



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

KARABAĞLAR 2. ETAP (YEŞİLYURT-BOZYAKA KESİMİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL
Banu DAYANGAÇ
Adem KARABÖRKLÜ

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü
Şehir Plancısı



Mustafa Turan SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Mustafa ÖZÜSLÜ
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

HAZİRAN 2019

İÇİNDEKİLER:

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU	2
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	3
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
4. PLAN DEĞİŞİKLİNİN GEREKÇESİ VE MAHKEME KARARI.....	7
4.1. İZMİR BÖLGE İDARE MAHKEMESİ ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİNİN 15/02/2019 TARİH VE 2018/904 ESAS, 2019/111 SAYILI KARARI	8
5. PLAN KARARLARI	9

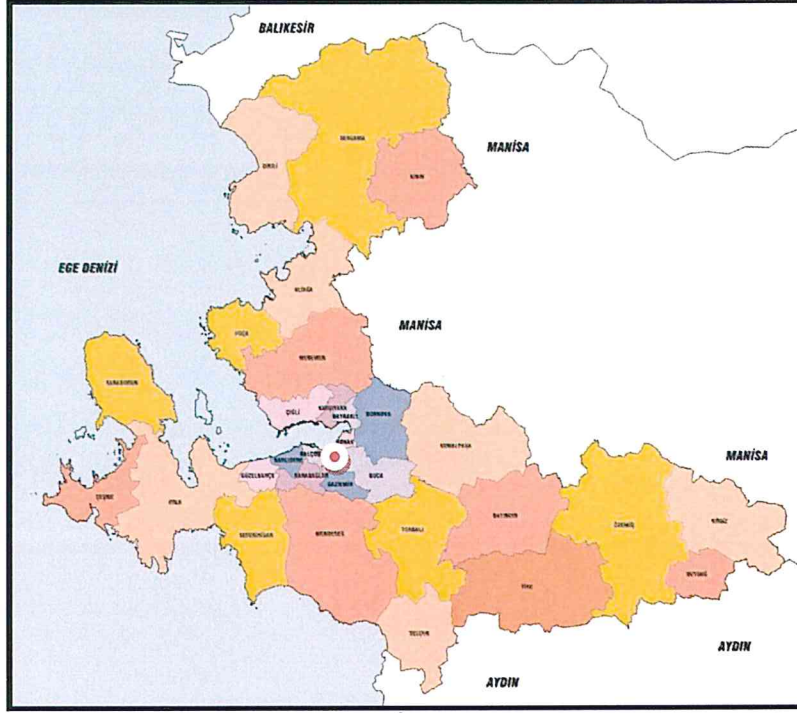
HARİTALAR:

<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafı.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>3</i>
<i>Harita 4: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....</i>	<i>4</i>
<i>Harita 5: Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı</i>	<i>5</i>
<i>Harita 6: 1/1000 ölçekli 2/ Etap Vatan-Bozyaka Mahalleleri Revizyon İmar Planı</i>	<i>6</i>
<i>Harita 7: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....</i>	<i>11</i>
<i>Harita 8: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 05.348 sayılı Kararı ile onanan Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği</i>	<i>13</i>

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

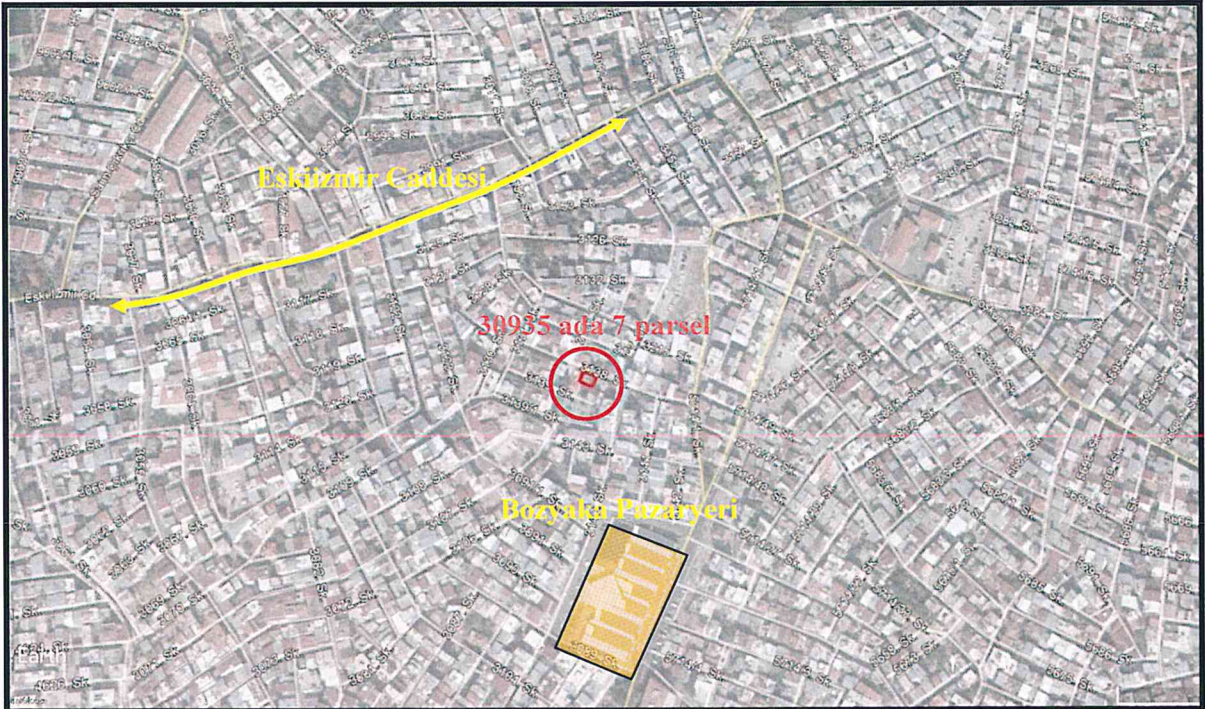
Plan değişikliğine konu alan, İlimiz Karabağlar İlçesi sınırları içinde yer almaktadır.



Harita 1: Kent İçindeki Konumu

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Karabağlar ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olan plan değişikliğine konu alan, tapunun Bozyaka Mahallesi 30935 ada 7 nolu parselinde kayıtlı olan ve 3138 sokağa cepheli bulunan parseli kapsamaktadır.

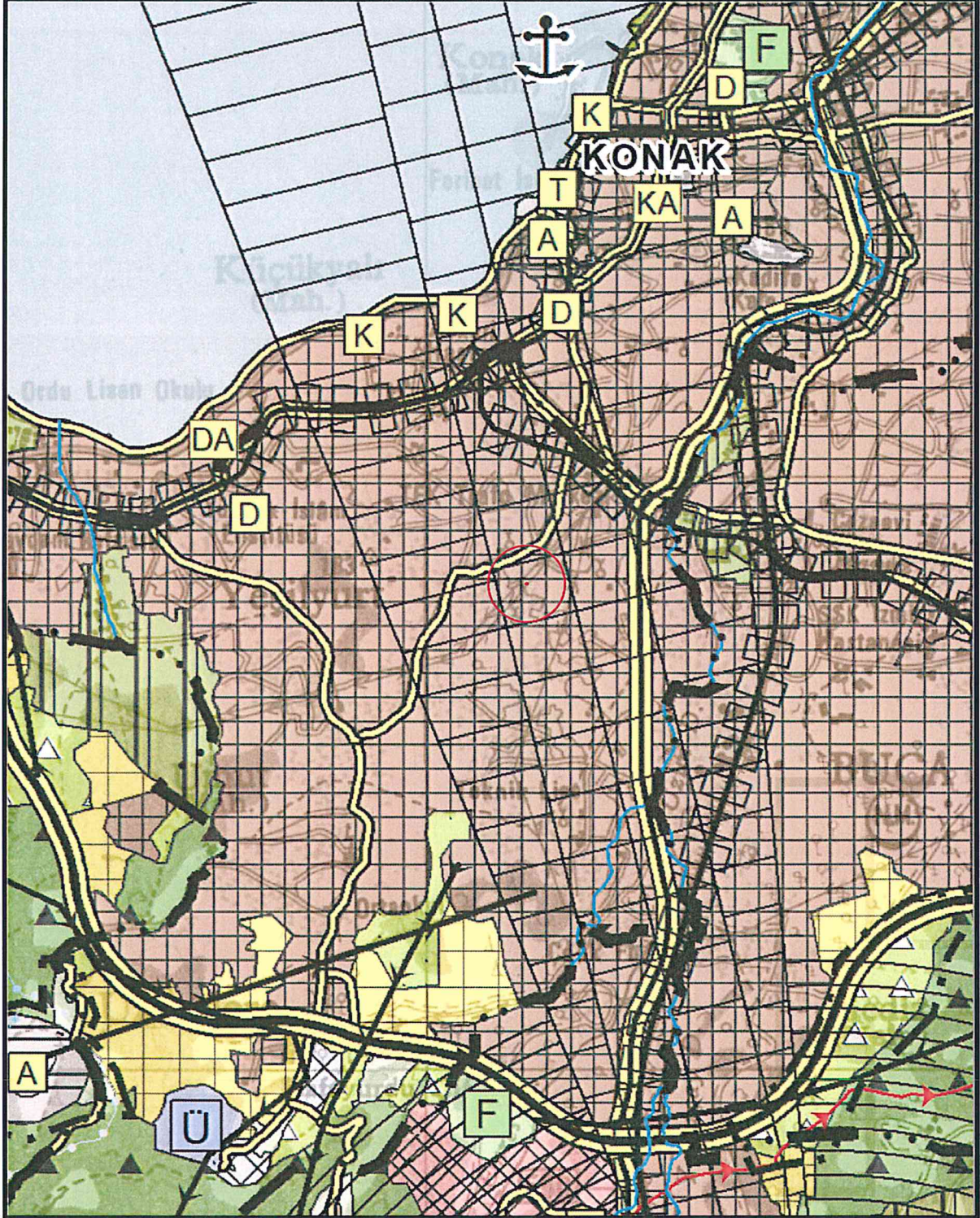


Harita 2: Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafi

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

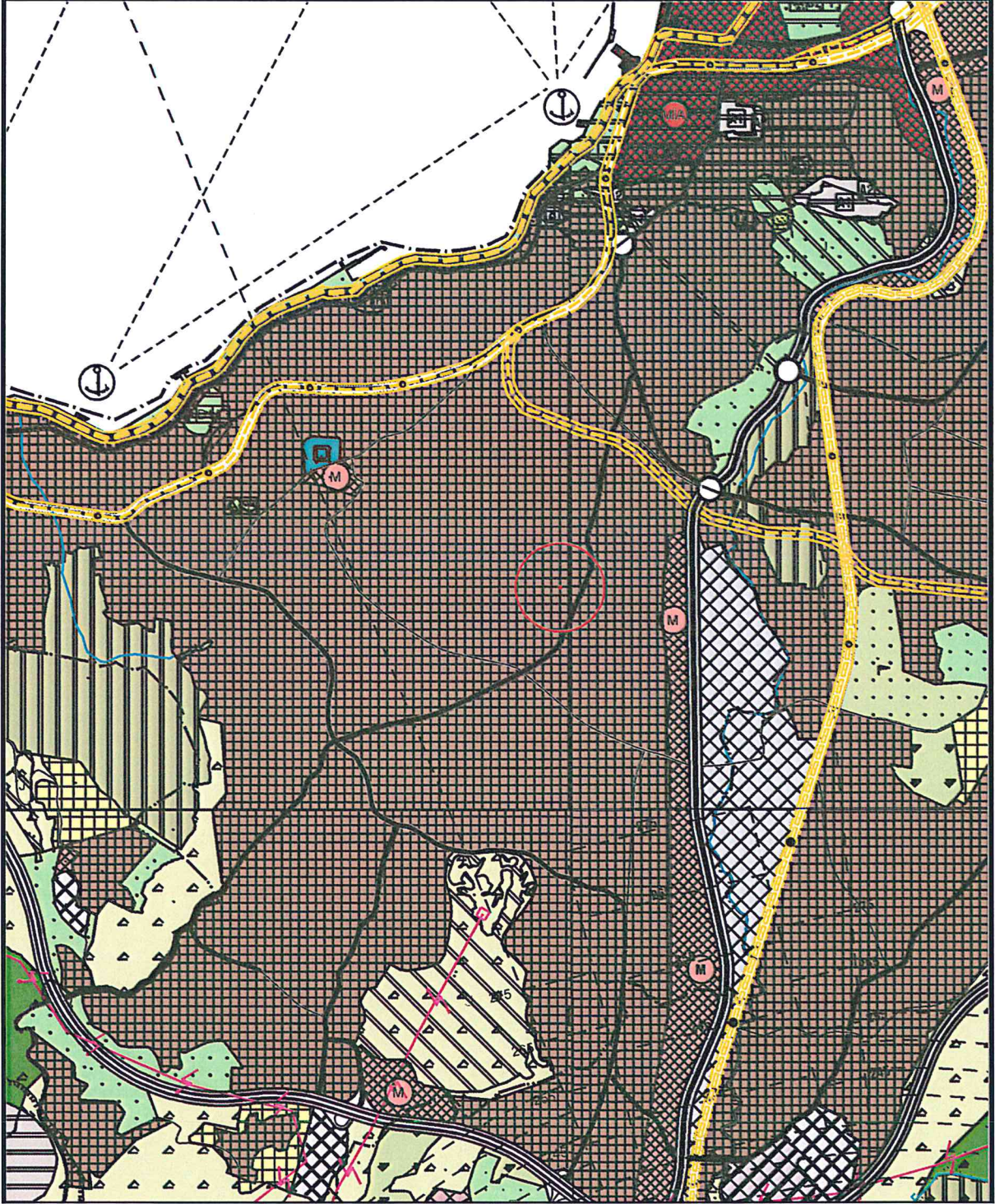
Plan Değişikliğine konu 30935 ada 7 parsel, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve "Mania Sınırı" içerisinde kalmaktadır.



Harita 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

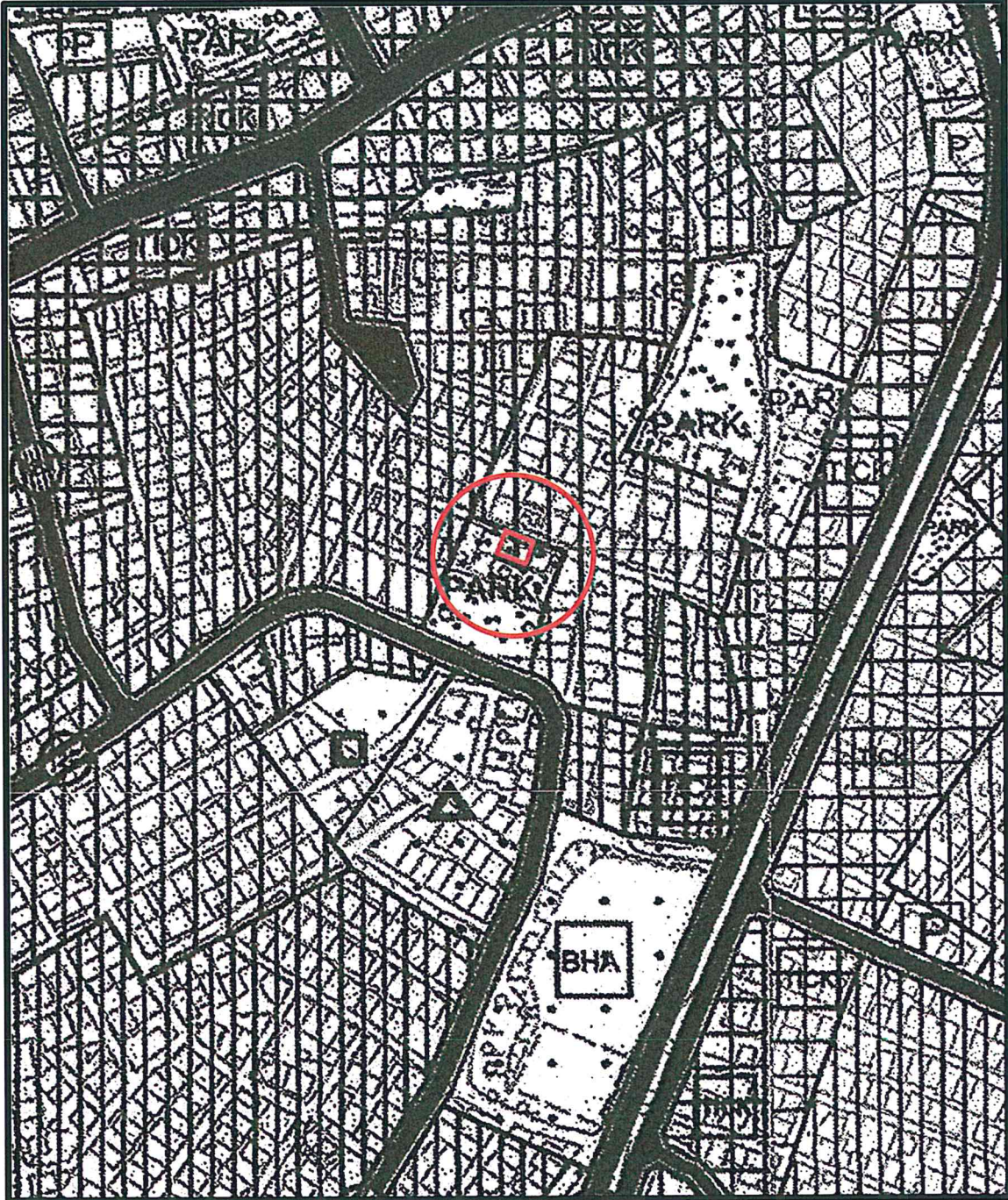
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu parsel, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında ve "Hava Alanı Uçuş Konisi ve Mania Sınırı" içerisinde yer almaktadır.



Harita 4: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

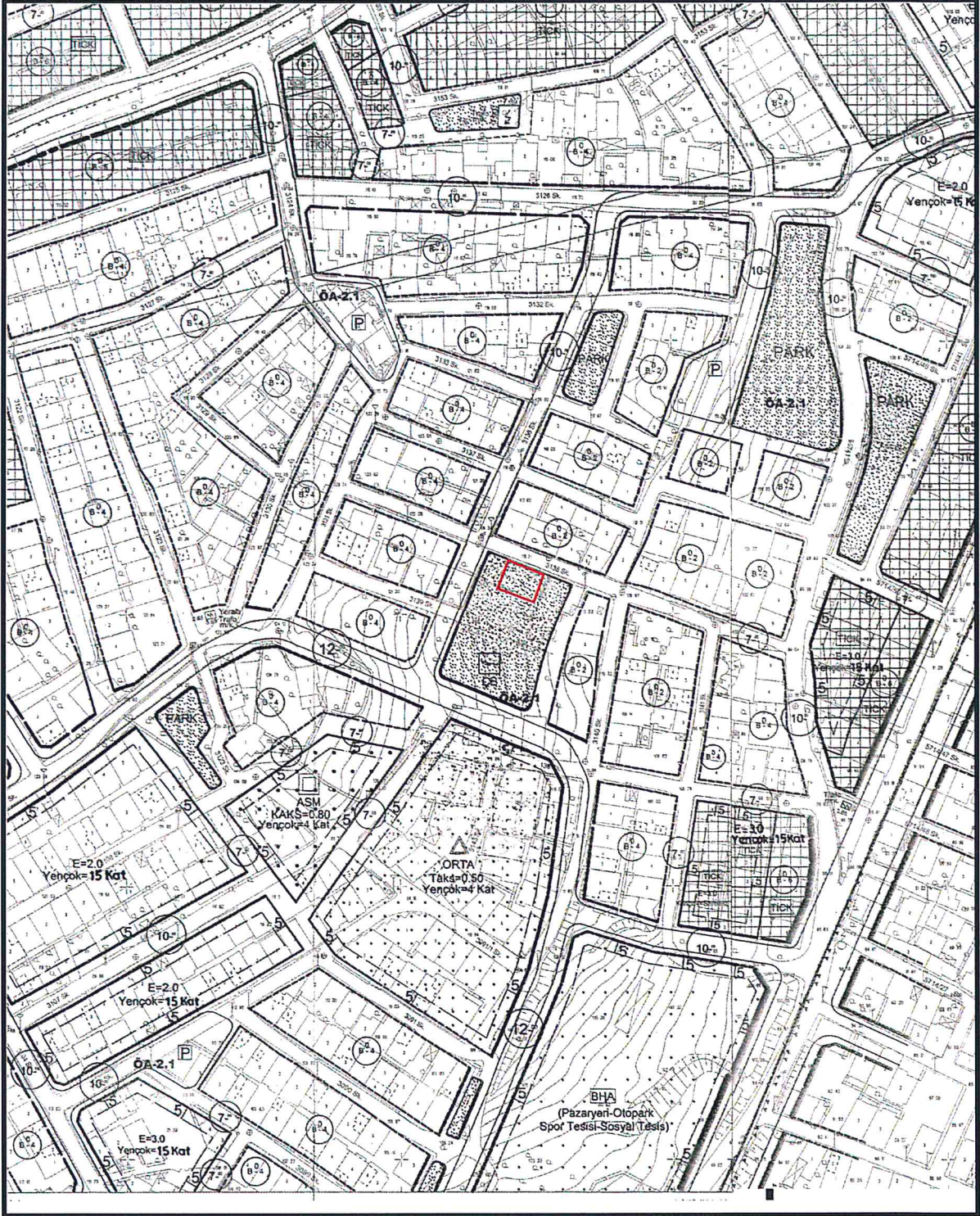
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2016 tarih ve 05.833 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 27.09.2016 tarihinde onanan Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt – Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına açılan dava sonucunda verilen İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2017/1309 esas 2018/959 sayılı kararının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi sonucunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanarak Başkanlık Makamınca 15.03.2019 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (301-600 ki/ha)” kullanımında ve “Havaalanı Hava Koridoru (Uçuş Konisi)” içerisinde kalmaktadır.



Harita 5: Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 6: 1/1000 ölçekli 2/ Etap Vatan-Bozyaka Mahalleleri Revizyon İmar Planı

Karabağlar Belediye Meclisi'nin 03.01.2017 gün ve 13/2017 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 gün ve 05.528 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli 2. Etap Vatan-Bozyaka Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planında söz konusu parsel "Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı" olarak belirlenmiştir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİNİN GEREKÇESİ VE MAHKEME KARARI

İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Bozyaka Mahallesi, 30935 ada, 7 sayılı parselin maliki tarafından, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 03/01/2017 tarih, 13/2017 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Belediye Meclisimizin 12/05/2017 tarih, 05.528 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) Nazım İmar Planının anılan parsel ile ilişkili kısmının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle açılan davada, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2017/1309 esas 2018/959 sayılı kararı ile söz konusu planlar anılan parsel yönünden iptal edilmiştir.

Anılan Mahkeme kararında genel olarak;

Konunun itibari ile diğer kamusal alanlarla ilişkili (eğitim ve sağlık alanı olarak planlanmış alanlara bitişik) olarak planlanmış olması itibariyle uygun ve yakın çevresinde öngörülen yapılaşma yoğunluğu dikkate alındığında yeterli büyüklükte (yaklaşık 700 m²) olan çocuk oyun alanının büyütülerek daha uzak çevrede yer alan daha yoğun yapılaşma hakları tanınan bölgelerin ihtiyaçlarının da burada sağlanmasının planlama ilke ve esaslarına uygunluk taşımadığı, belirtilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararı Belediye Başkanlığımıza ulaştıktan sonra, konu incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı kararı ile söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararı ile; bölgede devam eden dava süreçlerinin sonuçlanmasından sonra, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte yeniden değerlendirilmesi kaydıyla, bu aşamada alınan mahkeme kararı doğrultusunda söz konusu parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

30935 ada 7 parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, anılan mahkeme kararı gereğince İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanmış olup, söz konusu değişiklik ile 30935 ada 7 parsel “*Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (301-600 ki/ha)*” olarak belirlenmiştir. Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında birlikte uygulama yapılacak alan sınırları belirlenecek şekilde plan bütününde konunun ele alınması öngörülmüş olup, bu kapsamda “*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararında belirtilen hususlara uyulacaktır.*” şeklinde plan notu getirilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlık Makamınca 15.03.2019 tarihinde onanarak 25.03.2019 – 24.04.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.

Anılan plan değişikliği askı sürecindeyken, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15/02/2019 tarih ve 2018/904 E., 2019/111 sayılı kararıyla İzmir 6. İdare Mahkemesince verilen 04/07/2018 tarih, 2017/1309 E., 2018/959 K., sayılı kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verildiği Belediye Başkanlığımıza bildirilmiştir.

4.1. İZMİR BÖLGE İDARE MAHKEMESİ ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİNİN 15/02/2019 TARİH VE 2018/904 ESAS, 2019/111 SAYILI KARARI

İzmir 6. İdare Mahkemesinin 04.07.2018 tarih ve 2018/959 sayılı kararına karşı Belediye Başkanlığımız ve Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi nezdinde istinaf yoluna başvurulmuş olup, 15/02/2019 tarih ve 2018/904 E., 2019/111 sayılı kararla istinaf başvurularımız kabul edilerek, İzmir 6. İdare Mahkemesince verilen 04/07/2018 tarih, 2017/1309 E., 2018/959 K., sayılı kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15/02/2019 tarih ve 2018/904 Esas, 2019/111 sayılı Kararında özetle;

“..... İdare Mahkemesince karara esas alınan bilirkişi raporunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile dava konusu parselde öngörülen park ve yeşil alan kullanımının, üst ölçekli planlar olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aykırılık taşımadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen çocuk oyun alanının 1/5000 ölçekli planda belirlenen park alanı ile uyumlu olduğu belirtilmiş; ancak, dava konusu parsel ve yakın çevresinin, planlama alanının düşük yoğunluklu konut bölgeleri (B-2) olarak belirlendiğinden bahisle, bu bölgede yaklaşık 1700 m2 büyüklüğünde çocuk bahçesi ve oyun alanı planlanırken, daha yüksek yoğunluklu bölgelerde hiçbir çocuk bahçesi ve oyun alanı düzenlenmemiş olmasının objektiflikten uzak olacağı ve kamu yararı taşımayacağı, konumu itibari ile diğer kamusal alanlarla ilişkili (eğitim ve sağlık alanı olarak planlanmış alanlara bitişik) olarak planlanmış olması itibariyle uygun ve yakın çevresinde öngörülen yapılaşma yoğunluğu dikkate alındığında yeterli büyüklükte (yaklaşık 700 m2) olan çocuk oyun alanının büyütülerek daha uzak çevrede yer alan daha yoğun yapılaşma hakları tanınan bölgelerin ihtiyaçlarının da burada sağlanmasının planlama ilke ve esaslarına uygunluk taşımadığı tespitine yer verilmiş ise de; planlama alanının bir bütün olduğu ve plan onama sınırları içinde ihtiyaç duyulan donatı alanlarının karşılanmasının amaçlandığı görüldüğünden, bilirkişi raporundaki belirtilen değerlendirmeye itibar edilmemiştir.

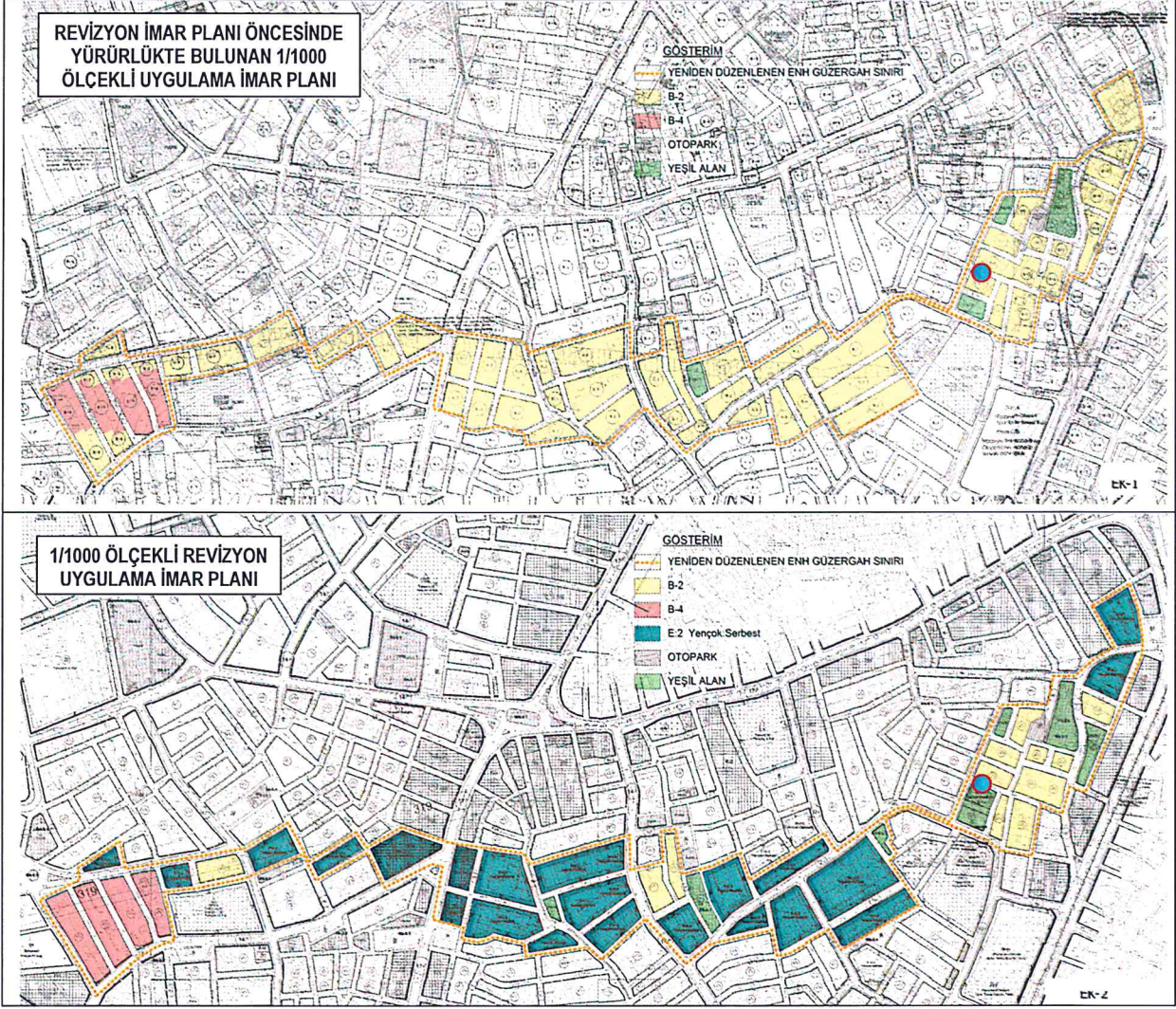
Belirtilen bu durum karşısında, dava konusu parseli de kapsayan alanda öngörülmüş olan park plan kararının yaklaşık 1700 m2 büyüklükte olduğu, çevresinde öngörülmüş olan konut alanlarına erişilebilir mesafede konumlandırıldığı, plan öngörülmüş olan işlevin yerine getirilebilmesi için uygun büyüklük ve yer seçimine sahip olduğu, söz konusu kararın 27/02/1989 gün ve 1813 sayılı Konak Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Bozyaka ve Civarı Revizyon İmar Planında parselin güneyinde bulunan park alanının kuzey yönünde büyütülmesi ile elde edildiği, parsel ve çevresinin büyük bir bölümünün yeterli düzeyde sosyal ve teknik donatı alanı öngörülemeden ve üst ölçekli plan kararlarından bağımsız olarak üretilmiş ıslah imar planı çerçevesinde yapılaşmış olduğu, dava konusu planların yapılmasındaki gerekçelerden birisinin de plandaki sosyal ve teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi olduğu hususları dikkate alındığında, parsel için öngörülmüş olan park alanı plan kararının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır. ...” denilmektedir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15/02/2019 tarih ve 2018/904 Esas, 2019/111 sayılı Kararı Belediye Başkanlığımıza ulaştıktan sonra, konu incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 13.05.2019 tarih ve 97059404.301.05.348 sayılı Kararı ile söz konusu parselde anılan Mahkeme Kararı doğrultusunda plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

5. PLAN KARARLARI

Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, revizyon öncesi 1/1000 ölçekli İmar Planlarındaki sorunları ve planlama alanının gereksinimlerini dikkate alarak planlama alanı bütününde kararlar üretmiştir. Bu durum, Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu'nun "Arazi Kullanım Kararları" bölümünde (syf-33); planlama alanında kalan Bozyaka TM-Güzelyalı Enerji Nakil Hattının kaldırılmasına ilişkin plan değişikliği öncesinde anılan enerji nakil hattı güzergahındaki imar adalarının bu hat nedeniyle B-2 nizamlı olarak belirlenmiş olduğu, hattın kaldırılmasıyla bu güzergahta kalan alanların çevre yapılaşmalar da dikkate alınarak yeniden düzenlenmesinin gündeme geldiği, imar adalarının toplulaştırılarak, mevcut imar planından gelen yoğunluk kararları sürdürülecek şekilde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve ihdasen oluşan alanların yeşil alan, otopark gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrılmasının öngörüldüğü belirtilmiştir. Aynı şekilde 1/1000 ölçekli Revizyon İmar planı Plan Raporu'nun "Plan kabulleri ve Plan Kararları" başlıklı bölümünde(syf-34-35) söz konusu imar planı ile yeşil alan miktarının arttırılmaya çalışıldığı, ayrıca Bozyaka TM-Güzelyalı Enerji Nakil Hattının kaldırılmasıyla birlikte bu alanda yer alan B-2 yapılaşma koşullu imar adalarında yeniden düzenlemeye gidildiği belirtilmiştir.

KARABAĞLAR 2. ETAP (YEŞİLYURT-BOZYAKA KESİMİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



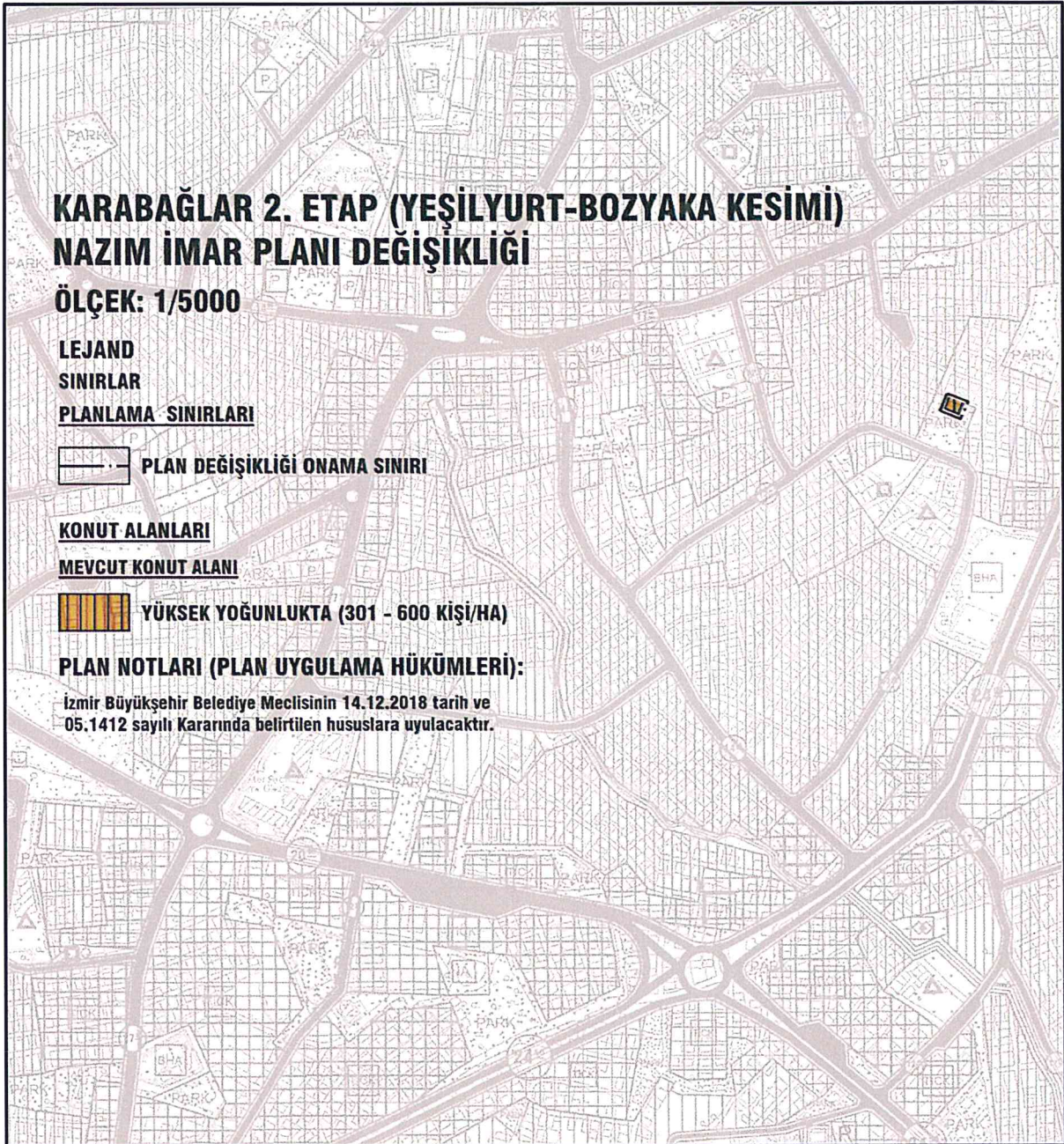
Dolayısıyla; söz konusu parseli de kapsayan Bozyaka TM-Güzelyalı Enerji Nakil Hattının kaldırılmasıyla birlikte, bölgenin yenilenmesini teşvik etmesi amacıyla bu güzergah bütünsel olarak değerlendirilmiş ve bir taraftan bölgenin ihtiyacı olan sosyal donatı alanları ayrılmak üzere ve çoğunlukla ruhsatsız yapıların olduğu B-2 yapılaşma koşullu imar adalarında da yeniden düzenleme yapılmasına olanak sağlayacak şekilde plan kararı üretilmiş, diğer taraftan, kaldırılan enerji nakil hattı boyunca ruhsat bilgileri dikkate alınarak sosyal/teknik altyapı alanlarını arttırmaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Ayrıca, söz konusu parselin bulunduğu bölgede dava konusu planların iptali istemiyle; Bozyaka Mahallesi, 30935 ada 8 parselde İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2017/1314 esasına, Sarıyer Mahallesi, 30611 ada 2 ve 3 parsellerde İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2018/68 esasına kayden davalar açılmış olup yargı süreçleri devam etmektedir. Ancak, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 04.07.2018 tarih ve 2018/959 sayılı Kararı ile Karabağlar 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının 30935 ada 7 parseline ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Anılan Mahkeme Kararı doğrultusunda konu, incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve

05.1412 sayılı Kararı ile söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasına karar verilmiş ve anılan parselin kullanım kararı “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (301-600 ki/ha)” olarak belirlenmiştir. Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında birlikte uygulama yapılacak alan sınırları belirlenecek şekilde plan bütününde konunun ele alınması öngörülmüş olup, bu kapsamda “İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararında belirtilen hususlara uyulacaktır.” şeklinde plan notu getirilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlık Makamınca 15.03.2019 tarihinde onanarak 25.03.2019 – 24.04.2019 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.



Harita 7. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Anılan plan değişikliği askı sürecindeyken, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15/02/2019 tarih ve 2018/904 E., 2019/111 sayılı kararıyla İzmir 6. İdare Mahkemesince verilen 04/07/2018 tarih, 2017/1309 E., 2018/959 K., sayılı kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 15/02/2019 tarih ve 2018/904 Esas, 2019/111 sayılı Kararı Belediye Başkanlığımıza ulaştıktan sonra, konu incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 13.05.2019 tarih ve 97059404.301.05.348 sayılı Kararı ile söz konusu parselde anılan Mahkeme Kararı dikkate alınarak plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2019 tarih ve 97059404.301.05.348 sayılı Kararı ile; 30935 ada 7 parselin “*Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (301-600 ki/ha)*” olan kullanım kararının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği öncesinde belirlenmiş olan “*Park ve Yeşil Alan*” kullanımına dönüştürülmesine, ayrıca “*Bölgede devam eden dava süreçlerinin sonuçlanmasından sonra, plan kararları bölge bütününde değerlendirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında birlikte uygulama yapılacak alan sınırı belirlenecektir.*” şeklinde plan notu getirilmesine karar verilmiştir.

