



**İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KIZILÇULLU MAHALLESİ, 6052 ADA VE
7024 ADALARDA (ESKİ 350 ADA, 170 PARSEL) MAHKEME KARARI
DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**❖ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ
GEREKÇESİ:**

İncelendiği üzere; Hatice ÇOBAN varisleri Metin ÇOBAN ve dava arkadaşları tarafından Belediyemiz aleyhine İzmir 4. İdare Mahkemesinde 2016/398 E. sayılı dosyası ile açılan davada; İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi İstasyon civarı mevkiinde ve tapunun (eski) 350 ada, 170 parselinde kayıtlı taşınmazlarının bulunduğu alanda Buca Belediye Encümeninin 18.10.1995 tarih ve 1995/ 1934 sayılı kararı ile yapılan 223 nolu parselasyon planının ve dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle davacılar tarafından yapılan başvurunun reddine ilişkin 19.02.2016 tarih ve 1702 sayılı işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılan İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 05.04.2019 tarih ve 2019/ 443 E. sayılı davada dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 223 nolu Parselasyon Planının, dayanağı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde belirtilen ' 18.madde uygulama sınırı''nın dikkate alınmadığından eşitlik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup, yine Danıştay 6.Dairesi'nin 17.10.2022 tarih ve 2020/5872 E. 2022/ 8698 K. sayısı ile de kararın onanmasına karar verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na gönderilen 27.03.2023 tarih ve 39678 sayılı yazımız ve daha sonra yinelenen 24.01.2024 tarih ve 10479 sayılı yazılarımız ile; İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 05.04.2019 tarih ve 2019/ 443 E. sayılı davada dava konusu işlemin iptaline karar verildiği belirtilerek söz konusu karara ilişkin olarak imar planları yönünden uygulamaya esas görüş talep edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.07.2024 tarih ve 2042686 sayılı cevabi yazısı ile; "...yinelenen talep konusuna cevaben 20.06.2023 tarih ve 1392056 sayılı cevap yazılarının geçerliliğini koruduğu, yapılan incelemede Mahkeme kararı ile;

“ 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında plansız kalan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek bulunmadığı, Buca Belediye Encümeninin 18.10.1995 tarih ve 1995/1934 sayılı kararı ile uygun görülerek yapılan 223 nolu parselasyon planının bulunduğu alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 09.03.2011 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı'nda “Konut Alanı(Orta Yoğunlukta) ve Tali İş Merkezleri” kullanımında kalmakta olduğu ve söz konusu planın yürürlükte olduğu, ancak dava konusu 223 nolu parselasyon planına açılan dava ile birlikte, Buca Belediye Meclisinin 12.02.1991 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Başkanlık Makamınca 31.12.1991 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin iptal edildiğinin tespit edildiği, bu kapsamda iptal edilen uygulama imar planının yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararları ile mahkemenin iptal gerekçeleri, mevcut yapılaşmalar, parselasyon planı öncesindeki mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmesi halinde konunun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulabileceği” şeklindeki görüşleri doğrultusunda söz konusu imar planı iptaline konu Buca, Kızıllı Mahallesi, 6052 ada ve 7024 adalar ve çevresi alanda (223 nolu parselasyon planı sınırı kapsayan alanda) mahkeme kararı ve halen yürürlükteki 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.07.2024 tarih ve 2042686 sayılı cevabi sayılı yazısı doğrultusunda karar alınması ve imar planı önerisinin değerlendirilmesi hususunda konu 26.07.2024 tarih ve 83252 sayılı yazımız Başkanlık Makamına sunulmuştur.

❖ PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ:

1/1000 ölçekli İmar Planı Plan önerisine konu olan Buca, Kızıllı Mahallesi, 6052 ve 7024 adaların bulunduğu alan ; batı kısmı Buca Köprüsüne , doğu kısmında Şirinyer İzban durağına oldukça yakın konumdadır.

Buca Kızıllı Mahallesi, 6052 ada ve 7024 adalar ve civarını gösterir Uydu Görüntüsü

❖ **BELEDİYEMİZ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ İLE YAPILAN YAZIŞMALAR BİLGİ VE BELGELER :**

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Şefliği'ne gönderilen 04.07.2023 tarih ve 76068 sayılı yazımız ile ; 350 ada,170 nolu parsel malikleri tarafından açılan davanın, 223 nolu parselasyon planı ve bu planın dayanağı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali ile sonuçlandığı, mahkeme kararına istinaden yapılacak olan plan tadilatında düzenleme sahası sınırının kaldırılması halinde olası düzenleme sahası sınırının imar planı üzerine işlenmesi, 223 nolu parselasyon planının öncesindeki mülkiyet durumunun gönderilmesi istenilmiş olup, **13.07.2023 tarih ve 79696 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Şefliği'nin cevabi yazısı ile;** ilgili mahkeme kararında 31.12.1991 tarihli plan tadilatı ile düzenleme sınırının işli olduğu, ancak 223 nolu parselasyon planının işli olan düzenleme sahası dışında kalan alanlarında dahil edilerek yapılması nedeni ile parselasyon planının da iptal edildiği görülmüştür denilmekte olup, 223 nolu parselasyon planı sonucunda oluşan 6052 ve 7024 nolu adalar ve bu adalara bağlı imar parsellerinin oluştuğu, oluşan imar adalarının büyük çoğunluğunun gabarisinde ruhsatlı yapıların oluştuğu, mahkeme kararı ile iptal edilen parselasyon planının yeniden hayata geçirilebilmesi için imar planı üzerinde işli olan düzenleme sınırının kaldırılması gerektiği şeklinde birim görüşü bildirilmiştir.

Yine Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durumu Şefliğine gönderilen 05.07.2023 tarih ve 76370 sayılı yazımız ile, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.06.2023 tarih ve 1392056 sayılı yazısına göre söz konusu alanda imar planı iptaline ilişkin yeni 1/1000 ölçekli imar planı önerisi Buca Belediye Meclisine sunulacağından İzmir İli, Buca İlçesi, Kızılçullu Mahallesi, İstasyon civarı mevkiinde ve tapunun eski 350 ada, 170 parselinde kayıtlı taşınmazlarının bulunduğu alanda Buca Belediye Encümenin 18.10.1995 tarih ve 1995/1934 sayılı kararı ile yapılan 223 nolu parselasyon planı düzenleme sınırı içindeki mevcut ruhsatlı yapılaşmaların kat adetleri ile birlikte imar planı üzerine işlenerek ivedi olarak Müdürlüğümüze gönderilmesi istenilmiş olup, **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durumu Şefliği'nin 18.08.2023 tarih ve 93298 sayılı cevabi yazısı ile;** İmar Durumu Şubesinde yapılan inceleme sonucu arşiv dosyalarında bulunan ruhsat kayıtları incelendiğinde 6052 adaya ait son olarak 13.08.2021 tarihli güncellenen ve 7024 adaya ait 23.11.2018 tarihli güncellenen mevcut durum analizleri gönderilmiştir (6052 adada 4 adet ruhsatlı bina, 7024 adada,1 adet ruhsatlı bina olduğu anlaşılmıştır.)

❖ **DAVA KONUSU ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI /PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SÜRECİ İNCELENDİĞİ ÜZERE;**

1) Dava konusu 350 ada, 170 nolu parsel, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.05.1988 gün ve 90 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile kabul edilen ve İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından **29.08.1988** onaylı Buca İmar Planı I. Etap Genel Revizyon İmar Planında yeşil alanda ve dava konusu parsel komşu olan taşınmazlar ise kısmen yeşil alanda, kısmen yolda, kısmen de otopark alanı içinde kalmaktadır.

2) Daha sonra Buca Belediye Meclisi'nin 28.02.1990 gün ve 102 sayılı kararıyla uygun görülen plan değişikliğinde söz konusu adanın bir kısmı otopark ve yeşil alan, bir kısmı da Blok Nizam-dört kat konut adası olacak şekilde düzenlenerek, değişiklikle **03.12.1990** tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.

3) Buca Belediye Meclisinin 12.02.1991 gün ve 22 sayılı kararıyla uygun görülen, yürürlükteki imar planında blok nizam 4 kat konut adası, otopark ve çocuk oyun alanı olarak değiştirilmesine ilişkin plan tadilatı önerisi, **İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 1962 yılı onanlı 1/5000 ölçekli Buca İmar Planında söz konusu adanın konut alanı olarak belirlendiği göz önüne alınarak; bir kısmı otopark, bir kısmı da Blok Nizam, dört kat konut adası olacak şekilde düzenlenip, 18.maddeye göre uygulama yapılacak alan sınırı da belirlenerek 3030 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 8/c maddesi kapsamında değişiklikle 31.12.1991 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanmıştır.**

❖ **DAVA KONUSU ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI /REVİZYONU SÜRECİ İNCELENDİĞİ ÜZERE;**

Dava konusu alan; 1962 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar (Eski) Planında "İskan Sahası" kullanım kararında; 11.05.1981 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığı'na onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, "K(Nüfus Yoğunluğu ve Yapı Düzeni (Korunacak Alanlar))", "M (Planlama Bölgesinde (Brüt konut yoğunluğu 145 kişi/ha)) "Konut Alanı plan kararı öngörülmüş alanda kalmakta olup, en son İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile kabul edilerek, Başkanlık **Makamınca 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonunda** dava konusu 6052 ve 7024 adalar Orta Yoğunluklu Konut Alanında kalmakta olup, 10 metrelik yoldan cephe alan kısımları Tali İş Merkezleri (2.ve 3.derece merkezler) kullanımında kalmaktadır.

❖ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ:

7024 VE 6052 ADALARI KAPSAYAN ALANDA, İZMİR 4.İDARE MAHKEMESİ'NİN 05.04.2019 TARİH VE 2019/443 K. SAYILI KARARI VE DANIŞTAY 6.DAİRESİ'NİN 17.10.2022 TARİH VE 2020/5872 E. 2022/8698 K. SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ

GÖSTERİM SINIRLARI

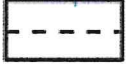


Plan Onama Sınırı

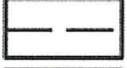
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUK LARI



Blok Düzen



Korunan Cephe Çizgisi

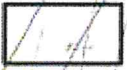


Düzeltilen Cephe Çizgisi



Önerilen Cephe Çizgisi

KONUT ALANLARI



Yerleşik Konut Alanı

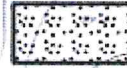
PLAN HÜKÜMLERİ

*BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATINA, 1/1000 ÖLÇEKLİ BUCA İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

***TM1 PLAN NOTU AÇIKLAMASI:**

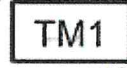
BU ALANLARDA; BÜRO, ÇARSI, İŞHANI, PERAKENDE TİCARET, YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, EĞLENCE YERLERİ, TURİSTİK TESİSLER, OTEL, PANSİYON, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, SERVİS İSTASYONU VB. TİCARİ KULLANIMLAR VE KONUT BULUNABİLİR.

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



Pasif Yeşil Alanı

KENTSEL ÇALIŞMA ALANI



TM1

TEKNİK ALTYAPI

Ulaşım

Karayolları



Taşit Yolu

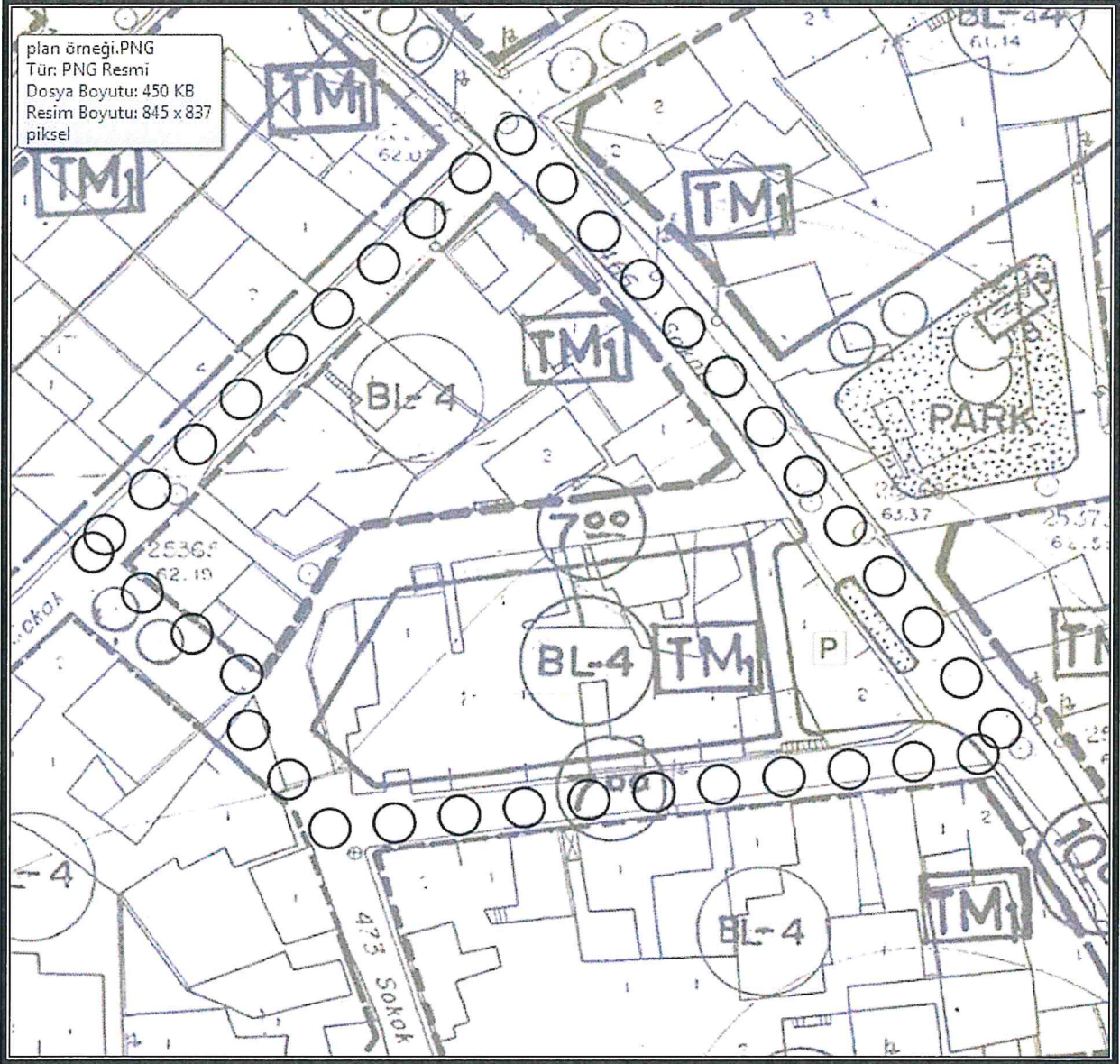


Genel Otopark Alanı



Yaya Yolu ve Bölgesi

plan örneği.PNG
Tür: PNG Resmi
Dosya Boyutu: 450 KB
Resim Boyutu: 845 x 837
piksel



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

❖ **DAVA KONUSU ALANDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ;**

Yukarıda da bahsedildiği üzere; anılan Mahkeme kararıyla dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 223 nolu Parselasyon Planının, dayanağı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde belirtilen ‘ 18.madde uygulama sınırı’nm dikkate alınmadığından eşitlik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olduğundan 223 nolu parselasyon planı sınırını kapsayan alanda 6052 ve 7024 adalarda plansız duruma düştüğünden;

Buca, Kızılçullu Mahallesi, 6052 ada ve 7024 adalar ve çevresi alanda (223 nolu parselasyon planı sınırı kapsayan alanda) mahkeme kararı ve halen yürürlükteki 1/5000 ölçekli Buca Nazım İmar Planı Revizyonu ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.07.2024 tarih ve 2042686 sayılı cevabi sayılı yazısı doğrultusunda yürürlükte bulunan üst ölçekli plan kararları ile mahkemenin iptal gerekçeleri, mevcut yapılaşmalar, parselasyon planı öncesindeki mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durumu Şefliği, Harita Müdürlüğü'nün yazıları ve görüşleri de dikkate alınarak sadece iptale konu 31.12.1991 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin üzerindeki 18.madde uygulama ve düzenleme sınırının kaldırılarak 6052 ve 7024 adaların kullanım kararlarının iptal öncesindeki kullanım kararları korunarak Plan ve Proje Müdürlüğü'nce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi hazırlanmıştır.

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi; yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 1/1000 ölçekli Buca İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.