

**Tarih:** 08.04.2022

**Sayı:** 35.22.0482

**Konu:** Karşıyaka Belediye Başkanlığınca 10.03.2022-08.04.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1., 2., 3. Ve 5. Etaplara Yönelik Hazırlanan UİP35359769 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notuna ilişkin itirazımız.

### **Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na**

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 10.01.2022 tarih 05.46 sayılı kararı ile uygun görülerek 15.02.2022 tarihinde onanan ve Karşıyaka Belediye Başkanlığınca 10.03.2022-08.04.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1., 2., 3. Ve 5. Etaplara Yönelik Hazırlanan UİP35359769 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu tarafımızca incelenmiştir.

Plan notuna konu alan Atakent ve Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde, Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen ve vaziyet planı ölçeğinde ele alınan yapılaşma düzenine göre gerçekleştirilmiş konut alanlarını kapsamaktadır. Bölge ortak yeşil alan kullanımının getirdiği avantajlar ve taşıt yollarından bağımsız ele alınan konut bloklarından oluşmaktadır. Bölge İzmir ve Karşıyaka İlçesinin yaşanabilirlik ve açık alanlar açısından en önemli alanlarından biridir. Ayrıca Türkiye'nin birçok şehrinde aynı dönemde yapılan yapılan Emlak Bankası Konutları döneminin yapım teknolojisi, boş ve dolu alanların plan kurgusu açısından mevcut yapıların kitle ve gabari özellikleri açısından plan hükümleri ile korumaya alınmıştır.



Emlak Bankası Konutlarının etaplar halinde yapılarak bir bütün oluşturduğu ve birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmekte; mevcut teşekkül ve mülkiyet hakları dikkate alındığında, yerleşik kentsel dokunun korunmasının plan bütünlüğü, uygulamalar, fiziksel çevre nitelikleri açısından uygun ve belirli bir rasyoneli bulunduğu görülmektedir.

Ancak itiraz konusu plan notu ile *“mevcut yapıların kütle ve konumlarının korunması koşulu ile planlarla belirlenen kat adedine 1 kat ilave edilmesi”* öngörülmüştür. Söz konusu plan notuna ilişkin itirazlarımız aşağıda yer almaktadır:

1- Karşıyaka Belediyesi web sitesinde yer alan askı ilanında plan notuna ilişkin herhangi bir açıklama raporu yer almamakla birlikte plan notunun teknik ve nesnel gerekçelere dayanmadığı ve dolayısıyla bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 1.fıkrasına aykırı olarak yapıldığı anlaşılmaktadır.

2- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesi, 1/b bendinde *“Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.”* hükmü yer almakta olup itiraz konusu plan notu ile plan kararlarında ifade edilenden farklı bir yapılaşma koşulu tarif edilmiştir. Söz konusu plan notu, plan ve plan notunun bütünlüğü ilkesi bağlamında anılan mevzuat hükmüne aykırıdır.

3- İtiraza konu plan notu değişikliği ile kat sayısı 1 kat artırılmak suretiyle değişikliğe konu planlama alanında nüfus yoğunluğu artırılmaktadır. Ancak;

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin "Genel Hükümler" başlığı altındaki 6. maddesinde;

- Bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine aykırı nazım ve uygulama imar planları, değişikliği, revizyonu ve ilavesi yapılamayacağı,
- **Kentsel yerleşik alan içinde onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşılamayacağı**, yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş yoğunluk ve nüfus değerlerine uyulacağı,
- Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklüklerine, plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulamanın, bu imar planları doğrultusunda sürdürüleceği, **alt ölçekli imar planlarında bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına (arazi kullanım türlerine), yoğunluk değerlerine ve genel hükümlerine aykırı alt ölçekli imar planları, ve bu planlara ilişkin ilave, değişiklik ve revizyon yapılamayacağı**,

hükümleri ile yürürlükte bulunan alt ölçekli imar planlarındaki nüfus değerlerinin yeni yapılacak imar planlarında korunmasının öngörülmüş olduğu açıkça görülmektedir.

Ancak itiraza konu plan notu ile nüfus artışı öngörülmüş olup 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerine aykırılık bulunmaktadır.

4- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 maddesinin 2.fıkrasında "*İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.*" ve 5.fıkrasında "*İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.*" hükümleri yer almakla birlikte nüfus artışına neden olan bu değişikliklerle birlikte, plan değişikliği onama sınırları içerisinde ya da yakınında artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı bir düzenleme gerçekleştirilmediği görülmektedir. Bu nedenle söz konusu plan notu değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesine aykırı olduğu açıktır.

Açıklanan nedenlerle itiraza konu plan notu üst ölçekli plan kararlarına, imar kanununa, planlama esaslarına, ilkelerine ve kamu yararına aykırılık teşkil etmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla