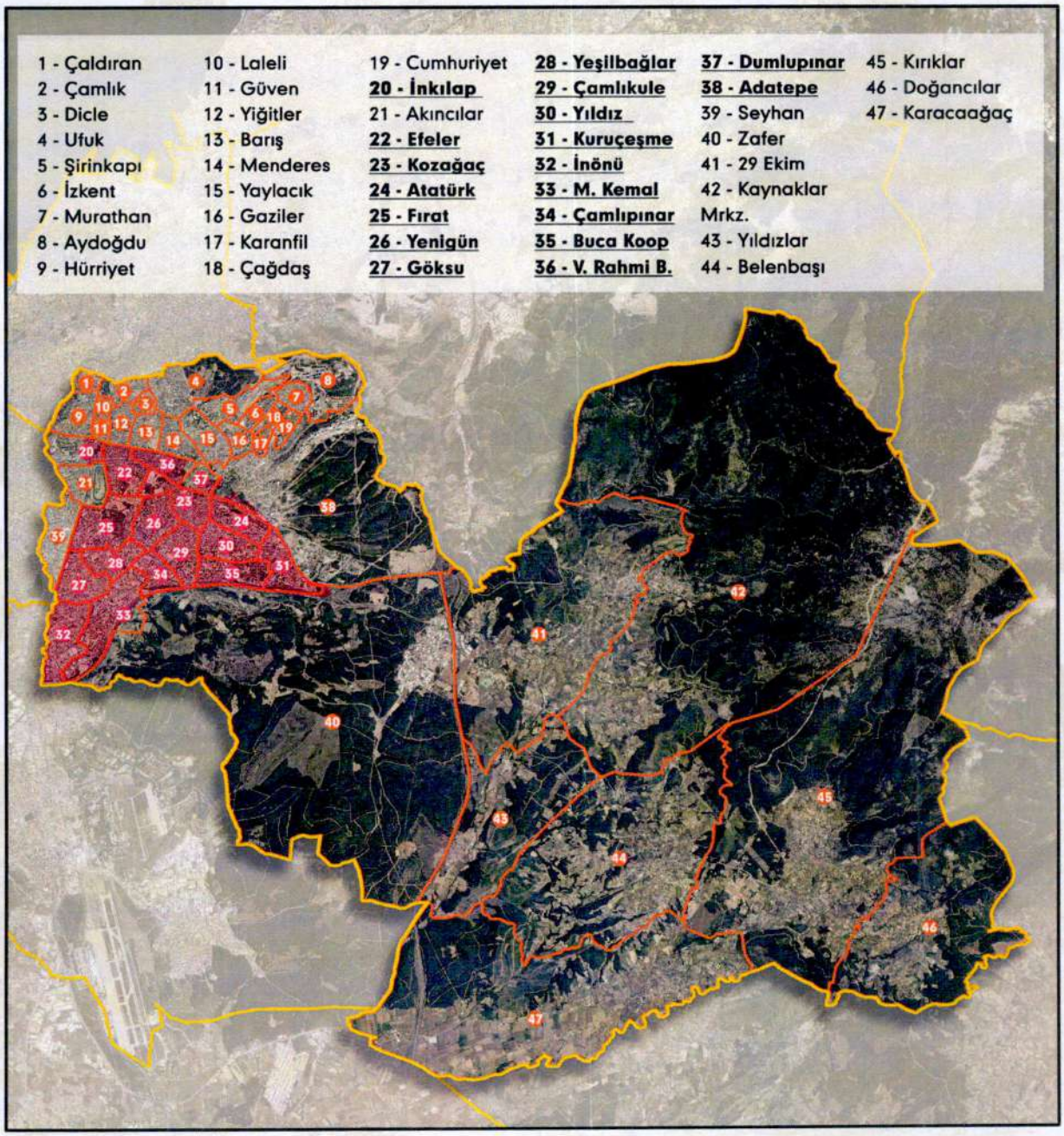
1922 yılında Rum ailelerin Buca'yı terk etmelerinin ardından bölgede tarım ve ticaret faaliyetleri büyük sekteye uğramıştır. 1950'li yıllara gelindiğinde ise bölgenin ticaret faaliyetleri bakımından önemini yitirmiş olması, eskiyen / yıpranan köşklerin büyük onarım maaliyetleri gerektirmesi gibi sebeplerden ötürü Levanten aileler de büyük ölçüde Buca'dan ayrılmıştır.

Takip eden yıllarda İzmir'in pek çok yerleşimi gibi Buca da kırdan kente düzensiz göç neticesinde gecekondu ağırlıklı bir biçimde kontrolsüz bir büyüme sürecine girmiş ve eski sayfiye yeri dokusunu kaybederek günümüzdeki büyük ölçüde düzensiz dokusuna bürünmüştür. İlçedeki tarihi köşklerin ise pek çoğu zamanla yıkılmış veya harabe hale gelmiş olup, bir kısmı şahıslar tarafından, bir kısmı ise farklı kamu kurumları tarafından restore edilerek günümüzde aktif olarak kullanılabilir hale getirilmiştir.

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

2.3. İdari Yapı

İzmir iline bağlı 30 ilçeden birisi olan Buca; 1987 yılında yürürlüğe giren 3392 sayılı Yasa ile ilçe statüsünü kazanmıştır. Önceden Kırıklar, Karacaağaç 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-

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

2.4. Doğal Yapı Özellikleri

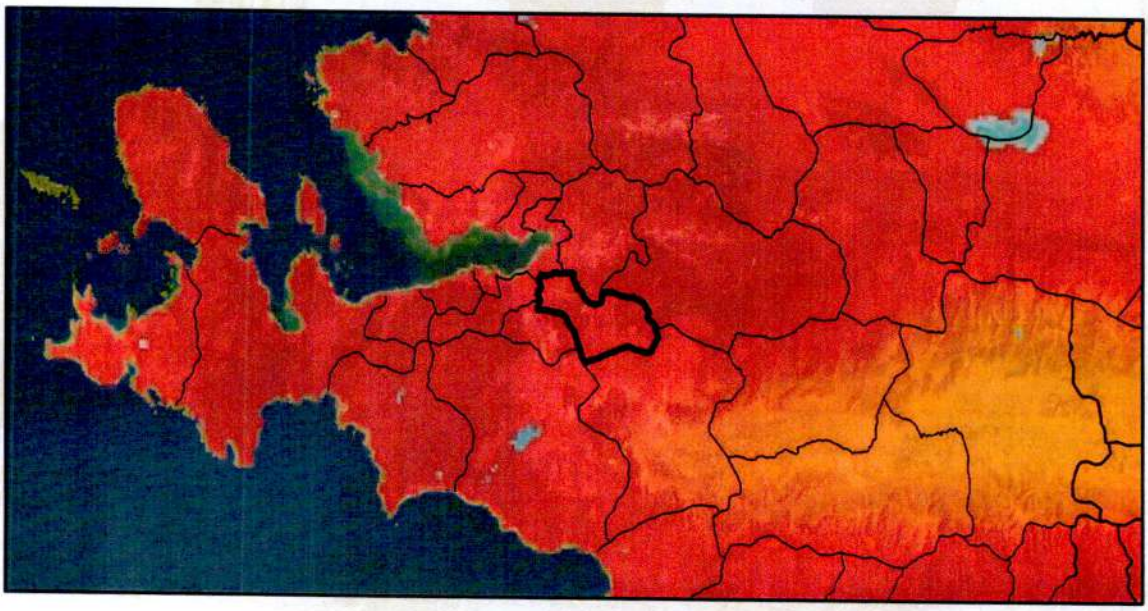
2.4.1. Topografik & Jeomorfolojik Yapı

Buca ilçesi, Nif Dağı'nın batı eteklerinde körfeze bakan sırtlar üstündeki düzlüklerde yer almaktadır. İlçenin kentsel yerleşik alanının deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 90 mt. olup topografyası ağırlıklı olarak %0-%10 seviyeleri ile hafif eğimlidir. Kentsel yerleşik alanın güney kesiminde eğim İzmir Çevre Yolu'na cepheli kısımlarda aniden yükselmekte, kuzey kesiminde ise yer yer vadi yamaçlarında %30-%40 seviyelerine çıkmaktadır.

İlçe, İzmir Körfezi'ne akan Melez Çayı havzasında konumlu olup, çayın ana kollarından Güzelçam, Kozağacı ve Armutlu Dereleri kentsel yerleşik alan içinden geçmektedir.

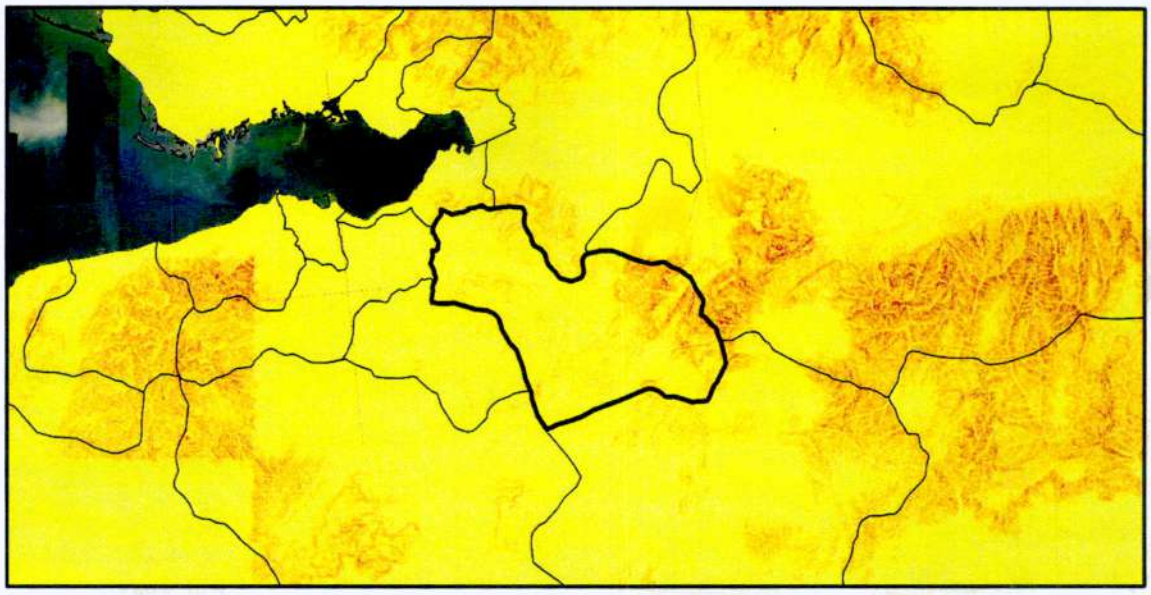
İlçede ağırlıklı olarak 3 farklı toprak tipi görülmektedir. İlçenin güneybatı kesimi Melez Çayı'nın taşıyarak yığdığı alüvyonlar ile kaplı olup orta erzoyonlu Rendzina Toprak grubuna sahipken, kuzey ve doğu kesimlerinde orta erozyonlu Kırmızı ve Kahverengi Akdeniz Toprakları, kuzeybatı ve batı kesimlerinde az erozyonlu Kahverengi Orman Toprakları yayılmıştır.

Buca İlçesi, T.C. İçişleri Bakanlığı, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre "1. Derece Deprem Bölgesi"nde yer almaktadır.



-Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda Buca İlçesi (Kaynak: TUCBS)-

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



-Buca İlçesi'nin Eğim ve Diklik Durumu (Kaynak: TUCBS)-

2.4.2. İklim & Bitki Örtüsü

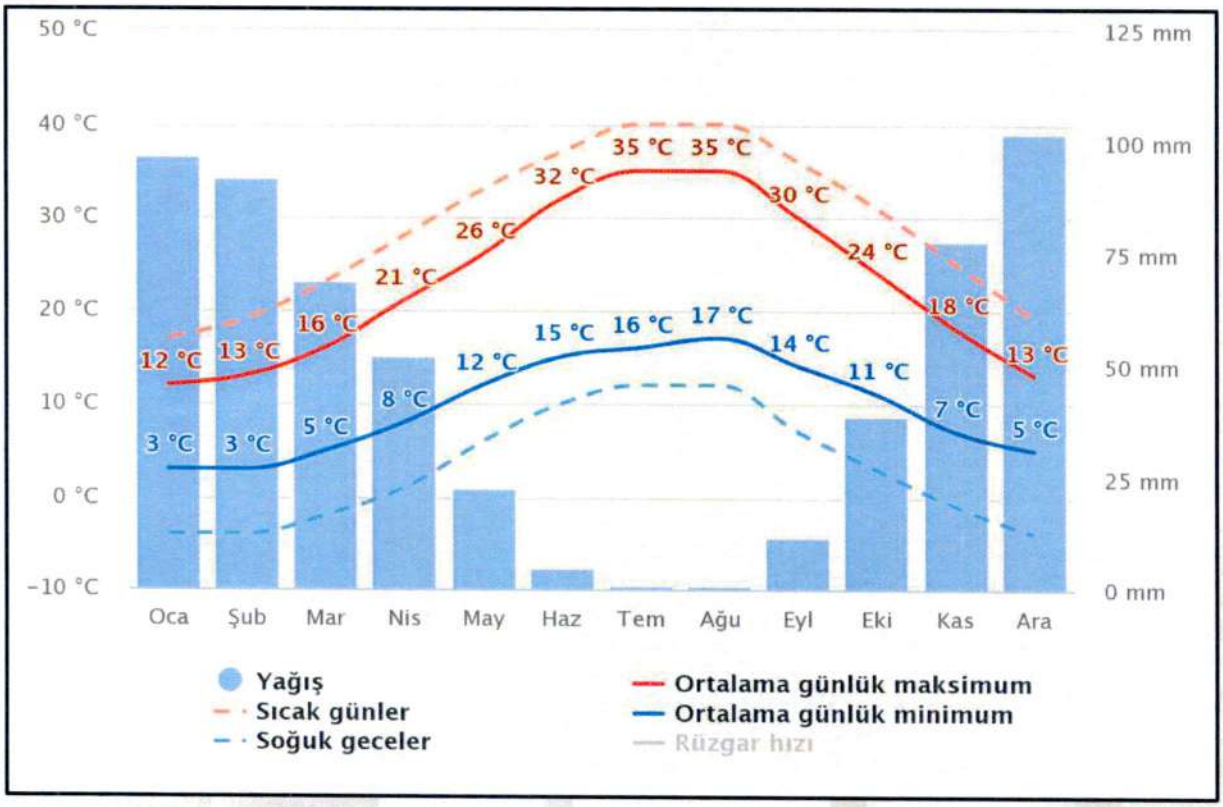
Akdeniz İklimi'nin hüküm sürdüğü Buca İilçesinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül döneminde ortalama sıcaklıklar 25 C°'yi aşmaktadır.

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.

Akdeniz İklimi'nin etkilerine bağlı olarak ilçenin bitki örtüsü ağırlıklı olarak kuraklığa dayanıklı, delice, menengiç, zakkum, katırtırnağı ve fundaların oluşturduğu makiler ile bilhassa Nif Dağı eteklerinde küçük topluluklar halinde iğne yapraklı ormanlar ile yüksek yapılı, kalın gövdeli, tek ağaç şeklinde kızılçam, karaçam, fıstıkçamı, meşe ormanları görülmektedir.

İlçenin doğu sınırına cepheli Kaynaklar ve Kırıklar Mahalleleri, tabiat anıtı olarak da tescilli ağaçlar ve ormanlar, göletler, trekking rotaları gibi pek çok doğal zenginlik barındırmakta ve İzmir'de doğa turizmi bakımından ön plana çıkmaktadır.

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



-Buca İlçesi İklim Diyagramı (Kaynak: Meteoblue)-

2.5. Nüfus Yapısı & Demografik Özellikler

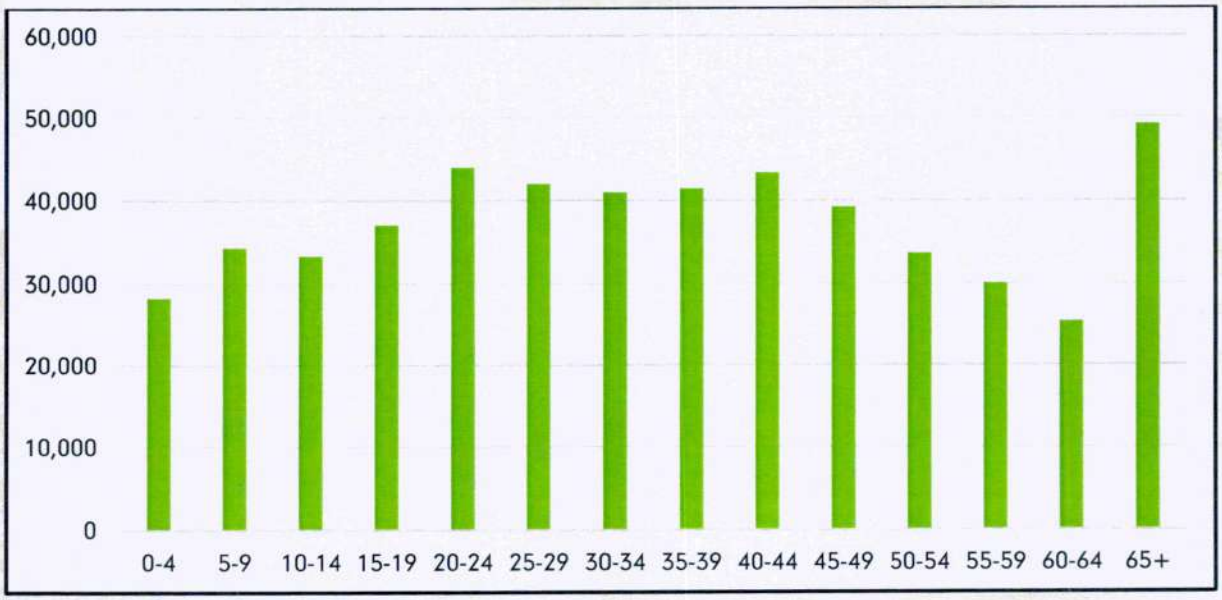
İlçe statüsüne kavuştuğu 1987 yılından 2022 yılına dek nüfusu hep artan Buca, ilk kez 2022 yılında nüfus kaybetmeye başlamış, buna karşın 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) verilerine göre **520.941 kişi** olan nüfusu İzmir'in en kalabalık ilçesidir ve Türkiye'nin 40 ilinden daha fazla nüfusa sahiptir. İlçe nüfusundaki bu azalış trendi İzmir Merkez Kent'i oluşturan Konak ve Karşıyaka gibi ilçeler ile paralel olup, COVID-19 Pandemi sürecinde değişen konaklama tercihleri ve 2020 tarihli Ege Denizi Depremi'nin bu azalışı tetikleyen başlıca unsurlar olduğu düşünülmektedir.

İlçede yaşayan nüfusun yaş dağılımı incelendiğinde nüfusun genel olarak orta yaş (25-45) grubunda kümelendiği, bunu da genç nüfusun (15-25) takip ettiği görülmektedir. İlçenin %52'sini orta yaş nüfusu, %34'ünü genç nüfus, %14'ünü ise 60 yaş ve üzeri nüfus oluşturmaktadır.

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

Yıllar	Erkek	Kadın	Toplam
2025	257.974	262.967	520.941
2024	259.126	264.067	523.193
2023	259.996	263.491	523.487
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 Yıllara ve Cinsiyete Göre Nüfusu (Kaynak: TÜİK, 2025)-



-Buca İlçesi 2025 Yılı Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (Kaynak: TÜİK, 2025)-

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

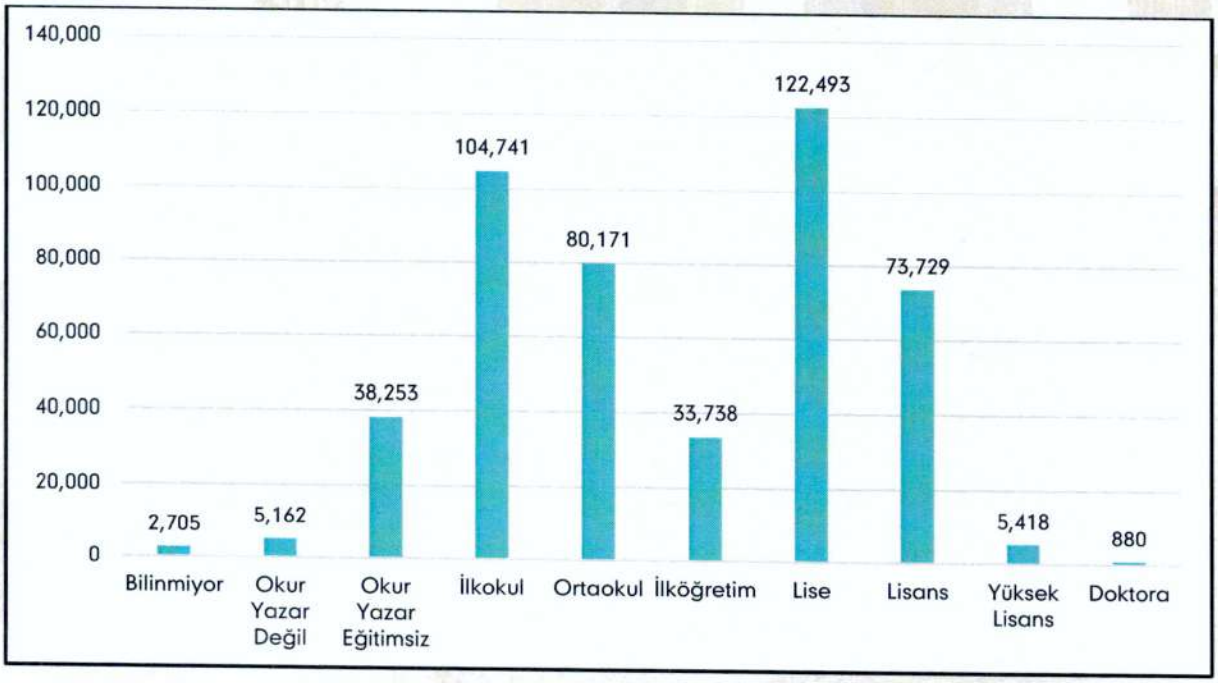
2.6. Sosyal Yapı

2.6.1. Eğitim

Buca ilçesi, eğitim düzeyi bakımından 30 ilçe arasında 17. sıradadır. İlçede okur-yazarlık oranı %99 düzeyinde iken, nüfusun %40'i ilköğretim düzeyinde okullardan, %33'ü lise ve dengi okullardan, %24'ü ise yüksek okul ve üniversite düzeyinde okullardan mezundur.

İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü verilerine göre Buca'da, T.C. Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı toplam 103 adet okul ve 1.213 adet derslik bulunduğu görülmektedir. Bu okullarda 73.019 öğrenci öğrenim görmekte ve 4.441 öğretmen görev yapmaktadır.

Buca ilçesi, İzmir'in 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 ek binalar 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 2025 Yıllı Eğitim Düzeyleri-

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

2.6.2. Sağlık

Buca ilçesi, İzmir'in en büyük sağlık kuruluşlarından olan İzmir Demokrasi Üniversitesi Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ev sahipliği yapmaktadır. İzmir kent bütününe hizmet veren bu 455 yatak kapasiteli hastaneye ek olarak ilçede; İlçe Sağlık Müdürlüğü verilerine göre 158 Aile Hekimliği Biriminden oluşan 41 adet Aile Sağlığı Merkezi ile birinci basamak sağlık hizmetleri sunulmaktadır.

2026 yılında T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada Buca İlçesi, Tınaztepe Mahallesi'nde, İzmir Çevre Yolu'na cepheli 35 ha'lık alanda 1.200 yatak kapasiteli bir Şehir Hastanesi inşa edileceği duyurulmuş, bu doğrultuda üst ölçekli plan değişikliği onanmıştır.

2.6.3. Turizm

Buca ilçesi, doğa ve tarih turizmine yönelik büyük potansiyel teşkil edecek unsurlar barındırmasına karşın halihazırda bu potansiyeli gerçekleştirdiği bir noktada değildir.

İlçenin doğu sınırına cepheli Kaynaklar ve Kırıklar Mahalleleri, tabiat anıtı olarak tescilli ağaçlarla birlikte ormanlar, göletler, trekking rotaları gibi doğal zenginlikler barındırmakta ve İzmir'de doğa turizmi bakımından gelişim göstermektedir.

1800'lü yılların sonuna doğru ilçeye demiryolu gelmesi ile birlikte bilhassa Levanten aileler tarafından çok sayıda köşk inşa ettirilmiş ve İlçe İzmir'in bir banliyösü olarak özgün bir mimari kimlik kazanarak gelişmiştir. Ancak bu köşklerin pek çoğu günümüze ulaşamamıştır veya günümüzde âtıl durumdadır. Günümüzde dahi koruma kararlarına rağmen bu yıkımların devam etmesi ve en son 2025 yılında Roels Köşkü'nün yıkılması, Forbes Köşkü ve Profitis Ilias Ortodoks Kilisesi gibi pek çok eserin harabe ve erişime kapalı halde bulunması gibi faktörler ilçenin tarih turizmi potansiyeline de büyük bir zarar getirmektedir.

2.7. Ulaşım & Teknik Altyapı

İzmir Kent Merkezi'nin (Konak) güneyinde konumlanmış olan ilçeye taşıt ile ana ulaşım ağırlıklı olarak;

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

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

rotaları üzerinden yapılmaktadır. Konak Tüneli ve Homeros Bulvarı'nın devamında inşa edilmekte olan Onat Tüneli ise (Bornova ilçesi) İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzanarak yakın gelecekte şehir içi ulaşımda büyük bir rol üstlenecektir.

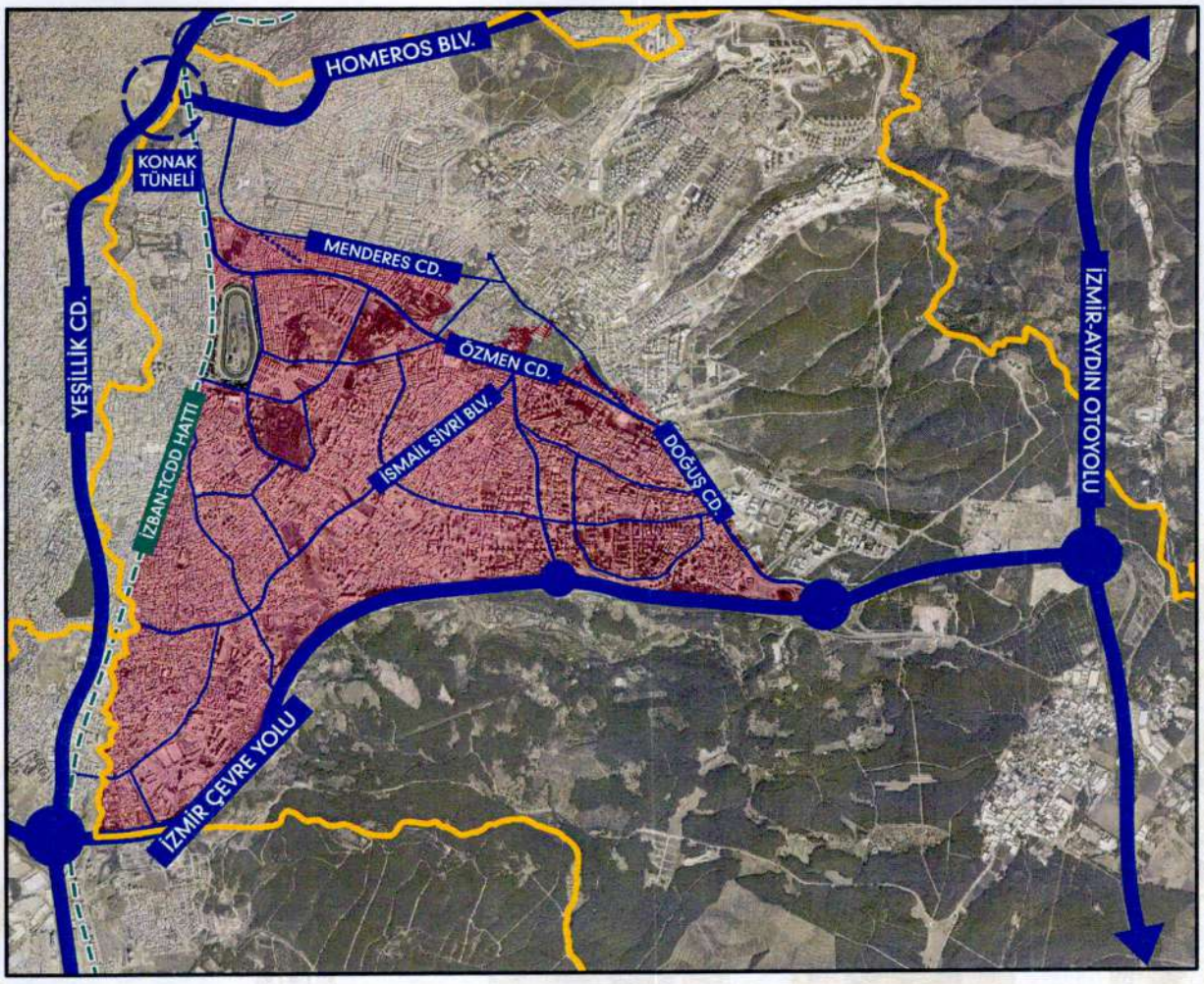
İlçe içindeki taşıt ulaşımında ise Menderes, Özmen ve Doğuş Caddeleri ile Gazeteci Yazar İsmail Sivri başlıca güzergahlar olarak hizmet vermektedir. Bu güzergahların kesiştiği Üçkuyular Meydanı'nda ise pik saatlerde ciddi trafik sıkışıklığı yaşanmaktadır.

İlçeye toplu taşıma ile ulaşımda en büyük rol, Aliağa-Selçuk ilçeleri arasındaki banliyö hattında hizmet veren İzmir Banliyö Sistemi (İZBAN)'a aittir. Bilhassa Şirinyer İstasyonu İZBAN hattının en işlek istasyonlarından birisi olup, Koşu ve İnkılap İstasyonları da Buca İlçesi'ne hizmet vermektedir. Bununla birlikte; İzmir tarihinin en büyük altyapı yatırımı olan ve 2028 yılında Üçyol-Çamlıkule İstasyonları arasındaki birinci etabının faaliyete geçmesi, sonrasında ise Fuar İzmir'e kadar uzatılması planlanan M2 Buca Metrosu'nun tamamlandığında gerek Buca içi ulaşımda gerek dış ulaşımda büyük avantaj sunarak mevcut taşıt trafiğinin azaltılmasına ciddi katkı sunacağı öngörülmektedir.

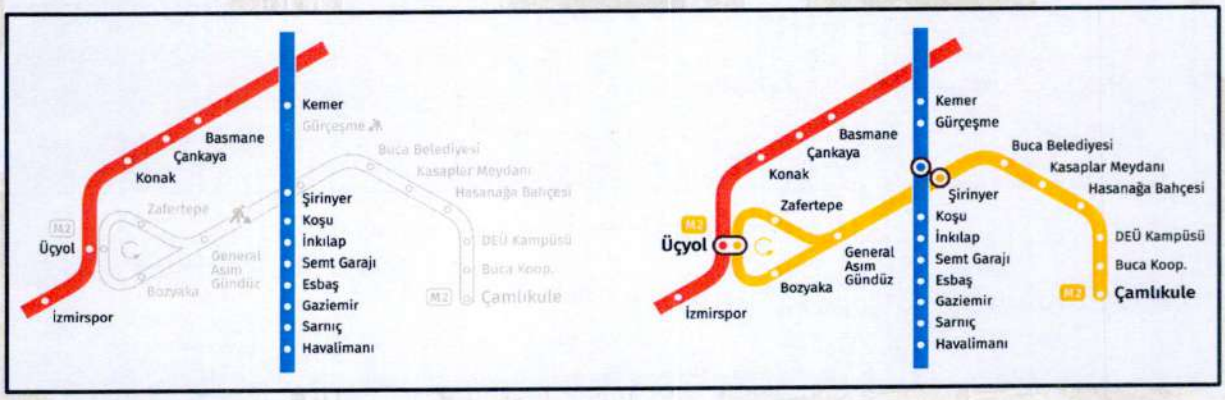
Mevcut ve gelecek raylı sistemlere ek olarak halihazırda ESHOT Genel Müdürlüğü'ne bağlı otobüsler ve özel dolmuş seferleri de toplu taşımada büyük öneme sahiptir.

İlçenin kentsel yerleşik alanından geçen dereler İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) tarafından ıslah edilmiş olup, İzmir Büyük Yağmur Suyu Ayrıştırma Projesi kapsamında 19 mahallede yağmur suyu ve atık su ayrıştırma çalışmaları devam etmektedir. Kanalizasyon taşkını riskini bertaraf etmek adına 2026 yılında Özmen Caddesi, Erdem Caddesi gibi önemli güzergahların altyapı unsurları yenilenmiştir.

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



-Buca İlçesi Mevcut Ana Ulaşım Ağı-



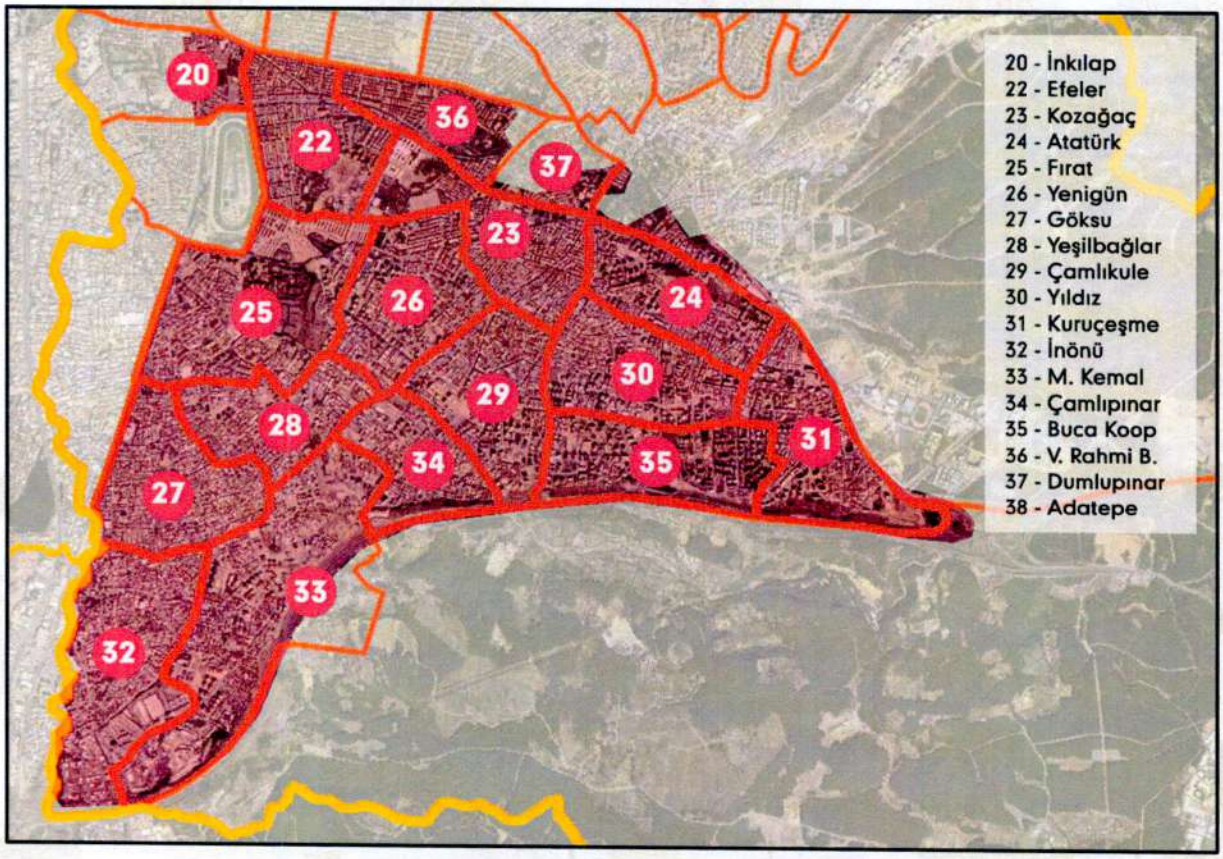
***-M1:** Bornova-Narlıdere Metrosu, **M2:** Buca-Üçyol Metrosu, **İZBAN:** İzmir Banliyö Hattı (Kaynak: izmirmetromap.tr)-*

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

3. PLAN SAHASININ GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1. Coğrafi Konum & İdari Yapı

Plan sahası, Buca ilçesi kentsel yerleşik alanını doğu-batı güzergahında ikiye ayıran Menderes Caddesi ve devamındaki Erdem Caddesi eşik kabul edilerek söz konusu aksın güney kesiminde kalan, 14 mahalleyi tamamen, 4 mahalleyi kısmen kapsayan toplam yaklaşık **1.305 ha** yüzölçümlü alandan oluşmaktadır.



-Plan Sahasının Konumu & İdari Bölünüşü-

3.2. Plan Sahasının Jeolojik Yapısı

Plan sahasının farklı tarihlerde onanmış 2 adet "Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" bulunmaktadır. Bunlar:

- Plan 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 onanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu",

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

- Plan sahası içinde bulunan ve İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.12.2018 tarihli ve 597 sayılı kararına istinaden koruma 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 onanan "1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve "1/1.000 Ölçekli Uyulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"dur.

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

"Önlemli 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 taşıttırılmalıdır.
- Zemin ve etüt çalışmalarında stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilerden 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 ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

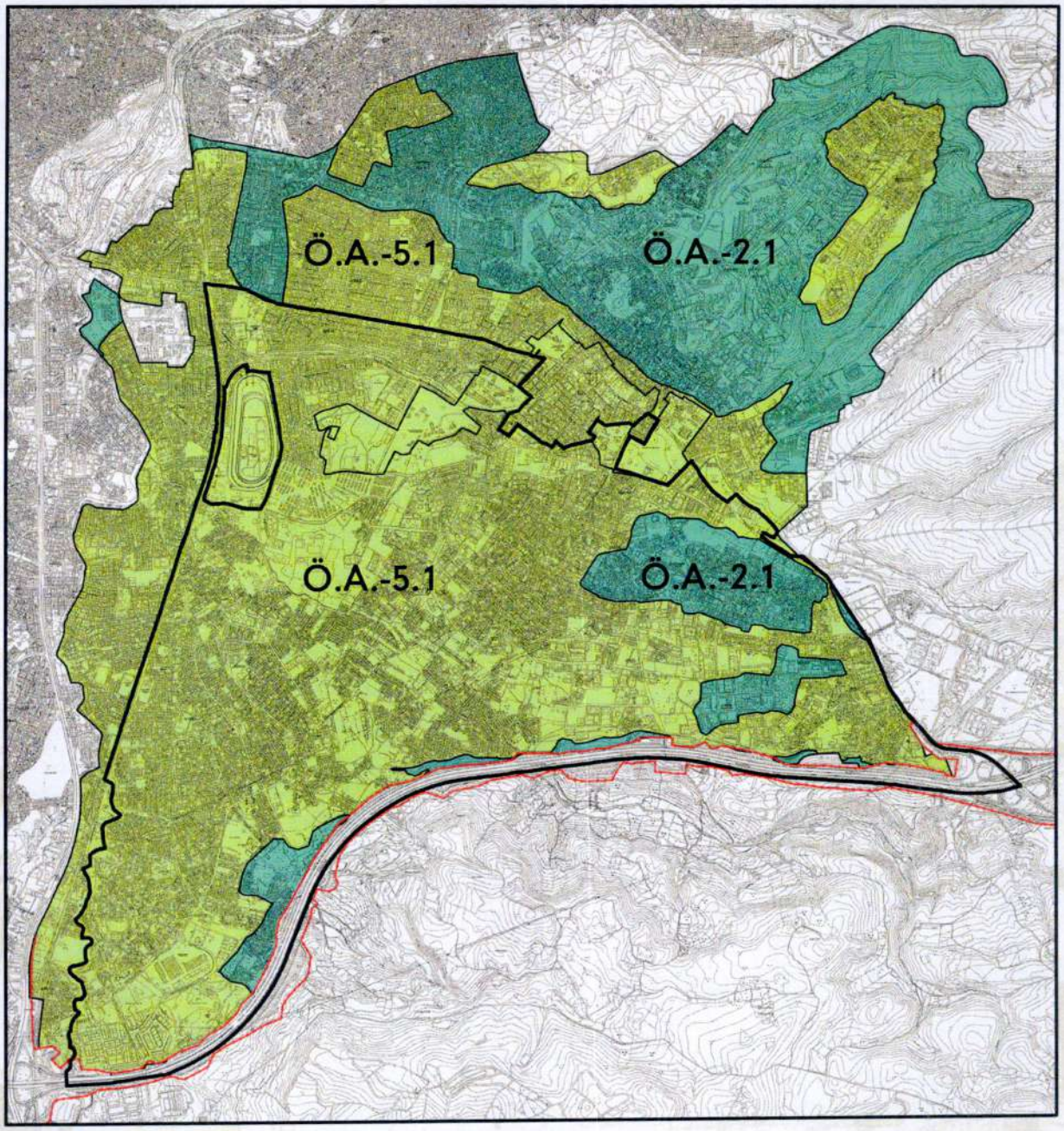
Adres: Mahall Bomonti B Blok, Konak / İZMİR
İletişim: (0232) 445 56 96

- Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Zemin etüt çalışmalarında, ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri yapılarak olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

"**Önlemli 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 bırakılmalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin tartışılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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



-Plan Sahasının Jeolojik Yapısı-

3.3. Yürürlükteki Planlar

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 irdelemiştir.

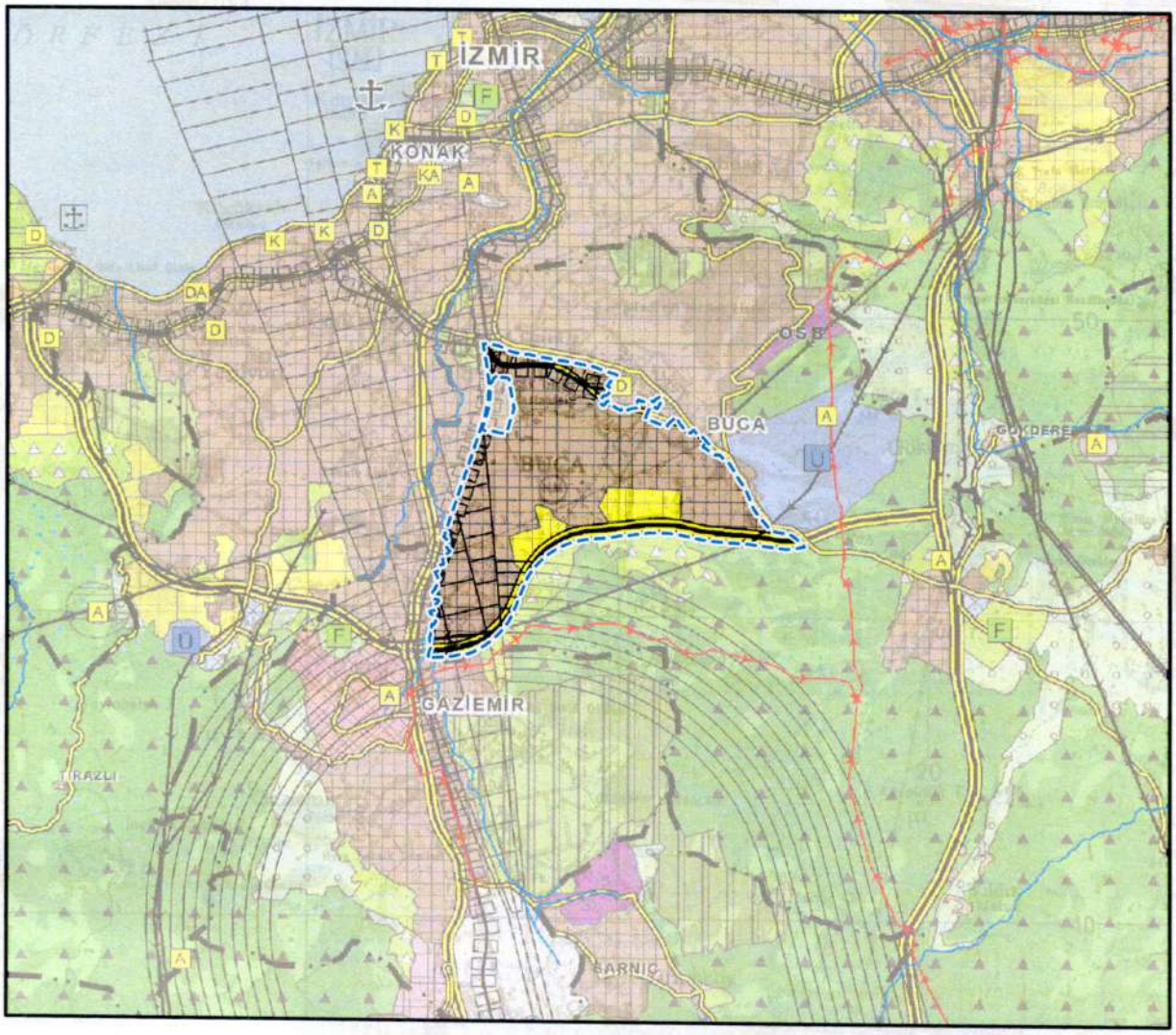
Adres: Mahall Bomonti B Blok, Konak / İZMİR
İletişim: (0232) 445 56 96

3.3.1. Üst Ölçekli Planlar

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

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

Bu planda saha çok büyük oranda "Kentsel Yerleşik Alan" ve kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kalmakta olup planlama sahasından "Demiryolu-Raylı Sistem", "Otoyol-Ekspres Yol" kullanımları geçmekte ve plan sahasının güneyinde İzmir Adnan Menderes Hava Alanı'na ait "Mania Sınırı" izleri görülmektedir.



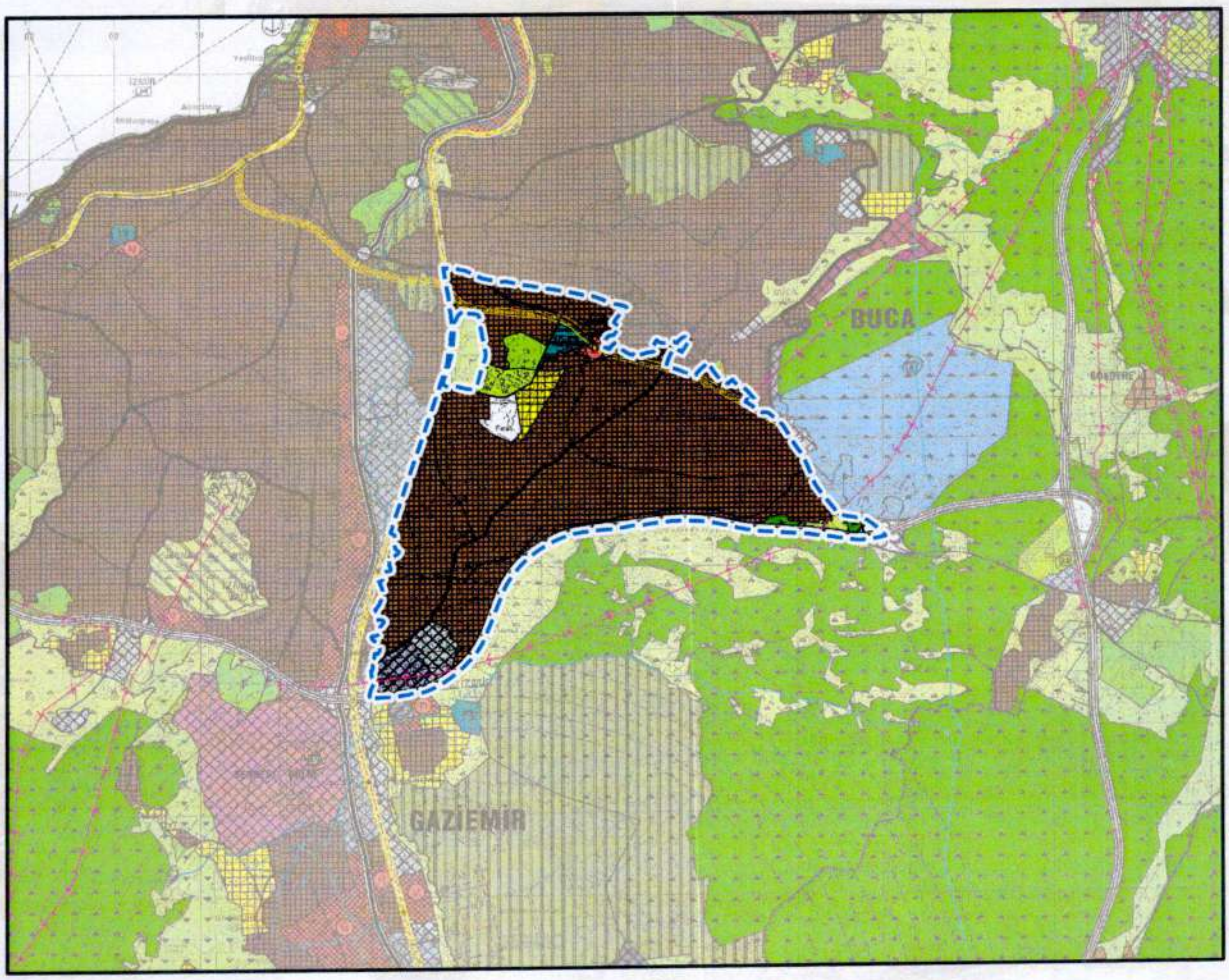
-Plan Sahasının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

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

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

Plan sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarihli, 05/843 sayılı meclis kararıyla onanan "1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"nda; L18-A2 ve L18-A3 paftalarına isabet etmektedir.

Bu planda saha çok büyük oranda "Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar" kullanımında kalmakta olup, sahanın farklı kesimlerinde "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" lekeleri bulunmaktadır. Ayrıca plan sahasında "Birinci Derece Yol", "İkinci Derece Yol", "Üçüncü Derece Yol" ile "Otoyol" izleri görülmektedir.



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

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

Plan sahasının (Giraud Çiftliği ve Yakın Çevresi olarak anılan) 19 ha'lık kısmında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarihli, 05.753 sayılı meclis kararıyla onanan plan değişikliğinin İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/448 esas sayılı dosyasında açılan davada; 20.02.2025 tarihli, 2025/93 sayılı karar ile iptal edilmesi sebebi ile bu kısım plansız duruma düşmüştür.

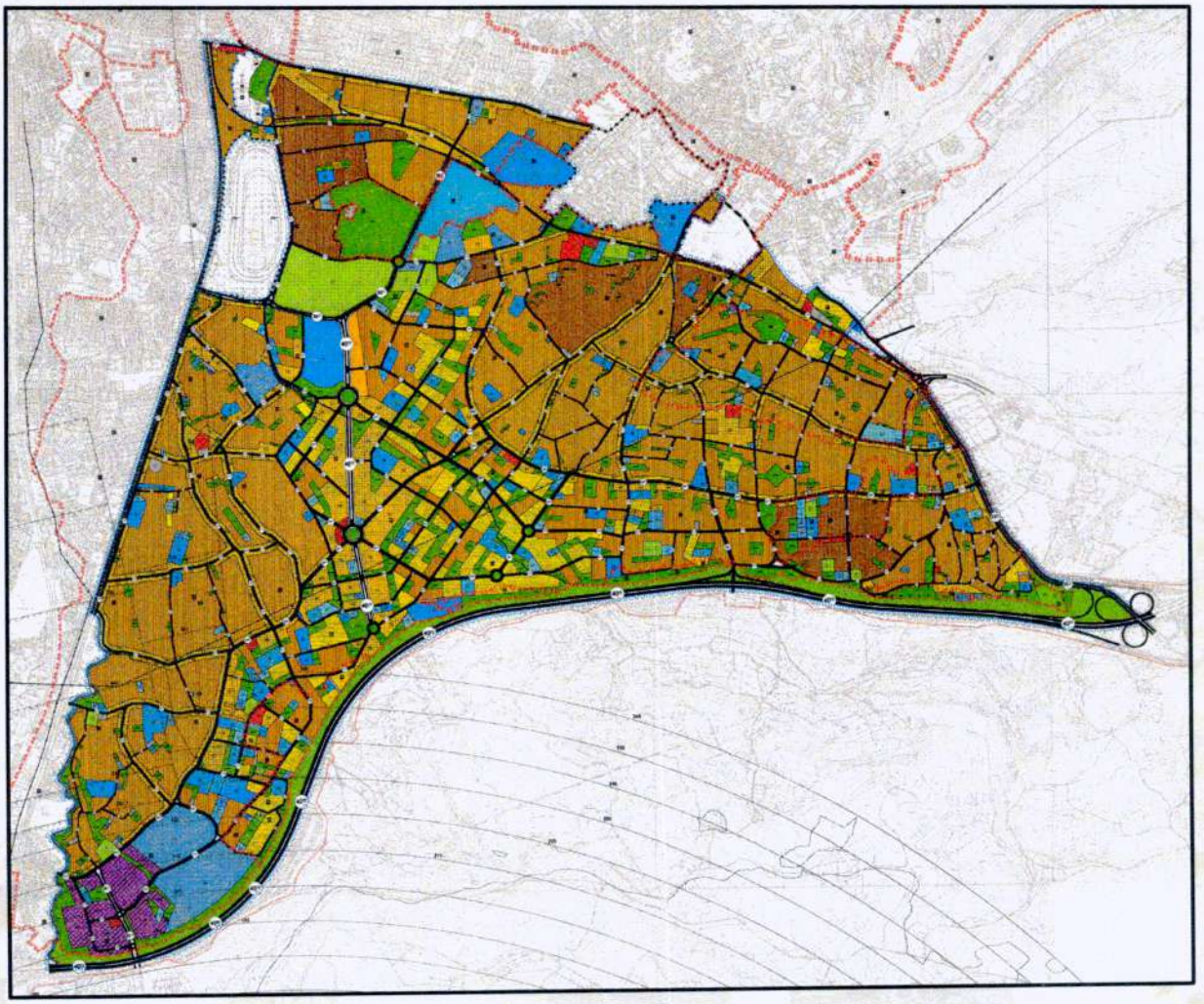
3.3.2. Alt Ölçekli Planlar

3.3.2.1. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan sahasının büyük bir bölümü, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 tarihli, 05.90 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek 09.03.2011 tarihinde onanmış 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, aradan geçen 12 yıllık süre zarfında farklı kurumlar tarafından farklı tarihlerde onanmış olan parsel bazlı plan değişikliklerine konu olmuş, 2023 yılında ise (2014 yılında yürürlüğe giren) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak, bölgenin güncel ihtiyaçlarına cevap verecek biçimde revize edilmiş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarihli, 05.761 sayılı meclis kararıyla onanmıştır.

Ancak 2023 onay tarihli "1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi", İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/448 esas sayılı dosyasında açılan davada, söz konusu plan ile "Giraud Çiftliği" olarak anılan alan için "Özel Yükseköğretim Alanı" kullanım kararı getirilmesine ilişkin nesnel gerekçe ve dayanakların yeterli düzeyde açıklanmadığı ve bu kullanımın bitişiğinde belirlenen "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımının bu bölgenin mevcut mekânsal dokusu ile uyumluluk göstermediği gerekçeleri ile 20.02.2025 tarihli, 2025/93 sayılı karar ile iptal edilmiş ve saha bu ölçekte plansız duruma düşmüştür.

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



-Plan Sahasının İptal Olan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı-

3.3.2.2. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

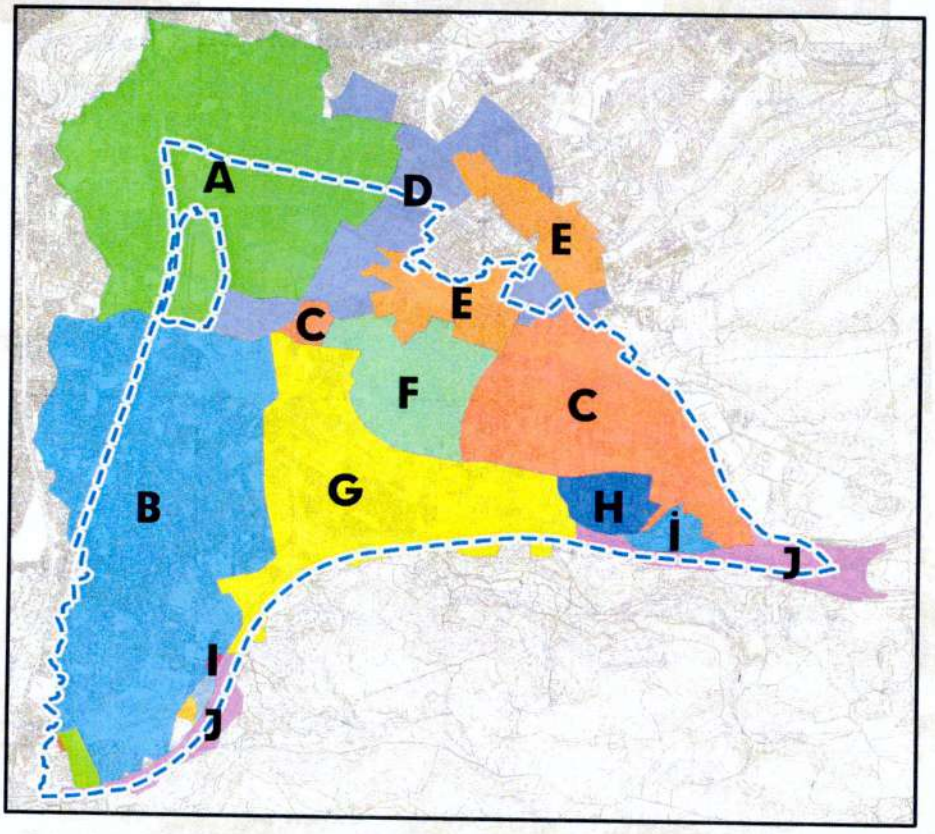
Plan sahasının bütüncül bir 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakla birlikte plan sahasının büyük bölümü farklı tarihlerde, farklı kurumlarca onanan imar planları ile gelişme göstermiştir. Söz konusu uygulama imar planları:

- **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

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

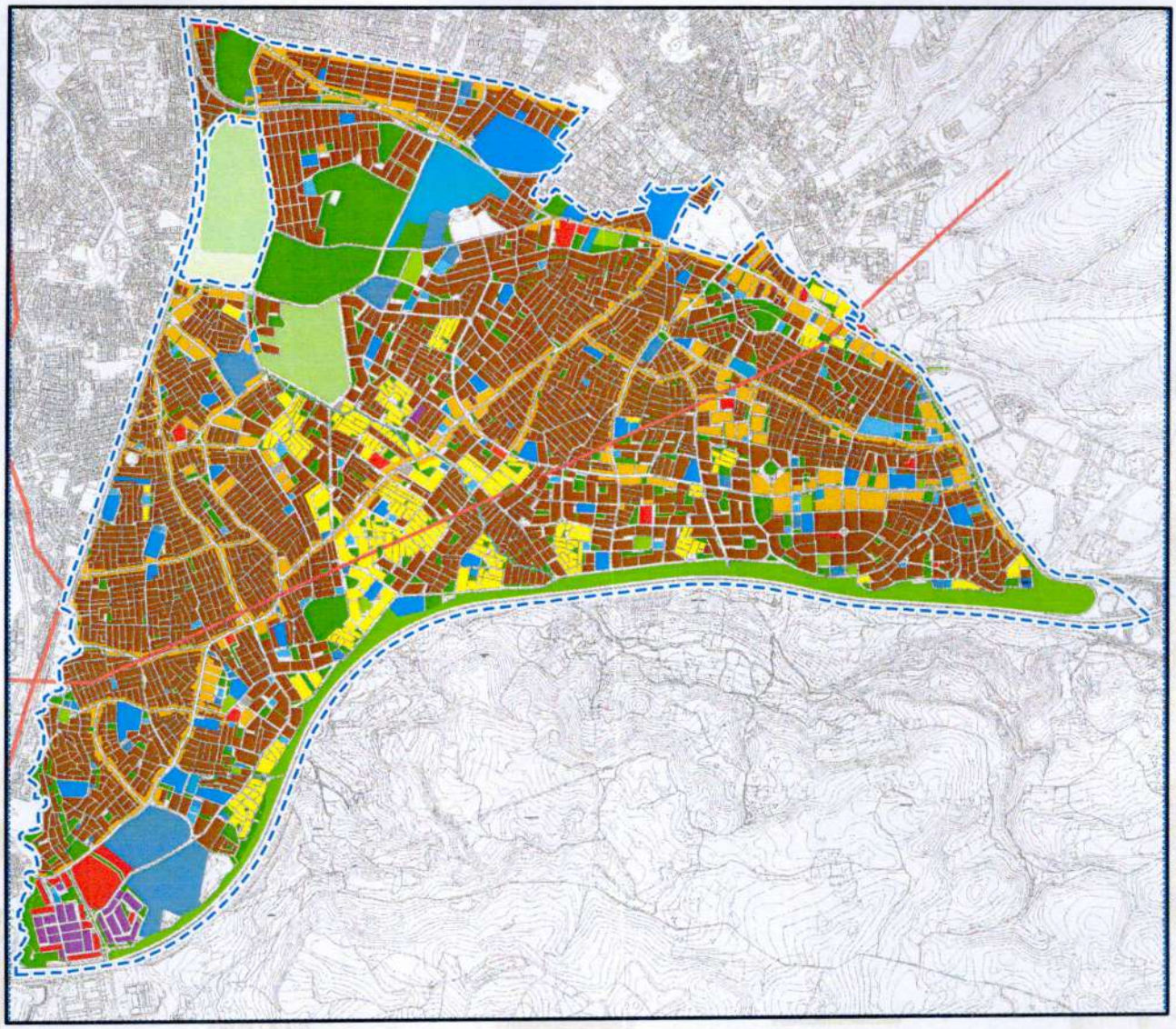
(Onama Tarihi: 07.02.1992)

- **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 İlişkin 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)



-Plan Sahası için Günümüze Dek Hazırlanmış 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları Listesi & Haritası-

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



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

3.3.3. Meri Plan Analizleri

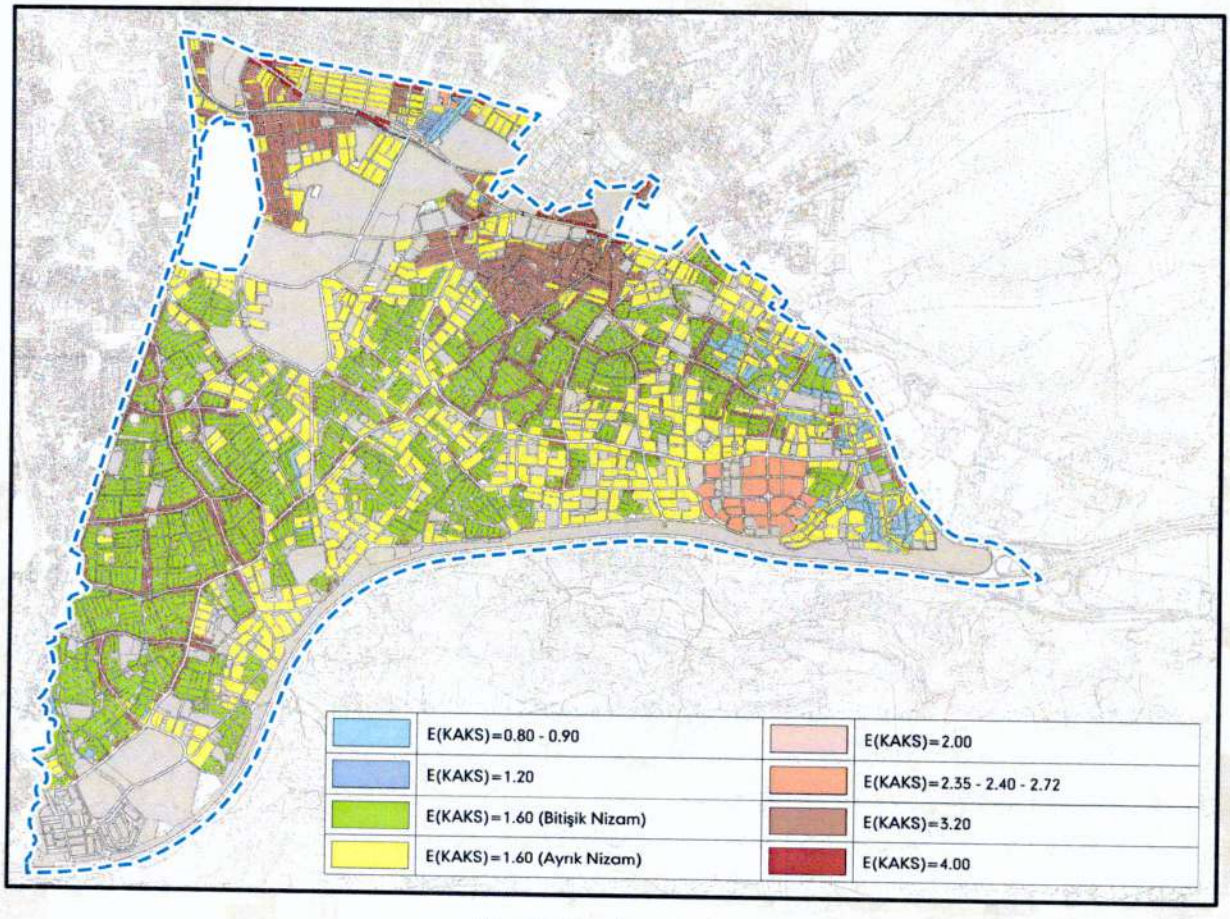
Planlama çalışması kapsamında mekânsal analiz çalışmaları, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının sayısallaştırılmasının ve birleştirilmesinin ardından bu planların Güney Planlama Bölgesi'ni kapsayan kısmı bütününde yapılmıştır.

3.3.3.1. Meri Yapı Yoğunluğu Analizi

Yürürlükteki planda bulunan "Meskûn Konut Alanı", "Gelişme Konut Alanı", "Ticaret-Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" kullanımlarının sahip oldukları Emsal (KAKS) değerleri kullanılarak plan sahasının yapı yoğunluğu analiz edilmiştir. Çalışma sonucunda plan sahası içerisinde homojen olmayan bir yoğunluk dağılımı tespit edilmiştir.

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

Yürürlükteki imar planlarında en sık rastlanan emsal değeri "1,60" olup, plan sahası dahilindeki en yoğun bölgeler; kuzeyde T.J.K. Şirinyer Hipodromu'nun doğu bitişiğinde kalan bölge ile Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı'nın kuzeyinde kalan ve "4,00" emsal değerine sahip yapıların kümelendiği 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 Doğuş Caddesi'nin kesiştiği kavşağa yakın olan bölgedir.



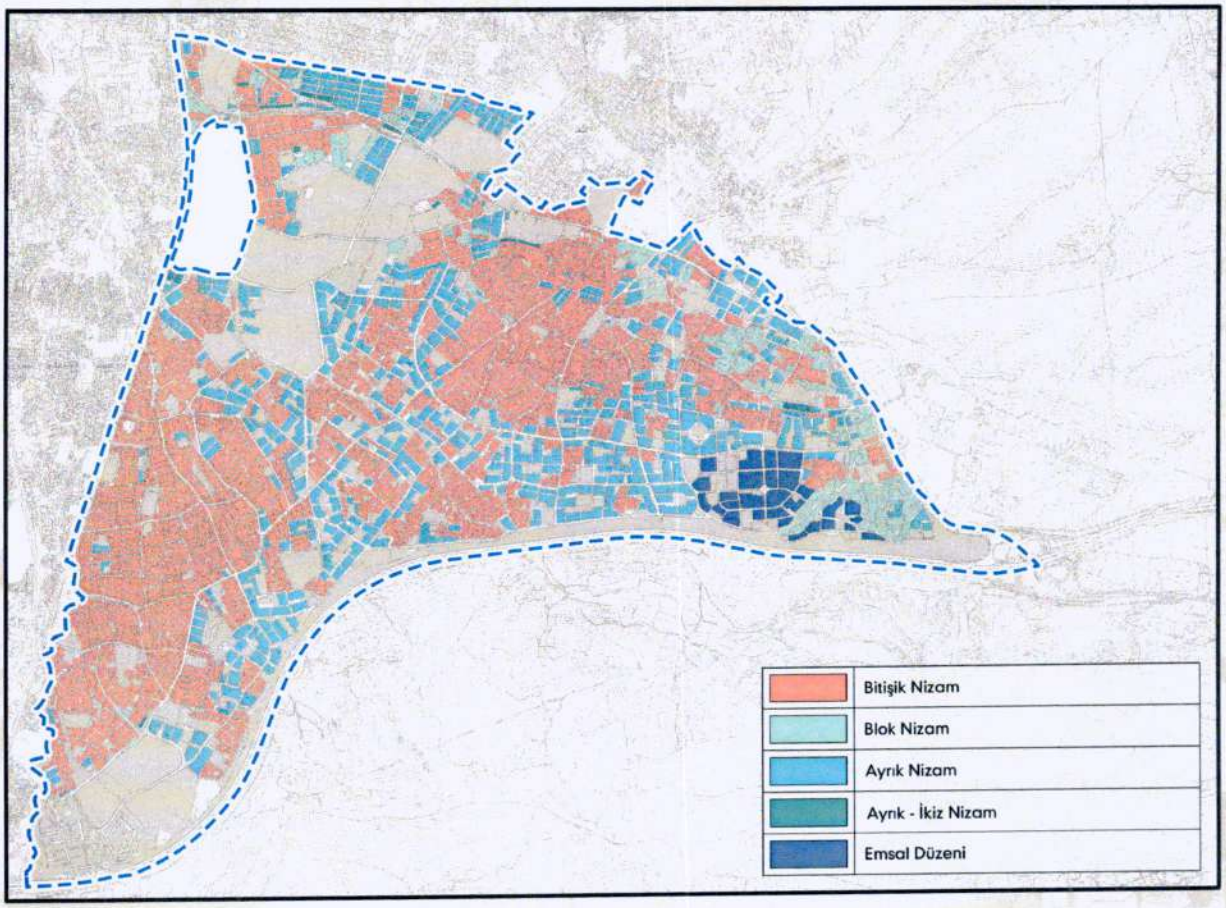
-Yapı Yoğunluğu Analizi-

3.3.3.2. Meri Yapı Nizamları Analizi

Yapı yoğunluklarını takiben yürürlükteki imar planlarında 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. Plan sahasının batı kesiminin neredeyse tamamı, orta ve doğu kesimlerin 2000'ler öncesi yapılaşmış kısımlarında ve yine orta kesimin ruhsatsız yapılaşmalara

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

konu kısımlarında "Bitişik Nizam" yapılaşma koşulu baskındır. Plan sahasının daha yakın geçmişte yapılaşmış kesimlerinde ise "Ayrık Nizam" yapılaşma koşulu ile inşa edilmiştir. Ek olarak plan sahası dahilinde; Buca Koop. Toplu Konutları'nın bulunduğu kesimler "Emsal Düzeni" ile yapılaşmış olup, güneybatıda İzmir Çevre Yolu ile Doğuş Caddesi'nin kesiştiği kavşağa yakın olan kesimlerde "Blok Nizam" koşuluna, çok sınırlı noktalarda ise "Ayrık-İkiz Nizam" koşuluna rastlanmaktadır.



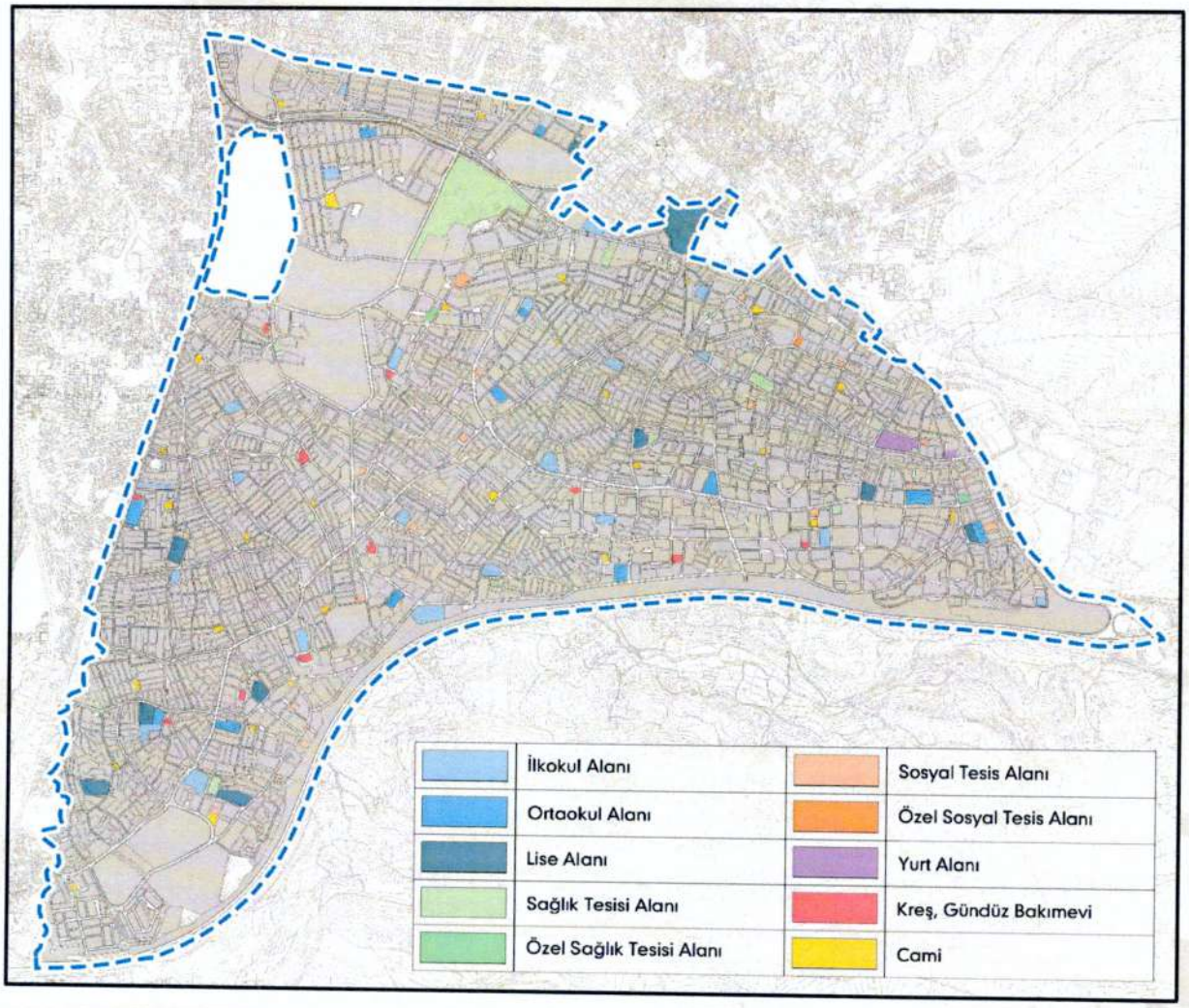
-Meri Yapı Nizamları Analizi-

3.3.3.3. Meri Donatı Alanları Analizi

Yürürlükteki imar planlarında belirlenmiş olan eğitim, sağlık, sosyo-kültürel amaçlı ve ibadet tesisi alanları işaretlendiğinde bu alanların plan sahasının yüzölçümüne kıyasla oldukça düşük bir alan kapladığı görülmektedir. Eğitim için ayrılmış alanların büyük kısmında "Temel Eğitim Alanı", "Eğitim Tesisim Alanı" gibi kademelenme belirtilmemiş plan kararları bulunmakta olup, bazı alanlarda ise tariflenmiş olan düzeyden farklı bir düzeyde eğitim tesisi hayata geçirildiği anlaşılmıştır ("İlkokul Alanı" olarak işaretlenmiş

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

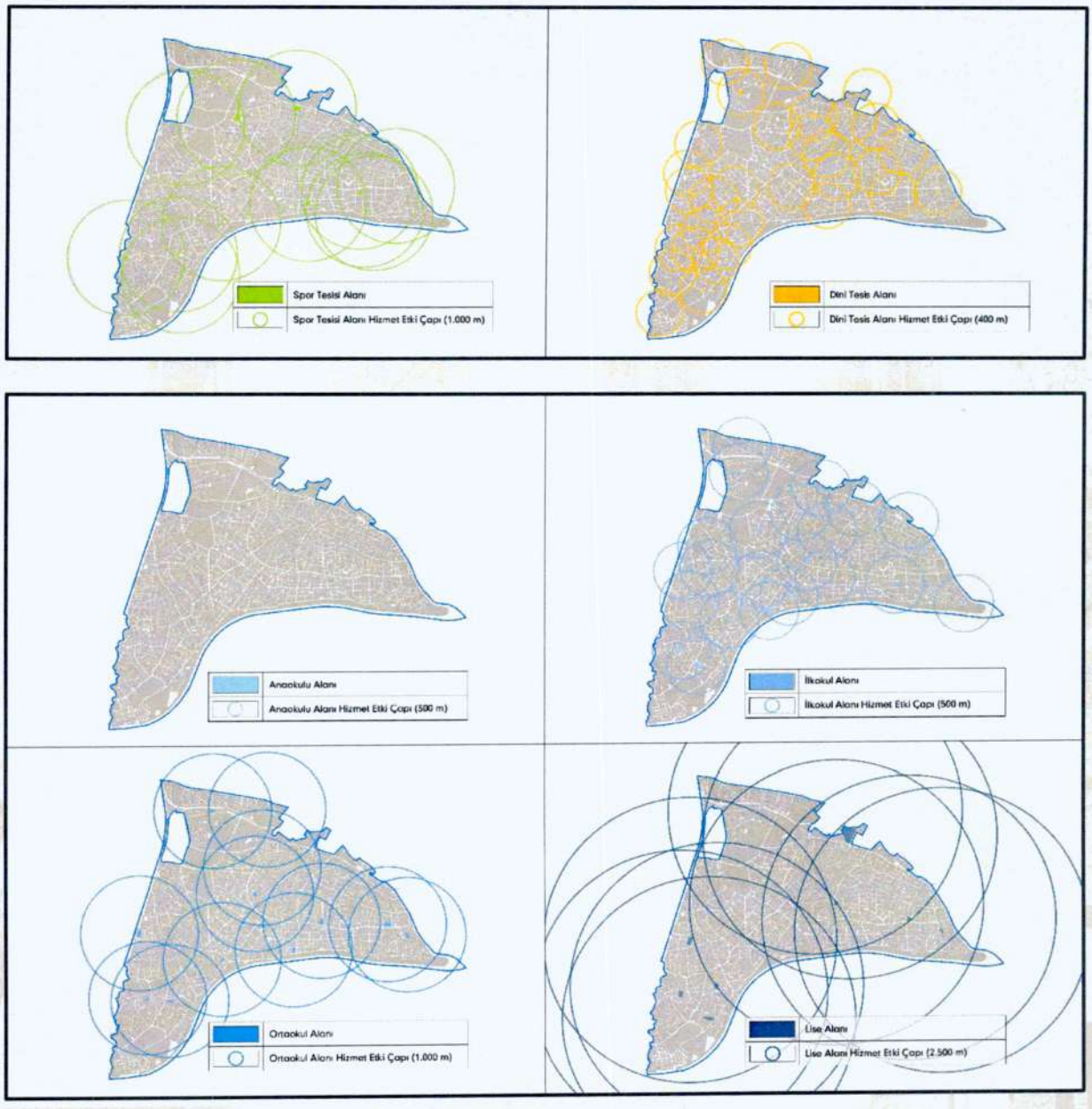
alanda fiili durumda "Ortaokul Alanı" bulunması gibi). Dolayısıyla eğitim tesisi alanları, (varsa) alandaki okul binasına bakılarak, yoksa taban yüzölçümü, konum gibi kabuller üzerinden (analiz amaçlı) kademelendirilmiştir.



-Meri Donatı Alanları Analizi-



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

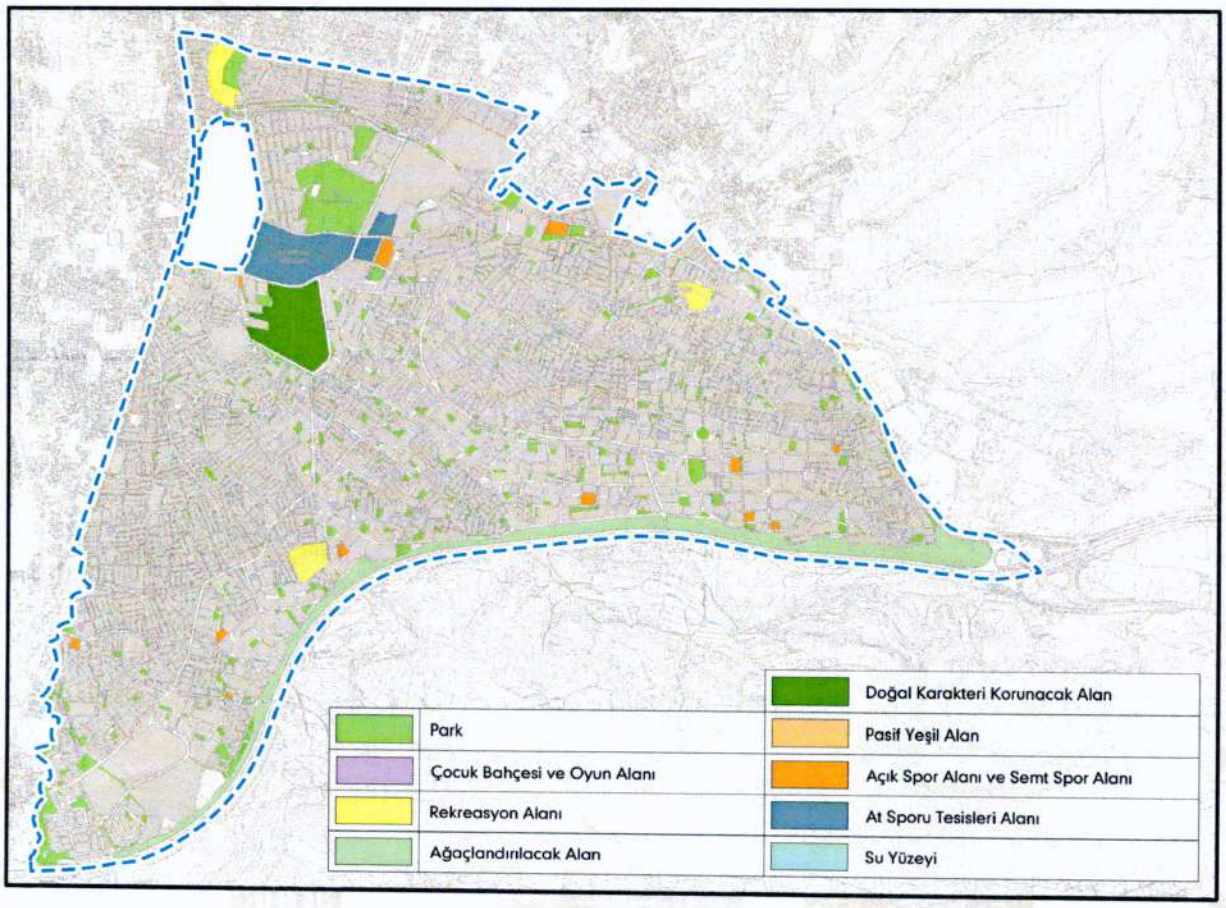


-Meri Donatı Alanlarına İlişkin Hizmet Etki Çapları Analizi-

3.3.3.4. Meri Açık ve Yeşil Alan Analizi

Yürürlükteki imar planlarında belirlenmiş olan açık ve yeşil alanlar, konum, yüzölçümü ve ada formu bakımından incelendiğinde bu alanların büyük kısmının bilhassa 1980'li yıllara kadar büyük ölçüde plansız / düzensiz biçimde yapılaşmış konutlardan geriye kalan boşlukların Park olarak işaretlendiği alanlar olduğu anlaşılmaktadır. Fiili durum incelendiğinde; Park olarak işaretlenmiş ve ruhsatsız yapılara / işgallere konu olmayan alanların büyük kısmının aktif yeşil alan olarak kullanıldığı, Rekreasyon Alanı olarak belirlenmiş alanların ve Buca Su Kuyuları olarak işaretlenmiş alanın büyük kısmının ise

uzun yıllardır kamu mülkiyetine geçirilememe gibi problemler nedeni ile atıl durumda kaldığı görülmektedir.



-Meri Açık ve Yeşil Alan Analizi-

3.4. Mevcut Durum Analizleri

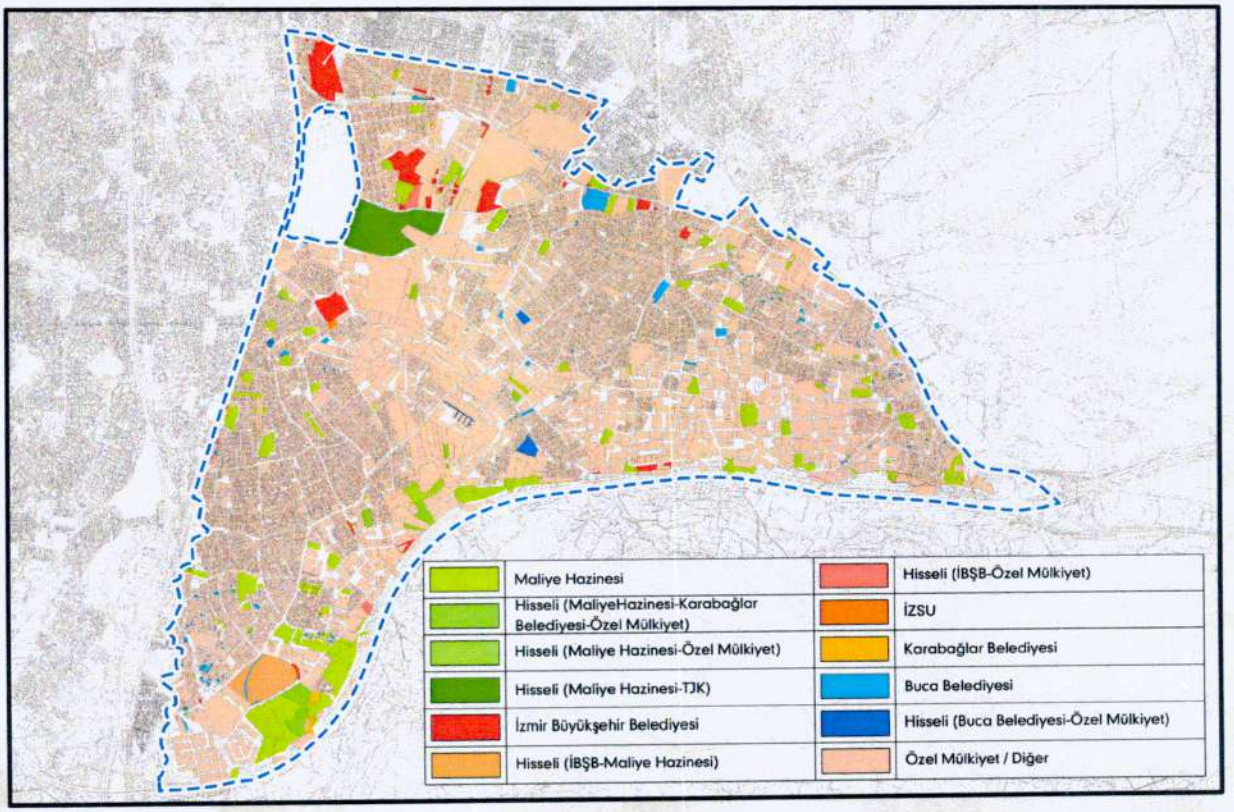
Planlama çalışması kapsamında alanın halihazırdaki mekânsal dokusunu oluşturan mülkiyetlere ve mevcut arazi kullanım durumuna ilişkin analizler Güney Planlama Bölgesi bütününde yapılmıştır.

3.4.1. Mülkiyet İyelik Durumu

Plan sahasında yer alan mülkiyetler; iyelik durumlarına göre incelenmiş olup sahanın çok büyük oranda şahıs mülkiyetlerinden oluştuğu gözlemlenmiştir. Bununla beraber sahada, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Buca Belediyesi ile Karabağlar Belediyesi'ne, Maliye Hazinesi'ne ve Türkiye Jokey Kulübü'ne ait parsellerin olduğu tespit edilmiştir.

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

Bu parsellerin bir kısmı söz konusu kurumların birbirleri ile ve şahıslar ile hisseli durumda olduğu mülkiyetlerdir.



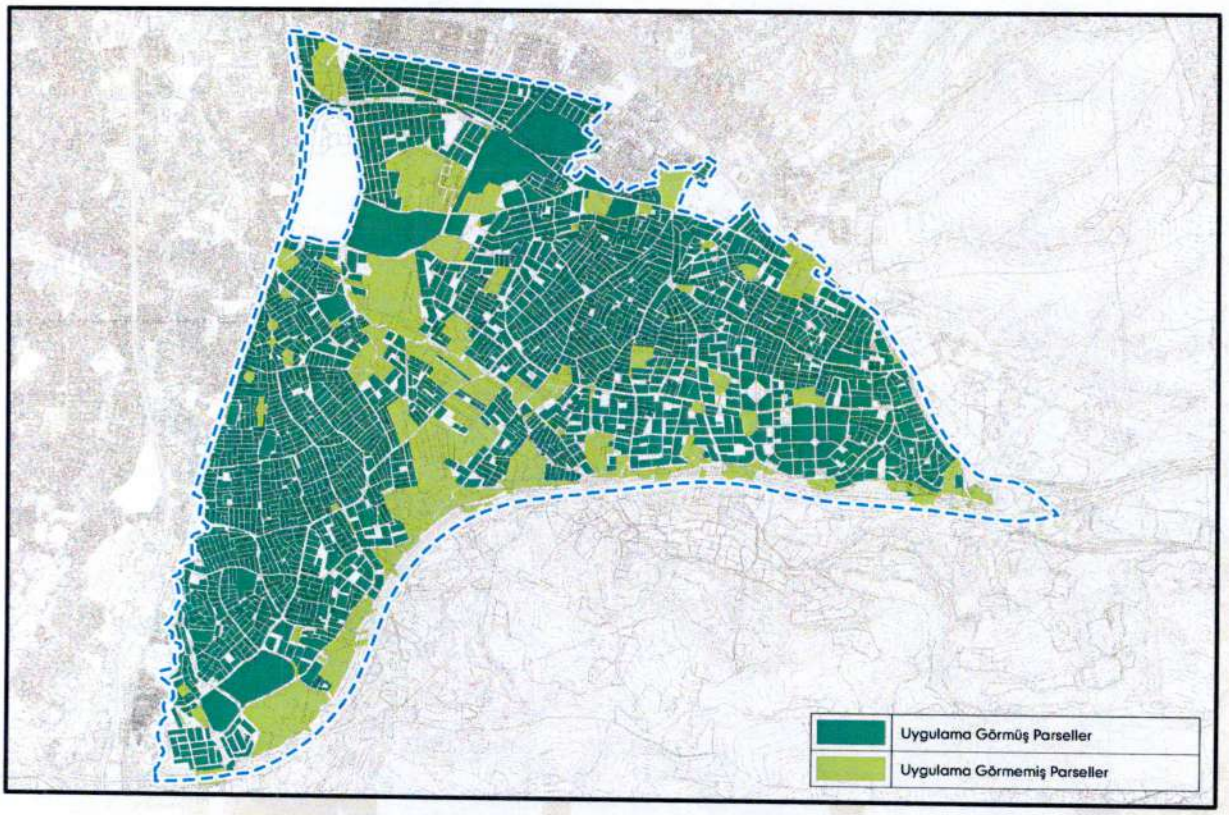
-Mülkiyet – İyelik Durumu-

3.4.2. Mülkiyet Uygulama Durumu

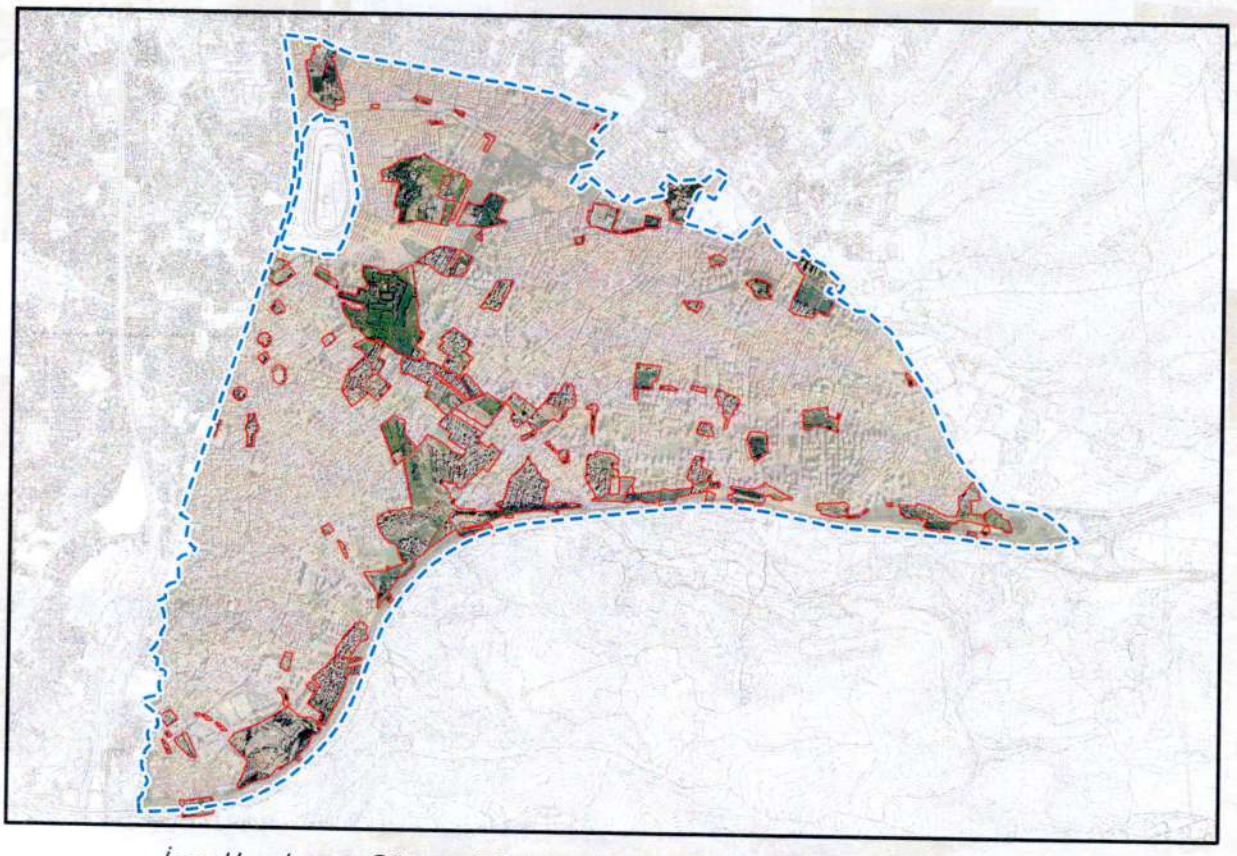
Plan sahasında bulunan parsellerin imar uygulaması görme durumları incelendiğinde bu parsellerin %97'sinin imar uygulaması gördüğü, %3'ünün kadastral nitelikli olduğu görülmektedir. İmar uygulaması görmüş parsellerin çoğu ıslah tipi parseller olup bu parsellerin yüzölçümleri ağırlıklı olarak 200-400 m^2 arasında değişmektedir.

Parsel yüzölçümleri bakımından değerlendirme yapıldığında; sahadaki toplam tapu yüzölçümünün yaklaşık %25'ini imar uygulaması görmemiş parsellerin oluşturduğu görülmektedir. Bu parseller ağırlıklı olarak plan sahasını orta kısmında kümelenmiş durumdadır.

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



-Planlama Alanı Mülkiyet Uygulama Durumu-



-İmar Uygulaması Görmemiş Parsellerden Oluşan Alanlar / Yapılaşma Durumu-

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

Ancak plan sahasında yer alan imar uygulamasını tamamlamamış parsellerin yapılaşmaya konu edilmemiş olması beklenirken bu parsellerin bir bölümünün ruhsatsız yapılaşmalara / işgallere konu olduğu tespit edilmiştir. Bu durum bu alanlardaki meri donatı alanlarına / yeşil alanlara / ulaşım bağlantılarına ilişkin kararların uygulamaya geçirilememesi, nüfus-donatı dengesinin bozulması gibi sorunlara sebebiyet vermektedir.

3.4.3. Arazi Kullanım Durumu

Plan sahasına ilişkin yapılan arazi kullanım analizi çalışması ile sahada fiili durumda hangi kullanımların bulunduğu ve yürürlükteki imar planı kararlarının ne derece hayata geçmiş olduğu tespit edilmiştir.

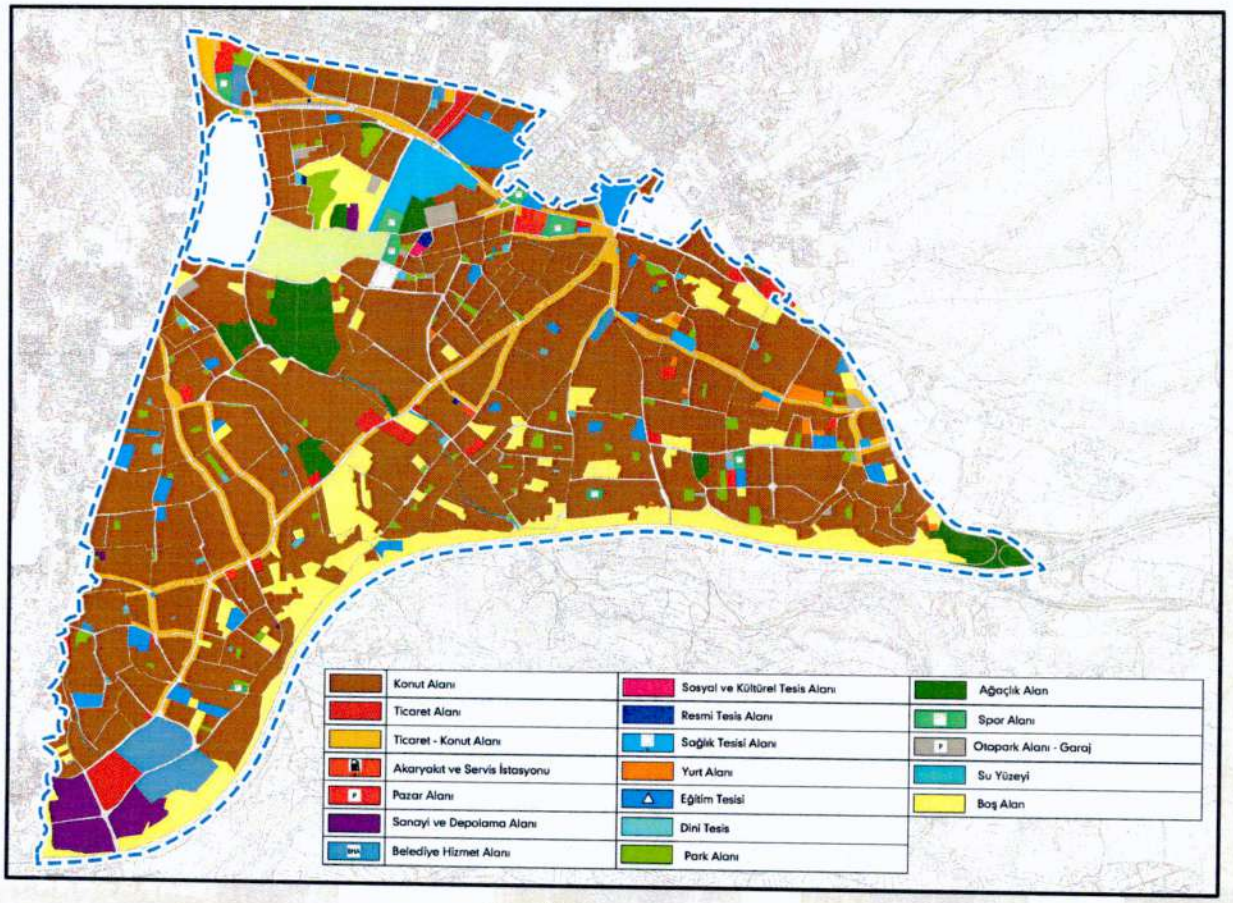
Yapılan analize göre, plan sahasının çok büyük bir bölümünün konut alanı, ticaret-konut alanı ve ticaret alanlarından oluştuğu görülmektedir. Söz konusu bu kullanımlar plan sahasının %69'una tekabül etmekte olup bu oranı, plan sahasında herhangi bir yapılaşmaya konu edilmemiş alanlar %10,4'lük oran ile ikinci sıradadır. Boş alanların yaklaşık %50'si İzmir Çevre Yolu "Karayolları Yol Kenarı Kamulaştırma Sınırı" içinde kalan alanlar olup, kentin böylesi merkezi ve yoğun yapılaşmış bir bölgesinde mevcut yerleşik doku içinde boş / tanımsız / atıl durumda kalmış geniş yüzölçümlü alanlar bulunması, uygulama safhasında karşılaşılan kronik problemler, gerçekleştirilemeyen kamulaştırma işlemleri gibi yürürlükteki imar planı kararlarının hayata geçirilmesini engelleyen faktörlerden kaynaklanmaktadır.

Plan sahasında, sadece bulunduğu bölgeye değil kent bütününe hizmet veren, büyük ölçekli kullanımlar bulunmakta olup; bunlardan başlıcaları şu şekildedir:

- "Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi" (Sağlık Tesisi),
- "ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri" (Belediye Hizmet Alanı),
- "Otokent Galericiler Sitesi" (Ticaret Alanı),
- "Buca At Hara Tesisleri" (Spor Alanı),

"Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi" (Yüksek Öğretim Alanı).

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



-Arazi Kullanım Durumu-

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 Tesisi 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

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

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-

4. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM

"İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı" 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

ışığında, planlamanın ilke ve esasları doğrultusunda kurgulanmıştır.

4.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağlıklaştırılması

Planlama çalışmasına altlık oluşturan veriler şu şekildedir:

- Halihazır Harita Bilgileri
  - *İzmir Büyükşehir Belediyesi harita servisinden temin edilen halihazır paftalar.*

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

- Mülkiyet Bilgileri
    - *Buca Belediyesi ve T.C. Buca Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen veriler ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan temin edilen dokümanlar.*
- Yürürlükteki Planlar
    - *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, bu planların onama tarihlerinden günümüze dek geçen sürede yapılmış ilave planlar ve plan değişiklikleri.*
- Nüfus Verileri
    - *Türkiye İstatistik Kurumu'ndan temin edilen güncel (2025 yılı) verileri ile geçmiş yıllara dönük veriler.*
- İdari Sınırlayıcılar
    - *İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Buca Belediyesi'nden temin edilen ilçe ve mahalle sınırları.*
- Doğal Sınırlayıcılar
    - *İlgili kurum ve kuruluşların arşiv kayıtları, kurul görüşleri, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş "Devlet Ormanı Sınırı", "Su Yüzeyi (Dere)" gibi unsurlar.*
- Yasal Sınırlayıcılar
    - *İlgili kurum ve kuruluşların arşiv kayıtları, kurul görüşleri, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı", "Demiryolu Koruma Kuşağı" gibi unsurlar.*

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

- Yasal Sınırlayıcılar
    - *Geçmiş tarihlerde plan iptallerine konu olan hususlar ile ilgili Mahkeme kararları ve Bilirkişi Raporları.*
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı Sınırlayıcıları
    - *03.04.2015 ve 25.07.2022 tarihlerinde onanmış olan "Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" verileri.*
- Arazi Kullanış Verileri
    - *Plan sahasının fiili durumunu oluşturan, yapılı çevreye ilişkin veriler.*
- Kentli Talepleri
    - *Vatandaşlar tarafından Buca Belediyesi'ne dilekçeler yoluyla yapılan başvurular, istekler ve beklentiler.*

Söz konusu veriler derlenerek ve sağlıklaştırılarak planlama çalışmalarına altlık oluşturmak üzere sentezlenmiştir.

4.2. Kurum & Kuruluş Görüşleri

İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında yasal, yönetsel ve kurumsal dayanaklar ile sınırlayıcıların derlenerek imar planına altlık oluşturabilmesi adına ilgili kurum ve kuruluşların planlama çalışmasına ilişkin görüşlerine başvurulmuştur. Bu süreçte temin edilen görüşler şu şekildedir:

- 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

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

(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 Değişikli 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 Değişikli 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).

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

- 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).

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

- 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).

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

- 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).

Listelenen görüşlere ilişkin kurum ve kuruluş yazıları ile ekleri plan açıklama raporunun "Ek'ler" kısmında yer almaktadır.

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

4.3. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi

Toparlanan ve sağlıklaştırılan teknik veriler ile kurum ve kuruluş görüşleri neticesinde Güney Planlama Bölgesi için yerleşilebilirlik durumu şu şekildedir:

- Yerleşilemez Alanlar
  - Devlet Ormanı olarak tescillenmiş alanlar,
  - Su yüzeyleri (dere yatakları),
  - Karayolları yol kenarı koruma kuşağı (İzmir Çevre Yolu Kamulaştırma Sınırı),
  - Hemzemin demiryolu ve raylı toplu taşıma güzergahları (İzmir Banliyö Hattı).

Bu alanlar yapılaşmaya tamamen kapalı durumdadır.

- Kontrollü Yerleşilebilir Alanlar
  - Enerji nakil hattı koruma kuşağı,
  - (Buca M2 Metrosu) demiryolu koruma kuşağı,
  - Mania sınırı,

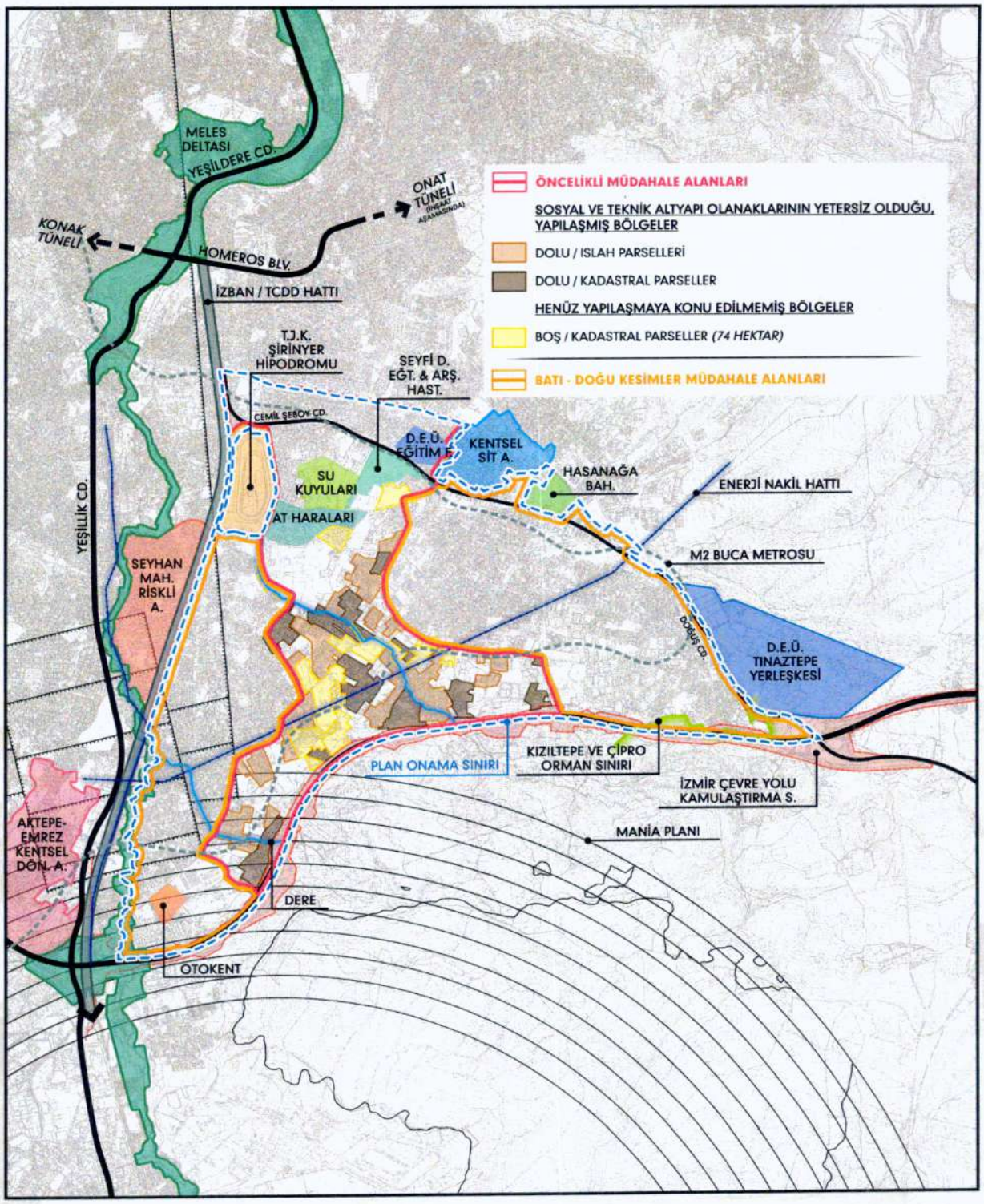
Bu sınırlar içinde kalan alanlarda yapılaşmalar ilgili kurumların görüşlerine uyulmak kaydı ile gerçekleştirilecektir.

- Yerleşilebilir Alanlar

Yukarıda tariflenen alanlar / sınırlar dışında kalan alanlardır.

Plan sahasına ilişkin toplanan ve sağlıklaştırılan teknik veriler ile kurum ve kuruluşlardan temin edilen veriler sentezlenerek harita üzerine işlenmiştir:

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



-Eşik Sentezi-

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

5. PLAN KARARLARI

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

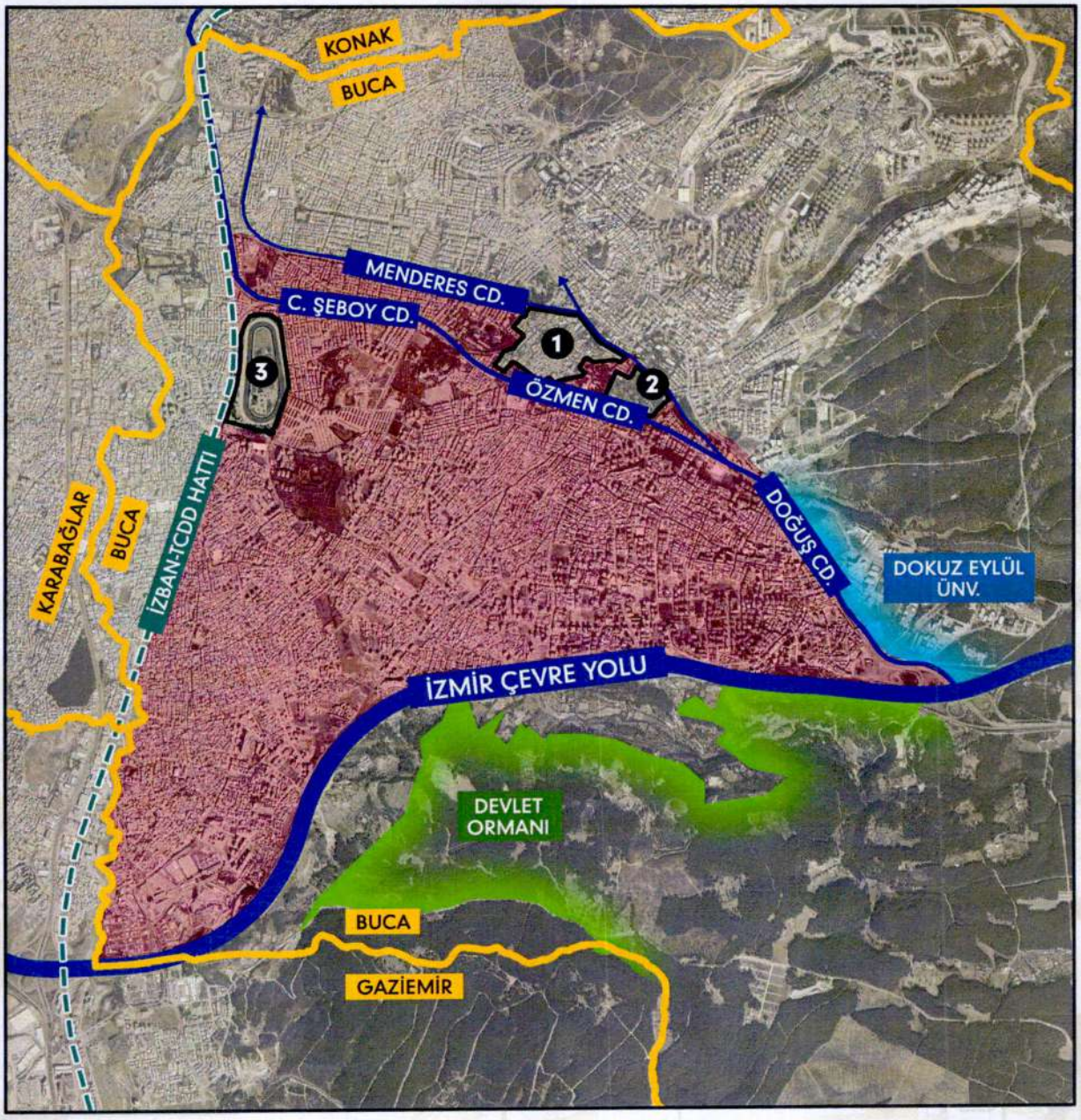
5.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar

Güney Planlama Bölgesi'ne ilişkin plan onama sınırı; üst ölçekli plan kararları, özel statüleri gereği farklı plan onama süreçlerine haiz olan kentsel, tarihi ve doğal sit alanları ile orman gibi beşeri ve doğal eşikler, mevcut ana ulaşım bağlantıları ve mevcut yapılaşma dokuları göz önünde bulundurularak şu şekilde belirlenmiştir:

- 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" **(1)** 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 tescilli olan "Hasanağa Bahçesi" **(2)** plan sahası dışında kalacak şekilde **Menderes Caddesi**, Özmen Caddesi ve Doğuş Caddesi baz alınmıştır.
- Güneyde "6831 sayılı Orman Kanunu" uyarınca belirlenmiş olan **Devlet Ormanı** sınırı (Kızıltepe ve Çipro Devlet Ormanı) ile **İzmir Çevre Yolu** eşik alınmıştır.
- 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 "T.J.K. Şirinyer Hipodromu" **(3)** plan onama sınırı dışında olacak şekilde **İzmir Banliyö Hattı** ve Gaziemir ilçe sınırı referans alınmıştır.
- Doğuda; **Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Yerleşkesi** plan onama sınırı dışında bırakılacak şekilde **Doğuş Caddesi** baz alınmıştır.

Bahse konu eşikler arasında sınırlandırılan yaklaşık 1.305 ha yüzölçümlü plan sahası Güney Planlama Bölgesi için **plan onama sınırı** olarak belirlenmiştir.

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



-Güney Planlama Bölgesi Plan Onama Sınırı-

5.2. Plan Etaplarına İlişkin Kararlar

Buca ilçesinde planlama çalışmaları; ilçe yüzölçümünün büyüklüğünden, nüfusun yoğunluğundan ve mekânsal dokunun çok katmanlılığından ötürü farklı çalışma bölgeleri belirlenerek yürütülmektedir. Bu kapsamda "Güney Planlama Bölgesi" olarak belirlenmiş olan 1.305 ha yüzölçümlü bölge de kendi içinde 3 ayrı etaba bölünmüştür.

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

Bu etapların her biri, plan kararlarının üretilmesi sürecinde bir alt merkez olarak değerlendirilmiştir:

1. Etap

Güney Planlama Bölgesi'nin doğu-batı aksında tam ortası olarak nitelendirilebilecek bu etap yaklaşık **573 ha** yüzölçümüne sahiptir.

Bu etabın 1. Etap olarak belirlenmesindeki temel faktör, Güney Planlama Bölgesi'nin diğer kısımlarının aksine imar uygulamasını ve yapılaşmasını tamamlamamış alanlar barındırması olup, bu alanlarda belirlenecek imar planı kararlarının ivedilikle hayata geçirilmesinin kentin mevcut mekânsal dokusunun iyileştirilmesine sunacağı katkıların özellikle kentsel dönüşüm faaliyetleri için bir katalizör işlevi görerek diğer etapların da mekânsal dokusunun iyileşmesi yönünde olumlu etkilerinin olacağının öngörülmesidir.

Yine diğer etaplardan farklı olarak 1. Etap, mevcut mekânsal dokunun meri imar planı kararları ile uyuşmadığı alanlar barındırmaktadır. Bu alanların bir kısmı meri imar planı kararlarına aykırı olarak kadastral nitelikli taşınmazlar üzerinde ruhsatsız yapılaşmalar bulunan yerler olup, bir kısmı da uygulamaya dönük sorunlar sebebi ile meri imar planı karalarının hayata geçirilemediği alanlardır.

1. Etap'ı oluşturan mekânsal doku 4 farklı tipolojiye sahiptir:

- Islah ve kadastral parseller üzerinde, çoğunlukla eski ve sağlıksız bir dokuya sahip 2-3 katlı yapılardan oluşan, sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz kısımlar.
- T.J.K. Şirinyer Hipodromu ile Menderes Caddesi arasında, çoğunlukla dört katlı, sokak dokusu ve yapı kalitesi bakımından ilk maddedeki kısımlara göre daha sağlıklı kısımlar.
- Buca Koop Mah. ve yakın çevresinde düzenli ve sağlıklı bir mekânsal dokudan oluşan kısımlar.
- Uygulamaya dönük / imar sorunları sebebi ile yapılaşmasını tamamlayamamış / âtıl durumda kalmış kısımlar.

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

2. Etap

1. Etap'ın doğusunda yer alan 2. Etap, doğusundan "Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Yerleşkesi" ile, kuzeyinden "Buca Kentsel Sit Alanı" ve "Hasanağa Bahçesi (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı)" ile sınırlanmaktadır. 2. etap yaklaşık **425 ha** yüzölçümüne sahiptir. 2. Etap'ı oluşturan mekânsal doku 4 farklı tipolojiye sahiptir:

- Islah parseller üzerinde, çoğunlukla eski ve sağlıksız bir dokuya sahip 2-3 katlı yapılardan oluşan, sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz kısımlar.
- Bilhassa Üçkuyular Meydanı yakın çevresinde, çoğunlukla eski ve sağlıksız bir dokuya sahip 4-5 katlı yapılardan oluşan, sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz kısımlar.
- Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Kampüsü yakın çevresinde, sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz olmasına karşın büyük ölçüde yeni yapılaşmış / yapı bazlı kentsel dönüşüm süreçlerine konu olmuş kısımlar.
- Buca Koop Mah. ve yakın çevresinde düzenli ve sağlıklı bir mekânsal dokudan oluşan kısımlar.

Diğer etapların aksine 4-5 katlı yapılardan oluşan ada kümeleri barındırması ve bu adalar içinde yakın zamanda parsel bazlı dönüşüm süreçlerine konu olmuş yapılara rastlanması, Üçkuyular Meydanı gibi ilçedeki taşıt ulaşımı için kritik öneme sahip ve halihazırda alternatifi bulunmayan noktalara müdahale edilememesi sebebi ile bu etaptaki mekânsal dokunun iyileştirilmesi daha uzun vadeli bir süreç gerektirmektedir. 1. Etap için belirlenen imar planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım güzergahlarının açılması, Üçyol-Buca Metrosu'nun faaliyete geçmesi gibi kritik eşiklerin atlatılmasının bu etaptaki mekânsal dokunun iyileştirilmesinin önünü açacağından bu etap 2. Etap olarak belirlenmiştir.

3. Etap

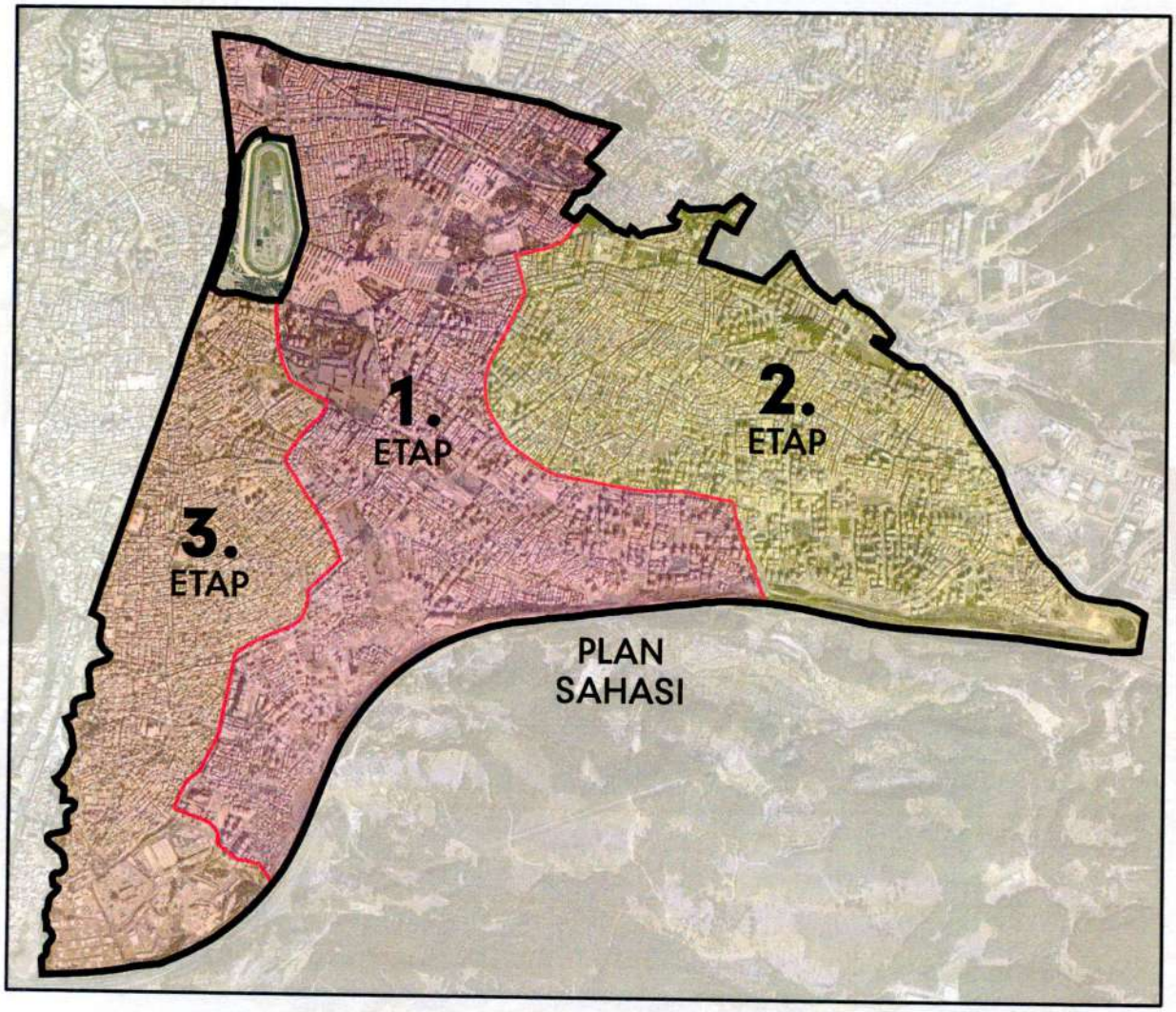
Batıda İzmir Banliyö Hattı ile doğuda 1. Etap arasında kalan bu etap yaklaşık **314 ha** yüzölçümüne sahiptir.

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

3. Etap'ı oluşturan 2 farklı mekânsal doku vardır:

- Islah parseller üzerinde, çoğunlukla eski ve sağlıksız bir dokuya sahip 2-3 katlı yapılardan oluşan, sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz kısımlar.
- Etabın güneybatısında, Buca 6. Sanayi Sitesi, Otokent, ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri ile Belediye Asfalt Şantiyesini de kapsayan konut dışı kentsel çalışma alanlarından oluşan kısım.

Bu etapta bulunan ve çoğu 1980'li yıllardan beri faal olan ancak günümüzde kentsel yerleşik alan içinde kalan sanayi ve depolama alanlarının kentsel yerleşik alan dışına taşınması için üst ölçekli ve uzun vadeli stratejik çalışmalara ihtiyaç duyulduğundan bu etap 3. Etap olarak belirlenmiştir.



-Güney Planlama Bölgesi Etapları-

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

5.3. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Ana Kararlar

Güney Planlama Bölgesi içinde farklılaşan mekânsal dokularına istinaden belirlenmiş olan 3 etaba ilişkin üretilen imar planı ana kararları şu şekildedir:

5.3.1. Kentsel Dönüşüm Bölgeleri (Birlikte Uygulaması Yapılacak Alanlar)

Güney Planlama Bölgesi'nin doğu-batı aksında tam ortası olarak nitelendirilebilecek, diğer etapların aksine imar uygulamasını ve yapılaşmasını tamamlamamış alanlar ile kadastral nitelikli parseller üzerinde ruhsatsız yapılar da barındıran **573 ha'lık 1. Etap** için:

- Sadece yapı kalitesinin değil yapılı çevrenin bütünüyle iyileştirilebilmesi adına ada bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarının önünü açmak,
- Kentin ihtiyaç duyduğu yeni donatı alanlarına ve yeşil alanlara yer açmak,
- Düzensiz / kopuk ulaşım bağlantılarını tamamlamak ve yeni ulaşım güzergahları belirlemek,
- Taşıt ulaşımında yaşanan sorunları giderirken yaya ve bisiklet ulaşımını konforlu ve güvenli hale getirerek teşvik etmek,
- Nihayetinde eski ve sağlıksız yapı stokunun yenilenmesi, kamusal ve açık alanların artırılması ve ulaşım sisteminin düzenlenmesi sayesinde doğal afet risklerine karşı dirençli ve yaşam kalitesi yüksek bir kent oluşturmak,
- Bireylerin kazanılmış haklarını kullanamamasına ve kamuya kazandırılabilecek alanların atıl durumda kalmasına sebep olan uygulama safhasında yaşanan sorunları gidermek,

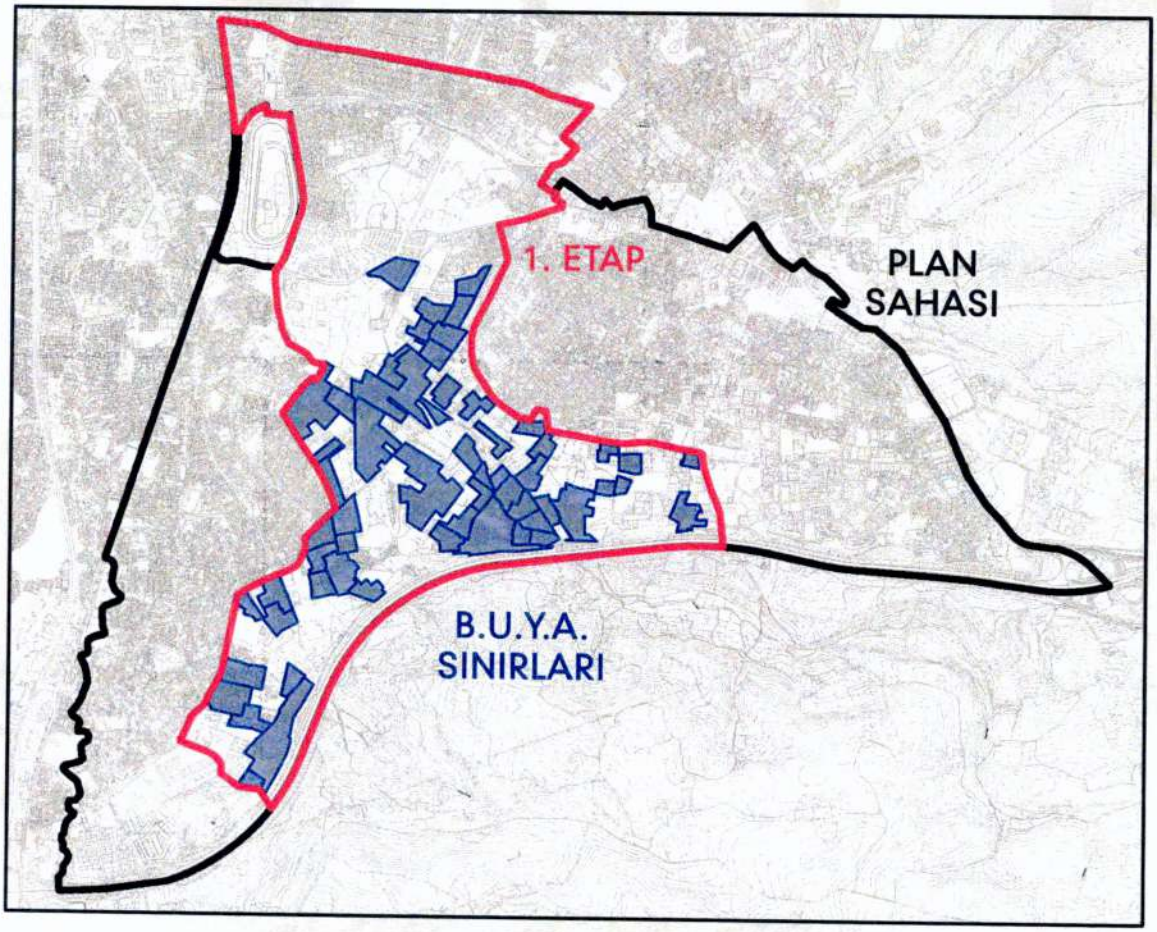
adına oluşturulan kentsel dönüşüm kurgusu kapsamında önemli kararlar üretilmiş ve meri imar planı tasarımı bu doğrultuda büyük ölçüde revize edilmiştir. Revizeye konu bölgelerin mevcut mekânsal özellikleri ve üretilen imar planı kararları şu şekildedir:

Gerek yapı stokunun eski ve sağlıksız olması, gerek sokak dokusu ve donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzensiz / yetersiz olması sebebi ile ivedilikle bütüncül kentsel dönüşüm süreçlerine konu edilmesi gereken alanlar, kazanılmış imar hakları, mülkiyet dokusu gibi faktörler göz önünde bulundurularak tek tek bölgelendirilmiştir.

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

Bu bölgeleri tarifleyen **"Birlikte Uygulama Yapılacak Alan"** sınırları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde işaretlenecektir ve plan açıklama raporunda da detaylı olarak açıklanacaktır.

Bu bölgelerde; düzensiz / kopuk ulaşım bağlantılarını tamamlamak ve yeni ulaşım güzergahları belirlemek, kentin ihtiyaç duyduğu yeni donatı alanlarına ve yeşil alanlara yer açmak adına, kazanılmış imar haklarının korunması esas alınarak, imar adalarının yüzölçümleri, düşürülmekte ve formları yeniden belirlenmektedir. Zira dirençli, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek bir kent sadece yapı kalitesinin artırılması ile değil, ancak yapılı çevrenin bir bütün olarak iyileştirilmesi ile mümkün olabilmektedir. Tek başına bir yapı ne kadar nitelikli olursa olsun o yapıya ulaşan yollar düzensiz / kopuksa, güvenli bir yaya / bisiklet erişimi ve yeterli parklanma imkânı sunmuyorsa, yürüme mesafesinde (olası bir doğal afet sonrasında toplanma alanları olarak da kullanılmak üzere) donatı alanları / yeşil alanlar bulunmuyorsa modern şehircilik ilkelerine uygun bir kent dokusundan söz etmek mümkün olmamaktadır.

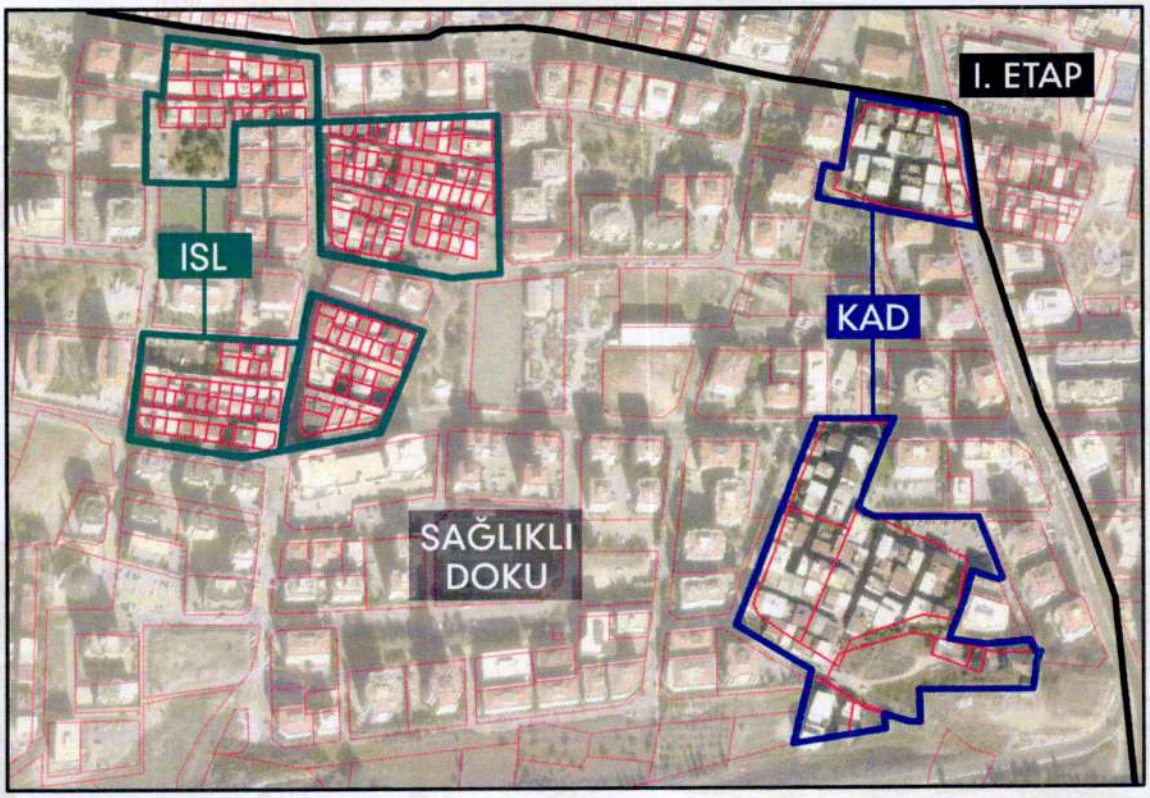


-Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları-

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

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

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

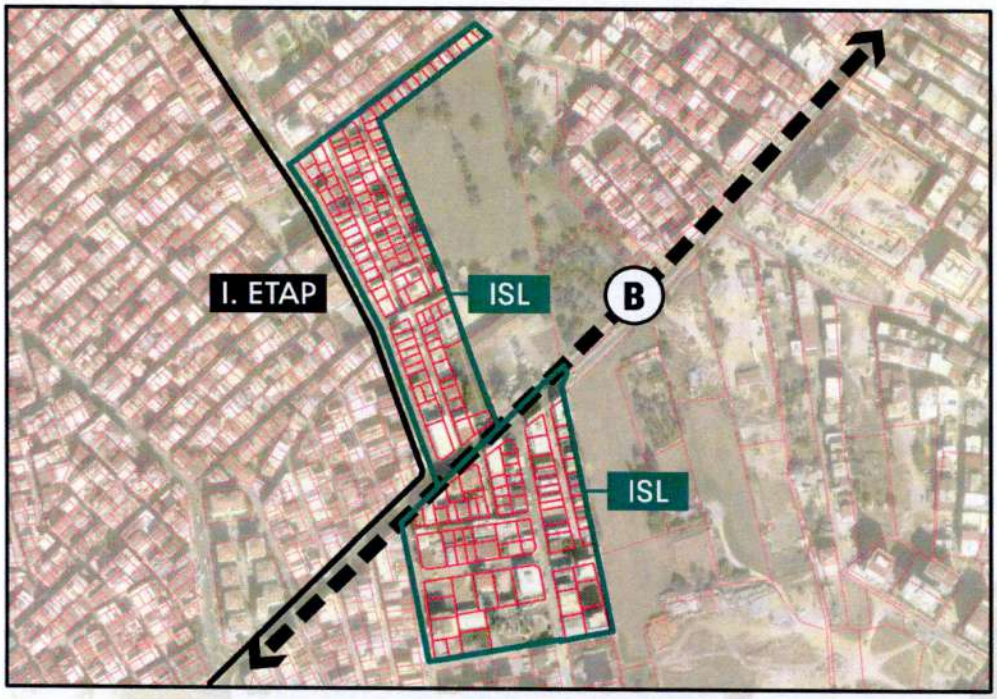


-Örnek / Mülkiyet Dokusuna Göre Belirlenmiş 4 Adet B.U.Y.A. Sınırı-

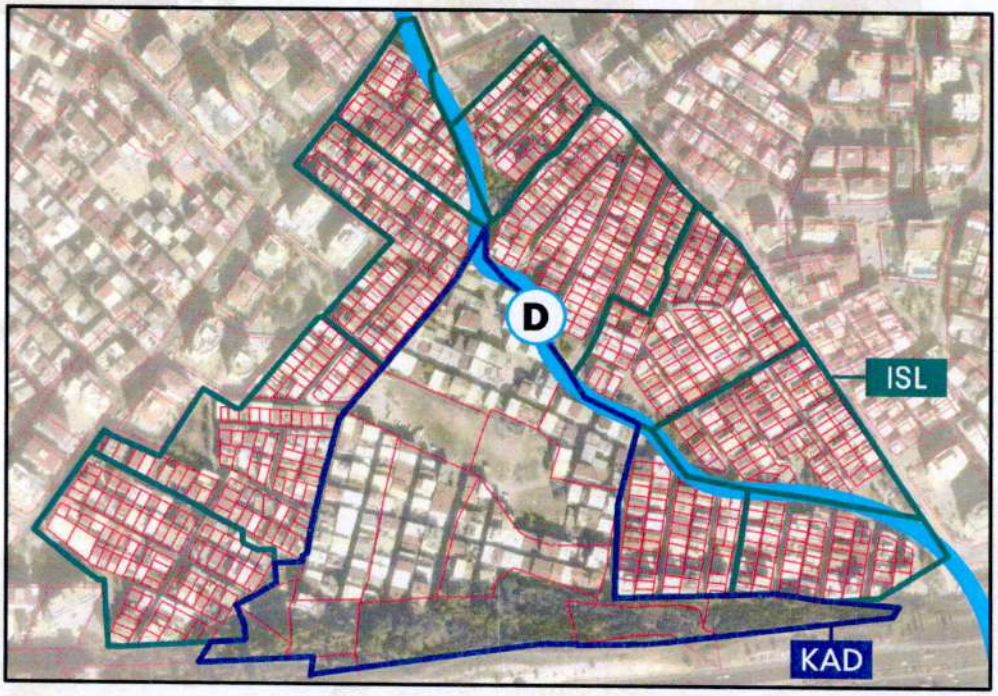
Birlikte uygulaması yapılacak alan sınırları belirlenirken, mekânsal doku ve mülkiyet dokusu bakımından farklılaşmamasına karşın **yerindelik ilkesi**nin temini adına 15 mt. ve üzeri taşıt yolları ile bölünen alanlar için farklı sınırlar belirlenmiştir.

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

Su yüzeyleri, yeşil alanlar, inşa edilmiş donatı alanları gibi **doğal ve beşerî eşikler** de birlikte uygulaması yapılacak alan sınırlarının belirlenmesinde önemli rol oynamıştır.



*-Örnek | 20 mt. Genişlikli Bulvar **(B)** Eşik Alınarak Belirlenmiş 2 Adet B.U.Y.A. Sınırı-*



*-Örnek | Mülkiyet Dokusuna Göre ve Derenin **(D)** Eşik Alınması ile Belirlenmiş B.U.Y.A. Sınırları-*

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

Belirlenen her bir Birlikte Uygulaması Yapılacak Alan Sırını içinde "Ticaret-Konut Alanı", "Rekreasyon Alanı" kullanımları sabit olmak üzere ilgili bölgelerin duyduğu ihtiyaca cevap verecek biçimde kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır. Bu alanlara ilişin yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.

5.3.2. Düzenleme Sahaları

Plan sahası içinde imar uygulaması görmemiş, yapılaşmasını tamamlamamış ve 1980 1990'lı yıllarda hazırlanmış imar planlardan gelen plan kararları hayata geçirilmemiş alanlar, kentin güncel ihtiyaçlarına cevaben yeniden tasarlanmak üzere "Düzenleme Sahaları" olarak ele alınmıştır. Bu doğrultuda toplam kadastral yüzölçümü 322.953 m² (~32 ha) olan 94 adet parseli kapsayan **8 adet Düzenleme Sahası** belirlenmiştir.

Düzenleme sahalarında kazanılmış imar haklarının korunması esas alınarak, önceki planda büyük ölçüde düzensiz ve parçalı halde bulunan özel imar ada formları revize edilerek daha işlevsel ve bütünlük arz eden bir tasarım dili oluşturulmuştur.

1. Etap sınırı dahilinde yer yer birbirlerine komşu sınırlara sahip olan Kentsel Dönüşüm Bölgeleri ve Düzenleme Sahaları yalnızca her bir sınır içinde değil plan bütününde de işlevsel ve estetik bir uyum ve sürdürülebilirlik arz edecek biçimde tasarlanmış olup, sınır değişimine konu noktalar yeşil alan / yol kullanımlarında bırakılmıştır.

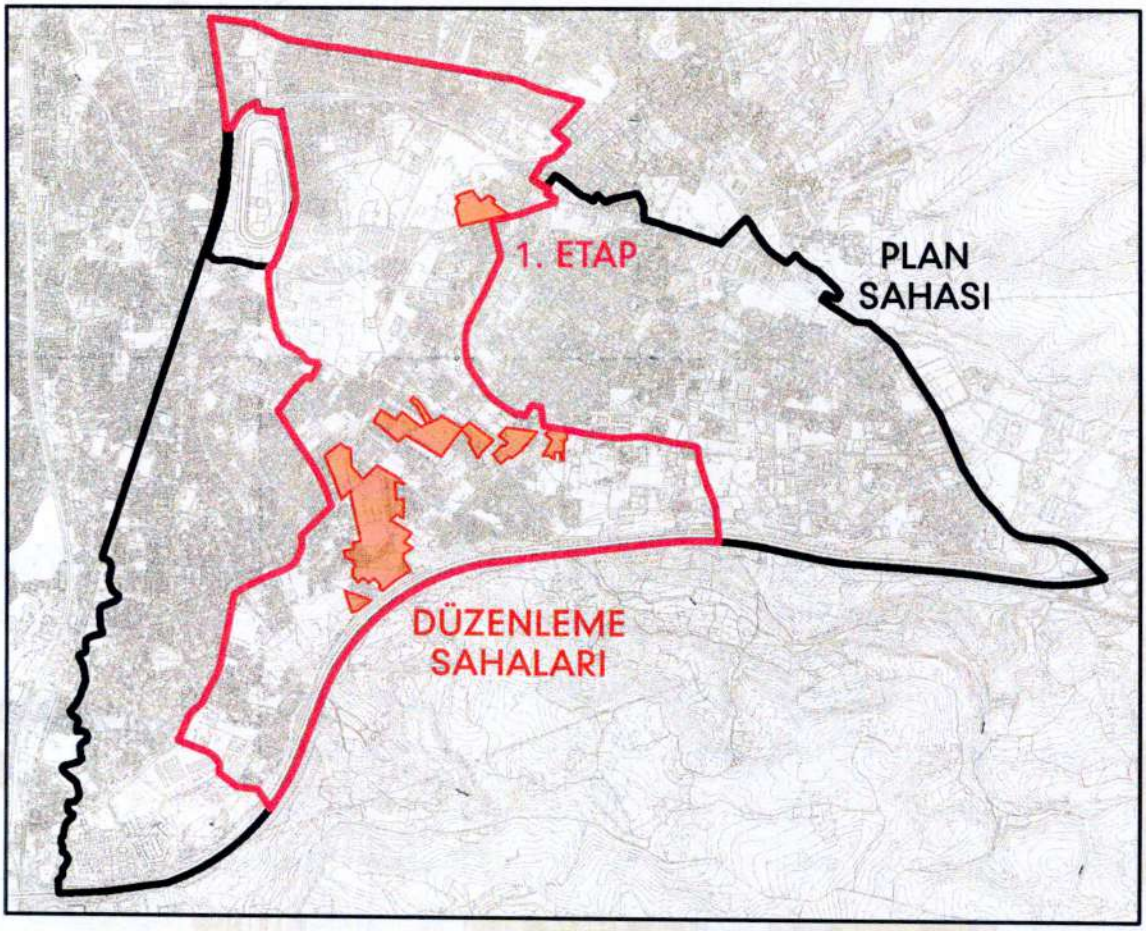
Her bir Düzenleme Sahası Sırını içinde "Ticaret-Konut Alanı" sabit olmak üzere ilgili bölgelerin duyduğu ihtiyaca cevap verecek biçimde kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmıştır.

Belirlenen bu sınırlar içinde ivedilikle bütüncül kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyan bölgeler, ilk kez yapılaşacak bölgeler ve uygulama safhasında yaşanan kronik sorunlara istinaden (tamamı kamulaştırmaya bırakılan ancak kamuya yüksek maliyeti sebebi ile kamulaştırılamayan taşınmazlar gibi) uzun yıllardır atıl durumda olan alanlar belirlenmiş olup, bu alanlarda topyekûn bir mekânsal iyileşmeyi hedefleyen, modern planlama ve şehircilik ilkelerine uygun, bölgesel ihtiyaçları dikkate alan, potansiyelleri çözen bir planlama yaklaşımı ile meri plan kararları revize edilmiştir.

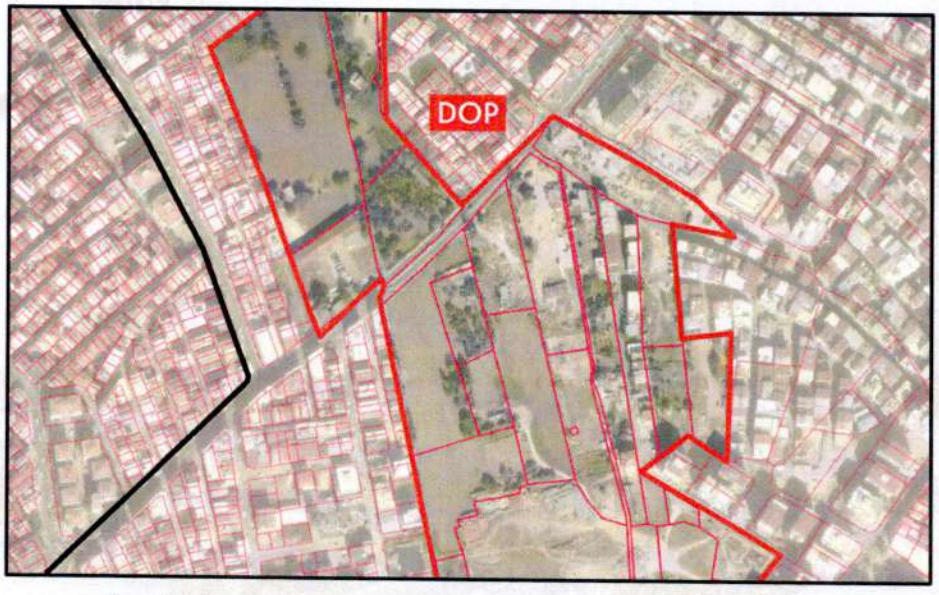
Bu alanlarda belirlenecek olan imar planı kararlarının dönüşüm bölgelerinin aksine ivedilikle hayata geçirilebilme potansiyeline istinaden Güney Planlama Bölgesi'nin

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

ihtiyaç duyduğu yeni kesintisiz ulaşım ana iskeletinin belirlenen en büyük yüzölçümlü düzenleme sahasından başlatılması kararı verilmiştir.



-Düzenleme Sahası Sınırları-



-Örnek / Öneri 60 mt.'lik Bulvarın Başlatılacağı Düzenleme Sahası-

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

5.3.3. Mevcut Plan Kararları Korunan Alanlar

Sağlıklı biçimde yapılaşmasını tamamlamış, imar planı kararlarının revize edilmesine ihtiyaç duymayan, ağırlıklı olarak T.J.K. Şirinyer Hipodromu ile Menderes Caddesi arasında, Buca Koop Mah. ile yakın çevresinde, Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Kampüsü yakın çevresinde bulunan bu bölgelerin mevcut plan kararları korunmuştur.



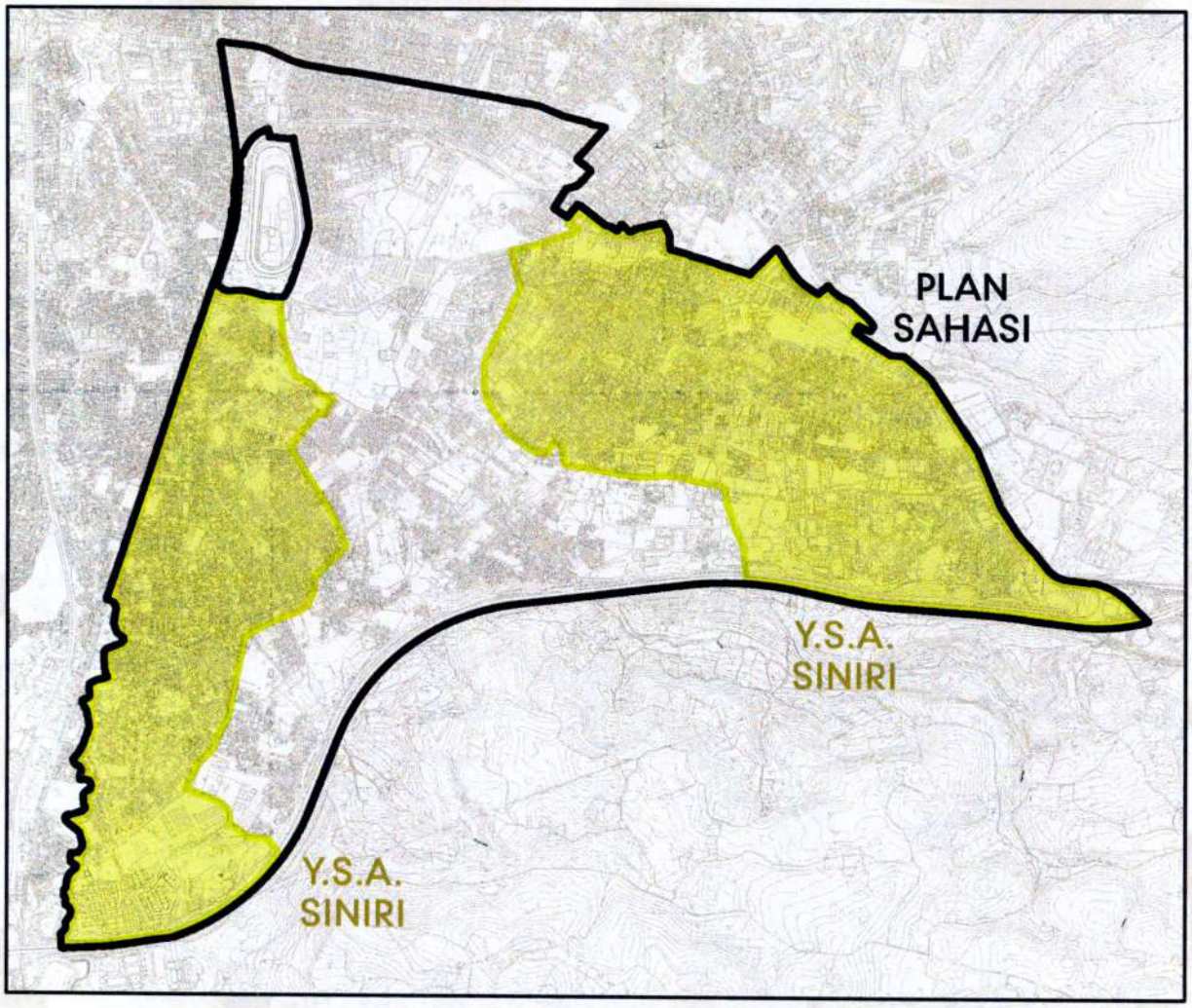
-Mevcut Plan Kararları Korunan Bölgelere 3 Adet Örnek-

5.3.4. Yenileme & Sağlıklaştırma Alanları

1. Etap'ın doğusunda, doğusundan "Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Yerleşkesi" ile, kuzeyinden "Buca Kentsel Sit Alanı" ve "Hasanağa Bahçesi (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı)" ile sınırlanan 425 ha'lık 2. Etap ile batıda İzmir Banliyö Hattı

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

ile doğuda 1. Etap arasında kalan 314 ha'lık 3. Etap'a ilişkin plan kararları; kronolojik olarak 1. Etap'a ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na ilişkin gerekli çalışmalarının tamamlanmasının ardından revize edilmek üzere korunmuş, bu etaplar üzerinde mevcut plan kararları korunan alanlar haricinde kalan alanlarda **"Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı"** sınırları belirlenmiştir.



-Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı Sınırları -

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



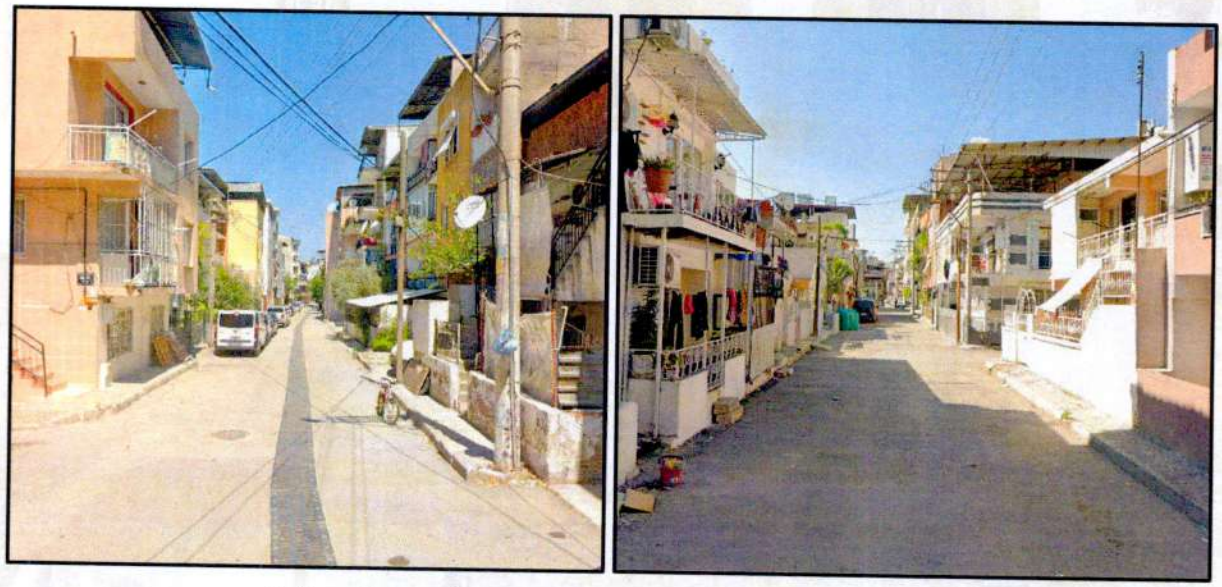
-2. Etap İçerisindeki Sağlıksız Kent Dokusu-

Bu kapsamda belirlenen yenileme ve sağlıklaştırma alanlarına ilişkin olarak plan uygulama hükümlerine: *"1.10- Sınırları plan üzerine işaretlenmiş olan Yenileme ve Sağlıklaştırma Alanı Sınırları; bölgenin yeniden düzenlenerek sağlıklaştırılması 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.

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



-3. Etap İçerisindeki Sağlıksız Kent Dokusu-



-2. Etap Sınırları İçerisinde Bitişik Nizam 2 Katlı Sokak Dokusu-

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



-2. Etap Sınırları İçerisinde Bitişik Nizam 4 Katlı Sokak Dokusu-



-3. Etap Sınırları İçerisinde Bitişik Nizam 4 Katlı Sokak Dokusu-



-2. Etap İçerisinde Çok Sayıda Taşıt Yolunun Kontrolsüz Birleştiği Üçkuyular Meydanı-

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

5.4. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar

Güney Planlama Bölgesi'ne ilişkin nüfus hesapları:

- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda atanan hedef yılı nüfus verisi kapsamında,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) veri tabanından elde edilen 2025 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verisi kapsamında,
- Önceki imar planı ile belirlenmiş imar planı kararlarından gelen kapasite nüfus kapsamında,
- 1. Etap içinde belirlenen Kentsel Dönüşüm Bölgeleri ve Düzenleme Sahaları'nda yeniden belirlenen imar planı kararları neticesinde oluşan farklılık kapsamında,

değerlendirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Ç.D.P. Nüfusu

2011 yılında onanmış İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Buca İlçesi'ni de kapsayan "Merkez Kent" için 2030 yılı nüfusu **3.531.640 kişi** olarak öngörülmüştür. Oysaki bu tarihten itibaren TÜİK ADNKS verileri baz alınarak doğrusal, logaritmik ve birleşik büyüme modelleri kullanılarak yapılan projeksiyon çalışmasında, bilhassa 2020 yılı sonrası yavaşlayan ve dalgalanan nüfus artış hızının etkisi ile 2030 yılı için hesaplanan nüfus (ortalama) **3.421.000 kişi** çıkmaktadır. Bu durumda, söz konusu planın doğal nüfus artışına ve mevcut kentsel gelişme alanlarına ilave olarak yaklaşık **110.000 kişi**lik bir ilave nüfusu taşıma kapasitesi bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama çalışmaları neticesinde oluşacak olası yeni nüfus bu kapasite içinde değerlendirilerek bu planın öngörülerini aşmayacaktır.

İZMİR "MERKEZ KENT" İLÇELERİNİN 2030-2040 YILI NÜFUS PROJEKSİYONU						
Yıllar	X	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik	Ortalama Değer	Gerçek Değer
2011	-9	3,043,412	3,051,407	3,005,011	3,033,277	3,005,011
2012	-8	3,063,082	3,067,163	3,019,418	3,049,887	3,029,606
2013	-7	3,082,756	3,083,510	3,034,368	3,066,879	3,063,146
2014	-6	3,102,426	3,100,464	3,049,871	3,084,253	3,091,501

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

2015	-5	3,122,099	3,118,035	3,065,937	3,102,024	3,131,797
2016	-4	3,141,768	3,136,234	3,082,580	3,120,193	3,166,357
2017	-3	3,161,438	3,155,078	3,099,804	3,138,772	3,198,413
2018	-2	3,181,111	3,174,575	3,117,627	3,157,771	3,215,360
2019	-1	3,200,781	3,194,744	3,136,060	3,177,194	3,249,904
2020	0	3,220,453	3,215,595	3,155,113	3,197,054	3,247,355
2021	1	3,240,125	3,237,147	3,174,804	3,217,359	3,256,731
2022	2	3,259,796	3,259,412	3,195,143	3,238,116	3,273,565
2023	3	3,279,465	3,282,410	3,216,143	3,259,338	3,265,713
2024	4	3,299,137	3,306,157	3,237,821	3,281,039	3,264,154
2025	5	3,318,808	3,330,666	3,260,194	3,303,224	3,258,046
2026	6	3,338,479	3,355,959	3,281,098	3,325,178	-
2027	7	3,358,151	3,382,054	3,304,875	3,348,361	-
2028	8	3,377,822	3,408,968	3,329,392	3,372,061	-
2029	9	3,397,493	3,436,722	3,354,667	3,396,294	-
2030	10	3,417,164	3,465,342	3,380,717	3,421,073	-
2031	11	3,436,834	3,494,839	3,407,561	3,446,411	-
2032	12	3,456,506	3,525,242	3,435,220	3,472,324	-
2033	13	3,476,178	3,556,575	3,463,710	3,498,820	-
2034	14	3,495,848	3,588,856	3,493,053	3,525,920	-
2035	15	3,515,521	3,622,116	3,523,274	3,553,637	-
2036	16	3,535,192	3,656,375	3,554,388	3,581,985	-
2037	17	3,554,861	3,691,665	3,586,425	3,610,984	-
2038	18	3,574,531	3,728,007	3,619,403	3,640,648	-
2039	19	3,594,206	3,765,432	3,653,352	3,670,996	-
2040	20	3,613,876	3,803,971	3,688,291	3,702,046	-

-İzmir "Merkez Kent"in 2030-2040 Yıllarına Yönelik Nüfus Projeksiyonu-

T.Ü.İ.K A.D.N.K.S. Nüfusu

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) veri tabanından elde edilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) yılı verilerine göre Buca'nın 2025 yılı ilçe nüfusu **520.941 kişidir**. İlçenin 2015-2025 yılları arasındaki nüfus değişimi baz alınarak doğrusal, logaritmik ve birleşik

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

büyüme modellerine göre 2040 hedef yılı için yapılan nüfus projeksiyonu şu şekildedir [3]:

BUCA İLÇESİ 2040 YILI NÜFUS PROJEKSİYONU						
Yıllar	X	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik	Ortalama Değer	Gerçek Değer
2015	-3	516,194	518,854	470,763	501,935	470,763
2016	-2	516,871	518,841	482,332	506,014	482,332
2017	-1	517,542	518,915	492,248	509,571	492,248
2018	0	518,218	519,079	499,322	512,204	499,322
2019	1	518,894	519,339	510,691	516,307	510,691
2020	2	519,568	519,698	507,770	515,678	507,770
2021	3	520,243	520,160	517,957	519,454	517,957
2022	4	520,919	520,720	522,399	521,344	522,399
2023	5	521,594	521,395	523,482	522,155	523,482
2024	6	522,268	522,180	523,189	522,545	523,189
2025	7	522,942	523,082	520,941	522,322	520,941
2026	8	523,619	524,103	521,708	523,143	-
2027	9	524,290	525,252	522,550	524,030	-
2028	10	524,965	526,531	523,467	524,988	-
2029	11	525,642	527,953	524,469	526,018	-
2030	12	526,317	529,517	525,559	527,131	-
2031	13	526,991	531,239	526,744	528,323	-
2032	14	527,668	533,111	528,037	529,603	-
2033	15	528,342	535,165	529,440	530,985	-

3

Kullanılan veri	TÜİK ADNKS mahalle nüfus verileri esas alınmıştır.
Projeksiyon aralığı	2015–2040
X değeri	X = Yıl - 2020
Doğrusal model	Her mahalle için 2015–2025 verileriyle en küçük kareler doğrusal trendi hesaplanmıştır.
Logaritmik model	Her mahalle için ln(Nüfus) üzerinden log-lineer trend hesaplanmıştır.
Bileşik model	Her mahalle için ilk ve son gözlem yılından CAGR / bileşik büyüme oranı hesaplanmıştır.
Ortalama değer	Doğrusal, logaritmik ve bileşik model sonuçlarının aritmetik ortalamasıdır.

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

2034	16	529,018	537,392	530,968	532,462	-
2035	17	529,690	539,807	532,629	534,039	-
2036	18	530,365	542,427	534,438	535,744	-
2037	19	531,038	545,259	536,396	537,565	-
2038	20	531,713	548,318	538,537	539,520	-
2039	21	532,390	551,616	540,871	541,624	-
2040	22	533,065	555,167	543,411	543,883	-

-Buca İlçesi 2040 Hedef Yılı Nüfus Projeksiyonu-

3 farklı projeksiyon yöntemi, son yıllarda ciddi biçimde düşen doğum oranları ve İzmir Kent Merkezi'nde nüfusun azalma trendi ile birlikte değerlendirildiğinde, Buca İlçesi nüfusunun 2030 yılı itibarıyla yaklaşık 535.000 – 555.000 kişi aralığında, ortalama kabul ile ise **543.000 kişi** civarında olacağı öngörülmüştür.

Aynı nüfus projeksiyonu, Güney Planlama Bölgesi'ni oluşturan 18 mahallenin toplam nüfusu için de gerçekleştirilmiştir:

GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ MAHALLELERİ 2040 YILI NÜFUS PROJEKSİYONU						
Yıllar	X	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik	Ortalama Değer	Gerçek Değer
2015	-3	325,680	326,819	294,065	315,520	294,065
2016	-2	326,679	327,531	301,794	318,669	301,794
2017	-1	327,673	328,279	307,163	321,039	307,163
2018	0	328,672	329,065	312,353	323,362	312,353
2019	1	329,669	329,891	320,937	326,832	320,937
2020	2	330,664	330,757	320,975	327,466	320,975
2021	3	331,661	331,665	330,473	331,265	330,473
2022	4	332,659	332,607	333,120	332,794	333,120
2023	5	333,655	333,596	335,116	334,122	335,116
2024	6	334,654	334,625	335,100	334,792	335,100
2025	7	335,648	335,695	334,467	335,271	334,467
2026	8	336,647	336,806	335,089	336,180	-
2027	9	337,641	337,960	335,717	337,105	-
2028	10	338,639	339,155	336,360	338,050	-
2029	11	339,637	340,395	337,016	339,016	-

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

2030	12	340,632	341,681	337,681	339,999	-
2031	13	341,629	343,011	338,356	340,997	-
2032	14	342,627	344,381	339,045	342,016	-
2033	15	343,623	345,800	339,745	343,057	-
2034	16	344,620	347,266	340,454	344,115	-
2035	17	345,616	348,776	341,181	345,190	-
2036	18	346,614	350,336	341,912	346,287	-
2037	19	347,609	351,941	342,657	347,402	-
2038	20	348,606	353,597	343,416	348,539	-
2039	21	349,605	355,301	344,184	349,696	-
2040	22	350,600	357,054	344,968	350,876	-

-18 Mahalle için 2040 Hedef Yılı Nüfus Projeksiyonu-

3 farklı projeksiyon yöntemi birlikte değerlendirildiğinde, bu mahallelerin toplam nüfusunun 2040 yılı itibarıyla yaklaşık 345.000 – 357.000 kişi aralığında, ortalama kabul ile ise 351.000 kişi civarında olacağı öngörülmüştür. Ancak; 18 mahallenin 4 adedi Güney Planlama Bölgesi sınırına kısmi girmekte olup, örneğin 2025 yılı nüfusu 20.517 kişi olan 40 ha yüzölçümlü Adatepe Mahallesi'nin sadece 9 ha'ı bu sınıra dahildir. Bu bağlamda bu 4 mahallenin konut yoğun yapılaşmış alanlarının plan sahasına kısmi dahil olan kısımları üzerinden oransal bir hesaplama yapıldığında, TÜİK nüfusunun Güney Planlama Bölgesi sınırındaki dağılımının 2025 yılında **307.000 kişi** olduğu, 2040 yılında ise **330.000 kişi** civarında olacağı anlaşılmıştır.

Meri Plan Kapasite Nüfusu

Plan sahasının mevcut kapasite nüfusu, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda nüfus barındıran kullanımlar olan "Meskûn Konut Alanları", "Gelişme Konut Alanları" ve "Ticaret-Konut Alanları"nın (TM, TM-1, TİCK) her birinin yapılaşma koşulları ve aşağıda belirtilen kabuller doğrultusunda yapılaşmasını tamamladığı senaryoda oluşan değer üzerinden hesaplanmıştır. Bahsi geçen kabuller şu şekildedir:

- "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,

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

- "Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü" için TÜİK (2025) İzmir ortalaması olan "2,70" değeri baz alınmıştır,
- "Ortalama Konut Büyüklüğü" için "Buca Belediyesi 2025-2029 Stratejik Planı"nda ilçede ortalama konut büyüklüğü 120-130 m² olarak belirtilmiş olup, (TÜİK) Yapı İzin İstatistikleri verilerine göre yeni inşa edilen konut büyüklüklerinin azalma eğiliminde olduğu göz önüne alınarak "110 m²" değeri kabul edilmiştir.
- 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" "%90" kabul edilmiştir.

Belirtilen kabuller kapsamında her bir etap için 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan meri kapasite nüfus hesapları şu şekildedir:

1. ETAP | MERİ KAPASİTE NÜFUS HESABI					
Fonksiyon	Emsal	Taban Alanı	Emsal Alanı	Nüfus Barındıran Emsal Alanı	Nüfus
Toplam		2,237,285 m²	4,158,269 m²	4,112,816 m²	100,951 kişi
Konut	0.8	27,866 m²	22,293 m²	22,293 m²	547 kişi
	0.9	1,234 m²	1,111 m²	1,111 m²	27 kişi
	1.2	17,072 m²	20,487 m²	20,487 m²	503 kişi
	1.6	1,700,890 m²	2,721,425 m²	2,721,425 m²	66,799 kişi
	2	2,076 m²	4,152 m²	4,152 m²	102 kişi
	2.4	1,927 m²	4,624 m²	4,624 m²	114 kişi
	3.2	288,899 m²	924,475 m²	924,475 m²	22,692 kişi
	4	1,294 m²	5,175 m²	5,175 m²	127 kişi
TM	1.6	76,699 m²	122,719 m²	110,447 m²	2,711 kişi
	2.4	3,324 m²	7,978 m²	7,181 m²	176 kişi
	3.2	25,146 m²	80,467 m²	72,420 m²	1,778 kişi
TM-1	1.6	5,538 m²	8,861 m²	7,975 m²	196 kişi
	2	46,077 m²	92,154 m²	82,938 m²	2,036 kişi
	3.2	6,346 m²	20,308 m²	18,277 m²	449 kişi
	4	28,919 m²	115,678 m²	104,110 m²	2,555 kişi
TİCK	1.6	3,977 m²	6,363 m²	5,727 m²	141 kişi

2. ETAP | MERİ KAPASİTE NÜFUS HESABI					
Fonksiyon	Emsal	Taban Alanı	Emsal Alanı	Nüfus Barındıran Emsal Alanı	Nüfus
Toplam		2,127,745 m²	4,139,796 m²	4,054,671 m²	99,524 kişi
Konut	0.8	145,895 m²	116,716 m²	116,716 m²	2,865 kişi
	1.6	1,122,966 m²	1,796,745 m²	1,796,745 m²	44,102 kişi
	2	5,746 m²	11,492 m²	11,492 m²	282 kişi
	2.35	121,101 m²	284,588 m²	284,588 m²	6,985 kişi
	2.72	800 m²	2,176 m²	2,176 m²	53 kişi
	3.2	333,778 m²	1,068,091 m²	1,068,091 m²	26,217 kişi
	4	2,185 m²	8,739 m²	8,739 m²	215 kişi
TM	1.6	101,875 m²	162,999 m²	146,699 m²	3,601 kişi
	3.2	90,899 m²	290,877 m²	261,790 m²	6,426 kişi
TM-1	0.8	713 m²	571 m²	514 m²	13 kişi
	1.6	130,392 m²	208,628 m²	187,765 m²	4,609 kişi
	2	5,872 m²	11,744 m²	10,570 m²	259 kişi
	2.35	43,783 m²	102,890 m²	92,601 m²	2,273 kişi
	3.2	11,296 m²	36,147 m²	32,532 m²	799 kişi
	4	8,618 m²	34,470 m²	31,023 m²	761 kişi
TİCK	1.6	1,827 m²	2,923 m²	2,631 m²	65 kişi

3. ETAP | MERİ KAPASİTE NÜFUS HESABI					
Fonksiyon	Emsal	Taban Alanı	Emsal Alanı	Nüfus Barındıran Emsal Alanı	Nüfus
Toplam		1,374,941 m²	2,512,506 m²	2,452,863 m²	60,207 kişi
Konut	0.8	5,948 m²	4,759 m²	4,759 m²	117 kişi
	1.6	1,089,403 m²	1,743,044 m²	1,743,044 m²	42,784 kişi
	3.2	52,585 m²	168,271 m²	168,271 m²	4,130 kişi
TM	1.6	81,241 m²	129,985 m²	116,987 m²	2,871 kişi
	3.2	145,765 m²	466,447 m²	419,802 m²	10,304 kişi

-1. 2. & 3. Etaplar Meri Kapasite Nüfus Hesabı-

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

3 etap için ayrı ayrı oluşturulan hesap tabloları neticesinde Güney Planlama Bölgesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı meri kapasite nüfusunun **260.681 kişi** olduğu tespit edilmiştir.

Bu değerin TÜİK ADNKS nüfusunun altında kaldığı görülmekte olup, bahse konu farklılık plan sahası için 1980-1990'lı yıllarda hazırlanan planların uzun vadeli öngörülerden ziyade genel olarak halihazır durumların plan haline getirilerek hazırlanmış olmaları, yakın geçmişe kadar plan sahasının yoğun göç alması, ruhsatsız yapılarda ikamet eden nüfus, öğrenci nüfusu gibi faktörlerden kaynaklı olup yürürlükteki bu planların güncel ihtiyaçlara cevap vermekte yetersiz kaldığına işaret etmektedir.

Öneri Plan Kapasite Nüfusu

Plan sahasının yürürlükte 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup, yeni hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kapasite nüfusu, "Meskûn Konut Alanı", "Gelişme Konut Alan" ve "Ticaret-Konut Alanı" kullanımları üzerinden hesaplanmıştır. Bu kullanımların imar planındaki brüt yoğunluk değerleri şu şekildedir:

Meskûn Konut Alanı

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

Gelişme Konut Alanı

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

Ticaret-Konut Konut Alanı (Kabuller üzerinden Hesap Yapılmıştır.)

- *Brüt Yoğunluğuna Göre Çok Yüksek (401 kişi/ha üstünde)*
- *Brüt Yoğunluğuna Göre Yüksek (201 – 400 kişi/ha)*

"Çok Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanları"; ağırlıklı olarak 1. Etap'ın T.J.K. Şirinyer Hipodromu ile Menderes Caddesi arasında kalan kısımlarında, Buca Koop Mah. yakın çevresinde ve 2. Etap'ın Üçkuyular Meydanı'na doğru olan kısımlarında kümelenmiştir.

Bu üç bölge haricinde imar planındaki meskûn konut alanlarının tamamı "Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı" sınıfına dahildir.

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

İmar planında "Gelişme Konut Alanı" olarak işaretli alanlar; 2. ve 3. Etap sınırları içinde konumlu olup, imar uygulamasını / yapılaşmasını tamamlamamış alanlardır.

"Ticaret-Konut Alanı" kullanımı ise imar planı üzerinde işli ana taşıt yollarına cepheli alanlara tariflemekle birlikte, 1. Etap içinde Kentsel Dönüşüm Bölgeleri ve Düzenleme Sahaları dahilinde yeniden tasarlanan özel imar adalarını kapsamaktadır. 1. Etap sınırı içinde ilk kez yapılaşacak ve kentsel dönüşüme konu bölgelerde oluşturulmak istenen mekan-sokak-yaya bağlamı kuvvetli, aktif ve yaşayan kent dokusuna uygun olarak bu bölgelerde "Ticaret-Konut Alanı" kullanımı tercih edilmiştir.

Her ne kadar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Ticaret-Konut Alanı"na için brüt yoğunluk değer aralıkları atanmamış olsa da, gerçekçi ve sağlıklı bir nüfus hesabı yapabilmek adına bu kullanım, mevcut ticaret-konut adalarını tariflediği alanlar için "Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı", 1. Etap içinde yeniden tasarlanan özel imar adalarını tariflediği alanlarda, Düzenleme Sahaları içinde "Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı", Kentsel Dönüşüm Bölgeleri içinde "Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kabul edilerek nüfus hesabına dahil edilmiştir **(*)**. Bu alanların nüfus barındırma / azami konut oranı %90 kabul edilmiştir.

Tavan brüt yoğunluk değeri belirtilmemiş kullanımlar için tavan brüt yoğunluk değeri 800 kişi/ha kabul edilmiştir **(**)**.

Kullanım / Brüt Yoğunluk Aralığı			Yüzölçümü	Taban Nüfus		Tavan Nüfus	
			705.68 ha	229,194 kişi		424,339 kişi	
1.Etap	Mevcut Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu 301-600 kişi/ha	123.52 ha	37,181 kişi	78,226 kişi	74,114 kişi	141,002 kişi
		Çok Yüksek Yoğunluklu 601 kişi/ha üstünde	27.97 ha	16,809 kişi		22,375 kişi **	
	Ticaret-Konut Alanı * (Gelişme & Meskun)	Yüksek Yoğunluklu 251-400 kişi/ha	44.83 ha	9,564 kişi		15,242 kişi	
	Ticaret-Konut Alanı * (Gelişme)	Çok Yüksek Yoğunluklu 401 kişi/ha üstünde	43.05 ha	14,672 kişi		29,271 kişi **	

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

2.Etap	Mevcut Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu 301-600 kişi/ha	187.93 ha	56,568 kişi	95,971 kişi	112,760 kişi	173,709 kişi
		Çok Yüksek Yoğunluklu 601 kişi/ha üstünde	44.22 ha	26,578 kişi		35,378 kişi **	
	Gelişme Konut Alanı	Çok Yüksek Yoğunluklu 401 kişi/ha üstünde	6.48 ha	2,599 kişi		5,185 kişi **	
	Ticaret Konut Alanı * (Meskun)	Yüksek Yoğunluklu 301-600 kişi/ha	39.97 ha	10,227 kişi		20,386 kişi	
3.Etap	Mevcut Konut Alanı	Yüksek Yoğunluklu 301-600 kişi/ha	150.48 ha	45,294 kişi	54,997 kişi	90,286 kişi	109,629 kişi
	Gelişme Konut Alanı	Çok Yüksek Yoğunluklu 401 kişi/ha üstünde	1.24 ha	496 kişi		990 kişi **	
	Ticaret-Konut Alanı * (Meskun)	Yüksek Yoğunluklu 301-600 kişi/ha	35.99 ha	9,207 kişi		18,354 kişi	

-Brüt Yoğunluk Aralıklarına Göre Yeni Kapasite Nüfus-

Bu kapsamda, her bir brüt yoğunluk aralığına giren kullanımın imar planındaki toplam yüzölçümü tabloya işlenmiştir. Ortaya çıkan tabloya göre; İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın kapasite nüfusunun **229.194 kişi ile 424.339 kişi** aralığında yer alacağı, ortalama değer olarak ise 325.000 kişi civarında olacağı tespit edilmiştir.

Hesaplanan Nüfus	2025	2040
Buca İlçesi TÜİK Nüfusu	520.941 kişi	543.883 kişi
Güney Planlama Bölgesi TÜİK Nüfusu	307.000 kişi	325.000 kişi
Meri Plan Kapasite Nüfusu	260.681 kişi	
Öneri Plan Kapasite Nüfusu	229.194 kişi - 424.339 kişi	

-Nüfus Hesap Çalışmaları Sentezi-

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

5.5. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar

Plan sahası bütününde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak getirilen arazi kullanım türlerine ilişkin detaylar şu şekildedir:

5.5.1. Arazi Kullanım Kararları

5.5.1.1. Konut Alanları

Plan sahası içerisinde toplam **598,8 ha** yüzölçümüne sahip "Konut Alanı" belirlenmiştir.

Bu konut alanları; "Mevcut Konut Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" kullanımlarından 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

1. **461,9 ha** yüzölçümüne sahip "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı *(Brüt Yoğunluğuna Göre) 301-600 kişi/hd*" yer almakta olup; bu alanlar plan sahasında homojen olarak dağılmış durumdadır.
2. "Bitişik Nizam 4 Katlı ve 5 Katlı" yapıların bulunduğu bölgeler ile Buca Koop Mah. Toplu Konutları'nı kapsayan toplam **72,2 ha** yüzölçümlü "Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı *(Brüt Yoğunluğuna Göre) 301-600 kişi/hd*" bulunmaktadır.

- Gelişme Konut Alanı

Meri planda Gelişme Konut Alanı olarak işaretlenmiş ve günümüze dek imar uygulamasını / yapılaşmasını tamamlamamış alanlara ilişkin bu plan kararı korunarak **7,7 ha** yüzölçümlü "Çok Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı *(Brüt Yoğunluğuna Göre) 401 kişi/ha üstünde*" belirlenmiştir.

5.5.1.2. Kentsel Çalışma Alanları

- Ticaret Alanı

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

Bir kısmı meri plan kararlarının korunması ile gelen, bir kısmı Düzenleme Sahası sınırları dahilinde yeni önerilen, bir kısmı ise Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak kullanılan toplam **2,9 ha'lık** "Ticaret Alanı" belirlenmiştir.

- Ticaret-Konut Alanı

  Meri planda çoğunlukla ana taşıt yolu güzergahları üzerinde belirlenmiş karma kullanım alanları "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Birlikte Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı ve Düzenleme Sahası Sınırı içlerinde yaşayan bir kent konusu oluşturabilmek adına bütüncül kentsel dönüşüm uygulamaları sonrası ve / veya ilk kez yapılaşacak olan alanlar da "Ticaret Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup, toplam yüzölçümü **163,8 ha**'dır.

- Belediye Hizmet Alanı

  Meri planda Belediye Hizmet Alanı olarak işaretlenmiş ve aktif kullanımını sürdüren ESHOT Gediz Ağır Bakım Tesisleri, Belediye Asfalt Şantiyesi ve Fırat Fidanlığı (Fırat Yaşayan Parkı), Buca Belediyesi gibi tesislerin korunması ve yeni alanların önerilmesi ile birlikte toplam **38,8 ha**'lık "Belediye Hizmet Alanı" belirlenmiştir.

- Kamu Hizmet Alanı

  Meri planda Kamu Hizmet Alanı olarak işaretlenmiş ve aktif kullanımını sürdüren Karakol, Buca Kaymakamlığı gibi tesislerin korunması ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda yeni alanların önerilmesi ile birlikte toplam **3,1 ha**'lık "Kamu Hizmet Alanı" belirlenmiştir.

- Küçük Sanayi Alanı:

  Plan sahasının güneybatı sınırında yer alan, Buca 6. Sanayi Sitesi ve Otokent'i kapsayan **19,1 ha**'lık alan "Küçük Sanayi Alanı" olarak korunmuştur.

- Pazar Alanı

  Meri plan kararlarına ve aktif kullanım durumlarına istinaden **3 ha'lık** alan "Pazar Alanı" olarak belirlenmiştir.

5.5.1.3. Sosyal Altyapı Alanları

- Eğitim Alanı

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

- Faal durumda olan ilkokul, ortaokul, lise ve meslek liselerinin tamamının korunması ve anaokulu kullanımı da öngörülerek yeni alanların belirlenmesi ile toplam **42,3 ha'lık** alan "Eğitim Alanı" ayrılmıştır.
- Yükseköğretim Alanı

  Plan sahasının kuzeyinde konumlu Dokuz Eylül Üniversitesi Eğitim Fakültesi **10,5 ha**'lık bir "Yükseköğretim Alanı" olarak ayrılmıştır.
- Sağlık Alanı

  Buca Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi başta olmak üzere faal durumdaki tüm tesislerin korunması ve yeni alanların önerilmesi ile toplam **21,2 ha'lık** "Sağlık Alanı" ayrılmıştır.
- Özel Sağlık Alanı

  Geçmiş tarihlerde onanan plan değişiklikleri ile belirlenen **1 ha**'lık 2 adet "Özel Sağlık Alanı" korunmuştur.
- Sosyal Tesis Alanı / Kültürel Tesis Alanı

  Hoca Ahmet Yesevi Öğrenci Yurdu, Buca Halk Eğitim Merkezi gibi başta faal durumdaki tüm tesislerin korunması ve yeni alanların önerilmesi ile toplam **8,3 ha'lık** "Sosyal Tesis Alanı" ve **3 ha'lık** "Kültürel Tesis Alanı" ayrılmıştır.
- Özel Sosyal Tesis Alanı

  Geçmiş tarihlerde onanan plan değişikliği ile belirlenen **0,6 ha**'lık 1 adet "Özel Sosyal Tesis Alanı" korunmuştur.
- Spor Alanı

  Buca At Hara Tesisleri, Bucaspor Tesisleri gibi büyük ölçekli mevcut tesislerin, mahalle ölçeğindeki mevcut alanların korunması ve yeni alanların önerilmesi ile toplam **27,4 ha'lık** "Spor Alanı" ayrılmıştır.
- İbadet Alanı

  Bir kısmı meri plan kararlarından ve mevcut durumdan gelen, bir kısmı yeni önerilen toplam **6,3 ha'lık** "İbadet Alanı" ayrılmıştır.
- Park ve Yeşil Alan

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

Yörük Ali Efe Parkı gibi büyük ölçekli parklar ile mahalle ölçeğinde hayata geçirilmiş parklar korunmuş olup, Birlikte Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı ve Düzenleme Sahası Sınırı içlerinde ekolojik koridorlar oluşturacak, dereler ile bütünleşecek ve mahalle çekirdeklerini tanımlamak üzere farklı formlarda yeşil alanlar kurgulanarak toplam **91,1 ha'lık** "Park ve Yeşil Alan" ayrılmıştır.

- Pasif Yeşil Alan

  Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün ilettiği İzmir Çevre Yolu "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" sınırı ile "Karayolu Platform Çizgisi" arasında kalan **36 ha**'lık alan "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılmıştır.

- Rekreasyon Alanı

  Her bir Birlikte Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı içinde "Rekreasyon Alanı" ayrılmış olup bu alanların toplam yüzölçümü **48 ha**'dır.

- Orman Alanı

  İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısına istinaden Kızıltepe / Çipro Devlet Ormanı sınırı içerisinde kaldığı tespit edilen **2,6 ha**'lık alan "Orman Alanı" olarak ayrılmıştır.

- Ağaçlandırılacak Alan

  Plan sahasının İzmir Çevre Yolu'na yakın kesimlerinde toplam **3,2 ha**'lık alan "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılmıştır.

5.5.1.4. Teknik Altyapı Alanları & Diğer Kullanımlar

- Teknik Altyapı Alanı

  Plan sahası içinde toplam **0,1 ha**'lık "Teknik Altyapı Alanı" işaretlenmiştir.

- Raylı Sistem Hatları & İstasyonları

  Devlet Demiryolları 3. Bölge Müdürlüğü'nden ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'dan temin edilen banliyö hattı ve M2 Buca Metrosu'na ilişkin veriler imar planına işlenmiştir.

- Su Yüzeyi (Dere)

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

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yazılarına istinaden Yobaz, Kozağaç, Otokent ve Günerçam Dereleri imar planına işlenmiştir.

5.5.1.5. Özel Proje Alanları

- Özel Proje Alanı-A *(Buca Su Kuyuları)* & Özel Proje Alanı-B *(Giraud Çiftliği ve Çevresi)*: Mevcut imar planında kamu mülkiyetine geçmesi öngörülmesine karın uzun yıllardır kamulaştırılmamış, güncel koşullarında kamulaştırılması mümkün olmayan, bu sebeple kent merkezinde tanımsız birer alan olarak kalmış bu iki alanın mevcut mekânsal dokularının detaylı bir biçimde analiz edilerek kente kazandırılabilmesi adına bu alanlar "Özel Proje Alanı" olarak işaretlenmiştir.
- Şirinyer Özel Proje Alanı: Şirinyer Kentsel Tasarım Projesi'nın imar planına işlenmesi ile belirlenen bu "Özel Proje Alanı", Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı ve Otopark Alanı kullanımlarını içerecek şekilde kente kazandırılacaktır.

Arazi Kullanım Kararı	1. Etap	2. Etap	3. Etap	Toplam
Konut Alanları				
Meskun Konut Alanı (Çok Yüksek)	28.0 ha		44.2 ha	72.2 ha
Meskun Konut Alanı (Yüksek)	123.5 ha	150.5 ha	187.9 ha	461.9 ha
Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek)		1.2 ha	6.5 ha	7.7 ha
Kentsel Çalışma Alanları				
Ticaret-Konut Alanı	87.9 ha	36.0 ha	40.0 ha	163.8 ha
Ticaret Alanı	1.5 ha	0.2 ha	1.1 ha	2.9 ha
Belediye Hizmet Alanı	8.4 ha	27.3 ha	3.1 ha	38.8 ha
Kamu Hizmet Alanı	1.4 ha	0.5 ha	1.1 ha	3.1 ha
Küçük Sanayi Alanı	0.0 ha	19.1 ha	0.0 ha	19.1 ha
Pazar Alanı	0.0 ha	0.6 ha	2.4 ha	3.0 ha
Sosyal Altyapı Alanları				
Eğitim Alanı	20.5 ha	7.9 ha	13.8 ha	42.3 ha

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

Yüksek Öğretim Alanı	10.5 ha			10.5 ha
Sağlık Alanı	17.7 ha	0.8 ha	2.7 ha	21.2 ha
Özel Sağlık Alanı	0.7 ha	0.0 ha	0.3 ha	1.0 ha
Sosyal Tesis Alanı	4.5 ha	0.5 ha	3.3 ha	8.3 ha
Özel Sosyal Tesis Alanı	0.3 ha	0.1 ha	0.3 ha	0.6 ha
Kültürel Tesis Alanı	1.8 ha	0.3 ha	0.9 ha	3.0 ha
Spor Alanı	23.2 ha	1.4 ha	2.8 ha	27.4 ha
İbadet Alanı	3.3 ha	1.2 ha	1.9 ha	6.3 ha
Açık ve Yeşil Alanlar				
Park ve Yeşil Alan	40.5 ha	18.8 ha	29.6 ha	88.9 ha
Pasif Yeşil Alan	15.7 ha	5.8 ha	14.5 ha	36.0 ha
Rekreasyon Alanı	45.5 ha		2.5 ha	48.0 ha
Orman Alanı			2.6 ha	2.6 ha
Ağaçlandırılacak Alan	1.8 ha		1.4 ha	3.2 ha
Teknik Altyapı Alanları				
Teknik Altyapı Alanı			0.1 ha	0.1 ha
Demiryolu Alanı	0.8 ha	5.4 ha		6.1 ha
Özel Proje Alanı				
Özel Proje Alanı-A (Buca Su Kuyuları)	18.9 ha			18.9 ha
Özel Proje Alanı-B (Giraud Çiftliği ve Çevresi)	21.9 ha			21.9 ha
Şirinyer Özel Proje Alanı	6.9 ha			6.9 ha
Diğer Kullanımlar				
Yol ve Otopark Alanı	78.1 ha	35.0 ha	63.0 ha	176.2 ha
Su Yüzeyi	1.3 ha	1.8 ha	0.0 ha	3.0 ha
Toplam	**564.6 ha**	**314.3 ha**	**426.0 ha**	**1,304.9 ha**

-Arazi Kullanım Tablosu-

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

5.6. Ulaşıma İlişkin Kararlar

Buca İlçesi'nin güney kesimi, büyük ölçüde eski, düzensiz ve kontrolsüz bir biçimde şekillenmiş olması sebebi ile bu bölgedeki yollar, belirli ulaşım kurguları çerçevesinde süreklilik arz edecek bir biçimde açılmış güzergahlar olmaktan ziyade yapı blokları arasında kalmış boşlukların birbirlerine eklemlendiği karmaşık bir ağ biçimindedir. Meri plan ile belirlenmiş ana ulaşım güzergahlarının ise (Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı, Doğuş Caddesi gibi) bir kısmı hayata geçirilebilmiş ancak bir kısmı ruhsatsız yapı bloklar ve eğim gibi fiziksel engellerden ötürü açılamamış, açılan ana yollar ise zamanla artan taşıt yoğunluğuna cevap veremez hale gelmiştir. Bu durum gerek taşıt ile gerek toplu taşıma kullanarak, gerek yaya veya bisikletli olarak plan sahası içinde mobilitenin hızlı, konforlu ve güvenli bir biçimde gerçekleşememesine sebep olmakta ve bölgede ikamet eden bireylerin yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir.

Bu doğrultuda planlama çalışması ile yalnızca eski ve dirençsiz yapı stokunun değil, yapılı çevrenin de topyekûn iyileştirilmesi esas alınarak yeni / alternatif güzergahların önerilmesi, kopuk ve düzensiz durumda olan yolların sürekli hale getirilmesi ve yaya / bisiklet ulaşımını konforlu ve güvenli hale getirerek teşvik edecek sürdürülebilir ulaşım koridorlarının belirlenmesine yönelik plan kararları üretilmiştir.

Bölgedeki ulaşım sirkülasyonu incelendiğinde; bilhassa pik saatlerde İzmir'in kentsel çalışma merkezleri olan Konak, Bayraklı gibi ilçelere erişebilmek adına kuzey-güney doğrultusunda yoğun bir taşıt hareketlilik olduğu görülmektedir. Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı, Doğuş Caddesi, Özmen Caddesi gibi belirli rotalar üzerinde yoğunlaşan bu hareketlilik, bu başlıca yolların kesiştiği Üçkuyular Meydanı gibi kritik noktalarda sık sık trafiğin kilitlenmesine sebep olmaktadır. Bu doğrultuda, plan sahasının doğu-batı aksında tam ortası sayılabilecek ve henüz imar uygulaması görmemiş / yapılaşmamış parsellerin bulunduğu alandan başlayarak kuzeye doğru kentsel dönüşüm bölgeleri içinden devam eden, Özel Proje Alanları (A ve B)'nin doğu cephelerinden ve Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin batı cephesinden Menderes Caddesi'ne ulaşan bir bulvar önerilmiştir. Yaklaşık 3 km. boyunca kesintisiz devam eden bu bulvar için imar planında 60 mt.'lik bir genişlik tahsis edilmiştir. Bu 60 mt. genişliğin sadece 19 mt'.lik kısmı 2 gidiş-2 geliş olmak üzere 4 şeritli, refüj ile bölünmüş bir taşıt yolu olarak kurgulanmış olup, yolun her iki cephesinde geriye kalan kısımlar sürdürülebilir ulaşım

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

koridorları olarak yayalara / bisikletlilere konforlu ve güvenli bir rota sunmak ve olası raylı sistem projeleri için pay bırakmak adına yeşil alan olarak belirlenmiştir. Önerilen bu bulvarın Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı gibi mevcut ana ulaşım güzergahları ile kesiştiği noktalarda hem trafiğin kontrollü akışını sağlamak hem de kent için sembolik noktalar oluşturularak kent estetiğini geliştirmek adına büyük ölçekli dönel kavşaklar tasarlanmıştır. Dolayısıyla 60 mt. genişlikli bu bulvarın sadece kentin trafik sorununa çözüm sunması değil, aynı zamanda yeşil koridorları, peyzajı ve tanımladığı yaya hareketliliği ile önerilen yeni Ticaret-Konut Alanları'nın zemin ve birinci katlarında yer alacak kafe-restoran, mağaza gibi birimler ile kuracağı etkileşim neticesinde kentse prestij katan bir unsur olarak yapılı çevrenin iyileştirilmesi sürecini hızlandıracak bir katalizör görevi üstlenmesi amaçlanmıştır.

Önerilen 60 mt. genişliğindeki bulvarın uzun vadede Buca İlçesi içindeki mobilitedeki payının arıtılabilmesi adına, gerekli kurumsal izinlerin temin edilmesi halinde ileride İzmir Çevre Yolu'na bağlanabilmesi adına bulvarın güneyinde ön fizibilite çalışmaları doğrultusunda bir kamusal boşluk ayrılmıştır. Bununla birlikte ileride Buca İlçesi kuzey kesiminde gerçekleştirilecek planlama çalışmaları aracılığıyla 60 mt.'lik bu bulvarın Homeros Bulvarı'na bağlanacak biçimde devam ederek ilçe sınırının en kuzeyinden en güneyine ulaşması sağlanabilecektir.

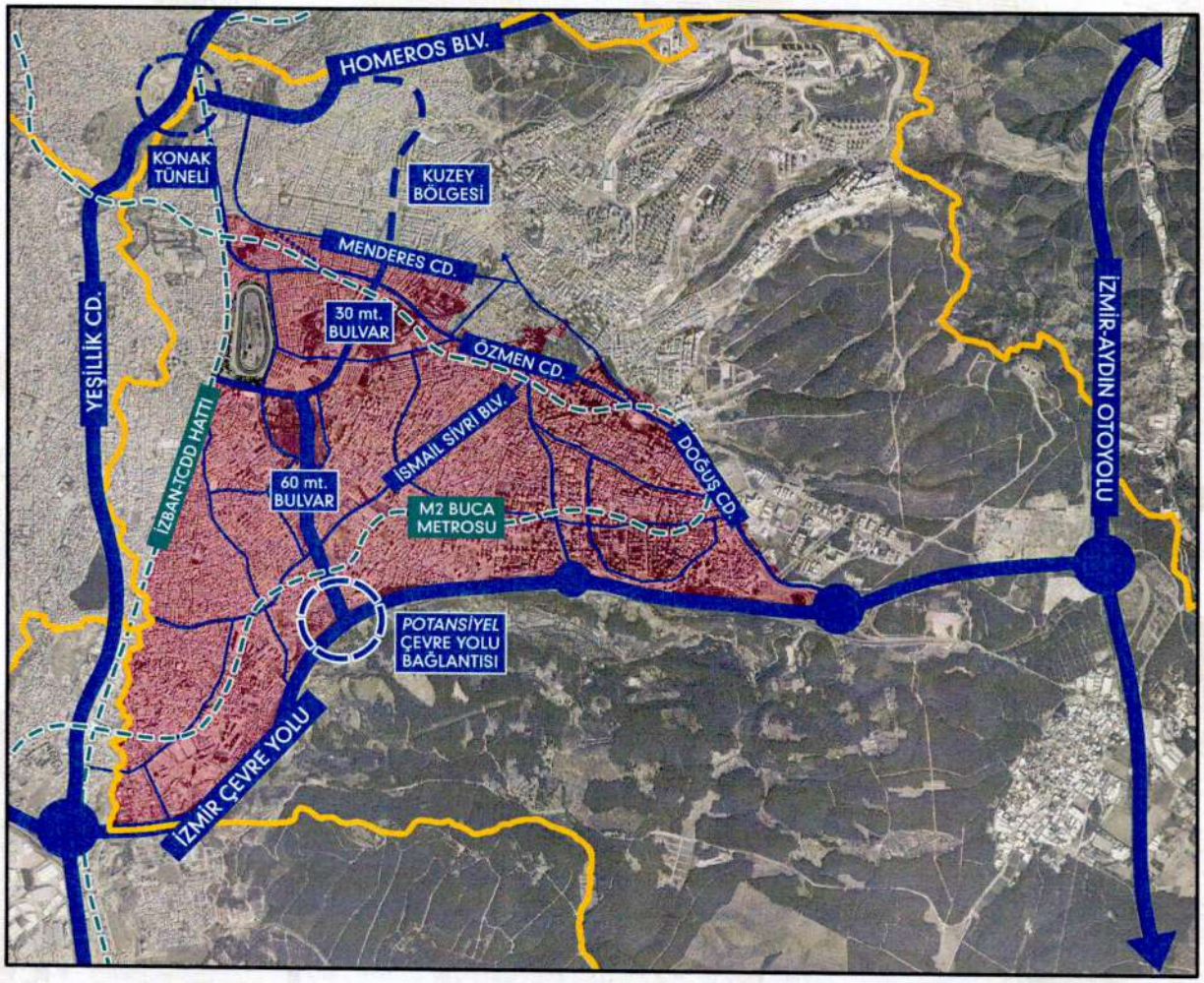
Meri imar planında, doğuda İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'nden başlayıp plan sahasının en kuzeyinden devam ederek Otokent'e bağlanan 17 mt.'lik bir taşıt yolu yer almaktadır. Ancak yapılan incelemeler neticesinde bu taşıt yolunun İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'ne planlanan bağlantı biçiminin trafik güvenliği açısından tehlike arz ettiği ve yine plan sahasının en kuzeyinde sert biçimde artan eğim dolasıyla tamamen açılabilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu duruma istinaden yolun İzmir Çevre Yolu Batı Buca Girişi'ne bağlanma biçimi değiştirilmiş ve güzergahı eğim durumuna uygun olarak revize edilmiştir.

Buca İlçesi güney kesiminin taşıt ulaşımına ilişkin bir diğer başlıca sorunu parklanma alanlarının yetersizliğidir. Bu soruna çözüm sunmak amacıyla plan sahası içinde yeni önerilen taşıt yollarının fiziksel eşiklerin elverdiği ölçüde 15 mt. ve 17 mt. genişliğinde bırakılması ve bu yolların büyük kısmının yol üzeri parklanmaya olanak sağlayacak biçimde otopark ceplerine sahip olması sağlanmıştır.

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

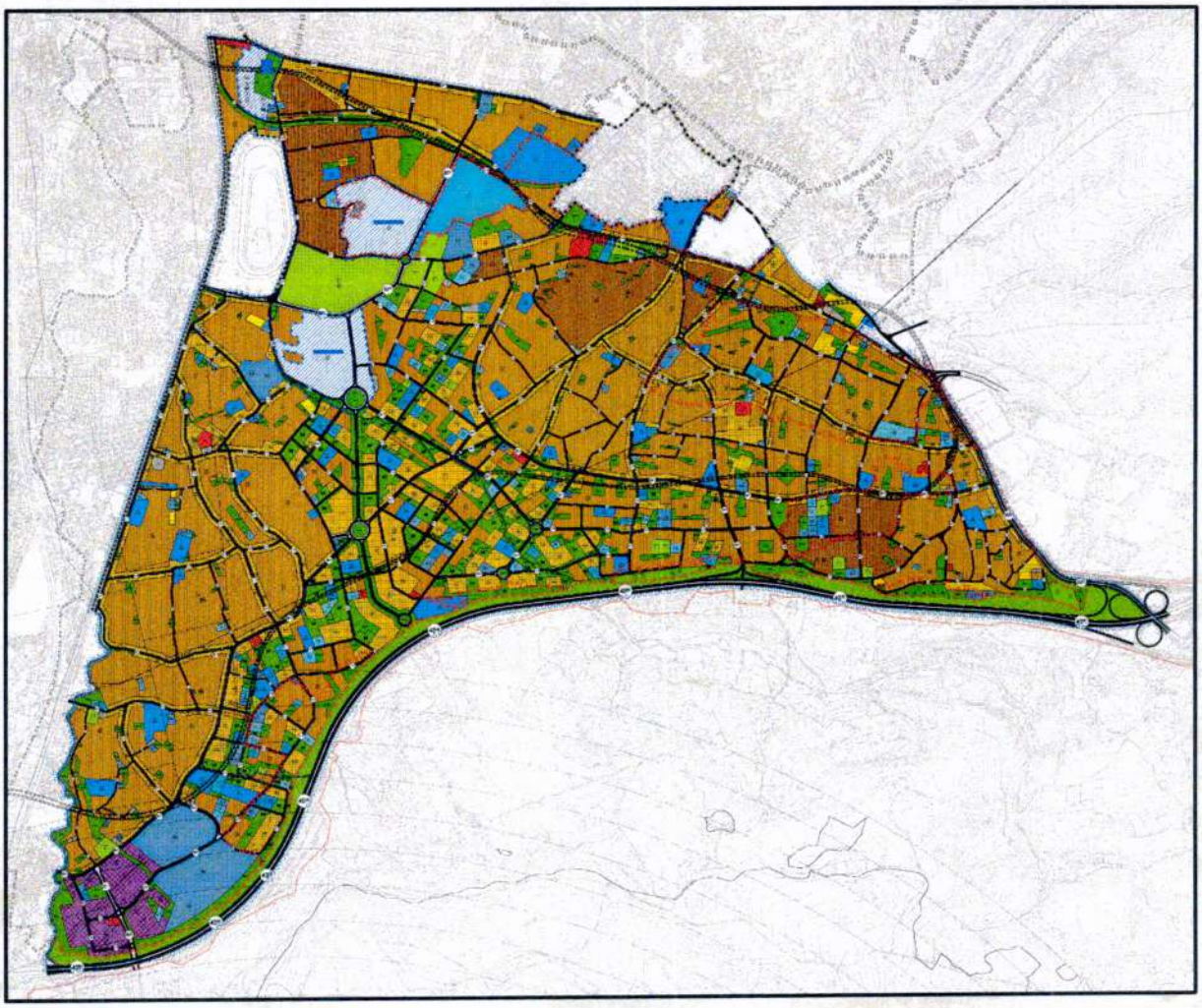
Buca İlçesi genelinde ve ilçeden diğer ilçelere toplu taşıma ile ulaşım büyük ölçüde ESHOT Genel Müdürlüğü'ne bağlı otobüsler ile ve dolmuşlar ile sağlanmaktadır. Ana otobüs güzergahlarının bir kısmının 10 m seviyesine kadar düşen dar taşıt yollarından oluşması, bu otobüslerin manevra kabiliyetini etkilemekte 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.

Taşıt ulaşımına ek olarak yakın gelecekte ilçenin en kritik toplu taşıma biçimlerinden birisi olarak faaliyete geçecek M2 Buca Metrosu güzergahı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Dairesi Başkanlığı'ndan temin edilerek imar planına işlenmiştir.



-Öneri Ulaşım Kurgusu-

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



-1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı-

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

Saygılarımızla,

BATI PLAN

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

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

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, yaptırma 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 Belediyenizce yürütülebileceği, bu kapsamda tarafınızca hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinin Buca Belediye Meclis Kararıyla birlikte değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletilebileceği, 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 iletilebileceği 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 : imarsehircilikdb@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 taslağının 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 :
Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr
E-Posta : imarsehircilikdb@izmir.bel.tr

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

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

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 : imarsehircilikdb@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 Yıkıkkemer 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 arttırılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Sözü edilen Ana Plan ve Buca ulaşım koridorunu gösterir dosyalar yazımız eki cdde sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Kadir Efe ORUÇ
Ulaşım Dairesi Başkanı

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

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 : Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
Unvan : Şehir Plancısı
Telefon : 1912
Kep : 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 UPİ 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,
- Doğuş Caddesi güzergahı ile ilgili; "Doğuş 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 DİRMİT DEMİR
Unvan : Tekniker
Telefon : 2322933642
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Ek :
1- İlgi 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 : Şerife DİRMİT DEMİR
Unvan : Tekniker
Telefon : 2322933642
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Evrak Tarih ve Sayısı: 02.02.2022-335480

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: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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

sağlamadığı veya risk altında olduğunun belirlenmesi halinde Bakanlığın koordinasyonunda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce 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.***

02.02.2022

B. Dereler ve Dere Islahları Açısından:

Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli harita ve yerinde yapılan incelemede, planlama alanının içerisinden 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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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 İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan Atıksu Arıtma Tesisi proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Ayrıca, görüş istenilen alanda İdaremizce 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 İdaremize gönderilmesi ve yeniden İdaremiz 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 sahillerinde ***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

Belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi uyarınca güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

- 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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: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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

rak Tarih ve Sayısı: 02.02.2022-335480



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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 içerisinden 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: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

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 başlanılması 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 durumda 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)

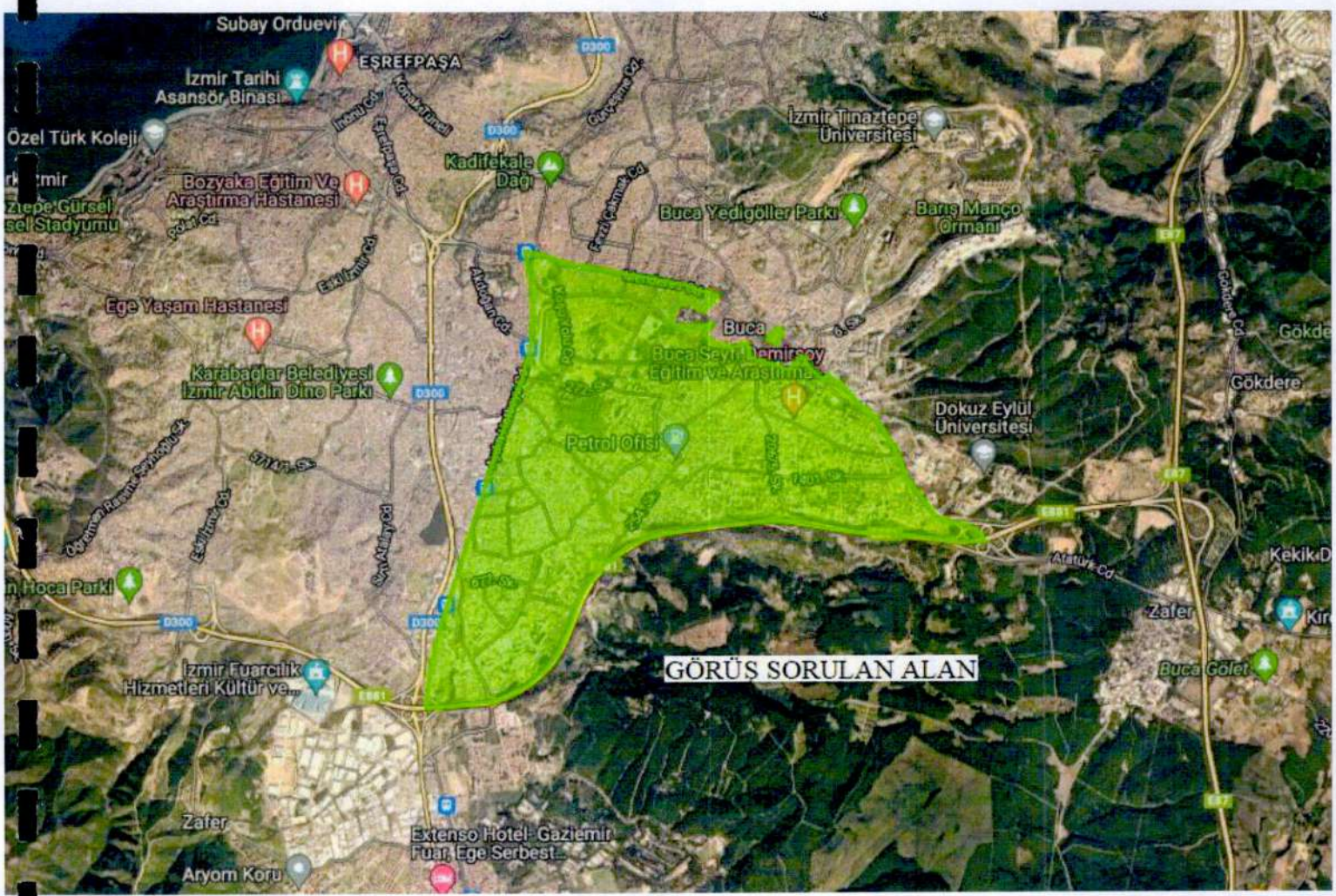
Bilgi:
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

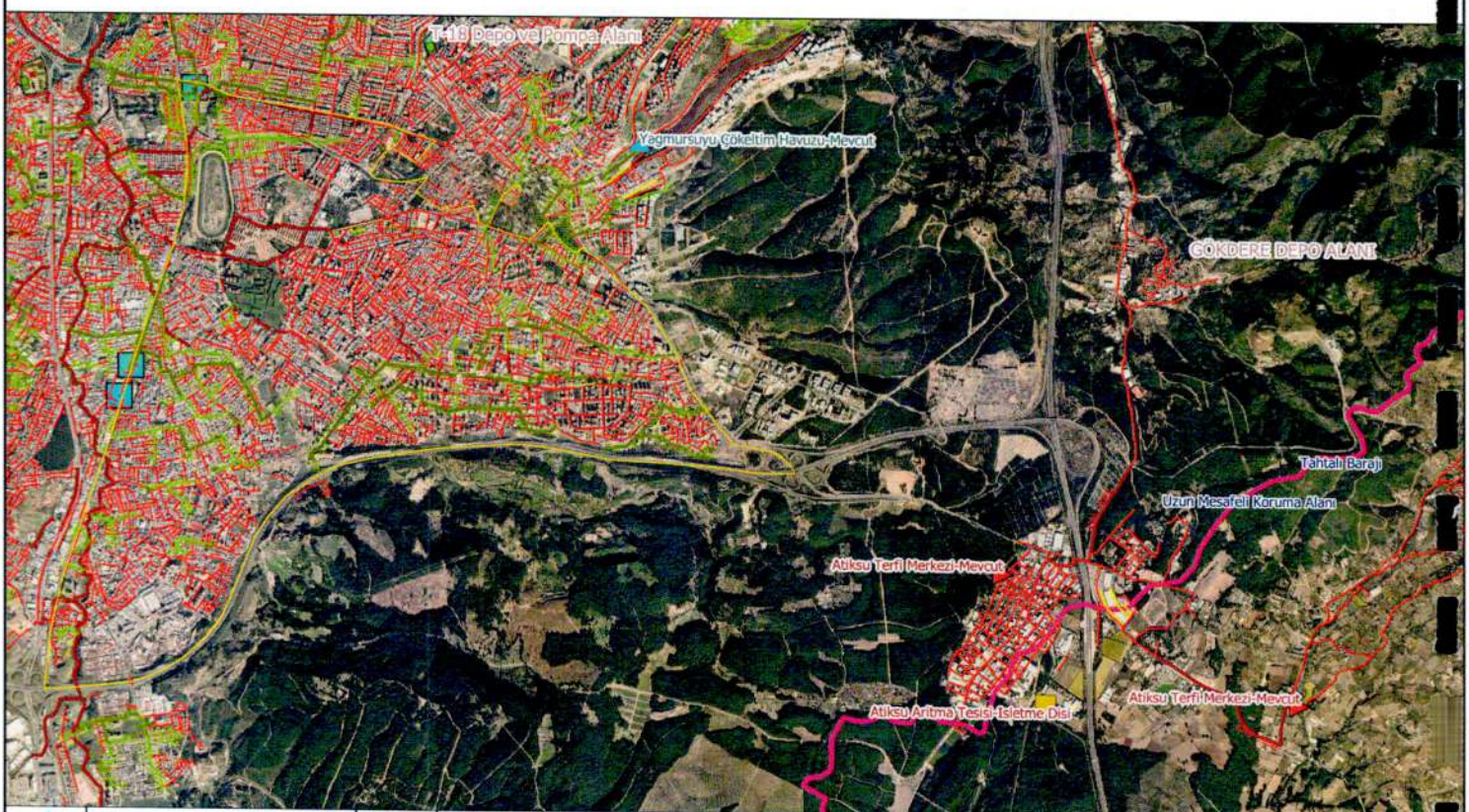
Belge Doğrulama Kodu :BSUE33RF13 Pin Kodu :17732 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSUE33RF13&eS=478682

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta: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

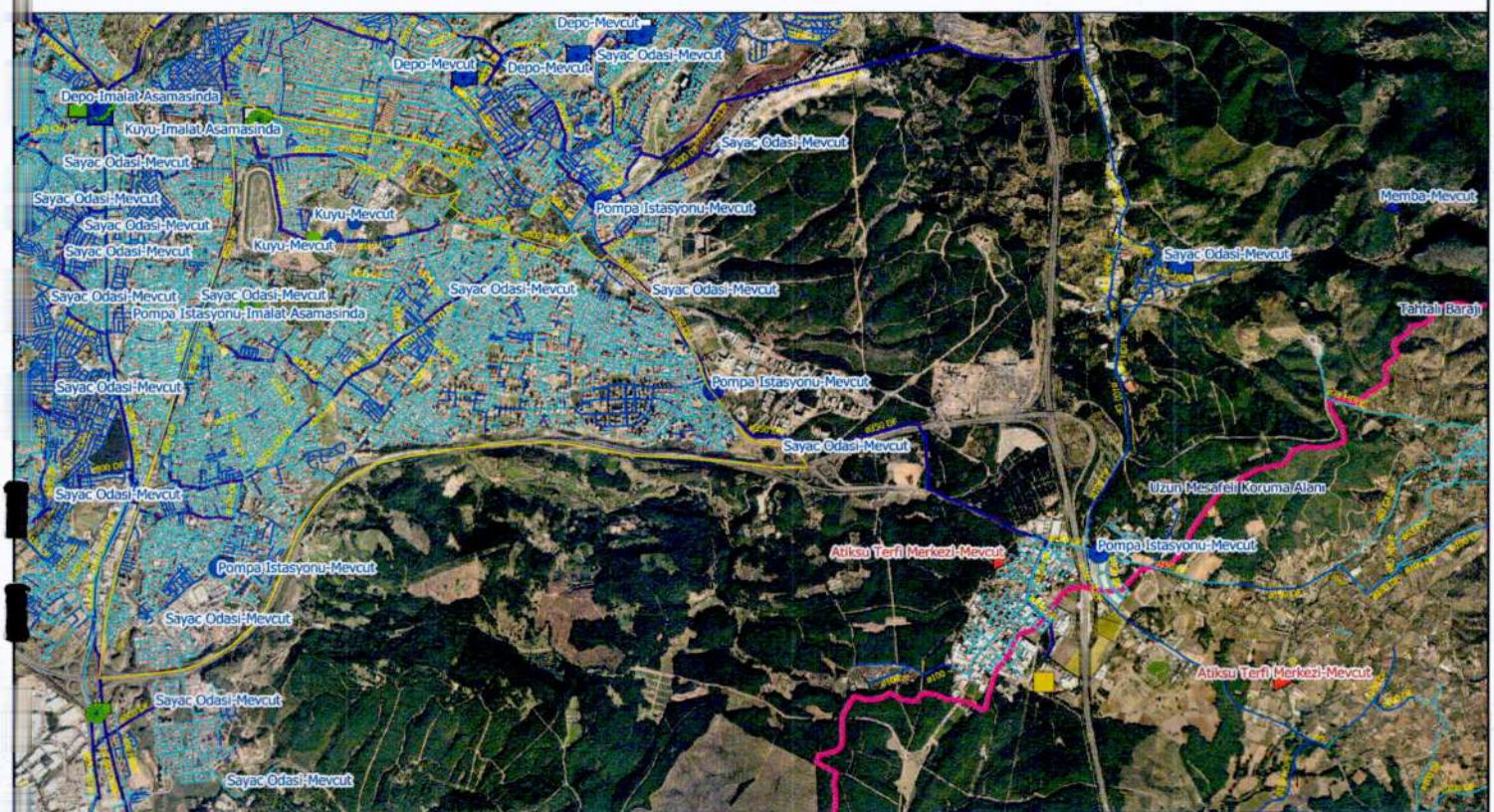

Subay Orduevi
EŞREFPAŞA
İzmir Tarihi Asansör Binası
Özel Türk Koleji
İzmir Tınaztepe Üniversitesi
Kadifekale Dağı
Bozyaka Eğitim Ve Araştırma Hastanesi
Buca Yedigöller Parkı
Barış Manço Ormanı
Ege Yaşam Hastanesi
Buca
Karabağlar Belediyesi İzmir Abidin Dino Parkı
Petrol Ofisi
Dokuz Eylül Üniversitesi
Gökdere
Zafer
Buca Gölet
İzmir Fuarcılık Hizmetleri Kültür ve...
GÖRÜŞ SORULAN ALAN
Extenso Hotel Gaziemir Fuar, Ege Serbest...
Aryom Koru

Buca İlçesi 2 .Etap İmar Planı Revizyonu Atıksu yağmursuyu Lejantı



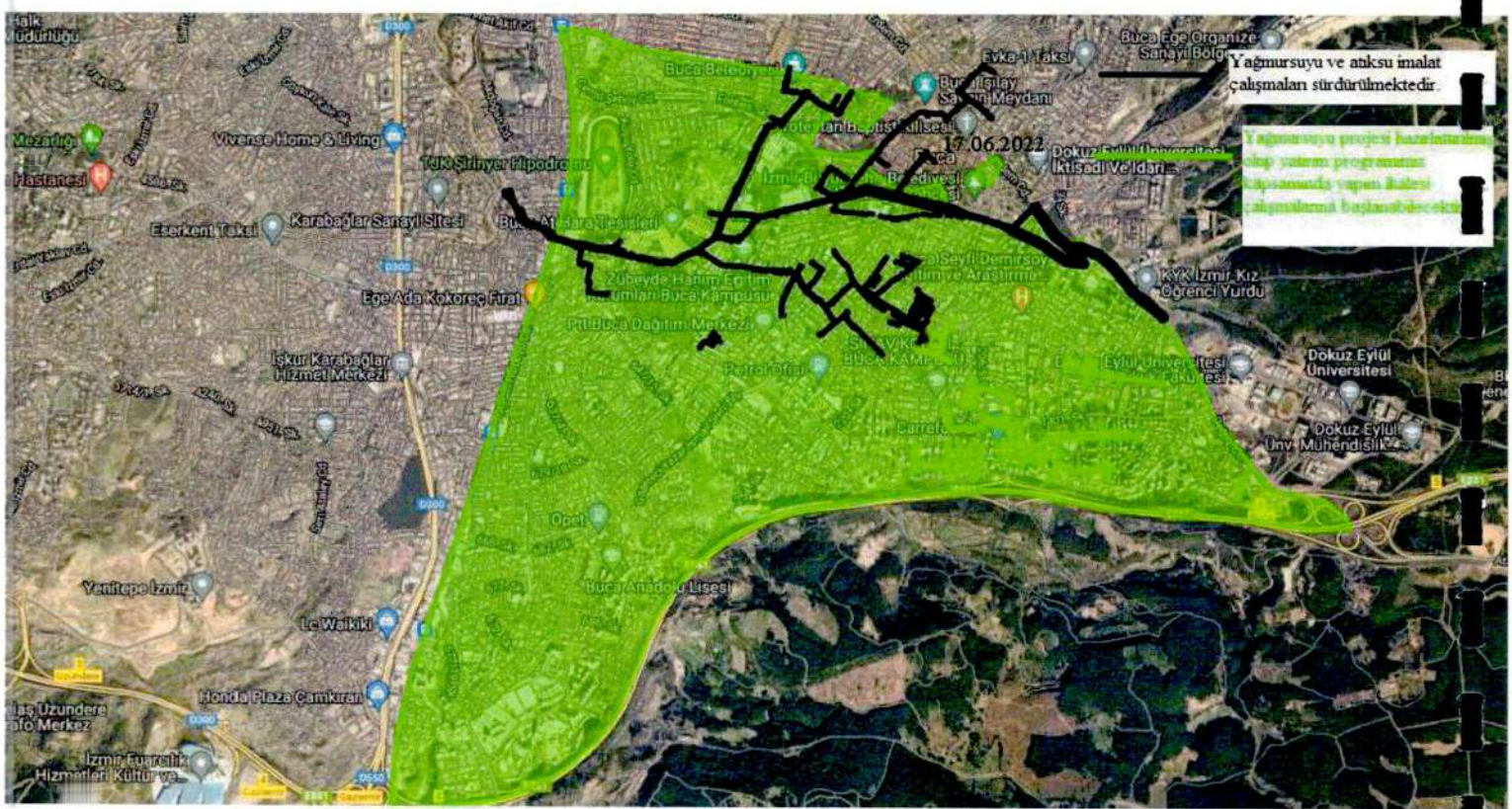
İZSU EMLAK VE İSTİMLAK DAİ.BŞK. CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	TARİH	07/07/2022			Kanal (Harita Verisi) Yağmursuyu Kanal Kollektör Kanal (Usta Bilgisi) Dereler Yağmursuyu Kollektör Kanal (İptal Edilmiş) Usta bilgisi olarak kayıtlı verilerde kot bilgisi yoktur. Koordinatları yaklaşıktır. Çalışmalarda gözlemci bulundurulması zorunludur.
	ÖLÇEK	1:42,028.572206	Fatih GÜL Bilgisayar Teknikeri	Özgür ŞENİM CBS Şube Müdürü	

Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu İçmesuyu Lejantı



İZSU EMLAK VE İSTİMLAK DAİ.BŞK. CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	TARİH	07/07/2022	Fatih GÜL Bilgisayar Teknikeri	Özgür ŞENİM CBS Şube Müdürü	Harita Verisi — İsale Hatları Resimhane Verisi İptal Edilmiş Resimhane verisinin kot bilgisi yoktur. Koordinatları yaklaşıktır. Çalışmalarda gözlemci bulundurulması zorunludur.
	ÖLÇEK	1:45,000			

Evrak Tarih ve Sayısı: 17.06.2022-453524



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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 SINIRLIAYNİ 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 : izmircevrevesehircilik@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 KriterleriUygulanacak Projeler Listesi) listelerinde yer alan faaliyetler çerçevesinde değerlendirme yapılması, bu kapsamda yer alan projelerin planlanması durumunda, tekrar Bakanlığımıza/Müdürlüğümüzebaşvurulması 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 : 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

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 belirlencektir.

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 : 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-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, Bakanlığımızca 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 : 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

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 : izmircevrevesehircilik@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
Evrak No : 29902834 - 115 - 130465
Evrak Tarihi : 29-12-2021

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
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)'nın 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

28.12.2021

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

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

229895058 - 229895058 - 229895058 - 229895058

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1AD71D65-08E3-472A-BBD2-4E66EFD79D32 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
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)'nın 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 Güzelyalı/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

37491642O - 37491642O - 37491642O - 37491642O

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 : izmircevrevesehircilik@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 içersinde 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 Çıkaran 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

27/12/2021

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

Gaziler Cad.No:189 Yenişehir 35110 İZMİR
Fax: 0232 449 64 47

Ayrıntılı Bilgi : İnşaat Emlak Şube Müdürlüğü
TLF: 0232 489 0500/6726

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

Sayı : E-80560737 -81720-2022061012320353068 15.06.2022
Konu : Kurum Görüşü Hakkında

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
Konu : Kurum Görüşü Hk.

13.05.2022

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 17.05.2022
SAYI 64
HAVALE | GEREĞİ

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

Sayı : 80560737-81720-(17821)-389 27/12/2021
Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

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 yazımız.
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 tasarrufta 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 güzergahları 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 yapılıncaya 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 çözümlenmesi 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 Rusübat 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

ULUSLARARASI GELENEKSEL BALIKÇILIK VE SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİ YILI 2022

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 Yunusemre/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

ULUSLARARASI GELENEKSEL BALIKÇILIK VE SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİ YILI 2022

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 Yunusemre/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 Kadastro Haritası (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AFE83889-DB38-45FF-A0F1-5DEB7B7E723D 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

Bilgi için:Evrim POLAT
Bilgisayar İşletmeni

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 : enerjivetabiikaynaklarbakanligi@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

TEİAŞ

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 gerekmektir.

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 Ağaçlı 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

BOTAŞ

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 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
Erdoğan ESER
Büro Görevlisi (Servis)
05/01/2022

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu evrakı https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: VjVUb1JJeHBsYndSaXhrRlhJUnpKdz09

Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Kemalpaşa/İZMİR
Telefon : 0 (232) 887 1720
Faks : 0 (232) 887 1520
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Nilgün ERGUN
Kıdemli Büro Görevlisi
Telefon : 02328871728
e-Posta : nilgun.ergun@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

BOTAŞ

[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

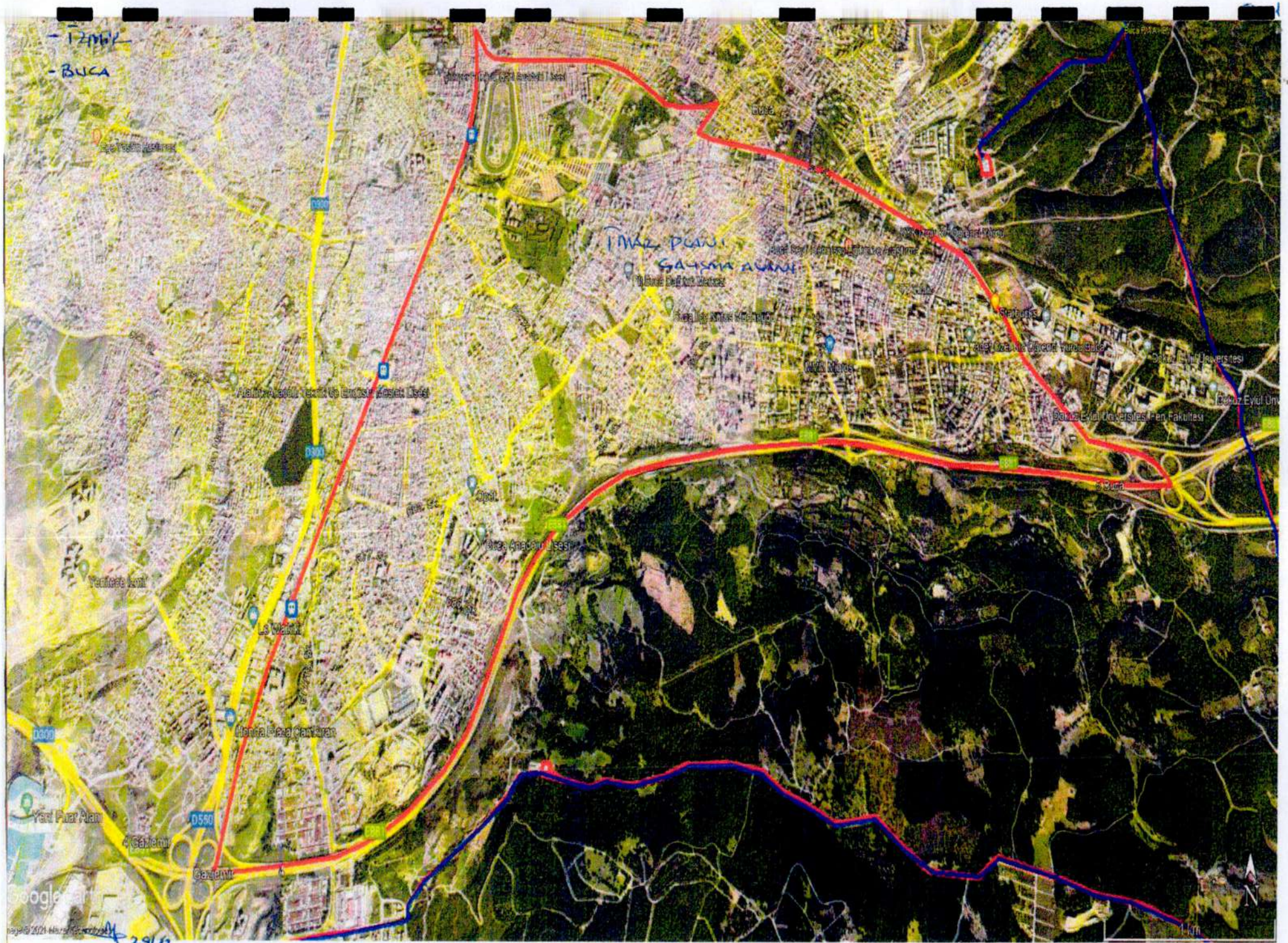
987CAAD543A96099

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı https://www.turkiye.gov.tr/botas-eby sadresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: VjVUb1JJeHBsYndSaXhrRlhJUnpKdz09

Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Kemalpaşa/İZMİR
Telefon : 0 (232) 887 1720
Faks : 0 (232) 887 1520
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Nilgün ERGUN
Kıdemli Büro Görevlisi
Telefon : 02328871728
e-Posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.izmir-sm@hs01.kep.tr


- İZMİR
- BUCA
İMAR PLANI
GAYRİMENKUL
Buca
Yeni Pınar Alanı
Gaziemir
D300
D550
D309
29/12

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

BOTAŞ

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" ESBAŞ 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-ebysadresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: QVh0OUdCSFZrcU5QeEdLV0Y5dTZTZz09

Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Kemalpaşa/İZMİR
Telefon : 0 (232) 887 1720
Faks : 0 (232) 887 1520
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Nilgün ERGUN
Büro Sorumlusu
Telefon : 02328871728
e-Posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.izmir-sm@hs01.kep.tr

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Erdoğan ESER
Büro Görevlisi (Servis)
05/07/2022

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
İzmir Şube Müdürlüğü

BOTAŞ

[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

EK:
1- Uydu Görüntüsü (1 Sayfa)

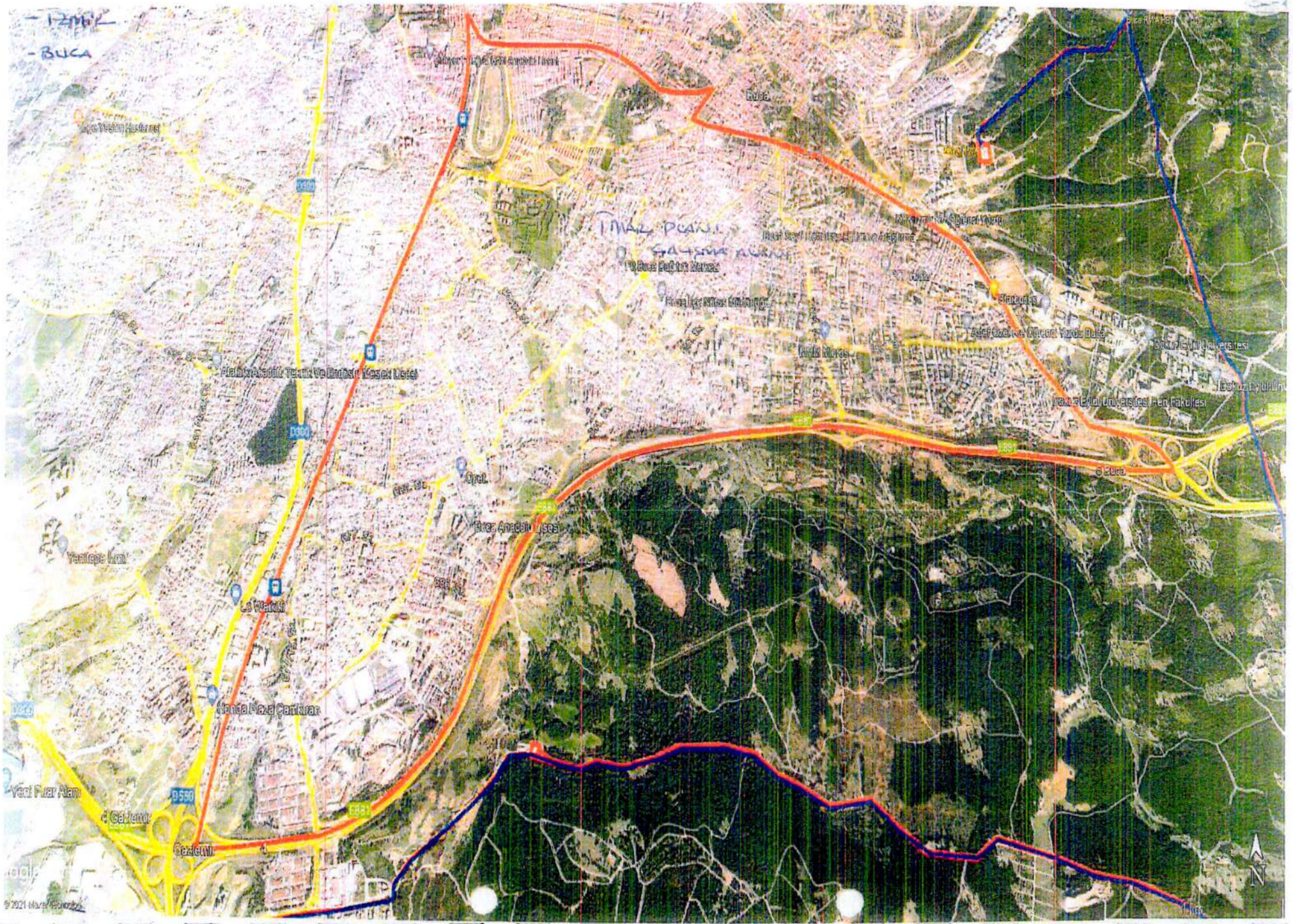
4F4708072264297 9

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 Kemalpaşa/İZMİR
Telefon : 0 (232) 887 1720
Faks : 0 (232) 887 1520
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Nilgün ERGUN
Büro Sorumlusu
Telefon : 02328871728
e-Posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.izmir-sm@hs01.kep.tr


-İZMİR
-BUCA
İNAL PLANI
D360
D550
D581
Buca
Gaziemir
Yeni Fuar Alanı
Honda Plaza Çankaya
Yeşiltepe İzmir
Buca Anadolu Lisesi
Buca Belediyesi
Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Fakültesi
Atatürk Anadolu Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi
N

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

PATARA

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 içerinde 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 içerisne 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

Türkiye

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

PATARA

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

Türkiye

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

BATIPLAN
www.batiplan.com.fr