




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ÇEŞME İLÇESİ, İNÖNÜ MAHALLESİ
262 ADA 7 VE 43 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ASKI SÜRECİNDE YAPILAN İTİRAZ KAPSAMINDA
UYGUN GÖRÜLEN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 24 25-GH


Demir Demircioğlu
Şehir Plancısı


Gül Şermin Birol
Güney-Batı Bölgesi Birimi Şefi


Sevil Misisoğlu
Uygulama İm.Pl.Şb.Md.V.

Plan Dosya No: 35.04.3.12 / 264156
Değişiklik No: 1849

Belediye Meclisimizin 14.01.2019 tarihli ve 05.25 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak 21.05.2019 tarihinde onaylanan Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 262 ada 7 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 262 ada 43 parsel ve tescil harici alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne askı sürecinde Çeşme Belediyesi tarafından yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan, NİP: 36366,2 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Belediye Meclisimizin 09.09.2019 tarih, 97509404.301.05.745 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunarak, 5216 sayılı Yasanın 7/b maddesi uyarınca onandı.

04 / 11 / 2019

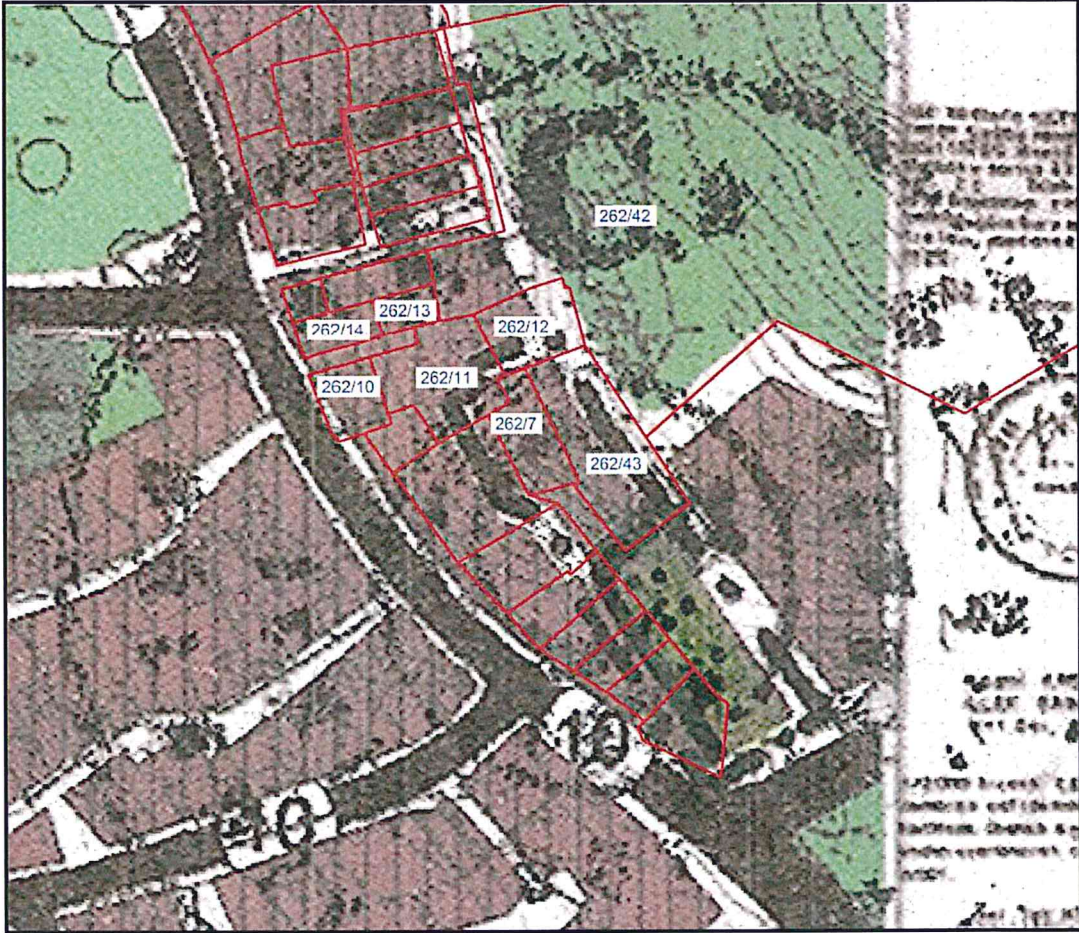
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI


Mustafa Tunç SOYKAN
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Mustafa ÖZUSLU
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ'NİN KONUSU: İlimiz; Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 262 ada 7 parsel maliklerince hazırlatılarak Belediye Başkanlığımıza iletilen, 262 ada 7 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 262 ada 43 parsel ve tescil harici alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi, Çeşme Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü görüşü doğrultusunda park kullanımına ayrılan alanın konut alanına dönüştürülmesi yönünde düzenlenerek belediyemize sunulmuş olup öneride kaldırılan yeşil alan kullanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi gereği aynı imar adasında yer alan tescil harici alandan ayrılması ve öneri planın onama sınırının sadece 262 ada 43 parsel ve tescil harici alanı kapsayacak şekilde düzenlenmesi şeklinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2019 tarih, 05.25 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek 21.05.2019 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmıştır.



14.01.2019 tarih, 05.25 sayılı İ.B.Ş.B. Meclis Kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çeşme Belediye Başkanlığınca 28.06.2019-29.07.2019 tarihleri arasındaki askı sürecinde itiraz edilmiştir.

2-İTİRAZIN GEREKÇESİ: Çeşme Belediyesi tarafından söz konusu parsellerin bulunduğu alanda yer alan 262 ada 11 ve 13 no.lu parsellerin yola cephesinin bulunmadığı, 14 ve 10 no.lu parsellerin tescilli eser statüsünde değerlendirilmediği, 262 ada 43 no.lu parselin güney doğusunda yer alan mevcut yeşil dokunun değerlendirilmediği bu haliyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 3194 sayılı İmar Kanunu 15, 16 ve 18. Madde uygulamalarının gerçekleştirilemeyeceği hususları göz önünde bulundurularak 262 adanın güney doğusunun konut alanı olarak düzenlenmesi haliyle revize edilmesi hususunda itiraz edilmiştir.

3-MÜLKİYET BİLGİSİ: Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 262 ada 7 parsel şahıs mülkiyetinde, 262 ada 43 parsel ise Maliye Hazinesine kayıtlıdır. 262 ada 42 parsel ise Çeşme Belediyesi adına kayıtlı olup, "Bu taşınmazın malikin onanlı imar planında yol, otopark, yeşil saha, ve çocuk parkı olarak ayrılması nedeniyle 3194 sayılı imar yasasının 11. Maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere ilçemiz belediyesine terki yapıldığından belediyece satılamaz, başka bir maksatla kullanılamaz, imar planının değiştirilerek kullanılış şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla idari yoldan hazineye dönecektir. (02.02.1989)" şerhi bulunmaktadır.

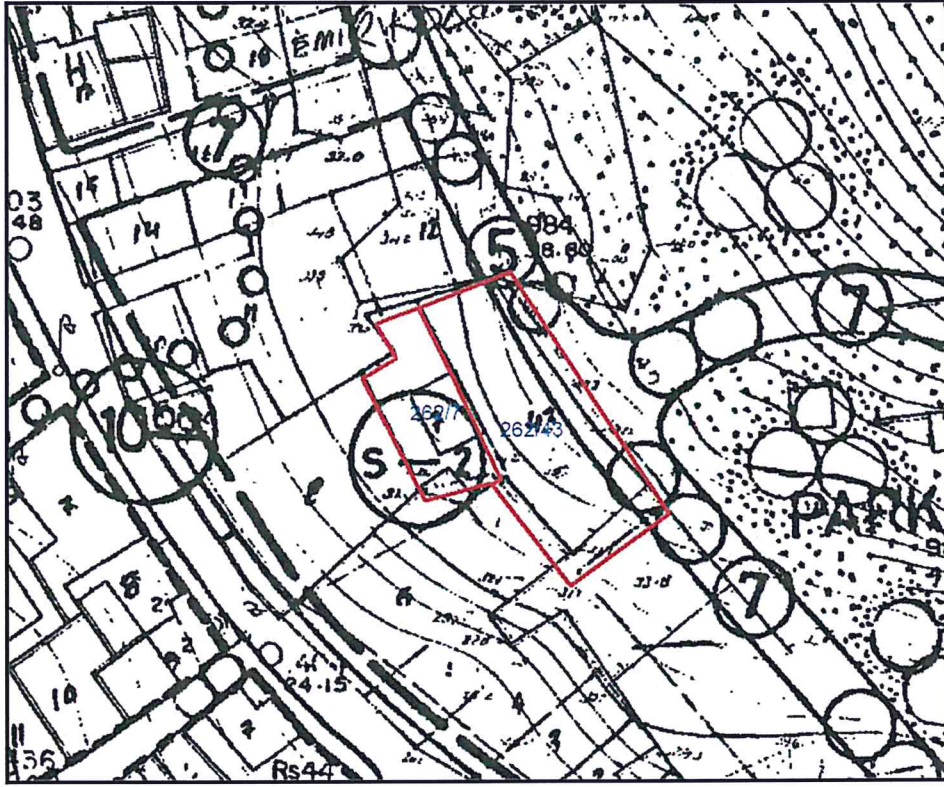
4-PLANLAMA SÜRECİ:

Söz konusu parseller 1984 yılında onaylanan Çeşme Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı plan kararında kalmaktadır.



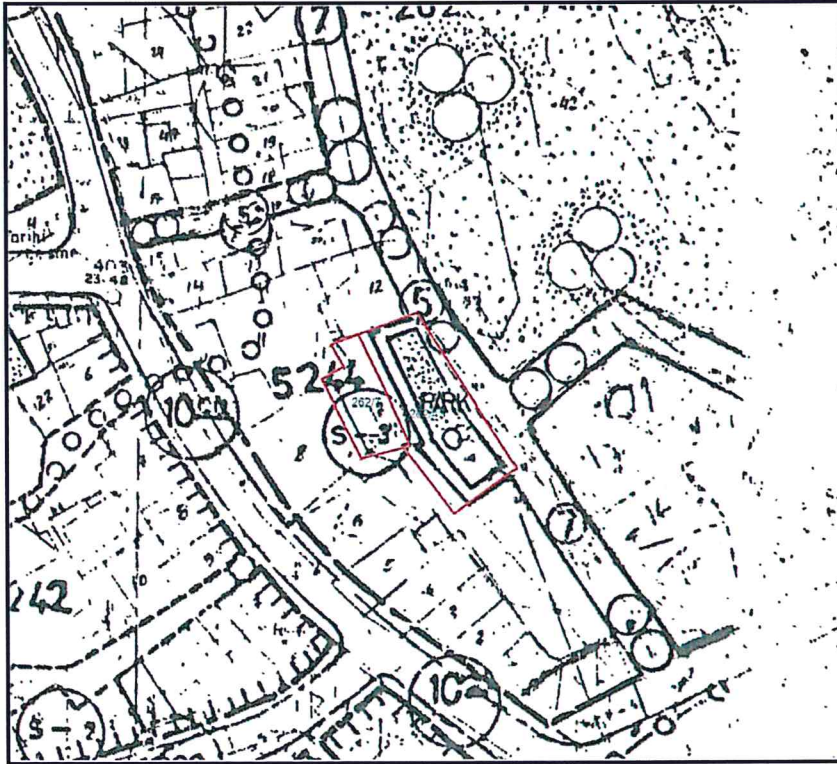
1984 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1984 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 262 ada 7 parsel S-2 yapılaşma koşullu konut adasında, 262 ada 7 parsel ise kısmen S-2 yapılaşma koşullu konut adasında kısmen yolda kalmaktadır.



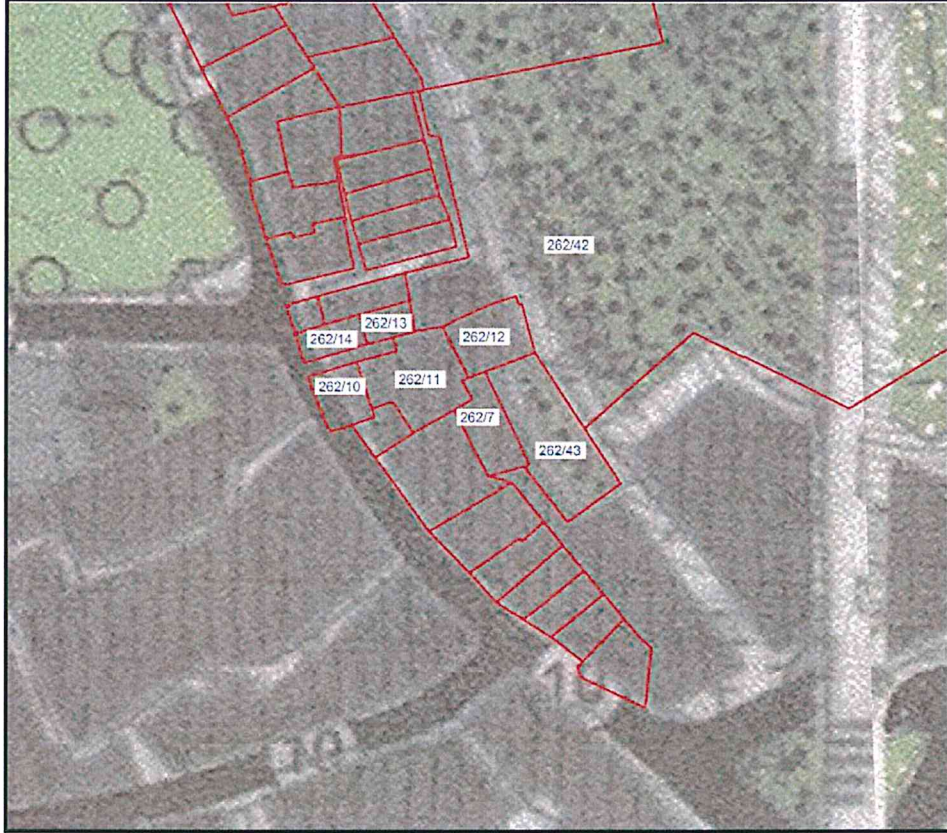
1984 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1995 yılında Çeşme Belediyesi tarafından yapılan plan değişikliği ile söz konusu 262 ada 43 parselde park ve yol belirlenmiş olup 262 ada 7 parselde yoldan cephe sağlanmıştır.



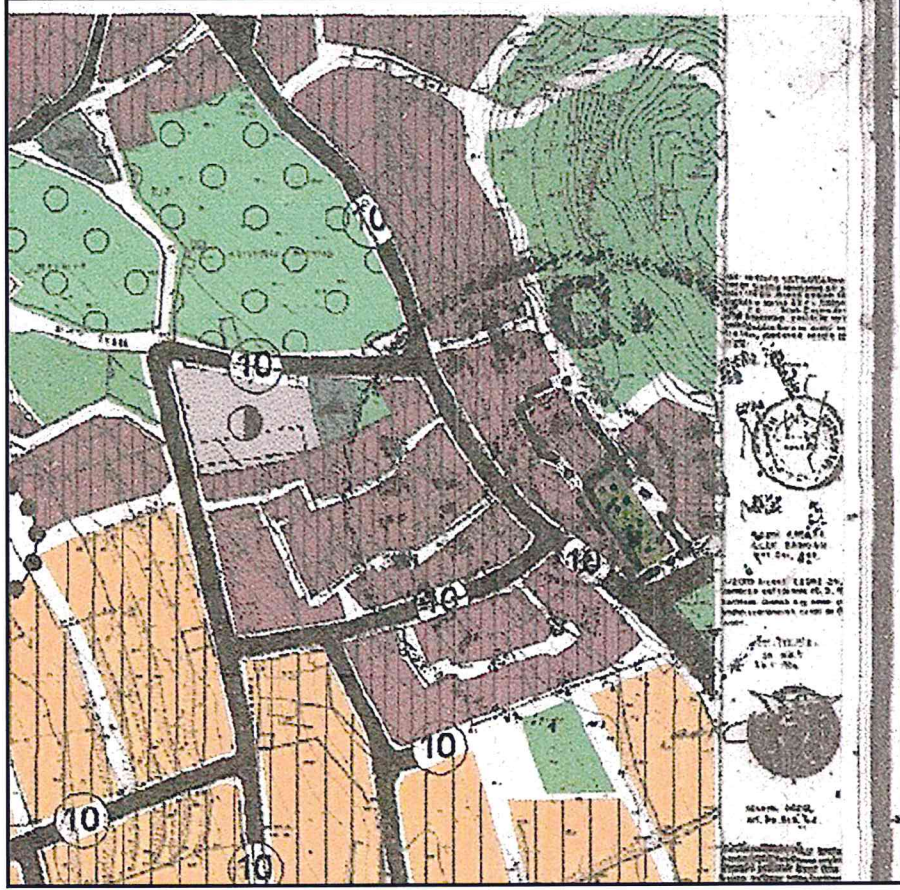
1995 Yılında Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

2009 yılında Çeşme Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1995 yılında onaylanan imar planı kararları korunmuştur. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan İlimiz, Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 262 ada 43 parsel sayılı taşınmaza ilişkin İzmir 4. İdare Mahkemesinin 03.11.2010 tarih 2009/1778 E. ve 2010/1549 K. sayılı kararı ile 262 ada 43 numaralı parsel için dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda öngörölmüş olan yeşil alan arazi kullanım kararının, gerek alanın konumuna bağılı erişim problemi (yol kotunun 2m.'den fazla yüksekliğı altında olması), yeşil alan kullanım kararı ile ayrılan alanın büyüklüğünün yetersiz olması nedenleri ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan tekniğine uygun olmadığı gerekçeleri ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı iptal edilmiştir.



2009 Yılında Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

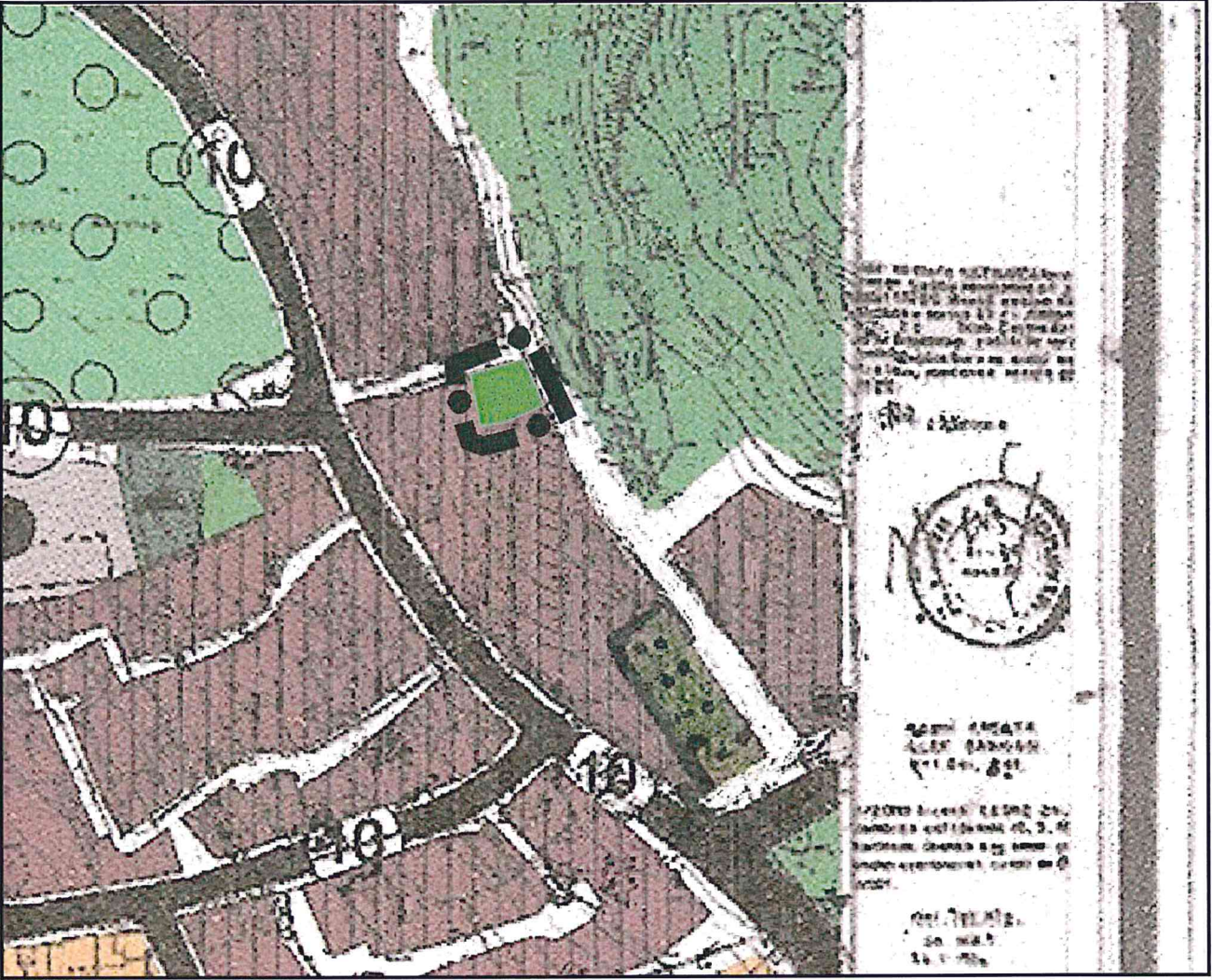
İptal edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 262 ada 7 no.lu parsele "Konut" kullanımında olmasına rağmen yola cephesi bulunmamasından dolayı inşaat izni verilmemektedir. Bu sebeple 262 ada 7 no.1u parsel malikleri tarafından Çeşme Milli Emlak Müdürlüğü'nün görüşü alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı belediyemize iletilmiş olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesi gereğı aynı imar adasında, söz konusu 262 ada 7 ve 43 parsellerin güneyinde yer alan tescil harici alan park olarak belirlenmesi koşuluyla Belediye Meclisimizin 14.01.2019 tarih ve 05.25 sayılı kararıyla değışiklikle uygun görölmüştür.



14.01.2019 tarih, 05.25 sayılı İ.B.Ş.B. Meclis Kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

5- SONUÇ:

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 09.09.2019 tarih ve 05.745 sayılı kararı ile; 262 ada 11 ve 13 no.lu parsellerin imar yoluna cephesi olmadığı ve bu parsellere cephe sağlayacak şekilde düzenleme yapılması talebinin değerlendirilmesi açısından imar adasının kuzeyindeki parsellere bakan 262 ada 42 parselin bir kısmının tapu kaydında belirtilen "Bu taşınmazın malikin onanlı imar planında yol, otopark, yeşil saha, ve çocuk parkı olarak ayrılması nedeniyle 3194 sayılı imar yasasının 11. Maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere ilçemiz belediyesine terki yapıldığından belediyece satılamaz, başka bir maksatla kullanılamaz, imar planının değiştirilerek kullanılış şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde tekrar aynı şartlarla idari yoldan hazineye dönecektir. (02.02.1989)" şerhi doğrultusunda park alanı olarak belirlenmesinin uygun olduğuna, mülkiyete konu olmayan kamusal alanda yer alan park alanının konut alanı olarak düzenlenmesi talebinin uygun olmadığına karar verilmiştir.



09.09.2019 tarih, 05.745 sayılı İ.B.Ş.B. Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bu kapsamda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı doğrultusunda söz konusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

Demir DEMİRCİOĞLU
Şehir Plancısı

Gül ŞERMİN BİROL
Uyg. İmr. Pln. Şb. Güney-Batı
Birim Şf.

Sevil MİSİSOĞLU
Uyg. İmr. Pln. Şb. Müdürü