



1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

İzmir İli, Balçova İlçesi, Otoyol Hizmet Tesisi

ANKARA

2021

ÇALIŞMA GRUBU		
SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI CBS UZMANI	
AYŞENUR GÜL	ŞEHİR PLANCISI	

İçindekiler

1. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ	4
1.1. PLANLAMA ALANI	4
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU	5
1.3. MÜLKİYET DURUMU.....	5
1.4. JEOLJİK ETÜT	6
2. PLANLAMA ALANININ OLUŞUMU, TARİHİ VE KÜLTÜREL SÜREÇ	6
2.1. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU.....	6
2.1.1. İDARİ YAPI	6
2.1.2. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK	7
2.1.3. İKLİM YAPISI.....	8
2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI	8
3. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER.....	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
3.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
3.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
4. ALANA AİT İMAR PLANI VE HUKUKİ SÜREÇ.....	13
5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	16
5.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	17
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI.....	19

Haritalar

Harita 1: Planlama alanının il ve ilçe üzerindeki yeri	4
Harita 2: Planlama alanının uydu görüntüsü	4
Harita 3: Planlama alanın ulaşım bağlantısı	5
Harita 4: Balçova ilçesi ve komşu ilçeleri.....	6
Harita 5: İzmir kenti diri fay haritası	7
Harita 6: Planlama alanının 1/100.000 plandaki yeri	9
Harita 7: Planlama alanının 1/25.000 plandaki yeri.....	10
Harita 8: Planlama alanının 1/5000 plandaki yeri.....	11
Harita 9: Planlama alanının 1/1.000 planındaki yeri	12

1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

1. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı İzmir İli, Balçova İlçesi içerisinde bulunan L18A12A3C, L18A12B4D ve L18A12C1A paftalarında yer alan İzmir Çevre Yolu - Aydın Otoyolu Limontepe mevki 2+600kmde yer alan Balçova B tipi otoyol hizmet tesisi ve bu tesise bağlı üst geçitlerin bulunduğu alandır.



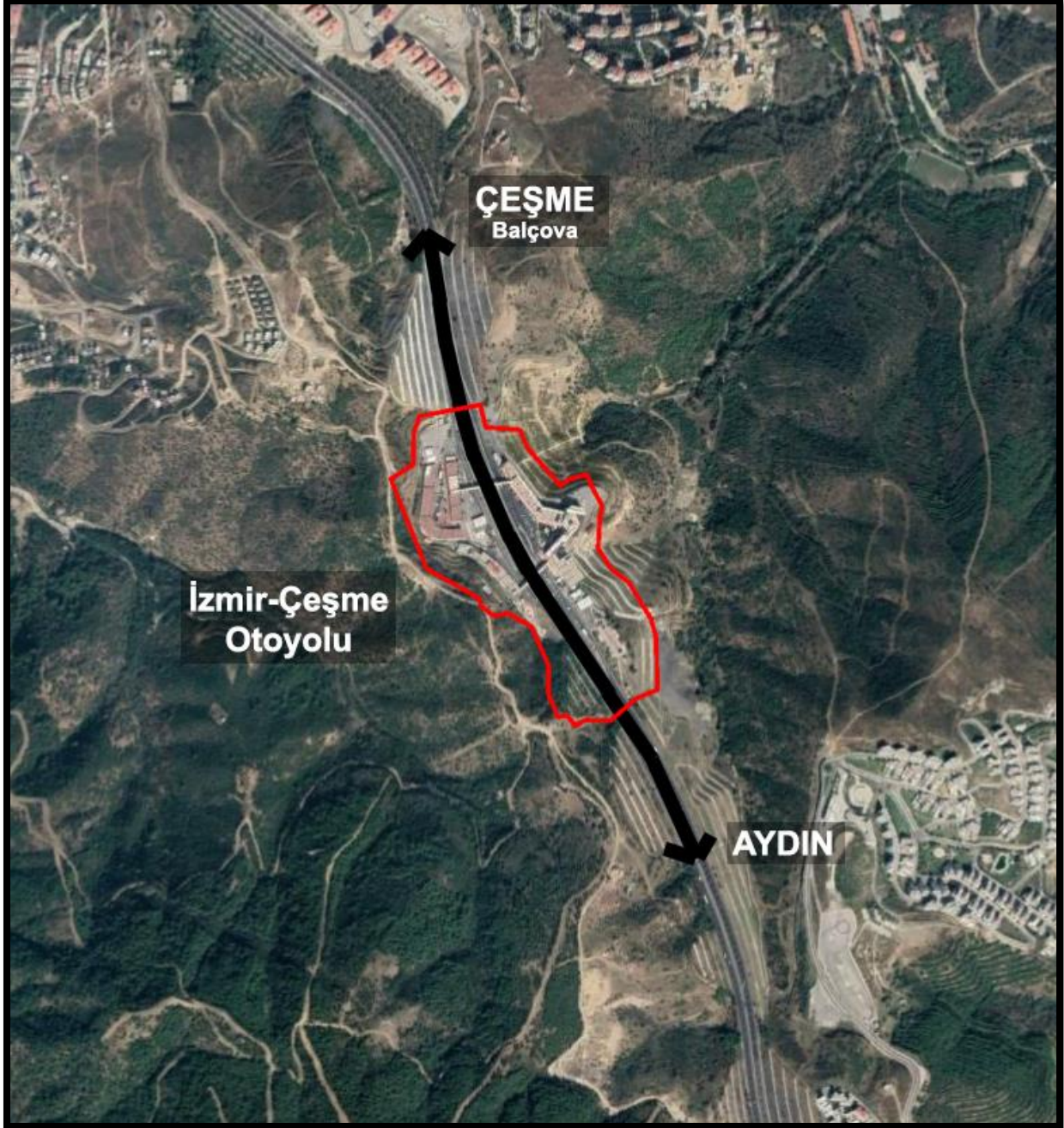
Harita 1: Planlama alanının il ve ilçe üzerindeki yeri



Harita 2: Planlama alanının uydur görüntüsü

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Planlama alanı İzmir İli, Balçova ilçesinin güney doğu kısmında, İzmir Çevre Yolu üzerinde yer almaktadır. Alanın Balçova ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 4 km'dir. Alanın ana ulaşım bağlantısı bu çevre yoludur. Alana toplu taşıma ile ulaşım ESHOT 690, 671, 650, 510, 202, 25, 24, 17 numaralı hatlar ile gerçekleştirilmektedir.



Harita 3: Planlama alanın ulaşım bağlantısı

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu olan alan 6001 sayılı Kanun kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisinde olan karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alandır.

1.4. JEOLJİK ETÜT

Planlama alanına ait jeolojik etüt çalışması Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 14.09.2009 tarihinde onaylanan Balçova Otoyol Hizmet Tesisi Alanı Jeolojik Etüt Raporudur. Bu rapora göre alanın yerleşime uygunluk sınıfları; UA 2.1 sınıfında uygun alan, ÖA2.1 ve ÖA5.2 sınıfında önlemlili alan ve UOA2.1 sınıfında uygun olmayan alan şeklindedir. Yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ OLUŞUMU, TARİHİ VE KÜLTÜREL SÜREÇ

2.1. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU

2.1.1. İDARİ YAPI

Planlama alanın yer aldığı İzmir kenti; Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alan, 7.340 km²'lik yüzölçümüne sahip, 2019 TÜİK verilerine göre nüfusu 4.367.251 olan bir kenttir.

İzmir Körfezi'nin güney batı kısmında, körfez etrafına dağılmış merkezi yerleşim alanlarının batısında bulunan Balçova ilçesi, 2019 TÜİK verilerine göre nüfusu 79.681 olan, yüzölçümü ise 29 Km²'dir. İlçenin doğusunda Konak, doğu ve güneyinde Karabağlar, batısında Narlıdere ilçeleri, kuzeyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır.



Harita 4: Balçova ilçesi ve komşu ilçeleri

Bölge 1400lü yıllarda Türkiye'nin hakimiyetine geçmiştir. Bölgedeki ilk belediye, 1910 yılına ait İzmir Vilayeti Haritası'nda görüldüğü üzere, 01.03.1963 yılında Balçova Köyü olarak adlandırılan bölgede kurulmuştur. İlçe 1980 yılında Narlıdere merkez olarak şube konumuna gelmiş, 3

jeomorfolojik karakteri normal faylara özgüdür. Fayın batı segmenti Üçkuyular ile Narlıdere ve Güzelbahçe arasında yer alır. Fayın taban bloğu 1000 m'lik bir yükselti meydana getirmiştir bu yükseltinin fay tarafı paleofay sevi görüntüsündedir. Bu özellikle Balçova-Narlıdere belirgin olarak izlenebilmektedir. Narlıdere yöresinde fay dikliği önünde alüvyon yelpazeleri gelişmiştir. Yine Balçova ve Narlıdere arasında tavan bloğu üzerinde geniş bir delta oluşmuştur. İzmir'in bu kesiminde son yıllarda yoğun bir yapılaşma göstermektedir. Bu sebeple fayla ilgili gözlemler son derece sınırlıdır. Balçova Narlıdere arasında antik çağlardan beri bilinen Agamemnon kaplıcaları yer alır. Bu kaplıca çevresinde yapılan gözlemlerde temel içinde ana fay doğrultusuna uygun faylara rastlanmıştır. İlin deprem geçmişi incelendiğinde 1 Nisan 1928 tarihinde meydana gelen depremde ilçedeki binaların hasar gördüğü gözlemlenmiştir.

2.1.3. İKLİM YAPISI

Balçova ilçesi Akdeniz iklimi özellikleri gösterdiği için, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış miktarı genelde 600-800 mm arasında değişir. Yaygın yağış türü yağmurdur ve en çok yağış aldığı dönem kış aylarıdır. Kar yağışı genellikle dağlık ve yüksek kesimlerde görülür ancak karın kalma süresi uzun değildir. Yazları ise yıllık yağışın yalnızca %2 sinin görüldüğü aylardır bu nedenle kuraklık oldukça belirgindir.

2.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Balçova ilçesi 2019 verilerine göre 79.681 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 40.759'u kadın, 38.9222'u ise erkektir.

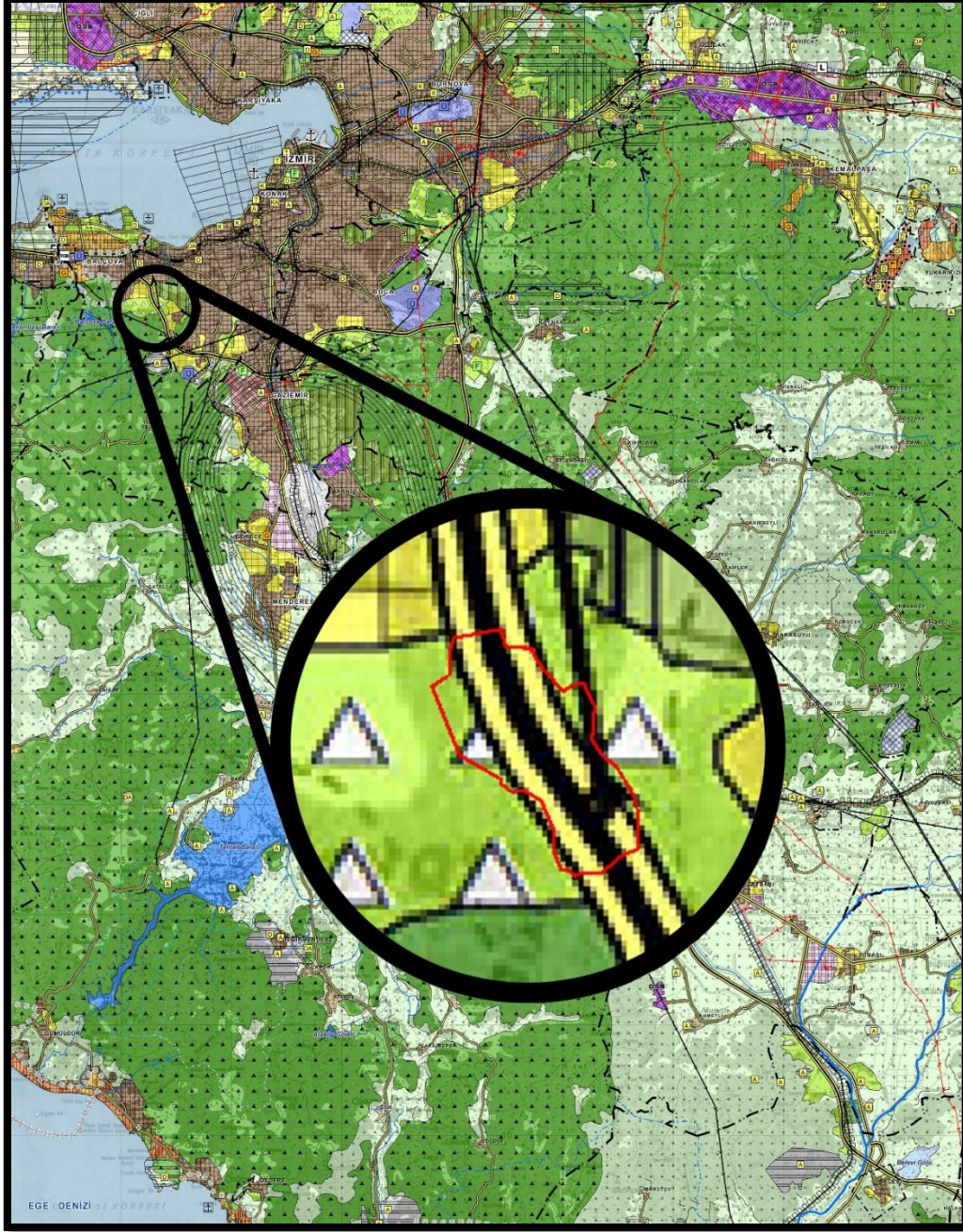
Konut alanı ağırlık olan ilçe, çok katlı binaların yanında tek katlı ve bahçeli villalar da içermektedir. İlçenin Ata Caddesi ve Mithatpaşa Caddeleri, üzerinde konumlanan ticaret kullanımları nedeniyle ticari açıdan büyük öneme sahiptirler. Ata Caddesi üzerinde birçok dükkân, mağazalar ve bankalar yer almaktadır. Mithatpaşa Caddesi üzerinde ise birçok Alışveriş merkezi yer almaktadır. Sanayi Kuruluşu bulunmayan İlçede ticari hayatı küçük ve orta ölçekli ticarethaneler ile büyük alışveriş merkezleri oluşturmaktadır. İlçenin 6 km.'yi aşan sahil şeridinde balıkçılık yapılmaktadır. Aynı zamanda İlçenin ve İzmir'in tek marinası olan Levent Marina gerek sosyal tesisleri gerekse bünyesinde tekne alım-satımlarının yapıldığı Yatmarket ile bölgeye önemli bir ticari hareket sağlamaktadır.

Aynı zamanda hem ilçe halkının hem de İzmir halkının yararlanabileceği Termal Tesisler, piknik ve gezi alanları olarak kullanılan ve Türkiye'nin ikinci büyük teleferiği olan Balçova Teleferiği'ni içeren Teleferik İşletmeleri ve İnciraltı Kent Ormanı gibi Sosyal Tesisler de ilçede bulunmaktadır.

3. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

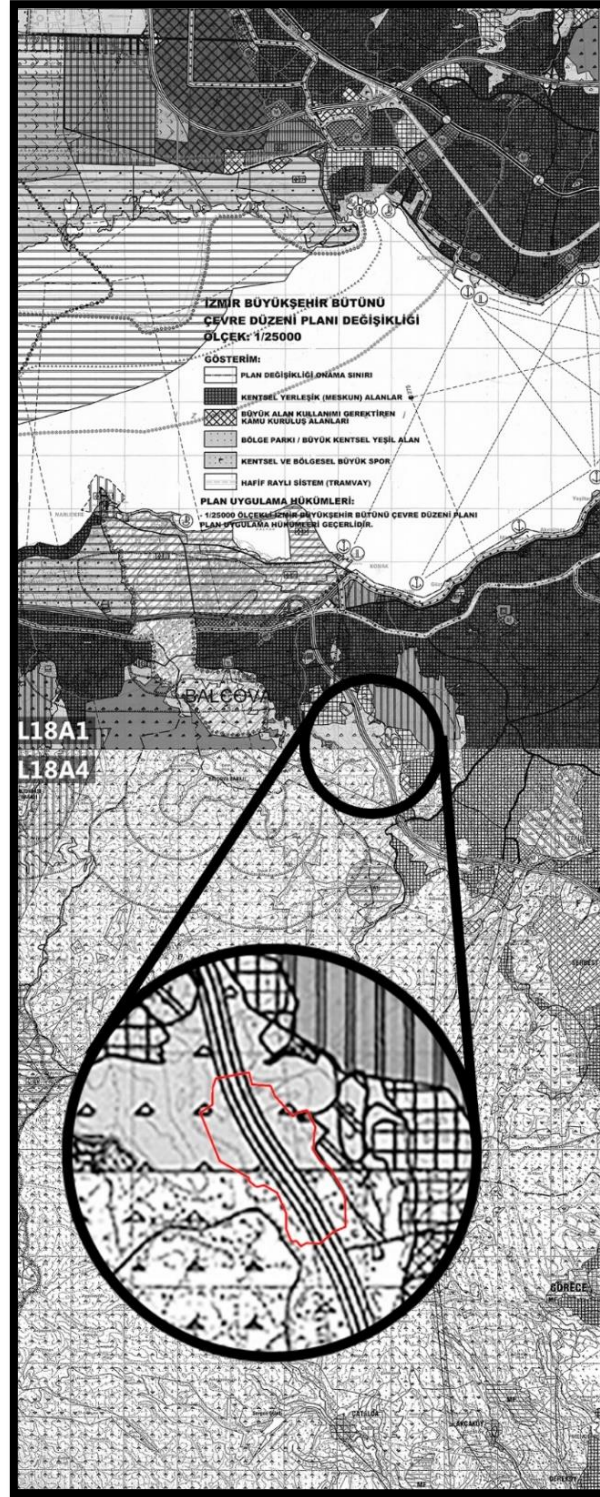
Planlama alanı, 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Otoyol-Ekspres Yol" ve "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımlarında kalmaktadır.



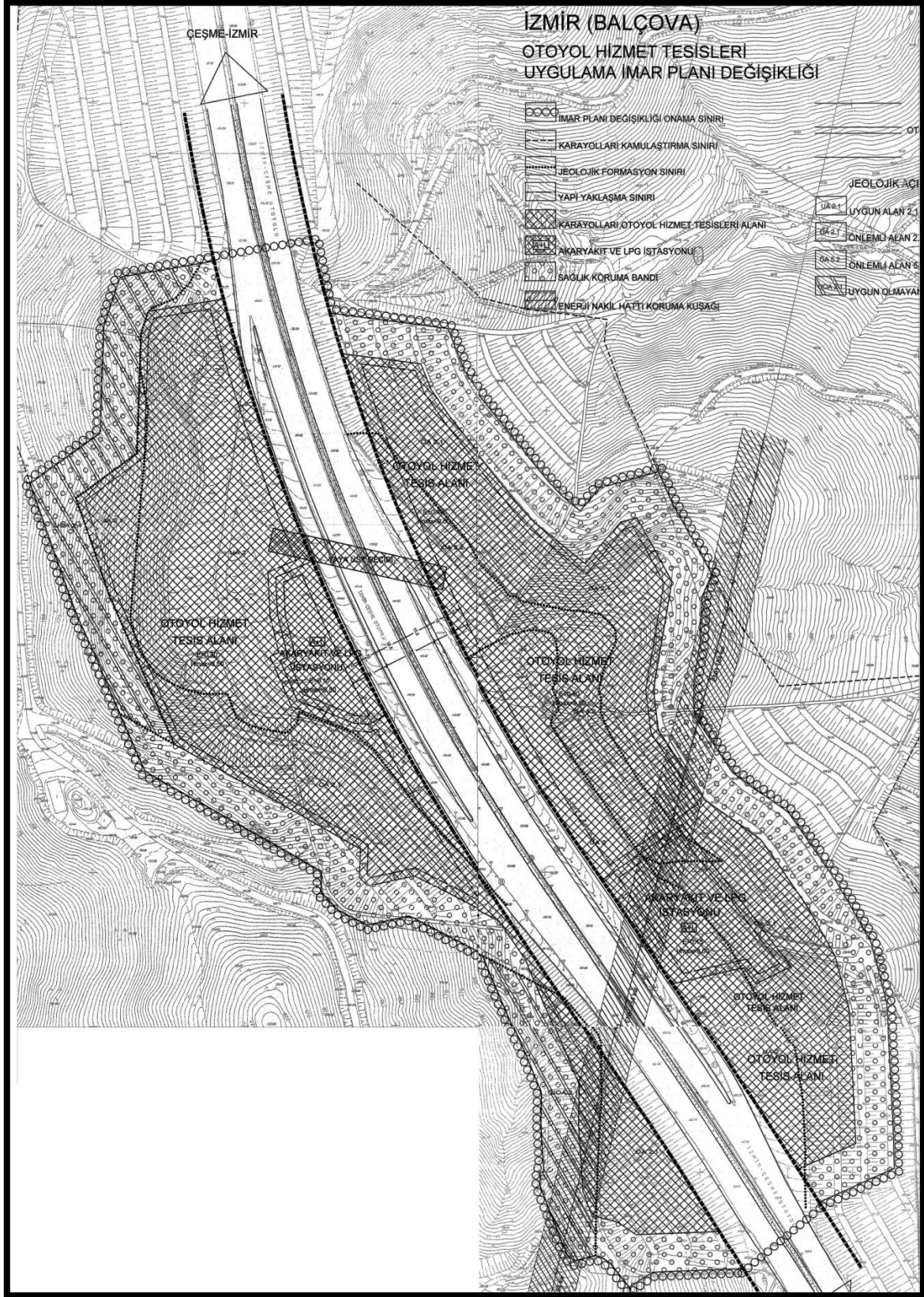
Harita 6: Planlama alanının 1/100.000 plandaki yeri

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince 12.09.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Otoyol Güzergahı” üzerinde ve “Ağaçlandırılacak Alan” kullanımında yer almaktadır.



Harita 7: Planlama alanının 1/25.000 plandaki yeri



Harita 9: İptal edilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

4. ALANA AİT İMAR PLANI VE HUKUKİ SÜREÇ

Alana ait ilk imar planları 28.04.2006 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır. Ancak bu planların iptali ile ilgili İzmir Büyükşehir Belediyesince dava açılmıştır. Açılan bu davada verilen iptal kararı kararı doğrultusunda Danıştay kararına göre hazırlanan imar planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 18.03.2010 tarihinde onaylanmıştır. Yani, alana ait ilk imar planlarından bu yana imar planı onayı, iptal davası mahkeme kararına göre yeniden imar planı şeklinde giden bir süreç yaşanmıştır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 28.04.2006 tarihinde onaylanan İzmir (Balçova) Otoyol Hizmet Tesisleri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nın iptali için açılan davada, Danıştay Altıncı dairesinin 06.11.2009 günlü, E:2009/10803 sayılı kararı ile yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda, dava konusu alana ilişkin olarak tespit edilen hususlar şöyle olmuştur:

- 1/25.000 ölçekli bir planın bulunmadığı,
- Söz konusu tesisin bir önceki ve sonraki tesislerle olan mesafe koşulunun sağlandığı,
- Otoyolda bu tür tesisin kurulmasının trafik düzenine olumsuz bir etkisinin beklenmediği,
- Ancak dava konusu planlarda LPG ikmal istasyonlarının gösterilmediği, bunun planlama esasları açısından bir eksiklik olduğu,
- Öte yandan LPG ikmal ve dolum tesislerinin çevresinde sağlık koruma bandı mesafesinin belirlenip plana işlenmesinin zorunlu bulunduğu
- Ayrıca uygulama imar planının yapı adaları oluşturulacak şekilde, planlama gerektiği,
- Bu eksikleri nedeniyle dava konusu 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların, planlama ilkelerine uygun olmadığıdır.

Bu gerekçelere göre, dava konusu planlarla yer seçim kararı ve planlarda yer alan fonksiyonlar açısından şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık bulunmadığı, ancak uyumsuzluk konusu planların, planlama tekniğine uygun olarak çizilmediği sonucuna varılarak teknik nedenlerle imar planı iptal olmuştur. Yani yapılan planın ve alanda verilen kararın genel olarak uygunluğu Danıştay kararıyla kesinleşmiştir.

2006 yılı onaylı imar planının iptali üzerine saptanan teknik hususlara uygun olarak hazırlanan İzmir (Balçova) Otoyol Hizmet Tesisleri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 18.03.2010 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda 2006 yılı planları için ifade edilen tüm teknik düzeltmeler yapılmış; imar adaları yapı adası oluşturulacak şekilde düzenlenerek, akaryakıt ve LPG alanları gösterilmiş, sağlık koruma bandı imar planına aktarılmıştır.

Ancak; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 18.03.2010 tarihinde onaylanan İzmir (Balçova) Otoyol Hizmet Tesisleri Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı'nın iptali için İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden dava açılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, Danıştay 6. Daire Başkanlığının 2010/9733 esasına kayden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (daha sonra davalı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yer almıştır) ile Karayolları Genel Müdürlüğü aleyhine Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan, İzmir ili Balçova İlçesi, Otoyol Hizmet Tesisi Amaçlı 1/5000 ve 1/1.000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin iptali davasının 03.09.2010 tarihinde açılmıştır.

Söz konusu davanın yargılaması neticesinde Danıştay 6. Dairece "Dairemizin 06.04.2009 günlü, E.2006/5225, K.2009/10803 sayılı kararında yer alan gerçeklerin, bu yargı kararının uygulanması amacıyla tesis edilen dava konusu 1/1.000 ve 1/5000 ölçekli imar planı paftalarının birlikte incelenmesinden; yargı kararında yer alan gerekçelere uyularak dava konusu planların hazırlanmış olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu 1/1.000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında hukuka aykırılık görülmemiştir." Şeklinde gerekçelere yer verilerek "davanın reddine" dair 07.03.2014 tarihli ve K.2014/1741 sayılı karar verilmiştir.

Davacı İdari Dava Daireleri Başkanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde;

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 07.04.2016 tarihli ve E.2014/3772-K.2016/1464 sayılı kararı ile söz konusu red kararının bozulduğu,

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun bozma kararının gerekçesinde;

"...Her ne kadar dava konusu imar planlarının yargı kararında yer alan gerekçelere uyularak hazırlandığı hususunda kuşku bulunmamakta ise de, söz konusu planların onama tarihinden önce İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 11.11.2009 tarihinde onaylanarak, 16.11.2009-16.12.2009 tarihinde ilan edilen 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında alanın "ağaçlandırılacak alan" kullanımında kaldığı görülmektedir.

Bu durumda alt ölçekli planların üst ölçekli planlara aykırı olmayacağı ilkesi karşısında, üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planındaki "ağaçlandırılacak alan" kullanım kararına aykırı olarak "otoyol hizmet alanı " kullanımı öngören dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır." Şeklinde ifadelere yer verildiği,

Bozma kararına karşı Karayolları Genel Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 06.06.2018 tarihli kararı ile kararın düzeltilmesi isteminin reddine karar verilmiştir.

Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 2018/5922 esasına sayılı davasında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Genel Müdürlüğümüz aleyhine, otoyol hizmet tesisi alanına ilişkin 1/5000 ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptaline yönelik açılan davada Danıştay 6. Daire Başkanlığınca 21.11.2018 tarihli ve K.2018/9493 sayılı karar ile dava konusu Nazım ve Uygulama İmar Planlarının iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Daire 21.11.2018 tarih 9493 sayılı kararında;

“Dava, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 18.03.2010 tarihli işlemiyle onaylanan İzmir İli, Balçova İlçesi, Otoyol Hizmet Tesisi Amaçlı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istemiyle açılmıştır.

...Dosyanın incelenmesinde, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, İzmir İli, Balçova İlçesi, Otoyol Hizmet Tesis Alanına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) 28.04.2006 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının iptali istemiyle açılan davada, Danıştay Altıncı Dairesinin 06.11.2009 tarihli, E:2006/5225, K:2009/10803 sayılı kararı ile dava konusu imar planlarının, planlama ilkelerine uygun olmadığı gerekçesiyle iptaline karar verildiği, söz konusu yargı kararının uygulanması amacıyla dava konusu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 18.03.2010 tarihli işlem ile onaylandığı, bu imar planlarında uyumsuzluk konusu alanın “otoyol hizmet alanı” olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar, dava konusu imar planının yargı kararında yer alan gerekçelere uyularak hazırlandığı hususunda kuşku bulunmamakta ise de, söz konusu imar planlarının onama tarihinden önce İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 11.11.2009 tarihinde onaylanarak, 16.11.2009-16.12.2009 tarihinde ilan edilen 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında, alanın “ağaçlandırılacak alan” kullanımında kaldığı görülmektedir.

Bu durumda, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına aykırı olamayacağı ilkesi karşısında, üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar planındaki “ağaçlandırılacak alan” kullanım kararına aykırı olarak “otoyol hizmet alanı” kullanımı öngören dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu nazım ve uygulama imar planlarının iptaline 21.11.2018 tarihinde karar verildi.” denilmiştir.

İlk onaylanan 2006 imar planları ile son olarak onaylanan 2010 yılı arasında İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı onaylanmış olup 2010 yılında onaylanan alt ölçekli planlara yönelik Danıştay Kararı uyarınca hazırlanmış olduğundan ve Danıştay kararında 1/25.000 ölçekli çevre düzeni bulunmadığı için üst ölçek planlar açısından bir atıf yer

almadığından, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı çerçevesinde bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak davacı idare İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 2012 yılında onaylanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının yapımı sırasında, dava durumunun göz önüne alınmadığı, ayrıca mevcut tesis durumuna ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınmadığı tespit edilmiştir.

5. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Danıştay 6. Daire Başkanlığının 2018/5922 (bozma öncesi esas: 2010/9733) esasına kayden açılan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Genel Müdürlüğü aleyhine açılan otoyol hizmet tesisi alanına ilişkin 1/5000 ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptaline yönelik davada Danıştay 6. Daire Başkanlığınca 21.11.2018 tarihli ve K.2018/9493 sayılı karar ile dava konusu Nazım ve Uygulama İmar Planlarının iptaline karar verilmiştir.

Bu çerçevede, mahkeme kararı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama planlarının, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyumlu olmadığı gerekçesiyle iptal edildiği, 1/25.000 ölçekli planda da otoyol hizmet tesisinin bulunduğu alanın ağaçlandırılacak alan olarak planda yer alması hususları da gözetilerek; mahkeme kararlarında belirtilen konunun ve Danıştay kararı uyarınca alanın plansız durumda kalmaması için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlamaya konu alanda, 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Hizmetleri Hakkında Kanun'un 18. maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda, otoyol hizmet tesisinde yapılan binalar yer almaktadır.

13.07.2020 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 18. Maddesinin 2. Bendine *"Erişime kontrolü uygulanan karayolu sınırları içinde Genel Müdürlüğün izniyle kurulacak tesisler ve eklentileri mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti Genel Müdürlükte olmak kaydıyla 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen yapı ruhsatıyesine tabi değildir. Bu tesislerin plan ve projesi ile mülkiyet bilgileri inşaat başlamadan önce ilgili idarelere bildirilir. Bu tesisler erişime kontrolü uygulanan karayolunun müştemilatından sayılır. Bu tesislerin işletilmesi ile ilgili resmi makamlarca verilecek izin, ruhsat ve lisanslar bakımından, ilgili tesislerin kesinleşmiş karayolu güzergah planlarına işlenmesi yeterli olup, ayrıca imar planına işlenme şartı aranmaz."* şeklindeki hüküm gereği alandaki yapılaşmaya ait tüm yetki ve sorumluluk Karayolları Genel Müdürlüğüne aittir. Tüm yetki ve sorumluluğun Karayolları Genel Müdürlüğüne ait alandaki yapılar 22.01.2015 tarihinde onaylanan vaziyet planına göre imar planlarına uygun olarak inşa edilmiş durumdadır. Bu doğrultuda, yapılan çalışmada Balçova

Otoyol Tesis Alanı içerisinde uygulama imar planı şartlarına uygun olarak inşa edilmiş durumdaki yapılaşma da dikkate alınmıştır.

Danıştay kararlarında da alandaki kullanımlar, ulaşım bağlantıları, kullanımlar arasındaki mesafe gibi hususlar uygun olarak değerlendirilmiştir. Yargı kararından geçmiş ve hukuka uygunluğu kesinleşmiş olduğundan, mevcut durumun hukuka uygunluğu kesinlik kazanmıştır.

Bu çerçevede, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, 6001 sayılı Kanun ve Danıştay kararı ve alandaki fiili durum dikkate alınarak 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı çevre düzeni planı değişikliği olarak hazırlanmıştır.

5.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

Planlama çalışması, 6001 sayılı Kanun uyarınca sorumluluk sahasında bulunan otoyollar ile karayollarının yapım, bakım ve işletmesinden sorumlu kuruluş olan Karayolları Genel Müdürlüğünün fiili durumda hizmet tesislerinin bulunduğu alana yöneliktir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 8.18.4. Karayolu Kenarında ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı ve Tesisler başlığı altında aşağıda yer alan hükümler düzenlenmiştir:

8.18.4.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8.18.4.2. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

8.18.4.3. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde, kamulaştırma sınırının, o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır.

8.18.4.4. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ve büyükşehir belediyelerinin sorumluluğundaki güzergahlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Maks. Emsal=0.40 yapı yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=2.000 m²'dir.

Bu çerçevede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. fıkrasında yer alan *“Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.”* hükmü ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “8.18.4 Karayolu Kenarında ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler” başlığı altında yer alan plan hükümlerinde belirlenen koşullara uygun olarak Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma sahası içerisinde yer alan planlama alanında, otoyol hizmet tesisine yönelik kentsel servis alanı amaçlı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, kamu hizmet alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve idari hizmet alanı amaçlı 1/1.000 ölçekli planlama çalışması yürütülebileceği değerlendirilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10. maddesinin *“(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öz nitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. ...”* fıkrası uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 06/01/2015 tarihli ve 661 sayılı Olur ile uygun görülen; İlave Gösterimler ve İlave Detay Kataloğunda kentsel servis alanları *“Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. fıkrasında yer alan *“Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.”* hükmü ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “8.18.4 Karayolu Kenarında ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı ve Tesisler” başlığı altında yer alan plan hükümlerinde belirlenen koşullara uygun olarak Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma sahası içerisinde yer alan planlama alanında, otoyol hizmet tesisine yönelik kentsel servis alanı amaçlı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

Çevre düzeni planına ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır:

1. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı**

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel&Faks: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851/ 05056208105
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com