



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DUMLUPINAR MAHALLESİ 695 ADA 6 PARSEL, 75 ADA 1 PARSEL VE 70 ADA 3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

UIP-

Buca Belediyesi Meclis

Karar Tarihi:

Buca Belediyesi Meclis

Karar Sayısı:

Görkem DUMAN

Mimar

Buca Belediye Başkanı

Kasım 2025

İÇİNDEKİLER

Şekiller	2
Ekler	2
PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	4
MÜLKİYET DURUMU.....	5
KURUL KARARLARI –YAZIŞMALARI	5
ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KULLANIM KARARLARI	9
1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12

Sekiller

Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği.....	3
Şekil 2 Karar Eki Kroki.....	6
Şekil 3 18978 sayılı kararla revize edilen tescil fişinde yer alan kroki örneği.....	8
Şekil 4 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği.....	9
Şekil 5 İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği.....	10
Şekil 6 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	10
Şekil 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	12
Şekil 8 Özgün Bahçe Duvar ve Tescilli Yapılar.....	13
Şekil 9 Öneri İmar Planı Korunma Alan Sınırı.....	14
Şekil 10 Öneri Ada Kenarı- Kaldırım Uydu Görüntüsü Örneği.....	15
Şekil 11 Meri - Öneri Plan Karşılaştırma.....	16
Şekil 12 Mevcut - Öneri Ada Kenarlarının Karşılaştırılması Uydu Görüntüsü Örneği.....	17
Şekil 13 Mevcut - Öneri Ada Kenarlarının Karşılaştırılması Mülkiyet Durumu.....	18
Şekil 14 Yol Genişliklerinin Karşılaştırılması.....	19

Ekler

Ek-1 İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.01.2025 tarih ve 125444592 sayılı yazısı

Ek-2 İzmir 1 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarihli ve 18668 sayılı kararı.

Ek-3 03.02.2025 tarih ve 16539 sayılı yazımız

Ek-4 İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.11.2025 tarih ve 2746633 sayılı yazısı.

Ek-5 Mülkiyet Durumu

Ek-6 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.12.2022 tarih ve 15197 sayılı kararı

Ek-7 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih ve 18688 sayılı kararı

Ek-8 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2025 tarih ve 18978 sayılı kararı

Ek-9 03.02.2025 tarih ve 16540 sayılı yazımız.

Ek-10 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Bila Tarih 6357694 sayılı yazısı.

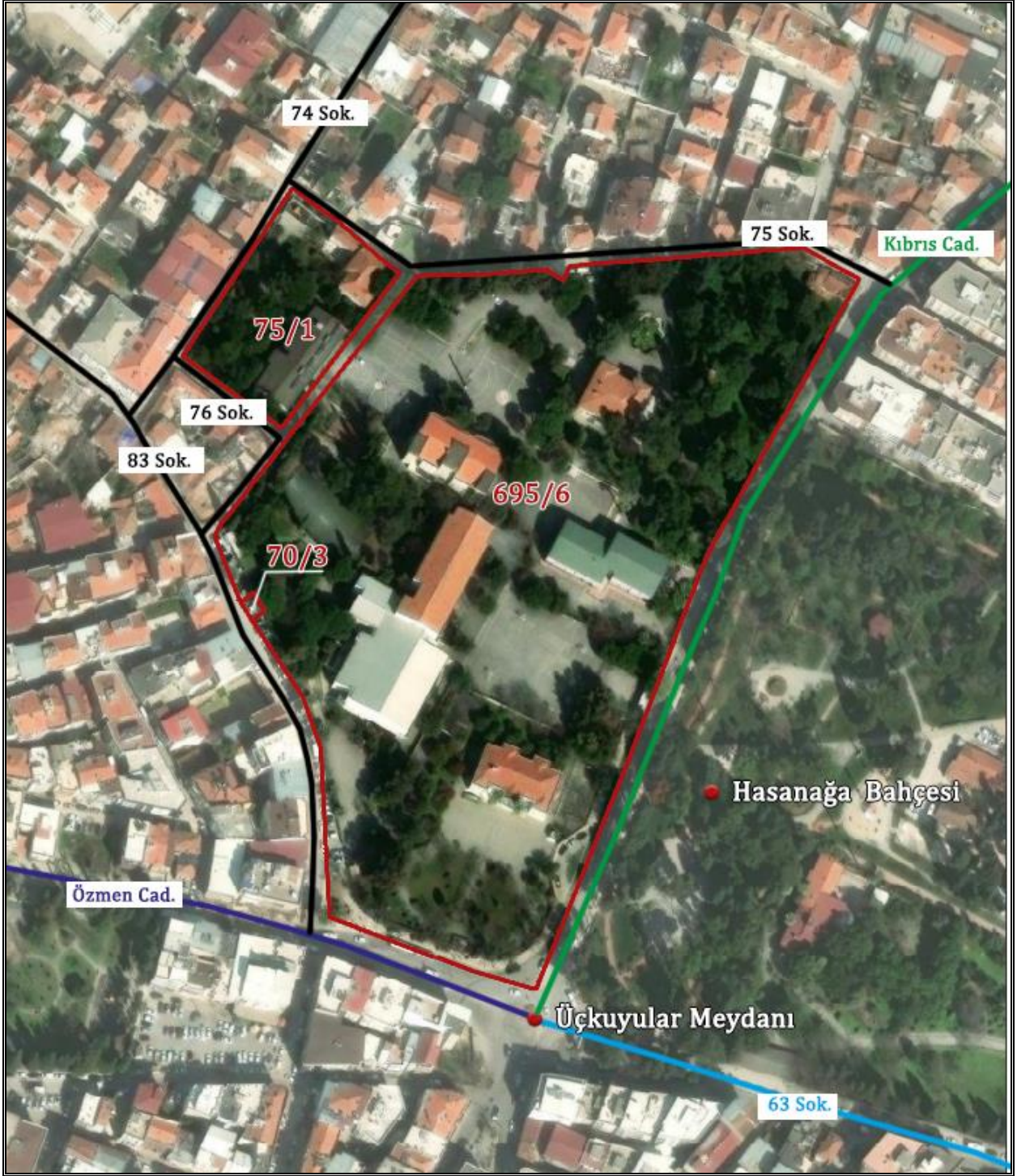
Ek-11 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarih ve 14131716 sayılı yazısı

Ek-12 İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 18.12.2025 tarih ve 149134317 sayılı yazısı.

Ek-13 İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarih ve 2769274 sayılı yazısı.

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği önerisine konu olan 695 Ada 6 Parsel, 75 Ada 1 Parsel ve 70 Ada 3 Parsel, Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parseller; Özmen Caddesi, Kıbrıs Caddesi, 75 Sokak, 74 Sokak, 76 Sokak ve 83 Sokak ile çevrilidir. Söz konusu alan, Hasanağa Bahçesi ve Üçkuyular Meydanı'na bitişik konumdadır.



Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzmir İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 30.01.2025 tarihli ve 125444592 sayılı yazısı (Ek-1) ile: Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan 70 ada 3 parsel, 75 ada 1 parsel ve 695 ada 6 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Buca Ortaokulu'nun bulunduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11., 15. ve 16. maddelerine göre hazırlanan uygulama dosyasının Belediye Başkanlığımızca Encümen Kararı alındıktan sonra Milli Emlak Dairesi Başkanlığı onayı ile Kadastro Müdürlüğü'ne gönderildiği belirtilmiştir. Ancak Kadastro Müdürlüğü tarafından İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan kurum görüşü istenmiş olup, İzmir Kadastro Müdürlüğü'nün 02.01.2025 tarihli ve E-87077351-170.03.01-15066810 sayılı yazısı ile anılan kurum görüşü İl Millî Eğitim Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarihli ve 18668 sayılı kararında (Ek-2); tescilli tapu niteliği taşıyan 695 ada 6 parsel ile 75 ada 1 parselin ve koruma alanı içerisinde yer alan Maliye Hazinesi'ne ait 695 ada 6 parsel, 70 ada 3 parsel ve 75 ada 1 parselde hazırlanan birleştirme-ayırma, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinin, tescilli taşınmazların 83, 76, 74 ve 75 numaralı sokaklar ile Kıbrıs Caddesi üzerindeki özgün bahçe duvarlarını, özgün su yapısını ve müştemilatını etkileyeceğinin anlaşıldığı, bu nedenle söz konusu işlemlerin uygun bulunmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca Kurul, tescilli taşınmazların özgün bahçe duvarlarını, özgün su yapısını ve müştemilatını koruyacak şekilde, mevcut özgün bahçe duvarlarının imar hattı olarak belirleneceği bir İmar Planı Değişikliği yapılması halinde konunun yeniden değerlendirilebileceğini ifade etmiştir.

Bu doğrultuda, 03.02.2025 tarih ve 16539 sayılı yazımız (Ek-3) ile özetle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 695 ada 6, 75 ada 1, 70 ada 3 parsel "Doğal Sit Alanı" kullanım kararında kaldığını,

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2019 tarih ve 20054479-250-E.54283 sayılı yazısında özetle; ; İzmir İli, Buca İlçesi sınırları içerisinde yer alan, 23.Grup Buca İlçesi, Doğal Sit Alanının koruma Statüsünün "Doğal Sit –Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesi ve İnönü Mahallesi 129 ada 4, 123 ada 92, 574 ada 167, 7151 ada 1, Tınaztepe Mahallesi 282 ada 120, 282 ada 16, 678 ada 99, Dumlupınar Mahallesi, 75 ada 1, 70 ada 3, 88 ada 1 ve 695 ada 6 parsellerdeki doğal sit statüsünün kaldırılmasını içeren, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.12.2018 tarihli toplantısında alınan 597 sayılı Komisyon Kararının 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre 04.03.2019 tarihli ve 51896 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylandığı belirtildiği,

Ayrıca, 695 ada 6 parselin batısında bulunan yol, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "17 metre" olarak gösterildiği, Kurul Kararında belirtilen özgün su yapısını ve müştemilatını koruyacak şekilde mevcuttaki özgün bahçe duvarlarının imar hattı olarak belirlendiği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı takdirde; 695 ada 6 parselin doğusunda bulunan yol daraldığı, Kurul kararında belirtilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılabilmesi için, öncelikle yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bu parseller yönünden, ivedilikle imar planı değişikliği yapılması gerekmekte olduğu bildirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.11.2025 tarihli ve 2746633 sayılı yazısı (Ek-4) ile özetle; bahse konu parselleri de kapsayan alanda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2023 tarihli ve 05.761 sayılı ile 14.08.2023 tarihli ve 05.782 sayılı kararları doğrultusunda uygun bulunarak onaylanan İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun, İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2024/448 Esas numarasıyla açılan dava kapsamında 20.02.2025 tarihli kararıyla iptal edildiğinin tespit edildiği,

03.02.2025 tarihli ve 16539 sayılı yazımız ile iletilen talebin, anılan Mahkeme kararı doğrultusunda Belediyemiz ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından koordineli şekilde yürütülen Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında değerlendirilebileceği belirtilmiş; ancak İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü ile yapılan şifahi görüşmeler sonucu konunun aciliyeti dikkate alınarak, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.12.2024 tarihli ve E-66017023-165.02.03-6035515 sayılı yazısı ekinde yer alan Kurul kararındaki hususlar doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Meclis Kararımız ile birlikte İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmesi halinde, söz konusu plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sevk edilebileceği ifade edilmiştir.

Bu doğrultuda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar "Maliye Hazinesi" mülkiyetindedir. (Ek-5)

Tablo 1 Mülkiyet Durumu

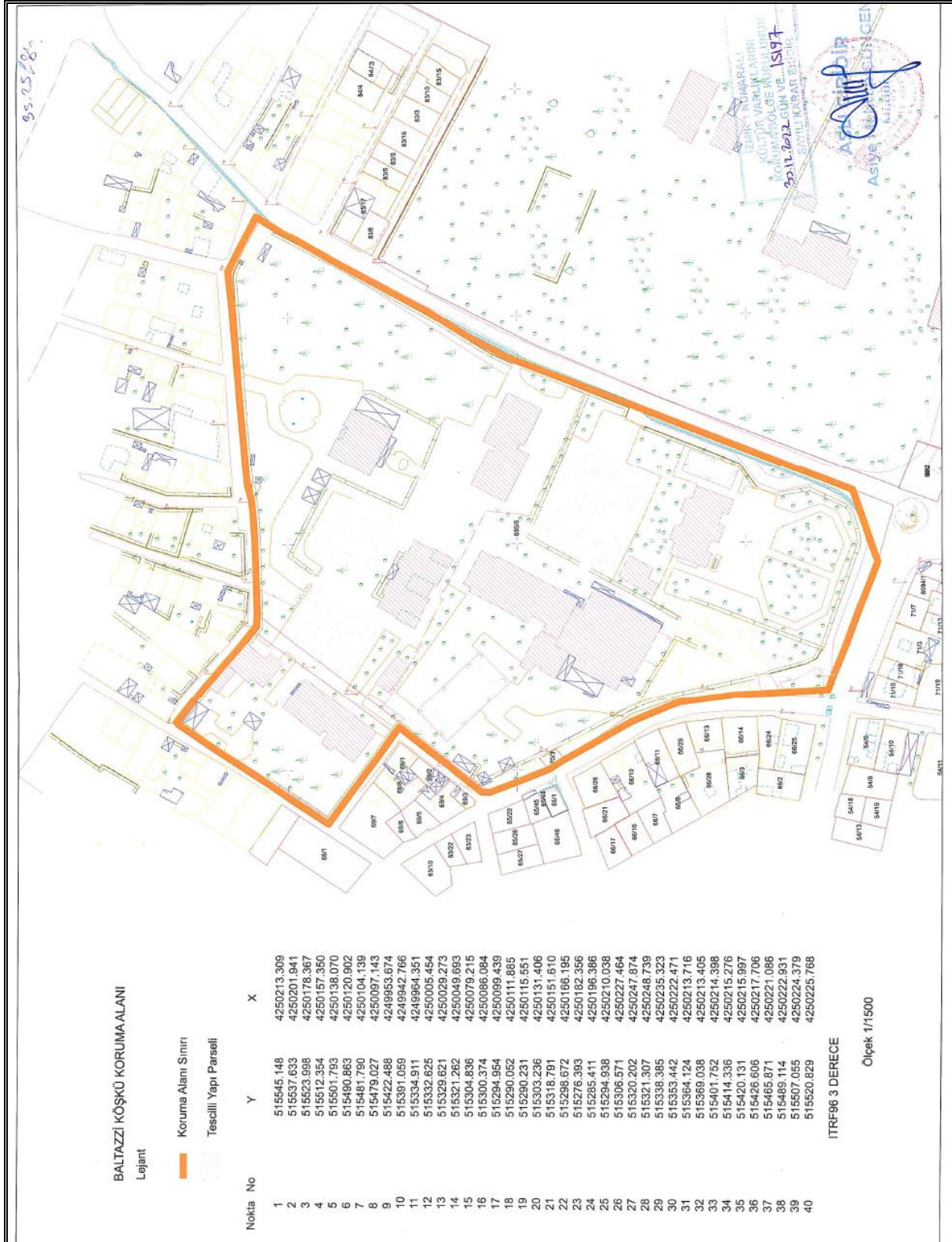
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Mülkiyet Bilgisi
695/6	40,956.09	Maliye Hazinesi
75/1	3,883.36	Maliye Hazinesi
70/3	50.18	Maliye Hazinesi

KURUL KARARLARI -YAZIŞMALARI

695 ada 6 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, İzmir İli, Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 29.08.1986 tarih ve 2614 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 15.05.1997 tarih ve 6793 sayılı kararı ile de korunma grubu "2. Grup" olarak belirlenmiştir.

75 ada 1 parsel İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 26.06.2003 tarih ve 10626 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı koruma grubu 2. Grup olarak belirlenmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.12.2022 tarihli ve 15197 sayılı kararı (Ek-6) ile, tapunun 695 ada 6 parselinde yer alan tescilli Baltazzi Köşkü'nün korunma alanının, karar ekindeki krokide belirtildiği şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.



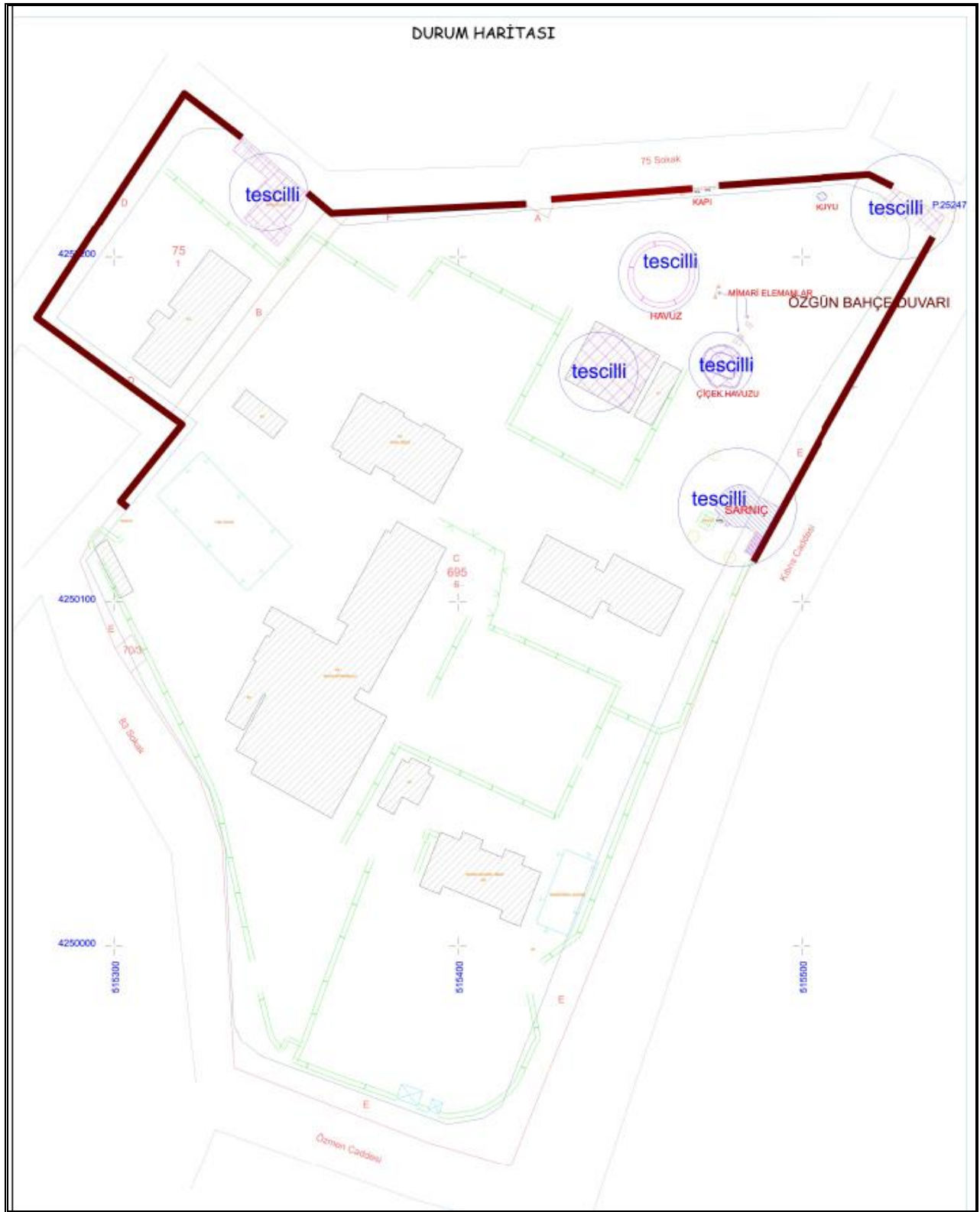
Şekil 2 Karar Eki Kroki

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih ve 18688 sayılı kararı (Ek-7) ile, İzmir İli, Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, tescilli tapunun 695 ada 6 parsel ve 75 ada 1 parsellerin ve korunma alanı içerisinde yer alan, Maliye Hazinesine ait, tapunun 695 ada 6 parsel, 70 ada 3 parsel ve 75 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan birleştirme, ayırma, yola terk, yoldan ihdas işleminin tescilli taşınmazların 83, 76, 74 ve 75 Sokaklarda ve Kıbrıs Caddesi'nde özgün bahçe duvarlarını, özgün su yapısını ve müştemilatını koruyacak şekilde mevcuttaki özgün bahçe duvarlarının imar hattı olarak belirlenecek imar planı değişikliğinin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi halinde konunun değerlendirilebileceğine, ayrıca 695 ada 6 parsel ile ilişkin tescil fişinin güncellenerek iletilmesine karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2025 tarih ve 18978 sayılı kararı ile (Ek-8) 695 ada, 6 parsel numarasında, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki kayıtlı bulunan tescilli taşınmaza yönelik güncellenen karar eki tescil fişinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne hitaplı 03.02.2025 tarih ve 16540 sayılı yazımız ile (Ek-9) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılabilmesi için, bahse konu parseller içerisinde kalan tescilli yapıların ve özgün bahçe duvarının koordinat verisi talep edilmiştir.

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Bila Tarih 6357694 sayılı yazısı (Ek-10) ile İzmir İli, Buca İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, tescilli tapunun 695 ada 6 parsel ve 75 ada 1 parsellere yönelik alınan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2025 tarih ve 18978 sayılı kararı ile tescil fişi revize edilmiş olduğu, tescil fişinde 695 ada 6 parselde bulunan köşk yapısı, taş duvarlar, çevrelenen arazinin birden fazla girişi olmakla birlikte bahçenin kuzeyinde yer alan anıtsal ana giriş, Barok ifade yansıtan havuzlar, mermer ve heykeller, ana yönelimleri vurgulayan geçiş elemanları ve demir aydınlatma elemanları, sarnıç müştemilat yapısı tanımlanmıştır. Söz konusu 18978 sayılı karar ile revize edilen tescil fişinde yer alan kroki örneği yazı ekinde iletildiği bildirilmiştir.



Şekil 3 18978 sayılı kararla revize edilen tescil fişinde yer alan kroki örneği

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KULLANIM KARARLARI

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

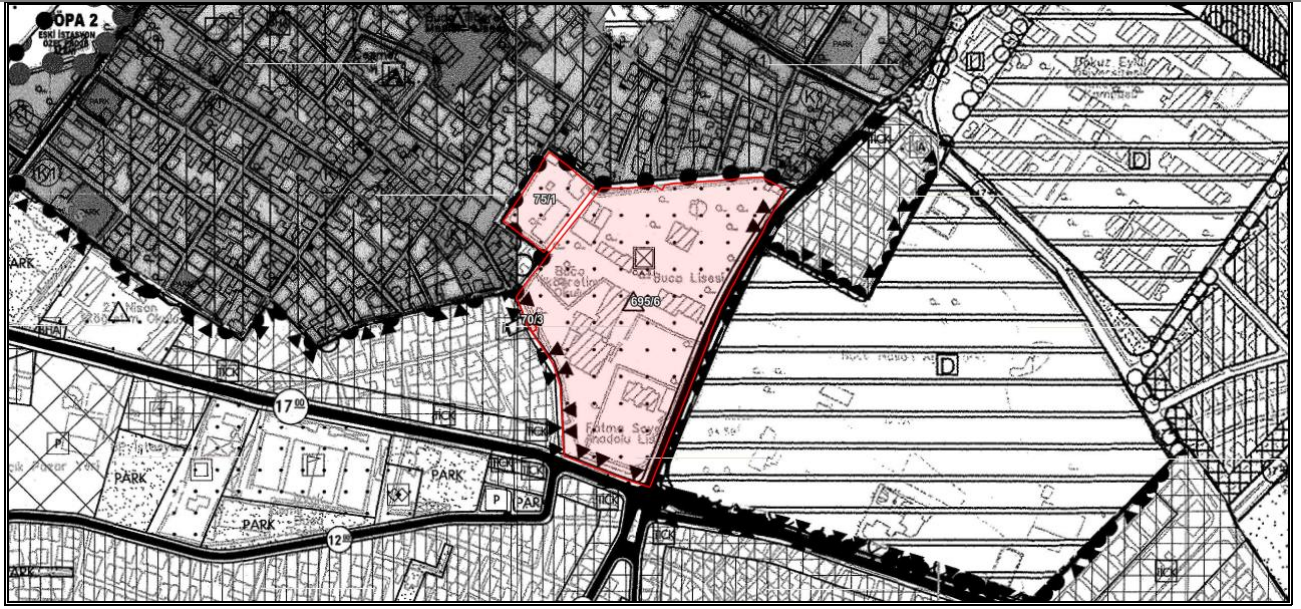
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 09.10.2012 tarihinde onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda alanın büyük bir kısmının “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” kullanım kararında kaldığı, bir kısmının ise “Devlet Demiryolu-Banliyö” hattı üzerinde yer almaktadır.



Şekil 4 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

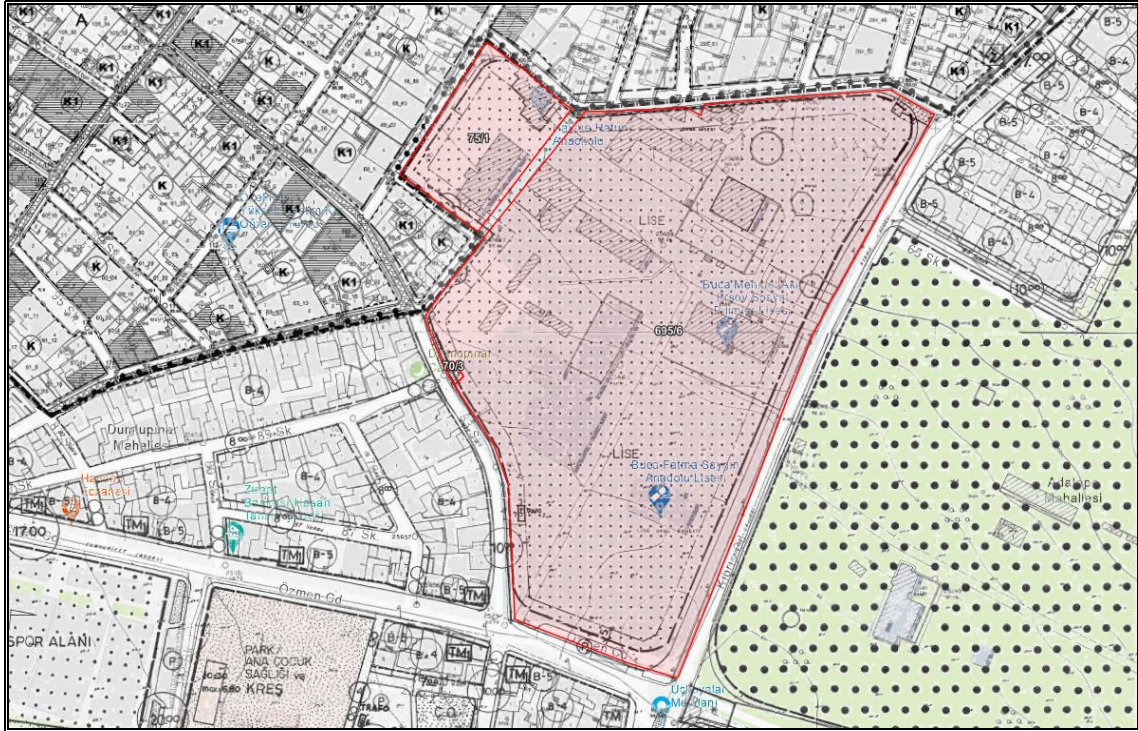
Bakanlığın NİP-351021286 plan işlem numaralı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2023 tarih ve 05.761 sayılı ile 14.08.2023 tarih ve 05.782 sayılı kararları ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2023 tarih ve 16851 sayılı kararı doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir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



Şekil 5 İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

26.06.1995 tarihinde onaylanan ve söz konusu alan yönünden yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Buca 3. Etap Genel Revizyon İmar Planı'nda; alanın büyük bir bölümünün "Lise" kullanım kararında kaldığı, anılan planın plan notlarında ise; "Planlanan alan içerisinde yer alan tescilli parsellerin, imar adalarına getirilen yapılaşma koşullarından bağımsız olarak, yapılanma koşullarının 'B-2' olarak korunacağı" hükmünün yer aldığı görülmektedir.



Şekil 6 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

KURUM GÖRÜŞLERİ

Anılan plan değişikliğine ilişkin, 18.11.2025 tarih ve 138288 sayılı yazımız ile, İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü / Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı – İmar Planlama Şube Müdürlüğü) ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan (Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı) kurum görüşü talep edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarih ve 14131716 sayılı yazısı (Ek-11) ile, söz konusu taşınmazlar Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli ve okul alanı olarak kullanıldığından, Plan değişikliği çalışmalarının buna göre yapılmasını ve İzmir Milli Eğitim İl Müdürlüğünden ayrıca konuyla ilgili Kurum görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.

İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 18.12.2025 tarih ve 149134317 sayılı yazısı (Ek-12) ile özetle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi uyarınca imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin yapılacak imar işlemlerine muvafakat edildiği hususu bildirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2025 tarih ve 2769274 sayılı yazısı (Ek-13) ile, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, alanın büyük bir kısmının, "Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kaldığı, bir kısmının ise "Üçüncü Derece Yol" kararında kaldığı,

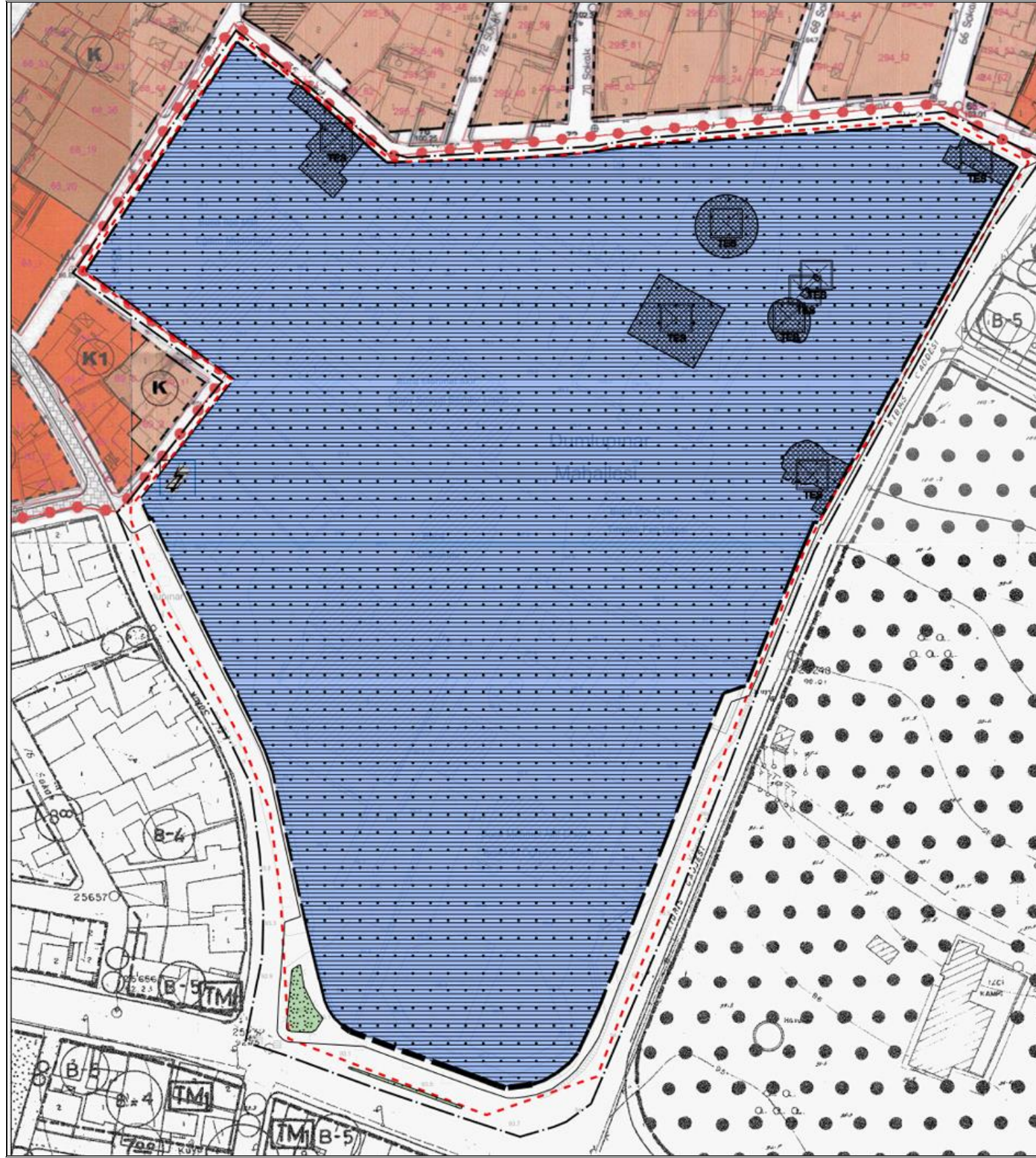
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 gün ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 09.10.2012 tarihinde onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda alanın büyük bir kısmının "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanım kararında kaldığı, bir kısmının ise "Devlet Demiryolu-Banliyö" hattı üzerinde yer aldığı,

Buca Belediye Meclisinin 15.02.1995 gün ve 1995/28 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 26.06.1995 tarihinde onaylanan ve söz konusu alana ilişkin kısmının yürürlükte olduğu 1/1000 ölçekli Buca 3. Etap Genel Revizyon İmar Planı'nda alanın büyük bir kısmının, yapılaşma koşulu belirlenmemiş "Lise" kullanımında olduğu, ancak mezkur imar planının plan notlarında; *"Planlanan alan içerisinde yer alan tescilli parsellerin imar adalarına getirilen yapılaşma koşuluna bakılmaksızın söz konusu parsellerin yapılanma koşulunun "B-2" olarak korunacaktır."* notunun bulunduğu,

Alanın karşı cephesinde konumlu 88 ada, 1 parselde yer alan ve "Hasanağa Bahçesi" olarak bilinen taşınmaza yönelik; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 15.08.2025 tarih ve 04.870 sayılı kararı ile uygun bulunan ve alanın "Rekreasyon Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı önerileri, 10.07.2018 tarih, 30474 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce değerlendirilmesi amacıyla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne sunulduğu,

Söz konusu alanın, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.12.2022 tarih, 15197 sayılı kararı ile belirlenmiş olan koruma alanı sınırı içerisinde yer aldığı da göz önünde bulundurularak tarafınızca hazırlanacak olan imar planı değişikliği çalışmalarının 2863 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikler kapsamında etüt edilmesi, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin, Meclis Kararı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilmesi halinde değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulabileceği hususu bildirilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI



İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, DURLUPINAR MAHALLESİ 695 ADA 6 PARSEL, 75 ADA 1 PARSEL VE 70 ADA 3 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİMLER

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PASİF YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFİKO ALANI

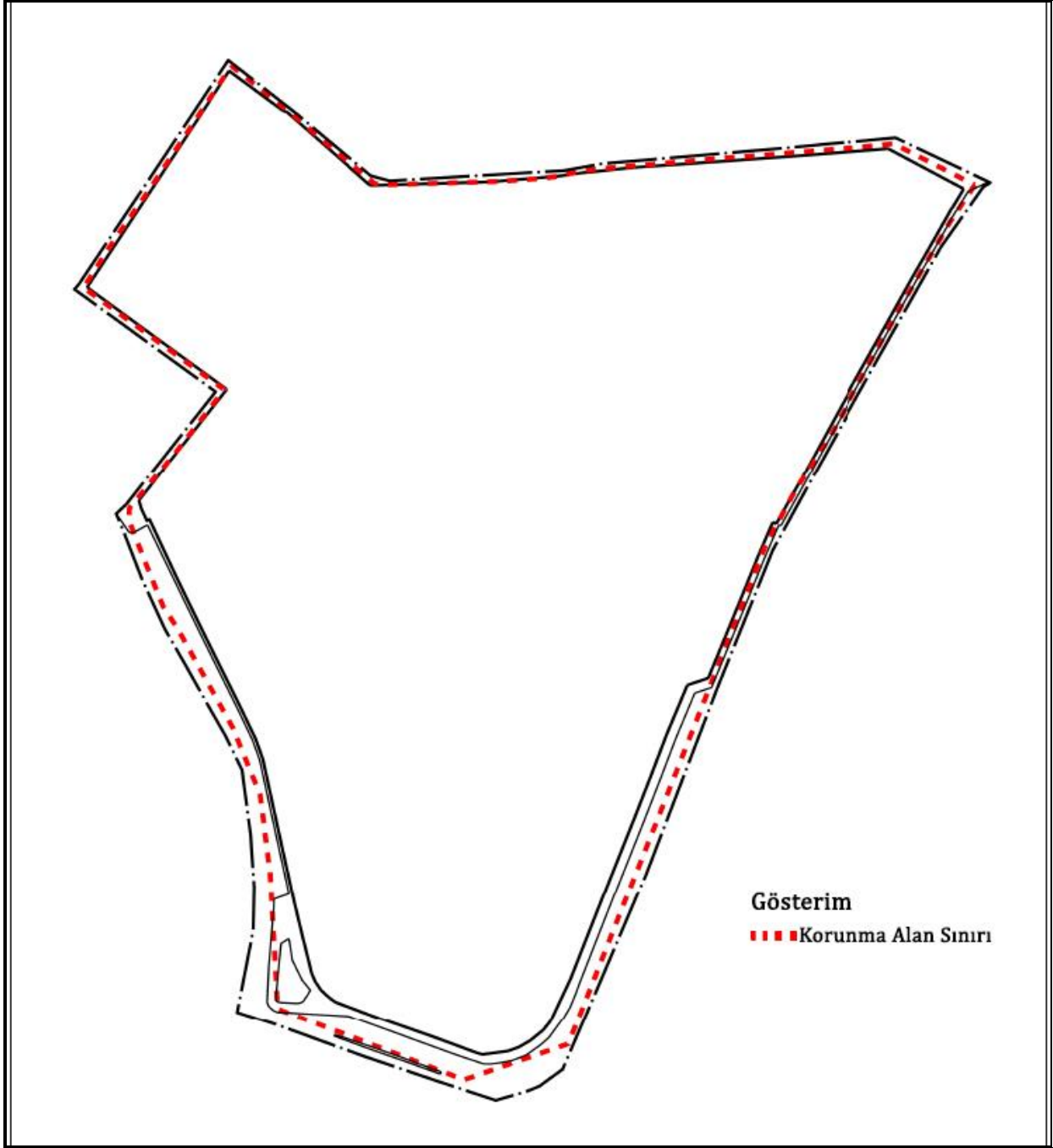
KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLLİ PARSEL
- TESCİLLİ BİNA
- KORUNMA ALAN SINIRI

PLAN NOTLARI

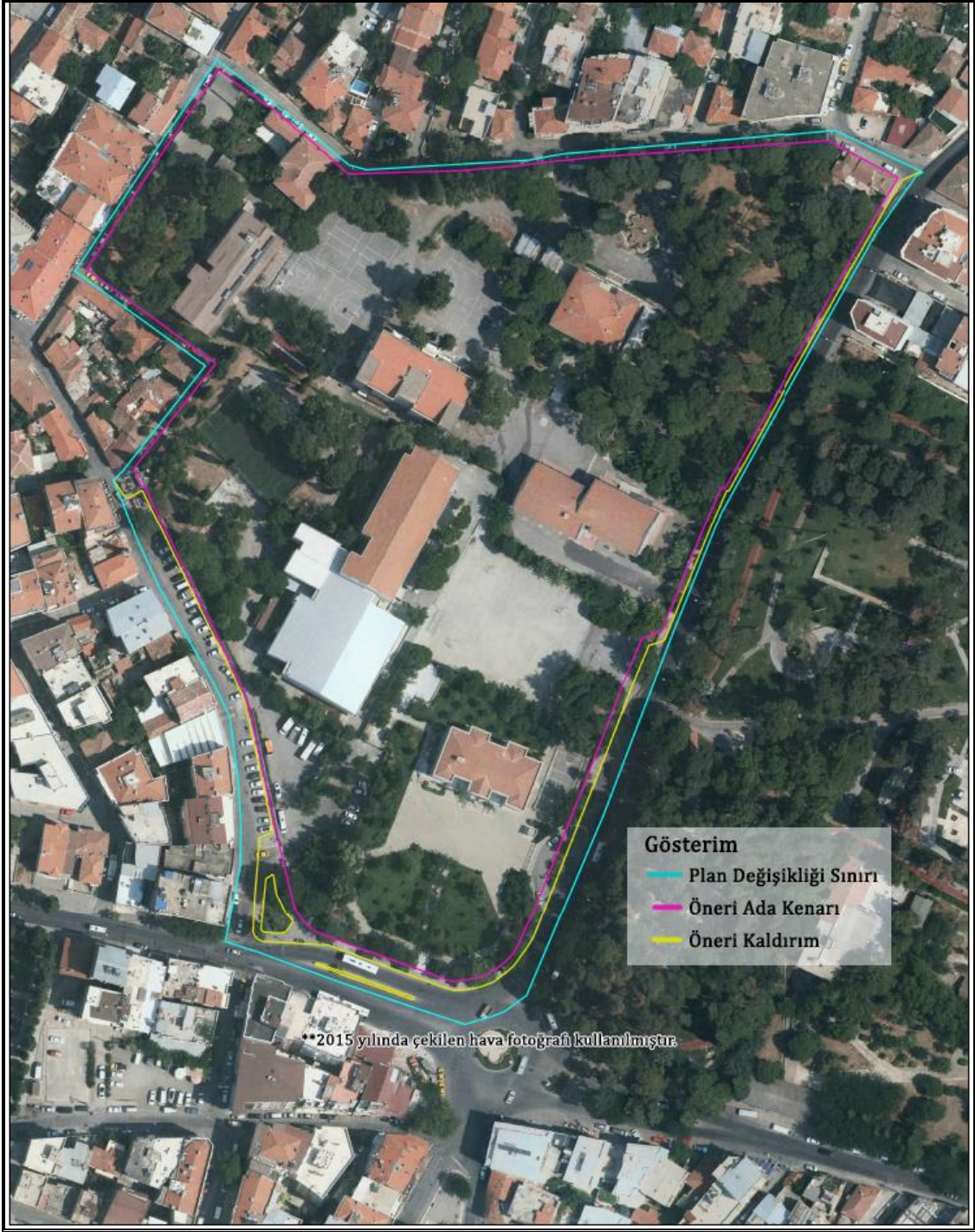
- Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar mevzuatına, 1/1000 Ölçekli Buca İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Plan Değişikliği Sınırı içerisinde 2863 sayılı yasa kapsamında her türlü inşai-fiziki uygulama öncesi İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

Şekil 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Şekil 9 Öneri İmar Planı Korunma Alan Sınırı

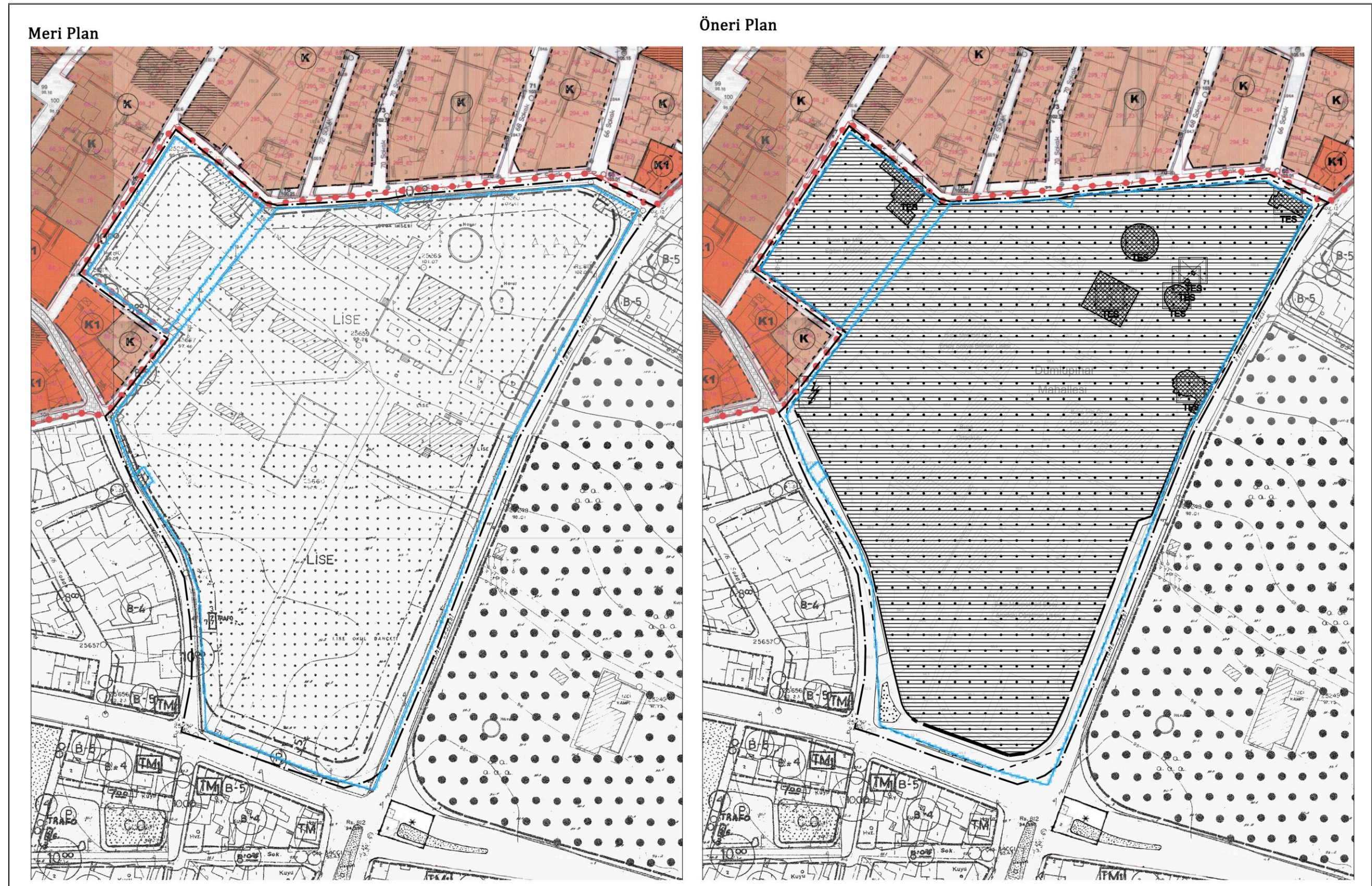
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.12.2022 tarihli ve 15197 sayılı kararıyla belirlenen Baltazzi Köşkü'nün korunma alan sınırı imar planı değişikliği kapsamında plan kararlarına işlenmiştir.



Şekil 10 Öneri Ada Kenarı- Kaldırım Uydu Görüntüsü Örneği

Mevcut fiziki durum esas alınarak, özgün bahçe duvarları ile birlikte mevcut bahçe duvarları da korunmuş ve buna bağlı olarak imar adası sınırları oluşturulmuştur.

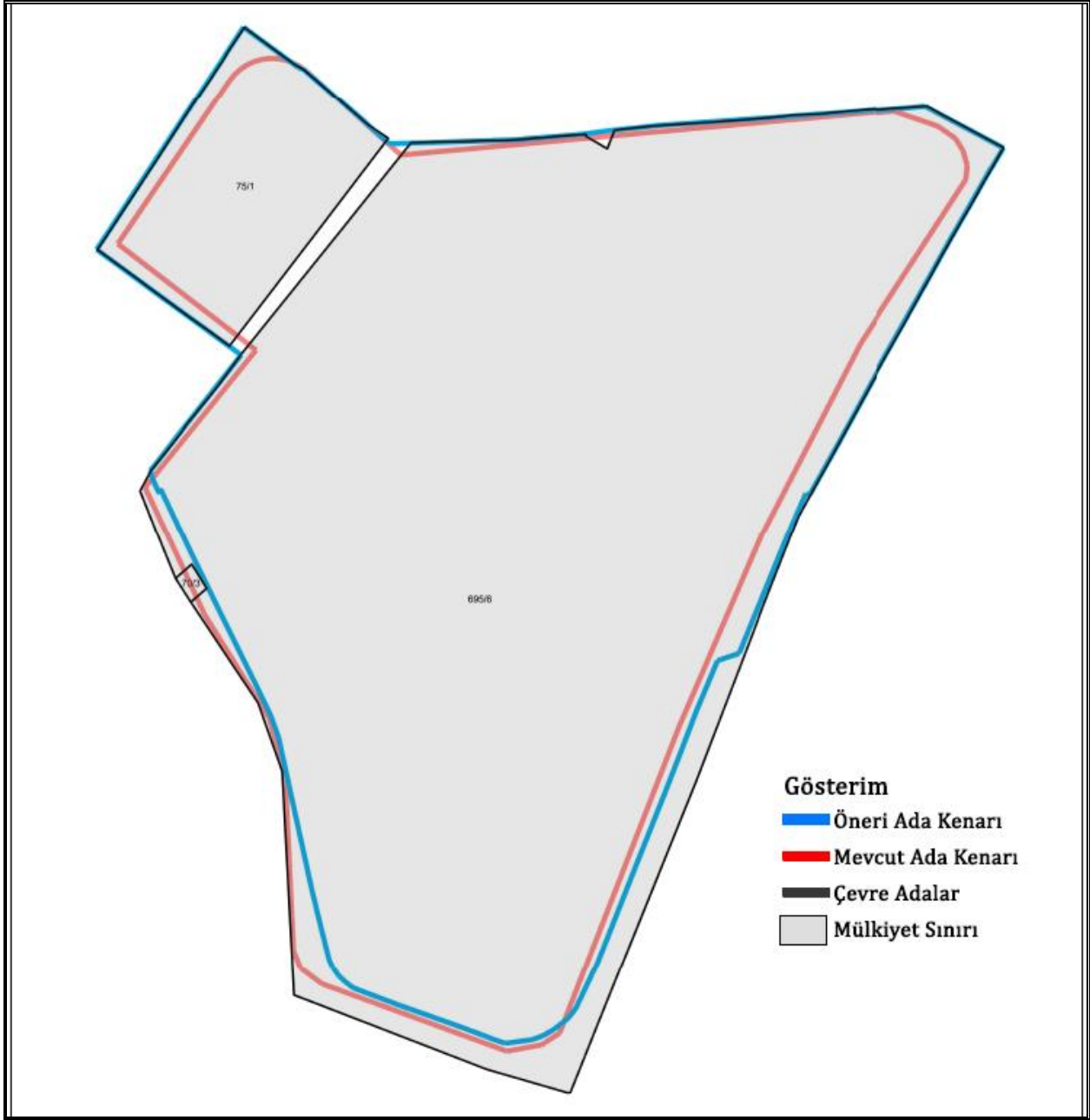
Meri Plan ve Öneri Plan Karşılaştırılması



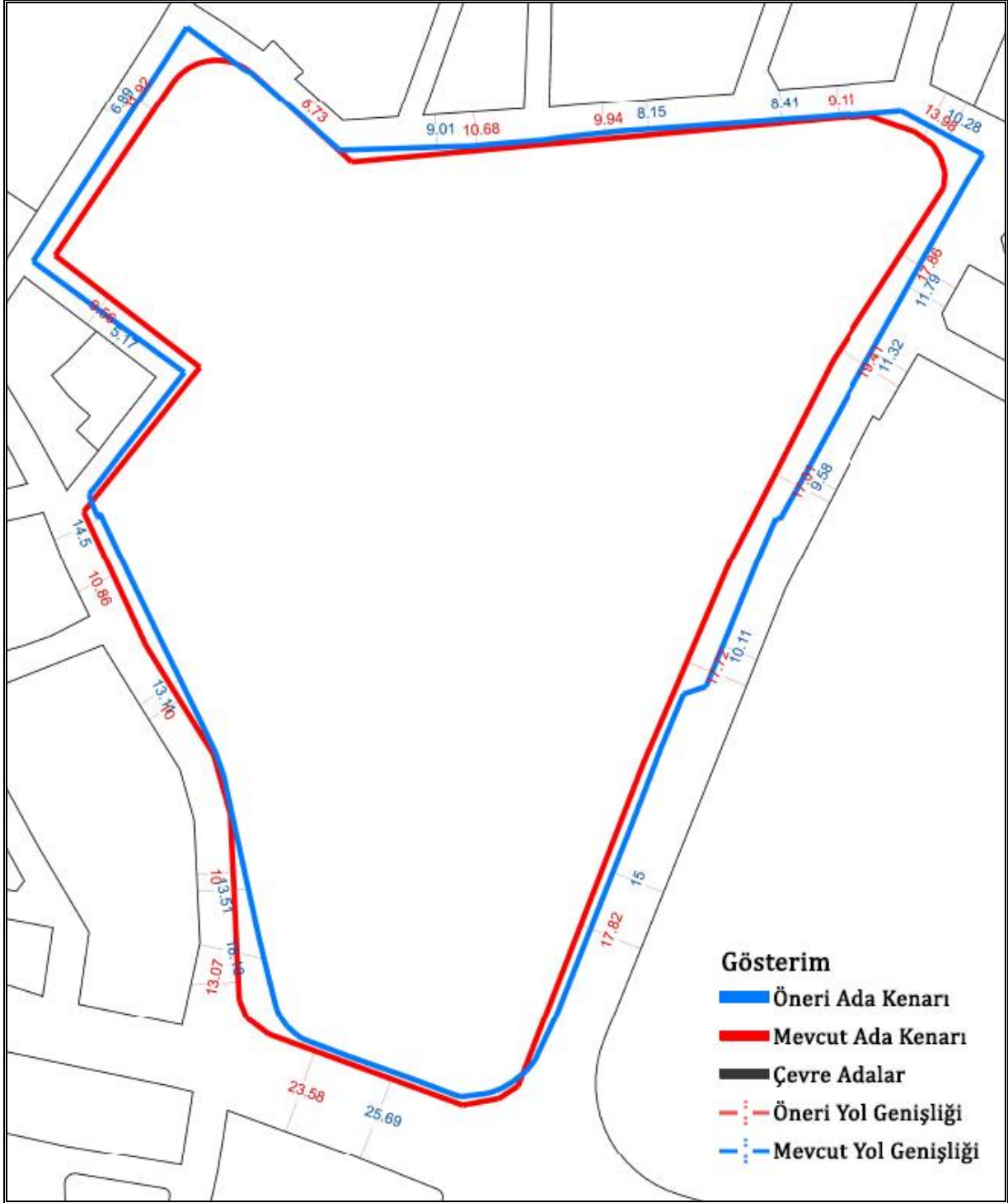
Şekil 11 Meri - Öneri Plan Karşılaştırma



Şekil 12 Mevcut - Öneri Ada Kenarlarının Karşılaştırılması Uydu Görüntüsü Örneği



Şekil 13 Mevcut - Öneri Ada Kenarlarının Karşılaştırılması Mülkiyet Durumu



Şekil 14 Yol Genişliklerinin Karşılaştırılması

İmar planı değişikliği kapsamında Kıbrıs Caddesi'nde yol genişliği azaltılmış olup, özellikle yolun kuzey kesiminde ortalama 17 metre olan yol genişliği 10 metreye düşürülmüştür.

Dumlupınar Mahallesi'nde yer alan 70 ada 3 parsel, 75 ada 1 parsel ve 695 ada 6 parsel ile ilgili olarak; İzmir 1 Numaralı Kùltür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun kararları doğrultusunda, tescilli taşınmazların özgün bahçe duvarları, su yapısı ve müstemilatının korunması amacıyla mevcut bahçe duvarları imar hattı olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Kurul görüşleri ve ilgili kurum yazıları dikkate alınarak, koruma ve planlama ilkelerine uygun şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Konunun Sayın Meclisimizce incelenmesi hususu arz olunur.

Fevzi Uzay FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

Ayşe KALAFAT

Şehir Plancısı

Plan ve Proje Müdür V.