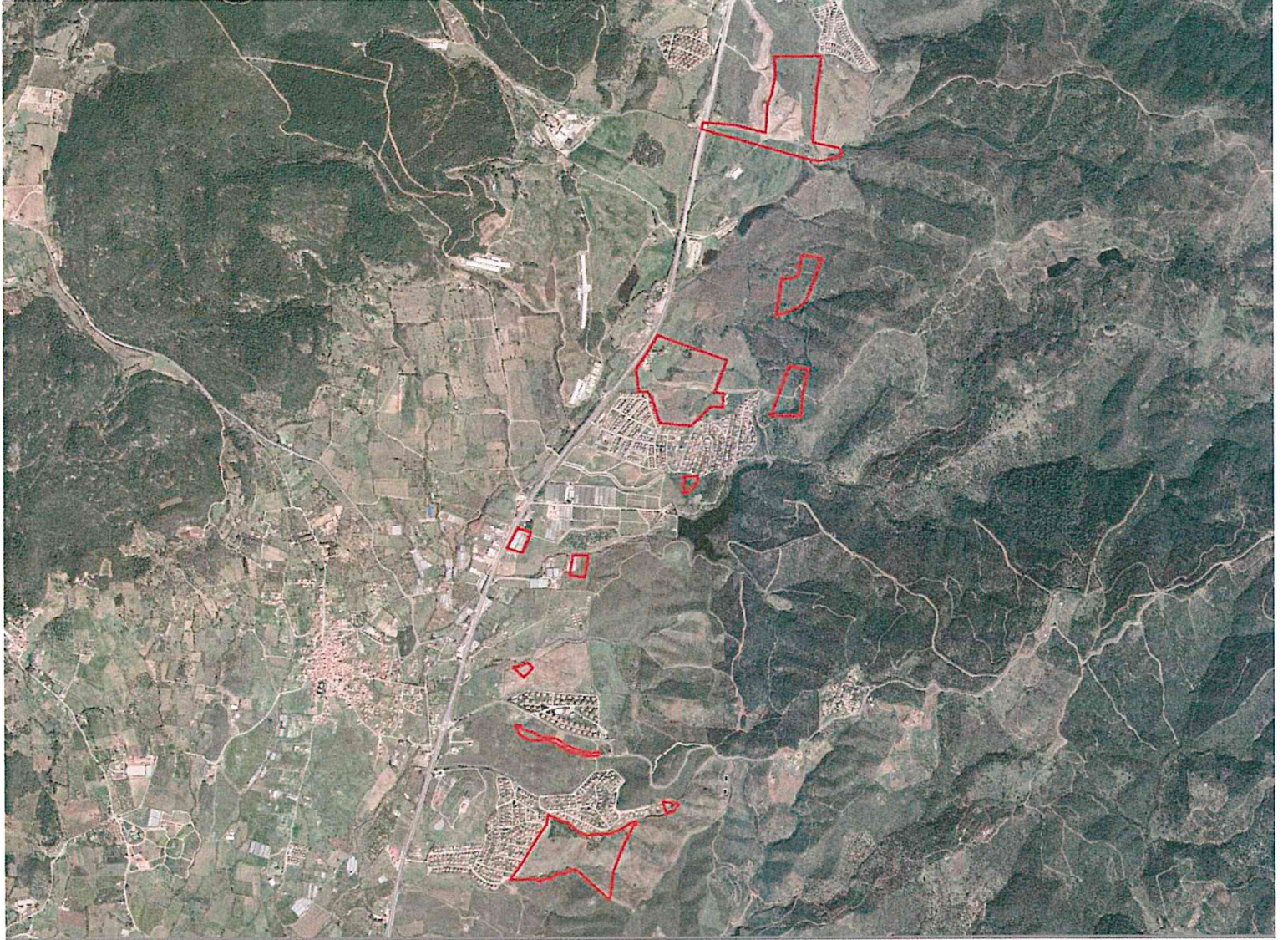




İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞİMLERİ ARASI)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR 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
(ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞİMLERİ ARASI)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Banu DAYANGAÇ

Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Dilek DİLEK

Şehir Plancısı

MAYIS 2019



İÇİNDEKİLER

HARİTALAR	iii
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:.....	1
<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu</i>	<i>1</i>
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:.....	1
<i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı.....</i>	<i>1</i>
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>	<i>2</i>
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	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.....	6
<i>HARİTA 6: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</i>	<i>HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.</i>
<i>Ek 1: İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 14.02.2019 tarih ve 2019/183 sayılı kararla sayılı Kararı.....</i>	<i>18</i>

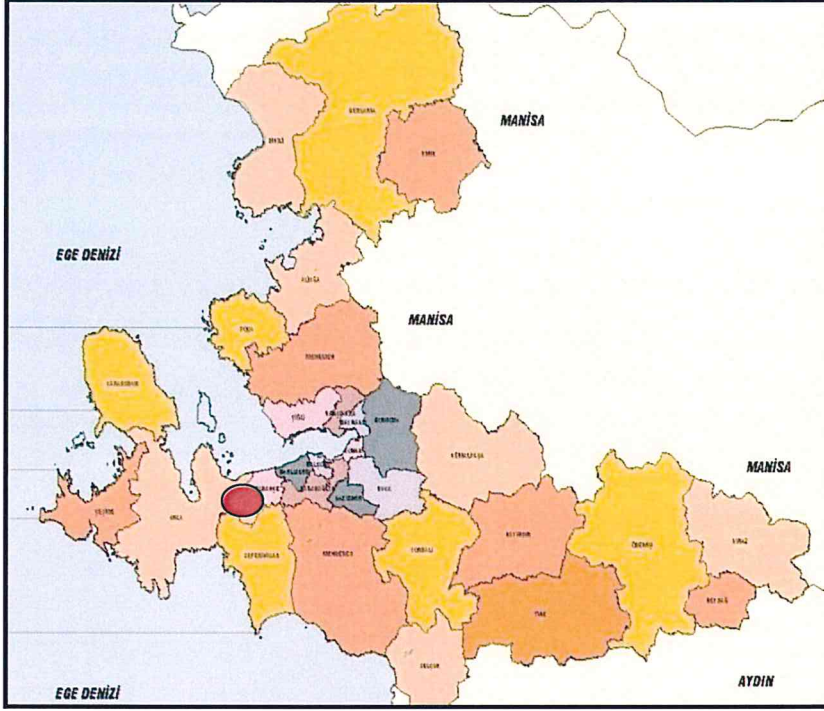
HARİTALAR

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 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....6	

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:

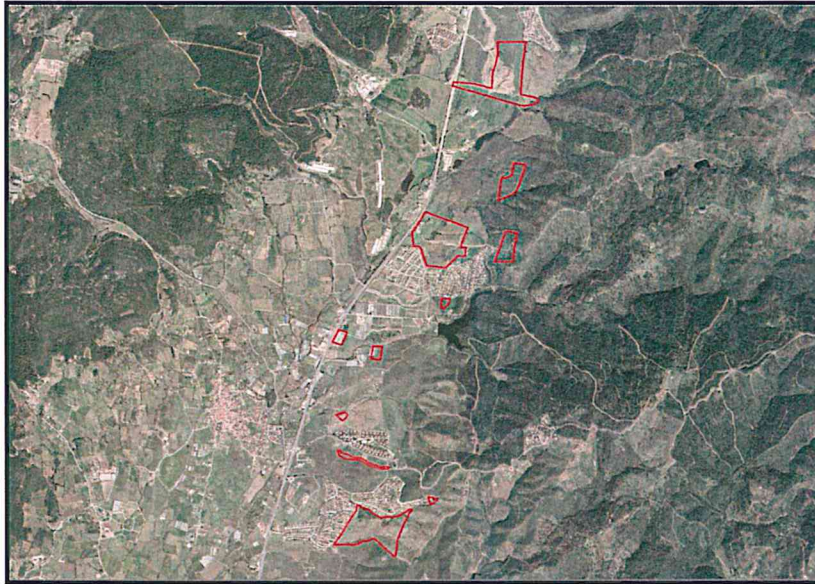
Plan değişikliği yapılan alanlar, İzmir'in batısında, kısmen Güzelbahçe İlçesi sınırları, kısmen Urla İlçesi sınırları içinde kalmaktadır.



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 üç ayrı bölgede yer almaktadır.



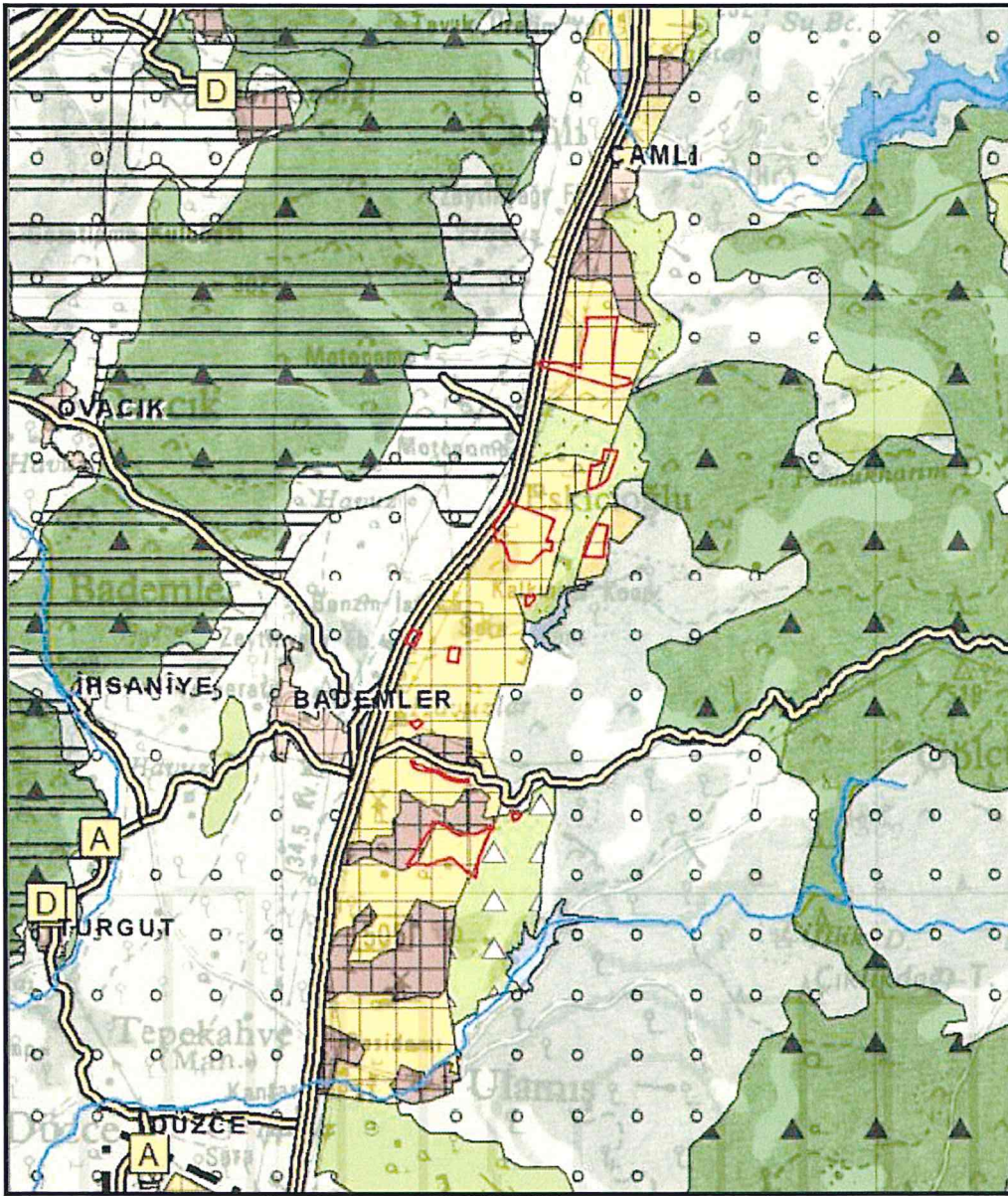
Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı

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", "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan" kullanımlarında kalmaktadır.

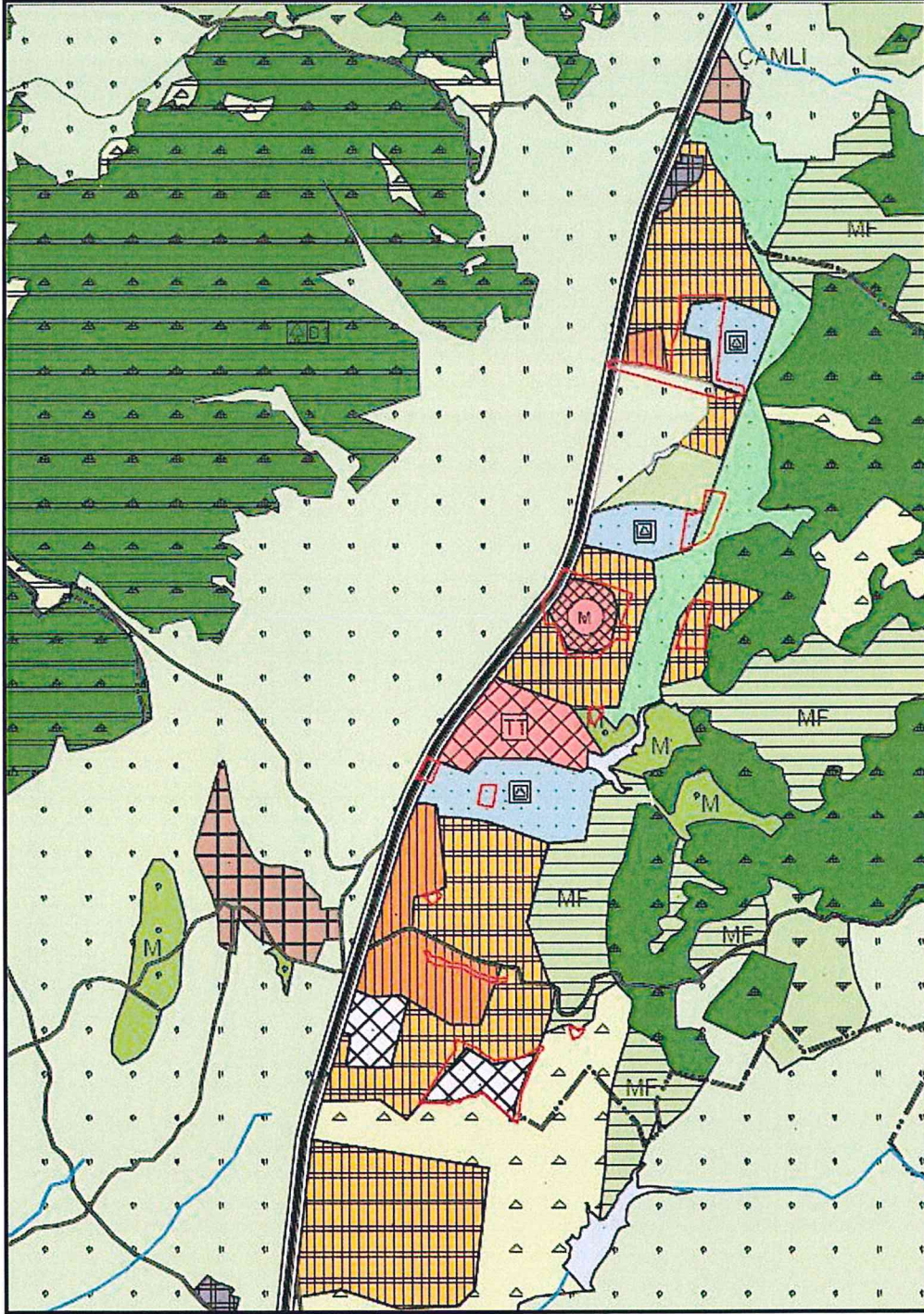
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 8.1.1.3. maddesinde; kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanlarının yer alabileceği tariflenmiştir.



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 ağırlıklı olarak "Tercihli Kullanım Alanları", "Kentsel Sosyal Altyapı Alanları", "Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" gibi kullanımların yer aldığı bölgelerde yer almaktadır.

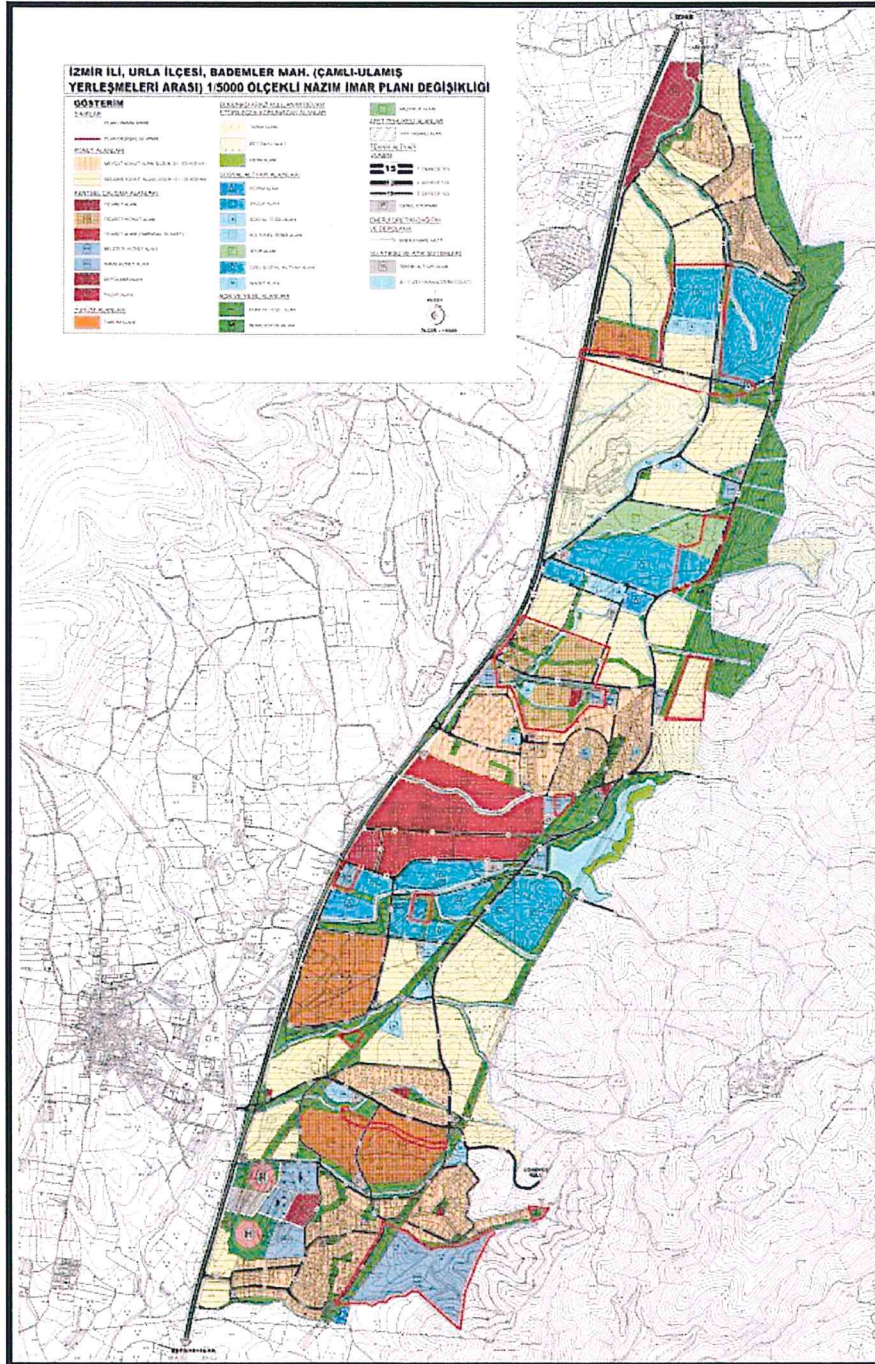


Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanları kapsayan bölgede; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan, İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Belediye Meclisimizin 17.02.2017 tarih, 05.204 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu alanlar ağırlıklı olarak; "Ticaret-Turizm-Konut Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "Özel Sosyal Altyapı Alanı", "Spor Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

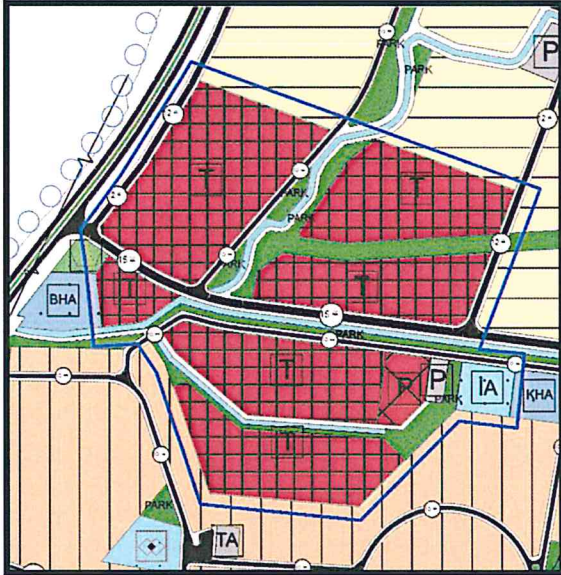
4. PLAN KARARLARI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

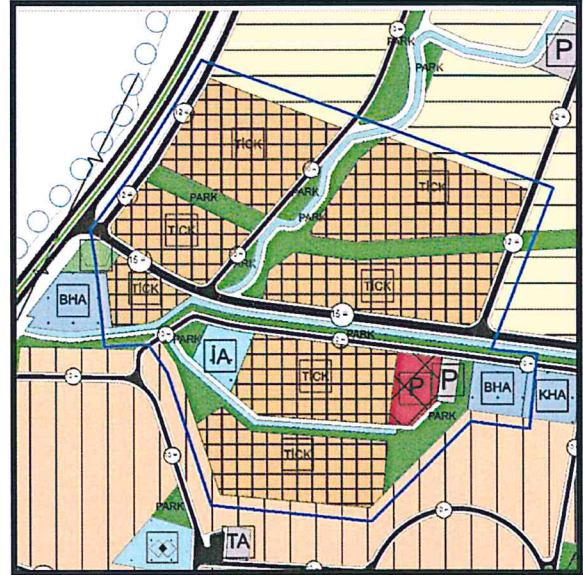
İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Belediye Meclisimizin 17.02.2017 tarih 05.204 sayılı Kararı ile uygun görülerek 13.03.2017 tarihinde onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı sürecinde yapılan itirazlardan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2017 tarih ve 05.995 sayılı, 05.996 sayılı, 05.997 sayılı, 05.998 sayılı, 05.999 sayılı ve 05.1000 sayılı Kararları ile uygun görülen itirazlar kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri 12.10.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler ile teknik ve sosyal altyapı alanlarının yerleri değiştirilmiş olup, yalnızca "Ticaret Alanı" kullanımda yer alan taşınmazların kullanım kararı "Ticaret-Konut" olarak değiştirilmiş ve ilave gelecek nüfus için gerekli yeşil alan ayrılmıştır. Ayrıca Urla Belediye Başkanlığı'nın mülkiyetinde yer alan İbadet Alanı da bu bölgeye taşınmış, Belediyenin taşınmazı ise yine Urla Belediye Başkanlığı'nın itirazı kapsamında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir.

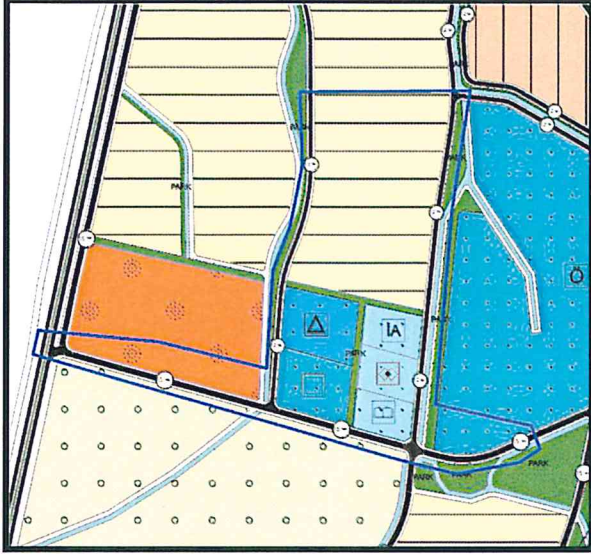


13.03.2017 Tarihinde Onaylanan Plan

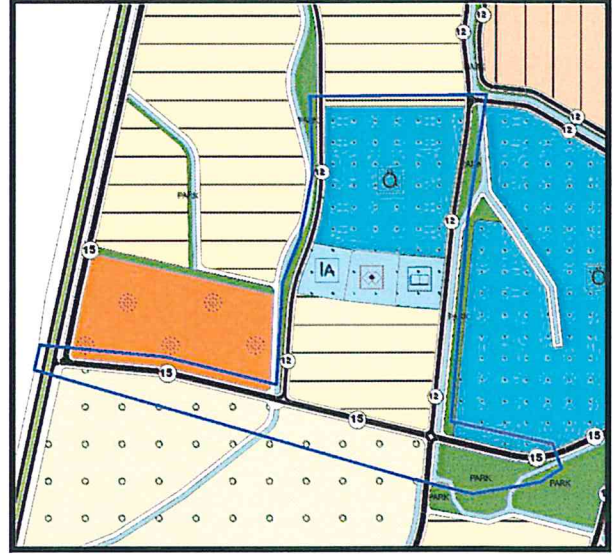


12.10.2017 Tarihinde Onaylanan Plan Değişikliği

Planda konut alanında kalan 316 parselin kullanım kararı üst ölçekli plan kararlarında olduğu gibi Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenmiş, 317 parselde yer alan konut kullanımı ile donatı alanlarının yerleri değiştirilmiş, 792 ve 603 parselden geçen 15 metrelik yol kuzeye kaydırılmıştır.



13.03.2017 Tarihinde Onaylanan Plan



12.10.2017 Tarihinde Onaylanan Plan Değişikliği

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/349 esasına kayden açılan davada 14.02.2019 tarih ve 2019/183 sayılı kararla dava konusu işlem iptal edilmiştir. Kararda; uygun görülen itirazların plan değişikliği olarak değil plan revizyonu şeklinde ele alınması gerektiği, TİCK olarak belirlenen bölgede nüfus artışı olacağı ancak bu nüfusa yönelik yalnızca yeşil alanlarda artış sağlandığı, diğer teknik ve sosyal altyapı alanlarının arttırılmadığı, özel sosyal altyapı olarak tariflenen alanlarda yer alacak donatıların mülk sahibinin tercihine bırakılmasının 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 ile güncel kurum görüşleri, uygulamaya yönelik hususlar ve bölgeye ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği önerisi dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Mahkeme kararında yer alan hususlar dikkate alınarak; "Ticaret-Konut" kullanımına dönüştürülen bölge yeniden itiraz kapsamında yapılan değişiklik öncesi kararlarına geri döndürülerek bölgenin genel kullanımı "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, bölgeye ilişkin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliklerine ilişkin İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/379 esasına kayden açılan davada verilen 14.02.2019 tarih ve 2019/186 sayılı kararda yer alan; Bölge Parkının kaldırılmasının üst ölçekli plan ile çeliştiği ifadesine ilişkin olarak, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yapılan düzenleme kapsamında, Belediyemiz mülkiyetinde kalan alanda ter alan kentsel gelişme alanı kararı rekreasyon alanı olarak değiştirilmiştir.

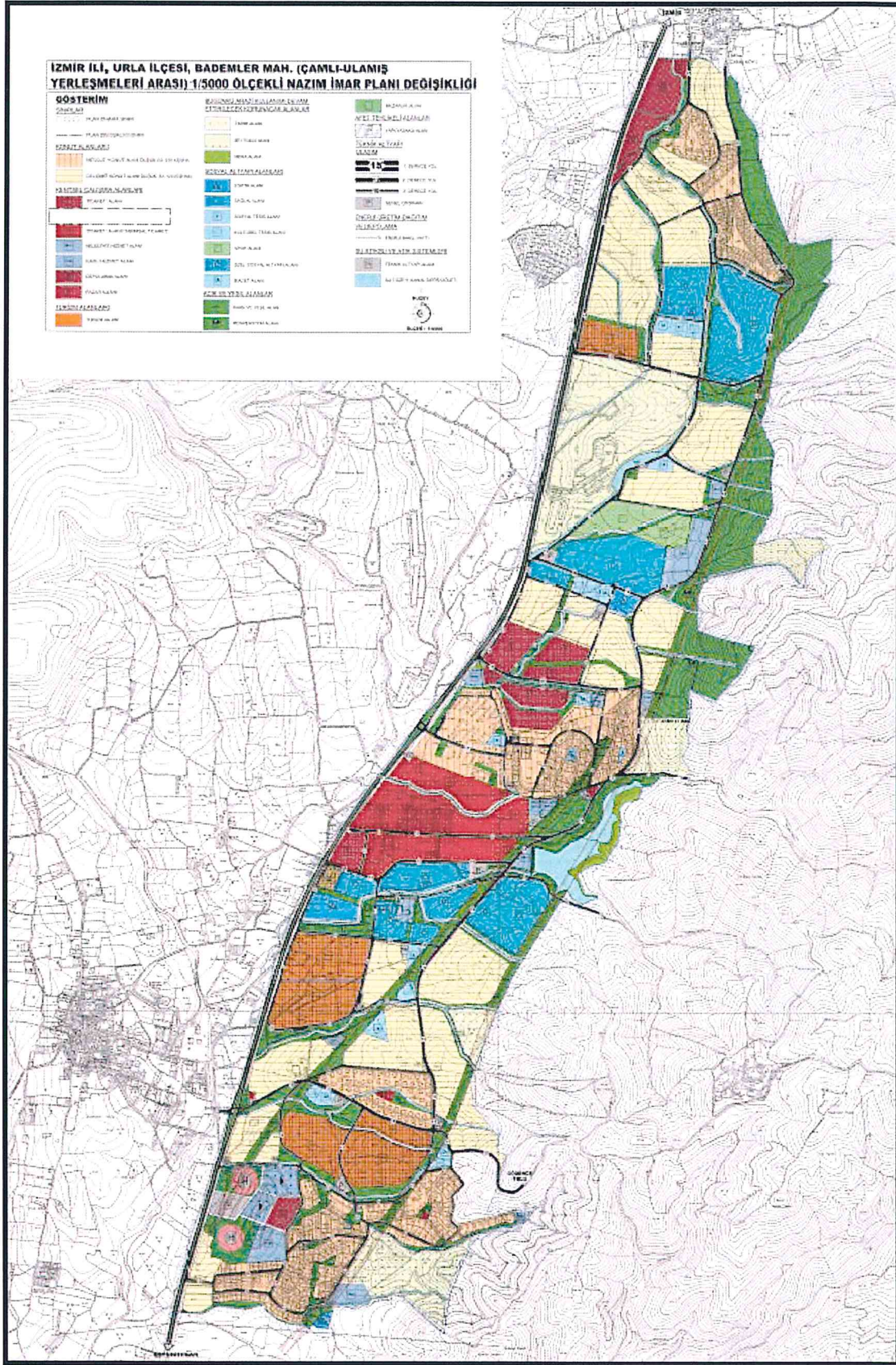
Bölgede Urla Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alınan İZSU Genel Müdürlüğü'nün 13.02.2019 tarih ve 12478 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlar kapsamında, bölgede 4 adet ilave Atıksu Arıtma Tesisleri için "Belediye Hizmet Alanı" ayrılmıştır.

Yine söz konusu İZSU görüşü kapsamında Göz Tepe'den doğan dere güzergahının yan kolu plana işlenmiştir.

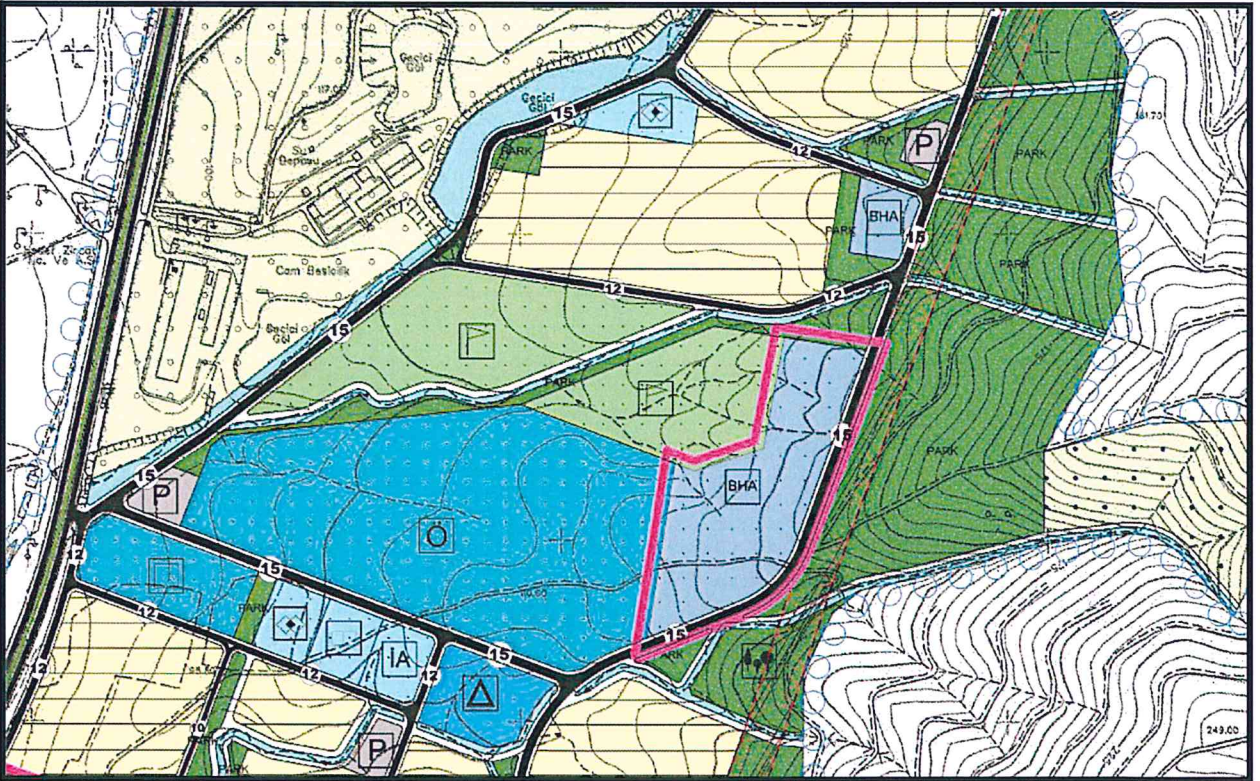
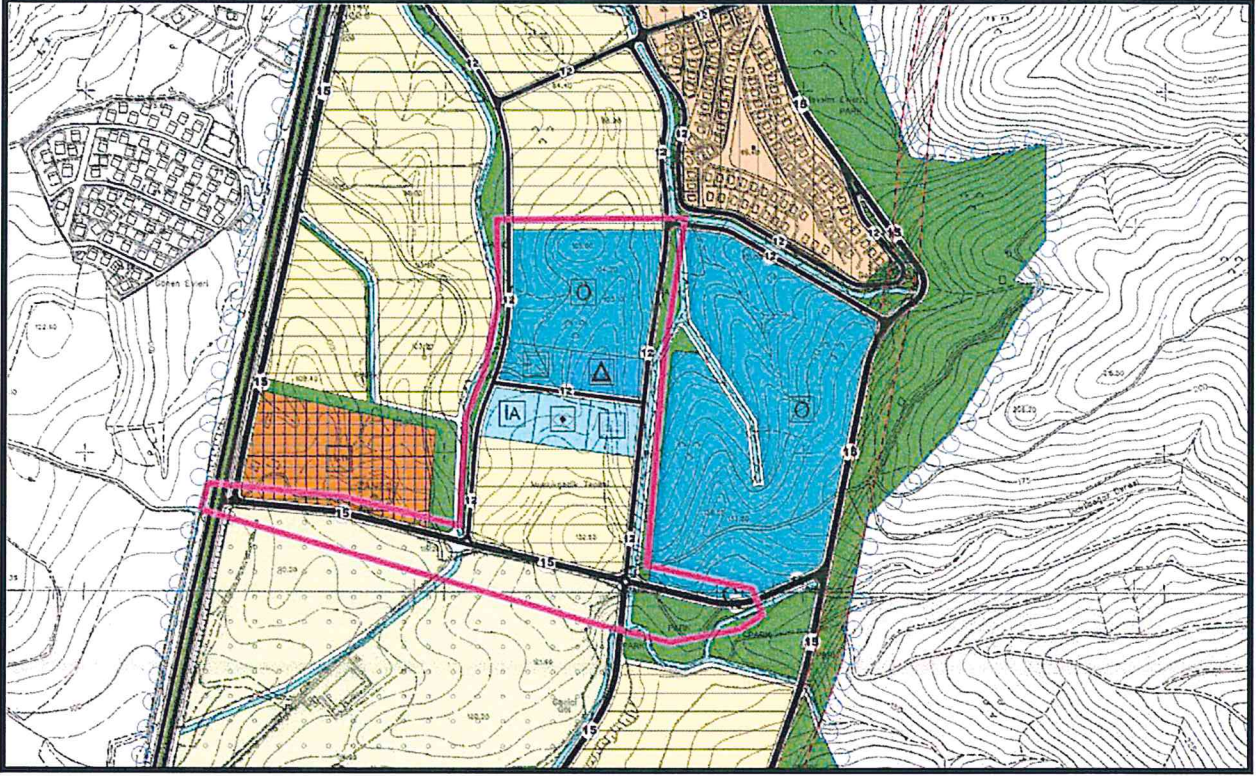
Anayol güzergahında yer alan Belediye Hizmet Alanının tek parsel sınırlarına oturması ve çevresiyle uygulamada sorun yaşanacak olması sebebiyle söz konusu taşınmazın kullanım kararı TİCK olarak belirlenerek Belediye Hizmet Alanı kullanımını uygulamanın etraftaki kullanımlarla birlikte çözümleneceği doğu bölgesine doğru kaydırılmıştır.

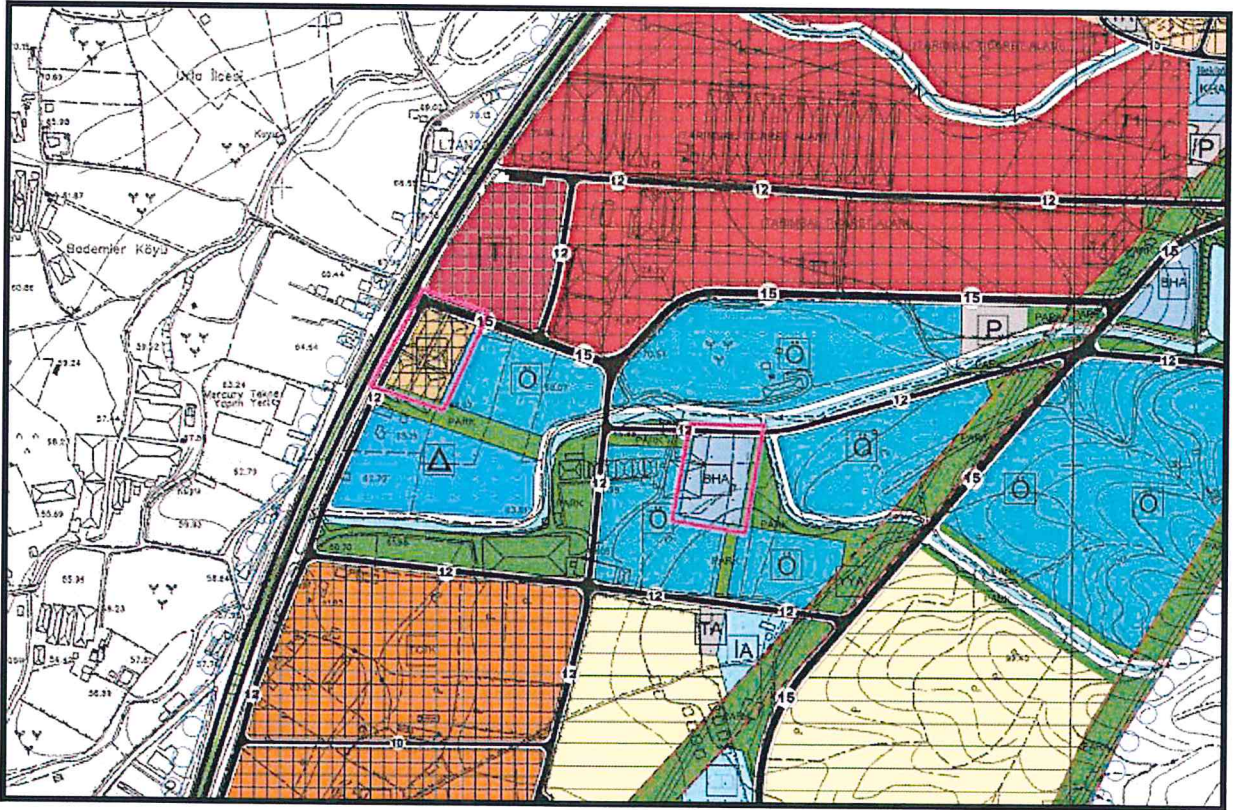
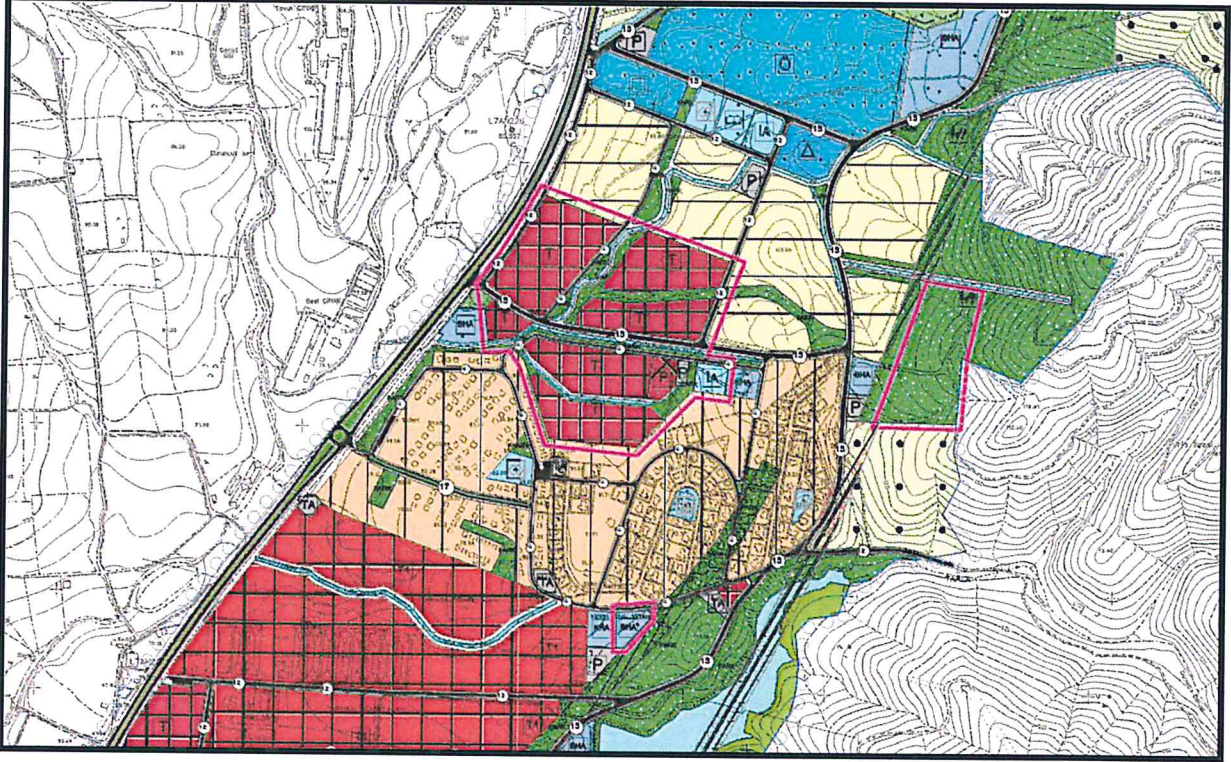
Planlama bölgesinin güney doğusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yürütülürken alınan mülga Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 27.06.2013 tarih ve 33010 sayılı görüşünde "Zeytinlik Alan" olarak tariflenen ve planda Kamu Tesis Alanı olarak belirlenen, mülkiyeti hazineye ait olan alanın bir kısmı Atıksu Arıtma Tesisleri için "Belediye Hizmet Alanı" olarak ayrılmış, yapılaşma hakkı bu alanda kullanılmış geri kalan kısmı ise "Zeytinlik Alan" olarak belirlenmiştir.

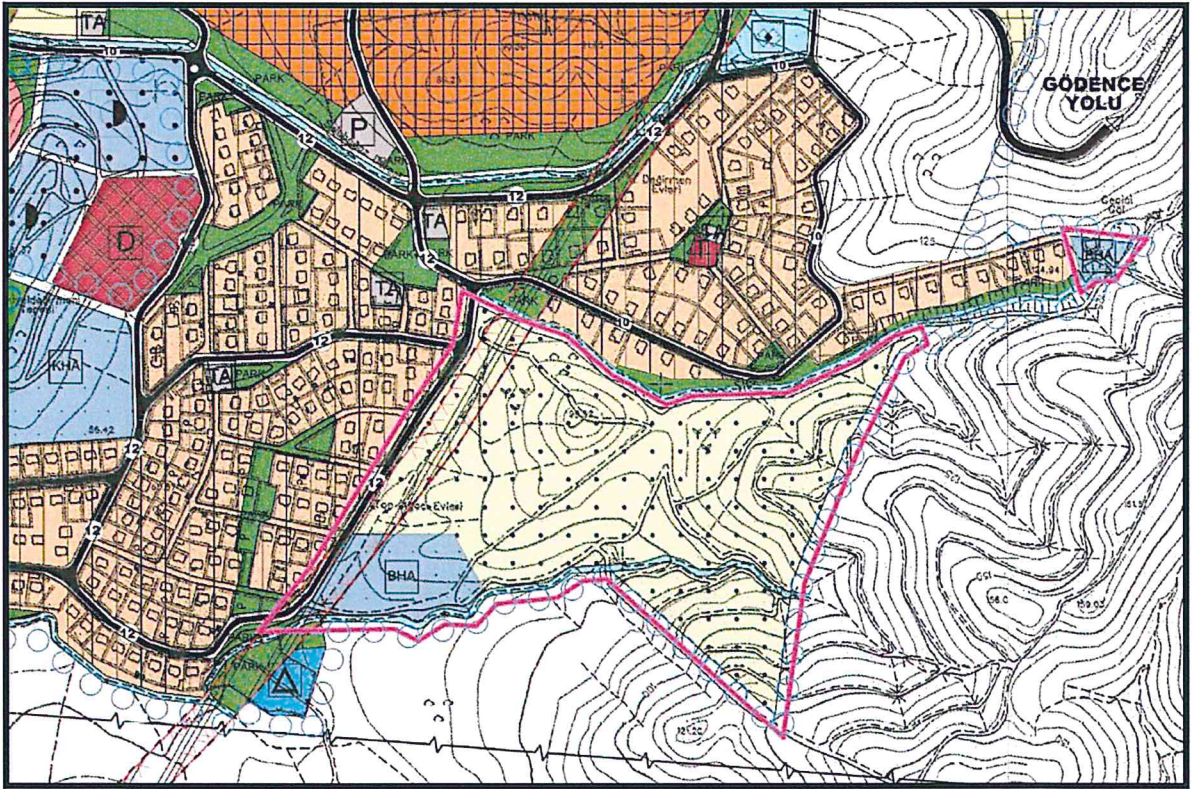
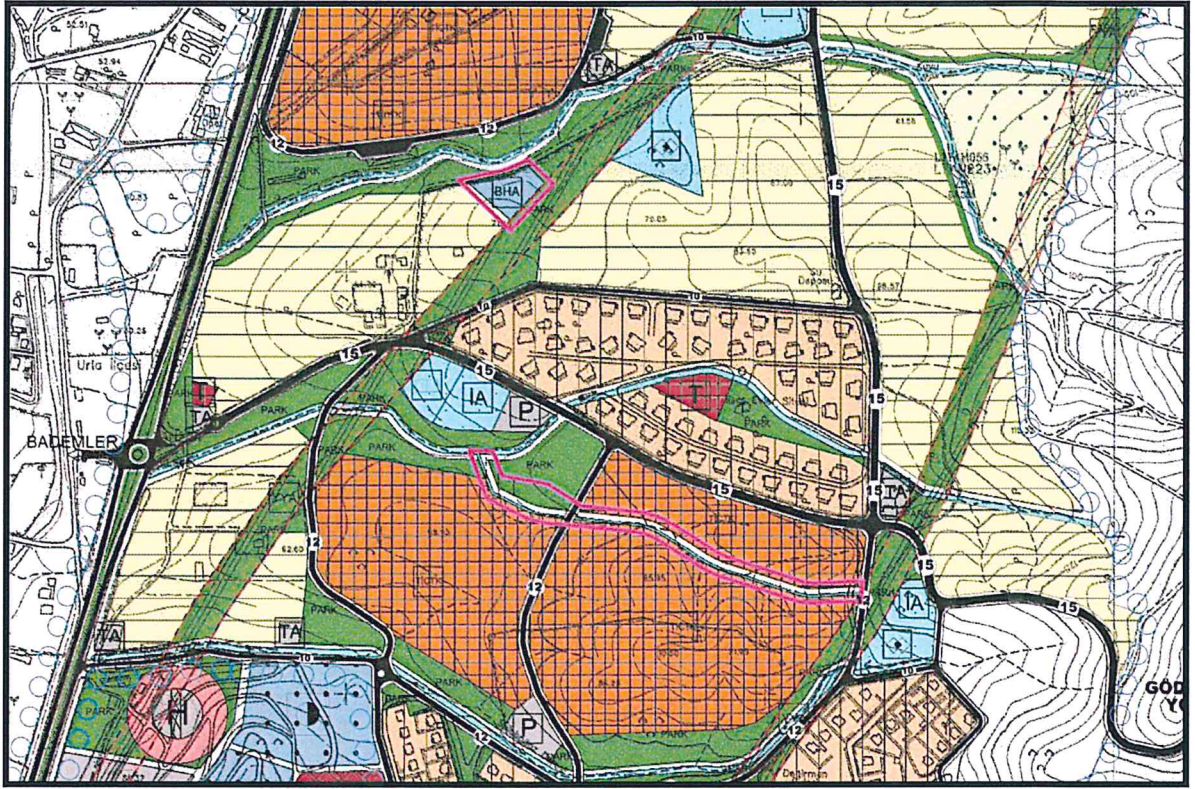
Ayrıca Plan Uygulama Hükümleri ile Gösterimlerde yapılan değişiklikler kapsamında gerekli düzenlemeler yapılmıştır.



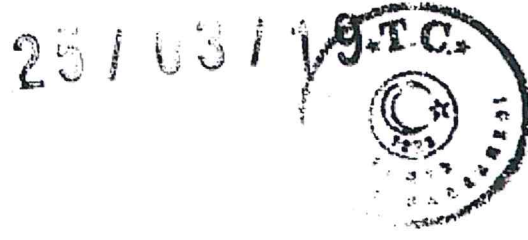
Harita 6: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.







T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2018/349
KARAR NO : 2019/183

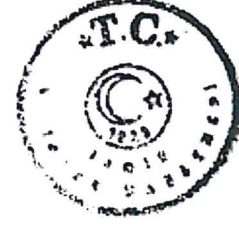
DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI GENEL BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ÖZGÜR GÜREŞÇİ- AV. GÖZDE KARAHAN

DAVALI : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : Av Ceren Uzun - Aynı YerdeİZMİR

DAVANIN ÖZETİ : İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2017 tarih ve 05.995 sayılı kararıyla kabul edilen NİP-24589 işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin; davaya konu imar planı değişikliği kapsamında yer alan birçok parselde kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararları değiştiren plan değişikliğinin aslen plan revizyonu kapsamında ele alınması ve revizyonun getirdiği mevzuattaki hükümlere tabi olması gerektiği, ancak bu hususun göz ardı edildiği, dava konusu imar planı değişikliğinin açıklama raporunda; İzmir-Seferihisar Karayolu boyunca, Çamlı-Bademler arası yaklaşık 800-1000 metre derinlik ile 565 hektarlık planlama alanında mevzuatla getirilen arazi kullanım standartlarına uyumun nasıl yapıldığı, değişik arazi kullanım biçimleri için seçilen yerlerin, erişilebilirliğin ve bunlar arasındaki fonksiyonel ilişkilerin nasıl oluşturulduğu konusunda herhangi bir bilgiye rastlanılmadığı, bu kapsamda dava konusu imar planı değişikliğinin plan revizyonuna dayanak oluşturan 2017 yılında onaylanan ilk Nazım İmar Planı ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği, imar planlarının temel ilkelerinden birisinin de kamu yararının korunması, kişiler arasında ayrımcılık yaratacak uygulamaların önüne geçilmesi olduğu, imar uygulamalarına dayanak teşkil eden planlar olan nazım imar planlarının, herhangi bir kullanım kararının ve yoğunluğun plan bütünü gözardı edilerek, herhangi bir nesnel gerçekliğe dayandırılmadan ve planlamanın eşitlikçi adalet duygularını zedeleyecek biçimde tasarlanması ve bu yönde karar üretilmesinin Anayasa başta olmak üzere, imar kanunu, yönetmelik hükümlerine ve planlama tekniklerine aykırılık teşkil ettiği, bu kapsamda revizyona konu planların eğitim, sağlık, sosyal tesis, kültürel tesis, spor alanı tanımlarına uygun kullanımların ve yapılaşmaların olabileceği alanların, ayrıca birçok notasyon altında tekrar belirlendiğinin, dava konusu imar planı değişikliği ile; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında, özel açık ve kapalı spor tesisleri ile özel oyun alanları plan notasyonlarının geliştirilmesi ve bunların uygulanabilirliğinin olanaklı olmadığının açık olduğu, nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde mekânsal, sosyal ve ekonomik analizlerin yapılması ve bu analiz sonuçlarının raporda yer alması ve bu analizlere, katılımcıların görüşlerine dayanarak gerekçeli olarak plan kararlarının nasıl oluşturulunun raporlanması gerektiği, dava konusu imar planı değişikliği raporunda bu tür bilgilerin yer almadığı, "Özel Sosyal Altyapı Alanı" kullanımı kararının içeriksizleştirildiğinin görüldüğü ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacının iddiasının aksine arazi standartlarına uyumun, değişik arazi türlerine erişilebilirliğin, arazi kullanım standartlarına uyumun üzerinde değişiklik yapılan İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı raporunda yer aldığı, planlama alanında yer alan

T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2018/349
KARAR NO : 2019/183

gerek kamusal, gerek özel sosyal ve teknik altyapı alanlarının bölgede yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyacının üzerinde, bölgesel hizmet verme kapasitesinde olduğundan, alana bu kapasitede ilave bir nüfus gelmesinin ve yapılan diğer düzenlemelerin planın genel kurgusunu bozacak nitelik taşımadığı, dava konusu plan değişikliği ile yalnızca iki bölgede plan değişikliği yapıldığı, bu değişikliklerin hiçbirinin planın bütününe etkileyecek nitelikte olmadığı, söz konusu düzenlemeler ile teknik ve sosyal altyapı alanlarının yerlerinin değiştirildiği, yalnızca "Ticaret Alanı" kullanımında kalan parsellerin itirazlarının uygun bulunup, "Ticaret-Turizm-Konut" olarak değişikliğe gidildiği, bu bölge açısından ilave bir nüfus getirildiği, anılan itirazın, ilave gelecek nüfus için gerekli donatı alanlarının ayrılması koşulu ile uygun bulunduğu, bu kapsamda, %90 oranında konut olması koşulu gözönünde bulundurularak, ilave nüfus hesabı yapıldığı ve buna göre yeşil alan ayrıldığı, dava konusu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin hukuka, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

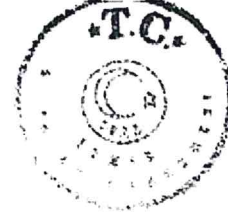
Karar veren İzmir 5. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2017 tarih ve 05.995 sayılı kararıyla kabul edilen NİP-24589 işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde: "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlemiş olarak çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." şeklinde nazım ve uygulama imar planlarının tanımları yapılmıştır.

Yukarıda yer alan hükümlere göre, nazım imar planları, halihazır haritalar üzerine çizilen ve ticaret, sanayi, konut gibi bölgelerle iskan bakımından yoğun veya seyrek bölgeleri ve iskana elverişli, iskana elverişli olmayan veya iskana izin verilmeyen bölgeleri, topografik özelliklerden faydalanma konularını, ulaşım sistemlerini ve bu gibi ana hatları göstermek suretiyle arazi parçalarının kullanma şekillerini belirleyen planlar, uygulama imar planları ise, varsa kadastral durumu da işlenmiş halihazır haritaların üzerlerine nazım plan esaslarına göre çizilen ve yol, yapı adası ve muhtelif bölgelerin detayları ile inşaat nizamlarını ve uygulama için gerekli bilgileri içeren planlardır. Alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine ve kararlarına uyumlu olması zorunludur.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni



T.C.
İZMİR

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/349

KARAR NO : 2019/183

(Çamlı-Ulaşmış Yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/02/2017 tarih ve 05.204 sayılı kararıyla onaylanarak 06/04/2017-08/05/2017 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, anılan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi neticesinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/08/2017 tarih ve 05.995, 05.996, 05.997, 05.998, 05.999 ve 05.1000 sayılı kararları ile uygun görülen itirazlar üzerine anılan planda düzenlemeler yapılarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2017 tarih ve 05.995 sayılı kararı ile kabul edilerek, Başkanlık Makamınca 12/10/2017 tarihinde onaylandığı, anılan plan değişikliğinin 30/10/2017-30/11/2017 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, davacı tarafından askı süresi içerisinde yapılan itirazın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/12/2017 tarih ve 05.1447 sayılı kararı ile reddedilmesi üzerine İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2017 tarih ve 05.995 sayılı kararıyla kabul edilen NİP-24589 işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda; uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için dava konusu plan değişikliğinin üst ölçekli planlara, şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına, planlama tekniklerine ve kamu yararına uygun olarak yapılıp yapılmadığı, önceki plana yapılan itirazlar üzerine hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin amacı doğrultusunda; belli adalara yönelik özel etaplama sınırları getirilmiş olup olmadığı, bunun bir zorunluluktan kaynaklanıp kaynaklanmadığı, tarım ve ticaret-konut kullanım kararlarındaki değişiklik sebebiyle kent bütününe hizmet eden donatı alanı ihtiyacına yönelik yapı ve nüfus yoğunluğuna göre yeşil alan, park kullanım kararlarının doğru belirlenip belirlenmediği ile arazi kullanım türleri arasındaki fonksiyonel ilişkinin nasıl sağlandığına 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 Öğretim Üyeleri Prof. Dr. Kemal Mert Çubukçu, Doç. Dr. Şebnem GÖKÇEN ve Öğr. Gör. Dr. Levent Ünverdi tarafından hazırlanarak 31/10/2018 tarihinde Mahkememize sunulan **bilirkişi raporunda özetle;** *uyuşmazlık 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 Ulaşmış Köyü, Düzce Köyü ile Seferihisar yerleşim alanının bulunduğu, Plan değişikliği yapılan alanın 2 farklı bölge oluşturduğu, 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, söz konusu plan değişikliğine dayanak olan itirazların 2 alanda konumlandığının anlaşıldığı, 1 nolu alanın Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kuzeyinde kalan ve bilirkişi raporunda Harita 1 ve 2'de 1 no ile gösterilen alan olduğu, 2 nolu alanın Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının görece olarak ortasında kalan ve Harita 1 ve 2 de 2 no ile gösterilen alan olduğu, dava konusu plan değişikliği ile; 1 nolu alanda; planda 15 metrelik taşıt yolunun 792 ve 603 no.lu parselleri koruyacak biçimde kuzeye doğru kaydırıldığı, bu değişiklikle 15 metrelik yolun kuzeyinde kalan "Turizm Tesis Alanı'nın*

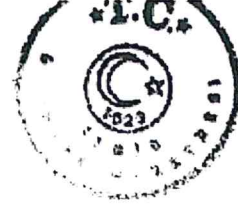
T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2018/349

KARAR NO : 2019/183

küçüldüğü, bu yola bağlanan 12 metrelik taşıy yolunun doğusunda kalan "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın kuzeye doğru kaydırıldığı, bu kaydırma sırasında boşalan alanın "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlendiği, kaydırma işlemi sonrasında "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın korunduğu, ancak "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı"nın yerine "Özel Sosyal Altyapı Alanı" tanımlandığı, 2 no.lu alanda ise: planda "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanın "Ticaret + Konut (TICK)" alanına dönüştürüldüğü, yine bu değişiklikte yürürlükteki planda "İbadet Alanı" olarak tanımlanan alanın batıya kaydırıldığı, buna karşın mevcutta "İbadet Alanı" olarak tanımlanan alanın ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlendiğinin görüldüğü, dava konusu plan değişikliği için yürürlükte iki adet üst ölçekli plan bulunduğuna, bu planların, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı olduğu, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında davaya konu olan alanlar için "Kentsel Gelişme Alanı" plan kararının öngörüldüğü, dava konusu plan kararları incelendiğinde plan kararlarının üst ölçekli plan kararları ile çelişmediği ve "Planların Kademeli Birlikeliği İlkesine" uygun olduğu kanısına varıldığı, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, davaya konu olan planlama alanlarından (bilirkişi raporunda belirtilen) Harita 3 ve 4'de 2 no.lu alanda kalan kısımların "2. ve 3. Derece Merkezler" olarak tanımlanan alanda kaldığı, harita 3 ve 4'de 1 no.lu alanda kalan kısmın ise; "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı, dava konusu plan değişikliğinin arazi kullanım kararları kapsamında ele alındığında da, "2. ve 3. Derece Merkezler" kullanım kararı altında konut alanları ile "Tercihli Kullanım Alanı" altında da turizm ve konut yapılaşmaları ile kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanlarının yer alabileceğinin görüldüğü, dolayısıyla, dava konusu plan değişikliği kararlarının üst ölçekli 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları ve plan uygulama hükümleri ile çelişmediği, 17.02.2017 tarih ve 05.204 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yönelik itirazların plan değişiklikleri aracılığıyla değil, plan kararlarının bütün olarak ele alındığı plan revizyonu ile çözümlenmesi gerektiği, planlama ilke ve esasları ile mevzuatın da bunu öngördüğü, bu gerekçelerle Harita 2'de 1 ve 2 no ile gösterilen alanlarda yapılan dava konusu plan değişikliğinin bu kapsamda planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata uygun olmadığı, dava konusu plan değişikliğini gerekli ve zorunlu kılacak kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçeler bulunmaması nedeniyle, yapılan plan değişikliğinin bu kapsamda planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata uygun olmadığı, plan notlarında TICK alanlarında yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli planlarda belirleneceğinin belirtilmiş olması, plan açıklama raporunda, davalı idarenin savunma dilekçesinde ifade ettiği yeşil alan arışının neye göre yapıldığının açıkça ortaya konulmamış olması, Tablo 1 ve Tablo 2 'de verilen değerlerin plan değişikliği onama sınırları içerisinde mi, yoksa plan bütünündeki değişiklikleri mi içerdiğinin belirtilmemiş olması nedenleriyle alanda oluşacak toplam inşaat alanı ve ilave nüfusun hesaplanmadığı, ancak, plan tekniği ve yasal mevzuat gereği bu ayrıntıların herhangi bir yoruma yer vermeyecek açıklıkta plan açıklama raporunda belirtilmiş ve ortaya konulmuş olması gerektiği, buna karşın dava konusu plan değişikliği açıklama raporunda bu ayrıntıların yer almadığının görüldüğü, bu eksikliğin planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata aykırılık gösterdiği, dava konusu plan değişikliğine ilişkin



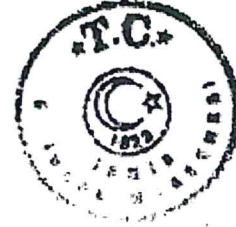
T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/349

KARAR NO : 2019/183

olarak Harita 2'de 2 no ile gösterilen alan sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanların arazi kullanım kararının "Ticaret + Konut Alanı (TICK)"na dönüştürülmesi sonucu alanda ilave nüfus yaratılmış olmasına karşın, bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarından yalnızca "Park Alanı"nın planlanmış olması, diğer sosyal ve teknik altyapı alanlarında ise herhangi bir artış sağlanmaması nedeniyle; dava konusu işlemin (bölünmüş raporunda) Harita 2'de 2 no ile gösterilen alana ilişkin kısmının planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönermeliği'nin 26. maddesinde belirtilen hususlara aykırı olduğu kanısına varıldığı, alanın kuzeyinde yer alan ve Harita 2'de 1 no ile gösterilen alanda ise; planda 15 metrelik taşıt yolunun 792 ve 603 no.lu parselleri koruyacak biçimde kuzeye doğru kaydırıldığı, bu değişiklik ile 15 metrelik taşıt yolunun kuzeyinde kalan "Turizm Tesis Alanı"nın küçüldüğü, bu yola bağlanan 12 metrelik taşıt yolunun doğusunda kalan "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın kuzeye doğru kaydırıldığı, bu kaydırma sırasında boşalan alanın "Gelişme Konut Alanı" olarak belirlendiği, kaydırma işlemi sonrasında "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın korunduğu, ancak "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı"nın yerine "Özel Sosyal Altyapı Alanı" tanımlandığı, 15 metrelik taşıt yolunun 792 ve 603 sayılı parsellerin mülkiyet sınırını dikkate alacak biçimde kuzeye doğru kaydırılmasındaki temel gerekçenin Mahkeme kararları olduğu ve aynı zamanda söz konusu alanın "Tarım Alanı" niteliğinin korunduğunun anlaşıldığı, söz konusu 15 metrelik taşıt yolunun kuzeye doğru kaydırılmasının, alanın tarımsal niteliği ve parsel üzerinde mevcutta tarımsal faaliyetlerin sürdürülmekte olduğu gözönüne alındığında, planlama ilke ve esasları ile çelişmediği, harita 2'de 1 no ile gösterilen alanda "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın kuzeye doğru kaydırılması ve bu kaydırma işlemi sonrasında "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın korunmasına karşın, "Eğitim Alanı" ve "Sağlık Alanı"nın yerine "Özel Sosyal Altyapı Alanı" tanımlanmasının kamu yararı amaçlı bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak açıklanmamış olması, kamusal nitelikteki "Eğitim Alanı" ve "Sağlık Alanı"nın kaldırılarak "Özel Sosyal Altyapı Alanı" içerisinde gösterilmiş olmasına karşın, "Özel Sosyal Altyapı Alanı" lejanti altında planlanan alanlarda, hangi sosyal altyapı alanının yer alacağına mülk sahipleri ya da yatırımcıların talebine bağlı olarak belirlenmesinin plan bütünlüğünde kurulan dengeleri zedeleyici nitelikte olduğu gerekçelerine dayalı olarak, dava konusu plan değişikliğinin (bölünmüş raporunda) Harita 2'de 1 no ile gösterilen kısmının planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı kanısına varıldığı, **sonuç olarak**; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan tek değişikliğin dava konusu plan değişikliği olmadığı, dava konusu plan değişikliği yapılan alanların, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda değişiklik gerektirmeyen türden değişiklikleri kapsadığı, 14.08.2017 tarih ve 05.991 ile 05.987 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na itirazda bulunan parsellerin talebine ilişkin olarak; "turizm alanından gelişme konut alanı veya ticaret-turizm-konut alanına dönüştürülmesinin gerekli sosyal donatı alanları ayrılması koşuluyla prensipte uygun olduğuna, ancak konunun öncelikle 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölge bütününde düzenlenmesi gerektiğine karar verildiğinin" belirtildiği, dolayısıyla bu değişikliklerin bir kısmının alanda yeni sosyal donatı alanları ayrılmasını gerekli kılacak türden, yani plan kararlarının bütünde ve yeniden ele alınmasını gerektirecek türden değişiklikler olduğu, bu

T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ



ESAS NO : 2018/349
KARAR NO : 2019/183

nedenle planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuat gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na yönelik itirazların plan değişiklikleri aracılığıyla değil, plan kararlarının bütünü olarak ele alındığı plan revizyonu ile çözümlenmesi gerektiği, bu kapsamda dava konusu plan değişikliğinin planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata uygun olmadığı, dava konusu plan değişikliğini gerekli ve zorunlu kılacak kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçeler bulunmaması nedeniyle, yapılan plan değişikliğinin bu kapsamda planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata uygun olmadığı, TİCK alanlarında yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli planlarda belirleneceğinin belirtilmiş olması, plan açıklama raporunda, davalı idarenin savunma dilekçesinde ifade ettiği yeşil alan artışının neye göre yapıldığını açıkça ortaya konulmamış olması, plan açıklama raporunda yer alan Tablo 1 ve Tablo 2 'de verilen değerlerin plan değişikliği onama sınırları içerisinde mi, yoksa plan bütünündeki değişiklikleri mi içerdiğinin belirtilmemiş olması, ancak, plan tekniği ve yasal mevzuat gereği bu ayrıntıların herhangi bir yoruma yer vermeyecek açıklıkta plan açıklama raporunda belirtilmiş ve ortaya konulmuş olması gerektiği, bu kapsamda dava konusu plan değişikliğinin planlama ilke ve esasları ile yasal mevzuata aykırılık gösterdiği, plan değişikliği onama sınırları içerisinde yalnızca yeşil alan miktarının artırılmış olduğu, ilave nüfusun ihtiyacı olan diğer teknik ve sosyal donatı alanlarında ise artış sağlanmadığı, ancak; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde yer alan hükümler gereği artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının (tüm teknik ve sosyal donatı alanlarının) standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere plan değişikliği yapılan alan sınırları içerisinde ayrılması gerektiği, bu kapsamda dava konusu plan değişikliğine ilişkin olarak (bilirkişi raporunda) Harita 2'de 2 no ile gösterilen alan sınırları içerisinde "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanların arazi kullanım kararının "Ticaret + Konut Alanı (TICK)"na dönüştürülmesi sonucu alanda ilave nüfus yaratılmış olmasına karşın, bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarından yalnızca "Park Alanı"nın planlanmış olması, diğer sosyal ve teknik altyapı alanlarında ise herhangi bir artış sağlanmaması nedenleriyle; dava konusu işlemin (bilirkişi raporunda) Harita 2'de 2 no ile gösterilen alana ilişkin kısmının planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde belirtilen hususlara aykırı olduğu, (bilirkişi raporunda) Harita 2'de 1 no ile gösterilen alanda "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın kuzeye doğru kaydırılması ve bu kaydırma işlemi sonrasında "İbadet Alanı", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı"nın korunmasına karşın, "Eğitim Alanı" ve "Sağlık Alanı"nın yerine "Özel Sosyal Altyapı Alanı" tanımlanmasının kamu yararı amaçlı bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayalı olarak açıklanmamış olması, kamusal nitelikteki "Eğitim Alanı" ve "Sağlık Alanı"nın kaldırılarak "Özel Sosyal Altyapı Alanı" içerisinde gösterilmiş olmasına karşın, "Özel Sosyal Altyapı Alanı" lejantı altında planlanan alanlarda, hangi sosyal altyapı alanının yer alacağına mülk sahipleri ya da yatırımcıların talebine bağlı olarak belirlenmesinin plan bütünlüğünde kurulan dengeleri zedeleyici nitelikte olduğu gerekçelerine dayalı olarak, dava konusu plan değişikliğinin (bilirkişi raporunda) Harita 2'de 1 no ile gösterilen kısmının planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı, nedenlerine bağlı olarak dava konusu İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi'ni de kapsayan alanda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2017 tarih ve 05/995 sayılı kararı ile kabul edilen NİP-24589 işlem no.lu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı görüş ve

T.C.
İZMİR
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/349
KARAR NO : 2019/183

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 12/10/2017 tarih ve 05.995 sayılı kararıyla kabul edilen NİP-24589 işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planlama mevzuatına, plan tekniğine ve kamu yararı uyarlık 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
HASAN UZUNOVA
38008

Üye
MUHAMMET MUSTAFA
ER
178488

Üye
TOLGA AKIN
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 :	260,00 TL
TOPLAM :	2.638,00 TL

