



T.C.
ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Karayolları Genel M¼d¼rl¼Đ¼ 2. B¼lge M¼d¼rl¼Đ¼

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ,
KAZIMDIRİK MAHALLESİ
KARAYOLLARI 2. BÖLGE M¼D¼RL¼Đ¼
SAHASI İLE SOSYAL TESİS ALANI VE
LOJMANLARI KAPSAYAN ALANDA
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Ece KOYUNCULAR
Şehir Plancısı



Mustafa Tunç SÖYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

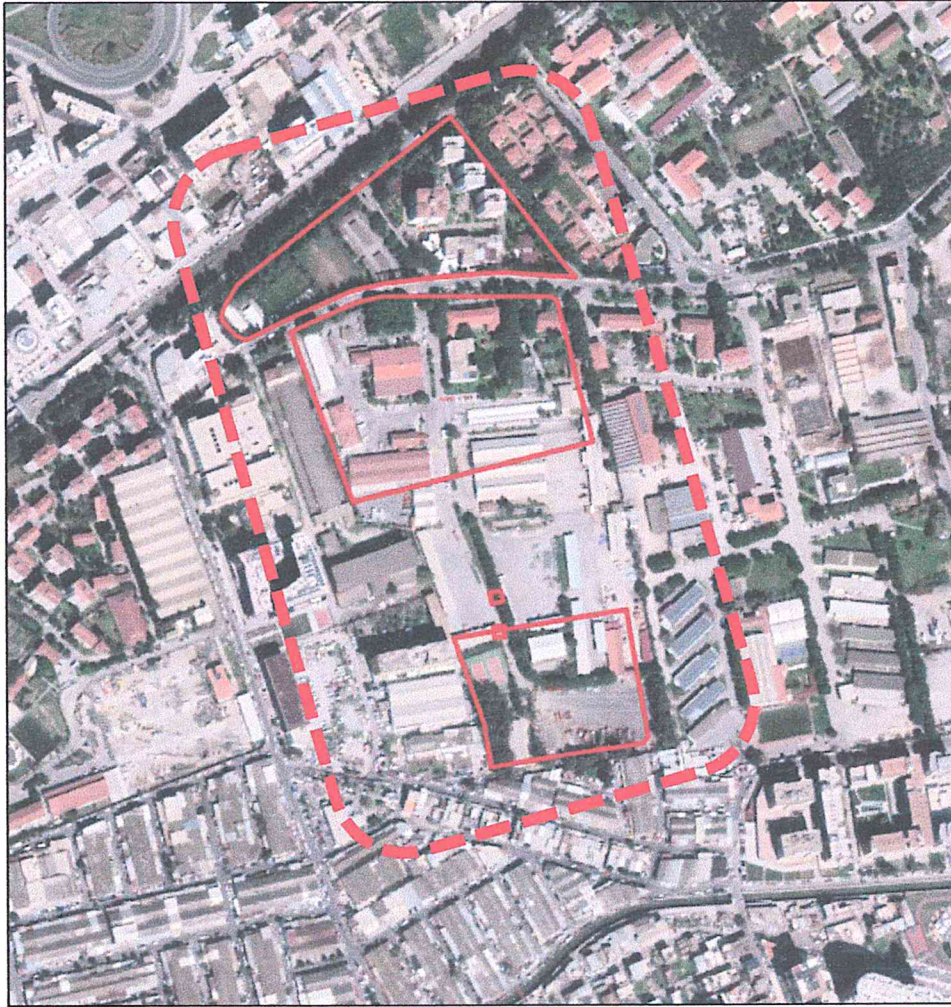
1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER.....	2
1.1. Planlama Alanı	2
1.2. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Durumu	2
1.3. Mülkiyet Durumu	3
2. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER	5
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
2.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ÖNERİ İMAR PLANI.....	10
Öneri nazım imar planı.....	11

**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDİRİK MAHALLESİ KARAYOLLARI 2. BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ SAHASI İLE SOSYAL TESİS ALANI VE LOJMANLARI KAPSAYAN
ALANDA NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. Planlama Alanı

Planlama alanı, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 31-J-2B pafta sınırları içerisinde mevcut durumda Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü olarak kullanımda olan hizmet binaları, lojman ve misafirhane, park, spor alanları ve otopark alanının bulunduğu alandır.



Harita 1: Uydu görüntüsü

1.2. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Durumu

Bu taşınmazların kent merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km, Bornova merkeze uzaklığı ise 1 km'dir. Ayrıca; taşınmazlarının batısında, yaklaşık 300 m. uzaklıkta Hamdi Dalan Kavşağı, doğusunda yaklaşık 400 m. uzaklıkta Ege Üniversitesi Hastane kavşağı ve metro hattı olan toplu taşınım güzergahı bulunmaktadır.



Harita 2: Planlama alanı ulaşım durumu

Taşınmazların çevresinde resmi kurum alanları, imalathaneler, ticaret ve konut alanları ile üniversite ve hastane gibi kullanımlar bulunmaktadır.

1.3. Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu olan taşınmazlardan, 8 ada 4 parsel numaralı taşınmazda Karayolları lojmanları, misafirhanesi, park ve yeşil alan kullanımı ile otopark alanı bulunmaktadır. 8 ada 4 parsel uygulama görmemiş kadastro parselidir.

8065 ada 2 parsel, 90028 ada 1 parsel, 8067 ada 3 parsel ise Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün idari binalarının olduğu parseller olup, 5 ada 105 ve 176 parseller direk yeridir.

8 ada 4 parsel numaralı taşınmaz; 26.404 m², 8065 ada 2 parsel numaralı taşınmaz 36.616,75 m², 8067 ada 3 parsel numaralı taşınmaz 17.564,48 m², 90028 ada 1 parsel numaralı taşınmaz 4.382,35 m², 5 ada 176 parsel numaralı taşınmaz 100 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanında; 03.10.2012 tarih ve 2012/44 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararına göre;

“Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 17.09.2012 tarih ve 6123 sayılı yazısına istinaden;

1- Mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı toplam 44.542 m² lik alandan oluşan İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Mansuroğlu mahallesi, 52 ada 86, 96, 98 nolu parseller, Bornova ilçesi, Kazım Dirik mahallesi 52 ada 20, 84, 88 nolu, 358 ada 136, 137, 143, 160 nolu parseller ile mülkiyeti maliye

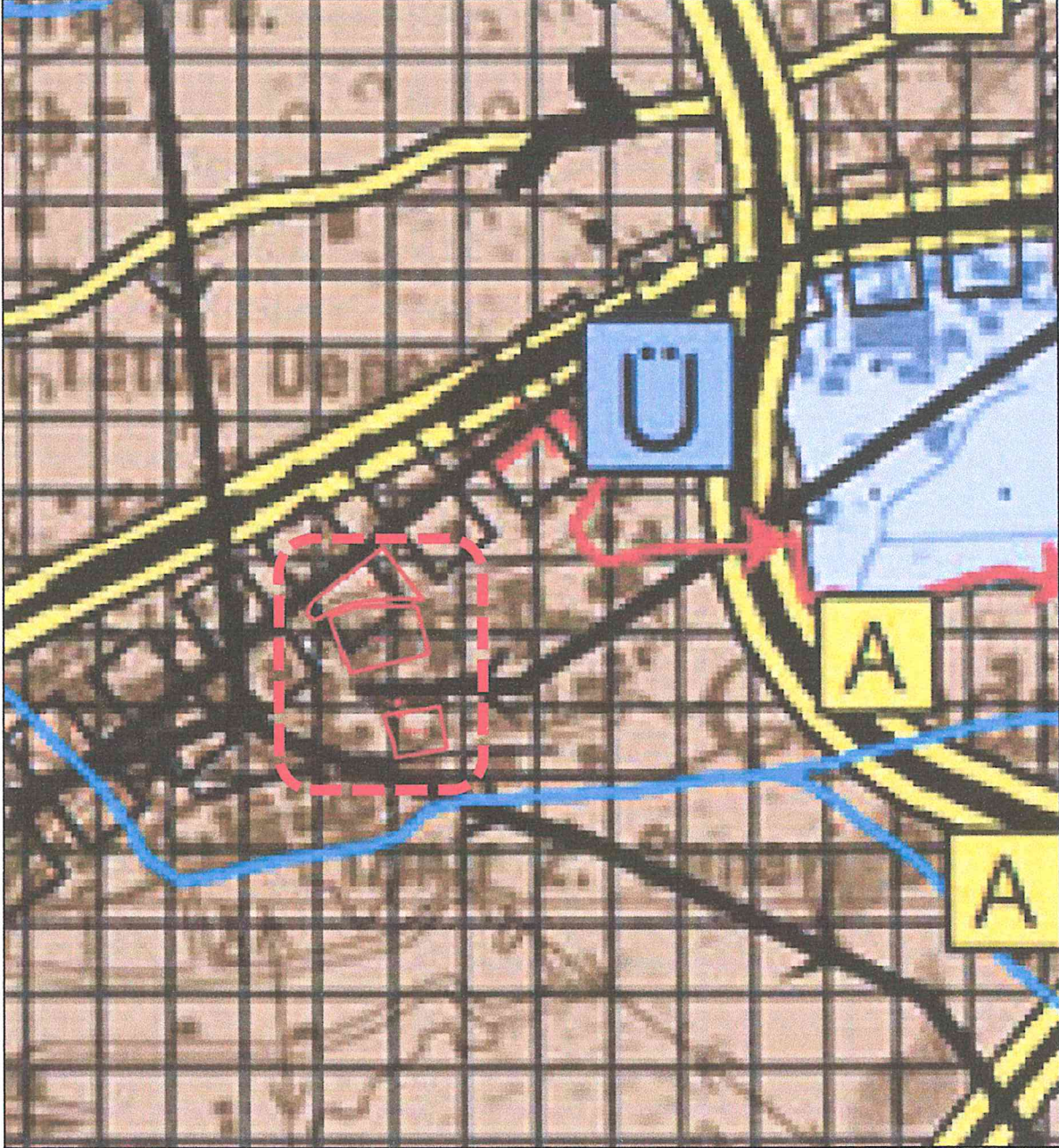
İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDIRİK MAHALLESİ KARAYOLLARI 2. BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ SAHASI İLE SOSYAL TESİS ALANI VE LOJMANLARI KAPSAYAN ALANDA
NAZIM İMAR PLANI

hazinesi adına kayıtlı Kazımdirik mahallesi 358ada 4 nolu parselle ilişkin ve mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı toplam 90.266 m² lik alandan oluşan İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik mahallesi, 402 ada 160, 5 ada 19, 20, 21, 95,125nolu parsellere ilişkin "II. Ve III. Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi (E: 2.00, Hmax: 10 kat), park alanı, yol ve trafo kararı getirilmesine ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmasına, 2- Onaylanan imar planlarının Resmi Gazete 'de yayımlanmasını müteakip, bilgi ve gereği için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Bornova Belediye Başkanlığı'na gönderilmesine, karar verilmiştir." Denilmektedir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından onaylanan bu imar planına göre planlama alanında uygulama yapılmıştır. Ancak uygulamaya esas imar planı iptal olduğu için bu uygulamada geçersizdir.



Harita 3: Parseller ve çevresi

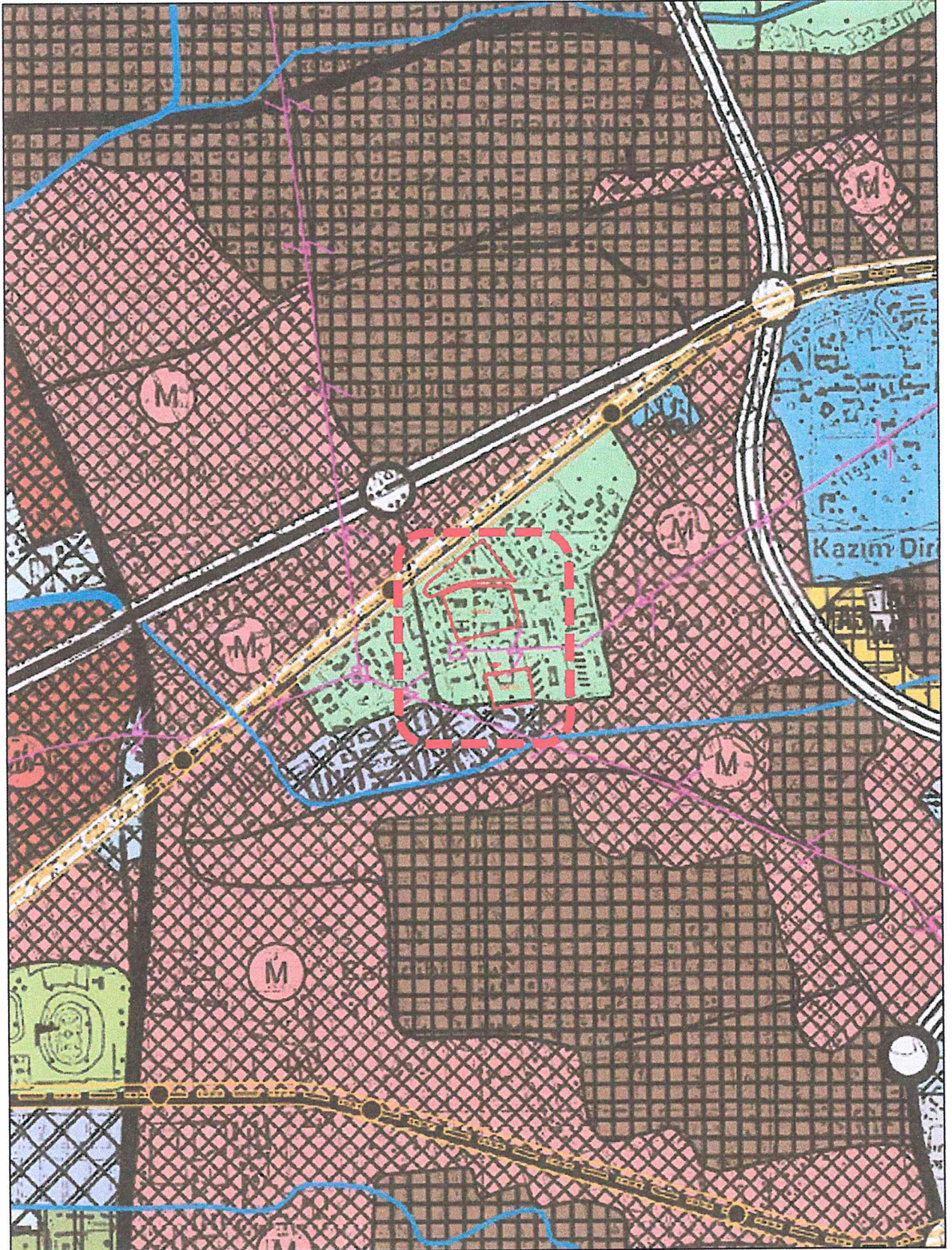


Harita 5:1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyük Şehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan kullanımında kalmaktadır.

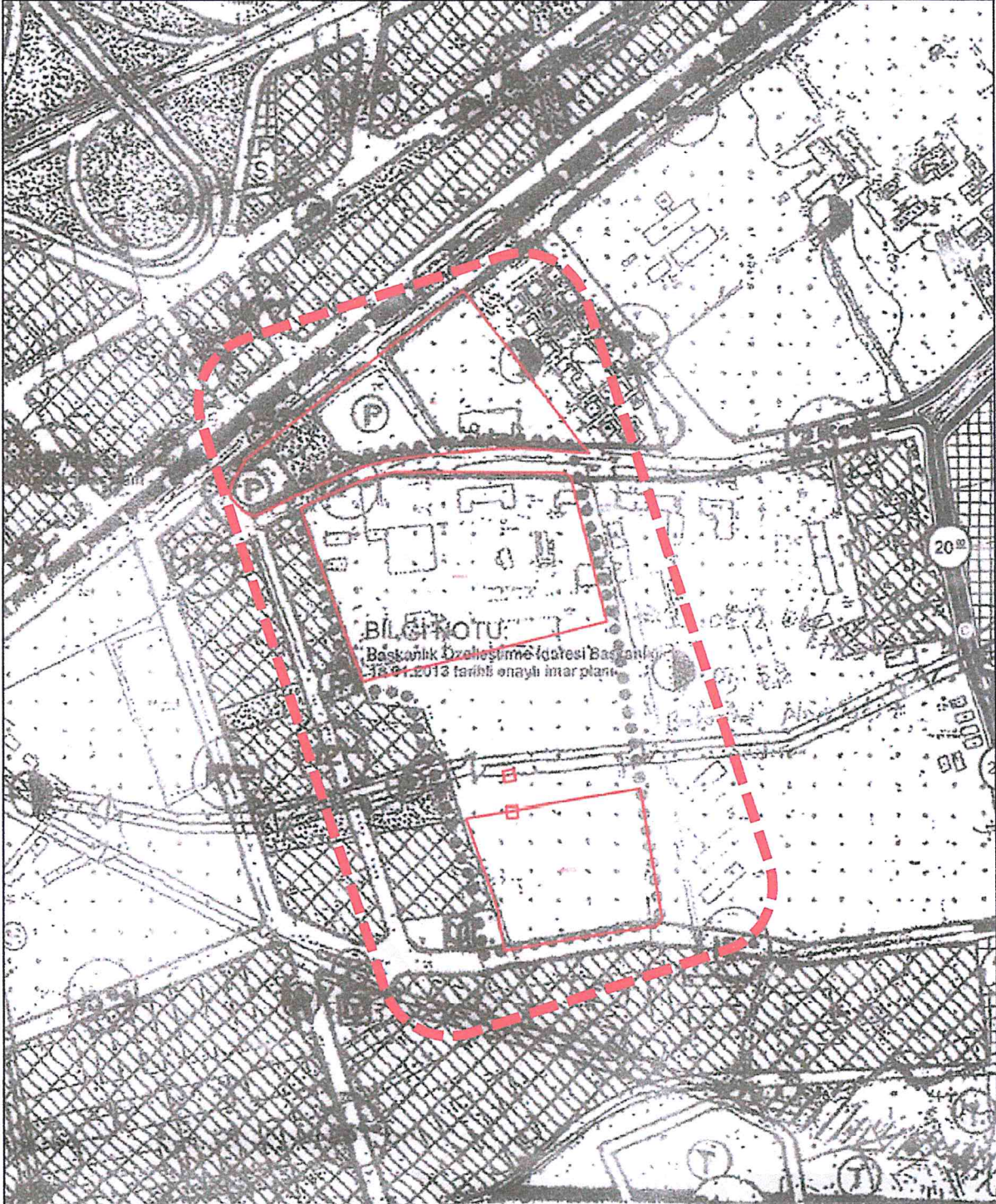
İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDIRİK MAHALLESİ KARAYOLLARI 2. BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ SAHASI İLE SOSYAL TESİS ALANI VE LOJMANLARI KAPSAYAN ALANDA
NAZIM İMAR PLANI



Harita 6: 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı

2.3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

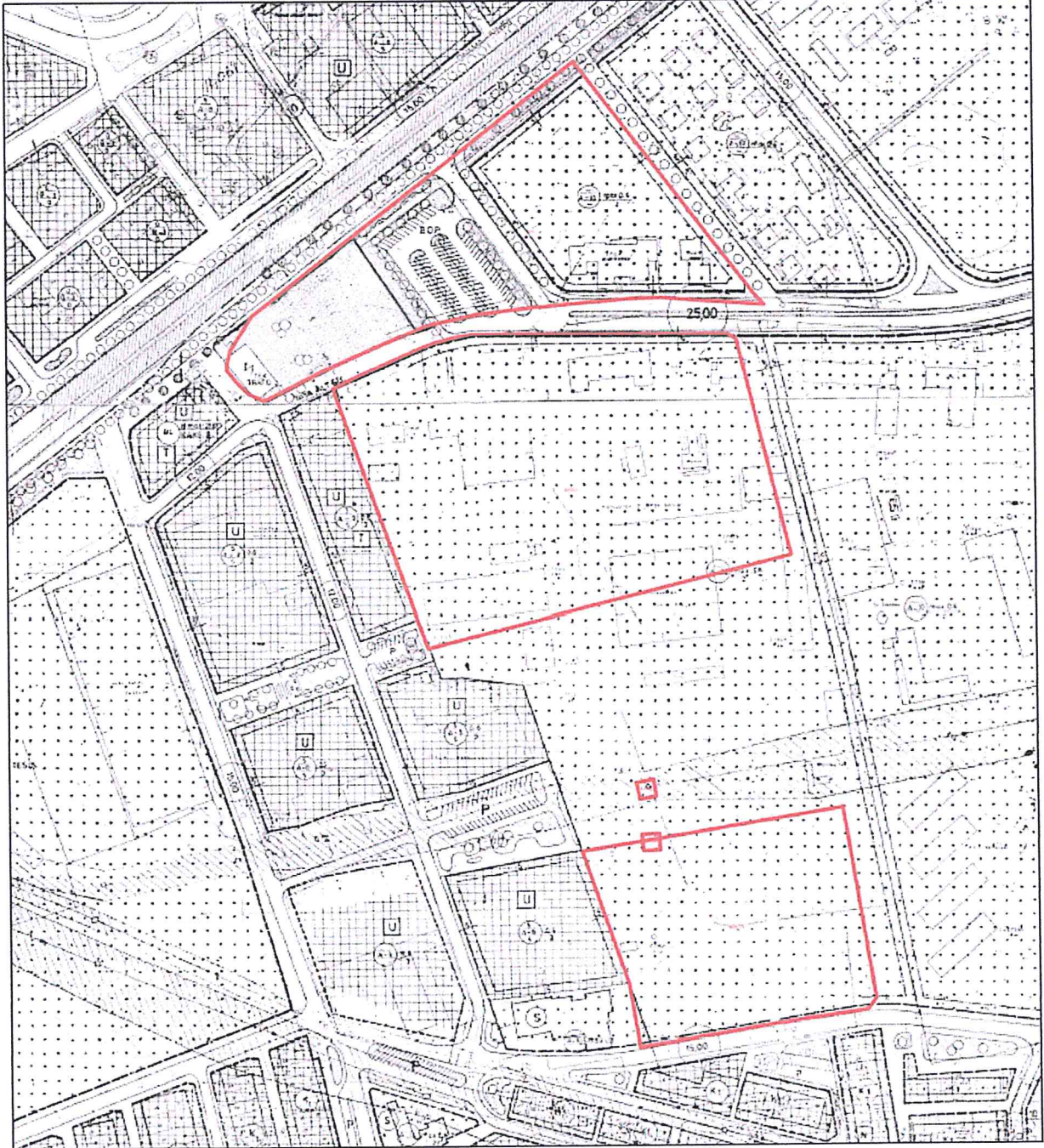
Planlama alanı, 1979 onaylı Bornova ilk nazım planına göre 240 imar paftasında resmi kurum alanı, park ve otopark kullanımlarında yer almaktadır. Özelleştirme idaresi tarafından yapılan imar planı iptal olduğu için meri durumda alan plansızdır.



Harita 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama çalışması yapılan alanın bulunduğu bölgeye ait, ilk imar planı 1980 yılı onaylı imar planıdır. Bu 1980 yılı onaylı ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı resmi tesis alanı, park, otopark, yol alanında kalmaktadır. Özelleştirme idaresi tarafından yapılan imar planı iptal olduğu için meri durumda alan plansızdır.



Harita 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Planlama Alanın Plansız Durumda Olmasına İlişkin Plan Değişikliği Süreci:

Karayolları bölge sahasının yenilenmesi amacıyla taşınması düşünülmüştür. Kamu kaynaklarının ve kamu mallarının en yüksek değerinde kullanılması kuramı gereği taşınma gerçekleşmesi halinde alanın çevre kullanımlara uygun olarak değerlendirilmesi amacıyla Özelleştirme idaresince yürütülen imar planı değişikliği çalışması ve bu planlara karşı açılan dava süreci olmuştur.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü sahası olarak kullanılan İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesiindeki taşınmazlar Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarih ve 2012/16 sayılı kararı ile özelleştirme kapsamına alınmıştır.
- Söz konusu taşınmazlara ilişkin "2. Ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi" olarak kullanım kararı getirilmesine yönelik İmar Planı Değişikliği ÖYK (Özelleştirme Yüksek Kurulunun) 03.10.2012 tarih ve 2012/144 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- Mevcut Bölge sahasında 03.10.2012 tarih ve 2012/144 sayılı karar ile onaylanan imar planından sonra imar uygulaması yapılmıştır. Bu uygulama sonucunda 8065 ada 2 parsel ve 8067 ada 3 parseller oluşmuştur.
- 8065 ada 2 ve 8067 ada 3 parsellerin satışı ÖYK'nin 20.12.2013 tarih ve 2013/202 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir.
- Bu süreç sonucunda Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü hizmetlerini yürütebilmesi için Bornova ilçesi, Ergene mahallesi 238 ada 6 ve 7 parsellerde bu amaca yönelik plan çalışmaları yapılmıştır ve bu bölgede yeni hizmet binasının yapılması planlanmıştır.
- Özelleştirme İdaresince onaylanan imar planı iptali ve yürütmenin durdurulması için davalar açılmıştır. İmar Planının iptali için açılan davada ilk aşamada Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.
- Mahkeme tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararı nedeniyle ÖYK Kararları yerine getirilemediğinden satış ihalesi 28.12.2016 tarihli ve 2016/107 sayılı ÖYK Kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararıyla imar planı iptal edilmiştir.
- Tüm bu kararlar kapsamında; 2. Bölge Müdürlüğü idaresi tarafından Mevcut Bölge Sahasının özelleştirme kapsamından çıkarılması talep edilmiş ve ÖYK'nin 02.04.2018 tarih ve 2018/42 sayılı kararı ile özelleştirme kapsamından çıkarılmıştır.

Söz konusu karar; T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 9. Proje Grup Başkanlığı 11.04.2018 tarih ve 59771 sayılı yazısında; "...Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK)'nin 06.02.2012 tarihli ve 2012/16 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan ve

ÖYK'nın 18.01.2013 tarihli ve 2013/13 sayılı kararı ile imar değişikliği yapılan İzmir ili, Bornova ilçesi, Kazımdirik mahallesi 8065 ada 2 parsel ve 8067 ada 3 parseldeki taşınmazlar, ÖYK'nın 02.04.2018 tarihli ve 2018/42 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programından çıkarılmıştır." Yazısıyla bildirilmiştir.

- Meri durumda Karayolları Bölge Sahası plansız durumda olup özelleştirme idaresi yetkisi kalmamıştır.
- Kazımdirik Mahallesi 8 ada 4 parsel, 8065 ada 2 parsel, 90028 ada 1 parsel, 8067 ada 3 parsel, 5 ada 105 ve 176 parsellerdeki Karayolları Bölge Sahasının özelleştirilme kapsamından çıkarılmasıyla, Bornova ilçesi, Ergene mahallesi 238 ada 6 ve 7 parselde düşünülen yeni hizmet alanları yerine Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün hizmetlerinin tekrar Kazımdirik Mahallesi 8 ada 4 parsel, 8065 ada 2 parsel, 90028 ada 1 parsel, 8067 ada 3 parsel 5 ada 105 ve 176 parsellerin olduğu alanda devam ettirilmesi amacıyla plan çalışmaları yapılmıştır.

3. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ÖNERİ İMAR PLANI

Karayolları 2. Bölge müdürlüğü mevcut sahası içerisinde kurumsal faaliyetlerine devam etme kararı alınmıştır. Ancak mevcut durumdaki yapıların hem hizmet sunma kapasitesi hem de fiziki koşulları anlamında yetersizliği bulunmaktadır. Bölge sahası içindeki mevcut yapılar depreme dayanıksız durumda olup, kamuya ait bu yapıların yenilenmesi ve yeniden inşaa edilmesine bununla beraber hizmetlerin genişlemesi gereği hizmet binalarının büyütülmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Bütün bu ihtiyaçlar kapsamında gerek mevcut yapıların yıkılıp yenilenmesi gerekse yeni yapılacak binaların ruhsatlı yapılması için imar planı yapılması zorunlu hale gelmiştir. Karayolları bölge sahasında yeni yapılanmanın ivedilikle gerçekleştirilmesi için imar planı çalışması yapılmıştır.

Öneri nazım imar planı

Bölge sahasındaki yeni yapılanmaya yönelik mevcut durumdaki sorunlara çözecek ve hizmet kalitesini artıracak mimari çalışma yapılmıştır. İmar planı düzenlemesinde karayollarınca hazırlanan bu çalışma ve bu çalışmanın vaziyet planı esas alınmıştır. Planlama alanında amaç kamu binalarının bir an evvel iyileştirilmesi ve kamu hizmetinin devamlılığı olduğu için; mahkemenin iptal kararı öncesindeki ilk imar planındaki kullanım kararları olan resmi hizmet alanı kullanım kararına dönülmüştür. İlk imar planındaki hakları korunmuştur. Resmi kurum alanı kullanımındaki alan büyüklükleri korunmuş, vaziyet planına göre düzenleme yapılmıştır.

NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 09.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN BORNOVA İLÇESİ 1035 HEKTARLIK ALANA AİT JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.4. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 1.5. KAMU HİZMET ALANLARINDA BU PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANI VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 1.6. BU PLANDA BELİRLENEN ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA KALAN ALANLARDAKİ YAPILAŞMA ÖNCESİNDE "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TEİAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 1.7. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BORNOVA İMAR PLANI NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE GEÇERLİDİR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

- 2.1. **KAMU HİZMET ALANI :** GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 2.2. **PARK VE YEŞİL ALAN:** TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAĞÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
- 2.3. **TEKNİK ALT YAPI ALANI:** KAMU TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YERALTI VE YERÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO HERTÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.
YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 2.4. **GENEL OTOYARK ALANI:** KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOYARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOYARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı

RUKİYE KOCATUĞ
Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 641 - Karne Grubu: A
Akmesit Mah. 11. Blok No: 217 Yunusemre/MANISA
Tel: 0236 234 52 44 - GSM: 0 530 941 76 06
Mesir Y.B 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com