



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ BUCA İLÇESİ KIZILÇULLU MAHALLESİ 432 ADA 3 PARSEL VE 708 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Görkem DUMAN

Mimar

Buca Belediye Başkanı



11/11/11
11/11/11

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	4
MÜLKİYET DURUMU.....	5
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KULLANIM KARARLARI	6
İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	7
1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8



Şekiller

Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği	3
Şekil 2 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	6
Şekil 3 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	6
Şekil 4 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	7
Şekil 5 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği	8
Şekil 6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği Plan Gösterimi, Plan Notları	8

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği önerisine konu olan 432 ada 3 numaralı parsel ile 732 ada 1 numaralı parsel; İzmir ili, Buca ilçesi, Hürriyet Mahallesi (tapuda Kızılçullu Mahallesi) sınırları içerisinde yer almaktadır. Parseller, Mehmet Akif Caddesi, Hasan Şarlayan Caddesi ve 465 Sokak ile çevrilidir.

Söz konusu parseller; Şirinyer Pazaryeri, Şirinyer İZBAN durağı, Tuğsavul İlkokulu ve Şirinyer Merkez Camii gibi önemli kentsel odaklara oldukça yakın bir konumda yer almaktadır.



Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararında özetle; "İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada 3 parsel ile 732 ada 1 parsel numarasında kayıtlı, 2.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazın koruma alanında kalan 154 ada 5 parsel dışında kalan alanlarda imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılmasının 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilemeyeceğine, tescilli taşınmazda ve koruma alanında; tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği imar planı tadilatının Kurulumuza iletilmesine, bu plan tadilatının uygun bulunmasından önce mevcut imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılamayacağına karar verildi." denilmektedir.

27.01.2022 tarih ve 14068 sayılı yazımızda özetle, yukarıdaki Kurul Kararında belirtilen tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı için öncelikle, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin gerekip gerekmediğinin ve yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde kullanım kararının ne olması gerektiğine ilişkin kurum görüşünün İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden Belediyemize iletilmesi talep edilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.02.2022 tarih ve E-66017023-165.99-2246771 sayılı yazısında, 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ve eki restorasyon projesindeki kullanımların da göz önünde bulundurularak, 1/5000 ölçekli nazım imar planına da yansıtılması gereken bir plan kararı gerekmesi halinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin de Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmek üzere iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararında özetle; "İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan, 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazlara ilişkin korunma alanı kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin tescilli 432 ada, 3 parsel ile ilişkin içerdiği kullanım ve yapılaşma koşulları itibariyle parsel bütünlüğünü bozduğu anlaşıldığından uygun olmadığına, tescilli 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parsel ile ilişkin 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı kararda korunma alanının 154 ada, 5 parsel ile sınırlandırılmasına karar verildiğinden ve söz konusu parselin günümüzde kaydına rastlanmamakla birlikte demiryolu hattına ilişkin parsel olduğu hususu dikkate alınarak korunma alanı sınırının hattın iki parselin arasında kalan kısmını içerecek biçimde revize edildiği, 432 ada, 3 parselin parsel bütünlüğünü bozmayacak ve parselin doğusunda yer alan 465 sokağın devamlılığı da dikkate alınarak bu yöndeki terkleri devam ettirecek şekilde imar hattının düzenlendiği, parsel ile ilişkin işlev koşulunun parsel bütününde aynı olacak şekilde "resmi kurum" olarak revize edildiği, plan notlarına 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı Kurul kararı ile uygun bulunan restorasyon projesine de atıfta bulunularak parseldeki uygulamalara yönelik sürecin tanımlandığı yeterlilikte plan notlarının oluşturulduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yeniden hazırlanarak iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

Yukarıda belirtilen İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ve yazısı doğrultusunda; Müdürlüğümüzce söz konusu alana ilişkin 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış olup; Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parseli kapsayan ve U P-351003459 plan işlem numaralı 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca 26.07.2023 tarihinde onaylanmış; 10.08.2023 - 08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve bu süre içerisinde yapılan itirazlar, Buca Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararıyla reddedilerek kesinleşmiştir.

T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından anılan plan değişikliğine ilişkin olarak; Belediyemiz, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan iki ayrı davada, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025 tarihli ve E:2024/170, K:2025/987 ile E:2024/171, K:2025/989 sayılı kararlarıyla dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmiştir.

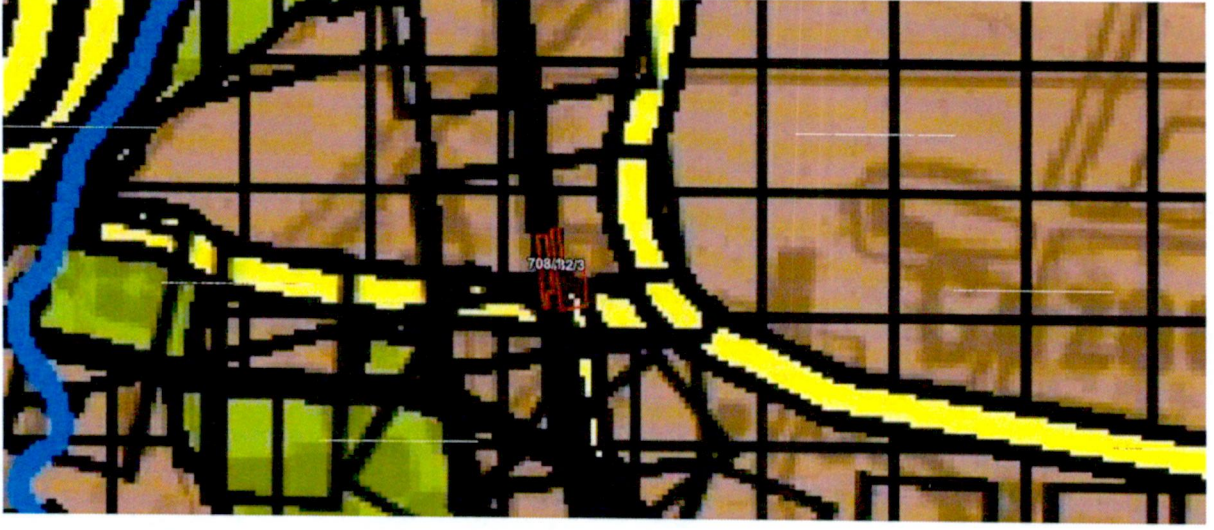
Bu doğrultuda, yeni bir imar planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar T.C. Devlet Demiryolları mülkiyetindedir.

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KULLANIM KARARLARI

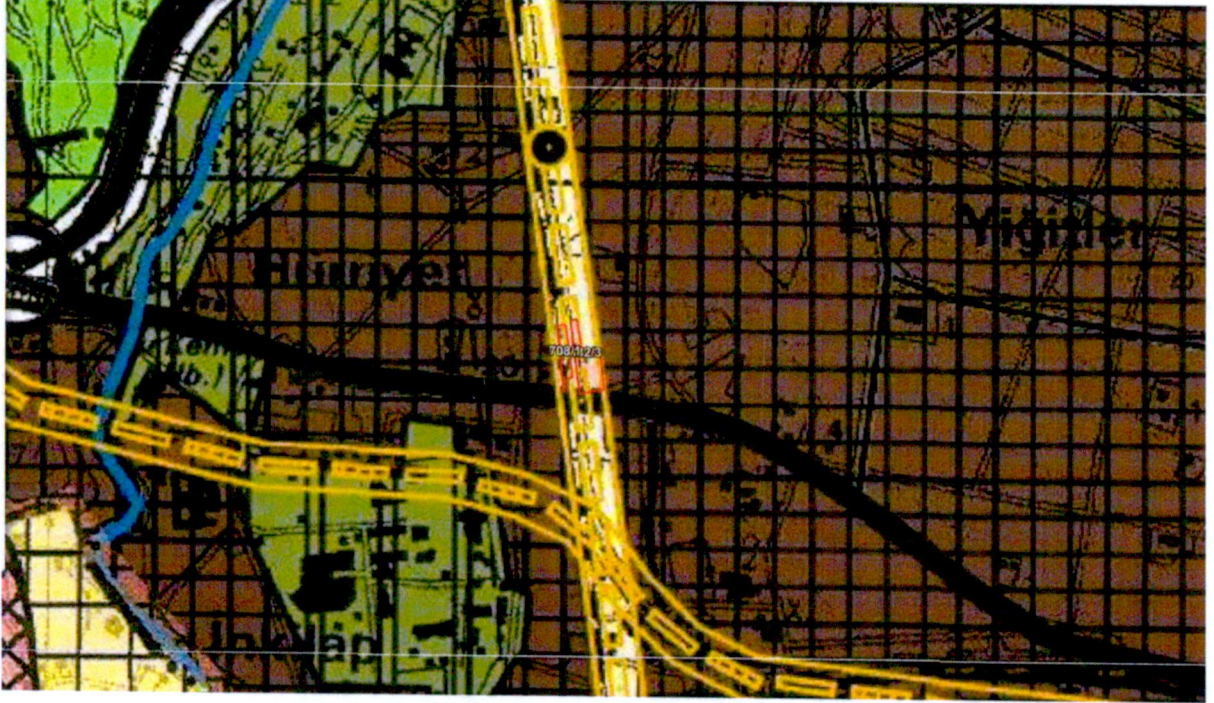
İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 2 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Demiryolu" güzergâhı üzerinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



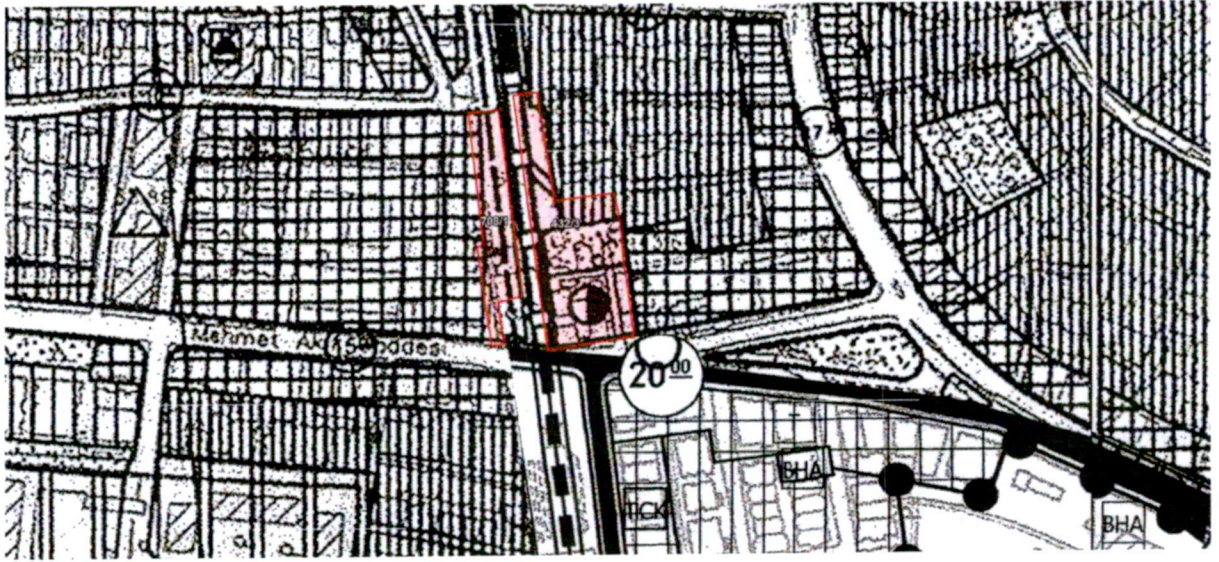
Şekil 3 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 09.10.2012 tarihinde onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Demiryolu" güzerağı üzerinde "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanım kararında kalmaktadır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış olup, 31.03.2011-02.05.2011 tarihleri arasında askı sürecinde yapılan itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmiştir. Askı süresi içerisinde 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu 'na yapılan itirazlardan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 05.531 sayılı, 17.07.2011 tarih ve 05.532 sayılı, 11.07.2011 tarih ve 05.595 sayılı, 08.08.2011 tarih ve 05.675 sayılı kararları ile uygun görülen hususlar kapsamında düzenlenen Plan, Plan Notları ve Gösterim Paftaları uygun görülerek onaylanmış olup, tasdik tarihi 16.09.2011 'dir.

Aşağıda söz konusu alanın işaretlendiği 16.09.2011 tasdik tarihli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu örneği gösterilmiştir:

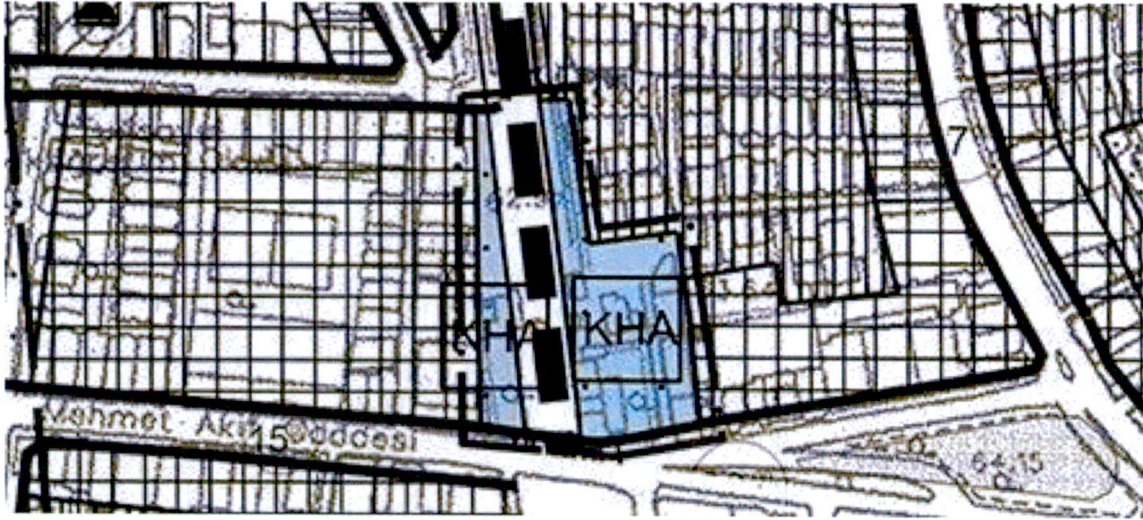


Şekil 4 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

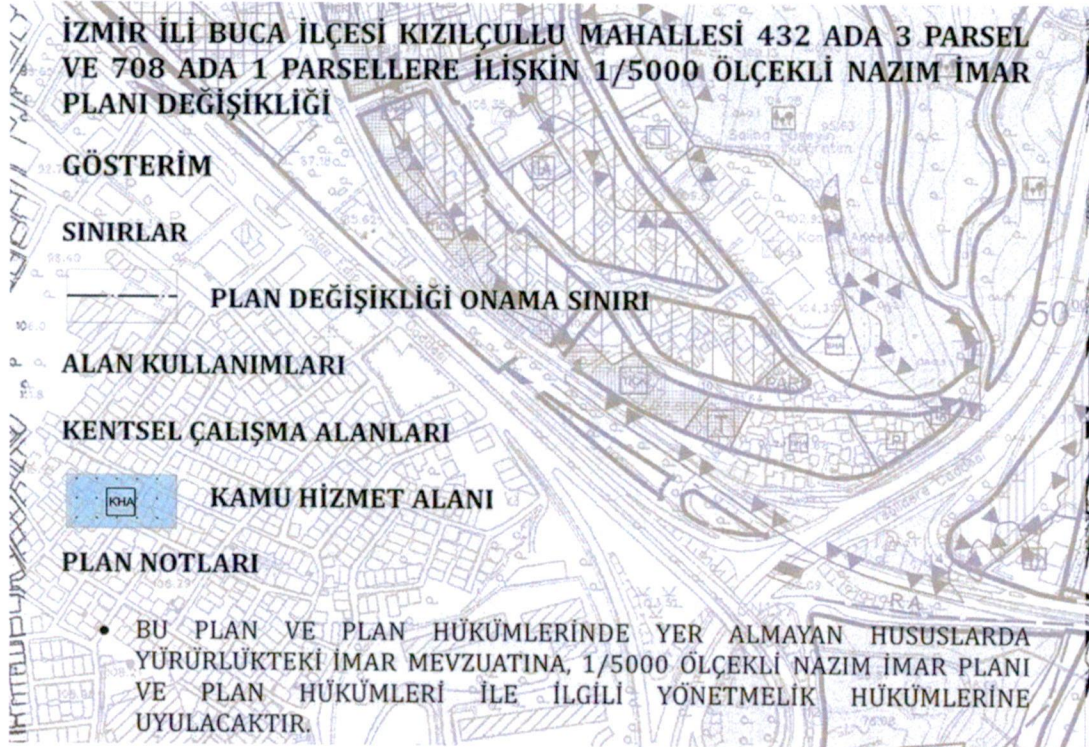
1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonunda 708 ada 1 parselin "Tali İş Merkezleri", "DDY(Devlet Demiryolları) Hafif Raylı Sistem" kullanım kararında 432 ada 3 parsel "Yönetim Merkezleri (Resmi Tesis Alanı)", Park, "Konut Alanı", "DDY(Devlet Demiryolları) Hafif Raylı Sistem" kullanım kararında kalmaktadır.

[Handwritten signature]

1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI



Şekil 5 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği Plan Gösterimi, Plan Notları

F.Uzay FAKIOĞLU
Şehir Plancısı

Ayşe KALAFAT
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdür V.