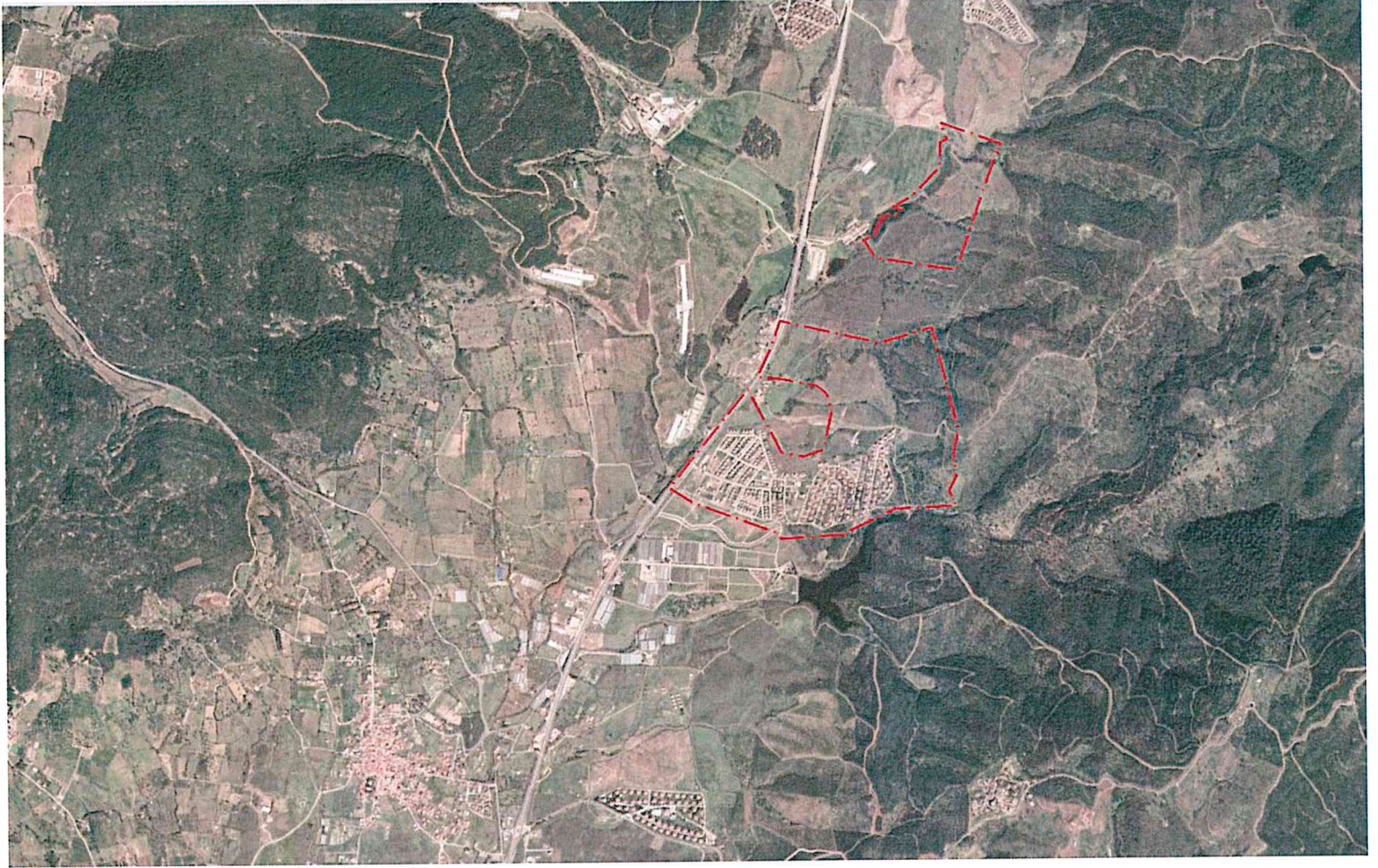




İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MAYIS 2019



**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Banu DAYANGAÇ

Dilek DİLEK

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Şehir Plancısı

MAYIS 2019

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----------|
| HARİTALAR | i |
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU | 1 |
| 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:..... | 1 |
| <i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu</i> | 1 |
| 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU: | 1 |
| <i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı</i> | 1 |
| 2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI | 2 |
| 2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 2 |
| <i>Harita 3:Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i> | 2 |
| 2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 3 |
| <i>Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i> | 3 |
| <i>Harita 5: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği</i> | 3 |
| 3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI | 4 |
| 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 4 |
| <i>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</i> | 4 |
| 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI..... | 5 |
| 4. PLAN KARARLARI | 5 |
| 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ | 5 |
| 4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI..... | 7 |
| <i>HARİTA 7: İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</i> | 8 |
| <i>Ek 1: İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 14.02.2019 tarih ve 2019/186 sayılı kararla sayılı Kararı</i> | 13 |

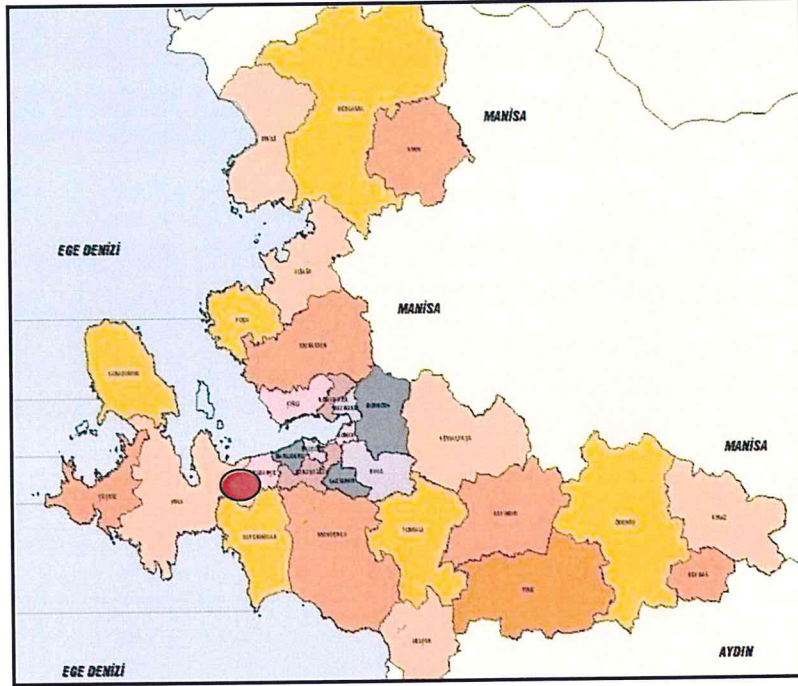
HARİTALAR

| | |
|--|---|
| Harita 1: Kent İçindeki Konumu..... | 1 |
| Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı..... | 1 |
| Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı...2 | |
| Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı | 3 |
| Harita 5: Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı | 4 |
| Harita 6: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği | 6 |

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alanlar, İzmir'in batısında, kısmen Güzelbahçe İlçesi sınırları, kısmen Urla İlçesi sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 1: Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alanlar, Güzelbahçe İlçesi, Çamlı Mahallesi'nin güneyi ile Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'nde, İzmir-Seferihisar Karayolunun doğusunda bulunan dört ayrı bölgede yer almaktadır.

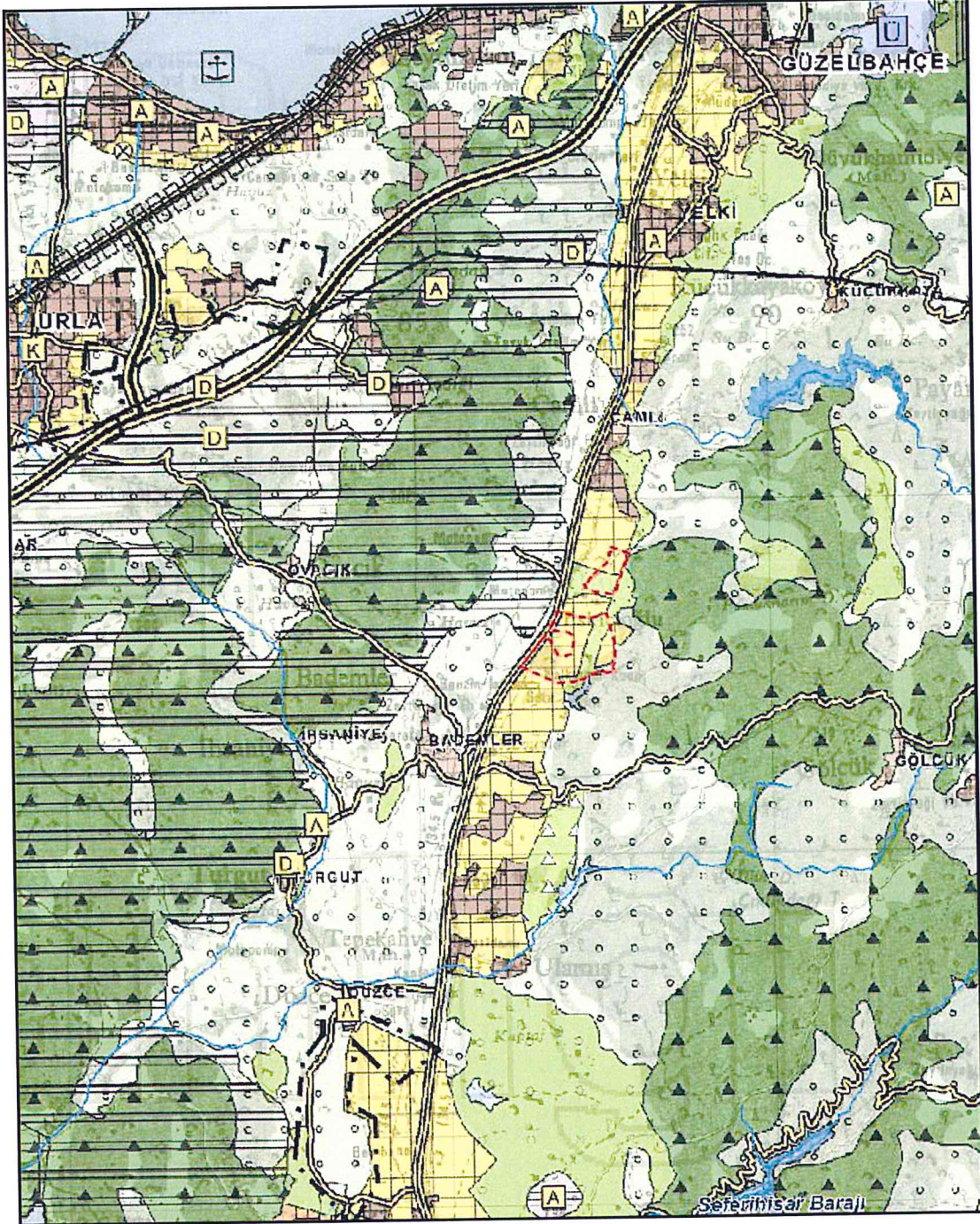


Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

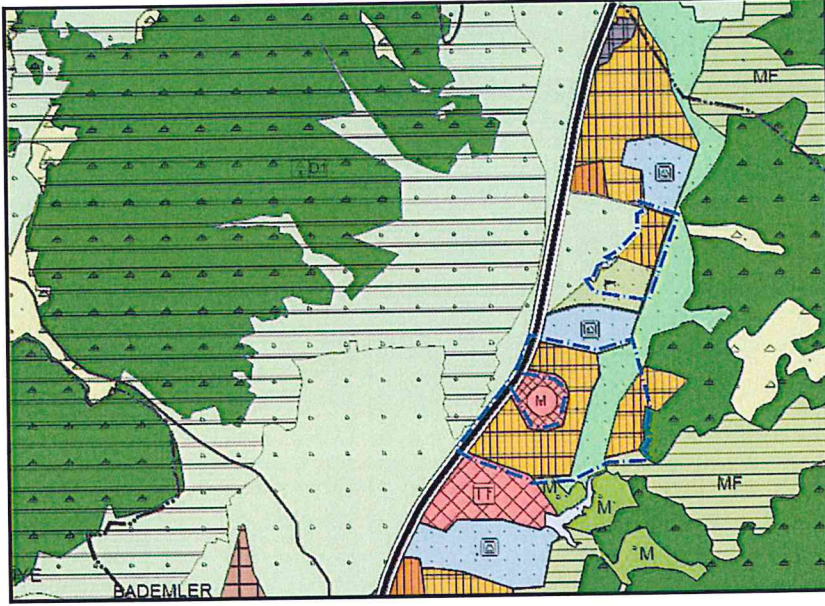
Plan değişikliğine konu alanlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 3:Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

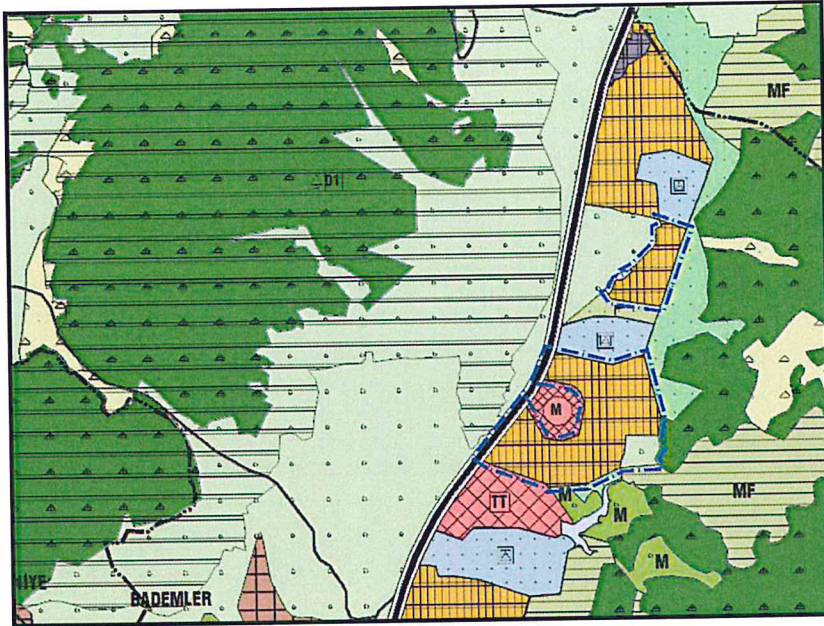
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı ile uygun görülerek onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Tesis Alanı", "Tercihli Kullanım Alanları", "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor" ile "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu alanlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar kapsamında alınan Meclis Kararları ve bölge özellikleri dikkate alınarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2017 tarihli ve 05.1138 sayılı Kararı ile uygun görülerek 08.12.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 5: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının yer aldığı bölgede yürürlükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

4. PLAN KARARLARI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

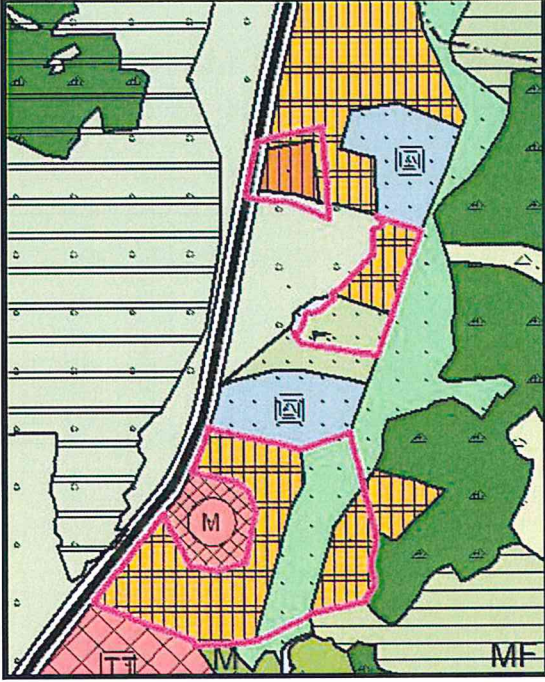
Söz konusu alanlarda ilk olarak, bölgede Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışılırken alınan kurum-kuruluş görüşleri kapsamında iletilen veriler, jeolojik ve jeoteknik rapor sonuçları ve arazinin doğal yapısı dikkate alınarak hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2017 tarihli ve 05.1138 sayılı Kararı ile uygun görülerek 08.12.2017 tarihinde 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği onaylanmıştır.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda da bu kapsamda düzenlenerek plan kararı üretilmiştir. Ancak söz konusu turizm tesisi kararlarına askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin Belediye Meclisimizce alınan 14.08.2017 tarih ve 05.991 sayılı ve 14.08.2017 tarih ve 05.987 sayılı Kararlarda; itiraza konu parsellerin kullanım kararının Turizm Alanından, Turizm-Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesinin gerekli sosyal donatı alanları ayrılması koşuluyla prensipte uygun olduğu, ancak konunun öncelikle 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölge bütününde düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Tesis Alanı kararı olan bölgelerde mülga Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından onaylı, konut amaçlı mevzii imar planları da bulunmakta olup, söz konusu alanlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları da dikkate alınarak, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan alanlar "Tercihli Kullanım Alanı" olarak düzenlenmiştir.

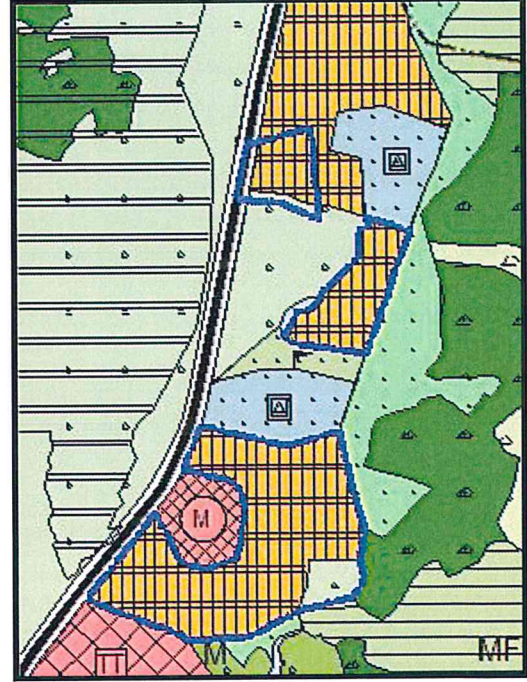
1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Plan Uygulama Hükümlerinin 6.18. maddesinde mevzii imar planlarının geçerli olduğu hükme bağlanmış olup, bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu alanlar konut alanı olarak belirlenmiş ve ölçekler arası uyumun sağlanması amacıyla konu bölge bütününde ele alınarak gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Bölgenin kuzeyinde, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Spor Alanı olarak ayrılan bölgenin bir kısmında onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı olması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken söz konusu mevzii imar planı korunarak bölgede gelişme konut alanı belirlenmiş olması sebebiyle, alanın kullanım kararı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenmiştir.

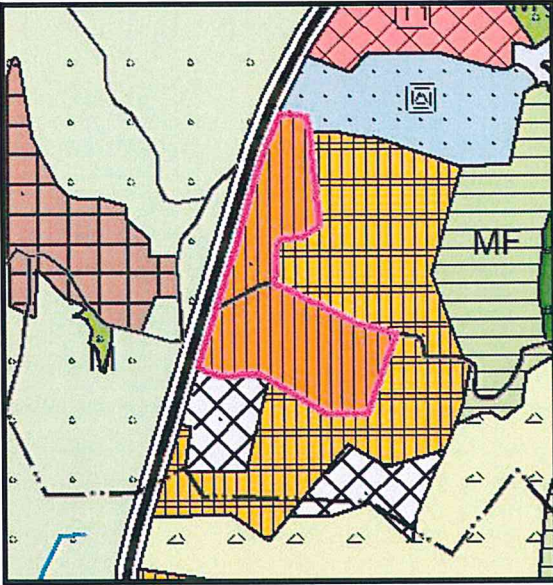
Ayrıca, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanırken, MTA raporunda yer alan fay verileri kapsamında bölgede belirlenen Bölge Parkı kararı güncel jeolojik etüt verisi kapsamında yeniden irdelenerek, onaylı mevzii imar planı olan alanlar ile eğim açısından yerleşime daha uygun alanlar konut olarak belirlenmiş, Bölge Parkı kararı ise doğuda eğimin fazla olduğu bölgeye kaydırılmıştır.



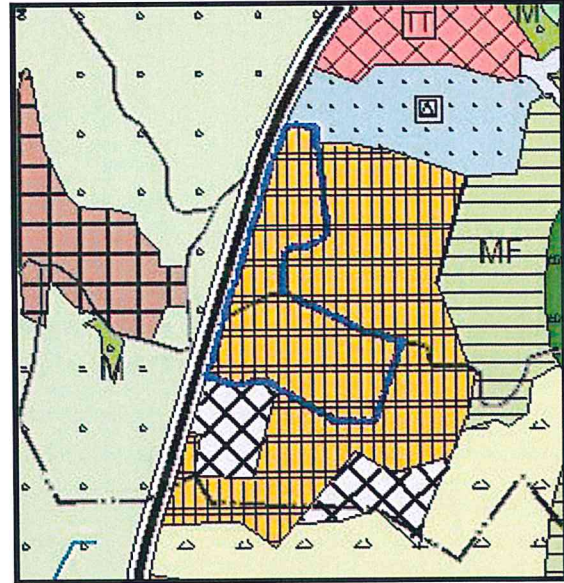
12.09.2012 Tarihinde Onanan Plan



08.12.2017 Tarihinde Onaylanan Plan Değişikliği



12.09.2012 Tarihinde Onanan Plan



08.12.2017 Tarihinde Onaylanan Plan Değişikliği

Belediye Meclisimizin 15.09.2017 tarih 05.1138 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/379 esasına kayden açılan davada verilen 14.02.2019 tarih ve 2019/186 sayılı kararla dava konusu işlem iptal edilmiştir. Söz konusu Kararda; bölge parkı kararının kaldırılmasının üst ölçekli plan ile çeliştiği, kentsel ve bölgesel büyük spor alanının küçültülmesinin plan bütünlüğünü zedeleyeceği ifade edilmektedir.

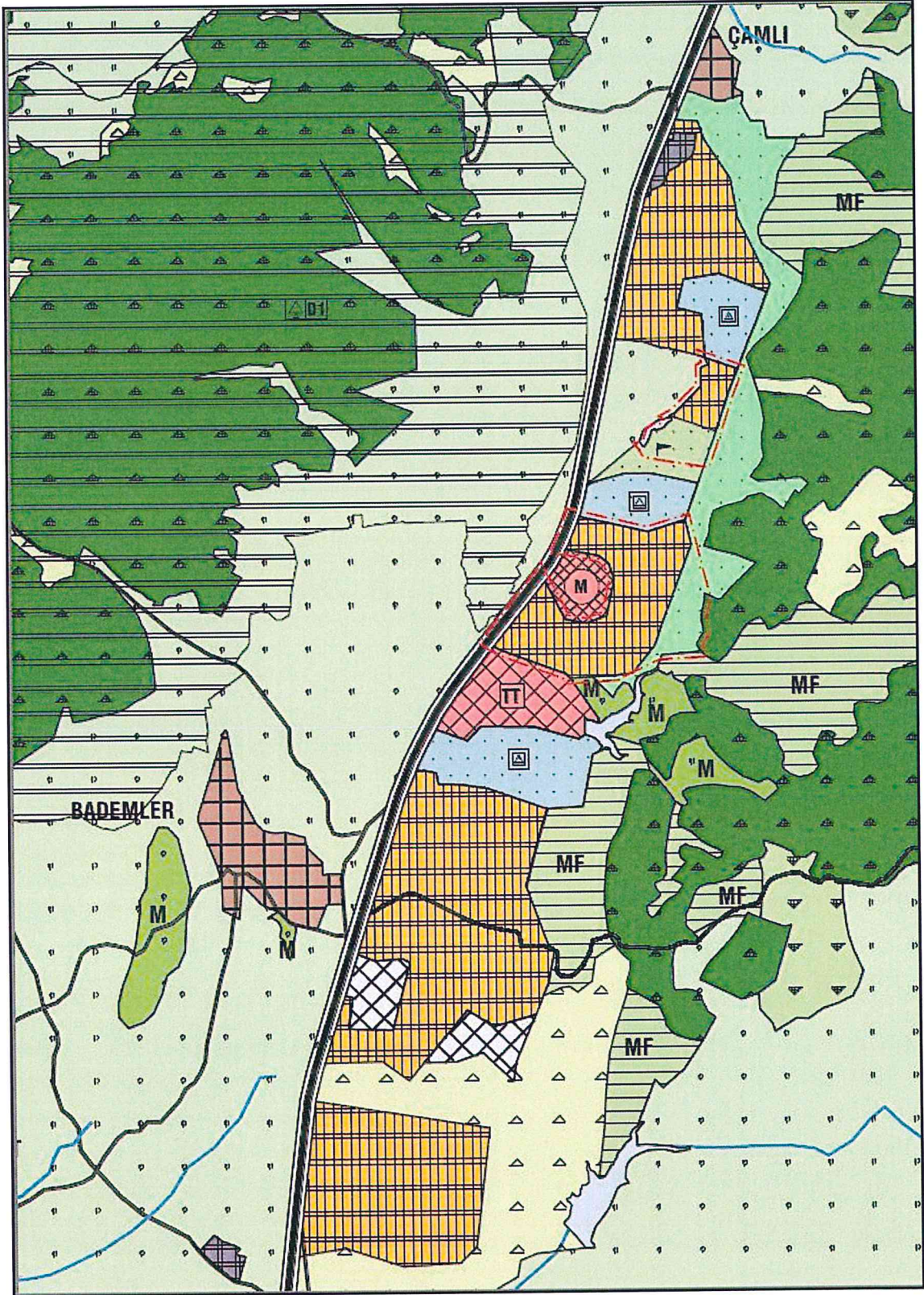
Söz konusu Mahkeme Kararlarına ilişkin istinaf başvurusunda bulunulmuş olup, buna ilişkin süreç devam etmektedir.

Bu süreçte iptale konu olan alanlarda; Mahkeme Kararının gereği olarak, iptal gerekçeleri dikkate alınarak 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bölgenin kuzeyinde, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Spor Alanı" olarak ayrılan bölgenin bir kısmında onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı olması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken söz konusu mevzii imar planı korunarak bölgede gelişme konut alanı belirlenmiş olması sebebiyle, dava konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde kullanım kararı "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenmiştir. Mahkeme kararında kentsel ve bölgesel büyük spor alanının küçültülmesinin plan bütünlüğünü zedeleyeceği hükmüne varıldığından, söz konusu alanda yer alan "Spor Alanı" yeniden eski büyüklüğü korunacak şekilde düzenlenmiştir.

Ayrıca, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanırken, MTA raporunda yer alan fay verileri kapsamında bölgede belirlenen Bölge Parkı kararı güncel jeolojik etüt verisi kapsamında yeniden irdelenerek, onaylı mevzii imar planı olan alanlar ile eğim açısından yerleşime daha uygun alanların konut olarak belirlenmesi ve Bölge Parkı kararının doğuda eğimin fazla olduğu bölgeye kaydırılması yönündeki düzenlemeye ilişkin olarak Mahkeme kararında bölge parkı kararının kaldırıldığı ve bunun üst ölçekli plan ile çeliştiği yönünde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda Bölge Parkı kararı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında jeolojik jeoteknik etüt kapsamında belirlenen yeşil aks dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş ve devamlılığı sağlanmıştır.



Harita 7: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.

T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/379
KARAR NO : 2019/186



DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI GENEL BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ÖZGÜR GÜREŞÇİ-AV. GÖZDE KARAHAN

DAVALI : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : Av. Ceren Uzun - Ayın YerdelİZMİR

DAVANIN ÖZETİ : İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/09/2017 tarih ve 05.1138 sayılı kararıyla kabul edilen İÇDP-5169,33 İşlem No'lu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Tesis Alanı kararı olan bölgelerde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğü tarafından onayla, konut amaçlı mevzii imar planlarının da bulunduğu, söz konusu alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda konut alanı olarak belirlendiği, bu kapsamda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları da dikkate alınarak 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı" olarak düzenlendiği, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan uygulama hükümlerinin 6.18. maddesinde mevzii imar planlarının geçerli olduğunun hükmüne bağlandığı, bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu alanların konut alanı olarak belirlendiği ve ölçekler arası uyumun sağlanması amacıyla konunun bölge bütünde ele alındığı, bölgenin kuzeyinde 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Spor Alanı olarak ayrılan bölgenin bir kısmında onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı olması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken söz konusu mevzii imar planı korunarak bölgede gelişme konut alanı belirlenmiş olması sebebiyle alanın kullanım kararının 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlendiği, imar planlarının temel ilkelerden birisinin de kamu yararının korunması olduğu, kişiler arasında ayrımcılık yaratacak uygulamaların önüne geçilmesi gerektiği, yine kamu yararı kistasının kişisel yarar kistasının önünde yer alması gerektiği ve plan değişikliklerinin özellikle kişisel yarar ve rant yaratma amacı taşımaması gerektiği, planların herhangi bir nesnel gerçekliğe dayandırılmadan ve planlamanın eşitlikçi adalet duygularını zedeleyecek biçimde tasarlanması ve bu yönde karar üretilmesinin Anayasa başta olmak üzere, İmar Kanunu, yönetmelik hükümlerine ve planlama tekniklerine aykırılık teşkil ettiği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

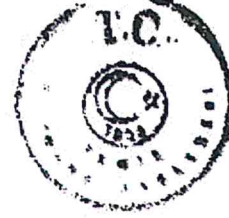
SAVUNMANIN ÖZETİ : İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hazırlanarak onanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışırken alınan kurum-kuruluş görüşleri kapsamında iletilen veriler, jeolojik ve jeoteknik rapor sonuçları ve arazinin doğal yapısı gereği yapılan düzenlemeler doğrultusunda, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda değişiklik yapılması gerekliliğinin gündeme geldiği, bu kapsamda, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve itirazlara ilişkin alınan kararlar doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinin; Belediye Meclisi'nin 15/09/2017 tarih ve 05.1138 sayılı kararı ile uygun görülerek onandığını ve 27/12/2017- 25/01/2018 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenen alanlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının bu kapsamda düzenlendiği, ancak, söz konusu Turizm Tesisleri kararlarına askı süresi içerisinde yapılan itirazlara ilişkin, Belediye Meclisi'nce alınan 14/08/2017 tarih ve 05.991 sayılı ve 14/08/2017 tarih ve 05.987 sayılı kararlarda; itiraza konu parsellerin kullanım kararının "Turizm Alanı"ndan, "Turizm-Ticaret-Konut Alanı"na dönüştürülmesinin gerekli sosyal donatı alanları ayrılması koşuluyla prensipte uygun olduğu, ancak konunun öncelikle 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölge bütününde düzenlenmesi gerektiğinin belirtildiği, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Plan Uygulama Hükümlerinin 6.18. maddesinde, mevzii imar planlarının geçerli olduğunun hükmüne bağlandığı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Turizm Tesis Alanı" kararı olan bölgelerde

T.C.
İZMİR

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/379

KARAR NO : 2019/186



tüzel kişiliği kaldırılan Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğü tarafından onaylı, konut amaçlı mevzii imar planları bulunduğu, bu doğrultuda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu alanların "Konut Alanı" olarak belirlendiği ve ölçekler arası uyumun sağlanması amacıyla konunun bölge bütününde ele alınarak gerekli düzenlemelerin yapıldığı, bu kapsamda, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları da dikkate alınarak 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı" olarak düzenlendiği, bölgenin kuzeyinde, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Spor Alanı olarak ayrılan bölgenin bir kısmında onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı olması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken söz konusu mevzii imar planı korunarak bölgede "Gelişme Konut Alanı" belirlenmiş olması sebebiyle, alanın bu bölümüne ilişkin kullanım kararının 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlendiği, sözü geçen alana ilişkin planlar ile üst ölçekli planlar arasında planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca alt ölçek-üst ölçek uyumunun bulunduğu, tesis edilen işlemin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 5. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/09/2017 tarih ve 05.1138 sayılı kararıyla kabul edilen İÇDP-5169.33 İşlem Nolu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde: "Çevre düzeni planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır. " şeklinde tanımlanmıştır.

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26.maddesinde; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz... Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu, analizi hazırlanır veya hazırlanır." kuralına yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, İÇDP-5169.33 İşlem Nolu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/09/2017 tarih ve 05.1138 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylandığı, anılan plan değişikliğinin 27/12/2017-25/01/2018 arasında askıya çıkarılması üzerine İÇDP-5169.33 İşlem Nolu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada; uyumsuzluğun çözümlenebilmesi için İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alan yönünden önceki plan kararları irdelenerek dava konusu planın; üst ölçekli planlara, şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına, planlama tekniklerine ve kamu yararına uygun olarak yapılabildiği, dava konusu 1/25000 ölçekli ÇDP değişikliğinin amacı doğrultusunda; turizm tesis alanı kullanımında olan alanların tercihli kullanım alanı olarak belirlendiği, 1/25000 ölçekli planın uygulama hükümlerinde mevzii imar planlarının geçerli olduğunun hükme bağlandığı, spor alanı olarak ayrılan bölgenin bir kısmında onaylı mevzii imar planı bulunmakta olup bu alanların 1/5000 ölçekli planda konut alanı olarak planlanmış olmasına rağmen 1/25000 ölçekli planda tercihli kullanım alanı olarak belirlendiğine ilişkin hususların plan amacı doğrultusunda plan açıklama raporuna göre değerlendirilmesi ve gerekli görülen diğer hususların dava dosyasındaki diğer bilgi ve belgelerle birlikte incelenip cevaplanması amacıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde bilirkişiler Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

T.C.
İZMİR5. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/379
KARAR NO : 2019/186

Öğretim Üyeleri Prof. Dr. Kemal Meri Çubukçu, Doç. Dr. Şebnem GÖKÇEN ve Öğr. Gör. Dr. Levent Ünverdi tarafından hazırlanarak 31/10/2018 tarihinde Mahkememize sunulan **birlikli raporunda özetle;** *nyuşmazlık konusu alanın İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü sınırları içerisinde bulunduğu, plan değişikliği yapılan alanların İzmir-Seferihisar Karayolunun doğusunda yer aldığı, dava konusu alanın doğusunda Bademler Köyü'nün, kuzeyinde Çamlı Köyü'nün, güneyinde ise Ulanıy Köyü, Düzce Köyü ile Seferihisar yerleşim alanının bulunduğu, plan değişikliği yapılan alanın 4 farklı bölge oluşturduğu. (söz konusu 4 bölgenin birlikli raporunun 14. Sayfasında yer alan Harita 3 üzerinde 1,2,3,4 olarak numaralandırılmak suretiyle gösterildiği.) plan değişikliği yapılan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı, dava konusu plan değişikliği yapılan alanlarda kısmen mevzi imar planlarının onaylanmış olduğu, dava konusu plan değişikliğine ilişkin alan geneli ele alındığında, alanın büyük bir kısmının yapılaşmamış olduğu, dava konusu plan değişikliğinde "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı"na, kuzeyde "Spor Alanı" olarak ayrılan bir kısım alanın "Tercihli Kullanım Alanı"na, "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan" kullanımında kalan bir kısım alanın da benzer biçimde "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürüldüğü, dava konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği için yürürlükte bir adet üst ölçekli plan bulunduğu, bu planın, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olduğu, söz konusu planda davaya konu olan alanlar için kısmen "Kentsel Gelişme Alanı", kısmen de "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan" arazi kullanım kararı öngörüldüğü, dava konusu plan kararları incelendiğinde harita 3'de 1-3-4 rakamları ile gösterilen bölgelere ilişkin plan kararlarının üst ölçekli plan kararları ile çelişmediği, ancak 2 rakamıyla gösterilen alanda ise Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanlar plan kararının kaldırılmış olması nedeniyle bu bölge özelinde plan ölçekleri arasında bir çelişki bulunduğu, dava konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği arazi kullanım kararlarının, Harita 3'te rakamlar ile belirtilen ve alanın en güneyinde yer alan 1 no.lu alanın, en kuzeyde yer alan 4 no.lu alanın ve 4 no.lu alanın güneyinde yer alan 3 no.lu alanın üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği ilkesine" uygun olduğu, ancak Harita 3'te yer alan 2 no.lu alanın kentsel ölçekte önerilen Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan kullanımının kaldırılmış olması nedeniyle bu bölge özelinde plan kararlarının birbirleriyle çeliştiği ve "planların kademeli birlikteliği ilkesine" aykırı olduğu kanısına varıldığı, plan değişikliği yapılan alanların 4 farklı bölge oluşturduğu, bu bölgelerden en güneyde yer alan alanda (Şekil 2'de 1 no.lu bölge) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce onaylı, konut amaçlı mevzi imar planları bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bu alanların "Konut Alanı" olarak belirlendiği, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinde de bu husus gözönünde bulundurularak, Turizm Tesis Alanı'nda kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlendiği, Kuzeye doğru 2 no.lu bölgede kalan alanda Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanın kaldırıldığı ve kaldırılan alanın yerine "Tercihli Kullanım Alanı" belirlendiği, dava önce tercihlili kullanım alanı olarak belirlenmiş bir kısım alanın ise Tarım İl Müdürlüğü'nün 27.06.2013 tarih 33010 sayılı görüşü doğrultusunda "Tarım Alanı" olarak belirlendiği, 3 no.lu bölgede yer alan spor alanının bulunduğu alanda onaylı 1/1000 ölçekli mevzi imar planının olması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılırken bu plan kararlarının gözönünde bulundurularak, "Turizm Tesis Alanı"nda kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürüldüğü, 4 no.lu bölgede de benzer biçimde "Turizm Tesis Alanı"nda kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürüldüğünün görüldüğü, dava konusu plan değişikliği ile planda Turizm Tesis Alanı'nda kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenmesi sonucu, alanda bir nüfus artışı oluşacağı, alanın birbirinden bağımsız ve parçacı bir biçimde mevzi imar planları aracılığıyla gelişmiş olması nedeniyle, alanda planlanmış kamusal teknik ve sosyal altyapı alanlarının bulunmadığı ve yapılaşmış alanların da birbirleriyle bu anlamda ilişkisinin kurulmamış olduğu, bu nedenle alanda yoğunluk artıracak müdahalelerden kaçınılması gerektiği, alan çevresinde yer alan çok sayıda yapılaşmış konut alanının bulunduğu ve bölgenin de genel olarak İzmir'in düşük yoğunluklu konut gelişme aksı olarak planlanmış olduğu, alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğü'nce onaylı, konut amaçlı mevzi imar planlarının bulunduğu ve üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan uygulama hükümlerinin 7.14 maddesi ve*

T.C.
İZMİR

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/379

KARAR NO : 2019/186



1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı plan uygulama hükümlerinin 6.18 maddelerinde planlama alanı içerisinde yer alan ve mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planı kararlarının geçerli olduğunun belirtildiği, bu nedenle daha önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planlarının üst ölçekli plan kararlarının planlama ilke ve stratejilerine, bütünlüğüne ve kabullerine aykırı olmamak koşuluyla alt ölçekli planlarda gözönünde bulundurulması gerektiği, bu gerekliliğe bağlı olarak, dava konusu plan değişikliğinin temellendiği meclis kararında alanda gerekli sosyal donatı alanları ayrılması koşulunun belirtildiği, alanda artan nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal donatı ihtiyacının karşılanması koşuluyla yapılan plan değişikliğinin plan bütünlüğünü zedelemeyeceği, çevrede yer alan mevcut konut alanları da gözönüne alındığında, yapılan değişiklikte arazi kullanım kararları arasında bir çelişki oluşmayacağı, gerekçelerine bağlı olarak dava konusu Çevre Düzeni Planı değişikliğinin Şekil 2'de 1 no.lu bölge olarak gösterilen kısmının planlama ilke ve esasları ile imar mevzuatına uygun olduğu kanısına varıldığı, benzer biçimde dava konusu plan değişikliğine konu olan alanın en kuzeyinde yer alan ve Şekil 2'de 4 no.lu bölge olarak adlandırılan alanda da mevcut 1 no.lu bölgedeki kadar çok olmaya da yapılaşmış konut alanının yer aldığı görüldüğü, aynı şekilde Şekil 2'de 4 no.lu bölge olarak gösterilen kısmının planlama ilke ve esasları ile imar mevzuatına uygun olduğu kanısına varıldığı, dava konusu plan değişikliğine konu olan alanın en kuzeyinde yer alan ve Şekil 2'de 3 no.lu bölge olarak adlandırılan alanda ise mevcut planda "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" olarak belirlenmiş olan alanın küçültüldüğü ve küçültülen kısmın ise "Tercihli Kullanım Alanı" olarak tanımlandığı, dava konusu plan değişikliği ile planda "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları" kalan alanların "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenmesi sonucu, alanda bir nüfus artışı oluşacağı, alana birbirinden bağımsız ve parçacı bir biçimde mevzi imar planları yapılmış olması nedeniyle, alanda planlanmış kamusal teknik ve sosyal altyapı alanlarının bulunmadığı ve yapılaşmış alanlarında birbirleriyle bu anlamda ilişkisinin kurulmamış olduğu, bu nedenle alanda yoğunluk artıracak müdahalelerden kaçınılması gerektiği, alan ve çevresinde mevcut yapılaşmış konut alanlarının bulunmadığı, aynı zamanda batısında ve doğusunda yeşil kuşak stratejisi çerçevesinde "Tarım Alanı", "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan" ile "Orman Alanı" ve "Makilik Fundalık Alan"ların yer aldığı gözönüne alındığında, mevzi imar planında önerilen spor alanının planda öngörülen işlevini sağlayacak ve çevre kullanımlarla bütünlük oluşturacak bir "konumda" olduğu, dava konusu alanda önerilen "Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanı'nın, İzmir'in düşük yoğunluklu konut gelişme aksı olarak planlanan bölge bütününe hizmet edecek nitelikte ve kentsel ölçekte bir arazi kullanım kararı olması, bu nedenle de alansal olarak küçültülmesinin, plan bütünlüğünü zedeleyici nitelikte olacağı, geri-hestemeli planlama süreci içerisinde üst ölçekli plan kararlarının revize edilmesi noktasında önemli olan üst ölçekli plan kararlarının planlama ilke ve stratejilerine, bütünlüğüne ve kabullerine aykırı olmayacak plan kararlarının üretilmesi olduğu, bunun her türlü oluşumun üzerinde ve kamusal bir gereklilik olduğu, bu kapsamda da alan sınırları içerisinde mevzi imar planı hukuksalının plan bütünlüğünü zedeleyecek nitelikteki plan değişikliklerine bir gerekçe oluşturmayacağı, nedenlerine bağlı olarak dava konusu Çevre Düzeni Planı değişikliğinin, Şekil 2'de 3 no.lu bölge olarak gösterilen kısmının planlama ilke ve esasları ile imar mevzuatına uygun olmadığı kanısına varıldığı, dava konusu plan değişikliğine konu olan alanın kuzeyinde yer alan ve Şekil 2'de 2 no.lu bölge olarak adlandırılan alanda da mevcut planda "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan" olarak belirlenmiş olan alanın küçültüldüğü ve küçültülen kısmın benzer biçimde "Tercihli Kullanım Alanı" olarak tanımlandığı, dava konusu planda küçültülen "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan"; kentsel ölçekte hizmet sağlayan bir yeşil alan olduğu ve alansal olarak küçültülmesinin, plan bütününde öngörülen teknik ve sosyal altyapı dengesini olumsuz etkileyecek nitelikte olduğu, şekil 6 incelendiğinde, anılan park alanının kuzey-güney aksında yerleşim alanının kuşaklayan ve bir anlamda bu yönde arazi kullanım kararları (teğitüm alanları) arasında bağlantıyı sağlayan bir özellik taşıdığı görüldüğü, söz konusu park alanının bu bağlantıyı ortadan kaldıracak ve kesintive uğratacak biçimde kaldırılması, plan bütününde oluşturulan yeşil kuşak stratejisini de olumsuz etkileyeceği, bunun yanında, dava konusu planlama alanında yer alan "Bölge Parkı / Kentsel Yeşil Alan" plan kararının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da

T.C.
İZMİR

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/379

KARAR NO : 2019/186

yer alması nedeniyle dava konusu plan değişikliğinin üst ölçekli plan kararlarına nyan açısından da plan hiyerarşisine uygun olmadığı, nedenlerine bağlı olarak dava konusu Çevre Düzeni Planı değişikliğinin; Şekil 2'de 2 no.lu bölge olarak gösterilen kısmının planlama ilke ve esasları ile imar mevzuatına uygun olmadığı kamsına varıldığı, somuç olarak, üst ölçekli İzmir-Muhsa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan'ında "Kentsel Gelişme Alanları" içerisinde konut alanları ile bu alanların ihtiyacı olan teknik ve sosyal donatı alanları ve turizm alanlarının yer alabileceğinin plan uygulama hükümlerinde açıkça belirtildiği, bu çerçevede Harita 3'de 1-3-4 rakamları ile gösterilen bölgelere ilişkin plan kararlarının üst ölçekli plan kararları ile çelişmediği, ancak Harita 3'de 2 rakamıyla gösterilen alanda ise "Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanlar" plan kararının kaldırılmış olması nedeniyle bu bölge özelinde plan ölçekleri arasında bir çelişki bulunduğın ve "planların kademeli birlikteliği ilkesine" aykırı olduğn, dava konusu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2017 tarih ve 05/1138 sayılı kararı ile kabul edilen İÇDP-5169.33 işlem nolu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinin; 2 ve 3 no.lu bölgeler özelinde şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı görüş ve kanaatine yer verilmiş olup, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idare tarafından yapılan itirazlar, raporun dayandığı bilimsel veriler ışığında yerinde görülmediğinden, bilirkişi raporu Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlikte bulunmuştur.

Dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen ve Mahkememizce hükme esas alınabilecek mahiyette görülen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/09/2017 tarih ve 05.1138 sayılı kararıyla kabul edilen İÇDP-5169.33 İşlem Nolu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin; (bilirkişi raporunda işaretlenen) 2 ve 3 No'lu bölgeler yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planlama mevzuatına, plan tekniğine ve kamu yararına uyurk bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 14/02/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

| | | |
|---------------|---------------------|------------|
| Başkan | Üye | Üye |
| HASAN UZUNOVA | MUHAMMET MUSTAFA ER | TOLGA AKIN |
| 38008 | 178488 | 212461 |

YARGILAMA GİDERLERİ

| | |
|--------------------|--------------------|
| Başvurma Harcı : | 35,90 TL |
| Karar Harcı : | 35,90 TL |
| Y.D. Harcı : | 157,20 TL |
| Keşif Harcı : | 253,80 TL |
| Keşif Masrafları : | 1.890,00 TL |
| Vekalet Harcı : | 5,20 TL |
| Posta Gideri : | 250,50 TL |
| TOPLAM : | 2.628,50 TL |

