

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ 1. ETAP

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

Meclis Karar No : 04.384
Meclis Karar Tarihi: 13.04.2026

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2026)

Görkem DUMAN
Buca Belediye BaşkanıDr. Cemil BALDAN
İzmir Büyükşehir Belediye BaşkanıAslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISIFatma ALİLEZ
Şehir PlancısıLimanköy Mah. Aşağı Sokak No:14
Tul: 0538 857 0000 - Narlıca / İZMİR
Bulvarı V.D. 28567243000

BATIPLAN

www.batiplan.com.tr

Şehirlik, Gazineler, Demiryolu, Miraslı, Harika ve İMA. Tic. Ltd. Şti
Halkınlar Mah. Nispetiye Cad. 17/24, Mahall Komand 8 Blok, D:104
Konak V.D. 1505611000 - Tel: 0232-4455000 - GSM: 0532-4872290
Doğuş BALDAN - Şehir Plancısı - UELİ GMB No: 1611

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



KF8CHEVN

MD Tarihi: 16.04.2026

Proje Kayıt No: 35-2026-083

Üye: DOĞUŞ BALDAN (5364)

Yukarıdaki bilgileri verilen planlama için ödemesi yapılmış olacaktır. Ödeme kayıt ve tescilinin bulunmadığı, ekle karıştırmaya ilişkin odamıza başvuru için ibadeti herhangi bir merkezi büro üzerinden, belirlenmiş kaydedilerek, Üye Kayıt Bilgi Dairesi Balgandı düzenlenmektedir.

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Çalışma Ekibi

Ahmet Said IMİL – 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	6
2.1. Coğrafi Konum	6
2.2. Tarihsel Gelişim	8
2.3. İdari Yapı	9
2.4. Doğal Yapı Özellikleri.....	10
2.4.1. Topografik & Jeomorfolojik Yapı	10
2.4.2. İklim & Bitki Örtüsü.....	11
2.5. Nüfus Yapısı & Demografik Özellikler	12
2.6. Sosyal Yapı	14
2.6.1. Eğitim	14
2.6.2. Sağlık	15
2.6.3. Turizm.....	15
2.7. Ulaşım & Teknik Altyapı.....	15
3. PLAN SAHASININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	18
3.1. Coğrafi Konum & İdari Yapı	18
3.2. Plan Sahasının Jeolojik Yapısı.....	18
3.3. Yürürlükteki Planlar	21
3.3.1. Üst Ölçekli Planlar	22
3.3.2. Alt Ölçekli Planlar	24
3.4. Meri Plan Analizleri.....	27
3.4.1. Meri Yapı Yoğunluğu Analizi	27
3.4.2. Meri Yapı Nizamları Analizi	28
3.4.3. Meri Donatı Alanları Analizi.....	29
3.4.4. Meri Açık ve Yeşil Alan Analizi	31
3.5. Mevcut Durum Analizleri	33
3.5.1. Mülkiyet İyelik Durumu.....	33

3.5.2.	Mülkiyet Uygulama Durumu.....	33
3.5.3.	Arazi Kullanım Durumu.....	35
4.	PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM	37
4.1.	Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması	38
4.2.	Kurum & Kuruluş Görüşleri.....	39
4.3.	Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi	44
5.	PLAN KARARLARI.....	46
5.1.	Plan Onama Sınırına İlişkin Kararlar	46
5.2.	Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Ana Kararlar	47
5.2.1.	Kentsel Dönüşüm Bölgeleri (Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar)	48
5.2.2.	Düzenleme Sahaları.....	76
5.2.3.	Özel Proje Alanları.....	86
5.2.4.	Mevcut Plan Kararları Korunan Alanlar	88
5.2.5.	Diğer Revizyon Kararları	88
5.3.	Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar.....	89
5.1.	Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar	96
5.1.1.	Arazi Kullanım Kararları	96
5.2.	Ulaşım İlişkin Kararlar.....	103

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 İlçesi 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.

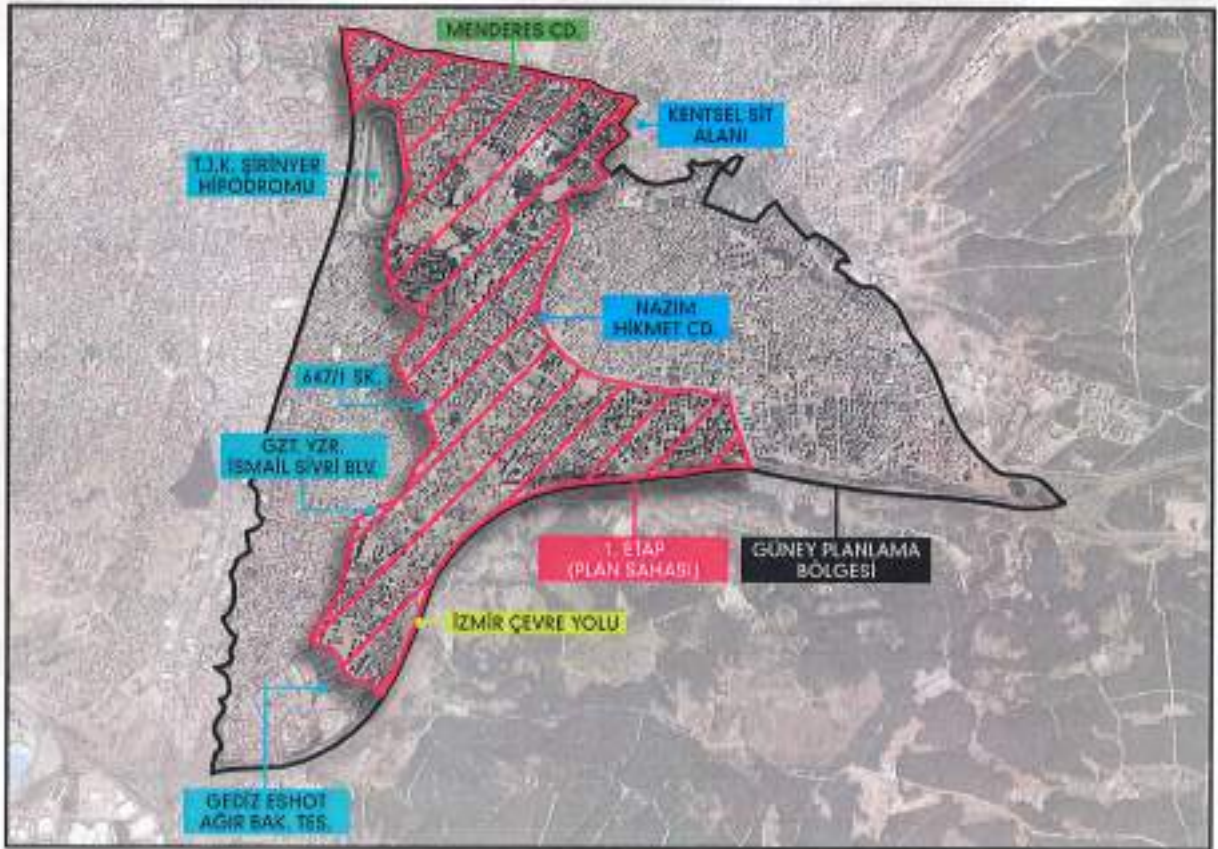
Bu bağlamda; öncelikli olarak ilçenin kentsel yerleşik alanını doğu-batı güzergahında ikiye ayıran Menderes Caddesi ve devamındaki Erdem Caddesi eşik kabul edilerek söz konusu aksın güney kesiminde kalan yerleşim alanları "Güney Planlama Bölgesi" olarak isimlendirilmiştir. 18 mahalleyi kapsayan ve plan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

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları Güney Planlama Bölgesi'nin tamamı için yürütülmüş olup, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzeyinde, Türkiye'nin 20 ilinden daha fazla nüfusa sahip olan Bölge'ye ilişkin çalışmaların etaplar halinde yürütülmesi kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda Bölge bütününde, mevcut plan kararları, yapılaşma koşulları / durumu, mülkiyet dokusu, ulaşım bağlantıları, nüfus gibi mekânsal nitelikler analiz edilerek 3 adet planlama etabı belirlenmiştir. İşbu planlama çalışmasına konu 1. Etap sınırını belirleyen faktörler şu şekildedir:

- Kuzey ve güney sınırları; Güney Planlama Bölgesi'nin de sonlandığı Menderes Caddesi ile İzmir Çevre Yolu ile sonlandırılmıştır.
- Batıda; Gediz-ESHOT Ağır Bakım Tesisleri, Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı'nın 647/1 Sokak'a kadar olan kısmı, 647/1 Sokak ve T.J.K. Şirinyer Hipodromu eşik alınmıştır.
- Doğu sınırı; İzmir Çevre Yolu Buca Batı Kavşağı olarak anılan bağlantıdan Nazım Hikmet Caddesi'ne bağlanan sokaklar, Nazım Hikmet Caddesi ve Buca Kentsel Sit Alanı sınırı üzerinden belirlenmiştir.



-Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi ve Plan Sahası (1. Etap)-



-Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi ve Plan Sahası (1. Etap)-

Güney Planlama Bölgesi'nin doğu-batı aksında tam ortası olarak nitelendirilebilecek ve 11 mahalleyi kapsayan bu etap yaklaşık **573 ha** yüzölçümüne sahiptir.

Oluşturulan 3 etap sınırı içerisinde 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 katkılarının özellikle kentsel dönüşüm faaliyetleri için bir katalizör işlevi görerek diğer etapların da mekânsal dokusunun iyileşmesi yönünde olumlu etkilerinin olacağını öngörülmesidir.

Yine diğer etaplardan farklı olarak 1. Etap, mevcut mekânsal dokunun meri imar planı ile belirlenmiş kararlar ile uyumadığı alanlar barındırmaktadır. Bu alanların bir kısmı meri planda park, yol gibi kamusal alanlar olarak belirlenmiş olmasına karşın üstünde ruhsatsız yapılaşmalar bulunan yerler olup, bir kısmı da uygulamaya dönük sorunlar sebebi ile meri plan kararlarının hayata geçirilemediği alanlardır.

Plan sahası genelinde 4 farklı doku olarak ele alınabilecek bir mekansallaşma dikkat çekmektedir:

- Plan sahasının yaklaşık %27'si, ıslah 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 kısımlardan oluşmaktadır.
- Plan sahasının kuzeyine doğru T.J.K. Şirinyer Hipodromu ile Menderes Caddesi arasında kalan kısımları; çoğunlukla dört katlı, sokak dokusu ve yapı kalitesi bakımından ilk maddedeki kısımlara göre daha sağlıklı bir dokuya sahiptir.
- İzmir Çevre Yolu Buca Batı Çıkışı'na doğru Buca Koop Mah. ve yakın çevresi, gerek yapı kalitesi, gerek donatı alanları / yeşil alanlar bakımından düzenli ve sağlıklı bir biçimde yapılaşmıştır.
- Farklı noktalarda uygulamaya dönük / imar sorunları sebebi ile yapılaşmasını tamamlayamamış / atıl durumda kalmış kısımlar bulunmaktadır.

Özetle; plan sahasının 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, yer yer ise âtil durumda kalmış olduğu görülmektedir. Bilhassa 2020 tarihli Ege Denizi Depremi ve sonraki yıllarda gerçekleşen Buca merkezli çok sayıda deprem, ilçenin yapı stokunun doğal afetlere karşı dirençlilik durumunu, afet sonrası toplanma / kaçış alanları olarak da işlev gören yol / yeşil alan gibi unsurların yeterliliğini sorgulatmış, Seyfi Demirsoy Hastanesi ana hizmet binası gibi bazı önemli kamu yapıları yıkılarak tekrar inşa edilmiş / güçlendirilmiş olmasına karşın konutlar ise parsel bazlı girişimler haricinde topyekûn bir dönüşüme konu olmamıştır.

Dolayısıyla; mevcut mekânsal dokuya ilişkin değerlendirmeler yalnızca yapı stokunun fiziki niteliği üzerinden değil, yapıyı çevreyi oluşturan tüm unsurların; sokak dokusunun, donatı alanları / yeşil alanların yeterliliği / niteliği üzerinden yapılmış olup, topyekûn bir iyileşme için bütüncül bir planlama yaklaşımına ihtiyaç duyulduğu görülmüştür. Zira, 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 kullanılabilir yeşil alanlar / donatı alanları bulunmaması gibi sorunlar kenti doğal afet risklerine karşı dirençsiz bir hale getirmektedir. Bununla birlikte yapıyı çevreye ilişkin sorunlar / eksiklikler, yalnızca kentin doğal afetlere karşı dirençsiz olmasına sebep olmamakta, bireylerin yaşam kalitesini de her gün olumsuz yönde etkilemektedir. Günlük ulaşım ve çalışma rutinlerini gerçekleştirmeye çalışırken trafikte vakit kaybeden, dinlenme, spor ve oyun faaliyetleri için uygun yeşil alanlara / donatı alanlarına yürüme mesafesinde erişemeyen bireyler yaşadıkları bölgeleri terk etme eğilimleri göstermekte, bu bölgeler ise zamanla çöküntü bölgeler haline gelme riski taşımaktadır. Bu bölgelerin zamanla ikamet edilmek için tercih edilmeyen bölgeler haline gelmesi yapı stokunun iyileştirilmesi ve daha nitelikli yeni yapılar inşa edilmesi yönündeki eğilimi de olumsuz etkilemektedir.

Buca İlçesinin yürürlükteki imar planlarında kentsel altyapı alanlarına ayrılmış olan kullanımların oranı %10,7 iken mevcut arazi kullanım durumunda bu oran %6,3'tür¹. Bu durum planlardaki kentsel altyapı alanları oranının artırılması gerektiğine işaret ettiği gibi kararların uygulamaya geçirilebilirliğinin temin edilmesi de 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

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

olmaları² sebebi ile doğal afetlere karşı dirençsiz kabul edilmekte olup, bu oranın Buca için daha yüksek seviyelerde olduğu tahmin edilmektedir. Oysa ki Buca İlçesi; Dokuz Eylül Üniversitesi Tınaztepe Kampüsü, 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 düşünülduğünde, modern şehircilik uygulamaları kılavuzluğunda yapı stokuna ve yapı 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. Etap, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" ile:

- İvedilikle kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyan yapıların kümelendiği bölgelerin tespit edilmesi,
- Bu alanlarda yalnızca eski ve dirençsiz yapı stokunun değil, yapı çevresinin 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 âtil durumda kalan diğer alanlara ilişkin güncel koşullar doğrultusunda çözüm sunulması,

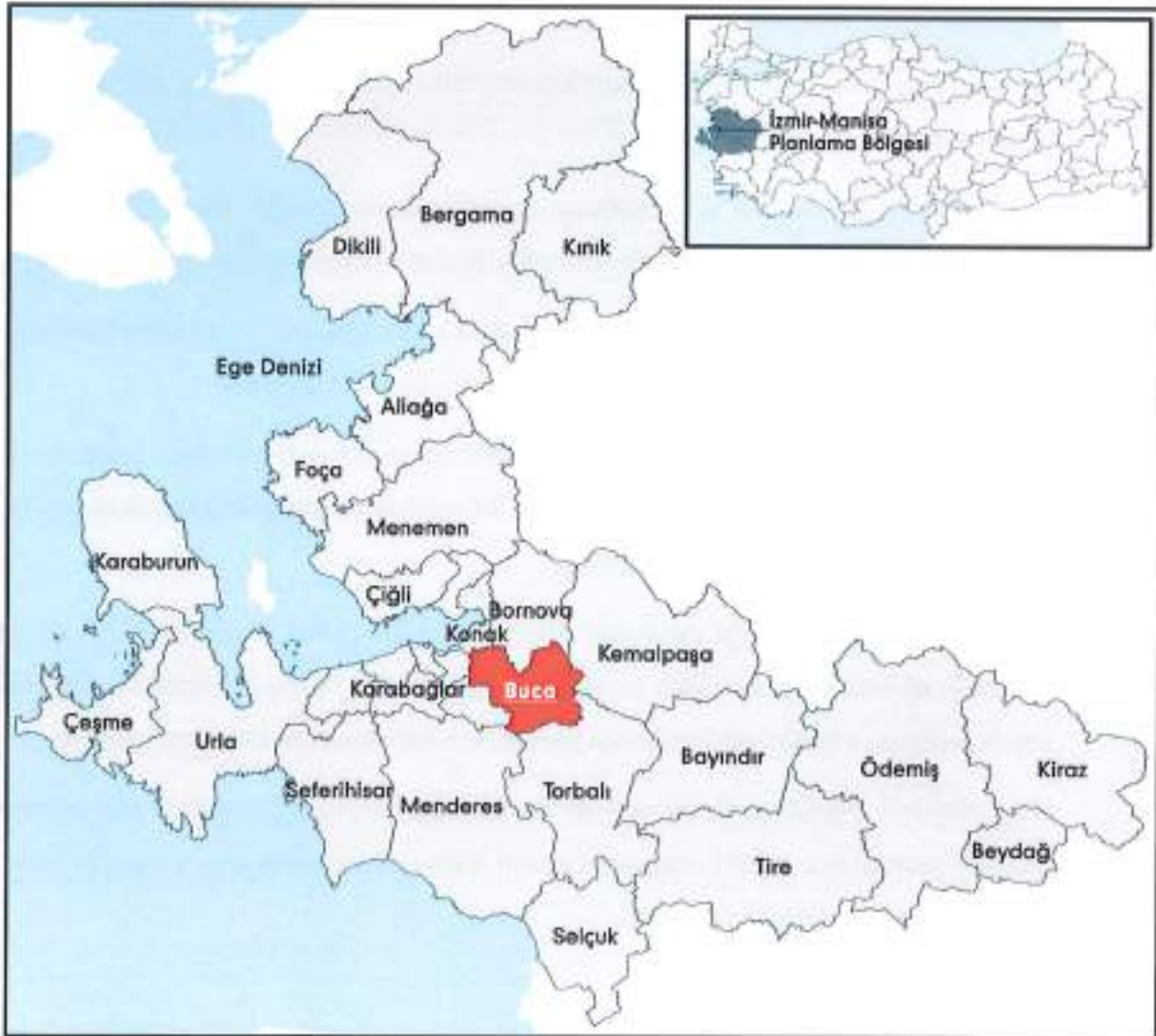
2 Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Tarafından 2021 Yılında Yapılan "Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması (BKNA)".

- Yaşama, çalışma, dinlenme ve sosyalleşme mekanlarının homojen bir biçimde dağılarak birbirleri ile etkileşim kurduğu yaşayan bir kent dokusu oluşturulması, amaçlanmıştır.

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 km² yüzölçümüne sahiptir. Denizden yüksekliği yaklaşık 38 mt. olan ilçe; batısından Gaziemir ve Karabağlar, doğusundan Kemalpaşa, güneyinden Torbalı, kuzeybatısından Konak ve Bornova ile çevrelenmiştir.

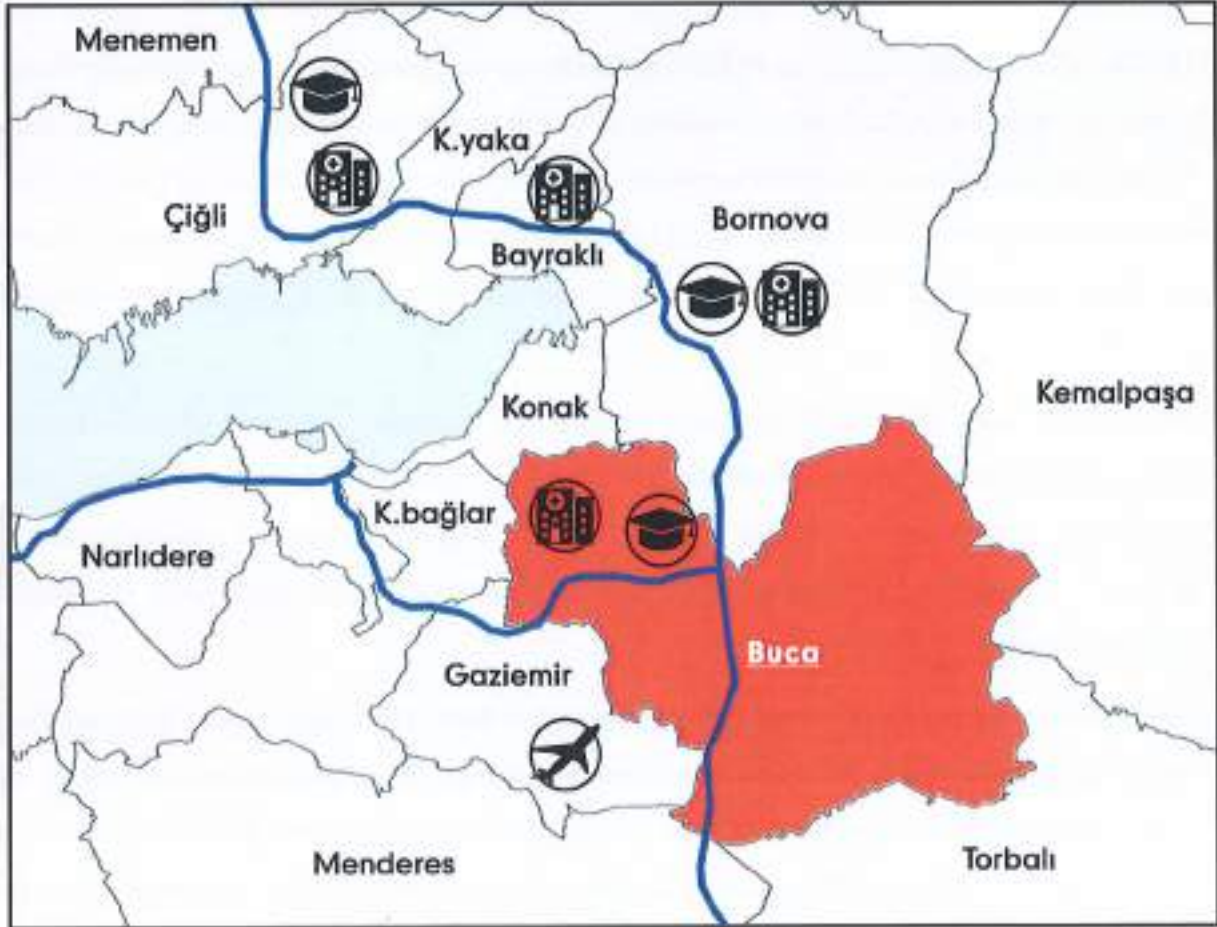


-Buca İlçesinin İzmir İlindeki Konumu-

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

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

-Buca İlçesi'nin Önemli Noktalara ve Komşu İlçe Merkezlerine Kuş Uçuşu Uzaklığı-



-Buca İlçesinin İzmir İli'ndeki Yakın Konumu-

2.2. Tarihsel Gelişim

Günümüz Buca ilçe sınırları içerisinde 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 ayakta. 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.

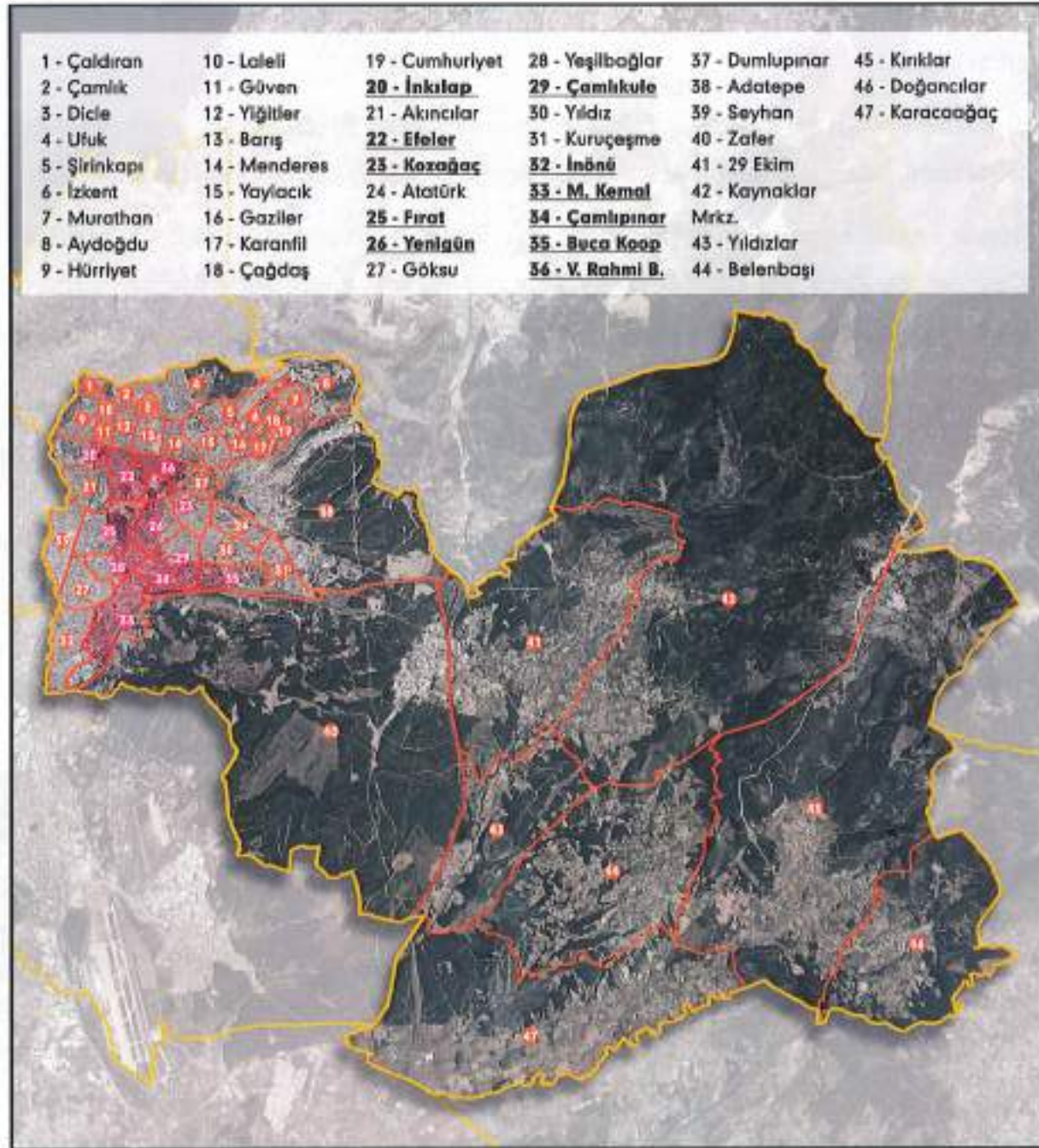
1900'lü yılların başında nüfusu 10.000'i bulan Buca'da yalnızca köşkler inşa edilmemiş, yapı çevre de sosyo-kültürel faaliyetleri destekleyecek biçimde geliştirilmiştir. İzmir'in ilk elektrikli sokak aydınlatmalarının kullanıldığı Buca'da Türkiye'de ilk kez (Bornova ve Karşıyaka ile birlikte) futbol 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 köşkların büyük onarım maliyetleri 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 geçekundu ağırlıklı bir biçimde kontrolsüz bir büyüme sürecine girmiş ve eski sayfiye yeri dokusunu kaybederek günümüzdeki büyük ölçüde düzensiz dokusuna bürünmüştür. İlçedeki tarihi köşkların 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.

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-

2.4. Doğal Yapı Özellikleri

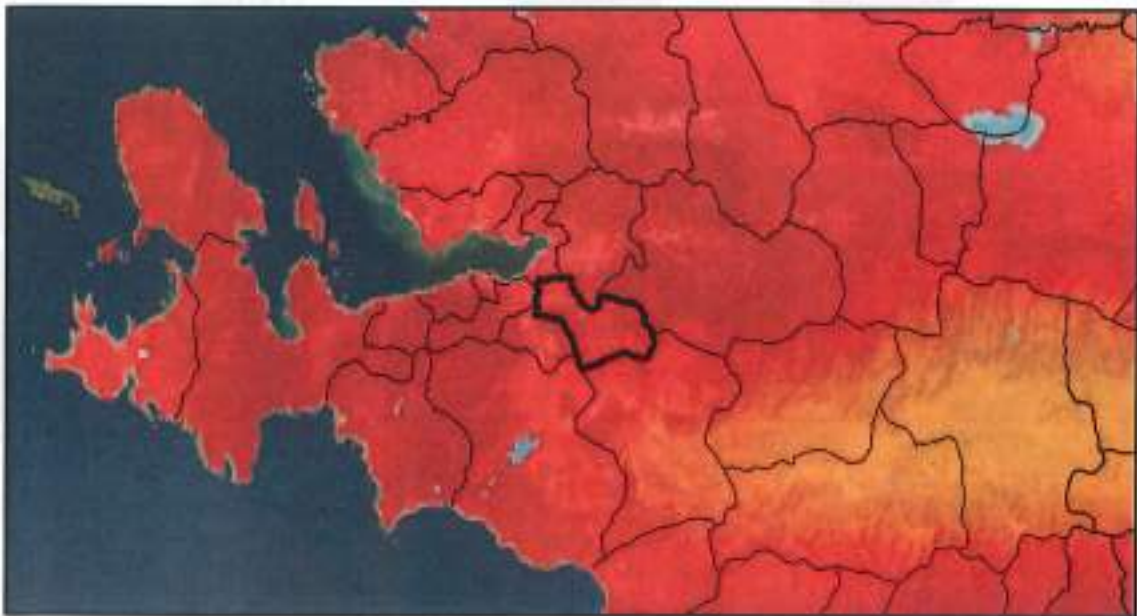
2.4.1. Topografik & Jeomorfolojik Yapı

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.

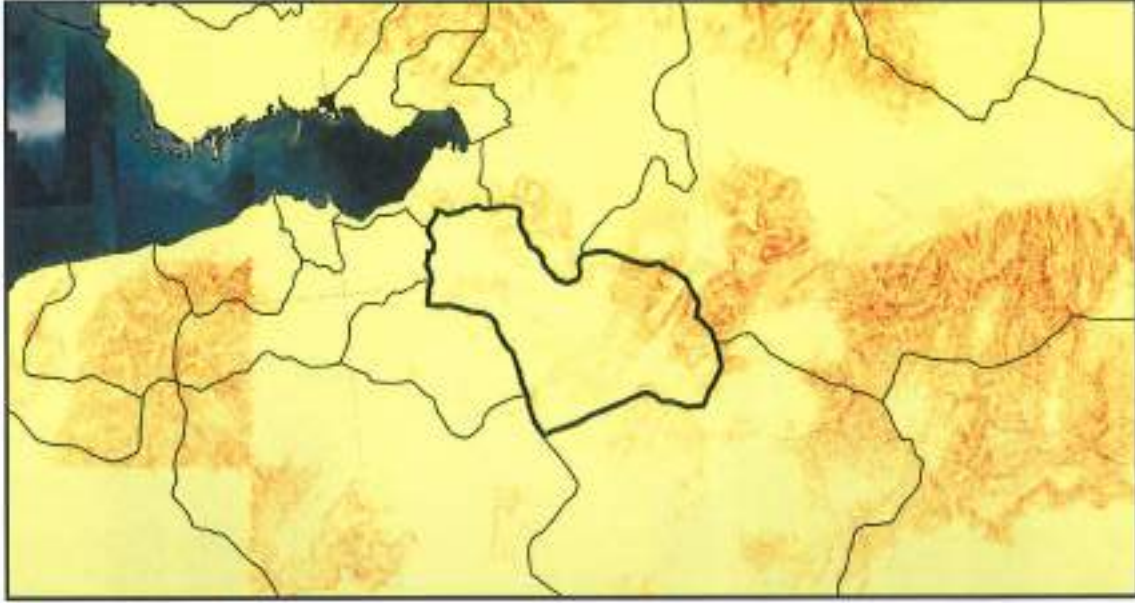
İlçe, İzmir Körfezi'ne akan Melez Çayı havzasında konumlu olup, çayın ana kollarından Güzelçam, Kozağacı ve Armutlu Dereleri kentsel yerleşik alan içinden geçmektedir.

İlçede ağırlıklı olarak 3 farklı toprak tipi görülmektedir. İlçenin güneybatı kesimi Melez Çayı'nın taşıyarak yığıldığı 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)-



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

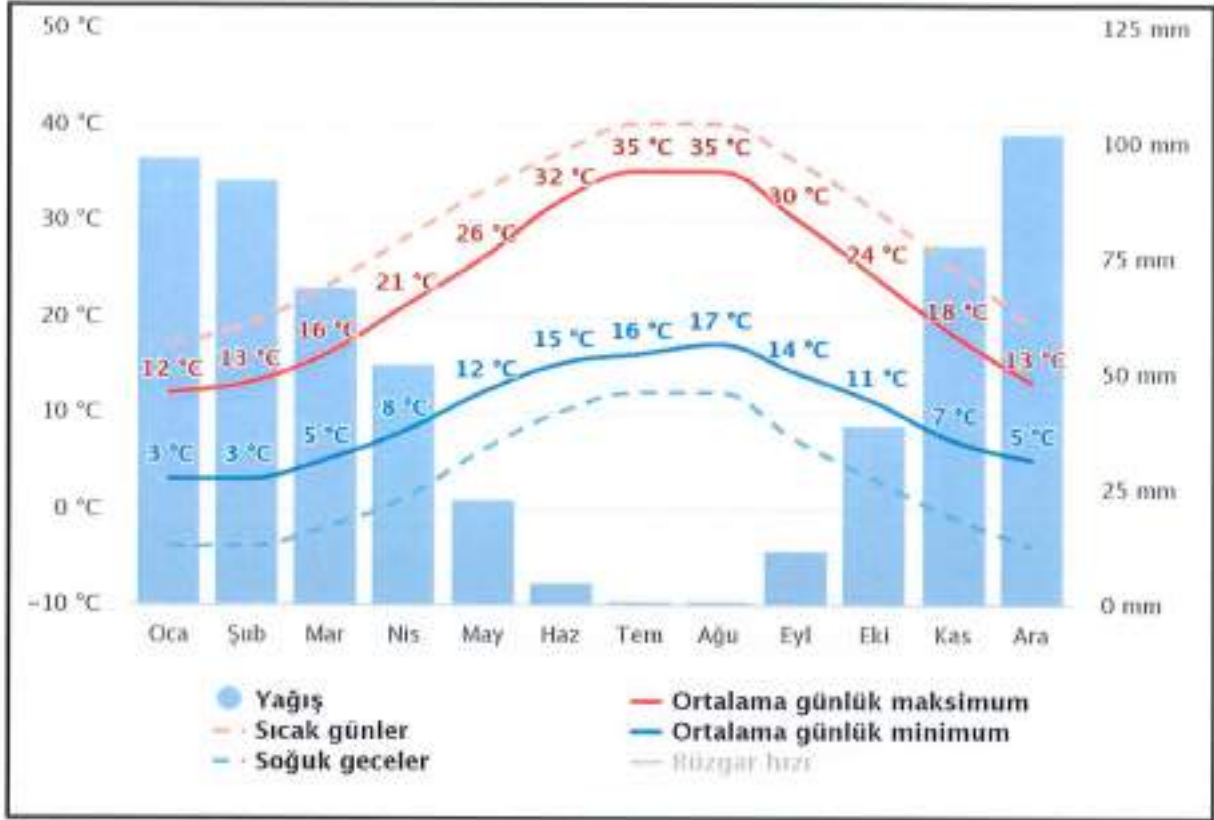
2.4.2. İklim & Bitki Örtüsü

Akdeniz iklimi'nin hüküm sürdüğü Buca ilçesinde 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 iklimi'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.



-Buca İlçesi İklim Diyagramı (Kaynak: Meteoblue)-

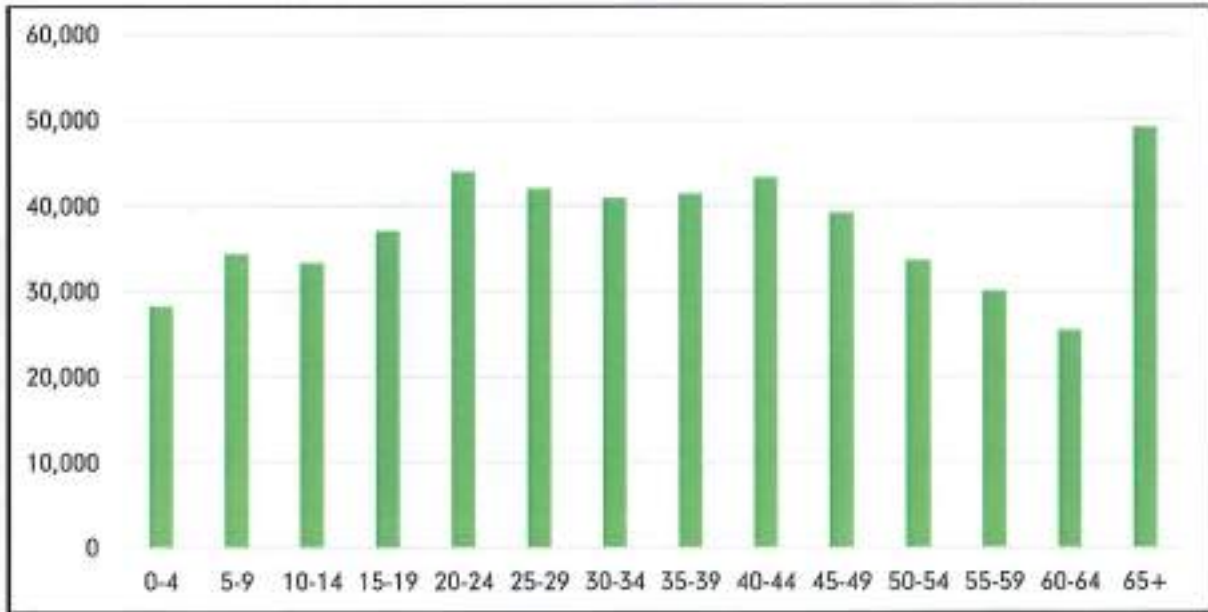
2.5. Nüfus Yapısı & Demografik Özellikler

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.

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)-

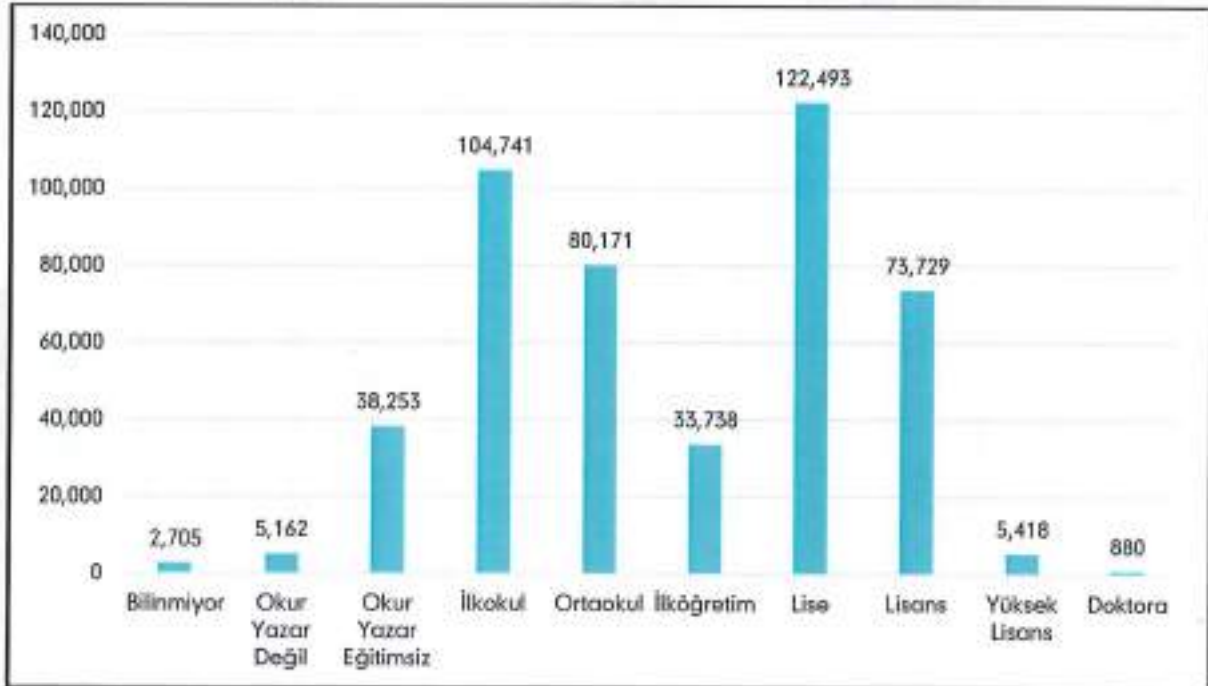
2.6. Sosyal Yapı

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-

2.6.2. Sağlık

Buca İlçesi, 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 Kınklar 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 köşkların pek çoğu günümüze ulaşmamıştır veya günümüzde âtil 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;

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

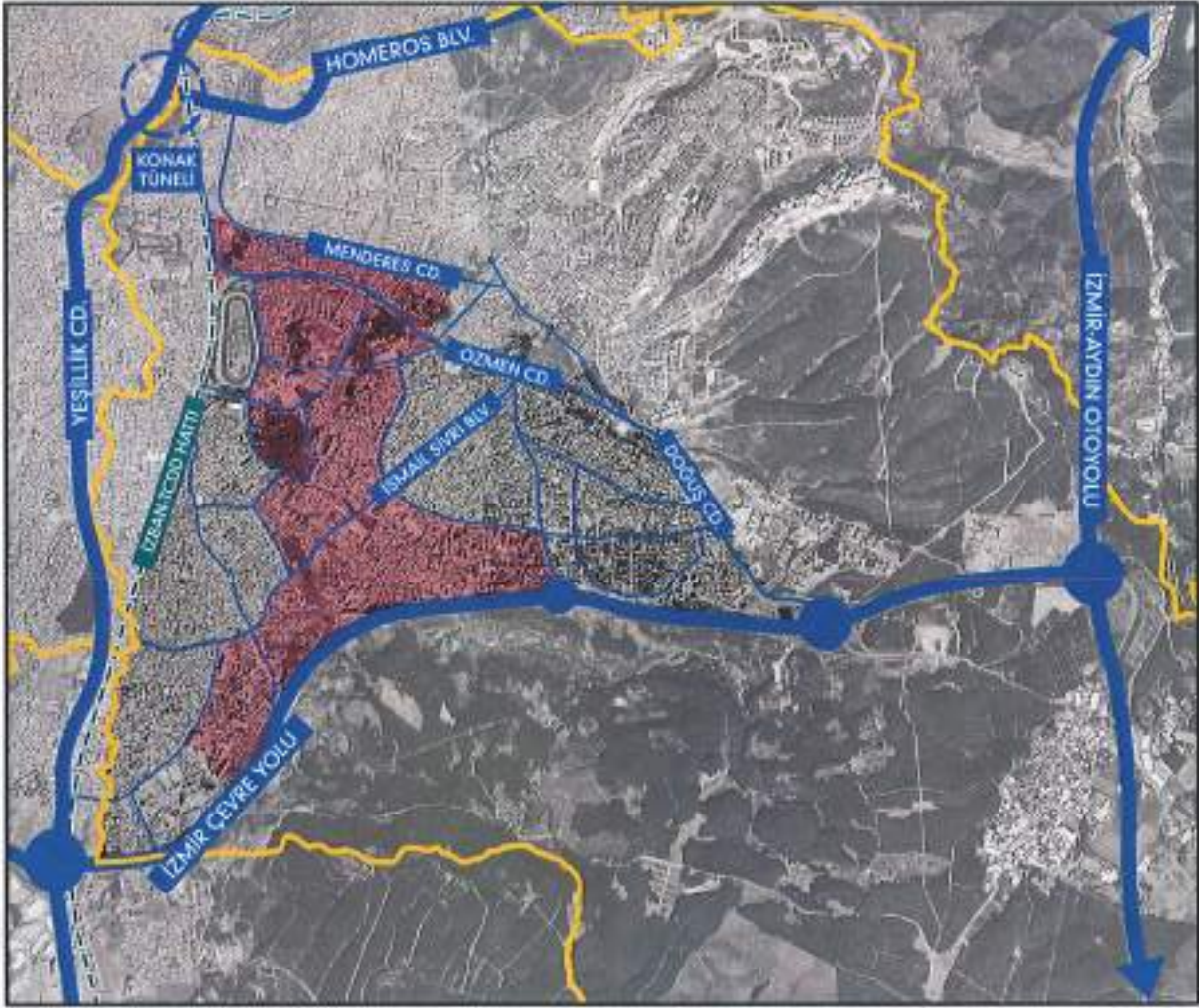
rotaları üzerinden yapılmaktadır. Konak Tüneli ve Homeros Bulvarı'nın devamında inşa edilmekte olan Onat Tüneli ise (Bornova ilçesi) İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzanarak yakın gelecekte şehir içi ulaşımda büyük bir rol üstlenecektir.

İlçe içindeki taşıt ulaşımında ise Menderes, Özmen ve Doğu 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 ulaşımında 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 ulaşımında gerek dış ulaşımında 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.



-Buca İlçesi Mevcut Ana Ulaşım Ağı-

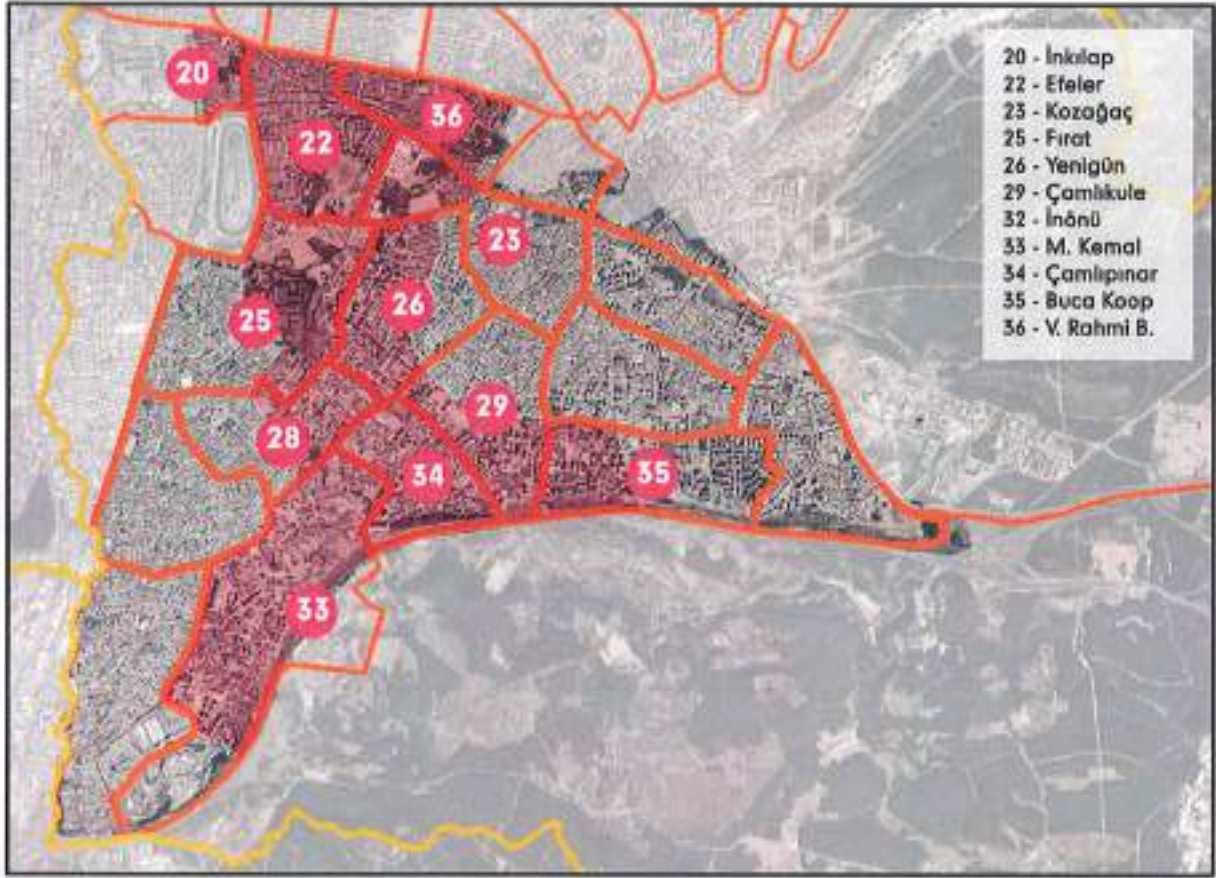


-M1: Bornova-Narlıdere Metrosu, M2: Buca-Üçyol Metrosu, İZBAN: İzmir Banliyö Hattı (Kaynak: izmirmetromap.tr)-

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, 11 mahalleyi kısmen kapsayan toplam yaklaşık **573 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",

- 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 Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"dur.

Söz konusu raporlarda plan sahasının "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile "Önlemler 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:

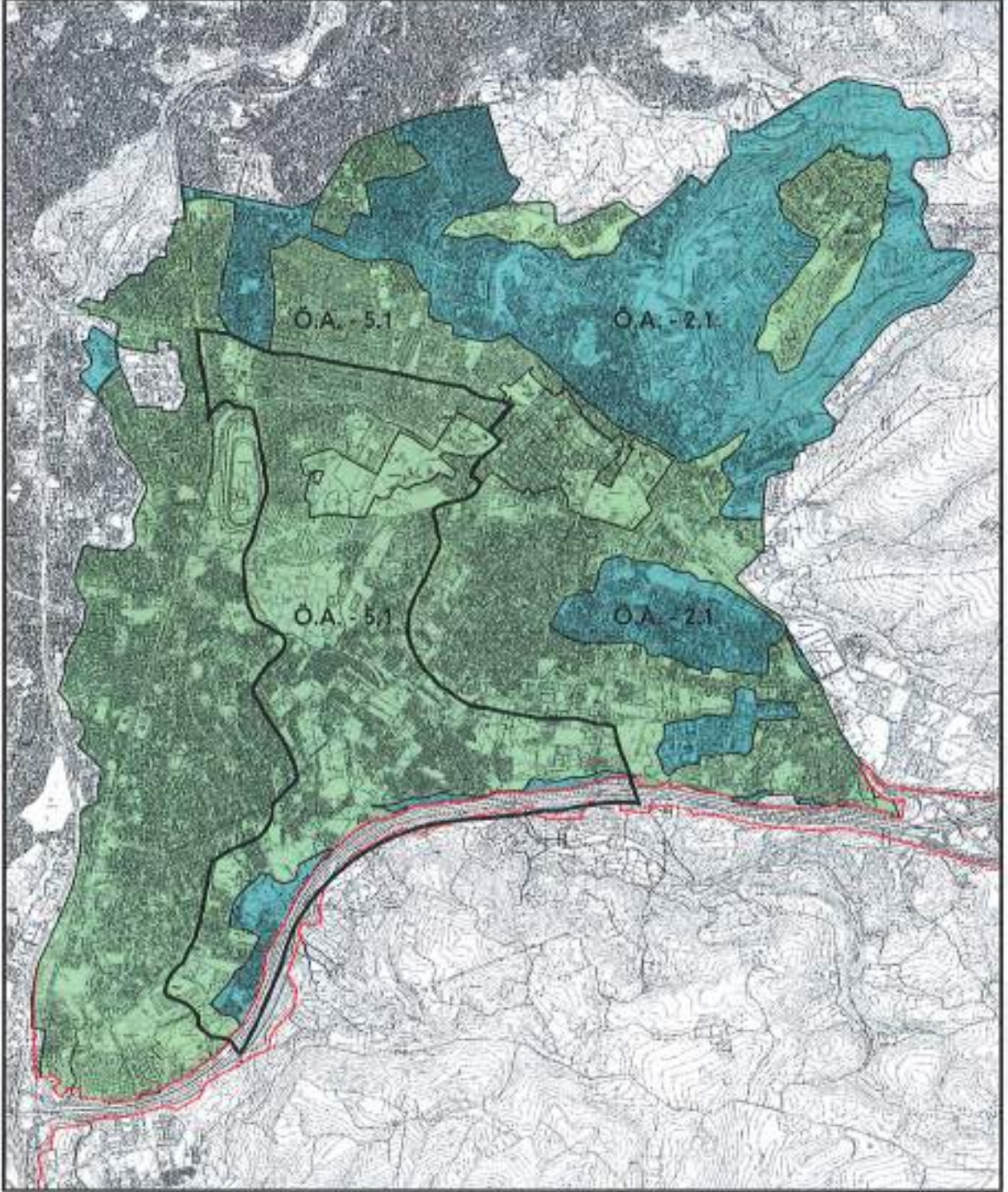
Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da:

- İnceleme alanında kalınlığı 0.00-3.00 metreler arasında değişen kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri Aliağa formasyonu ve Çukurköy Volkanitlerine ait birimlerin mühendislik problemleri beklenmeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Zemin ve etüt çalışmalarında stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilere kaynaklanacak yükler de dikkate alınarak yamaç boyunca yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak önlem projeleri belirlenerek uygulanması gerekmektedir.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanındaki birimlerin rezidüel kesimlerinin kalınlık ve yayılımları belirlenmeli, yapı yüklerinin bu birimlere oturulması halinde uygulanabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

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

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



-Plan Sahasının Jeolojik Yapısı-

3.3. Yürürlükteki Planlar

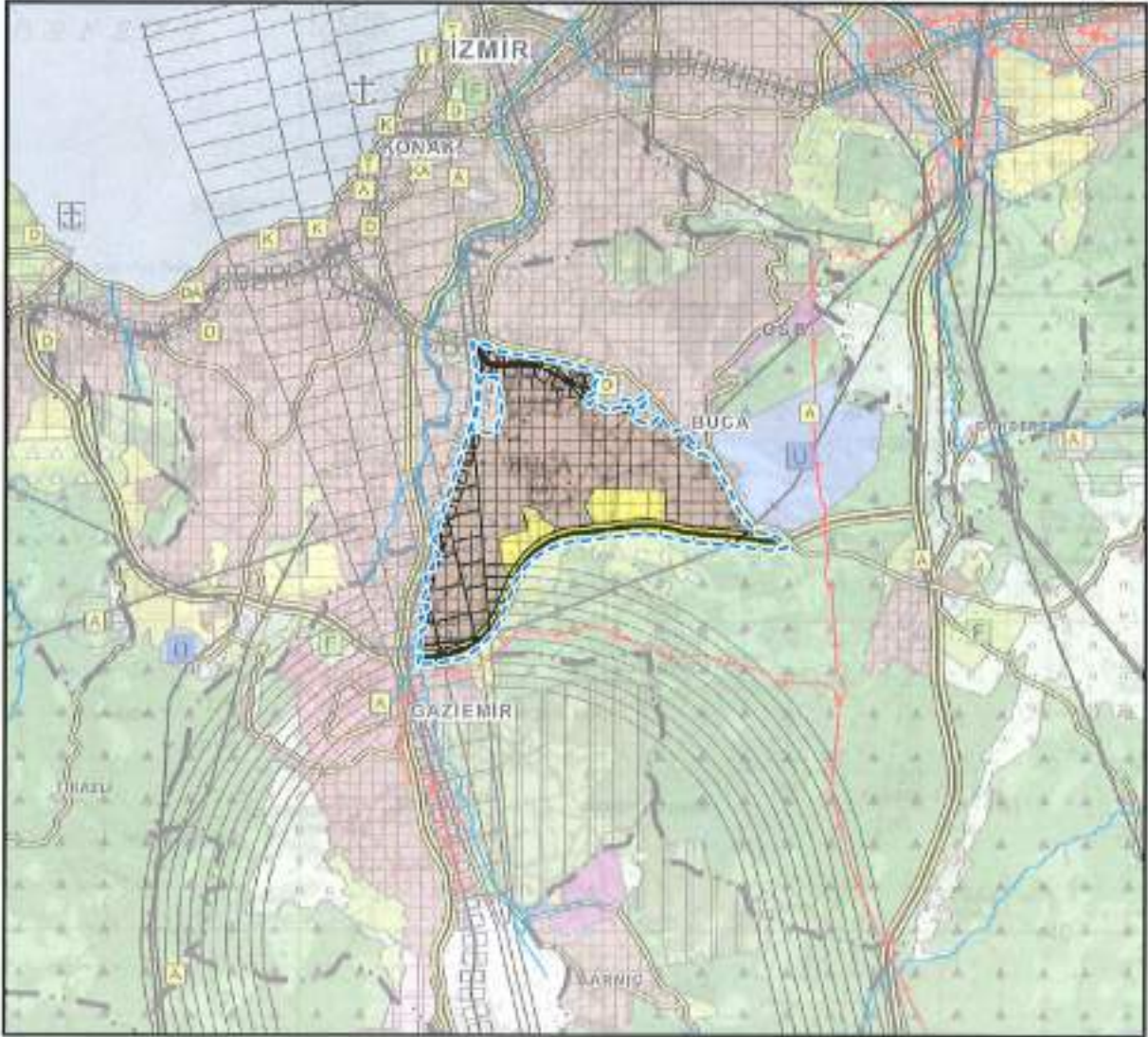
Plan sahası; bugüne kadar çeşitli kurumlar tarafından hazırlanarak onanan birçok planlama çalışmasına konu olmuştur. Bu çalışmalar; üst ölçekli ve alt ölçekli olmak üzere iki başlık altında irdelemiştir.

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-

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-

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 "Günöbirlik Tesis Alanı" kullanımının bu bölgenin mevcut mekansal dokusu ile uyumluluk göstermediği gerekçeleri ile 20.02.2025 tarihli, 2025/93 sayılı karar ile iptal edilmiş ve saha bu ölçekte plansız duruma düşmüştür.



-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 Kozacı Kuruçeşme ve Civarı Uygulama İmar Planı
(Onama Tarihi: 03.04.1991)
- **D-** Buca 2. Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 07.02.1992)

- **E-** Buca 3. Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 26.06.1995)

- **F-** Kozagaç ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 20.05.1996)

- **G-** Buca Kozagaç Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 15.04.2009)

- **H-** Buca Koop Sosyal Konut Alanı Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 13.01.1999)

- **I-** Buca İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 646 ada 1 ve 17 parsellere ilişkin İlave Uygulama İmar Planı

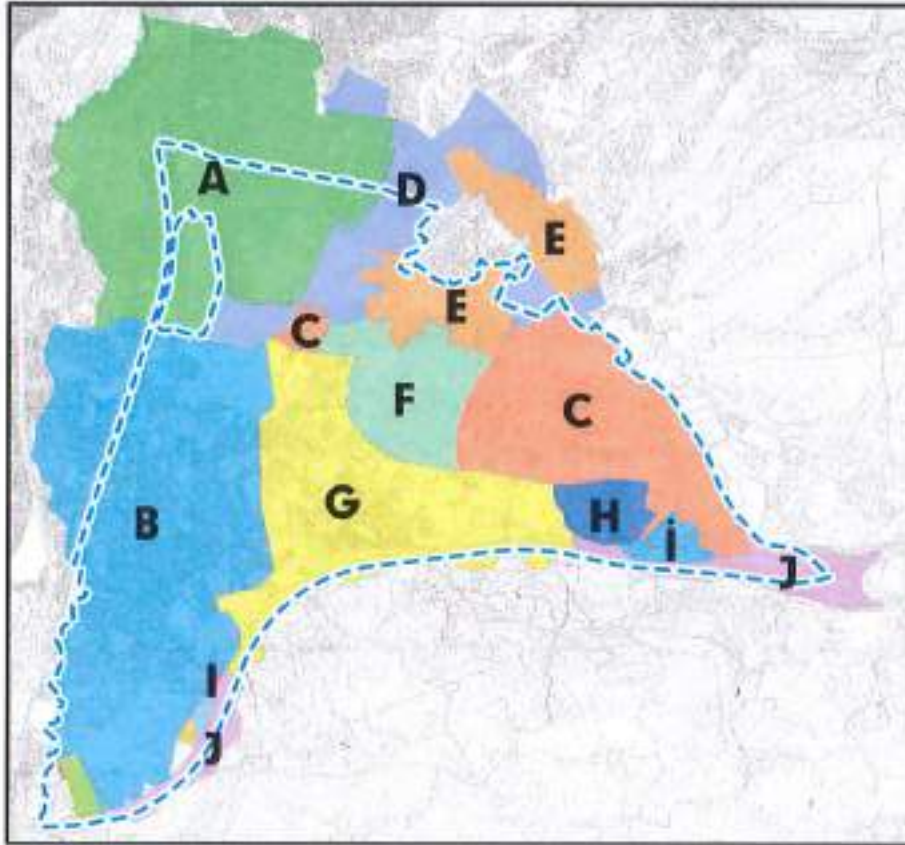
(Onama Tarihi: 12.01.2018)

- **İ-** Buca Koop İlave Uygulama İmar Planı

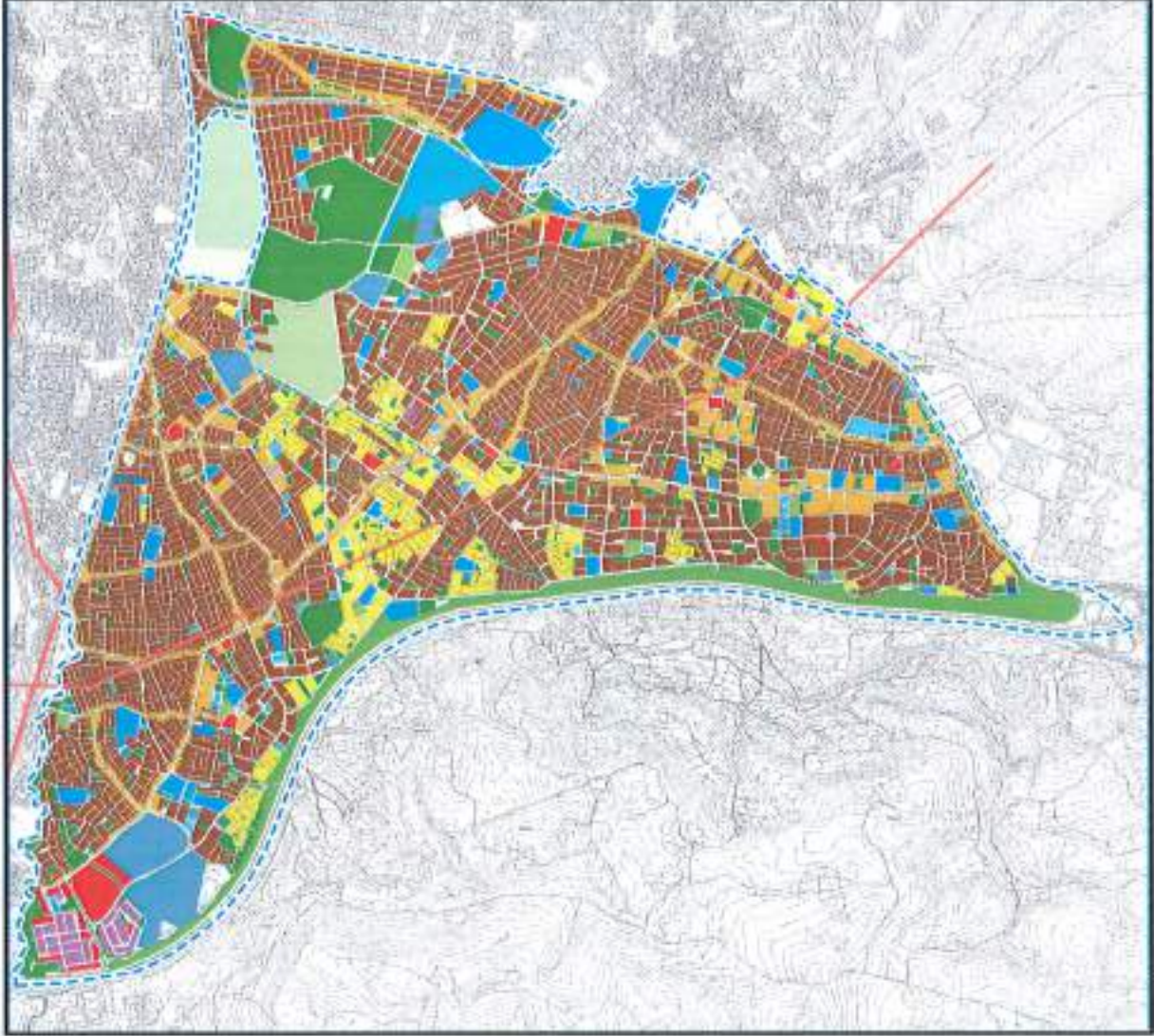
(Onama Tarihi: 23.10.1995)

- **J-** Otoyol Amaçlı Uygulama İmar Planı

(Onama Tarihi: 22.09.1998)



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



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

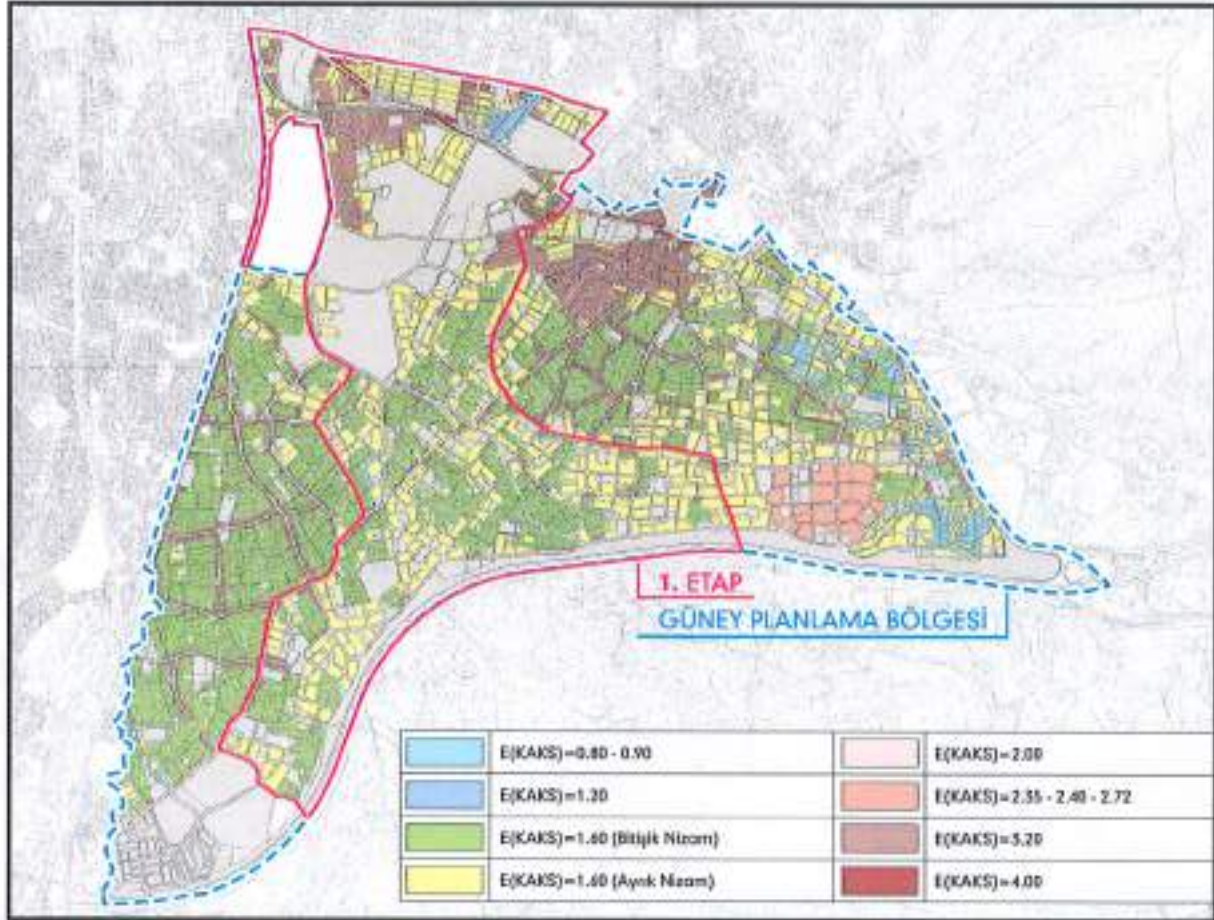
3.4. Meri Plan Analizleri

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.

3.4.1. 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.

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 kümелendiği bölgeler, en düşük yoğunluklu bölgeler ise "0,80" ile "0,90" emsal değerleri ile kuzeyde Dokuz Eylül Üniversitesi Buca Eğitim Fakültesi'ne cepheli "Öğretmenevleri" olarak bilinen bölgedir.

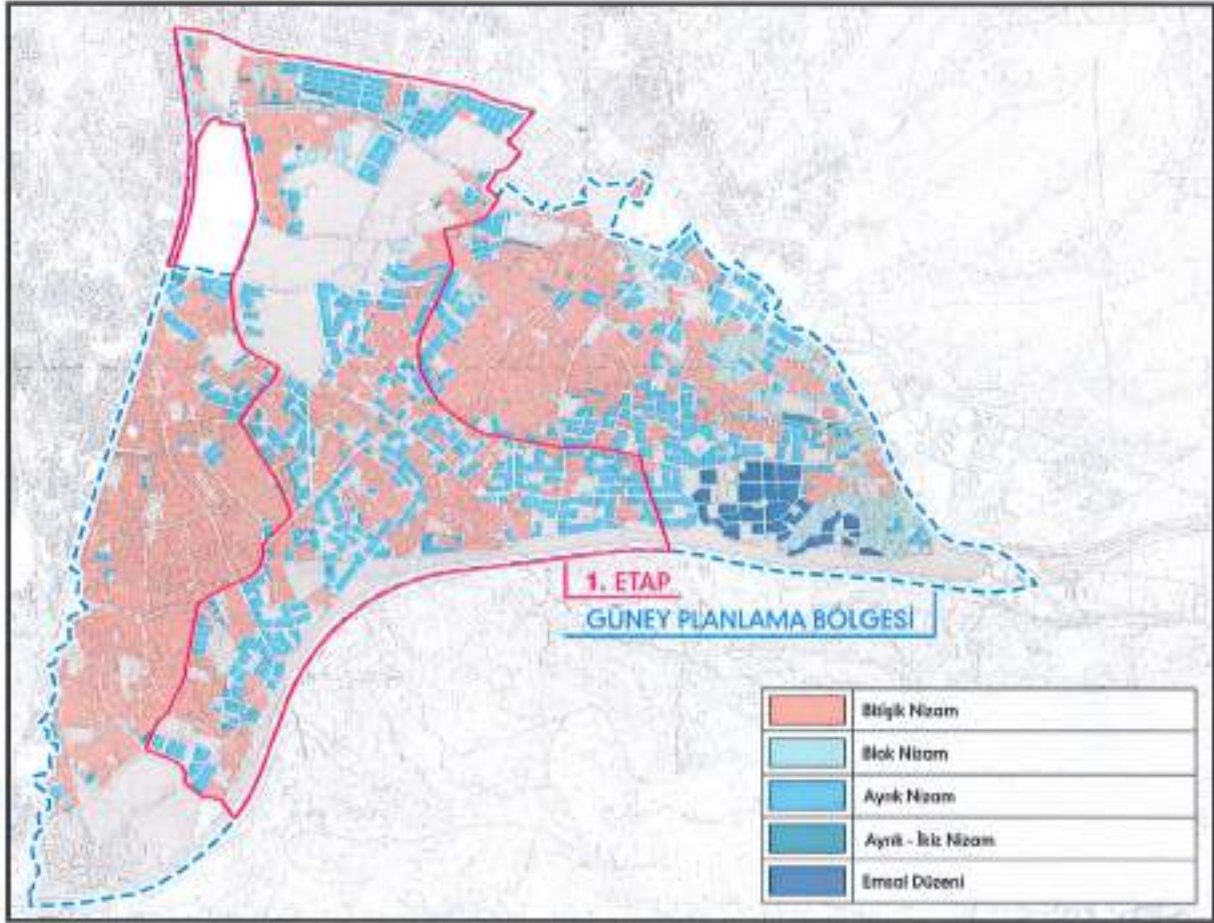


-Yapı Yoğunluğu Analizi-

3.4.2. 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" ve "Ayrık Nizam" yapılaşma koşuluna sahip olduğu görülmüştür. Saha içinde bilhassa kadastral parsellerin bulunduğu, yapılaşmamış ve yürürlükteki imar planında "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda "Ayrık Nizam" koşulu yoğunken, özellikle 2000'li yıllar öncesi inşa edilmiş

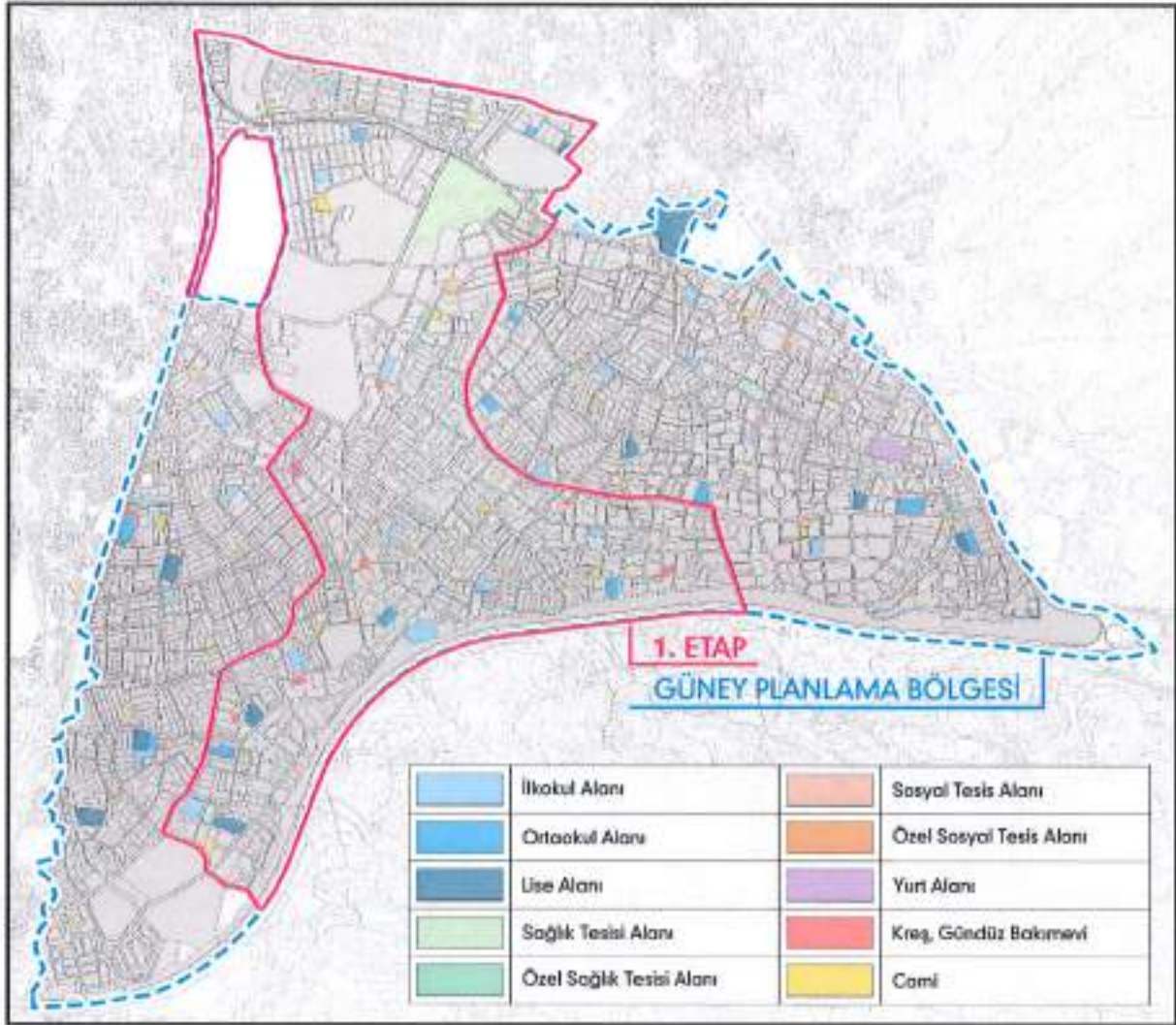
konutların büyük kısmı "Bitişik Nizam" yapılaşma koşulu ile inşa edilmiştir. Ek olarak çok sınırlı noktalarda ise "Blok Nizam" ve "Aynk-İkiz Nizam" koşullarına rastlanmaktadır.



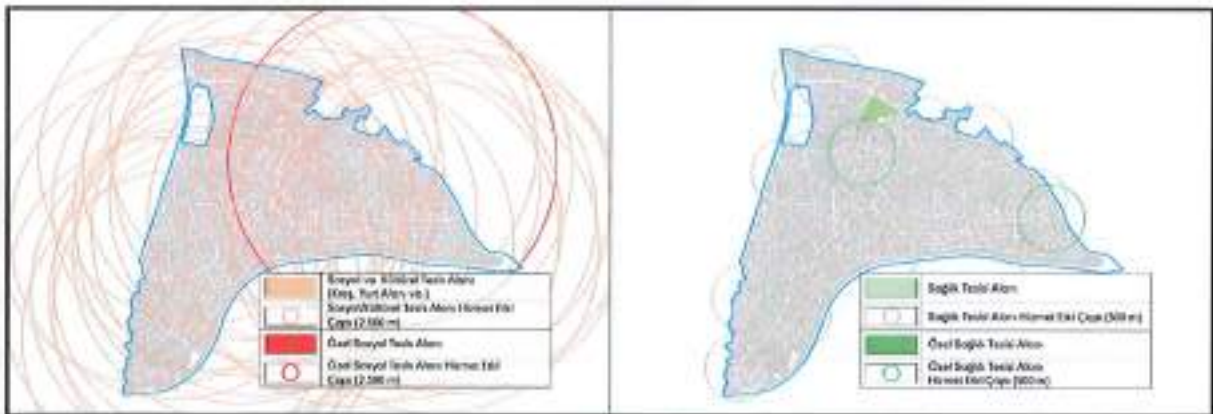
-Meri Yapı Nizamları Analizi-

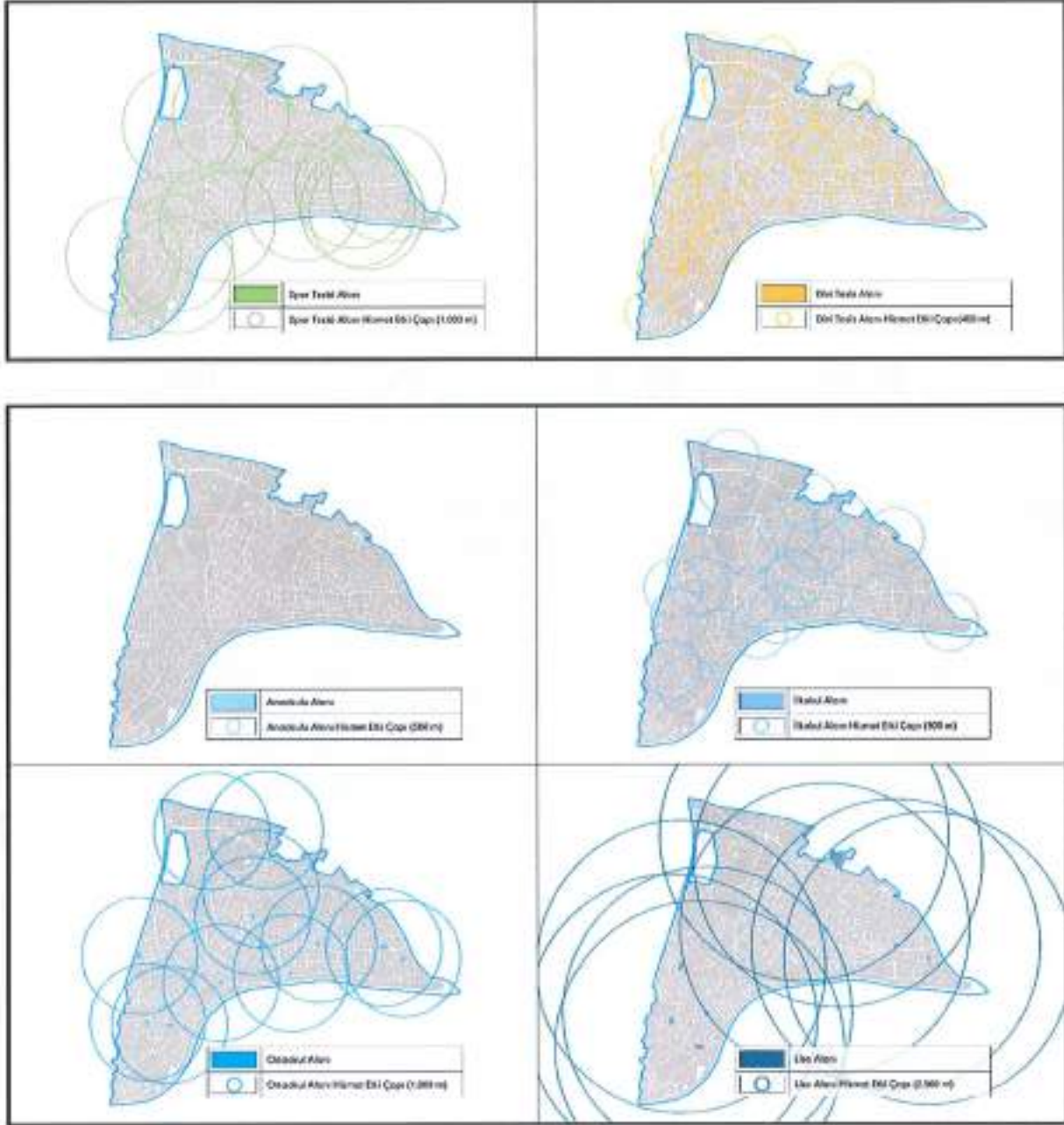
3.4.3. Meri Donatı Alanları Analizi

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 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-



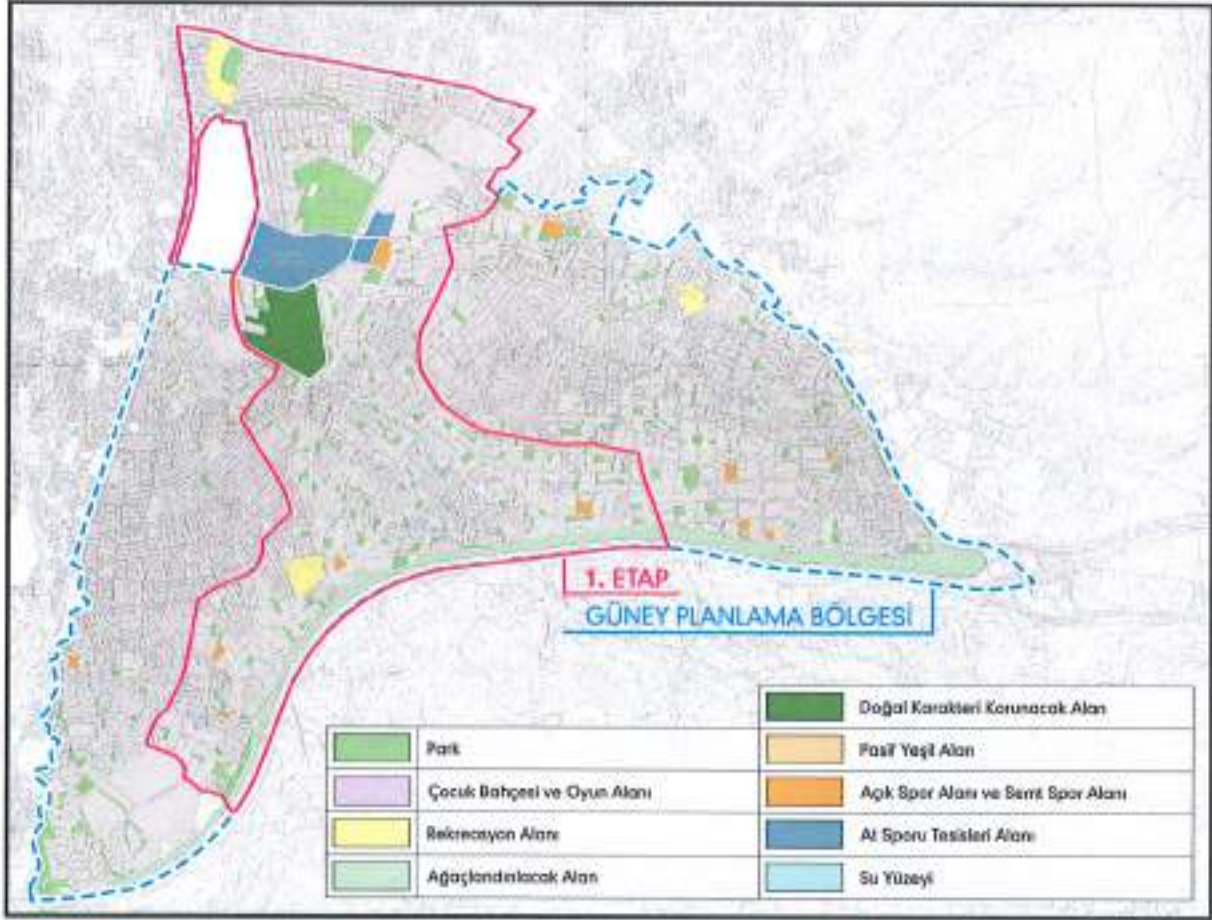


-Meri Donatı Alanlarına İlişkin Hizmet Etki Çapları Analizi-

3.4.4. 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. Fıli durum incelendiğinde; Park olarak işaretlenmiş ve ruhsatsız yapılarla / 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 geçirilememesi gibi problemler nedeni ile atıl durumda kaldığı görülmektedir.



-Meri Açık ve Yeşil Alan Analizi-

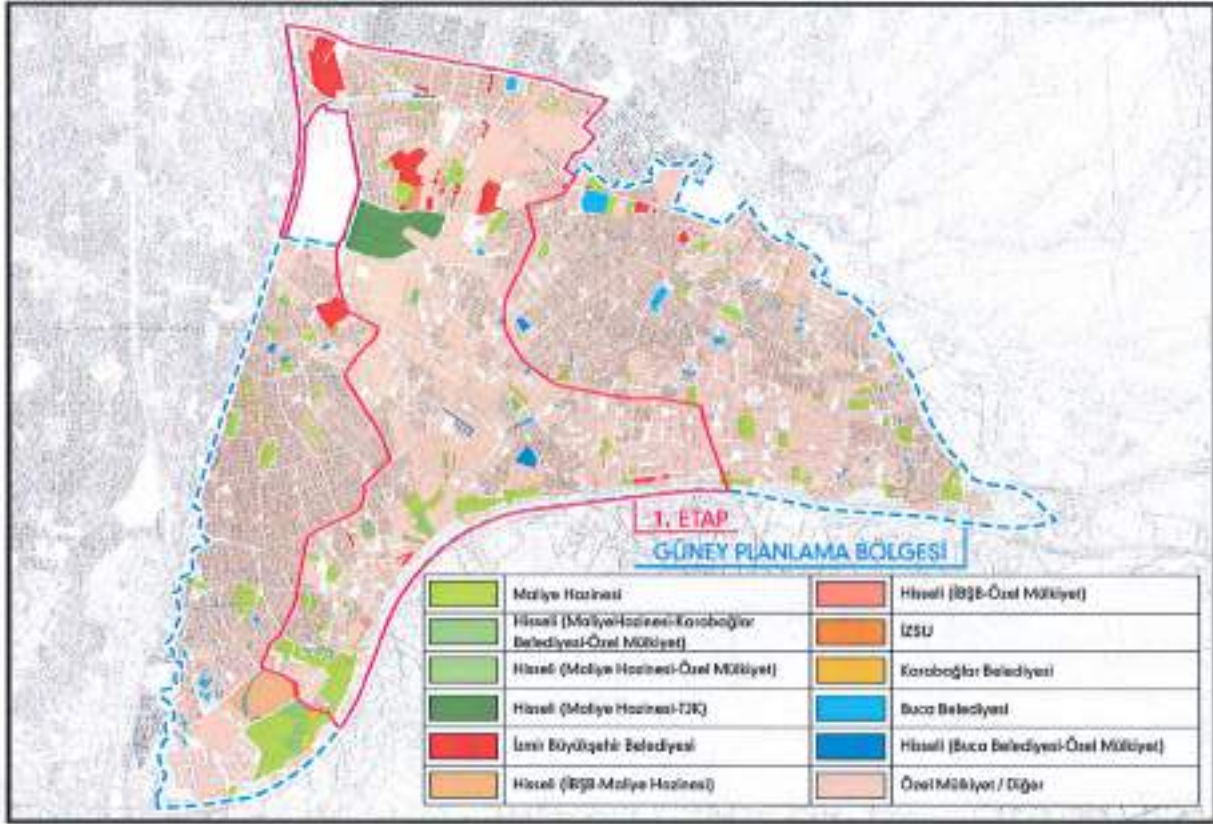
3.5. Mevcut Durum Analizleri

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

3.5.1. 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 ile Buca Belediyesi'ne, Maliye Hazinesi'ne ve

Türkiye Jokey Kulübü'ne ait parsellerin olduğu tespit edilmiştir. Bu parsellerin bir kısmı söz konusu kurumların birbirleri ile ve şahıslar ile hisseli durumda olduğu mülkiyetlerdir.

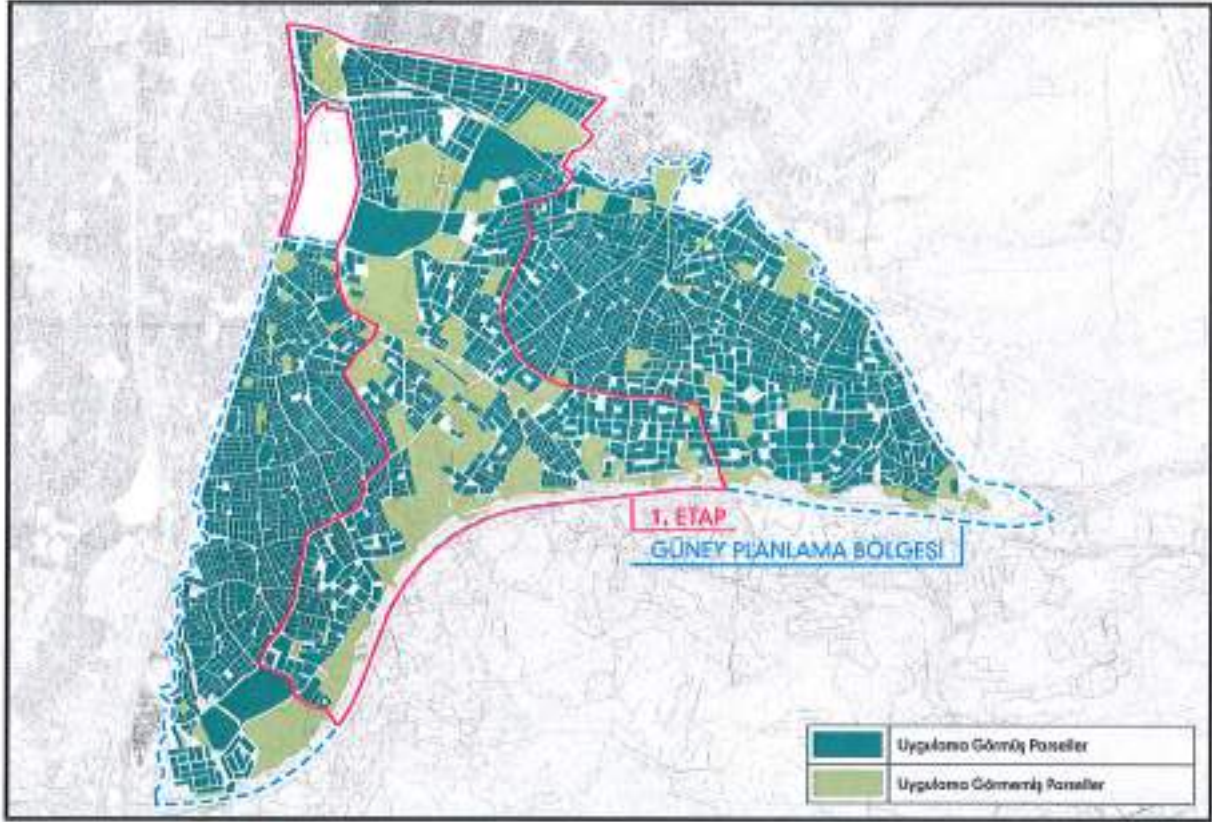


-Mülkiyet - İyelik Durumu-

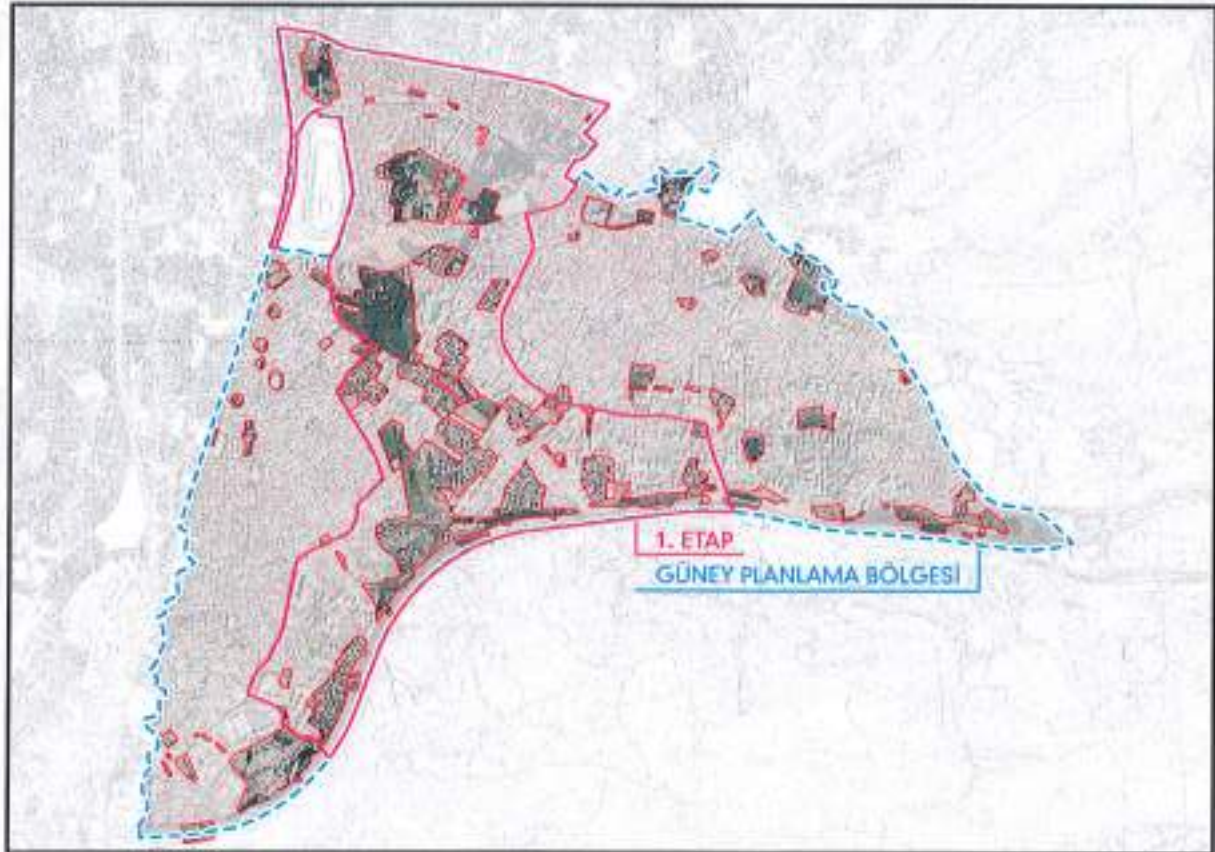
3.5.2. Mülkiyet Uygulama Durumu

Plan sahasında bulunan parsellerin imar uygulaması görme durumları incelendiğinde bu parsellerin %93'sinin imar uygulaması gördüğü, %7'sinin kadastral nitelikli olduğu görülmektedir. İmar uygulaması görmüş parsellerin çoğu ıslah tipi parseller olup bu parsellerin yüzölçümleri ağırlıklı olarak 100-200 m² arasında değişmektedir.

Parsel yüzölçümleri bakımından değerlendirme yapıldığında; sahadaki toplam tapu yüzölçümünün yaklaşık %42'sini imar uygulaması görmemiş parsellerin oluşturduğu görülmektedir.



-Planlama Alanı Mülkiyet Uygulama Durumu-



-İmar Uygulaması Görmemiş Parsellerden Oluşan Alanlar / Yapılaşma Durumu-

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.

3.5.3. Arazi Kullanım Durumu

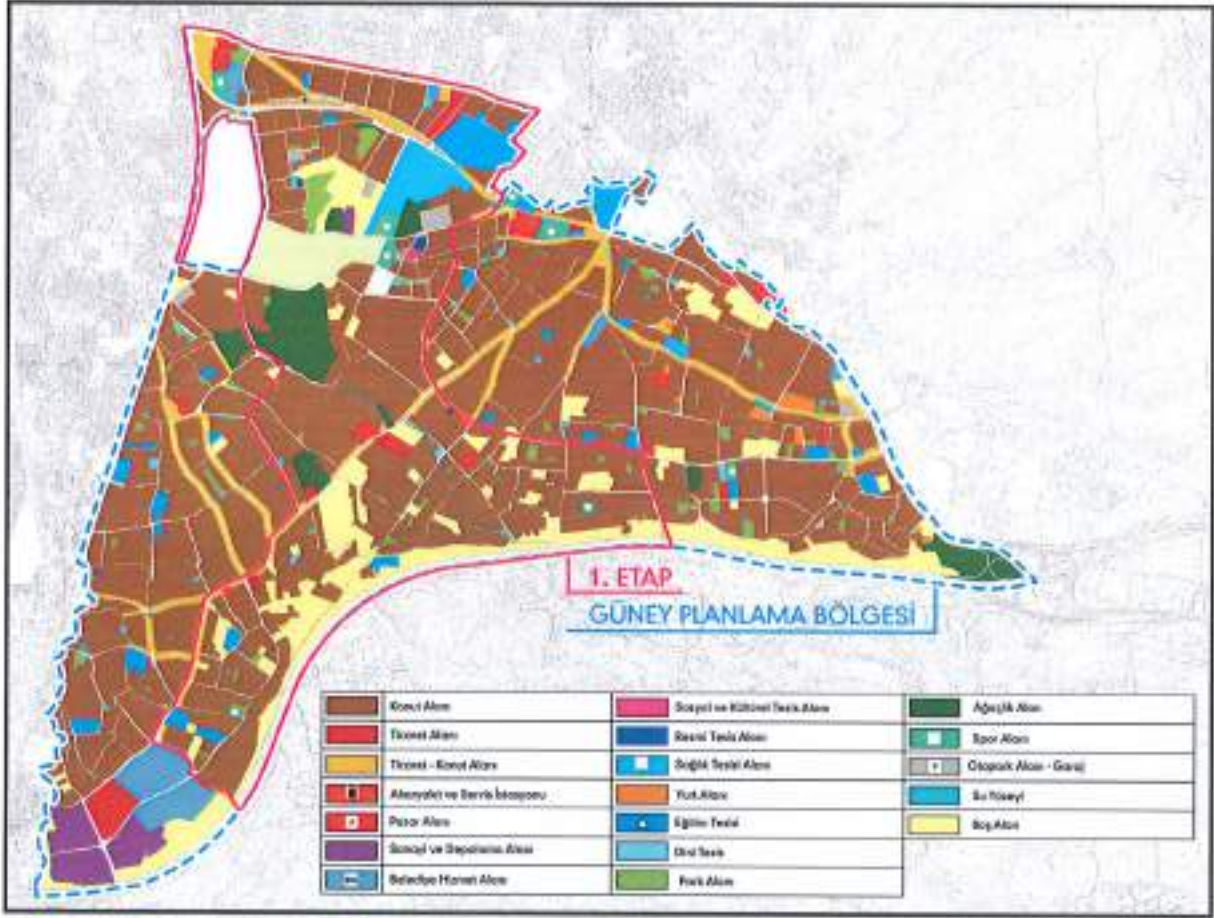
Plan sahasına ilişkin yapılan arazi kullanım analizi çalışması ile sahada fiili durumda hangi kullanımların bulunduğu ve yürürlükteki imar planı kararlarının ne derece hayata geçmiş olduğu tespit edilmiştir.

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 %59'una tekabül etmekte olup bu oranı, plan sahasında herhangi bir yapılaşmaya konu edilmemiş alanlar %16'lık oran ile ikinci sıradadır. Boş alanların yaklaşık %30'u 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),
- "Buca At Hara Tesisleri" (Spor Alanı),

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



-Arazi Kullanım Durumu-

Arazi Kullanım Kararı (Güney Planlama Bölgesi)	Yüzölçümü (ha)	Oran
Konut Alanı	746,6 ha	%65,6
Boş Alan	123,6 ha	%10,9
Ticaret-Konut Alanı	57,3 ha	%5,0
Ağaçlık Alan	41,5 ha	%3,7
Park ve Çocuk Oyun Alanları	23,2 ha	%2,0
Belediye Hizmet Alanı	22,9 ha	%2,0
Sanayi ve Depolama Alanı	21,7 ha	%1,9
Ticaret Alanı	18,7 ha	%1,6
Sağlık Tesis Alanı	16,5 ha	%1,4
Üniversite Alanı	11,2 ha	%1,0
Lise Alanı	10,8 ha	%1,0
Spor Alanı	9,9 ha	%0,9
Otopark Alanı - Garaj	7,1 ha	%0,6
Pazar Alanı	7,0 ha	%0,6

Yurt Alanı	4,7 ha	%0,4
Cami Alanı	4,5 ha	%0,4
Ortaokul Alanı	4,2 ha	%0,4
Su Yüzeyi	2,2 ha	%0,2
Anaokulu Alanı	1,6 ha	%0,1
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	1,3 ha	%0,1
Resmi Kurum Alanı	0,9 ha	%0,1
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	0,5 ha	%0,04

-Arazi Kullanım Tablosu-

4. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM

“İzmir ili, Buca ilçesi, Güney Planlama Bölgesi 1. Etap Uygulama 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

işığında, planlamanın ilke ve esasları doğrultusunda kurgulanmıştır.

4.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması

Planlama çalışmasına altlık oluşturan veriler şu şekildedir:

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

- 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.*

- 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 sağıklaştırılarak 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).

- o Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın
(20.02.2023 tarih, E.1218869 sayılı görüşü).
- o 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,
 - o 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).
 - o T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın,
(28.12.2021 tarih, E.15151 sayılı görüşü),
(13.06.2022 tarih, E.76964 sayılı görüşü).
 - o T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün,
(27.01.2022 tarih, E.2799539 sayılı görüşü).
- T.C. İçişleri Bakanlığı,
 - o T.C. İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın,
(01.06.2022 tarih, E.10803048 sayılı görüşü).
 - o T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün,
(27.12.2021 tarih, 80560737-81720-17821-389 sayılı görüşü),
(15.06.2022 tarih, E.2022061012320353068 sayılı görüşü).

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı,
 - T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü,
(05.01.2022 tarih, E.1912948 sayılı görüşü),
(02.06.2022 tarih, E.2357313 sayılı görüşü).
 - T.C Tarım ve Orman Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü'nün,
(11.03.2022 tarih, E4838761 sayılı görüşü),
(10.06.2022 tarih, E.5925329 sayılı görüşü).
 - T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün,
(24.02.2022 tarih, E.3719220 sayılı görüşü),
(23.08.2022 tarih, E.5376680 sayılı görüşü).
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı,
 - T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün,
(27.12.2021 tarih, E.95929 sayılı görüşü),
(03.06.2022 tarih, E.125298 sayılı görüşü).
 - Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün,
(Bila tarih, E.1262056 sayılı görüşü).
 - BOTAŞ Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın,
(05.01.2022 tarih, E.2491827/338 sayılı görüşü),
(05.07.2022 tarih, E.2584477/24347 sayılı görüşü).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı,
 - T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,

- (22.02.2022 tarih, E.2214295 sayılı görüşü),
(03.08.2022 tarih, E2762205 sayılı görüşü),
(06.12.2022 tarih, E.3205381 sayılı görüşü).
- o 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).
 - o 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,
 - o 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
 - o T.C. Sağlık Bakanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü'nün,
(Bila tarih, E.47499656-754 sayılı görüşü).
 - T.C. Millî Savunma Bakanlığı,
 - o T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın:
(17.12.2021 tarih, E.2710 sayılı görüşü),
(30.05.2022 tarih, E.1305523 sayılı görüşü).
 - T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı,
 - o 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).

- o T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın,
(23.12.2021 tarih, E.22222 sayılı görüşü).
- o T.C. Devlet Hava Meydanları İşletmesi, Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın,
(Bila tarih, E.106026 sayılı görüşü),
(Bila tarih, E.49141 sayılı görüşü).
- o 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).
- o 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.

4.3. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi

Toparlanan ve sağıklaştırılan teknik veriler ile kurum ve kuruluş görüşleri neticesinde plan sahası için yerleşilebilirlik durumu şu şekildedir:

- Yerleşilemez Alanlar
 - o Su yüzeyleri (dere yatakları),

- o Karayolları yol kenarı koruma kuşağı (İzmir Çevre Yolu Kamulaştırma Sınırı),
- o Hemzemin demiryolu ve raylı toplu taşıma güzergahları (İzmir Banliyö Hattı).

Bu alanlar yapılaşmaya tamamen kapalı durumdadır.

- Kontrollü Yerleşilebilir Alanlar

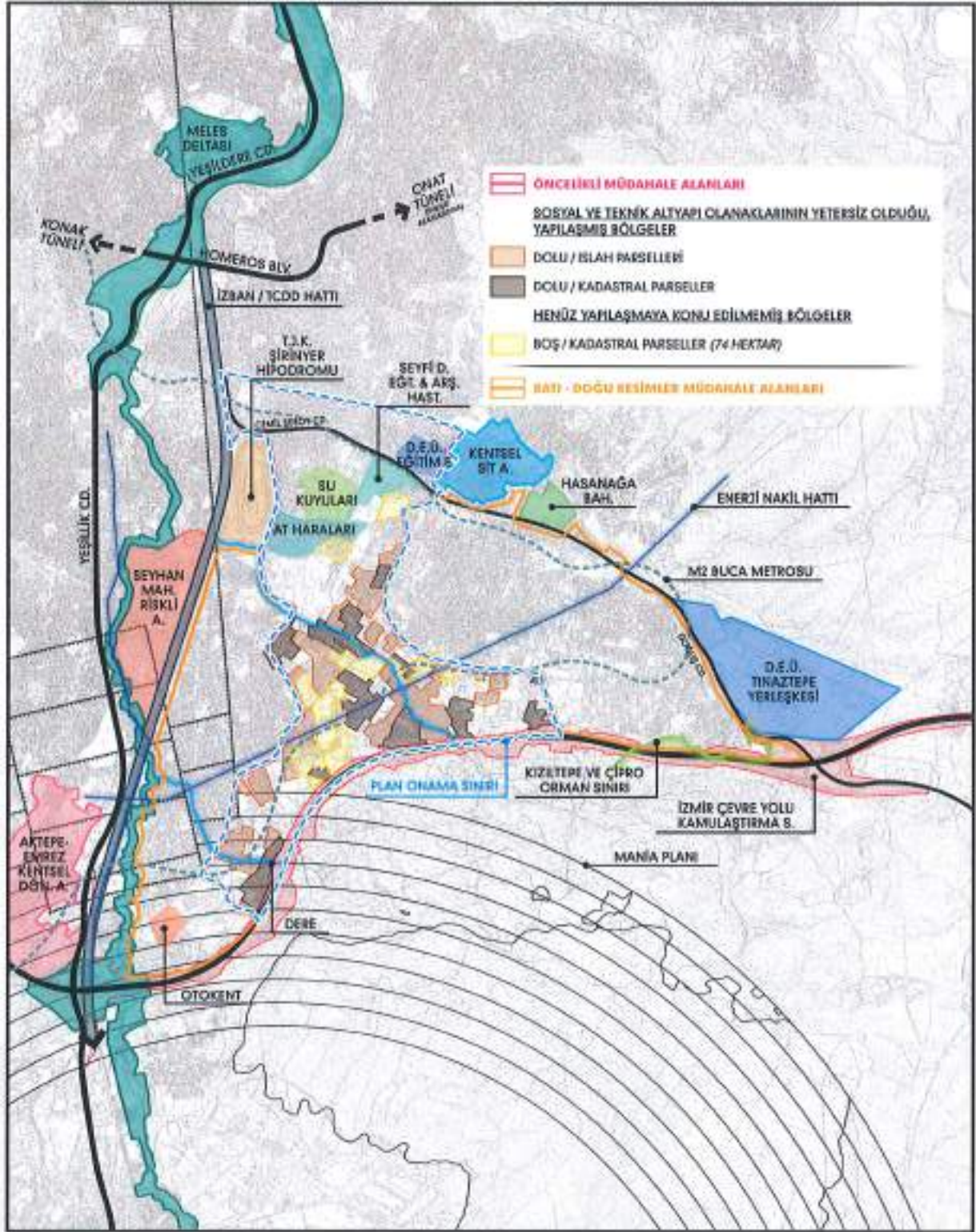
- o Enerji nakil hattı koruma kuşağı,
- o (Buca M2 Metrosu) demiryolu koruma kuşağı,
- o Mania sınırı,

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 sağıklaştırılan teknik veriler ile kurum ve kuruluşlardan temin edilen veriler sentezlenerek harita üzerine işlenmiştir.



-Eşik Sentezi-

5. PLAN KARARLARI

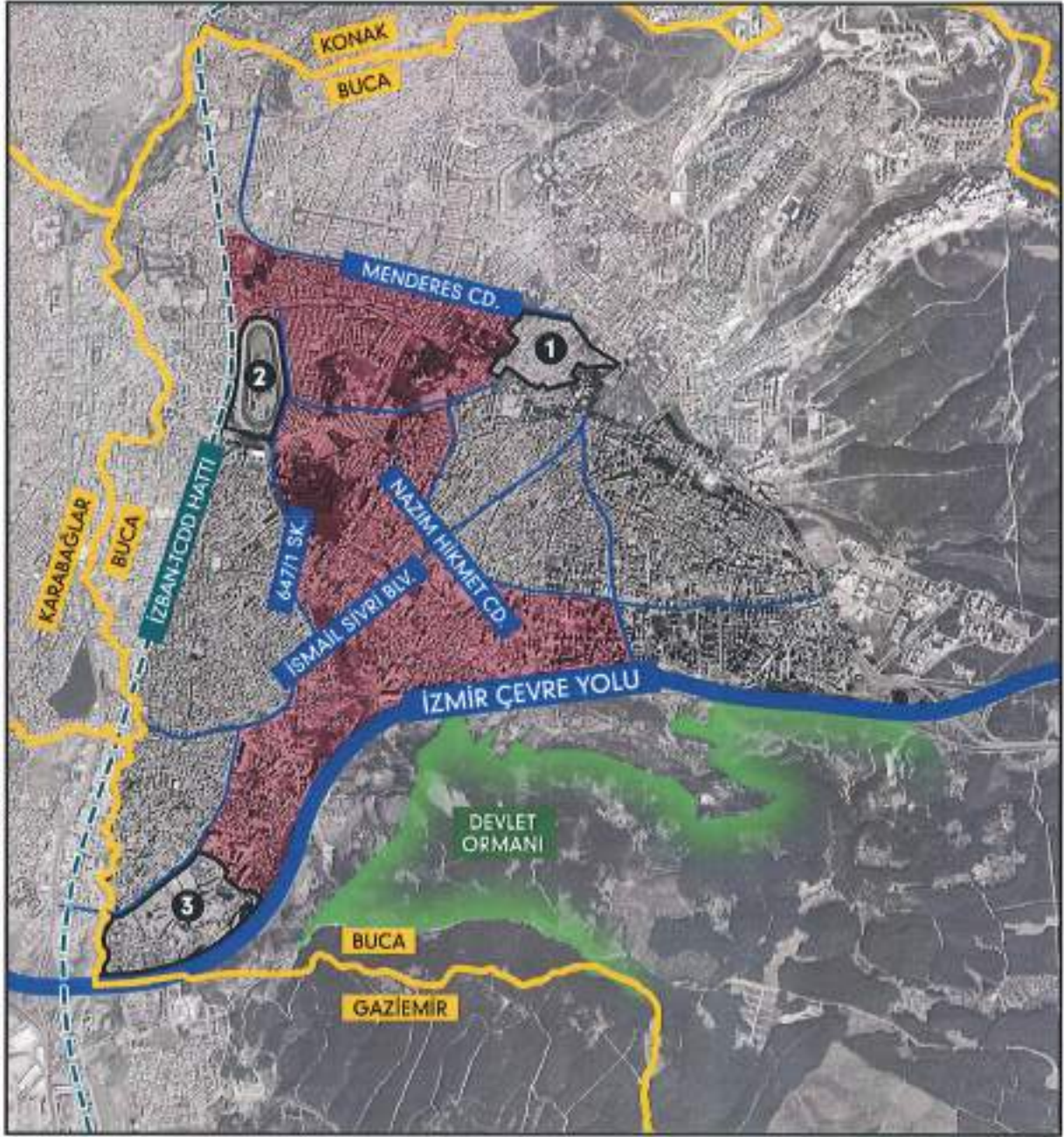
“İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Planlama Bölgesi 1. Etap, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”; planlama alanına yönelik olarak irdelenmiş, toplanmış veriler ve hazırlanmış analizler sonrası haritası oluşturulmuş “kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, 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)** plan sahası dışında kalacak şekilde **Menderes 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” **(2)** ile Sanayi / Depolama Alanları **(3)** plan onama sınırı dışında olacak şekilde **Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı** ve bu bulvardan çıkarak kuzeye devam eden en belirgin taşıt yolu olan **671/1 Sokak** referans alınmıştır.
- Doğuda; yer yer yol kademelenmesi düşse de güzergah olarak kuzeye doğru büyük ölçüde süreklilik arz eden **Nazım Hikmet Caddesi** baz alınmıştır.

Bahse konu eşikler arasında sınırlandırılan yaklaşık 573 ha yüzölçümlü plan sahası Güney Planlama Bölgesi 1. Etap için **plan onama sınırı** olarak belirlenmiştir.



-Güney Planlama Bölgesi 1. Etap Plan Onama Sınırı-

5.2. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Ana Kararlar

İzmir kent bütününde devam eden kentsel dönüşüm pratikleri incelendiğinde ağırlıklı olarak bireysel girişimler ile parsel bazlı dönüşüm uygulamalarının gerçekleştiği, bu uygulamaların büyük ölçüde Karşıyaka – Bostanlı, Konak – Alsancak gibi yeşil alanlar / donatı alanlarına erişimi yüksek konumlarda gerçekleştiği görülmektedir. Yeterli / nitelikli kamusal alanlar barındırmayan yerlerde ise bireyler mevcut eski ve sağlıklı yapılarını yenilemekten ziyade uzun vadede kentin böylesi alanlara erişimi yüksek

konumlarına taşınma eğilimi gösterdiğinden dönüşüm uygulamaları çok daha yavaş gerçekleşmektedir. Dolayısıyla yürütülen planlama çalışması ile mevcut yapı stokunun ve yapılı çevrenin birlikte / birbirlerini tetikleyecek biçimde iyileştirilmesi esas alınmıştır. Bu doğrultuda, kentin öncelikli ihtiyaçlarına yönelik belirlenecek plan kararlarının ve yeni yeşil alanlar / donatı alanlarının çok daha kısa vadede hayata geçirilerek yapılı çevrenin iyileştirilmesine katkı sunması ve kentsel dönüşüm süreçleri için de katalizör görevi görmesi adına imar uygulaması görmemiş ve yapılaşmasını tamamlamamış alanlar ile ivedilikle bütüncül kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyan alanlar; sınırları belirlenerek imar planı üzerine işlenmiştir. Bu alanlara ilişkin belirlenen ana plan kararları şu şekildedir:

5.2.1. **Kentsel Dönüşüm Bölgeleri (Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar)**

Plan sahasının eski ve sağlıksız bir yapı stokuna sahip olan ve yeşil alanlar / donatı alanları / ulaşım bağlantıları bakımından yetersiz olması sebebi ile doğal afet risklerine karşı dirençsiz durumda olan, ivedilikle bütüncül kentsel dönüşüm uygulamalarına konu edilerek mekansal dokusunun iyileştirilmesine ihtiyaç duyan, imar uygulamasını ve yapılaşmasını tamamlamamış alanlar ile kadastral nitelikli parseller üzerinde ruhsatsız yapılar da barındıran, toplam saha yüzölçümü 1.322.299 m² (~132 ha) olan, 3.487 adet parseli kapsayan toplam **63 adet Kentsel Dönüşüm Bölgesi** belirlenmiş olup, bu sahalara ilişkin sınırlar imar planına "**Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar**" olarak işaretlenmiştir. Bu sınırların 14 adedi "Kadastral Nitelikli Parseller"den oluşan sahaları, 49 adedi (ulaşım bağlantılarına göre 17 adet ana bölge ve alt bölgelerinden oluşacak biçimde) "İslah Tipi Parseller" barındıran sahaları kapsamaktadır.

Bu sahalarda:

- 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 kazandırılacak alanların atıl durumda kalmasına sebep olan uygulama safhasında yaşanan sorunları gidermek,

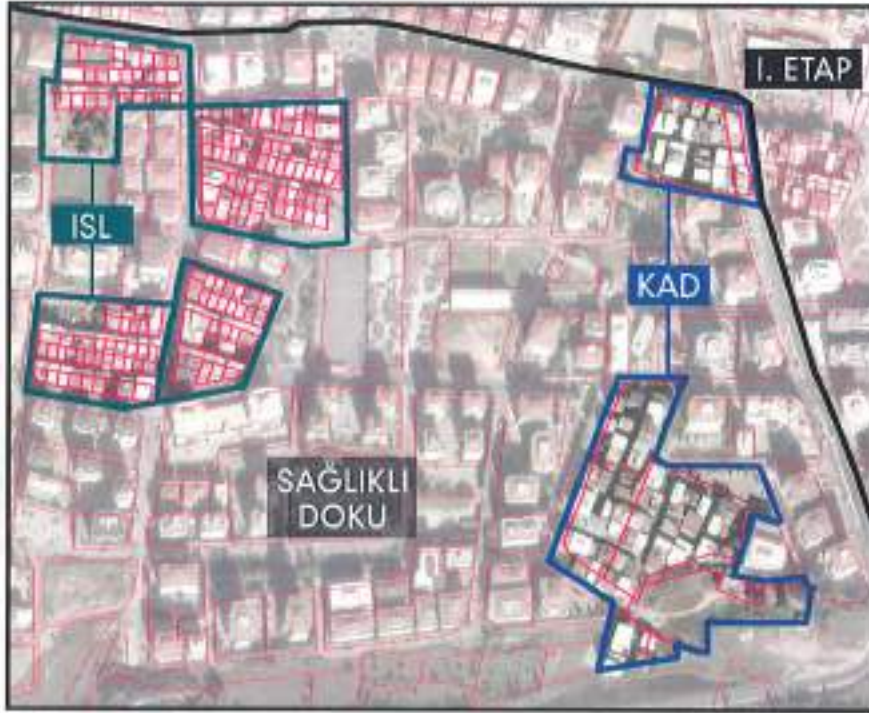
adına oluşturulan kentsel dönüşüm kurgusu kapsamında önemli kararlar üretilmiş ve meri imar planı tasarımı bu doğrultuda büyük ölçüde revize edilmiştir. Revizeye konu bölgelerin mevcut mekânsal özellikleri ve üretilen imar planı kararları şu şekildedir:

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.

Bu bölgelerde; düzensiz / kopuk ulaşım bağlantılarını tamamlamak ve yeni ulaşım güzergahları belirlemek, kentin ihtiyaç duyduğu yeni donatı alanlarına / yeşil alanlara yer açmak adına, kazanılmış imar haklarının korunması esas alınarak, özel imar adalarının yüzölçümleri düşürülmekte ve ada formları yeniden belirlenmektedir. Zira dirençli, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek bir kent sadece yapı kalitesinin artırılması ile değil, ancak yapı 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 ve yeşil alanlar bulunmuyorsa modern planlama ve şehircilik ilkelerine uygun bir kent dokusundan söz etmek mümkün olmamaktadır.

Aşağıdaki görselde **mülkiyet dokusunun** 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 dönüşümüne 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 ilkesinin temini adına 15 mt. ve üzeri taşıt yollar ile bölünen alanlar için farklı sınırlar belirlenmiştir.



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

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



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

Belirlenen Kentsel Dönüşüm Bölgeleri'ne / Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları'na (B.U.Y.A.) ilişkin uygulama esasları şu şekildedir:

- Kadastral nitelikli parsellerden oluşan ve bu parseller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunan B.U.Y.A. sınırları ile ıslah tipi parsellerden oluşan B.U.Y.A. sınırları ayrı ayrı belirlenmiştir.
- ıslah tipi parsellerden oluşan B.U.Y.A. sınırları, daha kompleks bir hak sahipliği dokusuna sahip olmaları sebebi ile uzlaşma süreçlerinin daha sağlıklı bir biçimde ilerleyebilmesi adına kendi içlerinde de daha küçük ölçekli sınırlara bölünmüş ve imar planı üzerine işlenmiştir.
- ıslah tipi parsellerin geçmiş tarihlerde verdiği terklere dair bütün veriler Buca Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.
- Planlamanın eşitlik ilkesi uyarınca B.U.Y.A. sınırlarında kalan bütün ıslah tipi parseller, kayıtlı en eski tapu yüzölçümlerine döndürülmüştür.
- Bu noktada, fiili durumda birebir aynı mekânsal dokulara sahip olan ıslah tipi parsellerden oluşan B.U.Y.A. sınırları ile kadastral nitelikli parsellerden oluşan

B.U.Y.A. sınırları içinde aynı kentsel dönüşüm modelinin gerçekleştirilebilmesi mümkün kılınmıştır.

- Her bir B.U.Y.A. sınırı içinde:
 - İlgili sınırı oluşturan parsellerin toplam tapu yüzölçümlerinin yasal terk oranı olan **%45**'lik kısmı **yeşil alanlara / donatı alanlarına** ayrılmıştır.
 - **%30**'luk kısmı konut alanlarına ("**Ticaret-Konut Alanı**" / TİCK) ayrılmıştır.
 - Kalan **%25**'lik kısmı ise "**Rekreasyon Alanı**" kullanımına ayrılmıştır.
 - Söz konusu parsellerin hakları "Ticaret-Konut Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" kullanımlarına hisselendirilerek dağıtılmıştır.
- "Ticaret-Konut Alanları" üzerine, ilgili sınırı oluşturan parsellerin bu planın onayından önce yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile kazanılmış toplam emsal hakkı "**K.A.T.=...m²**" değeri olarak yazılmıştır.
- Plan Uygulama Hükümleri'nin "**3.1. Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar**" başlığı altında tariflenen koşulların yerine getirilmesi halinde ilgili sınır içindeki "Ticaret-Konut Alanı" üzerinde yazan "**K.A.T.=...m²**" değeri kentsel dönüşüm modeli kapsamında **%40 oranında artırılabilecektir.**
- Söz konusu koşulların yerine getirilmesine ile ilgili sınır içinde yer alan parseller, "Rekreasyon Alanı" kullanımında kalan hisselerini kamuya terk ederek "Ticaret-Konut Alanı" içinde **%40** ilave inşaat hakkını kullanabilecektir.
- İlgili sınır içindeki bütün maliklerden muvafakat alınamaması halinde "Rekreasyon Alanı" olarak belirlenmiş alanlar ortak kullanım alanı olarak değerlendirilecektir.

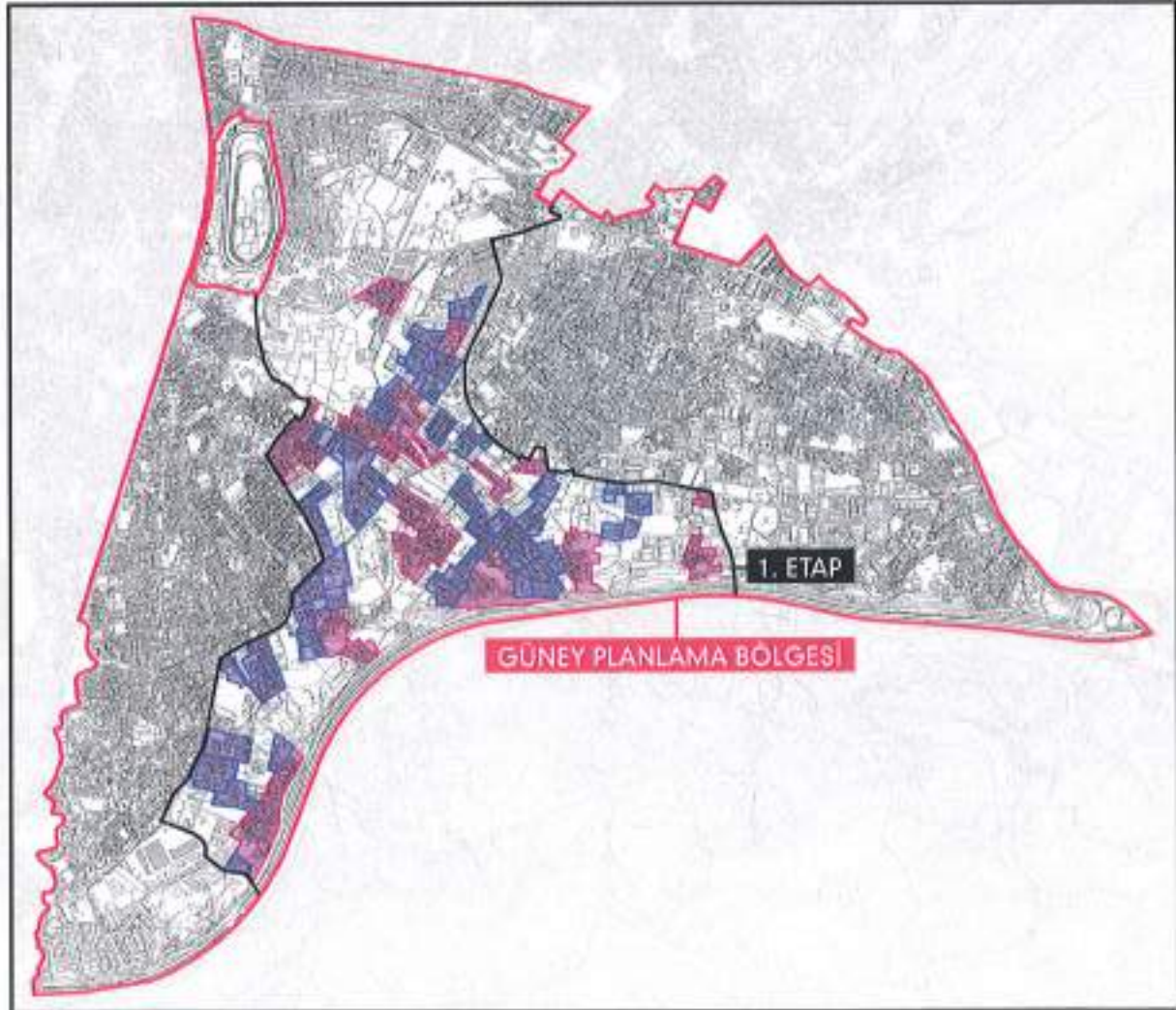
Aşağıdaki örnek olarak bir ıslah tipi parselin kentsel dönüşüm hesabı gösterilmektedir:

Tapu Yüzölçümü 100 m ² Olan Bir Islah Tipi Parsel için Kentsel Dönüşüm Hesabı				
Tapu Yüzölçümü / Mevcut Arsa Alanı	(Geçmişe Döndürülen) Tapu Yüzölçümü	Mevcut İmar Hakkı / Emsal Alanı	%40 ilave İnşaat Alanı Sonrası İmar Hakkı	Terkler Sonrası Yeni Arsa Alanı
100 m ²	111 m ²	160 m ²	224 m ²	33 m ²

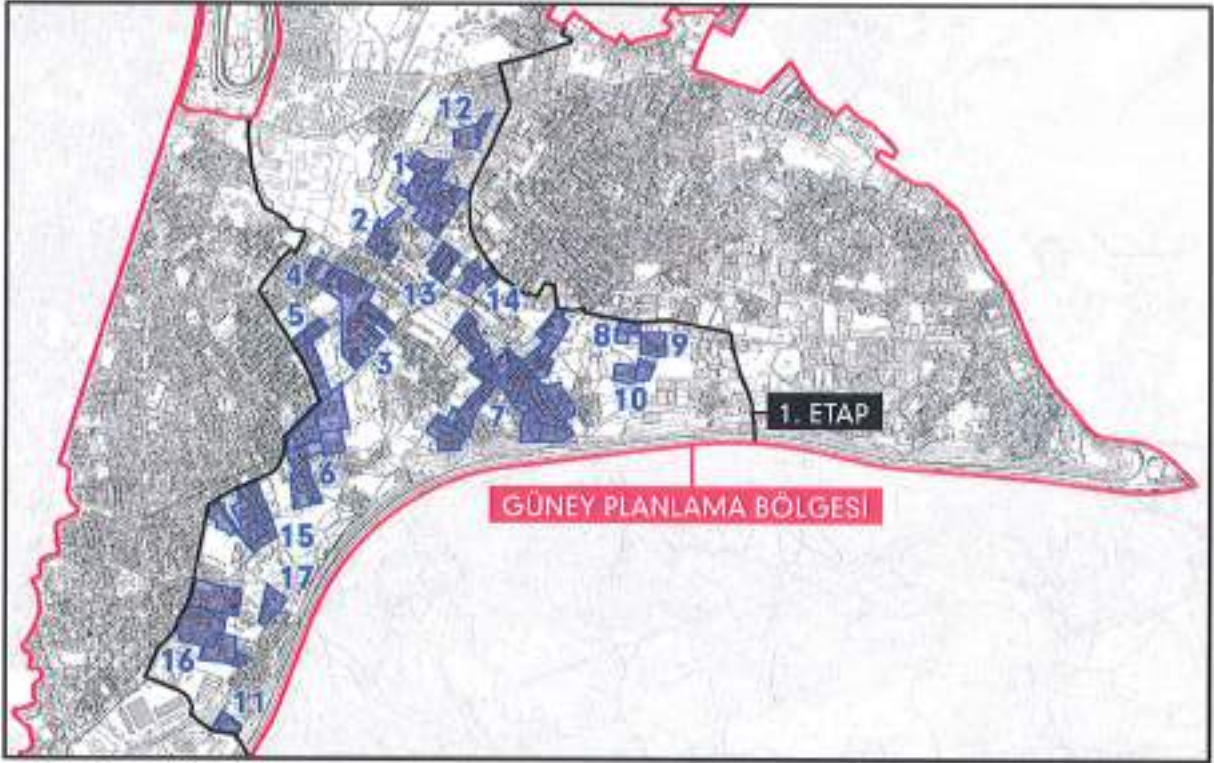
Not: Örnek Hesap Tablosu geçmiş terk oranı %10 kabul edilen varsayımsal bir parsel üzerinden yapılmış olup plan sahasındaki 100 m² tapu yüzölçümlü parsellere ilişkin hesap tabloları ilgili parsellerin geçmiş terk oranlarına ve önceki İmar planı ile kazanılmış İmar hakkına göre değişkenlik gösterecektir.

Örnek hesap tablosundan da görüleceği üzere mevcut tapu yüzölçümü 100 m² olan ve geçmişte %10 oranında terk vermiş olan bir ıslah tipi parselin kentsel dönüşüm modeli ile mevcut emsal alanı, kentsel dönüşüm sürecinin finansmanının gerçekleştirilmesine olanak sağlamak adına 64 m²'lik bir ilaveye konu edilmekte, kamuya ise 78 m²'lik bir donatı alanı / yeşil alan kazandırılmaktadır.

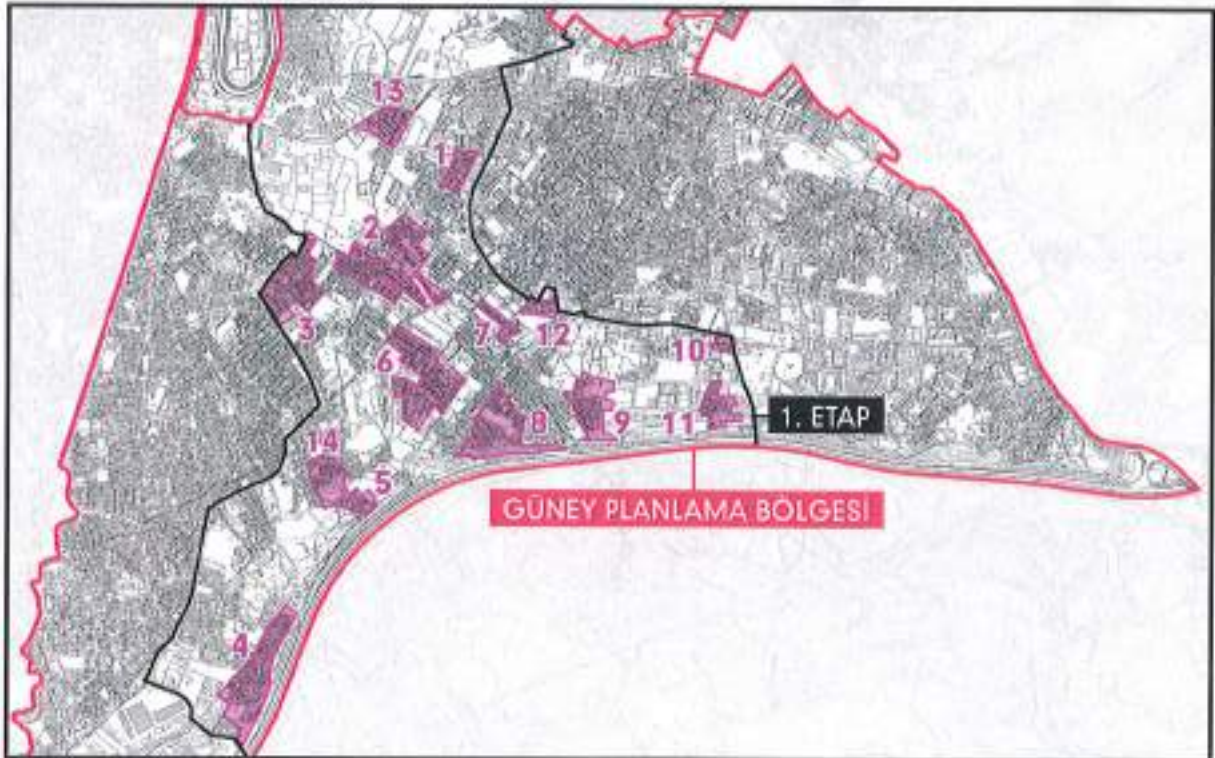
Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları içindeki tüm ticaret-konut alanları, yeni kazanılacak olan donatı alanları / yeşil alanlar ve yeni açılacak yollar ile birlikte yaşayan, ticari ve sosyo-kültürel bakımdan zengin bir kent yaşamı sağlamak adına azami konut oranı %90 olacak şekilde belirlenmiştir.



-Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları-



-“İslah Tipi Parsellerden” Oluşan B.U.Y.A. Sınırları-



-“Kadastral Nitelikli Parsellerden” Oluşan B.U.Y.A. Sınırları-

5.2.1.1. B.U.Y.A. – ISL 1 (Islah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
1	4 BUYA	540 parsel	69.833 m ²	45.099 m ²	73.511 m ²	1.804 kişi	30 %	20.950 m ²	25 %	17.458 m ²	102.917 m ²	2.273 kişi

5.2.1.2. B.U.Y.A. – ISL 2 (İslah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
2	1 BUYA	91 parsel	22.252 m ²	13.494 m ²	24.092 m ²	591 kişi	30%	6.676 m ²	25%	5.563 m ²	33.729 m ²	745 kişi

5.2.1.3. B.U.Y.A. – ISL 3 & 4 (İslah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Saklanması	Emsal Alanı	Nüfus		
3	1 BUYA	274 parsel	71.253 m ²	45.078 m ²	79.556 m ²	1.935 kişi	30 %	21.376 m ²	25 %	17.813 m ²	111.379 m ²	2.460 kişi
4	1 BUYA	14 parsel	19.044 m ²	11.521 m ²	18.434 m ²	452 kişi	30 %	5.713 m ²	25 %	4.761 m ²	25.807 m ²	570 kişi

5.2.1.4. B.U.Y.A. – ISL 5 (İslah Tipi Parseller)



BLG	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI				YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alan	Nöbet	Karut	Rekreasyon	Emsal Alan	Nöbet			
5	2 BUYA	156 parsel	29.921 m ²	20.662 m ²	32.752 m ²	798 kişi	30 %	8.976 m ²	25 %	7.480 m ²	45.853 m ²	1.013 kişi	

5.2.1.5. B.U.Y.A. – ISL 6 (Islah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU			YENİ TAPU DAĞILIMI				YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
6	5 BUYA	375 parsel	92.490 m ²	63.629 m ²	106.806 m ²	2.584 kişi	30 %	27.747 m ²	25 %	23.123 m ²	149.531 m ²	3.303 kişi

5.2.1.6. B.U.Y.A. – ISL 7 (Islah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alanı	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
7	14 BUYA	1.003 parsel	210.332 m ²	138.968 m ²	233.289 m ²	5.726 kişi	50 %	63.100 m ²	25 %	52.583 m ²	326.610 m ²	7.215 kişi

5.2.1.7. B.U.Y.A. – ISL 8, 9 & 10 (İslah Tipi Parseller)



BLG	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU Alanı	MEVCUT İMAR Emsal Alanı	Nüfus	YENİ TAPU DAĞILIMI				YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan				Kanıt	Rekredasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
8	1 BUYA	26 parsel	6.424 m ²	4.179 m ²	9.650 m ²	223 kişi	30 %	1.927 m ²	25 %	1.606 m ²	13.510 m ²	298 kişi
9	1 BUYA	65 parsel	13.831 m ²	8.990 m ²	15.893 m ²	447 kişi	30 %	4.149 m ²	25 %	3.458 m ²	22.250 m ²	501 kişi
10	2 BUYA	66 parsel	14.264 m ²	9.272 m ²	20.639 m ²	507 kişi	30 %	4.279 m ²	25 %	3.566 m ²	28.895 m ²	638 kişi

5.2.1.8. B.U.Y.A. – ISL 11 (İstih Tipi Parseller)



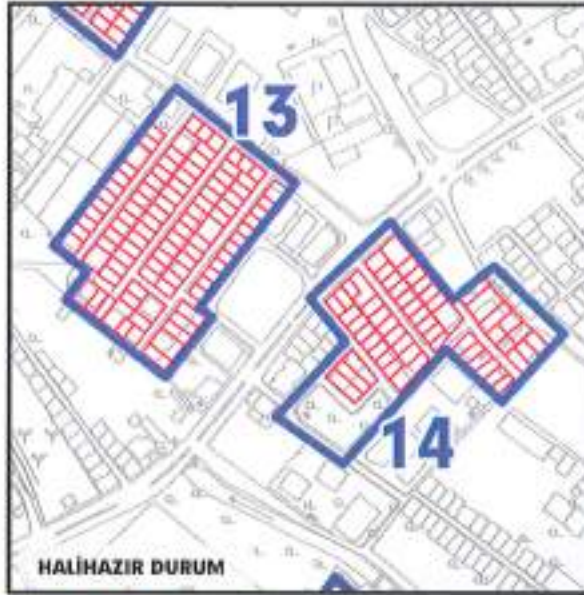
BLG	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
11	1 BUYA	61 parsel	11.970 m ²	6.585 m ²	10.533 m ²	259 kişi	30 %	3.591 m ²	25 %	2.992 m ²	14.747 m ²	326 kişi

5.2.1.9. B.U.Y.A. – ISL 12 (İslah Tipi Parseller)



BLG	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU	MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR		
		Parsel	Kök Alanı	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
12	1 BUYA	48 parsel	17.050 m ²	11.584 m ²	19.985 m ²	491 kişi	30 %	5.115 m ²	25 %	4.265 m ²	27.980 m ²	618 kişi

5.2.1.10. B.U.Y.A. – ISL 13 & 14 (Islah Tipi Parseller)



BLG	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU	MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI				YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alanı	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
13	1 BUYA	99 parsel	21.040 m ²	13.309 m ²	21.294 m ²	523 kişi	30 %	6.312 m ²	25 %	5.260 m ²	29.811 m ²	659 kişi
14	1 BUYA	54 parsel	13.541 m ²	8.586 m ²	17.543 m ²	422 kişi	30 %	4.062 m ²	25 %	3.385 m ²	24.560 m ²	543 kişi

5.2.1.11. B.U.Y.A. – ISL 15 (İslah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alanı	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
15	3 BUYA	246 parsel	40.963 m ²	32.749 m ²	58.825 m ²	1.437 kişi	30 %	12.289 m ²	25 %	10.241 m ²	82.357 m ²	1.819 kişi

5.2.1.12. B.U.Y.A. – ISL 16 (İslah Tipi Parseller)



BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU Alanı	MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR		
		Parsel	Kök Alan		Emsal Alan	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emsal Alanı	Nüfus		
16	5 BUYA	574 parsel	73.495 m ²	59.535 m ²	90.173 m ²	2.189 kişi	30 %	22.048 m ²	25 %	18.374 m ²	126.245 m ²	2.789 kişi

5.2.1.13. B.U.Y.A. – ISL 17 (Islah Tipi Parseller)



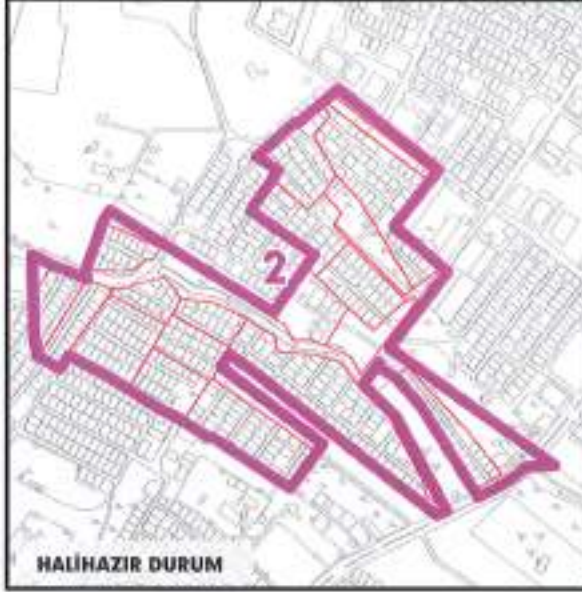
BLG.	ALT BLG.	TAPU KİMLİK		MEVCUT TAPU		MEVCUT İMAR		YENİ TAPU DAĞILIMI			YENİ İMAR	
		Parsel	Kök Alan	Tapu Alan	Emsal Alanı	Nüfus	Konut	Rekreasyon	Emisil Alanı	Nüfus		
17	1 BUYA	64 parsel	14.007 m ²	8.844 m ²	14.150 m ²	347 kişi	30 %	4.202 m ²	25 %	3.502 m ²	19.810 m ²	438 kişi

5.2.1.14. **B.U.Y.A. – KAD 1 (Kadastral Nitelikli Parseller)**



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		NDİUŞ		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri
KAD1	5 adet	18.995 m ²	39%	70%	11.667 m ²	5.699 m ²	18.667 m ²	26.134 m ²	458 kişi	458 kişi

5.2.1.15. B.U.Y.A. – KAD 2 (Kadastral Nitelikli Parseller)



Saha			(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
KAD2	20 adet	88.555 m ²	40%	70%	53.391 m ²	26.500 m ²	95.198 m ²	133.278 m ²	2.337 kişi	2.944 kişi

5.2.1.16. B.U.Y.A. – KAD 3 (Kadastral Nitelikli Parseller)



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri
KAD3	10 adet	57.236 m ²	40%	70%	34.423 m ²	17.171 m ²	55.077 m ²	77.108 m ²	1.352 kişi	1.703 kişi

5.2.1.17. **B.U.Y.A. – KAD 4 (Kadastral Nitelikli Parseller)**



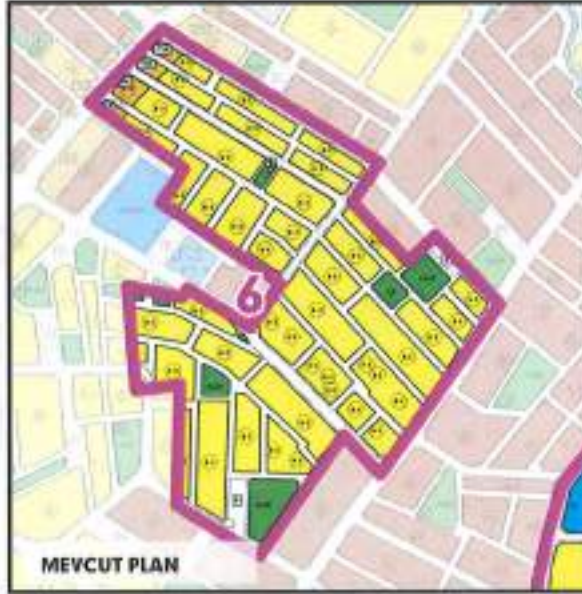
Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri
KAD4	15 adet	82.889 m ²	58%	70%	34.616 m ²	24.867 m ²	55.386 m ²	77.540 m ²	1.359 kişi	1.713 kişi

5.2.1.18. **B.U.Y.A. – KAD 5 & 14 (Kadastral Nitelikli Parseller)**



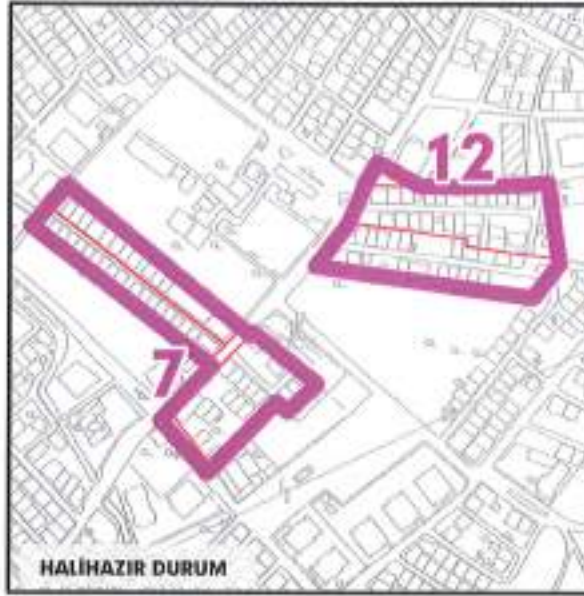
Saha			(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Topu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
KAD5	3 adet	17.522 m ²	50%	70%	8.771 m ²	5.257 m ²	16.568 m ²	23.195 m ²	407 kişi	512 kişi
KAD14	11 adet	29.998 m ²	-	70%	-	8.999 m ²	26.398 m ²	36.957 m ²	-	816 kişi

5.2.1.19. B.U.Y.A. – KAD 6 (Kadastral Nitelikli Parseller)



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri
KAD6	24 adet	87.488 m ²	35%	70%	57.245 m ²	26.716 m ²	93.126 m ²	130.377 m ²	2.286 kişi	2.680 kişi

5.2.1.20. **B.U.Y.A. – KAD 7 & 12 (Kadastral Nitelikli Parseller)**



Saha No	Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Meit	Öneri	Meit	Öneri	Meit	Öneri	Meit	Öneri
KAD7	3 adet	11.928 m ²	27%	70%	8.713 m ²	3.578 m ²	15.318 m ²	21.446 m ²	376 kişi	474 kişi
KAD12	2 adet	12.463 m ²	78%	70%	2.750 m ²	3.739 m ²	5.482 m ²	7.674 m ²	164 kişi	170 kişi

5.2.1.21. B.U.Y.A. – KAD 13 (Kadastral Nitelikli Parseller)



Saha			(Orn.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri	Merit	Öneri
KAD13	1 adet	27.800 m ²	-	70%	-	8.340 m ²	24.464 m ²	34.250 m ²	-	757 kişi

5.2.2. Düzenleme Sahaları

Plan sahası içinde imar uygulaması görmemiş, yapılaşmasını tamamlamamış ve 1980-1990'lı yıllarda hazırlanmış imar planlarından 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.

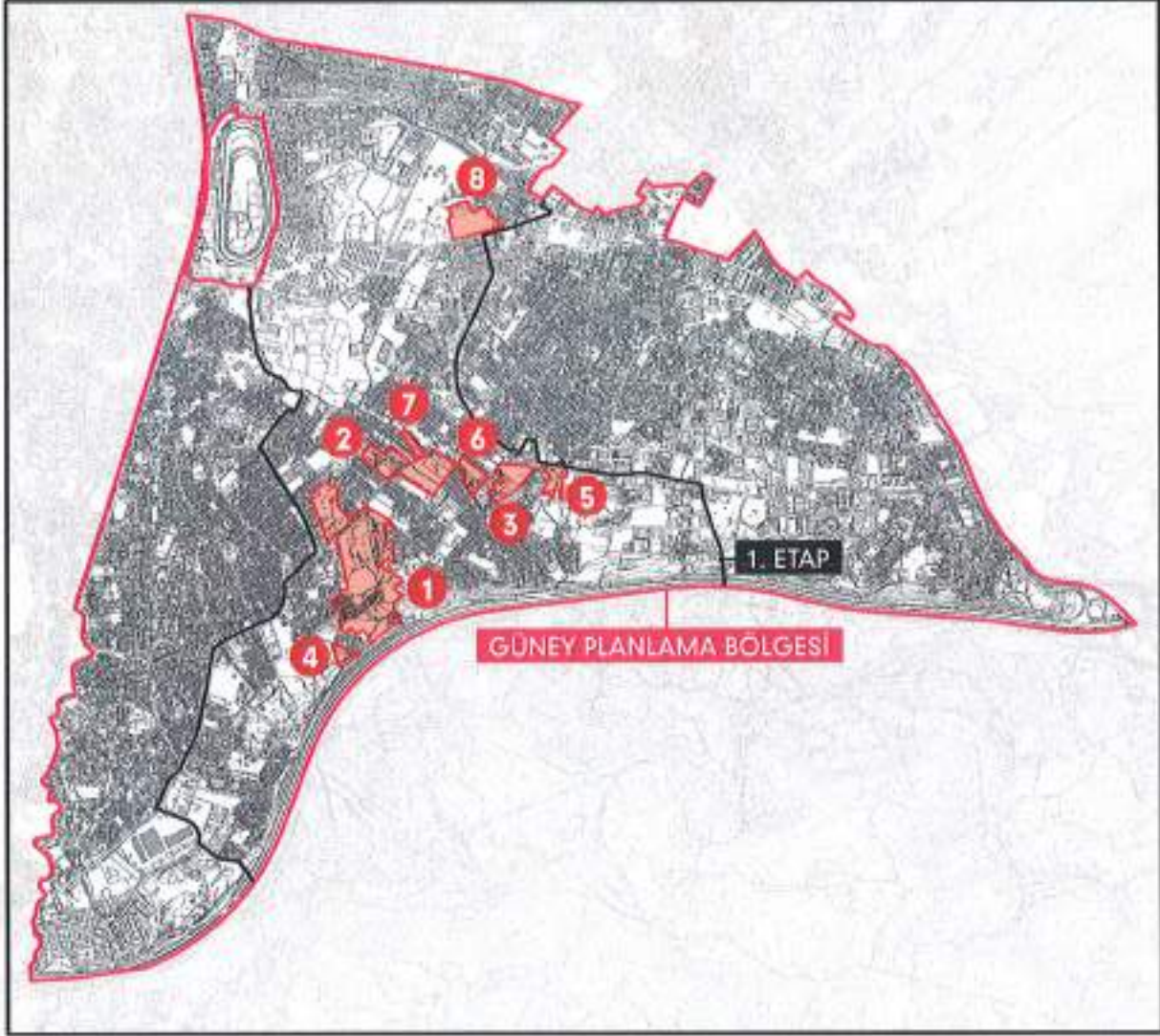
Düzenleme sahalarında kazanılmış imar haklarının korunması esas alınarak, önceki planda büyük ölçüde düzensiz ve parçalı halde bulunan özel imar ada formları revize edilerek daha işlevsel ve bütünlük arz eden bir tasarım dili oluşturulmuştur.

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



-Düzenleme Sahası Sınırları-

5.2.2.1. 1 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Meri imar planında, kuzeyde Özmen Caddesi'nden başlayarak plan sahasının en güneyine ulaşma potansiyeli olmasına karşın Gzt. Yzr. İsmail Sivri Bulvarı'nda sonlanan ve büyük ölçüde açılmamış taşıt yolunun, uzatılarak ve genişletilerek plan sahasının doğu-batı aksında tam ortasında, kuzey-güney arasında kesintisiz bir sürdürülebilir ulaşım koridoru olarak öneri planın ana ulaşım omurgasını oluşturması kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda 60 mt. genişlikli bir ana ulaşım koridoru (taşıt yolu + yeşil alanlar) ayrılmıştır. Önceden parçalı durumda olan konut alanları ile yeşil alanlar, daha verimli / nitelikli değerlendirilebilmeleri için birleştirilerek 60 mt.'lik yola cepheli olacak şekilde tekrar tasarlanmıştır.



Saha		DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Toplu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
D1	39 adet	207.037 m ²	56%	45%	91.895 m ²	114.232 m ²	143.150 m ²	182.771 m ²	3.487 kişi	4.038 kişi

5.2.2.2. 2 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Gerçekleştirilen analiz çalışmalarını neticesinde plan sahasında ciddi bir "Lise" kullanımı eksikliği tespit edilmiş olup, bu saha içinde mevcut durumda kullanılmayan (1.000 mt.'lik çap içinde aktif / alternatifleri bulunan) "Pazar Alanı" ile "Bölgesel Otopark Alanı" kullanımları yerine bir adet "Lise Alanı" ayrılmıştır. Sahanın güneybatı cephesinde 11 mt. genişliğinde ve toplam 220 mt. uzunluğa sahip, güncel azami parsel derinliği koşullarını sağlamayan, üzerinde Arsa nitelikli parseller bulunan 2 adet konut adası da bu düzenleme sahasında ele alınmıştır.



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Topu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
D2	34 adet	58.746 m ²	58%	45%	26.071 m ²	33.477 m ²	42.051 m ²	53.563 m ²	953 kişi	1.183 kişi

5.2.2.3. 3 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Bu sahada "M2 Buca Metrosu" inşaatı kapsamında Çamlıkule İstasyonu'nun hayata geçirilebilmesi adına bu yeraltı istasyonuna erişimi sağlayacak unsurlara yönelik istasyon izdüşümü üzerinde "Park" ayrılması ve park et-devam et gibi uygulamalar ile toplu taşımayı teşvik etmek üzere parklanma alanları belirlenmesine yönelik olarak plan tasarımı revize edilmiştir.



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Meil	Öneril	Meil	Öneril	Meil	Öneril	Meil	Öneril
D3	6 adet	20,100 m ²	37%	45%	12,549 m ²	10,986 m ²	21,216 m ²	17,577 m ²	521 kişi	388 kişi

5.2.2.4. 4 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Batısından sağlıklı bir biçimde yapılaşmış parseller ile, kuzeyinden ve doğusundan kadastral nitelikli olmalarına karşın ruhsatsız biçimde yapılaşmış parseller ile çevrili olan bu sahanın meri imar planı kararlarına göre imar haklarını kullanabilmesi için ruhsatsız yapılaşmış parseller ile aynı imar uygulamasına dahil edilmesi ve yeni oluşacak parsel altındaki yapıların yıkılmasını beklemesi gerekmekte olup bu durum mülk sahipleri nezdinde haksızlığa sebep olmaktadır. Bu sorunun giderilmesi adına bu yapılaşmamış parsellerin ayrı bir düzenleme sahası içine alınarak imar haklarının temini adına konut alanı ayrılmıştır.



Saha			(Orn.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Toplu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
D4	4 adet	8.249 m ²	-	45%	-	4.662 m ²	-	7.460 m ²	-	165 kişi

5.2.2.5. 5 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Plan sahasının ana ulaşım güzergahlarından birisi olarak kurgulanan ve Güney Planlama Bölgesi'nin 2. Etabında da devam ettirilmesi öngörülen 20 mt. genişlikli öneri taşıt yolunun Nazım Hikmet Caddesi'ne bağlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda kamulaştırmaya bırakılmış kadastral nitelikli parseller ile yapılaşmamış Arsa'ların bir arada bulunduğu bu sahada, 20 mt.'lik yolun açılabilmesi için tabanda daha fazla terk alınarak / önceden kazanılmış imar yeniden tasarım yapılmıştır.



Saha			(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Panelsel A3 Adedi	Topu Alanı	Mevl	Öneril	Mevl	Öneril	Mevl	Öneril	Mevl	Öneril
D5	7 adet	13,434 m ²	71%	70%	3,884 m ²	4,030 m ²	4,214 m ²	12,090 m ²	155 kişi	267 kişi

5.2.2.6. 6 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: İmar uygulaması görmemiş olmalarına karşın iki adet apartman tipi konut ve bir Cami ile yapılaşmış olan bu sahada söz konusu yapılar ve sahanın güney cephesinden geçen dere / servis yolları, meri imar planından gelen 20 mt. genişlikli yol kararı sebebi ile imar uygulaması süreci gerçekleştirilememektedir. Bu sorunları çözüme kavuşturmak ve 20 mt.'lik yolun açılabilmesi için, Cami'nin kullanımını devam ettirdiği, ruhsatsız yapıların yerlerini kamusal alanlara bıraktığı, sahanın yapılaşmamış kısmında ise mülk sahiplerinin kazanılmış imar haklarını kullanabildiği bir tasarım hazırlanmıştır.



Saha			(Or.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Topu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
D6	3 adet	13.078 m ²	54%	70%	5.978 m ²	3.923 m ²	9.565 m ²	11.769 m ²	226 kişi	217 kişi

5.2.2.7. 7 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: Gazeteci Yazar İsmail Sivri Bulvarı üzerinde meri imar planında tamamen konut kullanımında kalan, halihazırda imar uygulaması görmemiş ve yoğun ağaçlık dokuya sahip olduğu tespit edilen parselin kazanılmış imar haklarını korurken bu ağaçlık dokunun da bozulmaması adına belirlenen bu sahada imar adası taban yüzölçümü azaltılmıştır.



Saha			(Ort.) DOF		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus	
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri	Meri	Öneri
D7	1 adet	4.567 m ²	43%	70%	2.602 m ²	1.370 m ²	4.163 m ²	4.110 m ²	102 kişi	91 kişi

5.2.2.8. 8 no'lu Düzenleme Sahası

Yeniden Tasarlanma Gerekçesi: 2020 yılında gerçekleştirilen imar planı değişikliğine açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin belirttiği hususların bertaraf edilmesi adına ulaşım ve otopark bağlantıları yeniden düzenlenmesine istinaden, halihazırda atıl durumda olan parseller düzenleme saha sınırı içine alınmıştır. Saha içindeki imar adasında önceden yürürlükte olan planlar ile belirlenmiş olan ve "E=2.00" değeri üzerinden gelen imar hakkı baz alınmış olup, imar adasının taban alanı küçültülmüş, geçmişten gelen 29.114 m²'lik imar hakkı K.A.T. düzeninde işlenmiştir.



Saha		(Ort.) DOP		Taban Alanı		Emsal Alanı		Nüfus		
Saha No	Parsel Adedi	Tapu Alanı	Meit	Öneri	Meit	Öneri	Meit	Öneri	Meit	Öneri
D8	1 adet	22.895 m ²	-	50%	-	11.457 m ²	-	29.114 m ²	-	643 kişi

Uygulama Modeli & Yapılaşma Koşulları

- 1, 2, 3 ve 4 no'lu plan sahalarında **terk oranı %45** olup yapılaşma koşulları; meri planlar ile belirlenmiş kararlar ve çevre plan kararları ile uyumlu olarak "E=1.60, Yençok=15 Kat" şeklinde belirlenmiştir.
- 5, 6 ve 7 no'lu plan sahaları; imar ve uygulama sorunlarına konu sahalar olup bu sahaların kente kazandırılabilmesi ve mülk sahiplerinin imar haklarını kullanabilmeleri adına optimal çözüm olarak terk oranı %70 olacak şekilde tasarlanmıştır. Bu sayede bu sahaların büyük bölümü kamuya kazandırılacaktır. Bu durumda planlamanın eşitlik ilkesi uyarınca imar haklarının korunmasına yönelik olarak "DOP=%45, E=1.60, Yençok=15 Kat" formülü ile elde edilen değerler ile aynı değerleri veren "DOP=%70, E=3.00, Yençok=15 Kat" formülü uygulanmıştır. Belirlenen bu koşul, ile bu sahalar için konut taban alanlarındaki küçülmenin telafisi sağlanmış olup imar hakları değişmediğinden herhangi bir **yoğunluk artışı meydana gelmemektedir.**
- 8 no'lu plan sahasında; mahkemenin 2020 yılında gerçekleştirilen imar planı değişikliğini iptal etmesinden önce yürürlükte olan imar planları ile belirlenmiş imar hakkı baz alınmış, imar adasının yüzölçümü söz konusu planlara kıyasla küçültüldüğünden imar hakkı plan üzerine K.A.T. düzeninde işlenmiştir

5.2.3. Özel Proje Alanları

Plan sahası içinde; biri geçmiş tarihli imar planları ile belirlenmiş olan "Şirinyer Parkı Kentsel Tasarım Projesi Sınırı" nı kapsamak üzere, ikisi ise uzun yıllardır devam eden uygulama safhasına dönük sorunlar ile anılan, "Buca Su Kuyuları" ve "Giraud Çiftliği" olarak bilinen alanı ve yakın çevresini kapsayan alanlar, ayrıntılı mekânsal analizleri gerçekleştirilerek ve kentsel tasarım projeleri çalışılarak kente kazandırılmak üzere "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir.

5.2.3.1. Şirinyer Parkı Kentsel Tasarım Projesi Sınırı

Buca İlçesi'nin yaya hareketliği bakımından en işlek noktası olarak nitelendirilebilecek, halihazırda "İzmir Banliyö Sistemi – Şirinyer İstasyonu", yakın gelecekte tamamlanacak olan "M2 Metrosu – Şirinyer İstasyonu", bölgedeki pek çok belediye otobüsünün varış-

kalkış noktası olan "ESHOT Şirinyer Aktarma Merkezi", "Şirinyer Pazaryeri", "Şirinyer Parkı", "Forbes Sevgi Yolu Şirinyer Girişi" gibi pek çok unsurun kesişim noktasında yer almasına karşın içinde barındırdığı kullanımların bütünsellik arz etmediği, birbirleri ile ve kent ile etkileşimlerinin zayıf olduğu bu alanın topyekün bir biçimde yeniden ele alınması amacı ile saha "Özel Proje" Alanı olarak belirlenmiştir.

5.2.3.2. Özel Proje Alanı – 1 (Buca Su Kuyuları)

T.J.K. Şirinyer Hipodromu'nun 300 mt. doğusunda / Buca Seyfi Demirsoy Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin batı bitişiğinde konumlu, yaklaşık 17 ha yüzölçümlü saha; batı kısmında konumlu içinde düğün salonu, futbol sahası, yürüyüş yolları, çocuk oyun alanı gibi kullanımlar bulunan, çevre / peyzaj düzenlemesi yapılmış 4.5 ha'lık Buca Ötüken Dinlenme Alanı'nı ve yer yer inşaat malzemeleri gibi düzensiz depolamalara konu yaklaşık 12.5 ha'lık tamamen atıl durumdaki alanı kapsamaktadır.

Şahıs parselleri ile farklı kamu kurumlarının birbirleriyle ve şahıslarla farklı oran / biçimlerde hisselendiği, yaklaşık %40'ı imar uygulaması görmüş parsellerden oluşan karmaşık bir mülkiyet dokusuna haiz bu alanın geçmiş tarihlerde tamamen kamunun mülkiyetine geçirilmesine yönelik plan kararları belirlenmiştir. Ancak aradan geçen uzun yıllarda bu durum gerçekleşmemiş olup günümüzde de 17 ha gibi büyük bir yüzölçümüne sahip böylesi bir alanın kamu adına oluşturacağı ciddi mali yük sebebi ile tamamen kamu mülkiyetine geçirilmesi mümkün değildir.

Gelinen noktada ne tamamen kamulaştırılabilen ne hak sahiplerinin mülkleri üstünde tasarruf haklarını kullanabildiği, kent içinde büyük bir atıl alan olarak kalmış bu sahanın kente kazandırılabilmesi adına saha "Özel Proje" Alanı olarak belirlenmiştir.

5.2.3.3. Özel Proje Alanı – 2 (Giraud Çiftliği ve Yakın Çevresi)

T.J.K. Şirinyer Hipodromu'nun 300 mt. güneydoğusunda / Buca At Hara Tesisleri'nin güney bitişiğinde konumlu, yaklaşık 19 ha yüzölçümlü saha; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.11.2022 tarihli, 14886 sayılı kurul kararı uyarınca "2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" ilan edilmiş olan Giraud Köşkü'nü ve yakın çevresini kapsamaktadır.

Tamamı imar uygulaması görmemiş şahıs parsellerinden oluşmasına karşın bu saha da geçmiş tarihlerde hazırlanan imar planlarında tamamıyla kamusal kullanımlarda

birakılmıştır. Atıl durumda bulunmayan, ancak yürürlükteki plan kararları bakımından kamusal kullanıma haiz gözükmesine karşın kamunun erişimine kapalı olan, mevcut durumda kamuya da kazandırılmamış, hak sahiplerinin mülkleri üstünde tasarruf haklarının da kısıtlandığı tanımsız bir alan durumunda olan saha, uzlaşma neticesinde imar haklarının kısmen temin edilmesi ve kamuya kazandırılması adına "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir.

"Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiş alanlara ilişkin koşullar Plan Uygulama Hükümleri'nin "3.2. Özel Proje Alanları" başlığı altında tariflenmektedir.

5.2.4. 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 bulunan bu bölgelerin mevcut plan kararları korunmuştur.



-Mevcut Plan Kararları Korunan Bölgelere 2 Adet Örnek-

5.2.5. Diğer Revizyon Kararları

Plan sahası içinde, 1980-1990'lı yıllarda hazırlanmış ve günümüzde yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile belirlenmiş bazı plan kararlarına ilişkin gösterimler; 14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin ilgili Ek'lerinde tariflenen standartlara

aykırı durumdadır. Bu bağlamda, aşağıda belirtilen plan kararları fiili olarak devam ettirmekle birlikte bu kararlara ilişkin gösterimler Yönetmelik Ek'lerine uygun olarak güncellenmiştir:

- Yürürlükteki Yönetmelik'te böyle bir gösterimin bulunmaması sebebi ile plan sahasında bulunan "Ayrık-İkiz Düzen" notasyonuna sahip adalar "Ayrık Nizam" olarak revize edilmiştir.
- Yürürlükteki planlarda "Meskun Konut Alanı" kullanımlarının belirli taşıt yollarına cepheli kısımlarında "Ticaret Seçenekli Konut Alanı – TM1 ve TM-2" notasyonları bulunmasına karşın bu notasyonların geçerli olduğu kısımların okunamaması sebebi ile bu kullanımlar birbirlerinden ada ayırım çizgileri ile ayrılmıştır.
- "Ticaret Seçenekli Konut Alanı – TM1 ve TM-2" notasyonlu adalar yürürlükteki Yönetmelik'e uygun olarak "Ticaret-Konut Alanı (TİCK)" olarak belirlenmiştir.
- Her biri ("Eğitim Tesisleri", "Temel Eğitim Alanı" gibi) yürürlükteki Yönetmelik'te karşılığı olmayan eğitim tesisleri, varsa fiili durumdaki işlevlerine, henüz hayata geçirilmemiş ise buldukları bölgelerdeki ihtiyaca cevaben "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı" ve "Lise Alanı" olarak işaretlenmiştir.
- Her bir "Belediye Hizmet Alanı"na ilişkin alt açılımlar eklenmiştir.

İlave olarak planlama çalışması ile kente kazandırılacak otopark alanlarına ilişkin kapasite hesabı yapılabilmesi adına revize edilen imar planı üzerine sembolik olarak otopark şerit çizgileri eklenmiş olup bu alanlara ilişkin nihai çözümler sorumlu İdareler tarafından uygulamaya geçirilecektir.

5.3. 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 kişilik 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
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 büyüme modellerine göre 2040 hedef yılı için yapılan nüfus projeksiyonu şu şekildedir 3 :

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.

91

BUCA İLÇESİ 2040 YILI NÜFUS PROJESİYONU						
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	-
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, plan sahasını oluşturan 11 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	194.281	194.298	178.492	189.024	178.492
2016	-2	194.453	194.467	182.258	190.393	182.258
2017	-1	194.625	194.636	185.326	191.529	185.326
2018	0	194.797	194.805	187.287	192.296	187.287
2019	1	194.969	194.974	191.331	193.758	191.331
2020	2	200.854	200.854	200.854	200.854	200.854
2021	3	195.375	195.375	195.375	195.375	195.375
2022	4	196.299	196.299	196.299	196.299	196.299
2023	5	195.657	195.654	195.138	195.483	195.138
2024	6	195.829	195.824	194.174	195.276	194.174
2025	7	197.297	197.297	197.297	197.297	197.297
2026	8	207.080	207.071	208.619	207.590	-
2027	9	207.261	207.251	208.972	207.828	-
2028	10	207.443	207.432	209.327	208.068	-
2029	11	207.624	207.612	209.681	208.306	-
2030	12	207.806	207.793	210.036	208.544	-
2031	13	207.986	207.973	210.392	208.784	-
2032	14	208.168	208.155	210.748	209.023	-
2033	15	208.350	208.335	211.104	209.264	-
2034	16	208.531	208.517	211.462	209.504	-
2035	17	208.712	208.699	211.820	209.743	-
2036	18	208.893	208.880	212.178	209.984	-
2037	19	209.075	209.062	212.538	210.225	-

2038	20	209.257	209.243	212.896	210.466	-
2039	21	209.438	209.426	213.257	210.707	-
2040	22	209.620	209.608	213.619	210.949	-

-11 Mahalle için 2040 Hedef Yılı Nüfus Projeksiyonu-

3 farklı projeksiyon yöntemi birlikte değerlendirildiğinde, bu mahallelerin toplam nüfusunun 2040 yılı itibarıyla yaklaşık 209.000 – 214.000 kişi aralığında, ortalama kabul ile ise 211.000 kişi civarında olacağı öngörülmüştür. Ancak; 11 mahallenin sadece 3 adedi tamamen plan sahası içinde kalmakta olup, 6 mahallenin plan sahasında kalma oranları %50 ve altındadır. Bu bağlamda plan sahasına kısmi giren mahallelerin konut yoğun yapılaşmış alanlarının plan sahasına kısmi dahil olan kısımları üzerinden oransal bir hesaplama yapıldığında, TÜİK nüfusunun plan sahasındaki dağılımının 2025 yılında 105.000 kişi olduğu, 2040 yılında ise 110.000 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,
- "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 yürürlükteki 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
<i>Toplam</i>		2,237,285 m ²	4,158,269 m ²	4,112,816 m ²	100,951 kişi
Konut	0.8	27,866 m ²	22,293 m ²	22,293 m ²	547 kişi
	0.9	1,234 m ²	1,111 m ²	1,111 m ²	27 kişi
	1.2	17,072 m ²	20,487 m ²	20,487 m ²	503 kişi
	1.6	1,700,890 m ²	2,721,425 m ²	2,721,425 m ²	66,799 kişi
	2	2,076 m ²	4,152 m ²	4,152 m ²	102 kişi
	2.4	1,927 m ²	4,624 m ²	4,624 m ²	114 kişi
	3.2	288,899 m ²	924,475 m ²	924,475 m ²	22,692 kişi
	4	1,294 m ²	5,175 m ²	5,175 m ²	127 kişi
TM	1.6	76,699 m ²	122,719 m ²	110,447 m ²	2,711 kişi
	2.4	3,324 m ²	7,978 m ²	7,181 m ²	176 kişi
	3.2	25,146 m ²	80,467 m ²	72,420 m ²	1,778 kişi
TM-1	1.6	5,538 m ²	8,861 m ²	7,975 m ²	196 kişi
	2	46,077 m ²	92,154 m ²	82,938 m ²	2,036 kişi
	3.2	6,346 m ²	20,308 m ²	18,277 m ²	449 kişi
	4	28,919 m ²	115,678 m ²	104,110 m ²	2,555 kişi
TİCK	1.6	3,977 m ²	6,363 m ²	5,727 m ²	141 kişi

-Plan Sahası Meri Kapasite Nüfus Hesabı-

Oluşturulan hesap tabloları neticesinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı meri kapasite nüfusunun 100.951 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Öneri Plan Kapasite Nüfusu

Öneri imar planının kapasite nüfusu, meri plan kararları revize edilen Düzenleme Sahaları ile Birlikte Uygulama Yapılacak Alanlar içinde belirlenen yeni yapılaşma koşulları üzerinden şekillenmektedir. Bu doğrultuda; 5.2.1. ve 5.2.2. başlıkları altında her bir saha özelinde verilen hesap tablolarındaki öneri nüfus değerleri toplanmıştır:

Hesaplanan Nüfus	Meri Nüfus	Öneri Nüfus
B.U.Y.A. Sınırları (İsiah Tipi Pareller)	20.734 kişi	26.209 kişi
B.U.Y.A. Sınırları (Kadastral Nitelikli Pareller)	11.599 kişi	16.095 kişi
Düzenleme Sahası Sınırları	5.441 kişi	6.992 kişi
Mevcut Plan Kararları Korunan Alanlar	64.147 kişi	64.147 kişi

-Farklı Çalışma Alanlarından Derlenen Nüfus Değerleri-

Derlenen hesap tablosuna göre plan sahasının öneri kapasite nüfusu **113.443** kişidir.

Hesaplanan Nüfus	2025	2040
Buca İlçesi TÜİK Nüfusu	520.941 kişi	543.883 kişi
Plan Sahası TÜİK Nüfusu	105.000 kişi	110.000 kişi
Meri Plan Kapasite Nüfusu	101.922 kişi	
Öneri Plan Kapasite Nüfusu	113.443 kişi	

-Nüfus Hesap Çalışmaları Sentezi-

5.1. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar

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

5.1.1. Arazi Kullanım Kararları

5.1.1.1. Konut Alanları

Plan sahasında toplam **1.164.636 m²** yüzölçümüne sahip "Konut Alanı" belirlenmiştir.

- Meskun Konut Alanı

Plan sahasındaki **1.164.636 m²**'lik konut alanının tamamı "Meskun Konut Alanı" olarak işaretli olup bu alanlar yapılaşmalarını büyük ölçüde sağlıklı şekilde tamamlamış, Düzenleme Sahası veya Birlikte Uygulama Yapılacak

Alan sınırlarına dahil olmayan, mevcut durumu korunacak konut alanlarını kapsamaktadır.

- Gelişme Konut Alanı

Meri planda "Gelişme Konut Alanı" olarak işaretlenmiş alanlar, öneri planda Düzenleme Sahası veya Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları içinde kalmakta olup, planın aktif ve yaşayan bir kent dokusu oluşturma hedefi doğrultusunda bu alanların tamamı, azami konut oranı %90 olmak üzere "Ticaret-Konut Alanı" olarak değerlendirilmiştir.

5.1.1.2. Kentsel Çalışma Alanları

- Ticaret Alanı

Planlama çalışması kapsamında yeni yapılaşacak / kentsel dönüşümüne konu edilecek bütün konut alanları "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmiş olup, buna istinaden plan sahasının belirli geçiş noktalarında büyük alan kullanımı gerektiren süpermarket gibi kullanımlara konu olacakları öngörülerek sınırlı sayıda yeni "Ticaret Alanı" önerilmiş, meri planda bu kullanım kararına sahip olup bu doğrultuda yapılaşmasını tamamlamış alanlar da korunarak toplam **12.573 m²** yüzölçümlü "Ticaret Alanı" belirlenmiştir.

- Ticaret-Konut Alanı

Meri planda çoğunlukla ana taşıt yolu güzergahları üzerinde belirlenmiş olan "TM" ve "TM-1" karma kullanım alanları güncel Yönetmelik uyarınca "Ticaret-Konut Alanı" olarak revize edilmiştir.

Düzenleme Sahası ve Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları içinde kalan, kentsel dönüşüm uygulamaları sonrası veya ilk kez yapılaşacak imar adaları; aktif ve yaşayan bir kent konusu oluşturabilmek adına "Ticaret Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda azami konut oranı %90'dır. Bu alanların plan sahasındaki toplam yüzölçümü **737.441 m²** dir.

- Belediye Hizmet Alanı

Meri planda "Belediye Hizmet Alanı" olarak işaretlenmiş ve aktif kullanımını sürdüren Buca Belediyesi gibi tesislerin korunması ve açılımları tariflenerek

yeni alanların önerilmesi ile birlikte toplam **73.090 m²**lik "Belediye Hizmet Alanı" belirlenmiştir.

- Resmi Kurum Alanı

Meri planda "Resmi Kurum Alanı" olarak işaretlenmiş olan ve aktif kullanımını sürdüren Karakol, Buca Kaymakamlığı gibi tesislerin korunması ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda yeni alanların önerilmesi ile birlikte toplam **11.736 m²**lik "Resmi Kurum Alanı" belirlenmiştir.

- Pazar Alanı

Meri planda 3 adet "Pazar Alanı" bulunmasına karşın bu alanların hiçbirinin uygulamaya geçirilmediği tespit edilmiş olup, yapılan donatı ihtiyacı analizi neticesinde bu alanlardan (900 mt.'lik çap içinde Fırat Mahallesi Pazar Alanı bulunan) bir adedi, ilgili bölgedeki eksikliği gidermek adına "Lise Alanı" olarak revize edilmiş, diğer 2 adedi de "(Pazar Alanı)" açılımına sahip olacak biçimde "Belediye Hizmet Alanı" olarak revize edilmiştir

5.1.1.3. Sosyal Altyapı Alanları

- Eğitim Alanı

- Meri plan kararlarından gelen ve faal durumda olan ilkokul, ortaokul, lise ve meslek liselerinin öneri planda tamamını korunmuştur. Bu alanların çoğu meri planda "Temel Eğitim Alanı" gibi yürürlükteki Mekânsal Yapım Yönetmeliği standartlarına uymayan kullanım kararları taşımakta olup bu alanlar; varsa yerlerinde inşa edilmiş okulların kademelerine uygun olarak, uygulamaya geçirilmemiş ise buldukları bölgelerdeki ihtiyaçlar doğrultusunda "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı" ve "Lise Alanı" olarak düzenlenmiştir. Meri plandan gelen "Eğitim Alanı" kararlarına ek olarak öneri plan ile yeni "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı" ve "Lise Alanı" kullanımları belirlenmiş, meri planda hiç bulunmayan "Anaokulu Alanı" yerleri de ayrılmış ve toplam **179.008 m²**lik "Eğitim Alanı" yüzölçümüne ulaşılmıştır.

- Yükseköğretim Alanı

Plan sahasının kuzeyinde konumlu Dokuz Eylül Üniversitesi Eğitim Fakültesi, **103.275 m²**lik 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 **163.292 m²**lik "Sağlık Alanı" ayrılmıştır.

- Özel Sağlık Alanı

Geçmiş tarihlerde onanan plan değişiklikleri ile belirlenen **4.592 m²**lik 2 adet "Özel Sağlık Alanı" korunmuştur.

- Sosyal Tesis Alanı / Kültürel Tesis Alanı / Kreş Alanı

Faal durumdaki tesislerin korunması ve yeni alanların önerilmesi ile toplam **21.777 m²**lik "Sosyal Tesis Alanı", **15.114 m²**lik "Kültürel Tesis Alanı" ve **9.654 m²**lik "Kreş Alanı" ayrılmıştır.

- Özel Kreş Alanı

Geçmiş tarihlerde onanan plan değişikliği ile belirlenen **1.441 m²**lik bir adet "Özel Kreş Alanı" korunmuştur.

- Spor Alanı

Bucaspor Tesisleri gibi büyük ölçekli mevcut tesislerin, mahalle ölçeğindeki mevcut alanların korunması ve yeni alanların önerilmesi ile toplam **47.242 m²**lik "Açık Spor Alanı" ayrılmıştır. Bununla birlikte "Buca At Hara Tesisleri"ne ilişkin toplam **181.279 m²**lik 2 alan da öneri planda Yönetmelik uyarınca "Açık Spor Alanı" ve "Kapalı Spor Alanı" olarak işaretlenmiş olup, bu tesisler bireylerin gündelik spor faaliyetlerini gerçekleştirebilecekleri egzersiz alanı, gibi üniteleri içeren spor alanlarından farklılaşan işlevleri sebebi ile donatı hesaplarında "Spor Alanı" olarak değerlendirilmemiştir.

- İbadet Alanı

Bir kısmı meri plan kararlarından ve mevcut durumdan gelen, bir kısmı yeni önerilen toplam **25.692 m²**lik "İbadet Alanı (Cami)" ayrılmıştır.

- Park ve Yeşil Alan

Yörük Ali Efe Parkı gibi büyük ölçekli parklar ile mahalle ölçeğinde hayata geçirilmiş parklar korunmuş olup, Birlikte Uygulama 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 **356.989 m²**lik "Park" ve "Çocuk Oyun Bahçesi" kullanımları 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 **21.414 m²**lik alan "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılmıştır.

- Rekreasyon Alanı

Her bir Birlikte Uygulaması Yapılacak Alan Sınırı içinde "Rekreasyon Alanı" ayrılmış olup bu alanların toplam yüzölçümü **334.973 m²**dir.

- Ağaçlandırılacak Alan

Plan sahasının İzmir Çevre Yolu'na yakın kesimlerinde toplam **17.946 m²**lik alan "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılmıştır. Meri planda "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı"nda kalan "Ağaçlandırılacak Alan"lar öneri planda "Pasif Yeşil Alan" kullanımına alınmıştır.

5.1.1.4. Teknik Altyapı Alanları & Diğer Kullanımlar

- Teknik Altyapı Alanı

Plan sahası içinde "Trafo Alanı", "Regülatör Alanı" gibi kullanımları kapsayan toplam **1.944 m²**lik "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)

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.

5.1.1.5. 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 karşın 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'nin 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 Tablosu	Meri Plan		Öneri Plan	
	Yüzölçümü	Adet	Yüzölçümü	Adet
Eğitim Tesisleri Alanları	116.616 m²	18	179.008 m²	35
Anaokulu	0 m ²	0	29.240 m ²	11
İlkokul	37.289 m ²	6	61.179 m ²	12
Ortaokul	0 m ²	0	50.885 m ²	8
Use	10.722 m ²	1	37.704 m ²	4
Temel Eğitim Alanı / Eğitim Tesisleri Alanı	68.605 m²	11	0 m²	0
Yükseköğretim Alanı *	103.275 m²	1	103.275 m²	1
Açık ve Yeşil Alanlar	380.891 m²	-	739.204 m²	-
Park / Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	308.629 m ²	-	356.989 m ²	-
Rekreasyon Alanı	40.636 m ²	-	334.973 m ²	-
Açık Spor Alanı	31.626 m ²	-	47.242 m ²	-
Pasif Yeşil Alan	2.924 m ²	-	21.414 m ²	-
Sağlık Tesisleri Alanları	143.032 m²	7	163.292 m²	18
Sağlık Tesis Alanı	143.032 m ²	7	163.292 m ²	18

Özel Sağlık Tesisi Alanı	4.592 m ²	2	4.592 m ²	2
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanları	27.463 m²	15	46.545 m²	22
Sosyal Tesis Alanı	1.183 m ²	1	21.777 m ²	11
Kültürel Tesis Alanı	0 m ²	0	15.114 m ²	6
Kreş Alanı	12.733 m ²	6	9.654 m ²	5
Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	13.547 m ²	8	0 m ²	0
Özel Kreş Alanı	1.441 m ²	1	1.441 m ²	1
İbadet Alanları	16.988 m²	11	25.692 m²	13
Cami	16.988 m ²	11	25.692 m ²	13
Ticaret & Konut Alanları	2.255.594 m²	-	1.914.650 m²	-
Gelişme Konut Alanı	403.938 m ²	-	0 m ²	-
Yerleşik Konut Alanı	1.629.852 m ²	-	1.164.636 m ²	-
Ticaret-Konut Alanı (TİCK / TM / TM-1)	202.668 m ²	-	737.441 m ²	-
Ticaret Alanı	19.136 m ²	-	12.573 m ²	-
Diğer Kullanımlar				
Belediye Hizmet Alanı	76.729 m ²	16	73.090 m ²	18
Resmi Kurum Alanı	10.280 m ²	5	11.736 m ²	6
Pazar Alanı	16.083 m ²	3	0 m ²	0
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	5.101 m ²	2	0 m ²	0
Sanayi Alanı	3.722 m ²	1	0 m ²	0
Buca Su Kuyuları	113.260 m ²	-	0 m ²	-
Doğal Karakteri Korunacak Alan	122.376 m ²	-	0 m ²	-
At Sporları Tesisleri Alanı	188.067 m ²	-	181.279 m ²	-
Ağaçlandırılacak Alan *	196.465 m ²	-	17.946 m ²	-
Özel Proje Alanı	65.972 m ²	1	479.639 m ²	3
Taşıt Yolu / Yaya Yolu / Otopark / İstasyon	1.891.793 m ²	-	1.779.861 m ²	-
Toplam	5.742.664 m²		5.742.664 m²	

-Arazi Kullanım Tablosu-

5.2. Ulaşım 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 eklenildiği 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 açılmamış, 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 gerçekleşmemesine 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

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 yapıyı çevrenin iyileştirilmesi sürecini hızlandıracak bir katalizör görevi üstlenmesi amaçlanmıştır.

Önerilen 60 mt. genişliğindeki bulvarın uzun vadede Buca İlçesi içindeki mobilitedeki payının arttırılması 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 dolayısıyla 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.

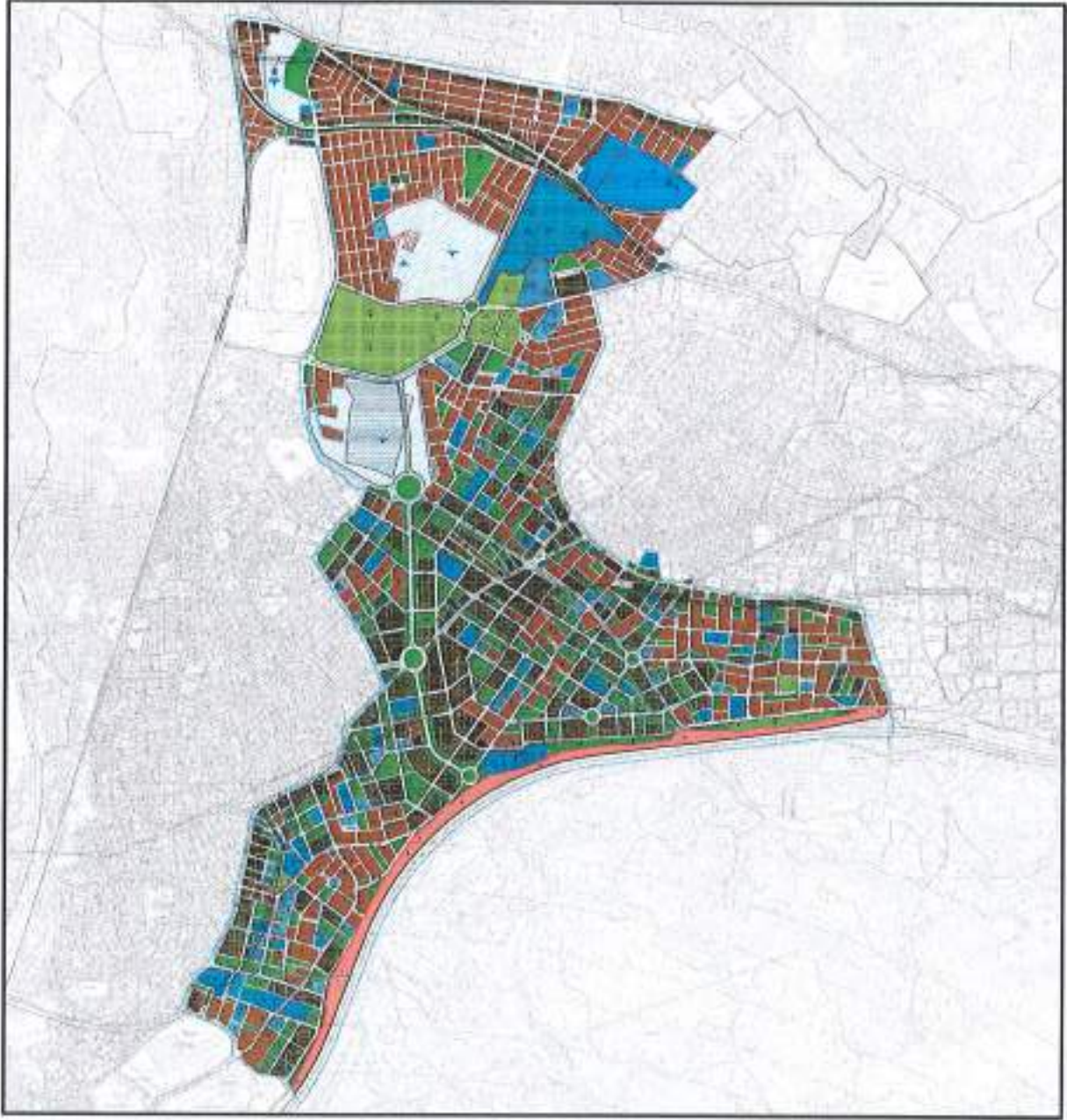
Buca İlçesi güney kesiminin taşıt ulaşımına ilişkin bir diğer başlıca sorunu parklanma alanlarının yetersizliğidir. Bu soruna çözüm sunmak amacıyla plan sahası içinde yeni önerilen taşıt yollarının fiziksel eşiklerin elverdiği ölçüde 15 mt. ve 17 mt. genişliğinde bırakılması ve bu yolların büyük kısmının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

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-



-1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu-

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

Saygılarımızla,
BATI PLAN

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

İlgil : 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 sözü 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 Belediyemizce yürütülebileceği, bu kapsamda tarafınızca hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisinin Buca Belediye Meclis Kararıyla birlikte değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletebileceği, 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 iletebileceği 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://e-dem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=B5UH7HVLJ2&eS=527843>

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

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

imcsehir@kcb@izmir.b
el.tr



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

Abdurrahman Suphi ŒAHİN
BymkŒehir Belediye BaŒkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imzalıdır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSEFJ72KUJ* Pın Kodu : 62392

Belge Takip Adresi:

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

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Œube M¼d¼rl¼đ¼
Adres : Saır EŒref Sulvanı No.50 Kulturpark İçi 1 No'lu Hal Konak Pk:35250 İzmır
Birim Telefon :
Elektronik Ađ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imarsehircilikdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin : Eceem DAđU
Unvan : Œehir Planlama
Telefon :
Kop : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



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

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

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

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

İlgi(c) yazınız ile; yapılan çalışmalar sonucunda imar planı 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 Bakanlığının 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 imzo ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BS4RULBTH3* Pn Kodu : 7842

Belge Takip Adresi :

<https://eslem.izmir.bel.tr/tr/EbelgeSorgu/19?eC=BS4RYB62Y2&eS=812936>

İlgili Birim : Revizyon Yenileme Planları Şube Müdürlüğü
Adres : Şair Eşref Bulvarı No:50 Kulturpark İçi 1 No'lu Hol Katnak Pl:35250 İzmir
Birim Telefon :
Elektronik Ad : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta :
imarsehir@kdb@izmir.b
el.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 hazırlanan, 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 ilçesi 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, Karacaobağaç, Karanfil, Kaynaklar Merkez, Kırklar, Kozağaç, Kuruçeşme, Laleli, Menderes, Murathan, Mustafa Kemal, Seyhan, Şirinkapı, Ufuk, Vali Rahmi Bey, Yaylacık, Yenigün, Yeşilbağlar, Yıldız, Yıldızlar, Yiğitler, Zafer mahallelerinden oluşan 1340 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 kılcıl 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 (UPI 2030) kararları kapsamında;

Kısa vadede hattın projelendirildiği gibi Üçyol-Çamlıkule arasında işletmeye açılması öngörülmektedir. Planlanan güzergâh, Çamlıkule İstasyonu'ndan başlayıp Buca Koop. ve DEÜ Tinaztepe 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 gerçekleştirilecektir. 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 *BSC2MUJKV2* Pin Kodu :50903	Belge Tekip Adresi :	Bilgi İçin	Yeşim GÜL KARABÖRKLÜ
İlgili Birim	Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Unvan	Şehir Plancısı
Adres	Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR	Telefon	1912
Birim Telefon	02322933528	Birim Faks	02322933528
Elektronik Ağ	www.izmir.bel.tr	E-Posta	ulasimdb@izmir.bel.tr
		Kep	izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

İstasyon 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 Yıkıkkemere 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 ilavesi önerisi ile plan açıklama raporunda bahsedildiği şekli ile "kentsel yenileme ve dönüşüm hedefleri doğrultusunda" mevcut yolların genişletilerek kentsel kullanım alanı formlarında değişiklikler ile yeni ulaşım aksları önerilmiştir.

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

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

Kadir Efe ORUÇ
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *B5C2MUKVZ* Pın Kodu :50303	Belge Takip Adresi :	Bilgi İçin :	Yegim GUL KARABÖRKLÜ
İlgili Birim : Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü		Unvan :	Şehir Planlama
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Kanak PK:35250 İZMİR		Telefon :	1512
Birim Telefon : 02322933528	Birim Faks :	Eko :	izmirbuyuksehirbelediye@hsdl.kop.tr
Elektronik AÇ : www.izmir.bel.tr	E-Posta : ulasimdb@izmir.bel.tr		

Ek :1 Adet CD

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSC2MUKVZ* Rn Kade -50303

Belge Takip Adresi :

Bilgi Birim : Sürdürülebilir Ulaşım Planlama Sube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : 02322933528

Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

ulasimdb@izmir.bel.tr

Bilgi İçin

Unvan

Telefon

Keş

: Yeşim GÜL KARASORUKLU

: Şehir Plancısı

: 1912

: izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



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



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

20.02.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazınızda; Buca Belediye Başkanlığınca hazırlanan, 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), Fıllı Kavşak(Cemil Şeboy Caddesi-Forbes Sokak kesişim kavşağı) ve Asporuk Meydanında (Erdem Caddesi-Kıbrıs Caddesi kesişim kavşağı) yol genişliklerini daraltıldığı ve bölgede yapılacak revizyonlarda UPI 2030 Ana Planı kapsamında yapılan düzenlemelerin dikkate alınması gerektiği,

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

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

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

Hamdi Ziya AYDIN
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSV2FMBSF3* Pa Kodu : 81642

Belge Takip Adresi :

İlgili Birim : Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü

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

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

E-Posta :

ulasimprojeleri@izmir.bel.tr

Bilgi İçin

Unvan :

Telefon :

Keş :

Serife DİRMIT DEMİR

Tekniker

2322933642

izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kap.tr

Ek :

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: *B5V2FM83F3* File Kolu :81442
İlgili Birim : Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi Şair Eşref Bulvarı No.50 Konak/İzmir
Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi :

Birim Faks :
E-Posta : ulasimprojeler@izmir.bel.tr

Bilgi İçin
Uyvan
Telefon
Kep

: Serife DİRMIT DEMİR
: Tekniker
: 2322933642
: izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



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

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

İVEDİ
02.02.2022

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

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BS40338PH3 Pin Kodu : 74932

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

Adres: Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon: (0232) 293 2559 Faks: (0232) 293 2820
E-Posta: emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

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



çıme 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 artışı olma 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, DSI 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 :BS40338PHD Pın 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:emlakistimlak@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Keş Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



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

ifadeleri bulunmaktadır.

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

B. Dereler ve Dere Islahları Açısından:

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

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BS40338PH3 Pin Kodu : 74932

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

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

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

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

Keş Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



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

02.02.2022

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

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

Yapılan incelemede, söz konusu alanda yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik, bölgenin altyapı ihtiyacını karşılamak amacıyla halihazır yollarda atıksu ve yağmursuyu projelerimiz bulunduğu görülmüştür. Bu kapsamda, imalat çalışmaları devam etmekte olan "İzmir İli Buca İlçesi, Muhtelif Mahalleleri Atıksu, Yağmursuyu ve Kozagaç 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 Pın 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:emlakistan@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Keş Adresi: izsu@is01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvan: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



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

02.02.2022

gerekmektedir.

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

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

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

Aysel ÖZKAN
Genel Müdür V.

Ek:

- 1- CD (Su Kuyuları Koruma Alanını Gösterir Kroki (1 Adet)
- 2- Otokent ve Günerçam Dereleleri 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 görevli 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:emlakistimlik@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Keşif Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861



Gereği:
Buca Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

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

02.02.2022

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS40338PH3 Pin Kodu :74932

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

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

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

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

Keş Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861







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

ÇOK İVEDİ

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

DAĞITIM YERLERİNE

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

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

A. Yüzey ve Yeraltı Suları Açısından;

Konuya ilişkin ilgi (b) yazımızda, yapılan incelemede görüş sorulan planlama alanının içerisinde "Buca Su Kuyuları Koruma Alan"nın kaldırıldığından 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, Kozagaç, 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 onulanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSUE33RF13 Pin Kodu : 17732
Adres: Çetin Emek Mah. Fethi Bey Sk. No: 1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon: (0232) 293 2559 Faks: (0232) 293 2820
E-Posta: emlakistimlakidairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

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

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



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

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

Bununla birlikte ilgi (c) yazımız ile ilave edilen alanda; bölgede bulunan, acil ve afet durumunda kullanılmak üzere ayrılan sondaj kuyularının sularının arsenik ve nitrat değerlerinin "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" te belirtilen değerlerin üzerinde olması nedeniyle kuyu sularının mevcut içme suyu şebeke sistemine verilebilmesi için onaylı imar planında "**BHA (İZSU)**" olarak ayrılan ve Buca İlçesi, Kızılcıllu 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 sunulmuştur.

Belge Doğrulama Kodu :BSUE33RF13 Pin Kodu :17732

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

Adres:Çetin Emec Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlak@istimlakidairesi@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:Cetin Ermeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

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

E-Posta:emlakistanlikdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağı:www.izsu.gov.tr

Key Adresi: izsu@is01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ÖZDOĞAN

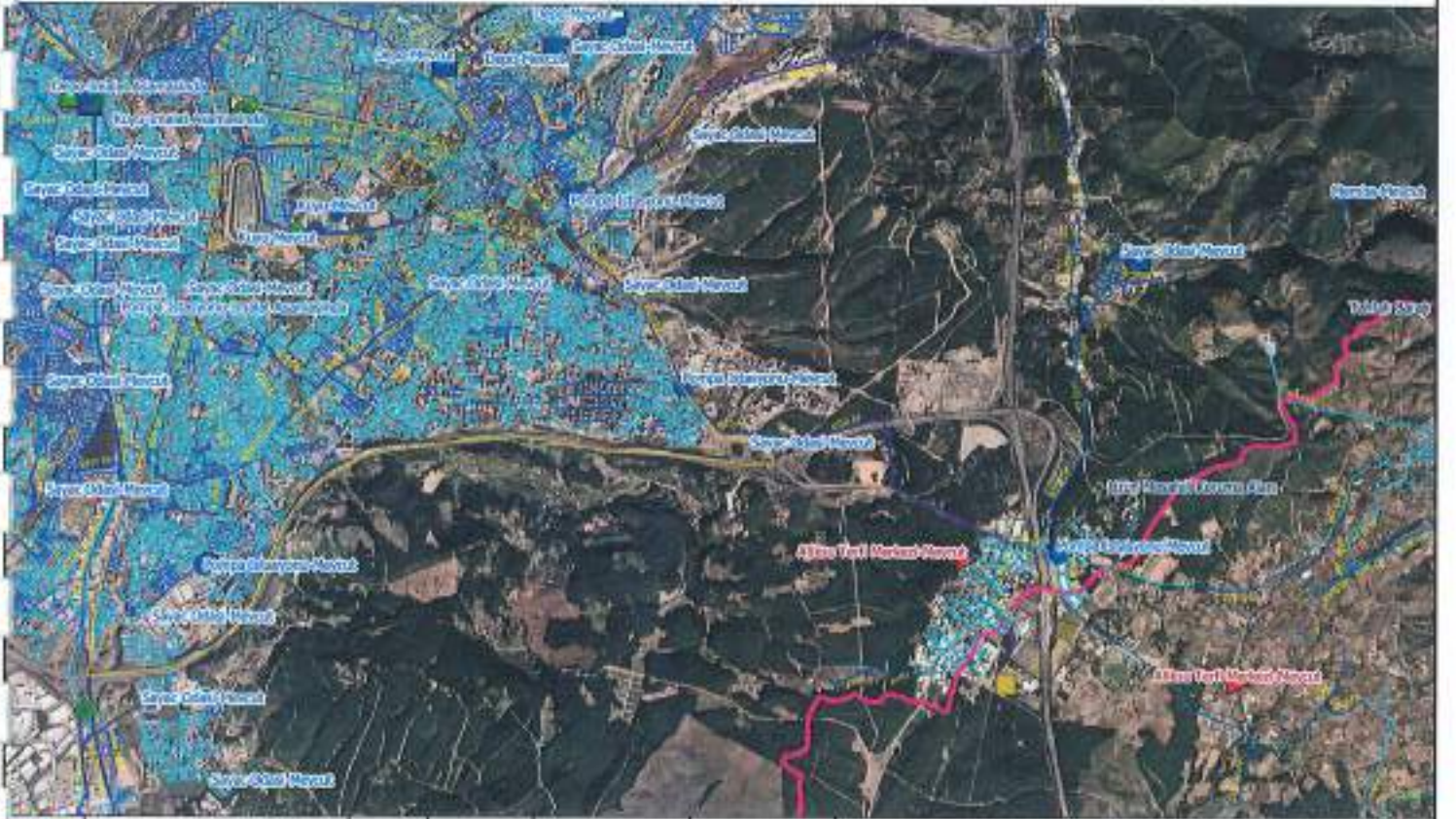
Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: (0 232) 2932861





Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu İçmesuyu Lejanti



İZSU
EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH 07/07/2022

ÖLÇEK 1:45,000

Fatih GÖL
Bilgisayar Teknikeri

Özgür ŞENİM
CBS Şube Müdürü

— Harita Verisi — İfade Hatları
— Rasimhane Verisi
— İpot Edilme
Revizyona varıncık kol bilgisi yoktur. Koordinasyon yapılmıştır.
Çalışmalarda gözlemlenen bulundurulması zorunludur.



**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 SINIRLIAYNI 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 Evrak Kayıt ve Sevk İşlemleri
Evrak No : 29902834 - 804 - 131141
Evrak Tarihi : 30-12-2021

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-48657465-220.03-2499175

21.12.2021

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

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

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

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

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

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer ALBAYRAK

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

Bilgi için: Mehmet Salih
ÇAVUŞOĞLU
İnşaat Mühendisi





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



Sayı : E-58802856-305.99-2728253
Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, 2. Etap İmar Planı
Revizyonu hk.

21.01.2022

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 bulunmamasıyla 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 Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin EK-I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-II (Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi) listelerinde yer alan faaliyetler çerçevesinde değerlendirme yapılması, bu kapsamda yer alan projelerin planlanması durumunda, tekrar Bakanlığımıza/Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

Tabiat Varlıkları kapsamında değerlendirildiğinde; imar planı yapılmak istenilen alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve parsellerde herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak, söz konusu alanın; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden alınması; bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde, plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmî 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 : izmircevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN

Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Şehir Plancısı

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Telefon No:(232) 341 68 00-

1238



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

"8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

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

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları 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 : izmircevreshehircilik@is01.kep.tr

Bilgi için: Burcu DOĞAN

Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Şehir Plancısı

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

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 yazımız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Belediye Başkanlığımızca 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 buldukları 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 : izmircevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Barcu DOĞAN

Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Şehir Plancısı

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

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.esb.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 : izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Bureu DOĞAN

Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Şehir Plancısı

E-posta : izmir@esb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.esb.gov.tr

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

T.C.

Evrak No: 29902834 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Evrak Tarihi : 29-12-2021 Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-98572940-115-15671

29.12.2021

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) Buca Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.12.2021 tarihli ve 80393981-115.01.99-120734 sayılı yazısı.
b) Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı (İnşaat ve Bakım Şube Müdürlüğü)'nün 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-1DS4-4980-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: meteoroloji@genelmudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Haşim CEYHAN
Haberleşme Teknisyeni



SDP 115 İmar ve Şehircilik İşleri
Evrak No: 129902834 - 115 - 130435
Evrak Tarihi: 28-12-2021



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



Sayı : E-46065885-115-15151

Konu : Buca İlçesi 2. Etap İmar Planı Revizyonu

28.12.2021

METEOROLOJİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

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

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

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

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Cengiz AKIN
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

Keş: meteoroloji@genelmuudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlhami İNAN
Tekniker





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

Sayı : E-98572940-754-76964

13.06.2022

Konu : Buca İlçesi, 2.Etap İmar Planı Revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

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

Davut ÖZTÜRK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Adres: 24. Sokak No:51 35290 Güzeyalı/İZMİR

Telefon: Tel: (0232) 285 39 65 Faks: (0232) 285 45 47

Keş: 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: Kütükhöy Alibey Caddesi No:4 06120 Kalaba, Keçiören/ANKARA

Bilgi için: İlhami İNAN

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

Mühendis

Keş: meteoroloji.genelmuodurlugu@hs01.kep.tr





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 : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr

Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR

E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Adem YILDIZ
Milli Emlak Uzmanı

Telefon No:(232) 341 68 00-

2209



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Jandarma Komutanlığı

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

01 Haziran 2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

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

1. İzmir ili Buca İlçesi sınırları içerisinde kalan ve ekte gönderilen alana yönelik imar planı revizyon çalışmalarına başlanıldığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8(e) maddesi kapsamında İmar Planı çalışmalarına esas olacak kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ilgi sayılı yazı ile bildirilmiştir.
2. Buca Belediyesi Başkanlığının ilgi talebinin 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: 1G035EGY02@jgnk.tsk İnternet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Keş Adresi: jandarmagenelkomutanligi@ts01.kep.tr

Bilgi için: J.Asb.Kd.Bçvç. Adnan YERLİKAYA

Hrk ve Egt.Ks.Amr

Telefon No: +90 (324)238 5993

Belgeyi Çıkarın Birim: Hrk. ve Egt.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 görüşünüz ile birlikte ivedilikle Başkanlığınıza iletilmesi istenmiştir.

Buca ilçemizin her geçen gün artan nüfus yoğunluğuna bağlı olarak Buca İlçe Emniyet Müdürlüğünüz 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,


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

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

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

15.06.2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

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

Bahsi geçen alan ile ilgili olarak, daha önce ilgi (b) sayılı yazınız 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://imza.egm.gov.tr>

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

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





T.C.
BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E.80393981-045 -66493

13.05.2022

Konu : Kurum Görüşü Hk.

İZMİR İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜNE

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

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) yazımız 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 kurum maddesi kapsamında değerlendirilerek tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.


Murat Gürkan ATBAŞI
İnşaat Mühendisi

İzmir Emniyet Müdürlüğü		
İnşaat Emlak İdaresi Müdürlüğü		
BAKTI	TARİHİ	13.05.2022
	SAYI	04
HAVALE	GEBEĞİ	İnşaat Emlak İdaresi
	NO.	

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

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

22/12/2021

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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


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

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

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

Gereğini arz ederim,


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



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



Sayı : E-54495999-754-1912948

05.01.2022

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

DAĞITIM YERLERİNE

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

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

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelendiğinde;

1- Görüş istenilen alan içerisinde, işletme halinde olan "Tahtalı Barajı Artırılmış 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 Genelgesi 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 yapıncaya 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 Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız 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 yazınız.

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) yazınız 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 Müdürlüğümüze 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) yazınızda 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.gnlrmud@bs01.kep.tr

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





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



Sayı : E-28640755-754-4838761

11.03.2022

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

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : T.C. Buca Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 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>

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

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

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mustafa DÖNMEZ

Biyolog

Telefon No:(236) 217 10 61-

342





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



Sayı : E-28640755-754-5925329

10.06.2022

Konu : İzmir, Buca, Plan Çalışma Sınırı

DAĞITIM YERLERİNE

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

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

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

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Adil ŞENCAN
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne
İzmir İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Tevfikkiye 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 Mahallesi'nin 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://izmirornm.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.tsm1.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-cbys>

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

03122126420

0312236984

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. Tütkocağı 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



Sayı : E-49752846-754-1262056

Konu : buca ilçesi 2. etap imar planı revizyonu

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- 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 - ALIĞA EİH, 154 KV KARABAĞLAR - BUCA Enerji İletim Hattı ve KARABAĞLAR-BUCA KABLO Hattı'na isabet ettiği tespit edilmiştir.

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

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hatları ve kablo hattına ait direk yeri ve irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi, Kablo hattı boyunca yapılaşmaya izin verilmemesi ve imar çalışmalarının bu yönde yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Gökçe BİLGİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Uğur ŞEKER
BÖLGE MÜDÜRÜ V.

Ek: Sayısal Veri (*.ncz)(ITRF96- 3 Derece)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 782495C7-C8D6-4856-87C7-B7514EDF485A

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

Üniversite Cad. No:57 Ağacli Yol Bomova/İZMİR Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232)

477 13 15 E-mail :3grupind@teias.gov.tr

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATQ: 165458

KEP Adresi : teias.3bolgemd@hs01.kep.tr

Bilgi için:Derya ÖZER
Şehir Plancısı



SDP : 115 - İmar ve Şehircilik İşleri
Evrak No : 29902834 - 115 - 3558
Evrak Tarihi : 10-01-2022



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



Sayı : 43940819-405.02.99 - E.2491827/338
Konu : Kurum Görüşü

05/01/2022

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 08/12/2021 Tarih ve 120734 Sayılı Yazınız

İlgi yazınıza konu olan, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda yapılması planlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" çalışmalarını işi kapsamında, söz konusu alan harita üzerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait St 16" Buca RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16 Bornova-Torbali Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16 Uzundere RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına ve St 8 ESBAŞ RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hatlarına en yakın mesafelerinin sırasıyla yaklaşık 630 m., 620 m., 500 m. ve 320 m. olduğu tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu, çalışma yapan İdareye ait olacaktır.

BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasında Kurulumuz açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Ayrıca İzmir İlindeki düşük basınçlı fabrika dağıtım hatları ile şehir içi dağıtım hatlarının işletmelerinin İzmir İli, Dağıtım Lisansı Sahibi İZMIRGAZ A.Ş. tarafından yapılması nedeniyle ilgili kurumdan da görüş alınması uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: VYU01JDeHBSYndSaXhrKlnDUnpKdz09

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Erişim ESEF
Birci Görevlisi (Barın)
05/01/2022

Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Kemalpaşa/İZMİR
Telefon : 0 (232) 887 1720
Faks : 0 (232) 887 1520
İnternet Adı : 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



[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

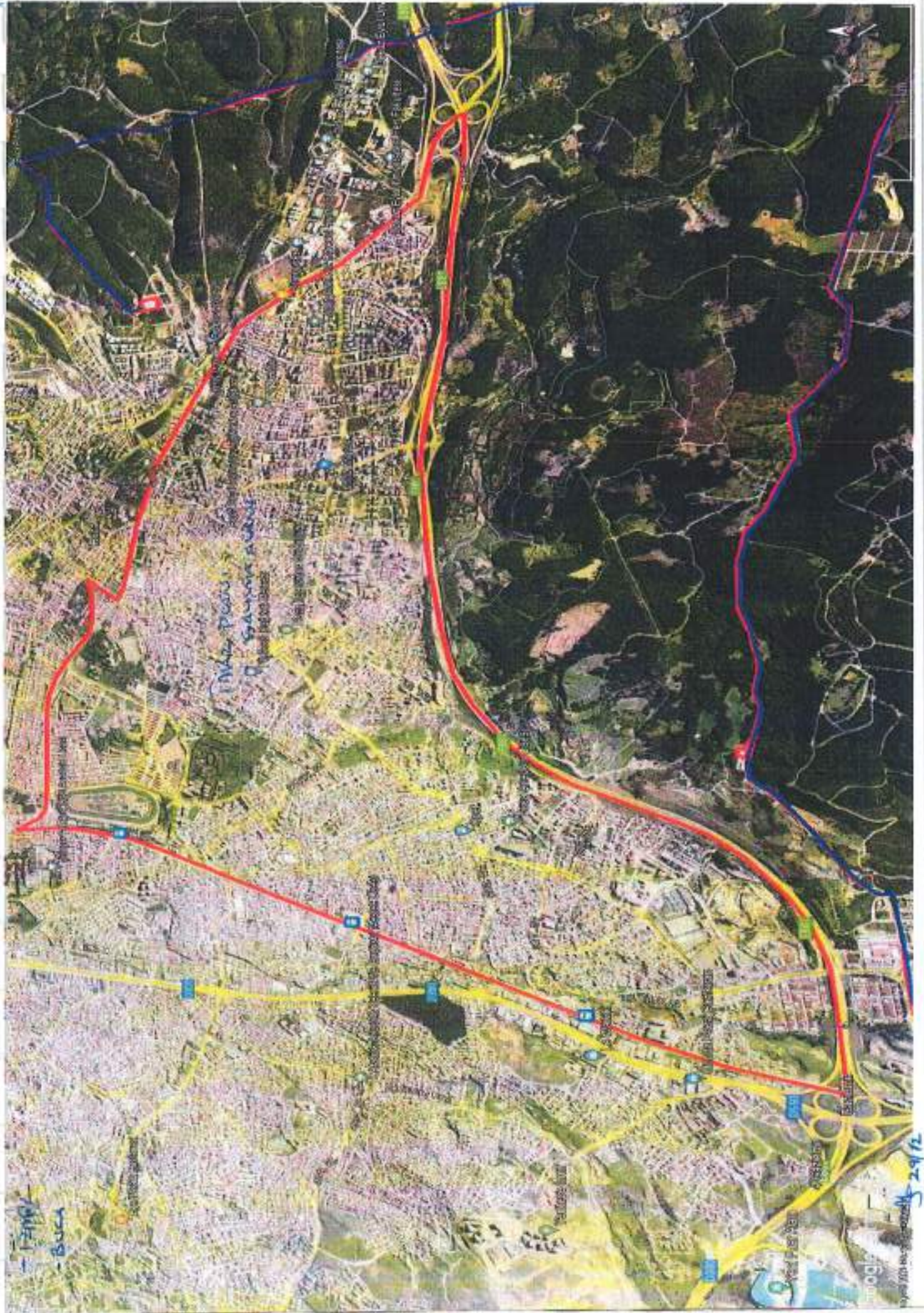
[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

987CAAD543A96099

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZA DİR.

Bu esnada [Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Bilgi için : Nilgün ERGÜN
Kemaşpaşa/İZMİR Kademli Büro Görevlisi
Telefon : 0 \(232\) 887 1720 Telefon : 02328871728
Faks : 0 \(232\) 887 1520 e-Posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr Kep Adresi : botas.izmir-sm@hs01.kep.tr](http://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys adresinden doğrultü abilitiniz. Doğrulama Kodu: VjVl/b1JelHhYudSaXhrRihUmpKde09</p></div><div data-bbox=)





- Aldi
- Bucca

New Orleans
Louisiana

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



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" çalışmalarını işi kapsamında, söz konusu alan harita üzerinde incelenmiş olup, Kurumumuza ait St 16" Buca RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16" Bornova-Torbali Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına, St 16" Uzundere RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hattına ve St 8" ESBAŞ RMA Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim Hatlarına en yakın mesafelerinin sırasıyla yaklaşık 630 m., 620 m., 500 m. Ve 320 m. olduğu tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAS Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinin 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.

BOTAS teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, İzmir İli, Buca İlçesi sınırlarında kalan ve yazı ekinde gönderilen uydu görüntüsünde (Ek-1) sınırları belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasında Kurulumuz açısından herhangi bir sakınca görülmektedir.

Ayrıca İzmir İlindeki düşük basıncılı fabrika dağıtım hatları ile şehir içi dağıtım hatlarının işletmelerinin İzmir İli, Dağıtım Lisans Sahibi İZMİRGAZ A.Ş. tarafından yapılması nedeniyle ilgili kurumdan da görüş alınması uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys/adresinden> doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: QVh00UdcSFZrcU5QeEdLVBYSjTZ1Zz09

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

Bilgi için : Nilgin ERGUN
Büro Sorumlusu
Telefon : 02328871728
e-Posta : nilgin.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



[E-İmzalı]
Murat DEMİR
Başmühendis

[E-İmzalı]
Ahmet BAYRAM
Müdür

EK:

1- Uydü Görüntüsü (1 Sayfa)

4F47080722642979

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

Bu e-imza <http://www.turkiye.gov.tr/botas-ehyadresinden> doğrulanabilmektedir. Doğrulama Kodu: QVh00UdCSEZacU5QcGdLV0Y5d1Z1Zz09

Adres : Uşak Yolu 32.Km. Sütçüler Köyü Mevkii Bölge için : Nilgün ERGÜN
Kernalspaşı İZMİR Büro Sorumlusu
Telefon : 0 (232) 887 1720 Telefon : 02328871728
Faks : 0 (232) 887 1520 e-Posta : nilgun.ergun@botas.gov.tr
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr Kep Adresi : botas.izmir-snr@hs01.kep.tr







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



Sayı : E-66017023-165.99-2214295

22.02.2022

Konu : (EKEV)İzmir İli Buca İlçesi 2.Etap İmar
Planı Revizyonu Güney Kısmı
(35.25/1285)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Buca Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2021 tarihli ve 120734 sayılı yazısı.

İzmir İli, Buca İlçesinin güney kesimini kapsayan ilgi yazı ekinde sınırlan belirtilen alana yönelik,1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanacağını bildirilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi kapsamında kurum görüşünün bu doğrultuda bilgi-belgelerin iletilmesinin istendiği ilgi yazı incelenmiştir.

Yaklaşık 1300 hektarlık alana yönelik görüş istemi Müdürlüğümüz Uzmanlarınca hem arşiv hem de yerinde yapılan incelemeler sürdürülmektedir. Planlama alanı içerisinde İnönü Mahallesi, 505 574 ve 748 imar adalar yer alan İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 tarih ve 2015 sayılı kararı ile revize edilerek son şeklini alan Buca Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. Buca Kentsel Sit Alanına yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.07.2017 tarih ve 6228 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı, 30.05.2019 tarih/ 9207 sayılı kararı ile de 1/500 ölçekli yerleşim planı yürürlüktedir.

İlk etap yerinde yapılan inceleme çalışmalarında İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesinde 2863 sayılı yasanın 6. ve 7. maddeleri kapsamında tescille önerilecek yapılar tespitlerinde bulunulmuştur. Ancak 6. ve 7. maddeleri kapsamında tescille önerilmesi düşünülen İnönü Mahallesi 550 ada 21 parselin içerisine girilmemiştir. "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının malikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığınca görevlendirilmiş uzmanlara, gerektiği zaman, varlığın kontrolü, incelenmesi, harita, plan ve rölevesinin yapılması, fotoğraflarının çekilmesi, kalıplarının çıkarılması için izin vermeye ve gereken kolaylığı göstermeye mecburdurlar. Ancak, görevliler konut dokunulmazlığı ve aile mahremiyetini ihlal etmeyecek tarzda faaliyetlerini yürütürler." denilen 2863 sayılı yasanın 19. maddesi hükümleri gereğince İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan İnönü Mahallesi 550 ada 21 parselde tespit çalışmalarının yapılmasını sağlanmaya yönelik Müdürlüğümüz ile irtibata geçilmesi,

Planlama alanında mevcutta tescilli ve tescille önerilecek taşınmazların ve bunların koruma alanında tespitlerinde altlık olacak sayısal kadastral ve halihazır verilerin CD ortamında Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda,

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1835F58-56B8-4D09-8806-B12575E42FF8

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

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için:Zülfikar Abbas
DEMİR
Şehir Plancısı



Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek: Planlama Alanı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

İzmir Kadastro Müdürlüğüne
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)(Ek konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1835F58-56B8-4D09-8806-B12575E42FF8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-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:Zülfiğar Abbas
DEMİR
Şehir Plancısı





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



Sayı : E-66017023-165.99-2762205

03.08.2022

Konu : (EKEV) (Kurum görüşü) İzmir İli, Buca İlçesi, Güney Bölgesi Plan Çalışmalarında tescil-tespit yönelik kurul kararı hk. (35.25/1285)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 01.08.2022 tarihli ve E-66017023-165.02.03-2710296 sayılı yazısı.

İzmir İli, Buca İlçesi, İnönü Mahallesinde bulunan ilgi yazı ekinde dağıtımı yapılan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **30.06.2022 tarih ve 14276 sayılı** kararı gereğince 154 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 14, 15, 16, 17, 18, 19 numaralı parsellerde yer alan Şirinyer Hipodromun tarihi sit olarak, Buca İlçesi, İnönü Mahallesi 160 ada 51 parseldeki Giroud Köşkü Harasının korunması gerekli kültür varlığı niteliği tespit edilmiş olup, tescille ilişkin Kurumunuz çalışmalarıyla ilgili görüşlerin 13.3.2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının ve sitlerin tespit ve tescili hakkında yönetmelik' hükümlerinin 6. Maddesi gereği 45 gün içinde Müdürlüğümüze iletilmesi, iletilmemesi halinde görüşünüz olmaksızın konunun Koruma Bölge Kuruluna sunulacağı, bu süreçte söz konusu taşınmazlarda herhangi bir inşai ve fiziki uygulamada bulunulmaması ile,

Bahsi geçen taşınmazların mülkiyet durumları ile ED50 6 derece olacak şekilde sayısal verilerin Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek: 30.06.2022 tarih ve 14276 sayılı kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Kültür ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73F7DF05-1A80-44D5-AB82-037A91C5AE95

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

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR

Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44

Fax: (0232) 483 25 84

KEP Adresi : izmir1kuru@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zülfiğar Abbas
DEMİR
Şehir Plancısı



İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü)
Dsi 2. Bölge Müdürlüğü - İzmire
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü (İzmir)ne
İzmir Orman Bölge Müdürlüğüne
İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne
İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne
İzmir Kadastro Müdürlüğüne
İzmir Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne
Buca Tapu Müdürlüğüne
Buca Kadastro Birimine
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73F7DF05-1A80-44D5-AB82-037A91C5AE95

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-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:Zülficar Abbas
DEMİR
Şehir Plancısı

