

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN	
NO	TARİHİ
294	03.03.2014

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE :PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU :06.03.2013 – 57
MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU :06.03.2013 – 293

TEKLİF KONUSU: Bornova Yeşilçam Mahallesi 1 pafta 229, 273 ve 274 no.lu parsellere ilişkin İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararı uyarınca hazırlanan ve Bornova Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih 275 sayılı kararı ile uygun görülen imar planı değişikliği kapsamında belirlenen birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı ile ilgili olarak Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan görüş alınması ve düzenleme sınırının yeniden irdelenmesi gerekmektedir. Bu aşamada Bornova Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih 275 sayılı kararı ile uygun görülen imar planı değişikliğinin, Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan görüş alındıktan sonra yeniden değerlendirilmesi ve gelen görüş doğrultusunda, plan değişikliğinin Belediyemiz İmar Komisyonu gündeminde tekrar incelenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaya gönderilen imar planı değişikliği dosyasının geri çekilmesi ve Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan gelecek görüşe göre imar planı değişikliğinin incelenmesi hususunda İmar Komisyonu'na yetki verilmesi konularında 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur, denilmekte olup;

KOMİSYON KARARI: Teklif dosya üzerinde ve yerinde incelenmiştir. Yeşilçam Mahallesi ile ilişkin planlama süreci İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak 15.12.1997 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile başlamıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması ve onanması süreci ardından Yeşilçam Mahallesinde yoğun yapılaşmanın bulunduğu hazine arazilerininin 4706 Sayılı Kanunun 5. Maddesi ve 313 Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği gereğince Belediyemize devrinin yapılarak taşınmaz malların üzerinde binası bulunan vatandaşa satışının yapılabilmesi doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması süreci başlamıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması amacı ile 2008 yılında gerekli kurum görüşlerinin alınması, halihazır haritaların yapılması ve jeolojik-jeoteknik etüd raporlarının hazırlanması çalışmaları başlatılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak gerekli verilerin elde edilmesi sürecinin tamamlanması ile planlama çalışmalarına başlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Bornova Belediye Meclisimizin 03.06.2010 tarih 107 sayılı kararı ile uygun görülerek kabul edilmiştir. Onanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 07.09.2010 tarih 1386 değişiklik no ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanarak 07.09.2010 tarih 1096 değişiklik no ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar

planının değişiklikle onaylanması neticesinde plan genelinde yapılan zayıt hesaplamalarında değişiklik oluşmuştur. Bornova Belediye Meclisince uygun görülerek kabul edilen imar planında zayıt oranı %39.3 olarak hesaplanmakta iken imar planının değişiklikle onaylanması ile oluşan durumda zayıt oranı %44.6 olarak hesaplanmaktadır. 07.09.2010 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca değişiklikle onaylanan Yeşilçam Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 20.09.2010 tarihinde başlamak üzere 1 ay süre ile askıya çıkartılmıştır. Askı süresi içerisinde bölgede yaşayan vatandaşlar ve Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca maliki oldukları parsellerin yol ve yeşil alanda kalması gerekçesi ile itirazlar gerçekleşmiştir. Yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanan yeni imar planı çalışması Bornova Belediye Meclisinin 05.11.2010 tarih 269-270-271-272 ve 273 sayılı kararları ile kabul edilerek onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilen imar planı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.03.2011 tarih 1411 değişiklik no ile yine değişiklikle onanmıştır. Onaylanan imar planı değişikliği doğrultusunda 07.09.2010 tarih 1096 değişiklik no ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda da değişiklik hazırlanarak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.03.2011 tarih 1116 değişiklik no ile onaylanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 09.03.2011 tarih 1411 değişiklik no ile onaylanan imar planı 10.03.2011 tarihinde başlamak üzere bir ay süre ile askıya çıkartılmıştır. Askı süresi içerisinde Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından hazine adına kayıtlı Yeşilçam Mahallesi 229, 231, 273, 274, 275 ve 276 no.lu parsellerin yol, yeşil alan ve otopark alanında kalması nedeni ile imar planına itiraz edilmiştir. Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca yapılan itiraz Bornova Belediye Meclisinin 02.06.2011 tarih 74 sayılı kararı ile uygun görülerek reddedilmiştir. Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca yapılan itirazın reddedilmesinin ardından Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından İzmir İdare Mahkemesinde söz konusu imar planının iptali talebiyle dava açılmıştır.

İmar planı hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin süreç yukarıda aktarıldığı gibi olup 2012 yılında imar uygulama işlemlerinin gerçekleştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır. Ancak Yeşilçam Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca değişiklikle onaylanması sonucu zayıtın %40 oranının üstüne çıkması nedeni ile Belediyemizce resen imar uygulaması gerçekleştirilerek yoğun yapılaşmanın bulunduğu hazine arazilerinin 4706 Sayılı Kanunun 5. Maddesi ve 313 Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği gereğince belediyemize devrinin yapılarak taşınmaz malların üzerinde binası bulunan vatandaşlara satışının yapılabilmesi mümkün olamamaktadır. Bu nedenle Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yetkilileri ile toplantılar gerçekleştirilerek imar uygulamasının yapılabilmesi için muvafakat verilmesi ve açılan davadan feragat edilmesi talep edilmiştir. Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca zayıtın %40 oranının üstünde olmasının istenmemesi üzerine zayıtın %40 oranının altında olduğu düzenleme sınırı belirlenmesi ve imar planı ile belirlenmiş olan spor alanı, sosyal tesis alanı, yeşil alan ve yolda kalan bir bölüm alanın kamulaştırmaya kalacağı şekilde etüd çalışması yapılmış ve Milli Emlak Dairesi Başkanlığı personeliyle yapılan toplantıda teklifen sunulmuştur. Düzenleme sınırı belirlenmesine ilişkin hazırlanan çalışmaya ilişkin Teknik Komisyon kararı da alınmış olup Bornova Belediye Encümeninin 08.05.2012 tarih 36/803 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Yeşilçam Mahallesinde imar uygulamasının yapılabilmesine yönelik çalışmalar yukarıda aktarıldığı biçimde iken İzmir 2. İdare Mahkemesinin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararı Belediyemize iletilmiştir. Söz konusu kararla tarafımıza Yeşilçam Mahallesi 229, 231, 273, 274, 275 ve 276 no.lu parsellere ilişkin açılan imar planının iptali yönündeki davada 229, 273 ve 274 no.lu parsellere ilişkin kısmın iptali kararı alındığı belirtilmiştir.

Söz konusu Mahkeme Kararı incelemesinde 229, 273 ve 274 no.lu parsellerin bulunduğu alanda imar planında belirlenmiş olan kavşak ve yol bağlantılarının trafik güvenliğine ve yollara ilişkin uluslararası standartlara aykırı olması nedenleriyle planlama ilkelerine, şehircilik

esaslarına ve trafik planlaması ilkelerine uygun olmadığı sonucuna varılarak ilgili parsellere ilişkin kısmın iptali kararı alındığı anlaşılmaktadır.

İzmir 2. İdare Mahkemesinin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararı doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmış olup 229, 273 ve 274 no.lu parsellerin bulunduğu alanda mevcut imar planı ile belirlenmiş olan kavşak ve bilirkişi heyetince yaklaşık %25 eğim oranı hesaplanmış olan yol bağlantısı kaldırılarak imar planında değişiklik yapılmış olup Bornova Belediye Encümeninin 08.05.2012 tarih 36/803 sayılı kararı ile uygun görülen düzenleme sınırı, birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı olarak imar planı üzerine işlenmiştir. Böylece imar planı değişikliği ile belirlenen birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı içinde imar uygulaması yapılması durumunda oluşacak plan zayıf oranı İzmir Defterdarlık Milli Emlak Daire Başkanlığı'nın talebi olan %40 oranını geçmemesi sağlanmakla birlikte 229, 273 ve 274 no.lu parsellere ilişkin İzmir 2. İdare Mahkemesinin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararında belirtilen hususlar doğrultusunda gerekli düzenlemeler sağlanmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesinin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliği imar komisyonu tarafından uygun bulunmuş, Bornova Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih 275 sayılı kararı ile de kabul edilmiştir. Bornova Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih 275 sayılı kararı ile kabul edilen imar planı değişikliği 21.02.2013 tarih 306 sayılı yazı ile 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca incelenerek gerekli işlemlerin yapılması talebiyle İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Ancak, bu aşamada Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yetkililerince yapılan görüşmelerde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilen imar planı değişikliği ile ilgili olarak kendilerine görüş sorulmadığı ifade edilerek hazırlanan imar planı değişikliğinin onaylanması durumunda itiraz edileceği belirtilmiştir. Bu nedenle 06.03.2013 tarih 293 sayılı Bornova Belediye Meclisi kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaya gönderilen imar planı değişikliği dosyasının geri çekilmesi ve Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığından gelecek görüşe göre imar planı değişikliğinin incelenmesi hususunda imar komisyonuna yetki verilmesi yönünde karar alınmıştır.

15.03.2013 tarih 57 sayılı yazı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen imar planı değişikliği dosyasının iadesi talep edilmiş 08.03.2013 tarih 57 sayılı yazı ile de Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığından imar planı değişikliği ile ilgili olarak kurum görüşleri talep edilmiştir. Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2014 tarih 4859 sayılı yazıları ile Yeşilçam Mahallesi imar planı değişikliği ile ilgili olarak kurum görüşleri tarafımıza iletilmiştir. Gelen görüş yazısında; "...spor tesisi alanı, sosyal tesis alanı, yeşil alan ve yol kullanımına isabet eden alanların belirlenmiş olan birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı dışında bırakılmasının teknik açıdan uygun olmadığı, düzenleme sahası sınırının planlı alan sınırının tamamını kapsayacak şekilde belirlenmesi ve zayıf oranının %40'ı sağlayacak şekilde imar planı değişikliği yapılması gerektiği kanaatine varıldığı" belirtilmiştir.

Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2014 tarih 4859 sayılı yazılarında belirtilen hususlar doğrultusunda, plan sınırının tamamını kapsayan birlikte hareket edilecek minimum alan sınırı belirlenmesi ve zayıf oranının %40 oranını sağlayacak şekilde hazırlanan imar planı değişikliği 07.02.2014 tarih 11396 sayılı yazı ile Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na iletilerek tekrar kurum görüşleri talep edilmiştir.

Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 21.02.2014 tarih 7254 sayılı yazıları ile konuya ilişkin kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu kurum görüşünde, mevcut imar planında düzenleme sınırı dışında bırakılmış hazine adına kayıtlı 795 no.lu parsel isabet eden yaklaşık 50 m²'lik yaya yolunun da düzenleme sınırına dahil edilmesi ve Yeşilçam Mahallesi'nin güneydoğusunda kalan yine imar planında düzenleme sınırı dışında bırakılan yaya yolunun tapulama harici orman alanında kalması nedeniyle yaya yolunun orman alanında kalan

bölümünün plan onama sınırı dışına alınacak şekilde plan tadilatı yapılması koşullarıyla uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Yeşilçam Mahallesi 1 pafta 229, 273 ve 274 no.lu parsellere ilişkin İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 11.10.2012 tarih 2012/1735 K. sayılı kararı ile Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2014 tarih 4859 sayılı ve 21.02.2014 tarih 7254 sayılı görüş yazıları doğrultusunda hazırlanan Yeşilçam Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ekli planda görüldüğü şekliyle Komisyonumuzca uygun görülerek oybirliğiyle kabul edilmiş olup, kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda metni yazılı komisyon raporu mecliste görüşülerek, komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Prof.Dr.Kamil Okyay SINDIR
BAŞKAN

Ercan KAHYA
KATİP

Mehmet AKSU
KATİP