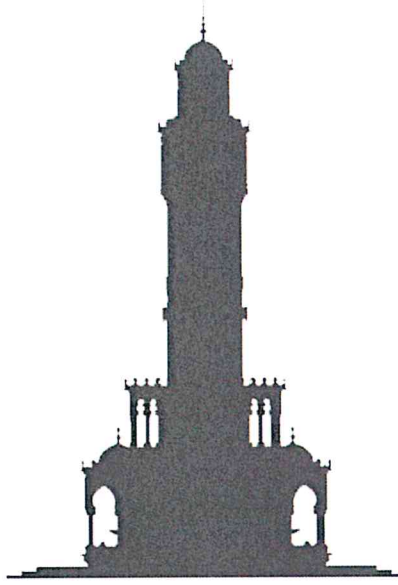


T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Merkez Kent Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

BORNOVA İLÇESİ DOĞANLAR MAHALLESİ, 1590 VE 2426 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 1590 ve 2426 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

I. İmar Planı Konusu

Belediye Meclisimizin 16.03.2018 tarih, 05.414 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 13.04.2018 tarihinde onaylanan, İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, L18a05c paftada yer alan, 1590 ve 2426 parsellerin "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluklu)" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan Bakanlığın NİP_1291,2 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine TMMOB Mimarlar Odası tarafından imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada; 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararı ile davaya konu işlemin iptaline karar verildiğinden parcel malikinin iptal olan plan öncesindeki plan kararına dönüşmesine ilişkin talebi doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır.

II. Planlama Alanı ve Mülkiyet Bilgisi

Plan değişikliğine konu 1590 (yeni 22405 ada, 4 parcel) ve 2426 (22405 ada, 5 parcel) parseller özel şahısa ait olup, toplamda 7130 m² alana sahiptir.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu

III. Plan Değişikliği Gerekçesi:

Belediye Meclisimizin 16.03.2018 tarih, 05.414 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 13.04.2018 tarihinde onaylanan, İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, L18a05c paftada yer alan, 1590 ve 2426 parsellerin "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluklu)" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan Bakanlığın NİP_1291,2 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine TMMOB Mimarlar Odası tarafından imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada; 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararı ile davaya konu işlemin iptaline karar verilmiş, bu husus I. Hukuk Müşavirliğimizin 23.07.2019 tarih, E.172093 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir.

Diğer taraftan parsel maliki vekili tarafından 06.08.2019 tarih, 120243 evrak numarası ile kayıtlı dilekçeleri ile TMMOB Mimarlar Odası tarafından imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada; 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararı ile davaya konu işlemin iptaline karar verildiğinden taşınmazların eski özelliklerine haiz olması için gerekli işlemlerin yerine getirilmesi talebi tarafımıza iletilmiştir.

Bu kapsamda taşınmazların İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada; 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararı ile iptal olan nazım imar planından önceki plan kararlarına dönmesine yönelik Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır.

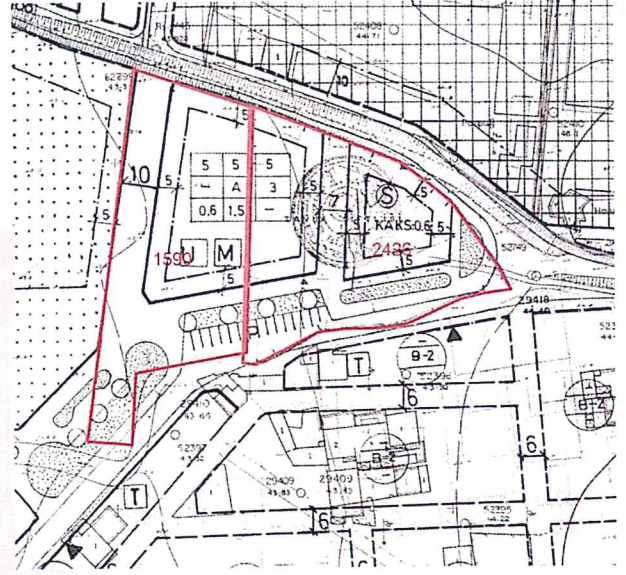
IV. Alana İlişkin İmar Planı Kararları:

- 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, davaya konu parseller "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiş bölge içerisinde yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, 4.6 maddesinde; Kentsel Yerleşme Alanları; "Bu planda belirlenmiş Kentsel Yerleşik Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanları ile bu alanlarla bütünleşen diğer kentsel kullanım alanlarıdır" şeklinde tanımlanmış olup, 8.1.1.3 maddesinde "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." şeklinde plan uygulama hükmü bulunmaktadır.
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında kalmaktadır. Plan notlarında 4.6.1. maddesinde "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." şeklinde tanımlanmış olup, 7.1.4. maddesinde "Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir." denilmektedir. Ayrıca 6.9.maddesinde "Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklüklerine, plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Alt ölçekli imar planlarında bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına ve genel hükümlerine aykırı alt ölçekli imar planları, ve bu planlara ilişkin ilave, değişiklik ve revizyon yapılamaz." denmektedir.

Parsellerin nazım ve uygulama imar planlarına ilişkin tarihsel süreci şu şekildedir:

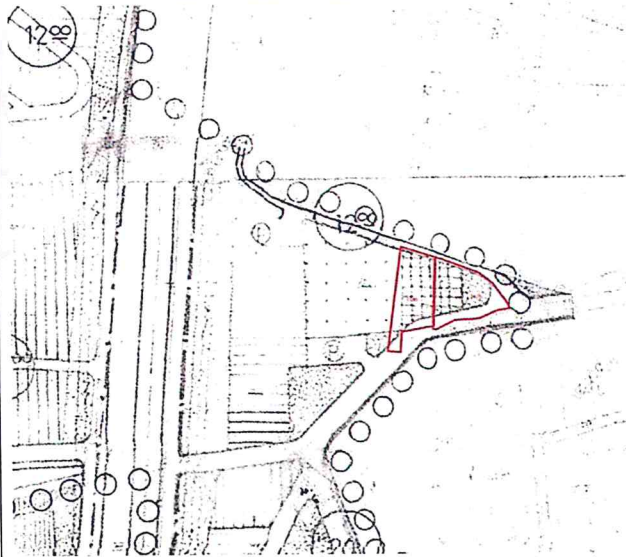
Belediye Meclisimizin 07.11.1983 tarih, 50370 sayılı kararı ile uygun görülerek, Belediye Başkanlığımızca 15.03.1985 tarihinde değişiklikle onaylanan Doğanlar-Naldöken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1590 parselin bir kısmı 10 mt taşıt yolu, otopark ve yeşil alan kullanımlarında, bir kısmı ise Ayrıık Nizam, 3 kat, TAKS:0.60, KAKS:1.50 yapılaşma koşullu Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler kullanımında, 2426 parsel ise; bir kısmı Ayrıık Nizam, 3 kat, TAKS:0.60, KAKS:1.50 yapılaşma koşullu Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler kullanımında, bir kısmı ise KAKS:0,60 yapılaşma koşullu Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı kullanımında yer almaktadır. Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler plan notlarında; "(III. Derece Merkezler ile Mahalle Merkezleri dahil) Bu bölgede servis ve benzin istasyonu, çok katlı taşıt parkları, her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro, otel ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, sosyal ve kültürel tesisler ile konutlar bulunur. Adanın tümü veya bir kısmı tek imar parseli olabilir. Zemin katlar ticarettir. Zemin katta asma kat yapılabilir. Zararlı veya zararlı olmayan sanayi tesisleri dondurulacaktır." şeklinde tanımlanmıştır.

• **15.03.1985 PLANI**



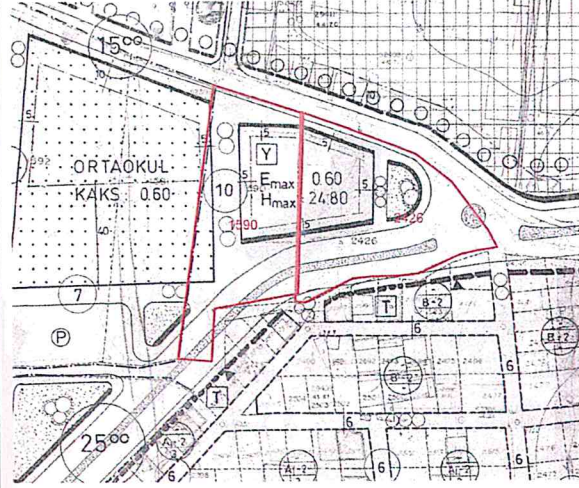
Belediye Meclisimizin 05.12.1996 tarih, 05.348 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Belediye Başkanlığımızca 06.03.1997 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile parsel M koşullu Alan olarak belirlenmiştir. M koşullu plan notlarında "Konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, ticari depolama, eğlence tesisleri, çok katlı taşıt parkı, servis istasyonu, otel, motel, atölye, hastane, klinik yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Y koluşu geçerlidir. Y=kadastral parsel üzerinden Emsal=0.40'tır." şeklinde tanımlanmıştır.

• **06.03.1997 PLANI**



Bornova Belediye Meclisinin 09.01.1997 tarih, 275 sayılı kararı ile uygun görülen Belediye Başkanlığımızca 02.05.1997 tarihinde değişiklikle onaylanan 1/1000 ölçekli Bornova Doğanlar Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında 1590 ve 2426 parseller Birlikte Hareket Edilecek Minimum Alan Sınırı içerisinde bir kısmı Y, E:0.60, hmax:24.80 yapılaşma koşullu Konut Alanı kullanımında, bir kısmı ise 10 mt genişliğinde yaya yolu, 25 mt genişliğinde taşıt yolu ve yeşil alan ile bir kısmı KAKS:0.60 yapılaşma koşullu Ortaokul Alanı kullanımlarında yer almaktadır.

• **02.05.1997 PLANI**



1590 parsel varisleri adına Şemay Dünder tarafından yapılan başvuru üzerine hazırlanarak Bornova Belediye Meclisinin 13.11.1998 tarih, 197 sayılı kararı ile uygun görülerek, Belediye Başkanlığımızca 27.01.1999 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsellerin yer aldığı imar adası Y, E:0.40, hmax:24.80 m. yapılaşma koşullu "M" Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler olarak belirlenmiştir.

• **27.01.1999 PLANI**



Bornova Belediye Meclisinin 16.07.2001 tarih, 62 sayılı ve 06.02.2004 tarih, 175 sayılı kararı ile uygun görülerek, Belediye Başkanlığımızca 05.04.2004 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği ile parsellerin güneyinde yer alan dere güzergahına ait ıslah kanalları İZSU Genel Müdürlüğüne hazırlanan projesine göre imar planlarına işlenmiştir.

• **05.04.2004 PLANI**



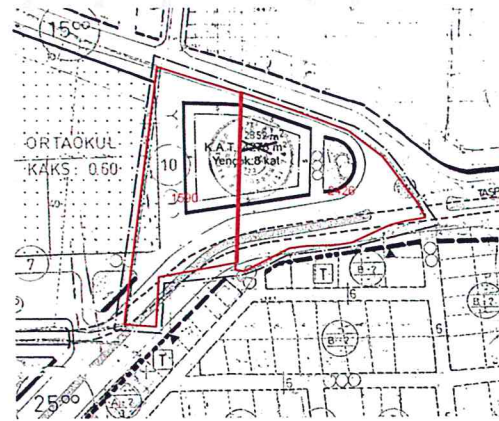
Belediye Meclisimizin 13.03.2009 tarih, 01.253 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Belediye Başkanlığımızca 15.04.2009 tarihinde onaylanan İzmir-Istanbul otoyolu Doğanlar Geçişi ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda parsellerin bir kısmı Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler), bir kısmı 25 mt genişliğinde taşıt yolu, Parklar ve Dinlenme Alanları ile İlköğretim Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Plan notlarında Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler); "Bu planda Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkez) olarak gösterilen alanlarda anılan kullanım kararına aykırı olmamak İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı yoğunluk değerlerini aşmamak suretiyle 1/1000 ölçekli İzmir Uygulama İmar Planı Lejantlarında tanımlanan TM1, M, KT1 vb. gibi kullanım kararları yer alabilir." şeklinde tanımlanmıştır.



Parsel maliki Vacit Doğan vekili tarafından 20.11.2017 tarihli başvuru dilekçesi ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir. Nazım İmar Planı değişikliği, Belediye Meclisimizin 16.03.2018 tarih, 05.414 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Belediye Başkanlığımızca 13.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. Planda "Tali İş Merkezleri (2.-3.Derece Merkezler) Alanında" kalan 1590 ve 2426 parseller "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluklu)" olarak belirlenmiştir.



Bornova Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarih, 326 sayılı kararı ile kabul edilen; 1590 ve 2426 parsellerin yer aldığı mevcut uygulama imar planında Y, E:0.40, hmax:24.80 yapılaşma koşullu "M" Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler kullanımındaki imar adasının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararı doğrultusunda kullanım kararının "Gelişme Konut Alanına" dönüştürülmesine, yapılaşma koşullarının ise KAT:4278 m², Yencok:8 kat olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi Belediye Meclisimizin 10.09.2018 tarih, 1025



sayılı kararı ile "mevcut uygulama imar planındaki toplam inşaat alanını arttırmayacak şekilde katlar alanı toplamının (K.A.T.) mevcut uygulama imar planında olduğu gibi E:0.40 üzerinden hesaplanmak sureti ile K.A.T. 2852 m²" şeklinde değişiklikle uygun görülmüştür.

V. Belediye Başkanlığımızca 13.04.2018 tarihinde onan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Mahkeme Süreci:

TMMOB Şehir Plancıları Odası (İzmir Şubesi) tarafından İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2018/1092 esasına kayden ve TMMOB Mimarlar Odası tarafından İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden dava kayden dava açılmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası tarafından İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

İptal gerekçesi olarak özetle;

- o Bilimsel ve nesnel gerekçelerin bulunmadığı,
- o kamu yararına dayalı yasal zorunluluk içermediği,
- o parsellerin buldukları alt bölgedeki tek ticaret alanı kullanım kararının kaldırıldığı,
- o davaya konu plan değişikliğinin yürürlükteki nazım imar planı kararları bütünü, sürekliliğini ve dengesini bozucu nitelikte olduğu,

dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kararları ile söz konusu parsellerin bulunduğu konumda tali iş merkezi kullanımı için elverişli olarak nitelendirilebilecek konumsal özelliklerin dikkate alınmadığı belirtilmektedir.

VI. Plan Kararları

Parsel maliki vekili tarafından 06.08.2019 tarih, 120243 evrak numarası ile kayıtlı dilekçeleri ile TMMOB Mimarlar Odası tarafından imar planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2018/959 esasına kayden açılan davada; 26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararı ile davaya konu işlemin iptaline karar verildiğinden taşınmazların eski özelliklerine haiz olması için gerekli işlemlerin yerine getirilmesi talebi tarafımıza iletilmiştir.

Bu kapsamda taşınmazların mahkeme kararı ile iptal olan nazım imar planından önceki plan kararlarına dönmeye yönelik Nazım İmar Planı önerisi hazırlanmıştır.

26.06.2019 tarih, 2019/777 sayılı mahkeme kararından önceki Nazım İmar Planı; Belediye Başkanlığımızca 15.04.2009 tarihinde onaylanmıştır. İzmir-İstanbul otoyolu Doğanlar Geçişi ve Yakın Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda parsellerin imar adasına dahil olan kısmı Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler) olarak belirlenmiştir. Plan notlarında Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler); "Bu planda Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkez) olarak gösterilen alanlarda anılan kullanım kararına aykırı olmamak İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı yoğunluk değerlerini aşmamak suretiyle 1/1000 ölçekli İzmir Uygulama İmar Planı Lejantlarında tanımlanan TM1, M, KT1 vb. gibi kullanım kararları yer alabilir." şeklinde tanımlanmıştır.

Diğer taraftan davaya konu nazım imar planı kararı doğrultusunda hazırlanarak Belediye Başkanlığımızca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından önceki uygulama imar planı Belediye Başkanlığımızca 27.01.1999 tarihinde onaylanmıştır.Söz konusu uygulama imar planında ise parsellerin imar adasına dahil olan kısımları "Y, E:0.40, hmax:24.80 m. yapılaşma koşullu "M" Birinci ve İkinci Derece Yönetici Merkezler" olarak belirlenmiştir. Planda M koşulunun tanımı plan notlarında yer almamakla birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dayanağı olan Belediye Başkanlığımızca 06.03.1997 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; M koşulu plan notlarında "Konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, ticari depolama, eğlence tesisleri, çok katlı

taşıt parkı, servis istasyonu, otel, motel, atölye, hastane, klinik yapılabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Y koluşu geçerlidir. Y=kadastral parsel üzerinden Emsal=0.40'tır. " şeklinde tanımlanmıştır.

Talep üzerine parselin davaya konu Nazım İmar Planından önceki kullanım kararı olan "Tali İş Merkezleri (2.-3. Derece Merkezler)" kullanımının Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinde gösterimi bulunmadığından, davaya konu nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önceki uygulama imar planındaki kullanım kararı da dikkate alınarak konut ve ticaret kullanımının yer alabileceği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yeri olan "TİCK (Ticaret-Konut) Alanı" kullanım kararına dönüştürülmüştür. Bununla birlikte M koşuluna ilişkin plan notunda "Zemin katta konut yapılamaz." ifadesine yer verildiğinden, plan önerisinde de plan notunda "Zemin kat Ticarettir. Üst katlarda Konut yer alabilir" ifadesine yer verilmiştir.

AYŞE ŞARVAN
Y. ŞEHİR PLANCISI



SEHA ÖZMEN
MERKEZ KENT UYGULAMA İMAR PLANLAMA
ŞUBE MÜDÜRÜ



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ