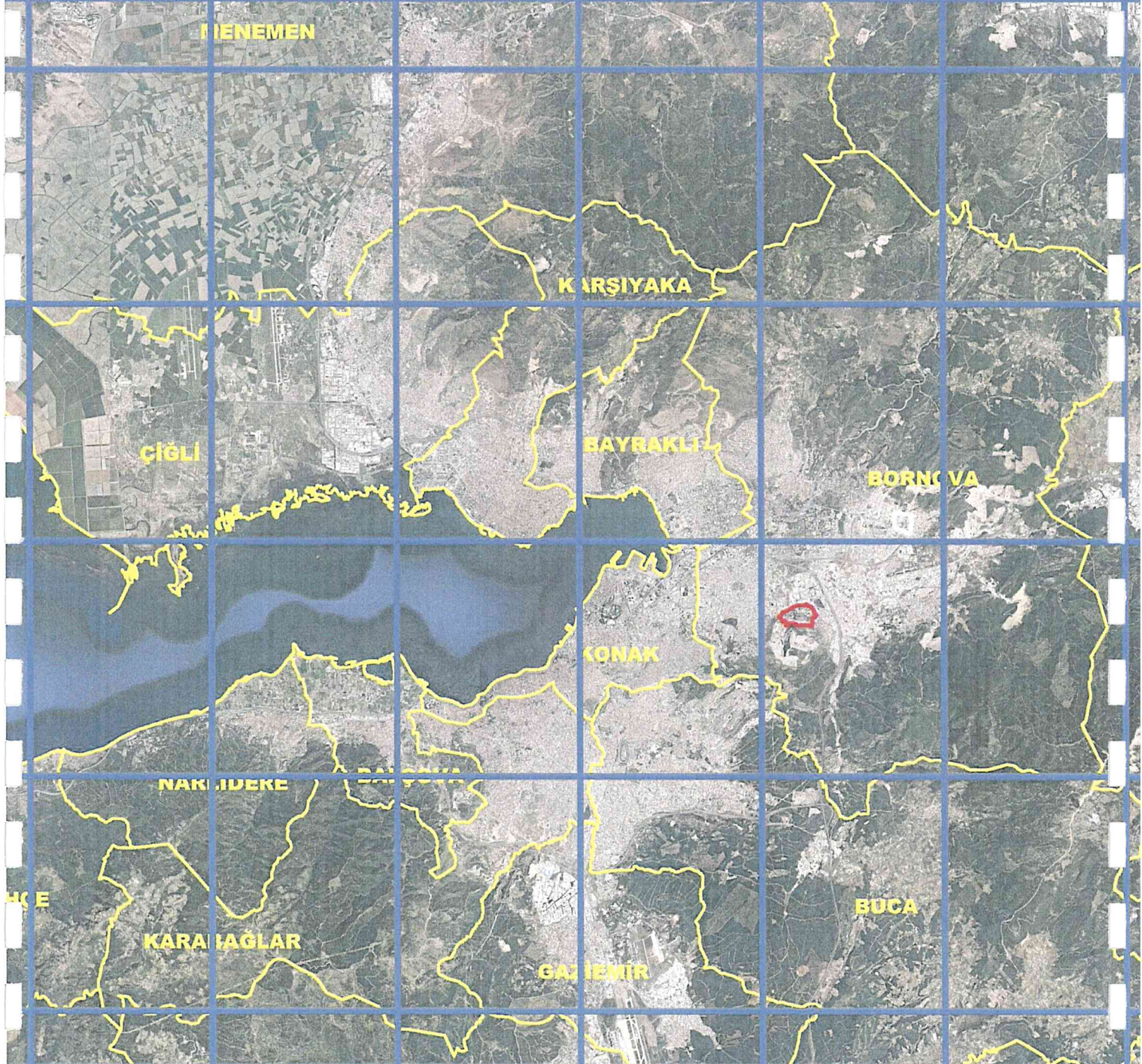




İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, L18-A2 PAFTA
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	1
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	1
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2
2.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI.....	3
3. PLAN VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE MAHKEME KARARI	5
4. PLAN VE PLAN NOTU KARARLARI	5

HARİTALAR

<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu.....</i>	<i>1</i>
<i>Harita 2: Planlama Alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....</i>	<i>2</i>
<i>Harita 3: 2012 Yılı Onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>2</i>
<i>Harita 4: 2023 Yılı Onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....</i>	<i>3</i>
<i>Harita 5:Bornova, Işıkkent 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı – Yürürlükteki Plan.....</i>	<i>4</i>
<i>Harita 6:1/1000 ölçekli Bornova, Işıkkent Uygulama İmar Planı – 01.06.1983</i>	<i>4</i>
<i>Harita 7:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Önerisi.....</i>	<i>6</i>
<i>Harita 8:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği Önerisi</i>	<i>6</i>

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu alan Egemenlik Mahallesinde, Kemalpaşa Caddesinin güneyinde çimento fabrikasının bulunduğu yaklaşık 67 ha büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.

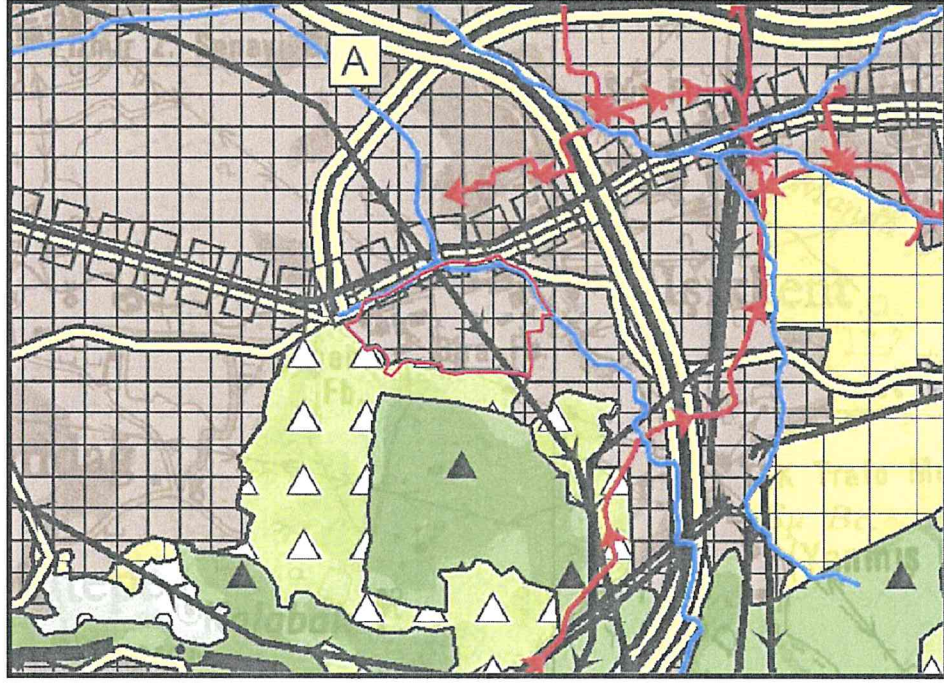


Harita 1: Kent İçindeki Konumu

2. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

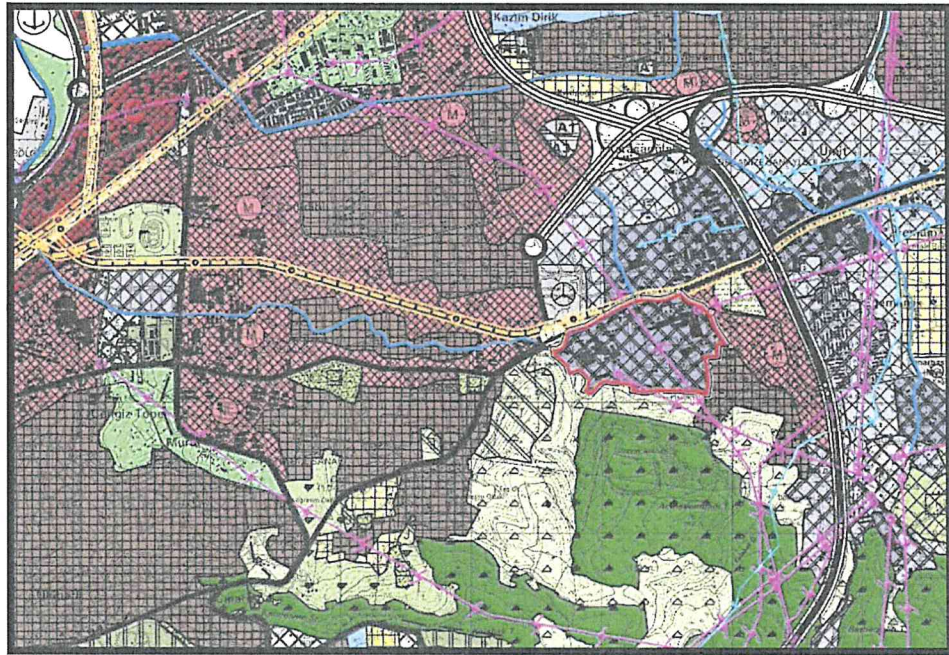
Planlamaya konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 8.1.1.3. maddesinde "*Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.*" hükmü yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

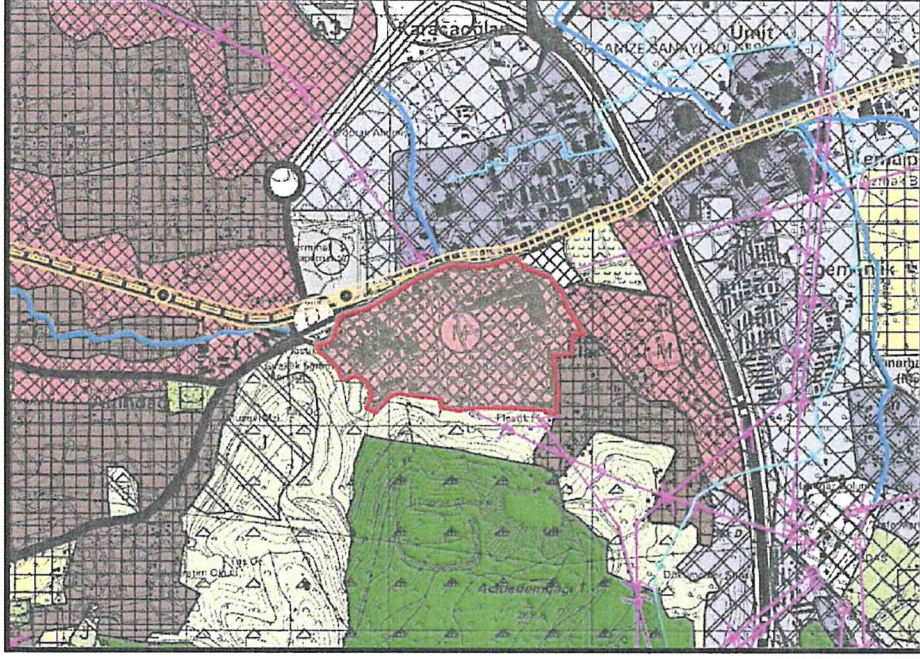
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, söz konusu alan "Sanayi Bölgesi" olarak belirlenmiştir.



Harita 3: 2012 Yılı Onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

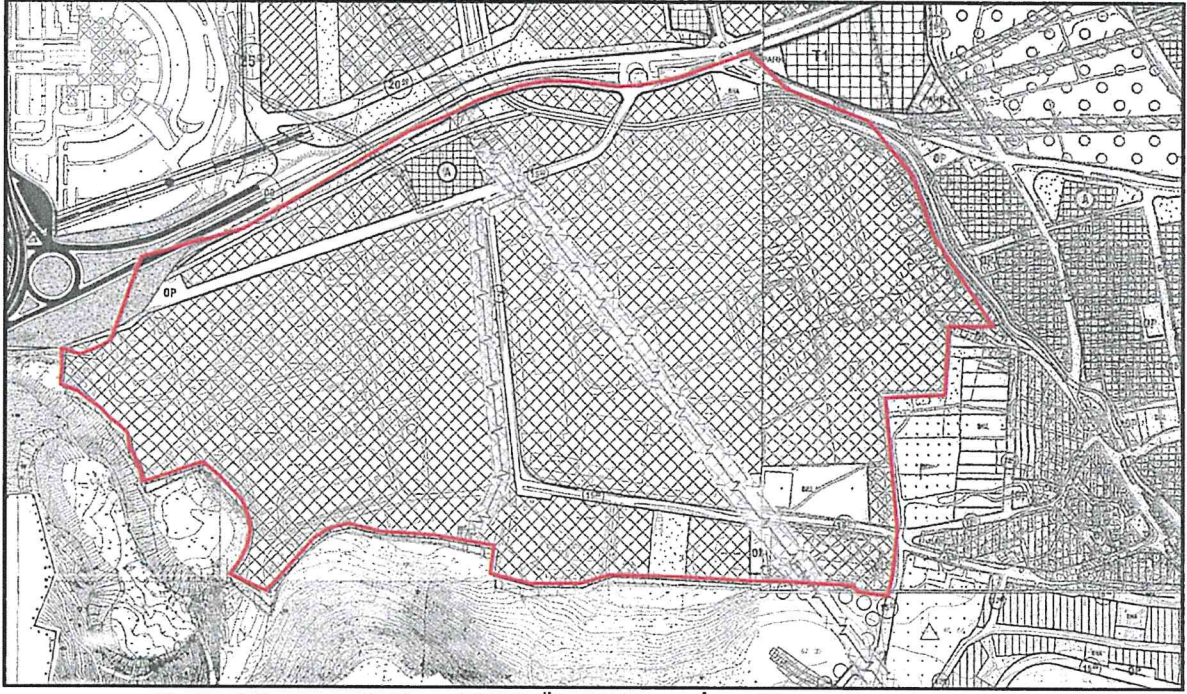
67 ha büyüklüğündeki alana ilişkin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2023 tarih ve 05.970 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği bulunmakta olup, plan değişikliğine konu alan; "2. ve 3. Derece Merkezler" olarak belirlenmiştir. Söz konusu planın iptaline ilişkin açılan davada, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2025 tarih ve 2025/282 sayılı kararı ile dava konusu planın iptaline karar verilmiş olup, söz konusu alan plansız kalmıştır.



Harita 4: 2023 Yılı Onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

2.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI

Söz konusu alan; ilk olarak mülga İmar ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan 1/5000 ölçekli Bornova, Işıkkent Nazım İmar Planı 01.06.1983 tarihinde onaylanmıştır. Anılan planda "Sanayi ve Depolama Alanları, Belediye Tesis ve Hizmet Alanları, Oto terminali – garaj – benzin" olarak belirlenmiştir.



Harita 5: Bornova, Işıkkent 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı – Yürürlükteki Plan

Yaklaşık 67 ha büyüklüğündeki alan; ilk olarak mülga İmar ve İskan Bakanlığı'na 01.06.1983 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bornova, Işıkkent Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi ve Depolama Alanları, Belediye Tesis ve Hizmet Alanları, benzin bakım istasyonu" olarak belirlenmiştir.



Harita 6: 1/1000 ölçekli Bornova, Işıkkent Uygulama İmar Planı – 01.06.1983

3. PLAN VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE MAHKEME KARARI

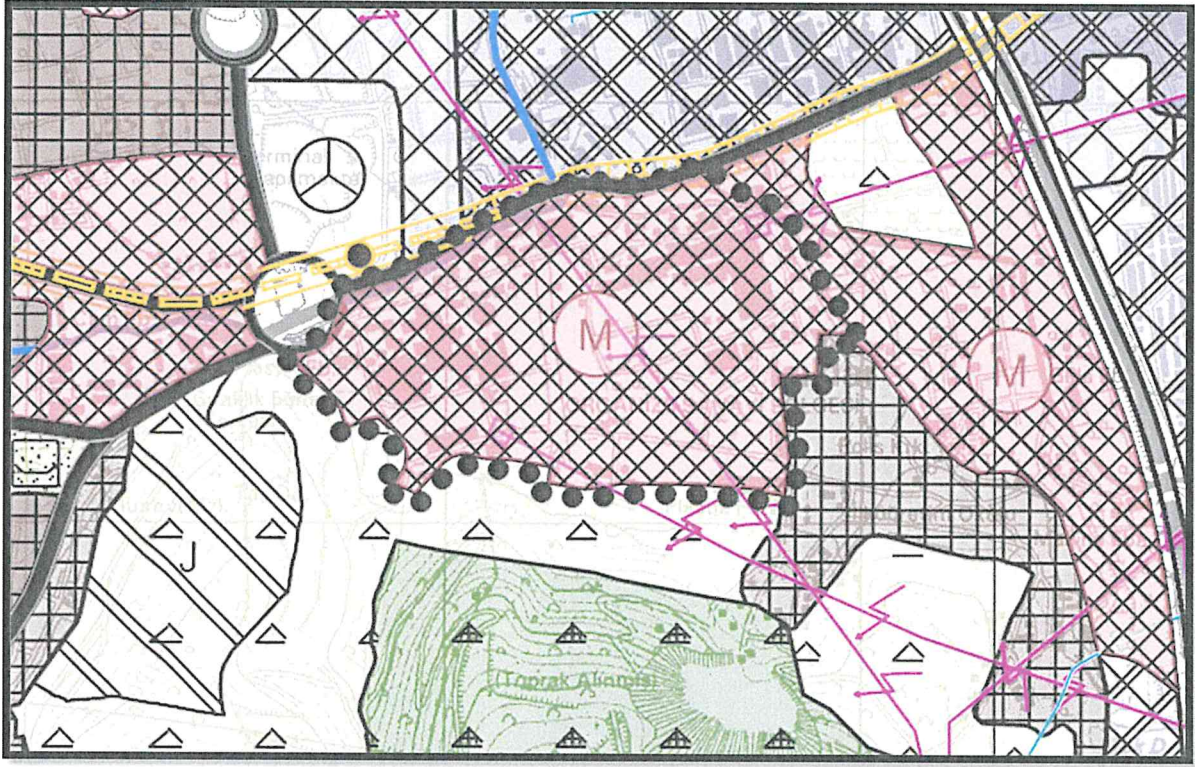
İzmir İli, Bornova ilçesi, Işıklar Mahallesinde yer alan tapunun 11061 ada, 1, 2 ve 3 sayılı parselinde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2023 tarih ve 05/970 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptaline ilişkin açılan davada, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2025 tarih ve 2025/282 sayılı kararı ile dava konusu planın iptaline karar verilmiştir.

Anılan Mahkeme kararında özetle;

“davaya konu olan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde öngörülmüş olan “2. ve 3. Derece Merkezler” kullanım kararlarının, “Kentsel Yerleşme Alanları” altında tanımlanan arazi kullanım kararlarından birisi olması nedeni ile üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda öngörülen arazi kullanım kararına aykırı olmadığı, zaman içerisinde yerleşim alanı sınırları içerisinde kalan sanayi alanlarının bu alanlardan taşınmasının kamu yararına uygun olduğu, dava konusu planda belirlenen “2. Ve 3. Derece Merkezler” kullanım kararının bu ölçekte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi hükümlerine aykırılık taşımadığı, bu yönleriyle 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planın ana hedef ve ilkelerine, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun ise de, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile alana ilişkin olarak belirlenmiş olan “Kentsel Yerleşik Alanlar” kullanım kararına ilişkin olarak plan notlarının 8.1.1.3 maddesindeki “Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.” şeklindeki plan notunun (hükümünün) yapılan 1/25.000 ölçekli plan değişikliğinde dikkate alınmadığı, bu kapsamda plan notlarının 8.1.1.3 maddesindeki plan notunun alt ölçekli 1/25.000 ölçekli plan değişikliğinde plan notlarına aktarılmaması, üst ölçekli plandaki notlara göre düzenleme yapılmaması yönüyle davaya konu olan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin ve plana yapılan itirazın reddine dair işlemin planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğundan, davacı parsellerine ilişkin kısmında bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.” denilmektedir.

4. PLAN VE PLAN NOTU KARARLARI

Bu kapsamda mahkeme kararı dikkate alınarak, söz konusu alanda 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notu Değişikliği hazırlanmıştır. Plana konu alandaki plan kullanım kararları "2. ve 3. Derece Merkezler" olarak belirlenmiş olup, Plan Notlarının 7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler maddesine; *“Bu planda 2. ve 3. Derece Merkezler olarak belirlenen alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinin, ekonomik ömürlerini tamamladıklarında bu planda Sanayi Alanı olarak belirlenen alanlara taşınması esastır. Bu alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinde, faaliyet konusunu değiştirmemek ve üretim kapasitesini artırmamak kaydıyla, tesisin üretim süreci ve teknolojik ihtiyaçlarına yönelik olarak ve çevresel etkilerin iyileştirilmesi amacıyla mevcut tesisin yapı ruhsatına dayanak oluşturan uygulama imar planına uygun yatırımlar yapılabilir.”* şeklinde plan notu eklenmiştir.



Harita 7:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Önerisi

7.4. Çalışma Alanları:

7.4.1. Merkezi İş Alanları (MİA): İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımı yer alabilir.

7.4.1.1. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

7.4.1.2. Hazırlanacak nazım ve uygulama imar planlarında merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi zorunludur.

7.4.1.3. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdes, ayrıntılı yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. **Plan Notu Değişikliği Önerisi**

Bu planda 2. ve 3. Derece Merkezler olarak belirlenen alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinin, ekonomik ömürlerini tamamladıklarında bu planda Sanayi Alanı olarak belirlenen alanlara taşınması esastır. Bu alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinde, faaliyet konusunu değiştirmemek ve üretim kapasitesini artırmamak kaydıyla, tesisin üretim süreci ve teknolojik ihtiyaçlarına yönelik olarak ve çevresel etkilerin iyileştirilmesi amacıyla mevcut tesisin yapı ruhsatına dayanak oluşturan uygulama imar planına uygun yatırımlar yapılabilir.

7.4.3. Tarımsal Ticaret Alanı: Bu alanlarda tarımsal ürünlerin teşhir, sergileme, satış ve pazarlamasına yönelik tesisler ile günübirlik tesisler yapılabilir. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı yapılmadan uygulamaya geçilemez. Yapılaşma koşulları Emax:0.10, Hmax:2 kat olacaktır.

Harita 8:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği Önerisi