



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



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

ŞUBAT 2019



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

ŞUBAT 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
5. PLANLAMA SÜRECİ.....	7
6. PLAN KARARLARI	10

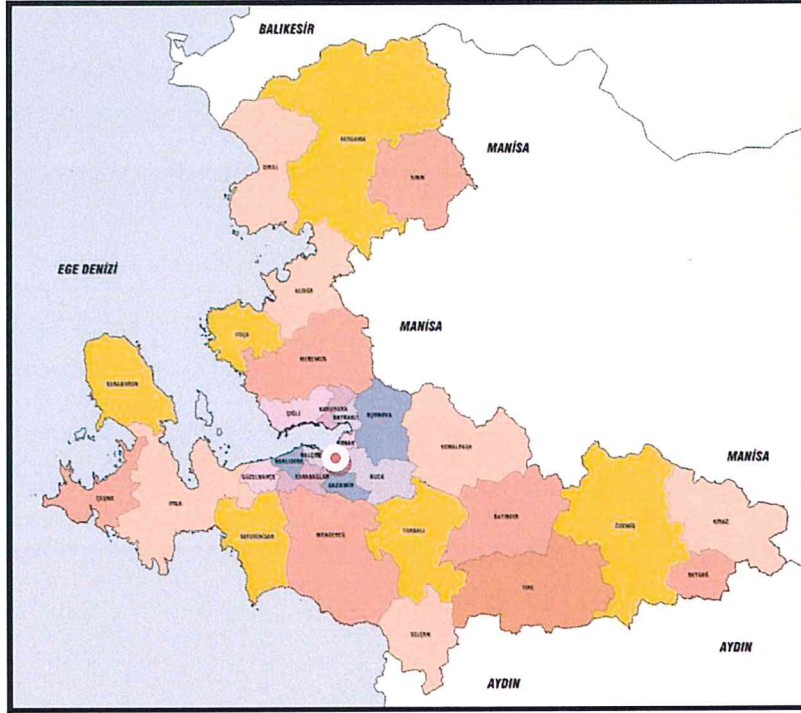
HARİTALAR:

<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafi.....</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: Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası</i>	<i>12</i>

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

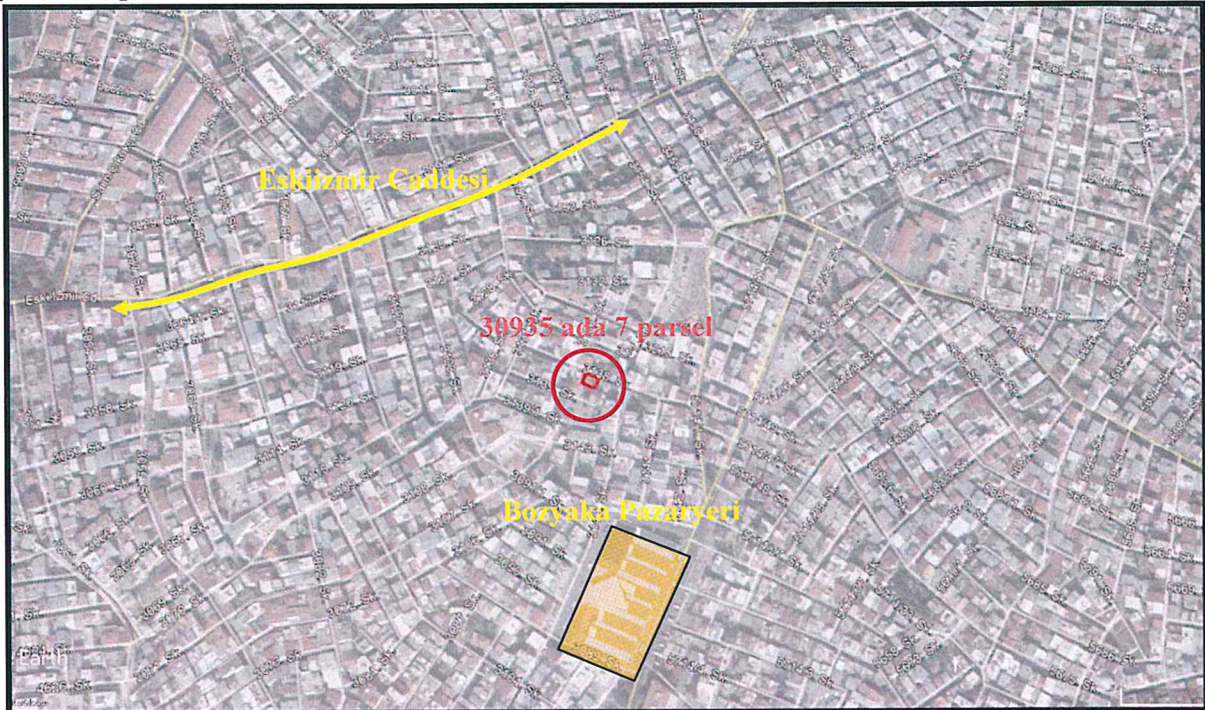
Plan değişikliğine konu alan, İlimiz Karabağlar İlçesi sınırları içinde yer almaktadır.



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.

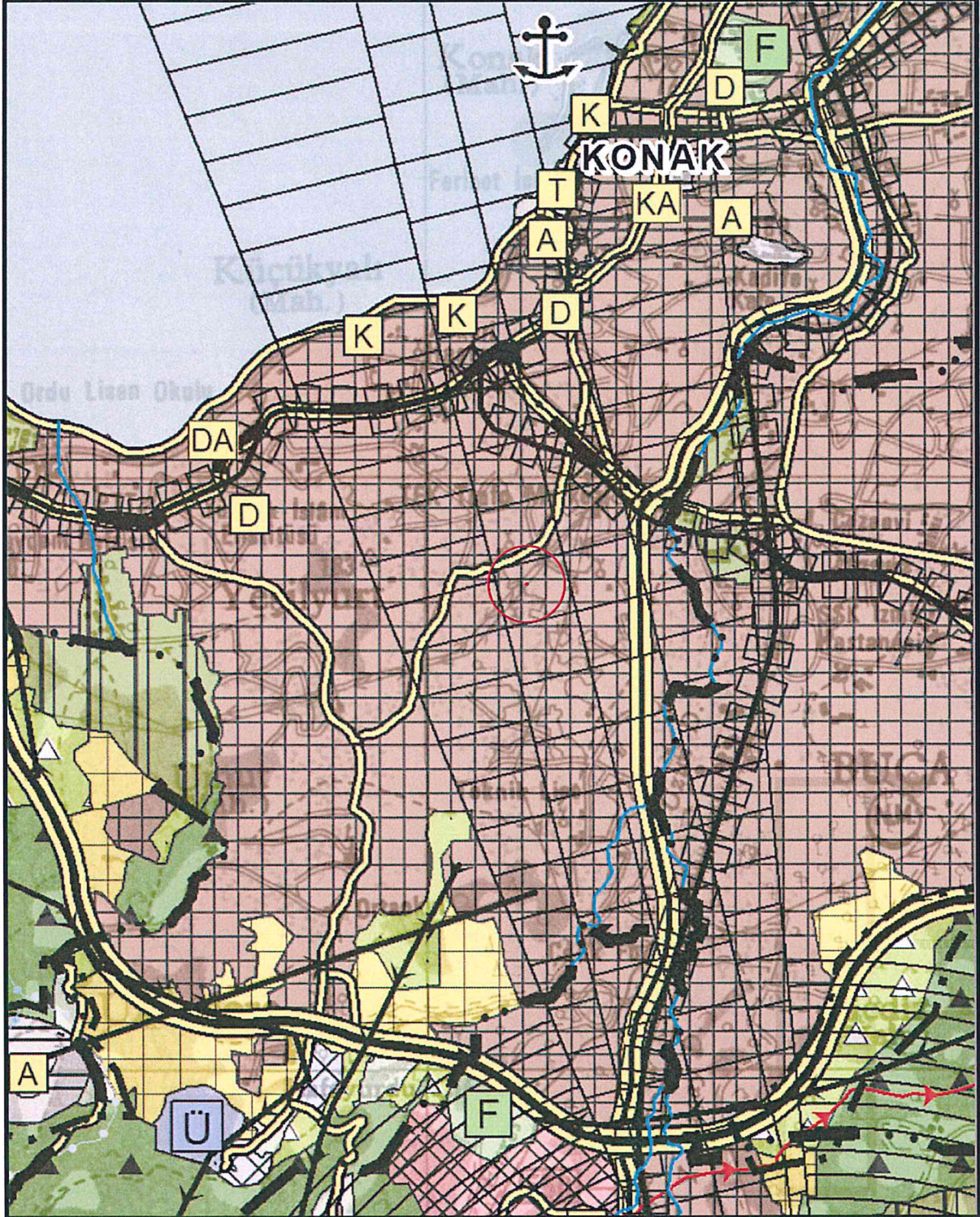


Harita 2: Planlama Alanının Konumu/Hava Fotoğrafi

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

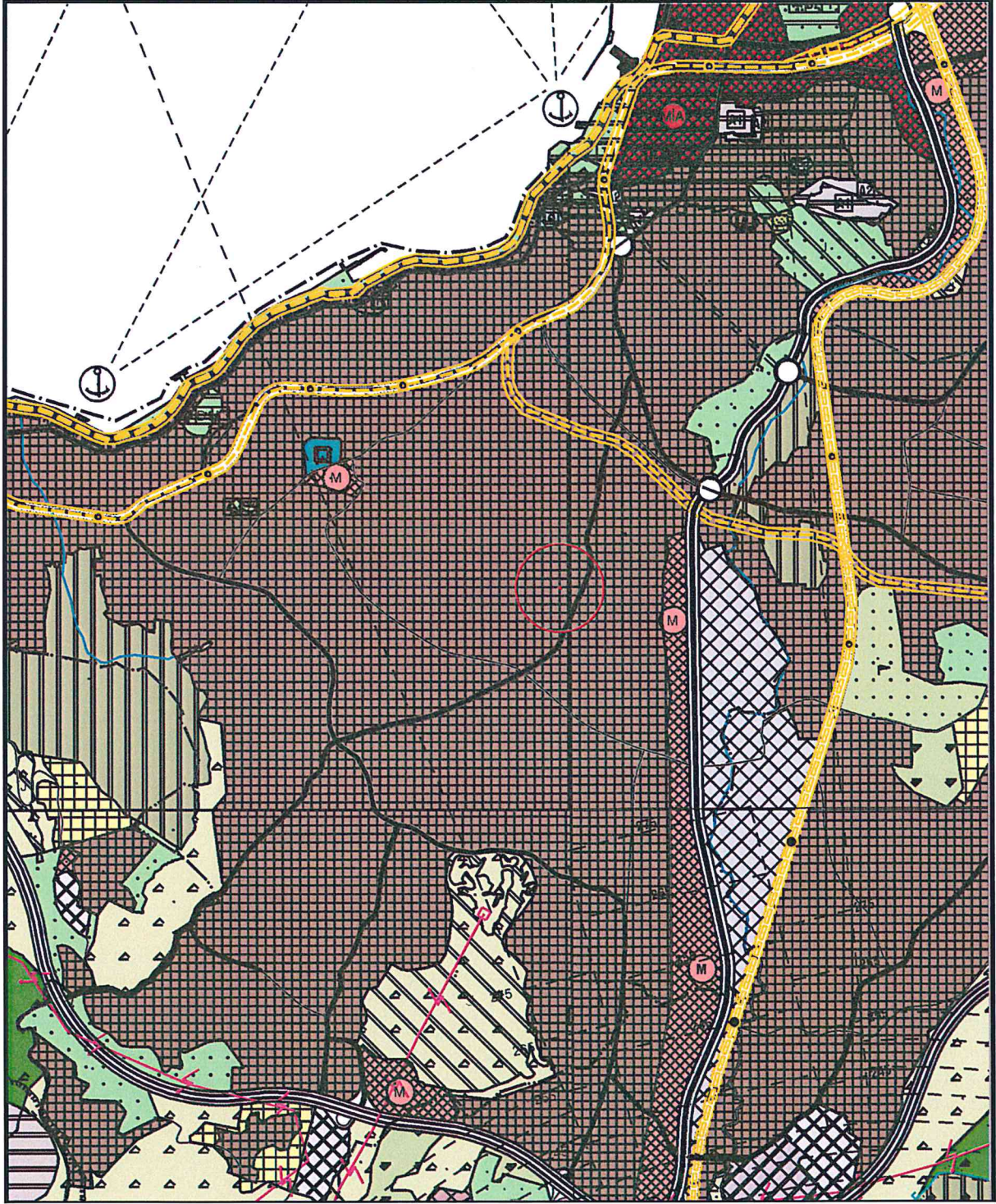
Plan Değişikliğine konu 30935 ada 7 parsel, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında ve "Mania Sınırı" içerisinde kalmaktadır.



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

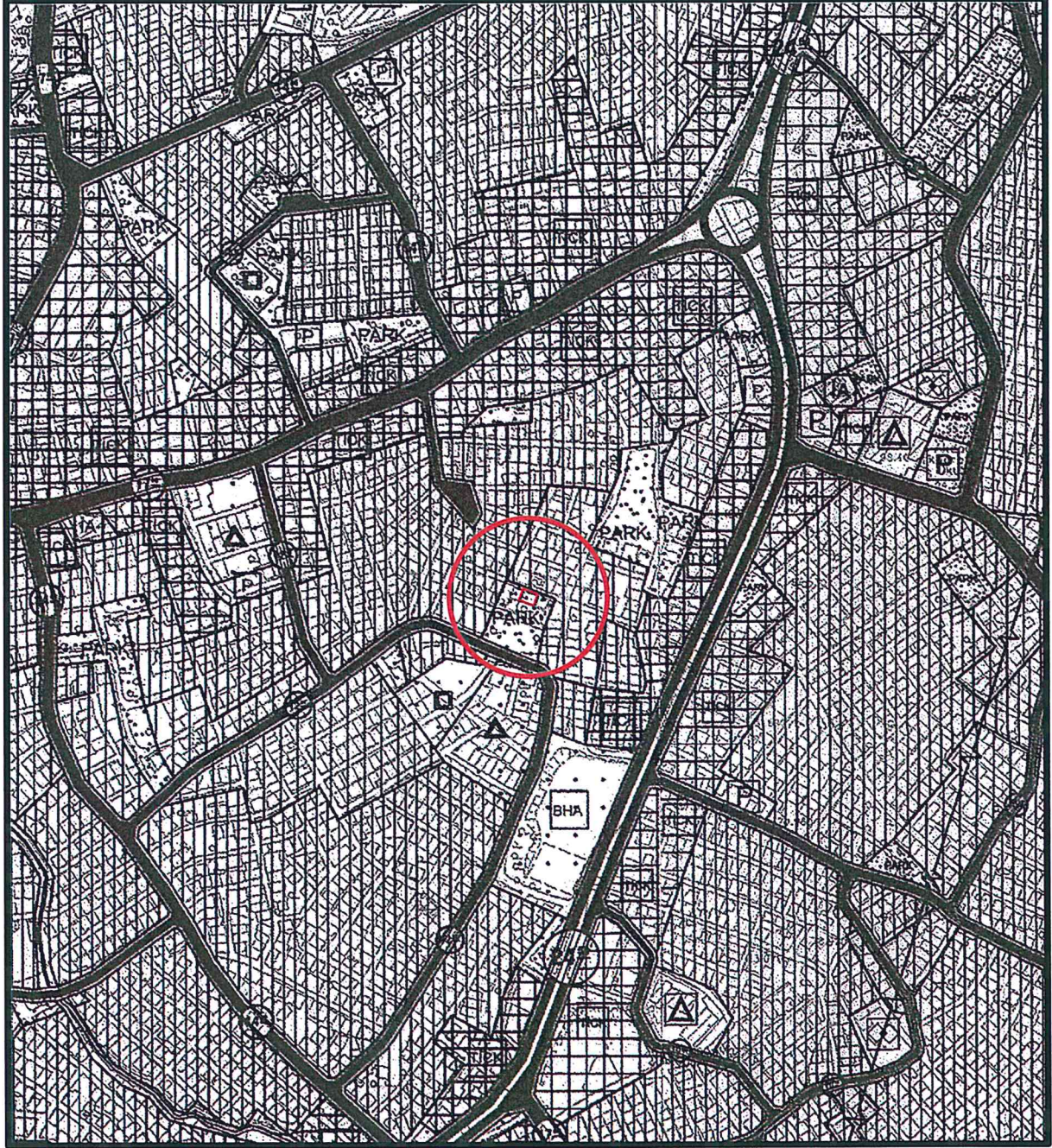
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu parsel, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında ve "Hava Alanı Uçuş Konisi ve Mania Sınırı" içerisinde yer almaktadır.



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

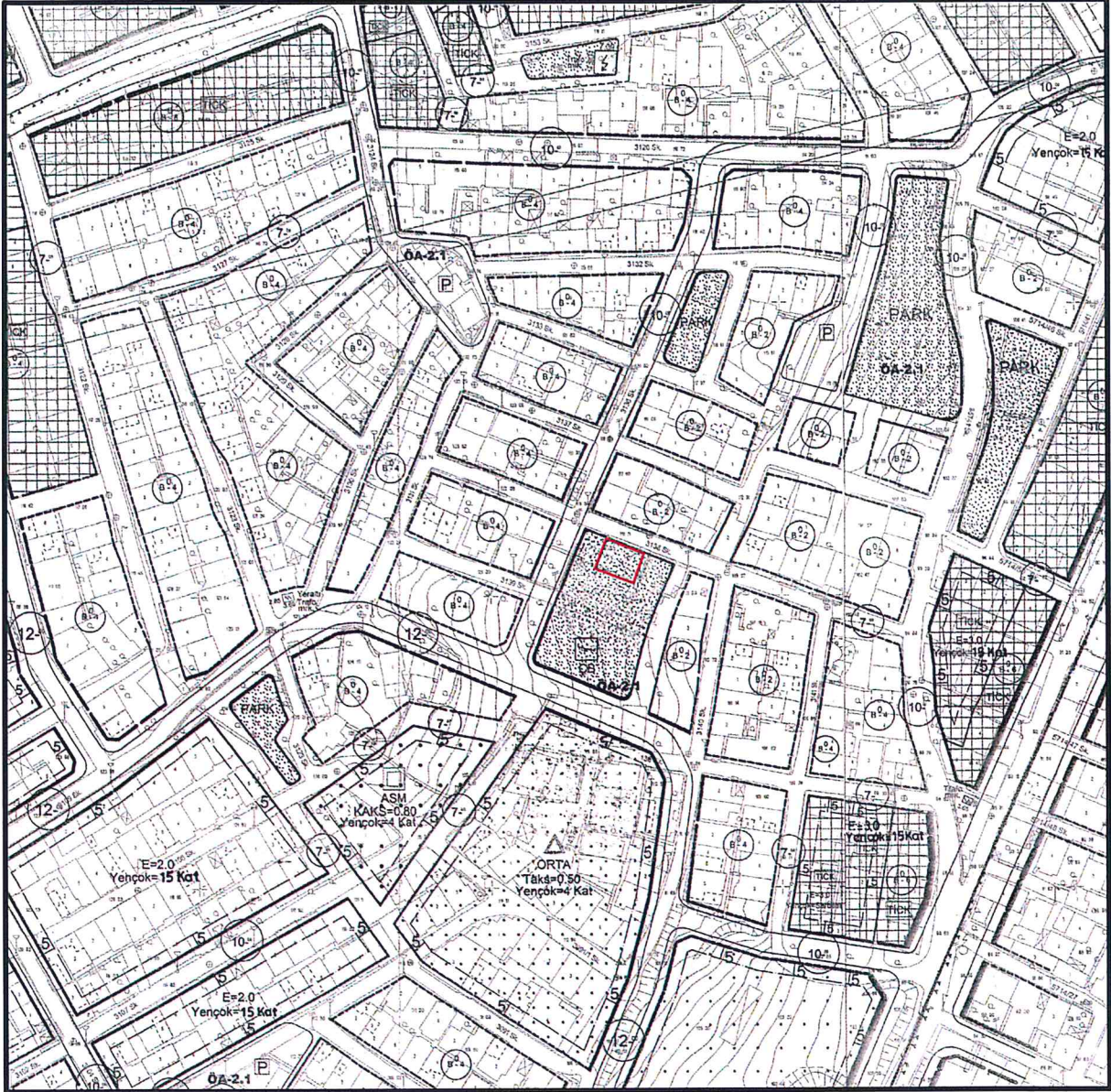
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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 onaylanan Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt – Bozyaka Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Park ve Yeşil Alanlar” 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

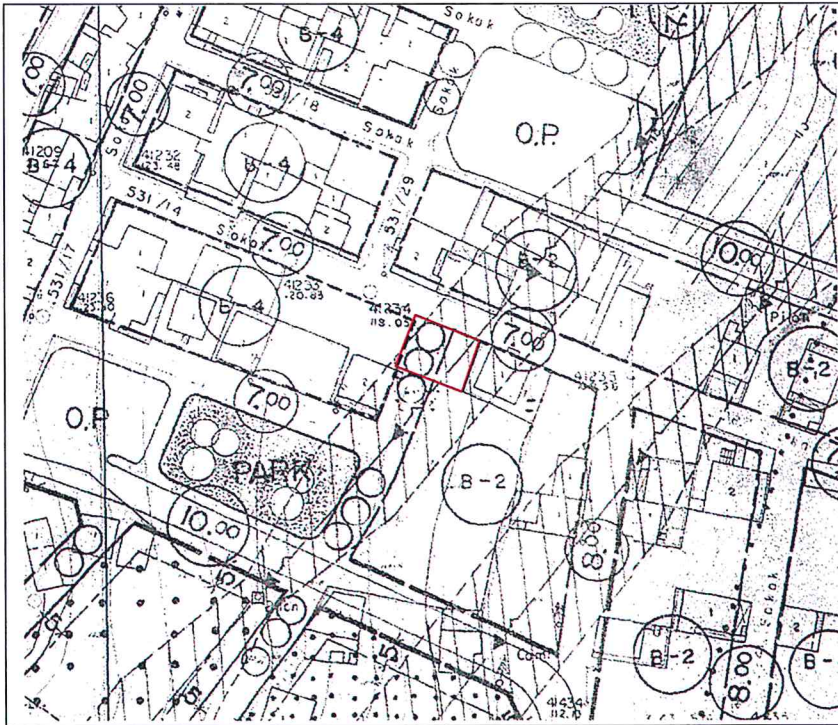
İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Bozyaka Mahallesi, 30935 ada, 7 sayılı parselin malikşî tarafından, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 03/01/2017 tarih, 13/2017 sayılı kararıyla uygun bulunan ve Belediye Meclisimizin 12/05/2017 tarih, 05.528 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Karabağlar 2. Etap (Yeşilyurt-Bozyaka Kesimi) Nazım İmar Planının anılan parselle ilişkin 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.

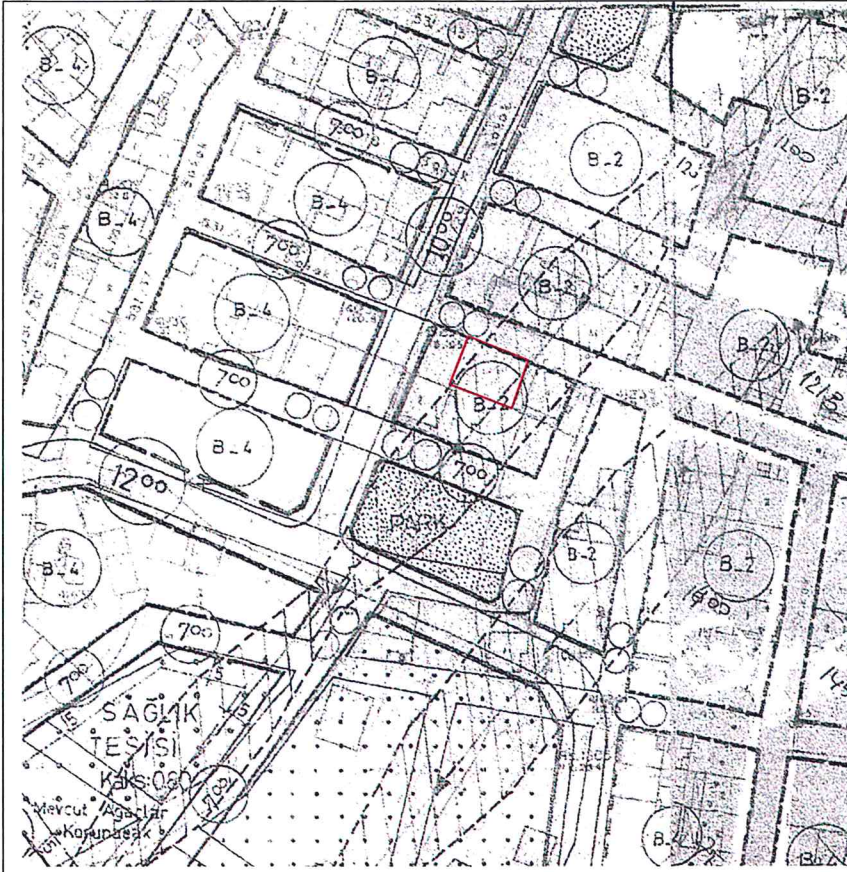
Söz konusu mahkeme kararı Belediye Başkanlığımıza ulaştıktan sonra, konu incelenmek ve karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmiştir. Belediye Meclisimizin 14.12.2018 tarih ve 05.1412 sayılı kararı ile söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

5. PLANLAMA SÜRECİ

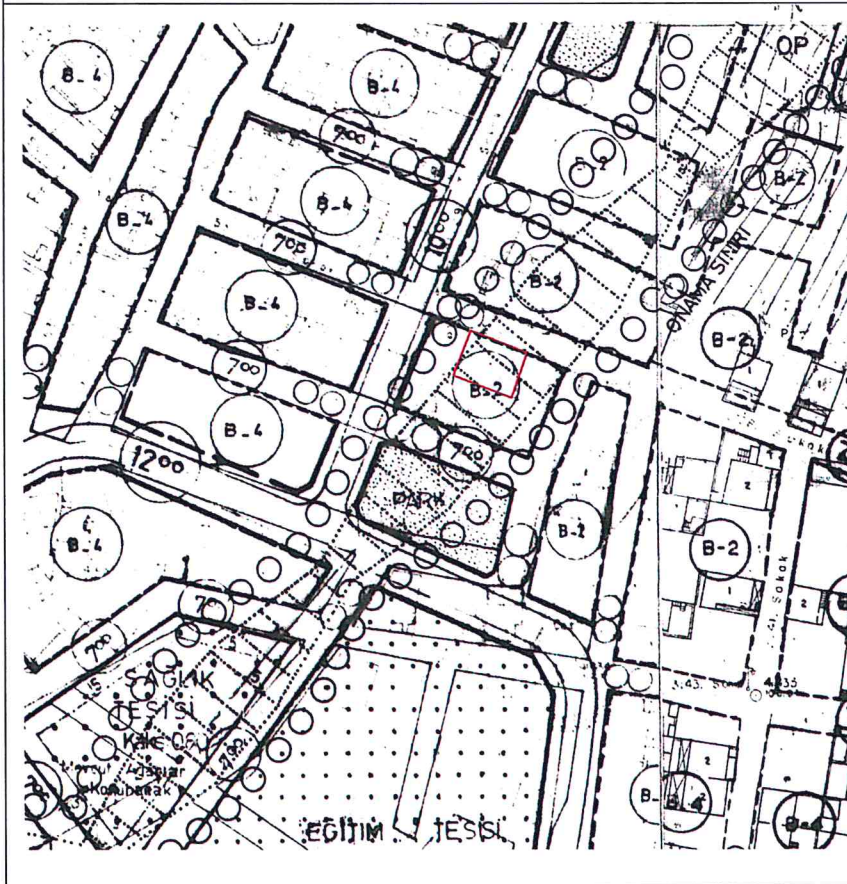


30935 ada 7 parsel, ilk olarak İmar ve İskan Bakanlığınca 11.01.1983 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Yeşilyurt İmar Planında kısmen Bitişik Nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kısmen "Yaya Yolu"nda kalmakta olup, "Enerji Ulaşım Hatları (Yüksek Gerilim)" güzergahında yer almaktadır.

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



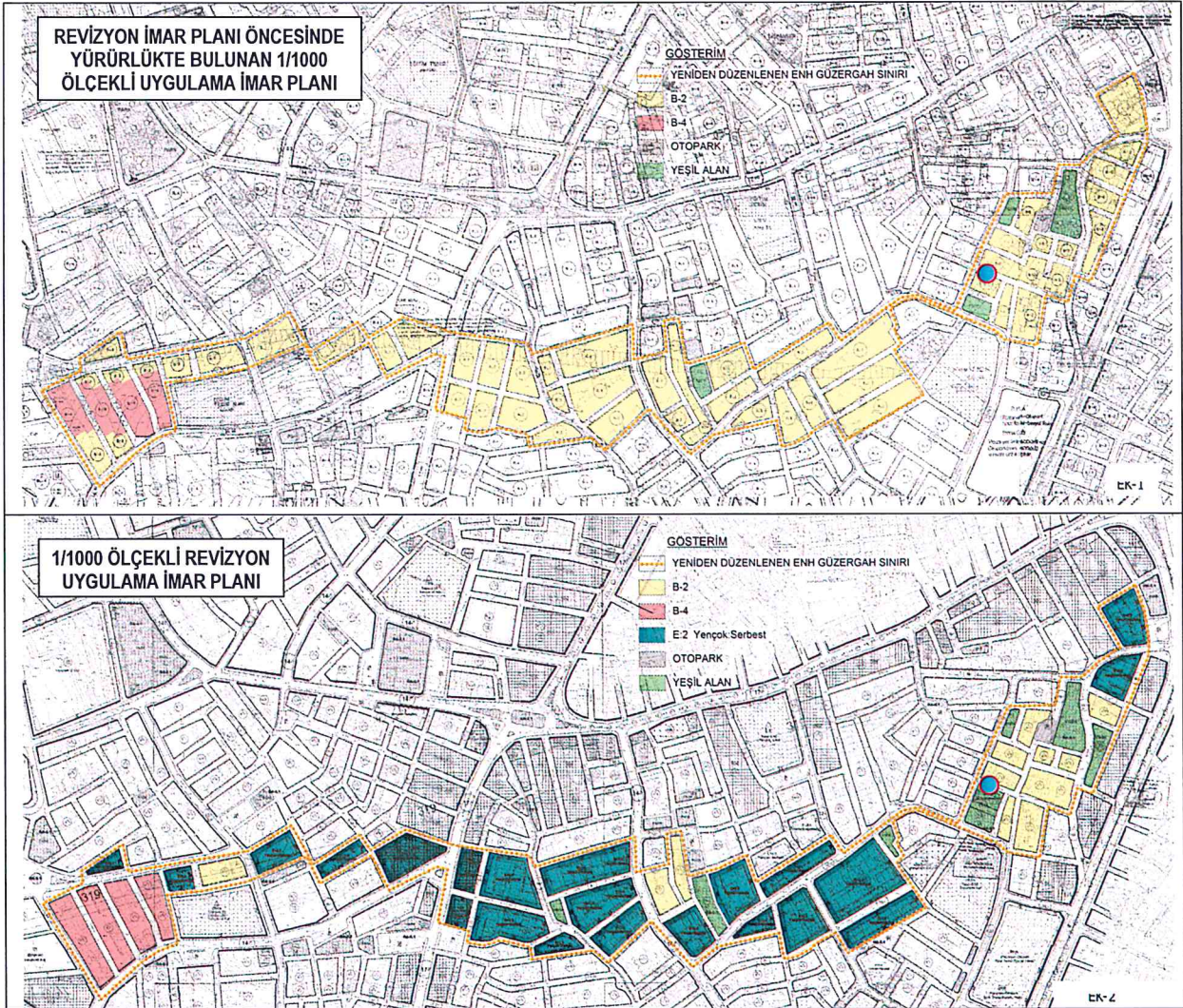
Söz konusu parsel, Konak Belediye Meclisi'nin 27.02.1989 tarih, 1714/1813 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 27.09.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bozyaka ve Cıvırı Revizyon İmar Planında, Bitişik Nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kalmakta olup, "Enerji Ulaşım Hatları (Yüksek Gerilim)" güzergahında yer almaktadır.



Bozyaka TM – Güzelbahçe (ENH); 1-49 no'lu direkler arası Enerji Nakil Hattının TEDAŞ tarafından iptal edilmesi nedeniyle, Konak Belediye Meclisi'nin 26.06.2001 tarih, 4607/4952 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 12.11.2001 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde, dava konusu parselden geçen imar planındaki enerji nakil hattı kaldırılmıştır.

6. 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.



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 Planının 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 alınmıştır.

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 parseline ilişkin 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.

