



BUCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR 6. İDARE MAHKEMESİ'NİN 30.06.2025 TARİH; E:2024/170, K:2025/987 İLE E:2024/171, K:2025/989 SAYILI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 432 ADA 3 PARSEL VE 708 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

UİP- 351112836

Buca Belediyesi Meclis

Karar Tarihi: 04.11.2025

Buca Belediyesi Meclis

Karar Sayısı: 2025/194

Meclis Karar No : 04.301
Meclis Karar Tarihi: 08.07.2026

Görkem DUMAN

Mimar

Buca Belediye Başkanı



AĞUSTOS 2025

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	4
MÜLKİYET DURUMU.....	6
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜREÇLERİ	8
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12



Şekiller

Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği	3
Şekil 2 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	7
Şekil 3 29.08.1988 Plan Örneği.....	8
Şekil 4 09.04.1990 Plan Örneği.....	9
Şekil 5 19.02.2007 Plan Örneği.....	10
Şekil 6 26.07.2023 onay tarihli İptal Olan Plan Örneği	11
Şekil 7 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Örneği.....	12
Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Plan Hükümleri Örneği.....	13

Ekler

Ek-1 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı Kurul Kararı

Ek-2 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı Kurul Kararı ekinde gönderilen proje

Ek-3 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı Kurul Kararı

Ek-4 27.01.2022 Tarih ve 14068 Sayılı Yazımız

Ek-5 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.02.2022 Tarih ve E.2246771 Sayılı Yazısı

Ek-6 İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı Kurul Kararı

Ek-7 İzmir 6. İdare Mahkemesi' nin 30.06.2025 tarih ve 2024/170 E. - 2025/987 K. sayılı kararı

Ek-8 İzmir 6. İdare Mahkemesi' nin 30.06.2025 tarih ve 2024/171 E. - 2025/989 K. sayılı kararı)

Ek-9 Mülkiyet Raporu

Ek-10 21.08.2025 tarih ve 101938 sayılı ve 26.08.2025 tarih ve 104073 sayılı kurum görüş yazılarımız.

Ek-11 TCDD. 3. Bölge Müdürlüğü'nün 19.09.2025 tarih ve 1378242 sayılı kurum görüşü

Ek-12 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın 19.09.2025 tarih ve 3039456 sayılı kurum görüşü.

PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

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



Şekil 1 Uydu Görüntüsü Örneği

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

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

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

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

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

yeterlilikte plan notlarının oluşturulduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yeniden hazırlanarak iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

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

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

Söz konusu kararlarda 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının özetle;

Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu olduğu,

Plan değişikliğinde, dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağını plan notlarında açıkça belirtilmiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı,

432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı; söz konusu alana ilişkin "Demiryolu Alanı" plan kararının öngörülmemiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırılık teşkil etmediği,

29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, 708 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan "Konut Alanı" plan kararının, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; benzer şekilde, geçmiş tarihli planlarda 432 ada 1 parselin batısında öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararının da yine dava konusu plan değişikliğiyle kaldırıldığı,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında, plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanlarının "Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı; bu yaklaşımın, tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacına yönelik koruma ilkesiyle örtüştüğü; ayrıca, söz konusu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlayıcı olan ve alan bütününde "resmi kurum"

fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı ile de uyumlu olduğu,

Bu gerekçeler doğrultusunda, dava konusu 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanlarının "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmasının ve söz konusu alanlarda "Konut Alanı" veya "Ticaret/Hizmet" fonksiyonlarının  ng r lmemesinin, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına ve koruma kurulu kararlarına uygun olduğu,

Dava konusu plan değişikliği kapsamında, plan onama sınırı içinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda  ng r len "3 metre genişliğinde Yaya Yolu" plan kararının, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı olarak, 432 adadaki parsellerde yer alan yapılara erişim sağlamak amacıyla getirildiği ve planda belirlenen işlevi yerine getirebilecek uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu,

Ancak, dava konusu 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel için  ng r lm ş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararında, alanda yer alacak kamu kurum veya kuruluşunun adının parantez içinde belirtilmesi gerekirken belirtilmediği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi uyarınca, durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili Bakanlık veya kuruluşun görüşünün alınmasının zorunlu olduğu açıkça düzenlenmiş olmasına rağmen, davacı idare ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın görüşünün alınmamış olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve plan tekniğine aykırı olduğu gerekçesiyle plan iptali kararı verilmiştir. (Ek)

Bu doğrultuda, Mahkeme'nin iptal kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda yeni bir imar planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

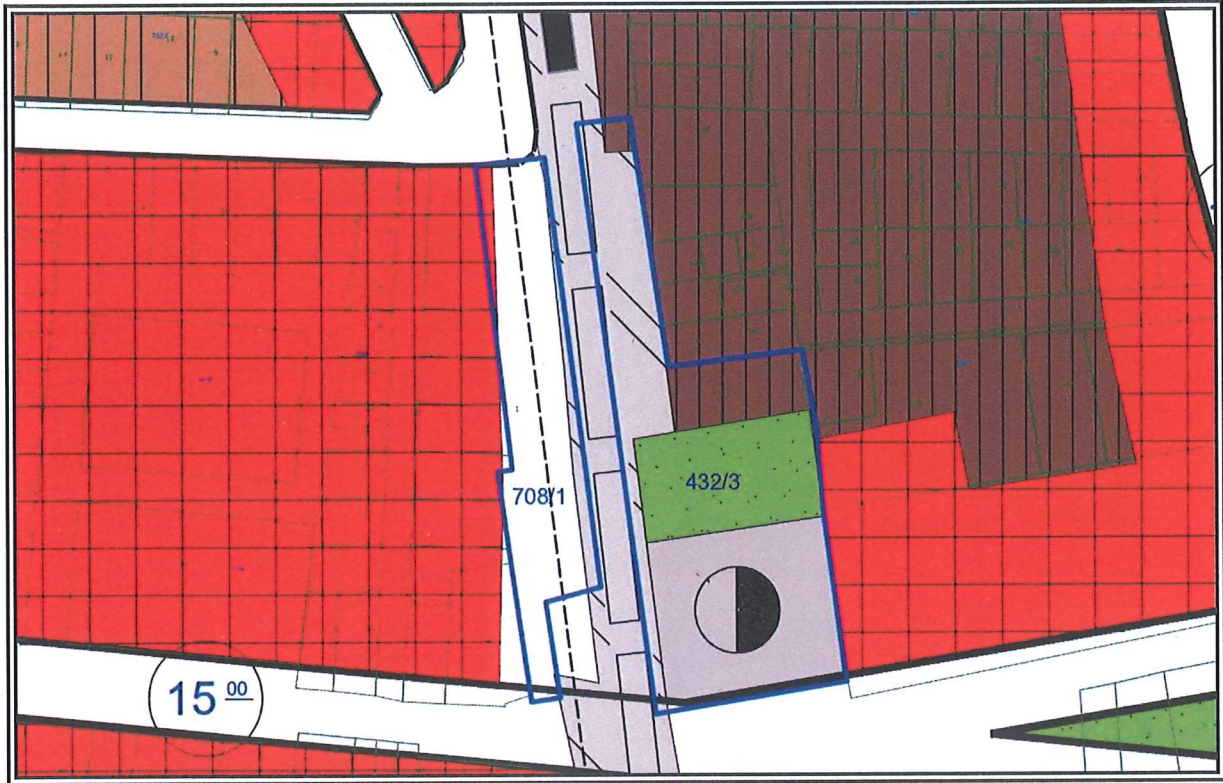
MÜLKİYET DURUMU

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

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

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

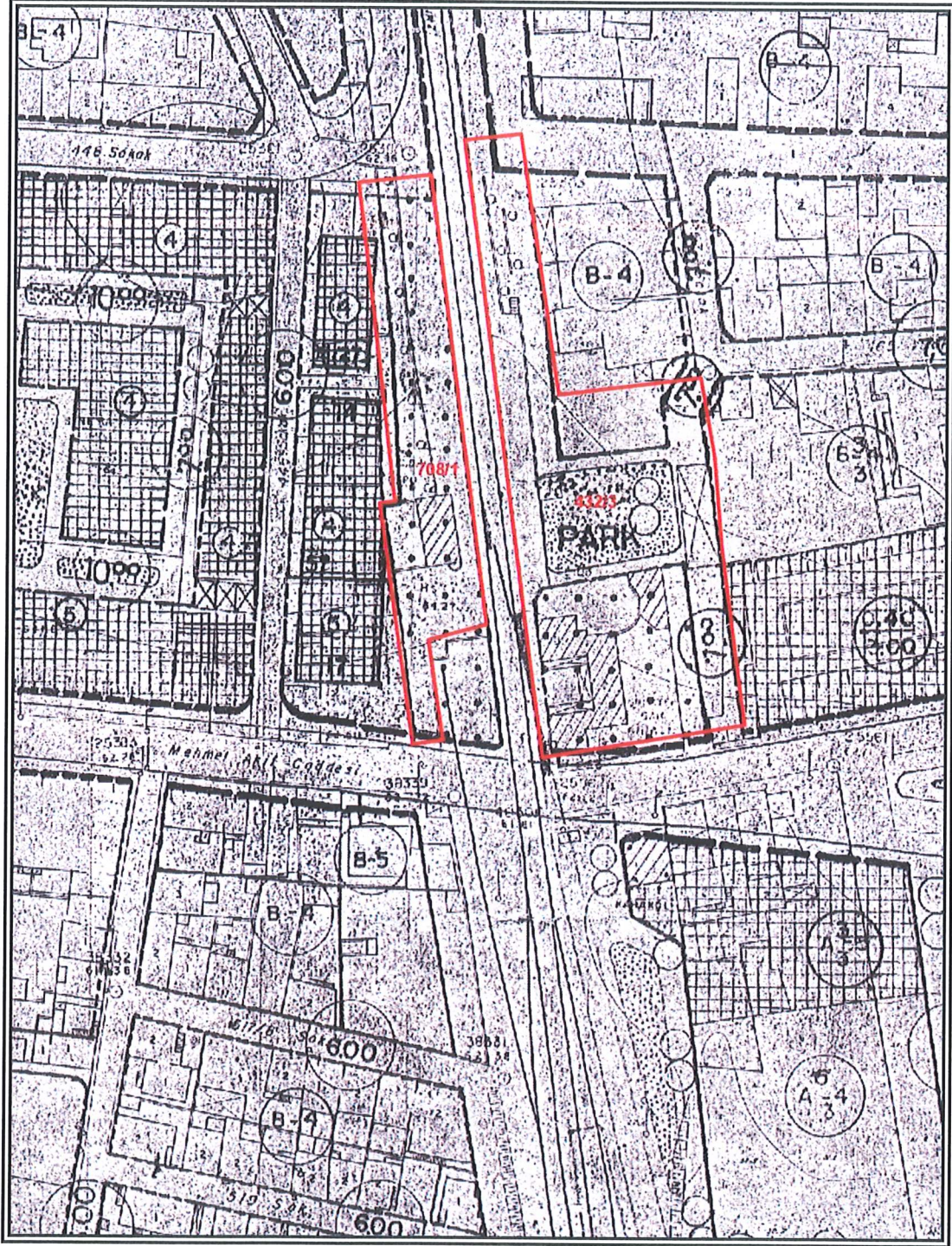


Şekil 2 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜREÇLERİ

Buca 1.Etap Genel Revizyon Uygulama İmar Planı:

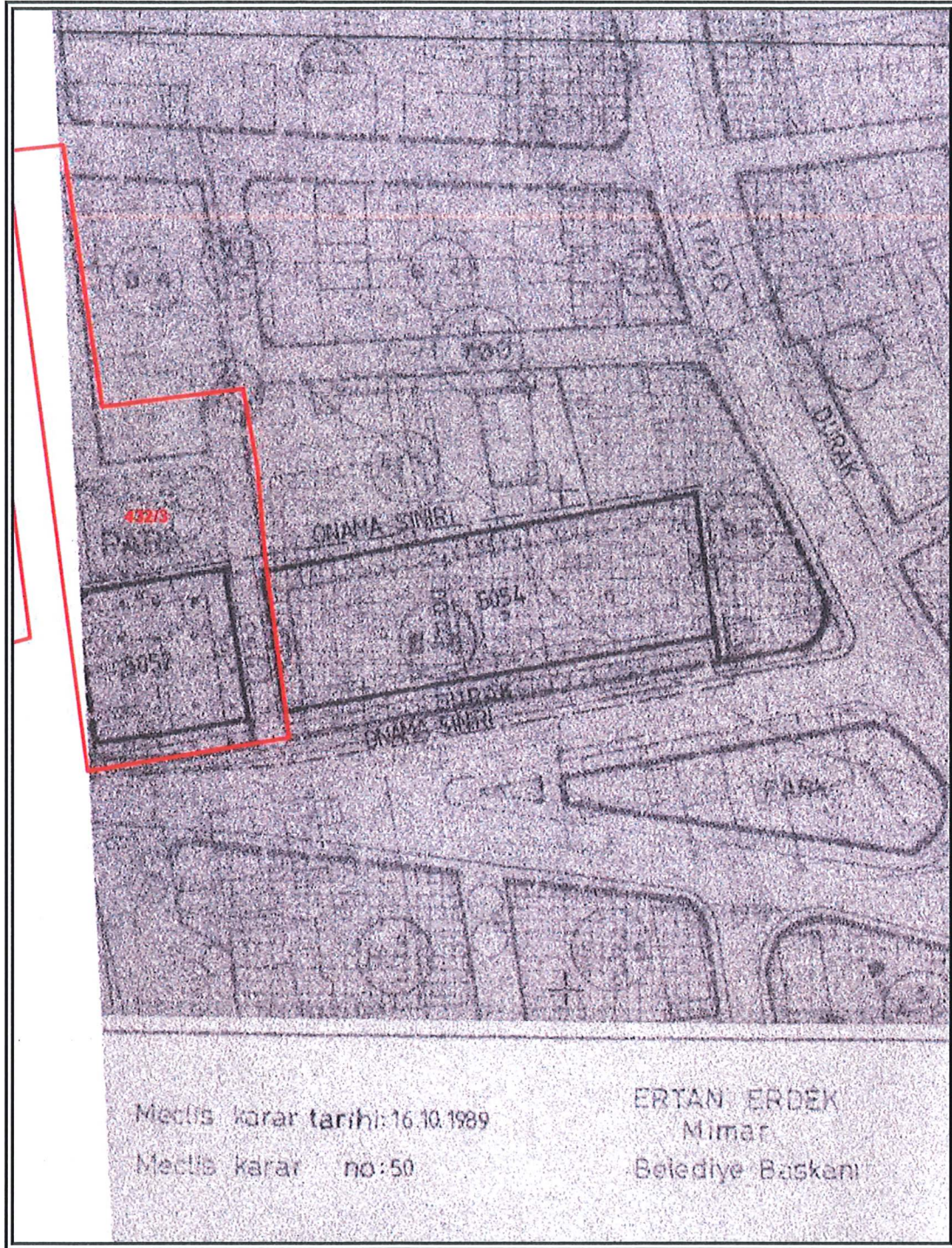
Aşağıda örneği görülen Buca 1.Etap Genel Revizyon İmar Planı 29.08.1988 yılında onanmıştır.



Şekil 3 29.08.1988 Plan Örneği

09.04.1990 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

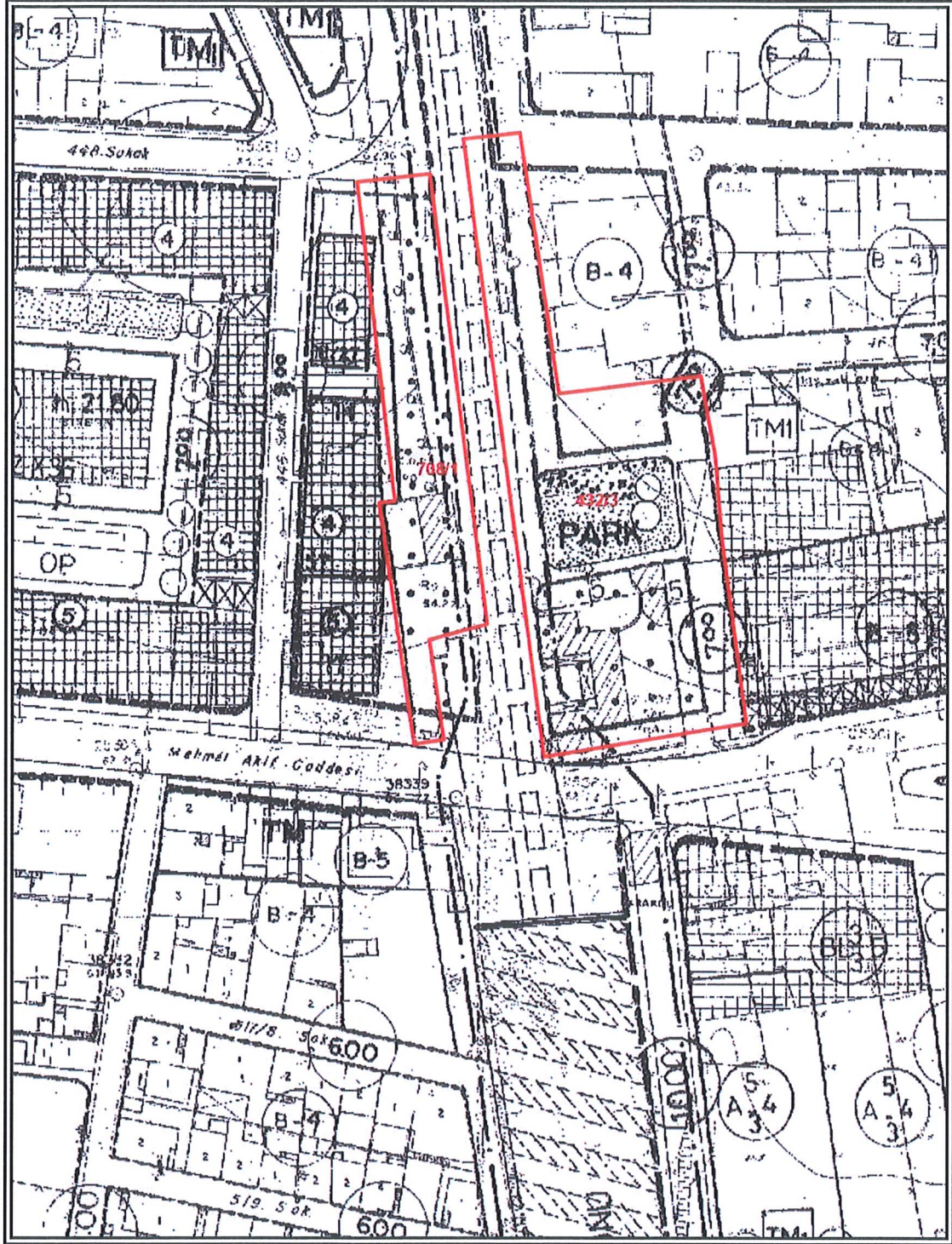
Şirinyer Tanşas karşısına toplu taşıma araçlarına durak yeri ayrılmasına (5054 ada 4, 5, 6 nolu parseller önünde arkad bırakılması ve arkad önünde 3 m'lik bir cep şeklinde tretuvar düzen yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 09.04.1990 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 4 09.04.1990 Plan Örneği

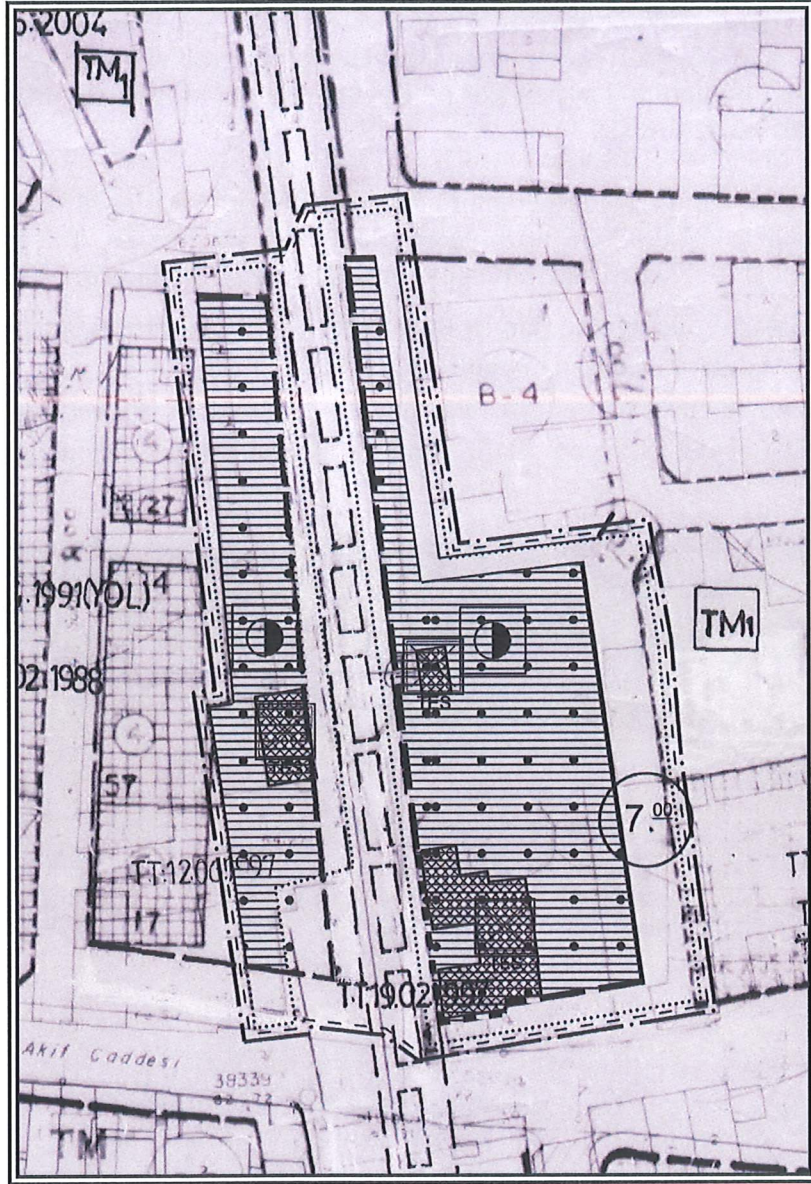
19.02.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

İzmir Banliyö Sistemi geliştirilmesi projesi Buca Belediyesi ilçe sınırları içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon ve aktarma merkezlerinin imar planı değişikliği 19.02.2007 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 5 19.02.2007 Plan Örneği

26.07.2023 onay tarihli UİP-351003459 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 6 26.07.2023 onay tarihli İptal Olan Plan Örneği

T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından anılan plan değişikliğine ilişkin olarak; Belediyemiz, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan iki ayrı davada, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025 tarihli ve E:2024/170, K:2025/987 ile E:2024/171, K:2025/989 sayılı kararlarıyla plan değişikliğinin iptaline karar verilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İZMİR 6. İDARE MAHKEMESİ'NİN 30.06.2025 TARİH;
E:2024/170, K:2025/987 İLE E:2024/171, K:2025/989
SAYILI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN
432 ADA 3 PARSEL İLE 708 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİMLER

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

RESMİ KURUM ALANI
(TCDD Gar ve İstasyon Alanı)

KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ PARSEL

TESCİLLİ YAPI

KORUMA ALAN SINIRI

PLAN NOTLARI

- Yürürlükteki imar mevzuatına, 1/1000 Ölçekli Buca İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Plandaki kullanım kararı esas olmakla birlikte; restorasyon projesi ile, tescilli yapının hangi işlevde kullanılacağına İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu karar verir.
- Plan Onama Sınırı içerisinde her türlü inşai fiziki uygulama öncesi İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Plan Hükümleri Örneği

Konunun Sayın Meclisimizce incelenip bir karar oluşturulması hususunu arz ederim.

F.Uzay FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

Ayşe KALAFAT

Şehir Plancısı

Plan ve Proje Müdür V.

EKLER



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

Sayı : E-66017023-165.02.03-1798371

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mah. 432
ada, 3 parsel ile 708 ada 1 parsel deki
Tescilli Taşınmazların Korunma Alanının
Belirlenmesi hk. (35.002/460)

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı** Kurul kararı ekte gönderilmektedir.

2863 sayılı kanunun "Tespit ve Tescil" başlıklı 7. ve "Koruma Alanlarında Karar Alma Yetkisi" başlıklı 8.maddelerinde 08.10.2013 tarihli ve 6498 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler 11.10.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2863 sayılı kanunla değişik 7.maddesinde "Tescil kararları, tescil olunan taşınmazın kadastral bilgileri ile birlikte, tapu siciline şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tek yapı ölçeğindeki kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarına ilişkin tescil kararları, 11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca maliklere tebliğ edilir. Sit alanlarının, tabiat varlıklarının ve tek yapı ölçeğinde tescil edilen taşınmazlarda dahil olmak üzere malikleri idarece tespit edilemeyen taşınmazların tescil kararları Resmi Gazete'de duyurulur ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süreyle yayımlanır..."

2863 sayılı kanunla değişik 8.maddesinde "Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir. Korunma alanlarına dair Koruma Bölge Kurulu kararları 7201 sayılı kanun uyarınca maliklere tebliğ edilir. Malikleri idarece tespit edilemeyen kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tesciline ilişkin kararlar, Resmi Gazete'de ilan yoluyla duyurulur ve Bakanlığının internet sayfasında bir ay süreyle yayımlanır..."denilmektedir.

2863 sayılı Kanunun 08.10.2013 tarihli ve 6498 sayılı kanun ile değişik 7. maddesi hükmü gereğince;

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 parsel ve 708 ada 1 parselde yer alan tescilli taşınmazların korunma alanı olarak belirlenen 154 Ada, 5 Parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Korunma Alanındadır" kaydının konulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1B6FB48-052E-4597-AA26-B5017663B829

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

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için:M. Ulaş ÖZKAN
Mimar
Telefon No:(232) 489 00 81-
146



Ek: 12773 Sayılı Kurul Kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına
Buca Tapu Müdürlüğüne
Buca Kadastro Birimine

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
kvenvanter@ktb.gov.tr
İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Kaymakamlığına
Tcdd 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)ne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F1B6FB48-052E-4597-AA26-B5017663B829

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

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: M. Ulaş ÖZKAN
Mimar
Telefon No: (232) 489 00 81-
146





T.C.

**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR**

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 27.09.2021-434

35.002/460

KARAR TARİHİ VE NO : 27.09.2021-12773

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Devlet Demir Yolları ve Limanları İşletme Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 19.04.2021 tarih ve 12196 sayılı kararımızla rölövesi uygun bulunan Şirinyer Gar Binaları ve müştemilatlarının 2863 sayılı yasanın 8. Maddesi kapsamında korunma alanının belirlenmesine ilişkin 24.09.2021 tarih ve 958478 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi yapılan görüşmeler sonucunda,

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlarda tren garını oluşturan yapıların ve açık alanların çevresel ilişkileri, imar planı kararları ve yapılaşmış çevrenin teşekkülü ile birlikte değerlendirildiğinde, korunma alanının tescilli parseller ve bu parsellerin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan 154 ada 5 parsel ile sınırlandırılmasına, 5 parsel ile ilişkin tapu kütüğünün beyanlar hanesine korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının korunma alanında olduğuna yönelik şerh işlenmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

BAŞKAN
Emre KARAHAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yusuf AKYAZICI
İMZA

ÜYE
Fatma YILMAZER
İMZA

ÜYE
Özgü YILDIRIM
İMZA

ÜYE
Dr. Selda ÖZGÜN CİRTİL
İMZA

ÜYE
Zeliha DEMİREL
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Ayşe KALAFAT
Buca Belediye Başkanlığı
İMZA



SDP 116 İmar ve Şehircilik İşleri
Evrak No: 29902834 - 115 - 117810
Evrak Tarihi: 01-12-2021

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-66017023-165.02.03-1929646

25.11.2021

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mah. 432
ada, 3 parsel ve 708 Ada 1 Parselde
bulunan tescilli istasyon ve lojman
yapılarının Restitüsyon ve Restorasyon
projeleri hk. (35.002/460)

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı karar ekte gönderilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek:

- 1 - 13020 Sayılı Kurul Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Restitüsyon Projesi (5 Pafta)
- 3 - Restorasyon Projesi (2 Pafta)

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına
Tcdd 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)ne
Sayın Canan BADAY
Ortakapı Mahallesi, Faikbey Caddesi, No:40/27
MERKEZ / KARS

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı) (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı)
İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı)
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı)
Buca Kaymakamlığına (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı)

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun
Gereğince E-İMZA ile imzalandığı
Tastik olunur. 25.11.2021
Büro HACİBEKİROĞLU
Büro Personeli

Doğrulama Kodu: 62B6D3F8-F89C-4CB9-8319-6933E52334C6 Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

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

Bilgi için: M. Ulaş ÖZKAN
Mimar
Telefon No: (232) 489 00 81-
146



Türkiye



T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 09.11.2021-441

35.002/460

KARAR TARİHİ VE NO : 09.11.2021-13020

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılcıllu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Devlet Demir Yolları ve Limanları İşletme Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, 19.04.2021 tarih ve 12196 sayılı kararımız ile rölöveleri uygun bulunan Şirinyer Gar Binaları ve müştemilatlarına ilişkin restitüsyon ve restorasyon projelerinin değerlendirilmesi sonucu alınan 29.06.2021 tarih ve 12482 sayılı kararımız gereği hazırlanan ön onaylı restorasyon projelerini ileten 04.11.2021 tarih ve 106750 sayılı Buca Belediye Başkanlığı yazısı, restitüsyon projeleri, analiz paftalarını ve proje raporlarını ileten 03.11.2021 tarih ve 320767 sayılı TCDD 3. Bölge Müdürlüğü yazısı, sanat tarihi raporunu ileten 08.11.2021 tarih ve 1034937 sayılı TCDD 3. Bölge Müdürlüğü yazısı, proje raporları ve Müdürlük evrakına 08.11.2021 tarih ve 1035189 sayı ile kayıtlı uzman raporu okundu, projeleri, diğer ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeleri sonucunda;

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılcıllu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olan taşınmazdaki istasyon ve lojman binalarına yönelik kararımız eki restitüsyon ve restorasyon projelerini uygun olduğuna, uygulamanın müellif mimarı ve ilgili belediyesi denetiminde yapılabileceğine, uygulama sonucuna ilişkin teknik rapor ve fotoğrafik belgelerin iletilmesinden önce yapı kullanma izni verilemeyeceğine, tuvalet binasına ilişkin restitüsyon ve restorasyon projelerinin iletilmesine karar verildi.

ASIYE YILMAZER
GÜNGEN

BAŞKAN
Emre KARAHAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yusuf AKYAZICI
İMZA

ÜYE
Fatma YILMAZER
İMZA

ÜYE
Özgü YILDIRIM
İMZA

ÜYE
Dr. Selda ÖZGÜN CİRTİL
BULUNMADI

ÜYE
Zeliha DEMİREL
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Ayşe KALAFAT
Buca Belediye Başkanlığı
İMZA



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



Sayı : E-66017023-165.02.03-2068316

03.01.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mah.
tescilli 432 ada, 3 parsel ile 708 ada 1
parselde İmar Planı Uygulaması hk.
(35.002/460)

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **24.12.2021** tarih ve **13244** sayılı karar ekte gönderilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Ek: Kurul Kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Daire Başkanlığı)
İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Buca Kaymakamlığına
TCDD 3. Bölge Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 210659EE-BCBE-4A34-AB7A-D108957448C3

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: M. Ulaş ÖZKAN

Mimar

Telefon No: (232) 489 00 81-

146





T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 24.12.2021-449
KARAR TARİHİ VE NO : 24.12.2021-13244

35.002/460
Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Devlet Demir Yolları ve Limanları İşletme Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan, İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı kararımız ile korunma alanının tescilli parseller ve bu parsellerin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan 154 ada 5 parsel ile sınırlandırılan, 19.04.2021 tarih ve 12196 sayılı kararımız ile rölöveleri, 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı kararımız ile restitüsyon ve restorasyon projeleri uygun bulunan Şirinyer Gar Binaları ve müstemilatlarının içinde bulunduğu imar yürürlükteki imar planı değişmeden imar uygulamasının yapılıp yapılamayacağını soran 20.10.2021 tarih ve 100251 sayılı Buca Belediye Başkanlığı yazısı ve Müdürlük Evrakına 22.12.2021 tarih ve 1118420 sayı ile kayıtlı uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda,

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazın koruma alanında kalan 154 ada 5 parsel dışında kalan alanlarda imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılmasının 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilemeyeceğine, tescilli taşınmazlarda ve koruma alanında; tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği imar planı tadilatının kurulumuza iletilmesine, bu plan tadilatının uygun bulunmasından önce mevcut imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılamayacağına karar verildi.



BAŞKAN
Emre KARAHAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yusuf AKYAZICI
İMZA

ÜYE
Fatma YILMAZER
İMZA

ÜYE
Özgü YILDIRIM
İMZA

ÜYE
Dr. Selda ÖZGÜN CİRTİL
İMZA

ÜYE
Zeliha DEMİREL
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Ayşe KALAFAT
Buca Belediye Başkanlığı
İMZA



T.C.
BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



TÜRKİYE
YUZYILI



Sayı : E.80393981-115.01.06 -14068

İVEDİ
27.01.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mah. tescilli 432
ada, 3 parsel ile 708 ada 1 parselde imar planı
uygulaması hk.

**İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE
KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı.

İlgi Kurul Kararında özetle; “İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazın koruma alanında kalan 154 ada 5 parsel dışında kalan alanlarda imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılmasının 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilemeyeceğine, tescilli taşınmazlarda ve koruma alanında; tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği imar planı tadilatının kurulumuza iletilmesine, bu plan tadilatının uygun bulunmasından önce mevcut imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılamayacağına karar verildi.” denilmektedir.

Konu Müdürlüğümüzce incelenmiş olup; aşağıdaki tespit ve değerlendirmeler yapılmıştır:

- Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; bahse konu 708 ada 1 parsel, kısmen “Tali İş Merkezleri (2. Ve 3. Derece Merkezler)” ,“Kent İçi Yollar” ve kısmen de “Hafif Raylı Sistem”; 432 ada 3 parsel ise, kısmen “Yönetim Merkezleri (Resmi Tesis Alanı)”, “Park ve Dinlenme Alanları”, “Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı”, “Kent İçi Yollar” ve kısmen de “DDY-Hafif Raylı Sistem” kullanım kararında kalmaktadır. Bahse konu parsellerin yaklaşık konumunun işaretlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.
- 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parseli içine alan Buca 1.Etap Genel Revizyon İmar Planı 29.08.1988 tarihinde onanmıştır. Bahse konu parsellerin yaklaşık konumunun işaretlendiği 29.08.1988 onama tarihli plan yazımız ekinde sunulmuştur.
- 432 ada 3 parselin bir kısmını kapsayan “Şirinyer Tansaş karşısına toplu taşıma araçlarına durak yeri ayrılmasına (5054 ada 4, 5, 6 nolu parseller önünde arkad bırakılması ve arkad önünde 3m'lik bir cep şeklinde tretuvar düzen yapılması)” ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 09.04.1990 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu parselin yaklaşık konumunun işaretlendiği 09.04.1990 onama tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yazımız ekinde sunulmuştur.
- Söz konusu parselleri de etkileyen “İzmir Banliyö Sistemi Geliştirilmesi Projesi Buca

Bu belge Buca Belediyesi Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Kep Adresi : bucabeldiyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :

Habibe ÖZKUL

habibe.ozkul@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1568

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek bPmYmcGF kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Belediyesi ilçe sınırları içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon ve aktarma merkezlerinin imar planı değişikliği”, 19.02.2007 tarihinde onanmıştır. Bahse konu parsellerin yaklaşık konumunun işaretlendiği 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yazımız ekinde sunulmuştur.

- Yukarıda bahsedilen Buca 1.Etap Genel Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri ile söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı son halini almıştır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; 708 ada 1 parsel, kısmen “Resmi Tesis Alanı”, “Yol” ve kısmen de “Ticaret/Hizmetler (Zemin ticaret, üst katlar tercihli ticaret veya konut yapılabilir.)” ; 432 ada 3 parsel, kısmen “Resmi Tesis Alanı” , “Yol”, “Park” , B-4 (Bitişik Nizam, 4 kata imarlı) “Konut Alanı” ve kısmen de “Yeraltı Demiryolu Hattı”; kullanım kararında kalmaktadır.
- İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Devlet Demir Yolları ile Limanları İşletme Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

Sonuç olarak; 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselde birden fazla yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan hangi yapıların korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olduğu tarafımızca bilinmemektedir. Kurul Kararında belirtilen plan değişikliğinin yapılabilmesi için korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların kroki üzerinde işaretlenerek, tarafımıza gönderilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; tüm bu bilgiler doğrultusunda, ilgi Kurul Kararında belirtilen tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı için öncelikle, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin gerekip gerekmediğinin ve yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde kullanım kararının ne olması gerektiğine ilişkin kurum görüşünüzün Belediyemize iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



e-imzalıdır
Barış ÖZREÇBER

Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

- Ek : 1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği.
2. 29.08.1988 onama tarihli Buca 1.Etap Genel Revizyon İmar Planı örneği.
3. 09.04.1990 onama tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örneği.
4. 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örneği.
5. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği.

Bu belge Buca Belediyesi Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Habibe ÖZKUL

habibe.ozkul@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek bPmYmcGF kodu ile doğrulatabilirsiniz.

Dahili No: 1568





T.C.
BUCA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Bu belge Buca Belediyesi Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Habibe ÖZKUL

habibe.ozkul@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1568

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek bPmYmcGF kodu ile doğrulatabilirsiniz.





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



Sayı : E-66017023-165.99-2246771

28.02.2022

Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi,
432 Ada, 3 parsel ve 708 Ada, 1 Parsel
(35.25/460)

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 27.01.2022 tarihli ve E.80393981-115.01.06 -14068 sayılı yazınız.
b) 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı.
c) 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür varlıklarını Koruma Bölge kurulu kararı.

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesinde yer alan ve tapunun 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazda ilgi (c) karar doğrultusunda yapılan plan tadilatları çalışmaları kapsamında tescilli yapıların kroki üzerine işlenerek iletilmesini ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği gerekip gerekmediğinin ve kullanım kararının ne olması gerektiği konusunda bilgi verilmesini isteyen ilgi (a) yazı ve ekleri incelenmiştir.

İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı kararımız ile korunma alanının tescilli parseller ve bu parsellerin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan 154 ada 5 parsel ile sınırlandırılan, 19.04.2021 tarih ve 12196 sayılı kararımız ile rölöveleri, ilgi (b) karar ile restitüsyon ve restorasyon projeleri uygun bulunan Şirinyer Gar Binaları ve müstemilatlarının bulunduğu taşınmazda tescil kararının anılan parselleri kapsadığı, parsel içerisindeki yapılara ilişkin hangi yapıların korunacağını ve kullanım kararlarını da içeren ve belediyenizce de ön onayı yapılmış olan restorasyon projelerinin ilgi (b) kararla onaylanarak dağıtımının 25.11.2021 tarih ve 1929646 sayılı yazımız ekinde ilgili yerlerin yanı sıra belediyenize de yapılmış olduğu, söz konusu karar ve eki restorasyon projesindeki kullanımların da göz önünde bulundurularak, 1/5000 ölçekli nazım imar planına da yansıtılması gereken bir plan kararı gerekmesi halinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin de koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmek üzere iletilmesi gerektiği hususlarında

Bilgileriniz ve gereğini arz ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9C36E05E-D22B-457C-97A8-D75A59499623

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: M. Ulaş ÖZKAN
Mimar
Telefon No: (232) 489 00 81-
146



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9C36E05E-D22B-457C-97A8-D75A59499623

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:M. Ulaş ÖZKAN
Mimar
Telefon No:(232) 489 00 81-
146





T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

TOPLANTI TARİHİ VE NO : 25.10.2022-498

35.25/460

KARAR TARİHİ VE NO : 25.10.2022-14775

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2007 tarih ve 2014 sayılı kararı ile 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen, aynı Kurulun 19.04.2021 tarih ve 12196 sayılı kararı ile rölöveleri, 09.11.2021 tarih ve 13020 sayılı kararı ile restitüsyon ve restorasyon projeleri uygun bulunan, 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, Devlet Demir Yolları ve Limanları İşletme Genel Müdürlüğü mülkiyetinde Şirinyer Gar Binaları ve müştemilatlarının içinde bulunduğu alana yönelik imar uygulaması talebinin değerlendirilmesi sonucu alınan ve tescilli taşınmazlarda ve koruma alanında; tescil taramasının ve koruma kararlarının işleneceği imar planı tadilatının kurulumuza iletilmesine, bu plan tadilatının uygun bulunmasından önce mevcut imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılamayacağına karar verilen Kurulumuzun 24.12.2021 tarihli ve 13244 sayılı kararı gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin iletildiği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 27.09.2022 tarih ve 965296 sayılı yazısı ile Müdürlük Evrakına 21.10.2022 tarih ve 1674091 sayısıyla kayıtlı uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda,

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

ASLİ GİBİDİR

Asiye Mehtap GÜNGEN
Müdür

BAŞKAN
Emre KARAHAN
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Yusuf AKYAZICI
İMZA

ÜYE
Fatma YILMAZER
İMZA

ÜYE
Özgü YILDIRIM
İMZA

ÜYE
Dr. Selda ÖZGÜN CİRTİL
İMZA

ÜYE
Kürşat ZORLU
İMZA

ÜYE
Yağmur Han ŞENEL
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

ÜYE
Ayşe KALAFAT
Buca Belediye Başkanlığı
İMZA

6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

DAVACI : T.C.DEVLET DEMİR YOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VEKİLLERİ : AV. SEVDE NUR YARDIMCI
-UETS[35840-70480-24784]
AV. GÜLİZAR ABALAY AKPUR
-UETS[35840-70480-24784]
DAVALI : 1- BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. GÜLSÜN ÇETİNÖZ ÇALLI
-UETS[35152-32519-75512]
DAVALI : 2- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VEKİLİ : AV. EMİNE MELİKE İNCE
-UETS[35756-86578-37578]
DAVALI : 3- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ELVAN AŞÇIBAŞI
-UETS[35851-01585-85875]

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, İzmir ili, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 sayılı parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin anılan parsel yönünden; hukuka ,şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu; plana ilişkin gerek idarelerinin gerekse Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın görüşlerinin dikkate alınmadığı, mülkiyetlerindeki alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak ayrıldığı bu alanların 'Demiryolu Alanı' olarak planlanması gerektiği, 432 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın doğusunda kalan alan ve mevcut imar planında da bulunan 7 metrelik yolun imar planı değişikliğinde de devam ettirildiği, fakat yolun devamlılığını sağlamak amacıyla yeni bir 3 metrelik yol önerildiği, önerilen bu yolun terke konu olması sebebiyle mülkiyet kaybına sebep olacağı, 'Demiryolu Alanı' olarak ayrılmasını istenilen mülkiyetlerindeki alanlarda mevcut yapı stoğu dikkate alınarak ve işletmecilik faaliyetleri açısından gerekli görülmesi durumunda yeni yapıların yapılmasına da izin verecek şekilde yapılaşma koşullarının belirtilmesinin gerektiği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

DAVALI BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ :Dava konusu plan değişikliğinin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlandığı, söz konusu plan değişikliğinde kamu yararının amaçlandığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılmadığı, küçültülmediği tam aksine artırıldığı, teknik ve nesnel gerçeklere dayandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 'Demiryolu Alanı' şeklinde bir gösterimin bulunmadığı, 432 adanın 'konut alanı' kısmında kalan parsel durumu incelendiğinde çift taraflı parseller de bulunduğundan söz konusu adanın her cephesinde yol olmasının zorunluluk arzettiği bu nedenle 'konut alanı'nın güneyinde ve batısında 3 metrelik yol önerildiği dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

DAVALI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule yönelik olarak ,hasım mevkiinden çıkarılmaları gerektiği, esasa yönelik olarak ise dava konusu 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parselin taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma alanlarının belirlenmiş olduğu; dava konusu imar planına ilişkin olarak Koruma



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

Bölge Kurulu tarafından alınan kararların 2863 sayılı yasa kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda alındığı; dava konusu imar planlarının onama sürecinde bakanlıklarının bulunmadığı; dava konusu alanın dava konusu imar planından önce de 'resmi tesis' olarak planlı olduğu, tescilli parsellerde yapılaşma koşulunun bulunmamasının itiraz gerekçesi olamayacağı, tescilli parsellerde her türlü uygulamanın ilgili koruma bölge kurulu iznine tabi olduğu belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

DAVALI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Dava konusu taşınmazın; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planında, ölçeği gereği şematik olmakla birlikte 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanım kararında kaldığı ayrıca alandan 'Üçüncü Derece Yol' ve 'Demiryolu-Raylı Sistem' güzergâhının geçtiği, 08.10.2012 tarihinde onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda parselin bir kısmının 'Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar' kullanım kararında kaldığı, alanda 'Devlet Demiryolu-Banlıyo' ve 'Üçüncü Derece Yol' güzergâhının geçtiği, Başkanlık makamınca 16.09.2011 tarihinde onaylanan İzmir-Buca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda, söz konusu parselin bir kısmının 'Yönetim Merkezleri (Resmi Tesis Alanı)', bir kısmının 'Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı', bir kısmının 'Park ve Dinlenme Alanı' olarak planlanmış olduğu, bir kısmından da 'DDY Hafif Raylı Sistem' güzergâhının geçtiği dava konusu alanın 1/1000 ölçekli Buca 2. Etap İmar Planı'nın, Başkanlık makamınca 24.04.1985 tarihinde onandığı, planda dava konusu parselin bir kısmı 'Resmi Kurumlar' olarak, bir kısmının da 'Park ve Dinlenme Alanı' olarak düzenlendiği, Büyükşehir Belediyesi Başkanlık makamınca 02.11.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında 432 ada 3 parselin yol alanı dâhil edilecek şekilde büyütülerek 'Bitişik Nizam 4 Kat' yapılaşma koşullu 'Konut Alanı' olarak planlandığı, Başkanlık makamınca 29.08.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca İmar Planı 1. Etap Genel Revizyonunda 432 ada 3 parselin 'Resmi Kurumlar', '7 Metre Yol' ve 'Park ve Dinlenme Alanı' küçültülerek 'Bitişik Nizam 4 Kat' yapılaşma koşullu 'Konut Alanı' olarak planlandığı, Başkanlık makamınca 09.04.1990 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca İmar Planı'nda Şirinyer Tansaş karşısında toplu taşıma araçlarına durak ayrılması için yapılan plan değişikliği onama sınırı kısmen 432 ada 3 parselin güney kısmını kapsamakla birlikte plan kararlarının korunarak imar hattının düzenlendiği Başkanlık makamınca 19.02.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Karabağlar-Buca İlave İmar Planı'nda 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel arasında 'Yerüstü Demiryolu Hattı' güzergâhının belirlendiği, anılan imar planlarının, plan hiyerarşisi bakımından incelendiğinde, tüm plan kademelerinde birbiri ile örtüşen kullanım kararlarının getirildiği, söz konusu alanın plan kararının 'Resmi Kurumlar' olarak belirlendiği, 432 ada 3 parselin doğusundan geçen 7 metrelik yol güzergâhının ilk defa 1988 yılında onaylanan plan değişikliği ile belirlendiği ve dava konusu plan değişikliği onaylanmadan önce yürürlükte olan mevcut planda da bu kararın devam ettirildiği, mevcutta var olan yaklaşık 3 metrelik yaya aksının ise 'Bitişik Nizam, 4 Kat Yapılaşma Koşullu Konut Alanları' na cephe verecek şekilde yaya yolu olarak plana aktarıldığı, dava konusu plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununa ilgili yönetmeliklere, kamu yararına üst ölçekli plan kararlarına şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğu belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 6. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden bildirilen 24.06.2025 tarihinde, davacı vekili Av. Gülizar Abalay Akpur ile Buca Belediye Başkanlığı vekili Av. Bilge Topcan Öner ile davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı vekili Av.Özge Ak ile davalı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Elvan Aşçıbaşı'nın geldiği görüldükçe açılan duruşmada, taraflara usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek işin gereği görüldü:



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

Davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın usule yönelik itirazı yerinde görülmeyip işin esasına geçildi.

Dava; davacı tarafından; Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, İzmir ili, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 sayılı parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin anılan parsel yönünden iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun 5. maddesinde, **Nazım İmar Planı**; varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan planı, **Uygulama İmar Planları** ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanarak planlar arasındaki hiyerarşik sıralama vurgulanmış, aynı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." kuralı yer almıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde ise, "Nazım imar planının, mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade edeceği belirtilmiş, 6. maddesinde de; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170

KARAR NO : 2025/987

yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. ..." hükmü yer almış, 26. maddesinde, "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanarak Buca Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih 2023/18 sayılı kararı ile uygun bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih, 16050 sayılı kararı ile uygun bulunarak 26.07.2023 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylandığı sonrasında Buca Belediye Başkanlığınca 10.08.2023-08.09.2023 tarihleri arasında askıda ilan edildiği, davacı tarafından askı süresi içinde yapılan itirazın Buca Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararı ile reddedilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü teknik bilgi gerektirdiğinden, Mahkememizin 21.11.2024 tarihli ara kararı ile uyuşmazlığın çözümü için mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine, bu kapsamda gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen 05.02.2025 tarihli **bilirkişi raporunda özetle**, "... dava konusu 432 ada, 3 parselin Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi sınırları içerisinde, (yeraltına alınmış) demiryolu güzergâhı paralelinde, Mehmet Akif Caddesi'nin kuzeyinde konumlandığı, plan değişikliği onama sınırı içerisinde "2. grup"Korunması Gerekli Tarihi Yapı statüsündeki Tescilli Şirinyer Tren Garı'na ait yapılar bulunduğu, dava konusu parselin alanın doğu kısmında yol bulunduğu , raporun A. Dava Konusu Alanın Mevcut Koruma Statüsü ve İlgili Mevzuat kısmında; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. Maddesi kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" özelliği gösterdiklerinden tescile uygun bulunmuş olduğu, Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında II. Grup Yapılar için belirlenen özellikler taşıdıklarından dolayı Yapı Grubu II. Yapı Grubu olarak belirlenmiş olduğu dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların; 2863 sayılı yasanın maddeleri gereği Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19'uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlardan olması; taşınmazların sanat değeri, mimari, tarihi, estetik, mahalli, arkeolojik değerler kapsamı içinde; strüktürel, dekoratif, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi, şekil bakımından özellik arzemesi kıstasları bağlamında tescile değer görülmüş oldukları, ayrıca dava konusu yapıların Ulaşım ağının önemli parçalarından biri olması; mimari plan kurgusu; cephe düzenlemesi; Örtü sistemi; pencere düzeni özellikleri nedeniyle ve yapıların 19'uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlardan olması gerekçeleri ile "taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmiş oldukları, söz konusu yapıların içerisinde



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

bulundukları 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel sayılı taşınmazların da tecilli parsel statüsünde ilgili mevzuat kapsamında gelecek nesillere aktarılmak üzere koruma altında oldukları, 1860 yılında inşası ile Türkiye'nin ilk iki demiryolu bağlantısından biri olan İzmir-Aydın tren yolunun Buca ayağını oluşturan tren garı ve binalarının kent silueti açısından oldukça önemli bir yere sahip oldukları, Söz konusu taşınmazların mümkün olduğu kadar açık ve kapalı mekanları ile birlikte korunmasının esas olduğu, 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak kayıtlı taşınmazların "koruma alan" 432 ada, 3 parsel; 708 ada, 1 parsel ve 154 ada 5 parsel olarak belirlenmiş olduğu, Kararda, 154 ada 5 parselin mevcutta bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parselin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan parsel olduğu ve bu parselin mevcutta bulunmadığının ifade edilmiş olduğu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 57. maddesi ile "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almanın " Koruma Bölge Kurullarının görev ve yetkileri arasında sayılmış olduğu, Anılan maddede "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır. Bunların dışında her türlü inşaat ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır." hükmü bulunmaktadır. 2863 sayılı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. maddesinde de "tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir." hükmü bulunmakta olduğu, B. Dava Konusu Plan Kararlarının "Planların Kademeli Birlikteliği" İlkesi Çerçevesinde İncelenmesi ; dava konusu imar planının 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı Buca Belediyesi Meclisi kararı ile uygun görülmüş; 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiş; 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 26.07.2023 tarihinde onanarak 10.08.2023 -08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olan İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazlara ilişkin korunma alanı kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin gerçekleştirilmiş olduğu tarihte uyumsuzluk konusu alan için yürürlükte üç adet üst ölçekli plan kararı bulunmakta olduğu, bunların daha alt ölçekten üst ölçeğe doğru sıralı olmak üzere sırası ile: 1) 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.09.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 2) 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde Başkanlık makamınca onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı , 3) 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan, ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olduğu, Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde uyumsuzluk konusu alanda yer alan 708 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı", "Yaya Yolu" plan kararları içerisinde, 432 ada 3 parsel "Resmi Kurum Alanı", "Taşıt Yolu", "Yaya Yolu" plan kararları içerisinde kalmakta olduğu, Plan değişikliğinde "tescilli yapılar" ve bu yapıların içerisinde bulunduğu "tescilli parseller"de taramalar ile ifade edilmiş olduğu, üst ölçekli 16.09.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu'nda uyumsuzluk konusu alanda 708 ada 1 parselin "Tali İş Merkezleri", "DDY (Devlet Demiryolları) Hafif Raylı Sistem" plan kararları içerisinde; 432 ada 3 parsel "Yönetim Merkezleri (Resmi Tesis Alanı)", "Park", "Konut Alanı", "DDY (Devlet Demiryolları) Hafif



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170

KARAR NO : 2025/987

Raylı Sistem" plan kararları içerisinde kalmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde uyumsuzluk konusu alanda yer alan 708 ada 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı", "Yaya Yolu" plan kararları ile 432 ada 3 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı", "Taşıt Yolu", "Yaya Yolu" plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu'na aykırı olmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan değişikliği onama sınırı içerisindeki "Park" plan kararının, "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenmiş olduğu, ancak dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelere göre İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararında, söz konusu parsellere ilişkin işlevin parsel bütününde aynı olacak şekilde "resmi kurum" olarak revize edilmesi gerektiğinin ifade edildiği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddeleri kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parseller ile bu parsellerin koruma alanında yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamalar hakkında karar alma yetkisinin koruma bölge kurullarına ait olması hususu da dikkate alındığında, üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu kararlarının, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kararları için **bağlayıcı olmadığı**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanın 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Demiryolu" güzergahı üzerinde "Kentsel Yerleşik Alanlar" plan kararı içerisinde bulunmakta olduğu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Notlarında "Kentsel Yerleşik Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içinde tarif edildiği ve bu alanlar için "7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır." hükmüne yer verildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan plan kararlarının kamusal donatı alanları kapsamında olması gerekçesi ile üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen arazi kullanım kararına **aykırı olmadığı**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanın, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Demiryolu" güzergahı üzerinde "Kentsel Yerleşik Alanlar" plan kararı içerisinde bulunmakta olduğu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ait Uygulama Hükümleri'nde "Kentsel Yerleşik Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içerisinde tariflenmiş olduğu ve bu alanlar için 8.1.1.3. maddesinde: "8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." hükmüne yer verildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan plan kararlarının kamusal donatı alanları kapsamında olması gerekçesi ile üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen arazi kullanım kararına **aykırı olmadığı**, C. Dava Konusu Plan Kararlarının Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları, İmar ve Koruma Mevzuatı ile Kamu Yararı Kapsamında Değerlendirilmesi, Kurullarına aittir." hükmünün bulunduğu, İlgili mevzuat hükümlerinden de anlaşılabacağı üzere, tescilli yapı parsellerinde her türlü inşai ve fiziki müdahaleye ilişkin karar almak koruma bölge kurulunun yetki ve görevi içerisinde olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 2 adet parselin de "tescilli parsel" statüsünde olduğu, söz konusu parsellerdeki yapılaşmaya ilişkin kararların sadece koruma kurulu kararı ile üretilecek olması nedeni ile mevcut planlama pratiği kapsamında dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağı söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olduğu, bu açıdan



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170

KARAR NO : 2025/987

değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağına söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **aykırı olmadığı**, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel arasından geçen demiryolunun İzmir kentiçi ulaşımının önemli bir bileşeni haline gelen İzban tarafından kullanılması amacı ile 2000'li yıllarda yer altına alındığının anlaşılmakta olduğu, bu gerekçe ile demiryolunun bulunduğu alan 01.06.2006 tarih ve 2006/101 sayılı Buca Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen ve 13.10.2006 tarih ve 02.793 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.02.2007 tarihinde onaylanan (İzmir Banliyö Sistemi geliştirilmesi projesi içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon ve aktarma merkezlerinin imar planına aktarılmasına ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlanmış olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde de söz konusu alanın "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlı olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel de "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlanmış olduğu, Bu tespitler ışığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde "Demiryolu Alanı" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **aykırı olmadığı**, Ancak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait "Ek1-D Uygulama İmar Planı Gösterimler" kısmının "Açıklamalar" bölümünün 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmünün bulunmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmemiş olmasının imar mevzuatına **aykırı olduğu**, 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu, benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararı da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olduğu, bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüşmekte olduğu, ayrıca bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlatıcı olan ve alan bütününde "resmi kurum" fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu, Bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olmasının ve alanda "Konut Alanı" ve "Ticaret/Hizmet" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına **uygun olduğu**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda kalan ve "3 m. genişlikte Yaya Yolu" olarak planlanmış olan yol kararı ise 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş bir yol kararı olduğu, 432 ada 132 ve 143 parsellerin sadece bu yoldan servis almakta oldukları ve imar mevzuatına göre her parselin bir yoldan cephe almasının gerekli olduğu, 432 ada 3 parselin "**tescilli parsel**" olması nedeniyle yolun genişliği minimumda tutulmuş ve dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararının öngörüldüğü, 432 adada bulunan yapıların bir kısmına bu yoldan erişim sağlandığı, sonuç olarak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170

KARAR NO : 2025/987

sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş olan bir yol kararı olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararının, planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **uygun olduğu**, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde "(a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." hükmünün bulunmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine planın askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin olarak Buca Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunda, plan değişikliğinde TCDD'nin görüşüne yer verilmemesinin nedeninin, İzmir K.V.K.B.K. 'nun bütün kararlarını TCDD'ye ilettiği ve TCDD'den hiçbir kurul kararına itiraz edilmediği olduğu; söz konusu plan değişikliğinde, Kurul kararının belirttiği hususlar dışında herhangi bir değişikliğe yer verilmediğinden TCDD'ye görüş sorulmadığının belirtildiği, her ne kadar söz konusu kurul kararları davacı tarafa iletilmiş ise de dava konusu işlem bir plan değişikliği olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınması gerektiğinin hükme bağlanmış olduğu, bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine **aykırı olduğu**, **SONUÇ OLARAK** 1-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. maddesi kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" özelliği gösterdiklerinden dolayı tescile uygun bulunduğu; söz konusu taşınmazların mümkün olduğu kadar açık ve kapalı mekanları ile birlikte korunmasının esas olduğu; 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak kayıtlı taşınmazların "koruma alanı"nın 432 ada, 3 parsel, 708 ada, 1 parsel ve 154 ada 5 parsel olarak belirlendiği; 154 ada 5 parselin mevcutta bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parselin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan parsel olduğu ve bu parselin mevcutta bulunmadığı; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddesi çerçevesinde tescilli yapı parsellerinde her türlü inşaat ve fizikî müdahaleye ilişkin karar almanın koruma bölge kurulunun yetki ve görevi içerisinde olduğu, 2-) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddeleri kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parseller ile bu parsellerin koruma alanında yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamalar hakkında karar alma yetkisinin koruma bölge kurullarına ait olması hususu da dikkate alındığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile çelişmediği, 3-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 2 adet parsel de "tescilli parsel" statüsünde olması; söz konusu parsellerdeki yapılaşmaya ilişkin kararların sadece koruma kurulu kararı ile üretilecek olması nedeni ile mevcut planlama pratiği kapsamında dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağı söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olması tespitine bağlı olarak dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170

KARAR NO : 2025/987

esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **aykırı olmadığı, 4-)**Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel arasından geçen demiryolunun İzmir kentiçi ulaşımının önemli bir bileşeni haline gelen İzban tarafından kullanılması amacı ile 2000'li yıllarda yer altına alındığı; bu gerekçe ile demiryolunun bulunduğu alanın 01.06.2006 tarih ve 2006/101 sayılı Buca Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen ve 13.10.2006 tarih ve 02.793 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.02.2007 tarihinde onaylanan (İzmir Banliyö Sistemi geliştirilmesi projesi içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon ve aktarma merkezlerinin imar planına aktarılmasına ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlandığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde de söz konusu alanın "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlı olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel de "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı; bu tespitler ışığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde "Demiryolu Alanı" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, 5-) 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu; benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararının da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı; bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüştüğü; bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlatıcı olan ve alan bütününde "resmi kurum" fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu; bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanlar "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olmasının ve alanda "Konut Alanı" ve "Ticaret/Hizmet" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına **uygun olduğu, 6-)** Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda kalan ve "3 m. genişlikte Yaya Yolu" olarak planlanmış olan yol kararının 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş bir yol kararı olduğu; 432 ada 132 ve 143 parsellerin sadece bu yoldan servis aldığı ve imar mevzuatına göre her parselin bir yoldan cephe almasının gerektiği; 432 ada 3 parselin "tescilli parsel" olması nedeni ile yolun genişliği minimumda tutulmuş ve dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı öngörülmüş olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş olan bir yol kararı olduğu ve planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına uygun olduğu, 7-) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait "Ek1-D Uygulama İmar Planı Gösterimler" kısmının "Açıklamalar" bölümünün 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü bulunduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmemiş olmasının



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

imar mevzuatına **aykırı olduğu, 8-)** Dava konusu işlem bir plan değişikliği olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınması gerektiğinin hükme bağlandığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine planın askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin olarak Buca Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunda, söz konusu plan değişikliğinde, Kurul kararının belirttiği hususlar dışında herhangi bir değişikliğe yer verilmediğinden TCDD'ye görüş sorulmadığının belirtildiği; bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine **aykırı olduğu,9-)** dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin dava konusu 432 ada, 3 parsel yönünden belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına uygun olmadığı.. görüş ve kanaatine yer verilmiş, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı yapılan itirazlar yerinde görülmevce, bilirkişi raporunun hükme esas alınacak nitelik ve yeterlikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda; bilirkişi raporu ile dava dosyasındaki bilgi ve belgeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörölmüş olan plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumlu olduğu, plan değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, dava konusu plan değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselinde 'Resmi Kurum Alanı' ve 'Yol' olarak planlandığı söz konusu alana ilişkin 'Demiryolu Alanı' plan kararı öngörölmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan 'Konut Alanı' plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu; benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörölmüş olan 'Ticaret/Hizmet' plan kararının da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için 'Yol' plan kararları dışında kalan tüm alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlandığı; bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüştüğü; bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlayıcı olan ve alan bütününde 'resmi kurum' fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu, bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için 'Yol' plan kararları dışında kalan tüm alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlanmış olmasının ve alanda 'Konut Alanı' ve 'Ticaret/Hizmet' plan kararı öngörölmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına uygun olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörölmüş olan '3 m. genişlikte Yaya Yolu' plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörölmüş olan bir yol kararı olduğu ve planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, ancak dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörölmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmesi gerekir iken belirtilmediği gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde durumu geçicecek olan



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/170
KARAR NO : 2025/987

sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili Bakanlık veya kuruluşun görüşünün alınması gerektiği açıkça düzenlenmesine karşın davacı idare ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın görüşünün alınmamış olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve plan tekniğine aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan tekniğine, imar mevzuatına ve kamu yarına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 36.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, posta ücreti ve keşif avansından artan miktarın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren **30(otuz) gün** içerisinde **İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu** açık olmak üzere, 30/06/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
GÖZDE KAAAN
101770

Üye
ASLI ERDEM
195075

Üye
İSA OĞLAKCI
178554

YARGILAMA GİDERİ		:
Başvuru Harcı	:	427,60 TL
Karar Harcı	:	427,60 TL
Y.D. Harcı	:	704,50 TL
Y.D.İtiraz Harcı	:	1.683,10 TL
Vekalet Harcı	:	121,60 TL
Keşif Harcı	:	6.060,60 TL
Araç Gideri	:	2.000,00 TL
Bilirkişi Gideri	:	18.000,00 TL
Posta Gideri	:	618,50 TL
TOPLAM	:	30.043,50 TL



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

DAVACI : T.C.DEVLET DEMİR YOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VEKİLLERİ : AV. SEVDE NUR YARDIMCI
-UETS[35840-70480-24784]
AV. GÜLİZAR ABALAY AKPUR
-UETS[35840-70480-24784]
DAVALI : 1- BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. GÜLSÜN ÇETİNÖZ ÇALLI
-UETS[35152-32519-75512]
DAVALI : 2- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VEKİLİ : HUKUK MÜŞAVİRİ AV.GÜLİZAR BALCI
-UETS[35756-86578-37578]
DAVALI : 3- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ELVAN AŞÇIBAŞI
-UETS[35851-01585-85875]

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, İzmir ili, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 708 ada, 1 sayılı parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin anılan parsel yönünden; hukuka ,şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu; plana ilişkin gerek idarelerinin gerekse Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın görüşlerinin dikkate alınmadığı, mülkiyetlerindeki alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak ayrıldığı bu alanların 'Demiryolu Alanı' olarak planlanması gerektiği, 432 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın doğusunda kalan alan ve mevcut imar planında da bulunan 7 metrelik yolun imar planı değişikliğinde de devam ettirildiği, fakat yolun devamlılığını sağlamak amacıyla yeni bir 3 metrelik yol önerildiği, önerilen bu yolun terke konu olması sebebiyle mülkiyet kaybına sebep olacağı, 'Demiryolu Alanı' olarak ayrılmasını istenilen mülkiyetlerindeki alanlarda mevcut yapı stoğu dikkate alınarak ve işletmecilik faaliyetleri açısından gerekli görülmesi durumunda yeni yapıların yapılmasına da izin verecek şekilde yapılaşma koşullarının belirtilmesinin gerektiği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

DAVALI BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ :Dava konusu plan değişikliğinin İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlandığı, söz konusu plan değişikliğinde kamu yararının amaçlandığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılmadığı, küçültülmediği tam aksine artırıldığı, teknik ve nesnel gerçeklere dayandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 'Demiryolu Alanı' şeklinde bir gösterimin bulunmadığı, 432 adanın 'konut alanı' kısmında kalan parsel durumu incelendiğinde çift taraflı parseller de bulunduğundan söz konusu adanın her cephesinde yol olmasının zorunluluk arzettiği bu nedenle 'konut alanı'nın güneyinde ve batısında 3 metrelik yol önerildiği dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

DAVALI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule yönelik olarak ;hasım mevkiinden çıkarılmaları gerektiği, esasa yönelik olarak ise dava konusu 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parselin taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma alanlarının belirlenmiş olduğu; dava konusu imar planına ilişkin olarak Koruma



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

Bölge Kurulu tarafından alınan kararların 2863 sayılı yasa kapsamında yapılan değerlendirmeler doğrultusunda alındığı; dava konusu imar planlarının onama sürecinde bakanlıklarının bulunmadığı; dava konusu alanın dava konusu imar planından önce de 'resmi tesis' olarak planlı olduğu, tescilli parsellerde yapılaşma koşulunun bulunmamasının itiraz gerekçesi olamayacağı, tescilli parsellerde her türlü uygulamanın ilgili koruma bölge kurulu iznine tabi olduğu belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

DAVALI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Dava konusu taşınmazın; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planında, ölçeği gereği şematik olmakla birlikte 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanım kararında kaldığı ayrıca alandan 'Üçüncü Derece Yol' ve 'Demiryolu-Raylı Sistem' güzergâhının geçtiği, 08.10.2012 tarihinde onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda alandan 'Devlet Demiryolu-Banlıyo' ve 'Üçüncü Derece Yol' güzergâhının geçtiği, Başkanlık makamınca 16.09.2011 tarihinde onaylanan İzmir-Buca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda, söz konusu parselin küçük bir kısmının 'Tali İş Merkezi (2. ve 3. Derece Merkezler)' olarak planlandığı, bir kısmından da 'DDY Hafif Raylı Sistem' güzergâhının geçtiği dava konusu alanın 1/1000 ölçekli Buca 2. Etap İmar Planı'nın, Başkanlık makamınca 24.04.1985 tarihinde onandığı, planda dava konusu parselin bir kısmı 'Resmi Kurumlar' olarak, bir kısmının da "Ticaret ve Hizmetler" alanı olarak düzenlendiği, Büyükşehir Belediyesi Başkanlık makamınca 02.11.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında 708 ada 1 parselin kullanım kararının korunduğu planlandığı, Başkanlık makamınca 29.08.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca İmar Planı 1. Etap Genel Revizyonunda 708 ada 1 Parselin plan kararının korunduğu, Başkanlık makamınca 09.04.1990 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Buca İmar Planı'nda Şirinyer Tansaş karşısında toplu taşıma araçlarına durak ayrılması için yapılan plan değişikliği onama sınırı kısmen 432 ada 3 parselin güney kısmını kapsamakla birlikte plan kararlarının korunarak imar hattının düzenlendiği Başkanlık makamınca 19.02.2007 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Karabağlar-Buca İlave İmar Planı'nda 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel arasında 'Yerüstü Demiryolu Hattı' güzergâhının belirlendiği, anılan imar planlarının, plan hiyerarşisi bakımından incelendiğinde, tüm plan kademelerinde birbiri ile örtüşen kullanım kararlarının Getirildiği, dava konusu plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununa ilgili yönetmeliklere, kamu yararına üst ölçekli plan kararlarına şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğu belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A

Karar veren İzmir 6. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden bildirilen 24.06.2025 tarihinde, davacı vekili Av. Gülizar Abalay Akpur ile Buca Belediye Başkanlığı vekili Av. Bilge Topcan Öner ile davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı vekili Av.Özge Ak ile davalı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Elvan Aşçıbaşı'nın geldiği görülerek açılan duruşmada, taraflara usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek işin gereği görüldü:

Davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın usule yönelik itirazı yerinde görülmeyp işin esasına geçildi.

Dava; davacı tarafından; Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, İzmir ili, Buca ilçesi, Kızılcıllu Mahallesi, 708 ada, 1 sayılı parseli kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin anılan parsel yönünden iptali istemiyle açılmıştır.



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun 5. maddesinde, **Nazım İmar Planı**; varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan planı, **Uygulama İmar Planları** ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanarak planlar arasındaki hiyerarşik sıralama vurgulanmış, aynı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." kuralı yer almıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde ise, "Nazım imar planının, mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçeğe, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçeğe, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade edeceği belirtilmiş, 6. maddesinde de; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. ..." hükmü yer almış, 26. maddesinde, "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171

KARAR NO : 2025/989

zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.12.2021 tarih ve 13244 sayılı kararı ile 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanarak Buca Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih 2023/18 sayılı kararı ile uygun bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih 05.444 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih, 16050 sayılı kararı ile uygun bulunarak 26.07.2023 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylandığı sonrasında Buca Belediye Başkanlığınca 10.08.2023-08.09.2023 tarihleri arasında askıda ilan edildiği, davacı tarafından askı süresi içinde yapılan itirazın Buca Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararı ile reddedilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü teknik bilgi gerektirdiğinden, Mahkememizin 21.11.2024 tarihli ara kararı ile uyuşmazlığın çözümü için mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine, bu kapsamda gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen 05.02.2025 tarihli **bilirkişi raporunda özetle**, "... dava konusu 432 ada, 3 parselin Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi sınırları içerisinde, (yeraltına alınmış) demiryolu güzergâhı paralelinde, Mehmet Akif Caddesi'nin kuzeyinde konumlandığı, plan değişikliği onama sınırı içerisinde "2. grup"Korunması Gerekli Tarihi Yapı statüsündeki Tescilli Şirinyer Tren Garı'na ait yapılar bulunduğu, dava konusu parselin alanın doğu kısmında yol bulunduğu , raporun A. Dava Konusu Alanın Mevcut Koruma Statüsü ve İlgili Mevzuat kısmında; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. Maddesi kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" özelliği gösterdiklerinden tescile uygun bulunmuş olduğu, Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında II. Grup Yapılar için belirlenen özellikleri taşıdıklarından dolayı Yapı Grubu II. Yapı Grubu olarak belirlenmiş olduğu dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların; 2863 sayılı yasanın maddeleri gereği Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19'uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlardan olması; taşınmazların sanat değeri, mimari, tarihi, estetik, mahalli, arkeolojik değerler kapsamı içinde; strüktürel, dekoratif, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi, şekil bakımından özellik arzemesi kıstasları bağlamında tescile değer görülmüş oldukları, ayrıca dava konusu yapıların Ulaşım ağının önemli parçalarından biri olması; mimari plan kurgusu; cephe düzenlemesi; Örtü sistemi; pencere düzeni özellikleri nedeniyle ve yapıların 19'uncu yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlardan olması gerekçeleri ile "taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmiş oldukları, söz konusu yapıların içerisinde bulundukları 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel sayılı taşınmazların da tescilli parsel statüsünde ilgili mevzuat kapsamında gelecek nesillere aktarılmak üzere koruma altında oldukları, 1860 yılında inşası ile Türkiye'nin ilk iki demiryolu bağlantısından biri olan İzmir-Aydın tren yolunun Buca ayağını oluşturan tren garı ve binalarının kent silüeti açısından oldukça önemli bir yere sahip oldukları, Söz konusu taşınmazların mümkün olduğu kadar açık ve kapalı mekanları ile birlikte korunmasının esas olduğu, 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak kayıtlı taşınmazların "koruma alan" 432 ada, 3 parsel; 708 ada, 1 parsel ve 154 ada 5 parsel olarak belirlenmiş olduğu, Kararda, 154 ada 5 parselin mevcutta bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parselin açık alan kullanımının devamı niteliğinde



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171

KARAR NO : 2025/989

olan parsel olduğu ve bu parselin mevcutta bulunmadığının ifade edilmiş olduğu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 57. maddesi ile "Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almanın " Koruma Bölge Kurullarının görev ve yetkileri arasında sayılmış olduğu, Anılan maddede "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır. Bunların dışında her türlü inşaat ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır." hükmü bulunmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. maddesinde de "tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir." hükmü bulunmakta olduğu, B. Dava Konusu Plan Kararlarının "Planların Kademeli Birlikteliği" İlkesi Çerçevesinde İncelenmesi ; dava konusu imar planının 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı Buca Belediyesi Meclisi kararı ile uygun görülmüş; 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiş; 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 26.07.2023 tarihinde onanarak 10.08.2023 -08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkartılmış olan İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi'nde yer alan 43 pafta, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ile bu taşınmazlara ilişkin korunma alanı kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin gerçekleştirilmiş olduğu tarihte uyumsuzluk konusu alan için yürürlükte üç adet üst ölçekli plan kararı bulunmakta olduğu, bunların daha alt ölçekten üst ölçeğe doğru sıralı olmak üzere sırası ile: 1) 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.09.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 2) 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde Başkanlık makamınca onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı , 3) 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan, ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olduğu, Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde uyumsuzluk konusu alanda yer alan 708 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı", "Yaya Yolu" plan kararları içerisinde, 432 ada 3 parsel "Resmi Kurum Alanı", "Taşıt Yolu", "Yaya Yolu" plan kararları içerisinde kalmakta olduğu, Plan değişikliğinde "tescilli yapılar" ve bu yapıların içerisinde bulunduğu "tescilli parseller"de taramalar ile ifade edilmiş olduğu, üst ölçekli 16.09.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu'nda uyumsuzluk konusu alanda 708 ada 1 parselin "Tali İş Merkezleri", "DDY (Devlet Demiryolları) Hafif Raylı Sistem" plan kararları içerisinde; 432 ada 3 parsel "Yönetim Merkezleri (Resmi Tesis Alanı)", "Park", "Konut Alanı", "DDY (Devlet Demiryolları) Hafif Raylı Sistem" plan kararları içerisinde kalmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde uyumsuzluk konusu alanda yer alan 708 ada 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı", "Yaya Yolu" plan kararları ile 432 ada 3 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı", "Taşıt Yolu", "Yaya Yolu" plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu'na aykırı olmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan değişikliği onama sınırı içerisindeki "Park" plan kararının, "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenmiş olduğu, ancak dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelere göre İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararında, söz konusu parsellere ilişkin işlevin parsel bütününde aynı olacak şekilde "resmi kurum" olarak revize edilmesi gerektiğinin ifade edildiği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddeleri kapsamında taşınmaz kültür



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

varlığı olarak tescilli parseller ile bu parsellerin koruma alanında yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamalar hakkında karar alma yetkisinin koruma bölge kurullarına ait olması hususu da dikkate alındığında, üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu kararlarının, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kararları için **bağlayıcı olmadığı**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanın 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Demiryolu" güzergahı üzerinde "Kentsel Yerleşik Alanlar" plan kararı içerisinde bulunmakta olduğu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Notlarında "Kentsel Yerleşik Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içinde tarif edildiği ve bu alanlar için "7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır." hükmüne yer verildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan plan kararlarının kamusal donatı alanları kapsamında olması gerekçesi ile üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen arazi kullanım kararına **aykırı olmadığı**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanın, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Demiryolu" güzergahı üzerinde "Kentsel Yerleşik Alanlar" plan kararı içerisinde bulunmakta olduğu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ait Uygulama Hükümleri'nde "Kentsel Yerleşik Alanlar", "Kentsel Gelişme Alanları" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içerisinde tariflenmiş olduğu ve bu alanlar için 8.1.1.3. maddesinde: "8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında; konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." hükmüne yer verildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan plan kararlarının kamusal donatı alanları kapsamında olması gerekçesi ile üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen arazi kullanım kararına **aykırı olmadığı**, C. Dava Konusu Plan Kararlarının Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları, İmar ve Koruma Mevzuatı ile Kamu Yararı Kapsamında Değerlendirilmesi, Kurullarına aittir. " hükmünün bulunduğu, İlgili mevzuat hükümlerinden de anlaşılabacağı üzere, tescilli yapı parsellerinde her türlü inşai ve fiziki müdahaleye ilişkin karar almak koruma bölge kurulunun yetki ve görevi içerisinde olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 2 adet parselin de "tescilli parsel" statüsünde olduğu, söz konusu parsellerdeki yapılaşmaya ilişkin kararların sadece koruma kurulu kararı ile üretilecek olması nedeni ile mevcut planlama pratiği kapsamında dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağı söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olduğu, bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **aykırı olmadığı**, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel arasından geçen demiryolunun İzmir kentiçi ulaşımının önemli bir bileşeni haline gelen İzban tarafından kullanılması amacı ile 2000'li yıllarda yer altına alındığının anlaşılmakta olduğu, bu gerekçe ile demiryolunun bulunduğu alan 01.06.2006 tarih ve 2006/101 sayılı Buca Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen ve 13.10.2006 tarih ve 02.793 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.02.2007 tarihinde onaylanan (İzmir Banliyö Sistemi geliştirilmesi projesi içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon v



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

aktarma merkezlerinin imar planına aktarılmasına ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlanmış olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde de söz konusu alanın "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlı olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel de "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlanmış olduğu, Bu tespitler ışığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde "Demiryolu Alanı" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **aykırı olmadığı**, Ancak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait "Ek1-D Uygulama İmar Planı Gösterimler" kısmının "Açıklamalar" bölümünün 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmünün bulunmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmemiş olmasının imar mevzuatına **aykırı olduğu**, 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu, benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararı da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olduğu, bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüşmekte olduğu, ayrıca bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlatıcı olan ve alan bütününde "resmi kurum" fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu, Bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olmasının ve alanda "Konut Alanı" ve "Ticaret/Hizmet" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına **uygun olduğu**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda kalan ve "3 m. genişlikte Yaya Yolu" olarak planlanmış olan yol kararı ise 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş bir yol kararı olduğu, 432 ada 132 ve 143 parsellerin sadece bu yoldan servis almakta oldukları ve imar mevzuatına göre her parselin bir yoldan cephe almasının gerekli olduğu, 432 ada 3 parselin **"tescilli parsel" olması nedeni ile** yolun genişliği minimumda tutulmuş ve dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararının öngörüldüğü, 432 adada bulunan yapıların bir kısmına bu yoldan erişim sağlandığı, sonuç olarak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş olan bir yol kararı olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararının, planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına **uygun olduğu**, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde "(a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." hükmünün bulunmakta olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine planın askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin olarak Buca Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircili



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171

KARAR NO : 2025/989

Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunda, plan değişikliğinde TCDD'nin görüşüne yer verilmemesinin nedeninin, İzmir K.V.K.B.K.'nin bütün kararlarını TCDD'ye ilettiği ve TCDD'den hiçbir kurul kararına itiraz edilmediği olduğu; söz konusu plan değişikliğinde, Kurul kararının belirttiği hususlar dışında herhangi bir değişikliğe yer verilmediğinden TCDD'ye görüş sorulmadığının belirtildiği, her ne kadar söz konusu kurul kararları davacı tarafa iletilmiş ise de dava konusu işlem bir plan değişikliği olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınması gerektiğinin hükme bağlanmış olduğu, bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırı olduğu, **SONUÇ OLARAK** 1-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel içerisinde yer alan yapıların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. maddesi kapsamında "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" özelliği gösterdiklerinden dolayı tescile uygun bulunduğu; söz konusu taşınmazların mümkün olduğu kadar açık ve kapalı mekanları ile birlikte korunmasının esas olduğu; 27.09.2021 tarih ve 12773 sayılı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile İzmir İli, Buca ilçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak kayıtlı taşınmazların "koruma alanı"nın 432 ada, 3 parsel, 708 ada, 1 parsel ve 154 ada 5 parsel olarak belirlendiği; 154 ada 5 parselin mevcutta bulunan 432 ada, 3 parsel ve 708 ada, 1 parselin açık alan kullanımının devamı niteliğinde olan parsel olduğu ve bu parselin mevcutta bulunmadığı; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddesi çerçevesinde tescilli yapı parsellerinde her türlü inşaat ve fizikî müdahaleye ilişkin karar almanın koruma bölge kurulunun yetki ve görevi içerisinde olduğu, 2-) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. ve 57. maddeleri kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parseller ile bu parsellerin koruma alanında yapılacak her türlü inşaat ve fizikî uygulamalar hakkında karar alma yetkisinin koruma bölge kurullarına ait olması hususu da dikkate alındığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile çelişmediği, 3-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 2 adet parsel de "tescilli parsel" statüsünde olması; söz konusu parsellerdeki yapılaşmaya ilişkin kararların sadece koruma kurulu kararı ile üretilecek olması nedeni ile mevcut planlama pratiği kapsamında dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağı söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olması tespitine bağlı olarak dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, 4-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel arasından geçen demiryolunun İzmir kentiçi ulaşımının önemli bir bileşeni haline gelen İzban tarafından kullanılması amacı ile 2000'li yıllarda yer altına alındığı; bu gerekçe ile demiryolunun bulunduğu alanın 01.06.2006 tarih ve 2006/101 sayılı Buca Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen ve 13.10.2006 tarih ve 02.793 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 19.02.2007 tarihinde onaylanan (İzmir Banliyö Sistemi geliştirilmesi projesi içinde kalan güzergah ve güzergaha ilişkin tünel istasyon ve aktarma merkezlerinin imar planına aktarılmasına ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yeraltı Demiryolu Hattı" olarak planlandığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde de söz konusu alanın "Yeraltı Demiryol



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171

KARAR NO : 2025/989

Hattı" olarak planlı olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parsel de "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı; bu tespitler ışığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde "Demiryolu Alanı" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, 5-) 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu; benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararının da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanların "Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı; bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüştüğü; bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlatıcı olan ve alan bütününde "resmi kurum" fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu; bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için "Yol" plan kararları dışında kalan tüm alanlar "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olmasının ve alanda "Konut Alanı" ve "Ticaret/Hizmet" plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına **uygun olduğu**, 6-) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda kalan ve "3 m. genişlikte Yaya Yolu" olarak planlanmış olan yol kararının 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş bir yol kararı olduğu; 432 ada 132 ve 143 parsellerin sadece bu yoldan servis aldığı ve imar mevzuatına göre her parselin bir yoldan cephe almasının gerektiği; 432 ada 3 parselin "tescilli parsel" olması nedeni ile yolun genişliği minimumda tutulmuş ve dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı öngörülmüş olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan "3 m. genişlikte Yaya Yolu" plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş olan bir yol kararı olduğu ve planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına uygun olduğu, 7-) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ait "Ek1-D Uygulama İmar Planı Gösterimler" kısmının "Açıklamalar" bölümünün 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü bulunduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmemiş olmasının imar mevzuatına **aykırı olduğu**, 8-) Dava konusu işlem bir plan değişikliği olduğu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınması gerektiğinin hükme bağlandığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine planın askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin olarak Buca Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan inceleme raporunda, söz konusu plan değişikliğinde, Kurul kararının belirttiği hususlar dışında herhangi bir değişikliğe yer verilmediğinden TCDD'ye görüş sorulmadığının belirtildiği; bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine **aykırı olduğu**, 9-) dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin dava konusu 708 ada, 1 parsel yönünden belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

planlama esaslarına ve imar mevzuatına uygun olmadığı.." görüş ve kanaatine yer verilmiş, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı yapılan itirazlar yerinde görülmeyle, bilirkişi raporunun hükme esas alınacak nitelik ve yeterlikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda; bilirkişi raporu ile dava dosyasındaki bilgi ve belgeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde yer alan 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumlu olduğu, plan değişikliğinde dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notu'nda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, dava konusu plan değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde kalan 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselinde 'Resmi Kurum Alanı' ve 'Yol' olarak planlandığı söz konusu alana ilişkin 'Demiryolu Alanı' plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı, 29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 708 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan 'Konut Alanı' plan kararının dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırılmış olduğu; benzer biçimde geçmiş tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 432 ada 1 parselin batısında bulunan alanda öngörülmüş olan 'Ticaret/Hizmet' plan kararının da dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için 'Yol' plan kararları dışında kalan tüm alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlandığı; bu yaklaşımın tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılmasına yönelik koruma ilkesi ile örtüştüğü; bu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlayıcı olan ve alan bütününde 'resmi kurum' fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararına da uygun olduğu, bu gerekçeler ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parsel için 'Yol' plan kararları dışında kalan tüm alanların 'Resmi Kurum Alanı' olarak planlanmış olmasının ve alanda 'Konut Alanı' ve 'Ticaret/Hizmet' plan kararı öngörülmemiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına ve alana ilişkin koruma kurulu kararına uygun olduğu, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde 432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda öngörülmüş olan '3 m. genişlikte Yaya Yolu' plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı biçimde 432 adada yer alan parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörülmüş olan bir yol kararı olduğu ve planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, ancak dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 432 ada, 3 parsel ile 708 ada, 1 parselde öngörülmüş olan "Resmi Kurum Alanı" plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmesi gerekir iken belirtilmediği gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili Bakanlık veya kuruluşun görüşünün alınması gerektiği açıkça düzenlenmesine karşın davacı idare ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın görüşünün alınmamış olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve plan tekniğine aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan tekniğine, imar mevzuatına ve kamu yarına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 36.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, posta ücreti ve keşif avansından artan miktarın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine



T.C.
İZMİR
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/171
KARAR NO : 2025/989

kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren **30(otuz) gün** içerisinde **İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu** açık olmak üzere, 30/06/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
GÖZDE KAAN
101770

Üye
ASLI ERDEM
195075

Üye
İSA OĞLAKCI
178554

YARGILAMA GİDERİ :	
Başvuru Harcı :	427,60 TL
Karar Harcı :	427,60 TL
Y.D. Harcı :	704,50 TL
Y.D.İtiraz Harcı :	1.683,10 TL
Vekalet Harcı :	121,60 TL
Keşif Harcı :	6.060,60 TL
Araç Gideri :	2.000,00 TL
Bilirkişi Gideri :	18.000,00 TL
Posta Gideri :	618,50 TL
TOPLAM :	30.043,50 TL





Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	17422749
il/ilçe:	İZMİR/BUCA
Kurum Adı:	Buca
Mahalle/Köy Adı:	KIZILÇULLU Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	129/12701
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	432/3
AT Yüzölçüm(m2):	3671.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Buca - 14-10-2021 09:52 - 37469	-
Beyan	2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR 07/02/2007 YEV:1332(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Buca 1.Bölge (Kapatildi) - 07-02-2007 00:00 - 1332	-
Beyan	6785 SAYILI YASANIN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 11/12/1965-	(SN:2859095)	Buca 1.Bölge-	Buca-

	YEV:1474(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	BUCA BELEDİYESİ VKN:1870027257	(Kapatıldı) - 11-12-1965 00:00 - 1474	07-01-2019 -08:58 - 312
Beyan	DÜZENLEMeye TABİ ŞERH 07/03/2005 YEV:1974(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
40839609	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	-	1/1	3671.50	3671.50	İmar (TSM) 07-05-1998 2193	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:10/12/1997 TARİH YEV:6686 KORDON VD. MD. 04/12/1987 NO 38471	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA RI (TCDD		Buca 1.Bölge (Kapatıldı) - 10-12-1997 00:00 - 6686	
Serh	HACİZ:20/08/1998 Y:763 KONAK VD. MD. 10/02/1998 YEV:2786	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA RI (TCDD		Buca 1.Bölge (Kapatıldı) - 20-02-1998 00:00 - 763	
Serh	Kamu Haczi Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/02/2008 tarih 5314	40839609		Buca 1.Bölge (Kapatıldı) - 26-03-2008 16:33 -	-

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Yeni Borç Miktarı: 0)			4722	
--	---	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xjPhpVtR175 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	17422749
İl/İlçe:	İZMİR/BUCA
Kurum Adı:	Buca
Mahalle/Köy Adı:	KIZILÇULLU Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	129/12701
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	432/3
AT Yüzölçüm(m2):	3671.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı)		Buca - 14-10-2021 09:52 - 37469	-
Beyan	2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞIDIR 07/02/2007 YEV:1332(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Buca 1.Bölge (Kapatıldı) - 07-02-2007 00:00 - 1332	-
Beyan	6785 SAYILI YASANIN 11. MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 11/12/1965-	(SN:2859095)	Buca 1.Bölge-	Buca-

	YEV:1474(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	BUCA BELEDİYESİ- VKN:1870027257	(Kapatildi)- 11-12-1965 00:00 - 1474	07-01-2019 -08:58 - 312
Beyan	DÜZENLEMeye TABİ ŞERH 07/03/2005 YEV:1974(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
40839609	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	-	1/1	3671.50	3671.50	İmar (TSM) 07-05-1998 2193	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:10/12/1997 TARİH YEV:6686 KORDON VD. MD. 04/12/1987 NO 38471	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA RI (TCDD		Buca 1.Bölge (Kapatildi) - 10-12-1997 00:00 - 6686	
Serh	HACİZ:20/08/1998 Y:763 KONAK VD. MD. 10/02/1998 YEV:2786	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA RI (TCDD		Buca 1.Bölge (Kapatildi) - 20-02-1998 00:00 - 763	
Serh	Kamu Haczi Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/02/2008 tarih 5314	40839609		Buca 1.Bölge (Kapatildi) - 26-03-2008 16:33 -	-

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Yeni Borç Miktarı: 0)			4722	
--	---	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KSWDMzIb4Wuj kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.80393981-115.01.06 -101938

21.08.2025

Konu : İzmir, Buca, Kızılçullu 432 Ada 3 Parsel İle 708
Ada 1 Parselin İmar Planı

T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)

Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parseli kapsayan ve UİP-351.003.459 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmıştır; 10.08.2023 - 08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve bu süre içerisinde yapılan itirazlar, Buca Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararıyla reddedilerek kesinleşmiştir.

Genel Müdürlüğünüz tarafından anılan plan değişikliğine ilişkin olarak; Belediyemiz, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan iki ayrı davada, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025 tarihli ve E:2024/170, K:2025/987 ile E:2024/171, K:2025/989 sayılı kararlarıyla dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmiştir. Söz konusu kararlarda 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının özetle;

Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu olduğu,

Plan değişikliğinde, dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının plan notlarında açıkça belirtilmiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı,

432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı; söz konusu alana ilişkin "Demiryolu Alanı" plan kararının öngörülmemiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırılık teşkil etmediği,

29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, 708 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan "Konut Alanı" plan kararının, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; benzer şekilde, geçmiş tarihli planlarda 432 ada 1 parselin batısında öngörülmüş olan "Ticaret/Hizmet" plan kararının da yine dava konusu plan değişikliğiyle kaldırıldığı,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında, plan onama

Bu belge Buca Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :

Fevzi Uzay FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

fevziuzay.fakioğlu@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1574

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElImzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek vSPUDa5m kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, “Yol” plan kararları dışında kalan tüm alanlarının “Resmi Kurum Alanı” olarak planlandığı; bu yaklaşımın, tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacına yönelik koruma ilkesiyle örtüştüğü; ayrıca, söz konusu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlayıcı olan ve alan bütününde “resmi kurum” fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı ile de uyumlu olduğu,

Bu gerekçeler doğrultusunda, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, “Yol” plan kararları dışında kalan tüm alanlarının “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanmasının ve söz konusu alanlarda “Konut Alanı” veya “Ticaret/Hizmet” fonksiyonlarının öngörülmemesinin, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına ve koruma kurulu kararlarına uygun olduğu,

Dava konusu plan değişikliği kapsamında, plan onama sınırı içinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda öngörülen “3 metre genişliğinde Yaya Yolu” plan kararının, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı olarak, 432 adadaki parsellerde yer alan yapılara erişim sağlamak amacıyla getirildiği ve planda belirlenen işlevi yerine getirebilecek uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu,

Ancak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan “Resmi Kurum Alanı” plan kararında, alanda yer alacak kamu kurum veya kuruluşunun adının parantez içinde belirtilmesi gerekirken belirtilmediği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi uyarınca, durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili Bakanlık veya kuruluşun görüşünün alınmasının zorunlu olduğu açıkça düzenlenmiş olmasına rağmen, davacı idare ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı’nın görüşünün alınmamış olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve plan tekniğine aykırı olduğu gerekçesiyle plan iptali kararı verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararlarında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda, “Resmi Kurum Alanı (T.C. Devlet Demiryolları)” olarak kullanım kararı düzeltilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bu kapsamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/e maddesi uyarınca, ekte iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisine ilişkin kurum görüşünüzün, Belediye Başkanlığımıza ivedilikle iletilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır

Filiz YURTKORU

Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu belge Buca Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Fevzi Uzun FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

fevziuzay.fakioglu@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1574

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek vSPUDa5m kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E.80393981-115.01.06 -104073

26.08.2025

Konu : İzmir, Buca, Kızılcıllı 432 Ada 3 Parsel İle 708
Ada 1 Parselin İmar Planı

T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI

Buca Belediye Meclisi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/18 sayılı kararıyla uygun bulunan, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parseli kapsayan ve UİP-351.003.459 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmış; 10.08.2023 - 08.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış ve bu süre içerisinde yapılan itirazlar, Buca Belediye Meclisi'nin 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararıyla reddedilerek kesinleşmiştir.

T.C. Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından anılan plan değişikliğine ilişkin olarak; Belediyemiz, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan iki ayrı davada, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025 tarihli ve E:2024/170, K:2025/987 ile E:2024/171, K:2025/989 sayılı kararlarıyla dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmiştir. Söz konusu kararlarda 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının özeti;

Üst ölçekli 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu olduğu,

Plan değişikliğinde, dava konusu parsel için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararı ile alınacağının plan notlarında açıkça belirtilmiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı,

432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı; söz konusu alana ilişkin "Demiryolu Alanı" plan kararının öngörülmemiş olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına aykırılık teşkil etmediği,

29.08.1988, 09.04.1990 ve 19.02.2007 onama tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

Bu belge Buca Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :

Fevzi Uzun FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

fevziuzay.fakioğlu@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1574

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek UjehyDiO kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Planlarında, 708 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan “Konut Alanı” plan kararının, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile kaldırıldığı; benzer şekilde, geçmiş tarihli planlarda 432 ada 1 parselin batısında öngörölmüş olan “Ticaret/Hizmet” plan kararının da yine dava konusu plan değişikliğiyle kaldırıldığı,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında, plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, “Yol” plan kararları dışında kalan tüm alanlarının “Resmi Kurum Alanı” olarak planlandığı; bu yaklaşımın, tescilli yapıların kapalı ve açık alanları ile birlikte bir bütün olarak korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacına yönelik koruma ilkesiyle örtüştüğü; ayrıca, söz konusu yaklaşımın, alana ilişkin plan kararları açısından bağlayıcı olan ve alan bütününde “resmi kurum” fonksiyonunun belirlenmesine yönelik İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 25.10.2022 tarih ve 14775 sayılı kararı ile de uyumlu olduğu,

Bu gerekçeler doğrultusunda, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, plan onama sınırı içerisinde kalan 708 ada 1 parsel ve 432 ada 3 parselin, “Yol” plan kararları dışında kalan tüm alanlarının “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanmasının ve söz konusu alanlarda “Konut Alanı” veya “Ticaret/Hizmet” fonksiyonlarının öngörölmemesinin, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar ve koruma mevzuatına ve koruma kurulu kararlarına uygun olduğu,

Dava konusu plan değişikliği kapsamında, plan onama sınırı içinde yer alan 432 ada 3 parselin doğusunda öngörölen “3 metre genişliğinde Yaya Yolu” plan kararının, teknik ve nesnel bir gerekliliğe bağlı olarak, 432 adadaki parsellerde yer alan yapılara erişim sağlamak amacıyla getirildiği ve planda belirlenen işlevi yerine getirebilecek uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu,

Ancak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel için öngörölmüş olan “Resmi Kurum Alanı” plan kararında, alanda yer alacak kamu kurum veya kuruluşunun adının parantez içinde belirtilmesi gerekirken belirtilmediği,

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi uyarınca, durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili Bakanlık veya kuruluşun görüşünün alınmasının zorunlu olduğu açıkça düzenlenmiş olmasına rağmen, davacı idare ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı’nın görüşünün alınmamış olmasının, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve plan tekniğine aykırı olduğu gerekçesiyle plan iptali kararı verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararlarında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı (T.C. Devlet Demiryolları)" olarak kullanım kararı düzeltilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bu belge Buca Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Fevzi Uzay FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

fevziuzay.fakioglu@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1574

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek

UjchYDiO kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Bu kapsamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi uyarınca, ekte iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisine ilişkin kurum görüşünüzün, Belediye Başkanlığımıza ivedilikle iletilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.



e-imzalıdır
Filiz YURTKORU

Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

- Ek : 1. Öneri 1/ 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve
Plan Notları Örneği
2. İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025
Tarih; E:2024/170, K:2025/987 İle E:2024/171,
K:2025/989 Sayılı Kararları

Bu belge Buca Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Menderes Caddesi No: 85 Buca/İZMİR

Tel:02324391010 Fax:02324380066

Kep Adresi : bucabelediyesi@hs01.kep.tr

Elektronik Ağ: <https://www.buca.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Fevzi Uzun FAKIOĞLU

Şehir Plancısı

fevziuzay.fakioglu@buca.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dahili No: 1574

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.buca.bel.tr/BelgeDogrula/EImzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek

UjehyDIO kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 3. Bölge Müdürlüğü
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-48661910-754-1378242
Konu : İzmir, Buca, Kızılçullu 432 ada 3 parsel
ve 708 ada 1 parsel İmar Planı
Değişikliği Hk Kurum Görüşü

19.09.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Buca Belediye Başkanlığının 21.08.2025 tarihli ve E.80393981-115.01.06 -101938 sayılı yazısı.

Teşekkülümüz mülkiyetindeki İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi, 432 Ada 3 Parsel ve 708 Ada 1 Parsele ilişkin olarak hazırlanan, Buca Belediye Meclisinin 05.01.2023 tarih ve 2023/18sayılı kararıyla uygun bulunan UİP-351.003.459 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih ve 05.444 sayılı kararı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.06.2023 tarih ve 16050 sayılı kararı doğrultusunda uygun bulunarak,onaylanmış askı süresi içerisinde yapılan itirazımızın Buca Belediye Meclisi' nin almış olduğu 07.11.2023 tarih ve 2023/98 sayılı kararı ile Reddine karar verilmiş,

Teşekkülümüzce söz konusu imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin ; Buca Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan iki ayrı davada, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2025 tarih ve E:2024/170 K:2024/170, E:2025/171 K28.02.2012 .2025/989 sayılı kararlarıyla dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmiştir.

İlgi yazınız ile söz konusu mahkeme kararlarında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı(T.C. Devlet Demiryolları)" olarak kullanım kararı düzeltilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisine ilişkin kurum görüşümüz sorulmaktadır. İlgi yazı ekinde gönderilen imar planı taslağı incelenmiş olup,

Uygulama İmar Planında Demiryolu Alanı olarak ayrılması istenen alanlarda Teşekkülümüz mülkiyetindeki alanlarda mevcut yapı stoku dikkate alınarak ve işletmecilik faaliyetleri açısından gerekli görülmesi durumunda yeni yapıların yapılmasına da izin vercel şekilde yapılaşma koşullarının belirlenmesi gerektiği yönündeki görüşümüzün, gerekçeli karar ve bilirkişi raporunda " *Dava konusu 1/1000 ölçekli UİP değişikliğine ait plan onama sınırı içerisinde yer alan 2 adet parsel de "tescilli parsel" statüsünde olması,dava konusu parseller için yapılaşma koşulu belirlenmemiş olmasının ve yapılaşmaya ilişkin kararların koruma kurulu kararları ile alınacağının söz konusu plana ait Plan Notunda belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine,planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı*" yönündeki karara istinaden değiştirilmediği,

432 ada 3 parselin doğusunda kalan ve mevcut imar planında da bulunan 7 metrelik yolun imar plan değişikliğinde de devam ettirildiği, fakat yolun devamlılığını sağlamak amacıyla yeni bir 3 metrelik yol önerildiği görülmüş olup, önerilen yolun terke konu olması nedeniyle mülkiyet kaybına sebep olacağı yönündeki itirazımızın, gerekçeli karar ve bilirkişi raporunda "432 ada 3 parselin doğusunda kalan alanda

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4771B18B-A99A-41A1-BE14-0788B75C026F

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

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
KEP Adresi : tcdd.3bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için:Nur ÇAKIRAY
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(232) 830 43 38



öngörölmüş olan 3 m. genişlikte yaya yolu plan kararı, teknik ve nesnel bir gerekliliğe biçimde 432 ada 132 ve 143 parsellerdeki yapılara erişim sağlanması için öngörölmüş olan bir yol kararı olduğu ve planda atanan işlevi yerine getirmek için uygun güzergah ve genişliğe sahip olduğu, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar ve koruma mevzuatına aykırı olmadığı" yönündeki karara istinaden aynen bırakıldığı,

Söz konusu Uygulama imar planının iptaline neden olarak " Resmi Kurum Alanı plan kararı için alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilmemiş olmasının imar mevzuatına **aykırı olduğu**" yönündeki karara istinaden taslak uygulama imar planında "T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI" ibaresinin eklenmiş olduğu görölmüştür.

Teşekkölümüzce söz konusu 1/1000 Ölçekli Taslak Uygulama İmar Planının Mahkeme kararına uygun olmakla birlikte, Teşekkölümüz mülkiyetindeki 432 ada 3 parsel ve 708 ada 1 parsellein "Resmi Kurum alanı (T.C. Devlet Demiryolları)" ibaresi yerine **"TCDD Gar ve İstasyon Alanı"** imar kullanım kararı verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Cemal Yaşar TANGÜL
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Buca Belediye Başkanlığına

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4771B18B-A99A-41A1-BE14-0788B75C026F

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

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

KEP Adresi : tcdd.3bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nur ÇAKIRAY
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No: (232) 830 43 38





T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-11937228-754-3039456
Konu : İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi
İmar Planı Hk.

19.09.2025

BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Vali Rahmi Bey Mah. Menderes Cad. No: 85 Buca/İZMİR

İlgi : 26.08.2025 tarihli ve E.104073 sayılı yazınız.

İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 432 ada 3 parsel ile 708 ada 1 parsel numaralı alanlarda imar planı çalışmaları yapılacağı ilgi yazınız ile tarafımıza bildirilerek, bahse konu alanlara ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Erhan Ümit EKİNCİ
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6FBE0E91-1DE0-4738-A86F-373305CD361E

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

Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA

KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin
BÜYÜKKILIÇ
Geçici Personel

