

BORNOVA BELEDİYESİ

KARARIN

NO

TARİHİ

30

13.04.2014

MECLİS KARARI

TEKLİFTE BULUNAN DAİRE :PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF YAZISININ TARİH VE NOSU :17.02.2014 – 1077
MECLİS HAVALA TARİH VE NOSU :03.03.2014 – 286

TEKLİF KONUSU: İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.05.2013 tarih 05.775 sayılı kararında belirtilen hususların yerine getirilmesi gereğince hazırlanan, Erzene Mahallesi 247 ada 1 no.lu parsel (yeni 14180 ada 1 no.lu parsel) ve 247 ada 38 no.lu parseli kapsayan imar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 16.01.2014 tarih 1545 değişiklik no ile onaylanmış olup 20.01.2014 tarihinde başlamak üzere 30 gün süresince Belediyemiz koridorunda ve resmi internet sitesinde ilan edilmiş ve duyurulmaya başlanmıştır. 17.02.2014 tarihli dilekçe ile askı süresi içinde, Erzene Mahallesi 247 ada 38 no.lu parsel maliki Boro İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. tarafından söz konusu imar planı değişikliğine itiraz edilmiştir.

Konunun Meclis'te incelenerek 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesi uyarınca Meclis Kararı alınması hususu arz olunur, denilmekte olup;

KOMİSYON KARARI: Söz konusu teklif dosya üzerinde ve yerinde incelenmiştir. Erzene Mahallesi 247 ada 38 no.lu parsel maliki Boro İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. tarafından Belediyemize sunulan 17.02.2014 tarihli itiraz dilekçesi incelenmiş olup dilekçede maddeler halinde belirtilen itiraz gerekçeleri ile ilgili olarak sırasıyla aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

- 1- Danıştay'ın yerleşmiş içtihatları doğrultusunda imar planı değişikliğinin idari yargı kararıyla iptal edilmesi halinde, imar planının değişiklikten önceki ihtilaf konusu edilmeyen eski halini uygulamak üzere belediye meclis kararı alınması gerekirken idare mahkemesinin iptal ettiği imar planı değişikliği üzerinden bir takım değişikliklere gidildiği hususundaki itirazla ilgili olarak yapılan incelemede; imar planı değişikliğinin idari yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda plansız duruma düşen alanda mutlaka ihtilaf konusu olmayan bir önceki plan koşullarına dönülmesi yönünde meclis kararı alınması gerekmediği, 247 ada 38 no.lu parselde 14.02.1996 yılı onaylı imar planı revizyonu ile Yapı İnşaat Alanı haklarının 1981 yılı onaylı ilk imar planına oranla yaklaşık iki katına çıkartılmasına karşın plan uygulanabilirliğinin sağlanamayarak parsel malikinin yasal zayıf oranı üzerindeki plan zayıfını kabul ettiğine dair muavvafakatı ile birlikte kendisinin hazırlatıp tescil edilmek üzere Belediyemize sunmuş olduğu parsellasyon planını mahkeme kararıyla iptal ettirmiş olması nedenleriyle ihtilaf konusu olmadığından söz edilemeyeceği, Danıştay 6. Dairesi'nin E:1989/1639 – K:1991/404 sayılı kararında da açıkça ifade edildiği üzere plansız duruma düşen alanda yeniden imar planı yapılarak onaylanması gerektiği anlaşılmıştır. Yeniden imar planı yapılması ihtilaf konusu olmadığı iddia edilen imar planı koşullarına dönülmesi gerektiği anlamına gelmemektedir. Kaldı ki itiraza konu imar planı değişikliği de bölgede geçerli olan 04.06.2010 tarihi onaylı imar planının İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olması nedeniyle plansız duruma düşen Erzene Mahallesi 247 ada 1 no.lu parsel (yeni 14180 ada 1 no.lu parsel) ve 247 ada 38 no.lu parseli kapsayan alanda mahkeme

kararında belirtilen hususlar da göz önüne alınarak yapılmış bir imar planı değişikliğidir. Dolayısıyla itiraza konu imar planı değişikliği, Danıştay'ın yerleşmiş içtihatlarına, idari hukuk ve imar hukuku prensiplerine aykırılık içermemektedir.

- 2- İtiraz dilekçesinde, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı uyarınca planda belirlenmiş olan Belediye Hizmet Alanının bölgedeki doğal dokunun korunması amacıyla tamamen kaldırılması gerektiği ve imar planında belirlenmiş olan park alanı miktarının azaltılmış olduğu ifade edilmektedir. Oysa ki söz konusu imar planı değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanını kapsayan ve Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 247 ada 1 no.lu parselin büyük bir bölümünün dava konusu plan değişikliği öncesi yürürlükte olan 14.02.1996 tarihi onaylı imar planında da planlı alanda (konut alanı ve yolda) kaldığı, hatta İmar ve İskan Bakanlığı onaylı 1981 yılı onaylı ilk imar planında da yine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde konut alanı, yol ve otopark alanı olarak planlanmış olduğu, dolayısıyla bölgede yeni bir plan onaylanıyor gibi hareket edilemeyeceği, durum böyle iken gerek mahkeme kararıyla iptal edilen planda gerekse itiraz dilekçesinde ihtilaf konusu olmadığı vurgulanan 14.02.1996 tarihi onaylı imar planının uygulanması durumunda da bölgedeki doğal dokunun korunabilmesinin mümkün olmayacağı, kaldı ki dava konusu imar planında ve itiraza konu imar planlarında 247 ada 1 no.lu parsel içinde belirlenen park alanı ile yeşil alan miktarının mümkün olduğunca korunmaya çalışıldığı ve Belediyemiz mülkiyetinde bulunan parseldeki yapı inşaat alanı miktarının, daha önce yürürlükte olan imar planlarında belirlenmiş olan yapılanma koşullarıyla karşılaştırıldığında azaltılmış olduğu, bölge sakinlerinin imzalı dilekçeleri ile teknik ve sosyal altyapı alanı ihtiyaçlarının giderilmesi yönünde yapılan taleplerin karşılanabileceği başka bir alan bulunamayışı, mahkeme kararında Belediye Hizmet Alanının işlevinin açık ve net olarak belirtilmediği yönündeki ifade üzerine itiraza konu imar planı değişikliğinde Belediye Hizmet Alanına "Çok Amaçlı Salon, Toplum Merkezi v.b" tanımının getirildiği ayrıca Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 247 ada 1 no.lu parselde gerçekleştirilen imar uygulaması sonucu terk işlemlerinin yapılarak 14180 ada 1 no.lu parsel adına 22.06.2011 tarihinde tapu tescilinin gerçekleştiği tespitleri yapılmıştır. Yapılan tespitler ve anılan mahkeme kararı incelendiğinde, itiraz dilekçesinde belirtildiği gibi mahkemenin Belediye Hizmet Alanının tamamen kaldırılması gerektiği yönünde bir kararının bulunmadığı açık olmakla birlikte itiraza konu imar planı değişikliği ile mahkeme kararı doğrultusunda Belediye Hizmet Alanının işlevinin açık ve net olarak ifade edilmiş olduğu, bölgedeki doğal dokunun korunmasının yalnızca Belediye Hizmet Alanının tamamen kaldırılması ile mümkün olmayıp 247 ada 38 no.lu parselde belirlenmiş olan konut alanlarının da tamamen kaldırılması gerektiği ve itiraz konusu imar planı değişikliği ile 247 ada 1 no.lu parselde yapı inşaat yoğunluğunun daha önce yürürlükte olan imar planlarında belirlenmiş yapılanma koşullarına kıyasla düşürülmüş olduğu sonucuna varılmaktadır.
- 3- İtiraz dilekçesinde İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı ve dayanağı olan bilirkişi raporunda belirtilen ifadeler doğrultusunda, itiraza konu imar planı değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu belirtilerek, söz konusu imar planı değişikliğinin bütüncül anlayışı benimseyen revizyon imar planı şeklinde hazırlanması gerekirken yalnızca 247 ada 1 ve 38 no.lu parselleri kapsayacak şekilde hazırlandığı, çevre imar adalarında yapılaşma koşulları değiştirilmezken 247 ada 1 ve 38 no.lu parsellerde yapılaşma koşullarının değiştirildiği ve 247 ada 38 no.lu parselin 14.02.1996 tarihi onaylı imar planı ile belirlenmiş olan inşaat haklarının neredeyse yarı yarıya düşürüldüğü hususlarında itiraz edilmektedir. 14.02.1996 tarihinde onaylanan revizyon imar planı incelendiğinde, söz konusu revizyon imar planı çalışmasının 247 ada 1 ve 38 no.lu parseller gibi zayıfın yasal oranın üzerinde olduğu alanlarda plan uygulanabilirliğini sağlamaya yönelik olarak Y koşullu plan notu uyarınca kadastral parsel üzerinden inşaat alanı hesabı esasına dayanan bir imar planı revizyonu olduğu,

söz konusu revizyon imar planının yürürlüğe girmesinden sonra onama sınırı içinde imar uygulamalarının büyük ölçüde tamamlanmış olduğu, 247 ada 38 no.lu parselde 14.02.1996 yılı onaylı imar planı revizyonu ile Yapı İnşaat Alanı haklarının 1981 yılı onaylı ilk imar planına oranla yaklaşık iki katına çıkartılmasına karşın plan uygulanabilirliğinin sağlanamamış olmasıyla birlikte 247 ada 38 no.lu parsel malikinin yasal zaiyat oranı üzerindeki plan zaiyatını kabul ettiğine dair muavafakatı ile birlikte kendisinin hazırlatıp tescil edilmek üzere Belediyemize sunmuş olduğu parselasyon planını mahkeme kararıyla iptal ettirmiş olduğu, 247 ada 1 ve 38 no.lu parsellerin yakın çevresinde imar uygulamalarının tamamlanmış olması nedeniyle imar planı değişikliği kapsamına alınarak yapılanma koşullarında değişikliğe gidilmesini gerektirecek bir durum bulunmadığı tespitleri yapılmıştır. Yapılan tespitler sonucunda yapılan değerlendirmede itiraza konu imar planı değişikliğinin alan bütününde revizyon imar planı şeklinde hazırlanmasına gerek olmadığı ve yapılanma koşullarının 247 ada 38 no.lu parsel maliki tarafından ihtilaf konusu haline getirilen 14.02.1996 tarihi onaylı revizyon imar planında belirlenmiş yapılanma koşullarıyla aynı olacak şekilde belirlenmesinin mümkün olmadığı sonuçlarına varılmıştır.

Sonuç olarak; itiraz konusu imar planı değişikliği ile, 4. İdare Mahkemesi'nin 04.10.2012 tarih 2012/1721 K. sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.05.2013 tarih 05.775 sayılı kararında belirtilen tüm hususların yerine getirilmiş olduğundan, hazırlanan imar planı değişikliği Bornova Belediye Meclisi'nin 01.08.2013 tarih 133 sayılı kararıyla ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2013 tarih 1380 sayılı kararları ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Yukarıda aktarılan gerekçelerle, Erzene Mahallesi 247 ada 38 no.lu parsel maliki tarafından 16.01.2014 tarih 1545 değişiklik no ile onaylanan imar planı değişikliğine yapılan itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemeyerek oybirliğiyle reddedilmiş olup, kararın onayı için Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir. Yukarıda metni yazılı komisyon raporu mecliste görüşülerek, komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile kabul edildi.

Olgun ATİLA
Yüksek Mimar
BAŞKAN

Sultan TUZLACI
KATİP

Mustafa AKKAYA
KATİP

Sait TATLI
KATİP