



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
MERKEZ KENT
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı
“Turizm + Ticaret + Kültür” Plan Notu Açıklama Raporu

EKİM 2019

1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı
“Turizm + Ticaret + Kültür” Plan Notu Açıklama Raporu

1. Plan Notunun Kapsamı:

Plan notu ile, “1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı” plan notlarına, “Turizm + Ticaret + Kültür” kullanım kararına ilişkin tanım eklenmekte olup, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi’nde İşçiler Caddesinin doğusunda ve Şehitler Caddesinin güneyinde kalan, yürürlükteki “1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı”nda “Turizm + Ticaret + Kültür” kullanım kararında kalan imar adalarını kapsamaktadır.



2. Plan Notunun Gerekeşi:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih ve 05.1061 sayılı kararı ile kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 24.11.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı “Turizm + Ticaret + Kültür” plan notunun, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2017/804 esasına kayden açılan davada verilen 13.02.2019 tarih ve 2019/180 sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeni ile, mevcutta “1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı”nda “Turizm + Ticaret + Kültür” kullanım kararında kalan imar adalarına ilişkin düzenleyici hüküm bulunmaması nedeni ile, “Turizm + Ticaret + Kültür” plan notlarının düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

3. Yeni Kent Merkezi İmar Planlarında “Turizm + Ticaret + Kültür” Plan Notuna İlişkin Planlama Süreci:

1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notlarında yer alan “Turizm + Ticaret + Kültür” hükümlerine ilişkin planlama süreci incelendiğinde:

- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 01.916 sayılı kararı ile uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 12.08.2010 tarihinde onaylanan ve 17.08.2010-17.09.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılan, askı süresinde yapılan itirazlar neticesinde değişikliklerle yeniden düzenlenerek, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 21.01.2011 tarihinde onaylanan “1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı”nda, “Turizm+Ticaret+Kültür: Bu alanlarda alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel

vb) ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 1 kattan küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Bu yapılarda yapı inşaat alanının %5'i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk 1/5'i içindeki katlarda bulunur." hükümlerinin yer aldığı,

- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarih ve 05.1193 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 11.10.2013 tarihinde onaylanan ve 24.10.2013-25.11.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı değişikliğinde; *"Turizm+Ticaret+Kültür: Bu alanlarda alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.), rezidans ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 1 kattan küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Bu yapılarda yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) %5'i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenecektir. Her durumda turizm kullanımı, yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden az olamaz. Rezidans kullanımı ise yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz."* hükümlerinin tanımlandığı,
 - Ancak, söz konusu plan notu değişikliğinin, askı sürecinde yapılan itirazlar kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2013 tarih ve 05.1497, 13.12.2013 tarih ve 05.1498, 13.12.2013 tarih ve 05.1499 sayılı kararları doğrultusunda yeniden düzenlendiği,
 - İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.01.2014 tarihinde onaylanarak, 24.01.2014-24.02.2014 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı Plan Notu değişikliğinde, *"Turizm+Ticaret+Kültür" kullanımı; "Bu alanlarda alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.), kültürel tesis, konut ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 200 m²'den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) %5'i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenecektir. Turizm+Kültür kullanımı (her iki kullanım yer almak kaydıyla), yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) %15'inden az olamaz. Konut kullanımı ise yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı'nda belirlenecek birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da bir kaçını yer alabilir."* tanımının getirildiği,
 - İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.01.2014 tarihinde onaylanan plan değişikliğinin, İzmir 1.İdare Mahkemesinin 2014/754 esasına kayden açılan davada verilen 30.09.2015 tarih ve 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edildiği,
- Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) tarafından hazırlanan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih ve 05.1061 sayılı kararı ile kabul edilerek, Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 24.11.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notu ile, *"Turizm + Ticaret + Kültür"* tanımının *"Bu alanlarda alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm*

tesisi (Konaklama tesisleri, otel, motel, apart otel, vb.), kültürel tesis ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait ofis, büro ve yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 200 m²'den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) %5'i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenecektir. Turizm+Kültür kullanımı (her iki kullanım yer almak kaydıyla), yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) %15'inden az olamaz.

Malikleri aynı olan ve/veya bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek "Birlikte Projelendirilecek Alan" sınırı içinde mevcut uygulama imar planına göre hesaplanacak yapılaşma hakkı aşılmamak ve yapılaşma koşulları ile kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla;

A – Kullanımlar arası transfer yapılabilir. Bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir veya birkaçı yer alabilir. Kültür kullanımına ayrılan alanlarda daha sonra fonksiyon değişikliği yapılamaz.

B – Yapılaşma hakkının 1/3'ü konut kullanımına ayrılabilir. Konut kullanımının yer alması durumunda ortaya çıkan donatı ihtiyacı ilgili imar planlarında gösterilecektir." hükümlerini içerecek şekilde yeniden düzenlendiği,

- 24.11.2016 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notunun ise; sırası ile, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2017/405 esasına kayden açılan davada verilen 19.12.2018 tarih ve 2018/1646 sayılı karar ve İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2017/804 esasına kayden açılan davada verilen 13.02.2019 tarih ve 2019/180 sayılı karar ile iptal edildiği görülmektedir.

4. Planlama Kararları:

1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı plan notlarında yer alan "Turizm + Ticaret + Kültür" kullanım kararının tanımının düzenlenmesinde;

- İzmir 2. İdare Mahkemesinin iptal kararlarında yer alan " ilave nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal donatı alanlarının mekansal olarak ayrılmadığı, bu konunun plan notu içerisinde yer alan bir hüküm ile düzenlendiği, bu hususun ise mevzuatta yer alan imar planı tanımları gereği imar planlarında teknik ve sosyal altyapı alanlarının ölçeğinin gerektirdiği ayrıntıda ve kesin bir biçimde gösterilmesi gerektiği, ... , yapı adaları içerisindeki konut kullanımının parsel ya da yapı adasındaki girişimcinin tercihinin bırakıldığı, ancak bu tür bir yaklaşımın, imar planlarının hazırlanmasındaki temel amaç ve hedeflerle çeliştiği, plan kararlarının, plan bütünlüğü ve kamu yararı gibi üst amaç ve hedefler dışında saikler ve bütünsellikten uzak parça parça oluşmasının planlama ilkeleri ve plan tekniği açısından önemli sakıncalar ortaya çıkarabileceği, alanda oluşacak ilave nüfusun gereksinimi olan teknik ve sosyal altyapı ihtiyacının, plan notu aracılığıyla düzenlenmesinin parsel bazında değiştirilmesine olanak sağlayacağı, konut kullanımına bağlı olarak ortaya çıkacak teknik ve sosyal altyapı alanlarının hangi yapı adasında ya da parselde planlanacağı belli olmaması nedeniyle alanda birbirinden kopuk ve belirli bir ilkeye göre oluşmamış donatı alanlarının oluşmasına neden olabileceği ve mevcut planda öngörülen plan bölgeleri arasındaki farkı kaldırabileceği hususunu ortaya çıkaracağından dava konusu plan notu değişikliğinde hukuka, mevzuata, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uyarlılık bulunmadığı" hükümlerinin dikkate alınmış,
- Bu nedenle, 21.01.2011 tarihinde onaylanan "1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı"nda ilave nüfus oluşmasına neden olabilecek "konut" fonksiyonuna, "Turizm + Ticaret + Kültür" kullanım kararında yer verilmemiş,
- "Turizm + Ticaret + Kültür" plan notuna ilişkin planlama süreci ve 21.01.2011 tarihinde onaylanan "1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı"nda belirlenmiş olan

bölgelemeler ve fonksiyonlar arası farklılıklar dikkate alınarak, kültürel tesisler ve turizm kullanımı için alt sınır belirlenmiş,

- Bu kapsamda, “Turizm + Ticaret + Kültür” plan notunun, “*Bu alanlarda kültürel tesisler, alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.) ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 200 m²'den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının (KAKS / Emsal alanının) %5'i kültürel işlevlerin (halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenir. Her durumda turizm kullanımı, yapı inşaat alanının (KAKS / Emsal alanının) 1/3'ünden az olamaz.*” hükümlerini içerek şekilde düzenlenmiştir.