



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



**TORBALI İLÇESİ, TEPEKÖY MAHALLESİ,
165 ADA, 21 VE 22 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



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



**TORBALI İLÇESİ, TEPEKÖY MAHALLESİ,
165 ADA, 21 VE 22 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Banu DAYANGAÇ

Mehmet DAĞLI

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Y. Şehir Plancısı

AĞUSTOS 2019

İÇİNDEKİLER

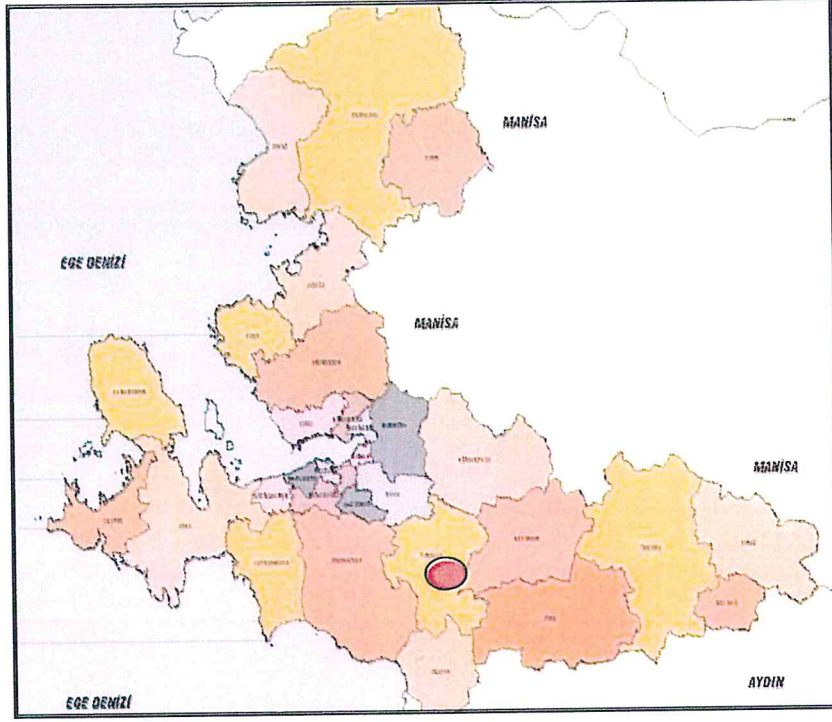
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:.....	2
<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu</i>	2
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:.....	2
<i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı</i>	2
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	3
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
<i>Harita 3:Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	3
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
<i>Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	4
3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU.....	5
<i>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU</i>	5
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6
<i>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</i>	6
<i>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI, MÜLGA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</i>	6
4. PLAN KARARLARI	7
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	7
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	7
<i>HARİTA 8: PLANLAMA ALANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</i>	7
Ek: Mahkeme Kararı	8

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:

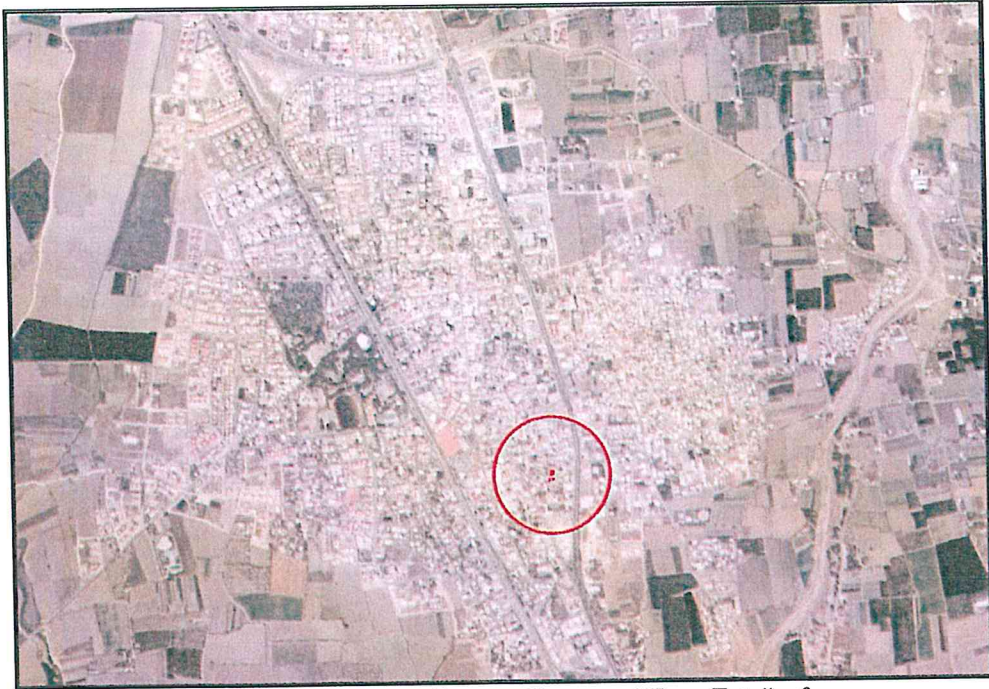
Plan değişikliği yapılan alan, İzmir'in güney aksında, Torbalı İlçe Merkezinde yer almaktadır.



Harita 1: Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alan; Torbalı İlçe Merkezinin güney kesiminde, Tepeköy Mahallesi, 165 Ada 21 ve 22 sayılı taşınmazların bulunduğu bölgeyi kapsayan alandır.

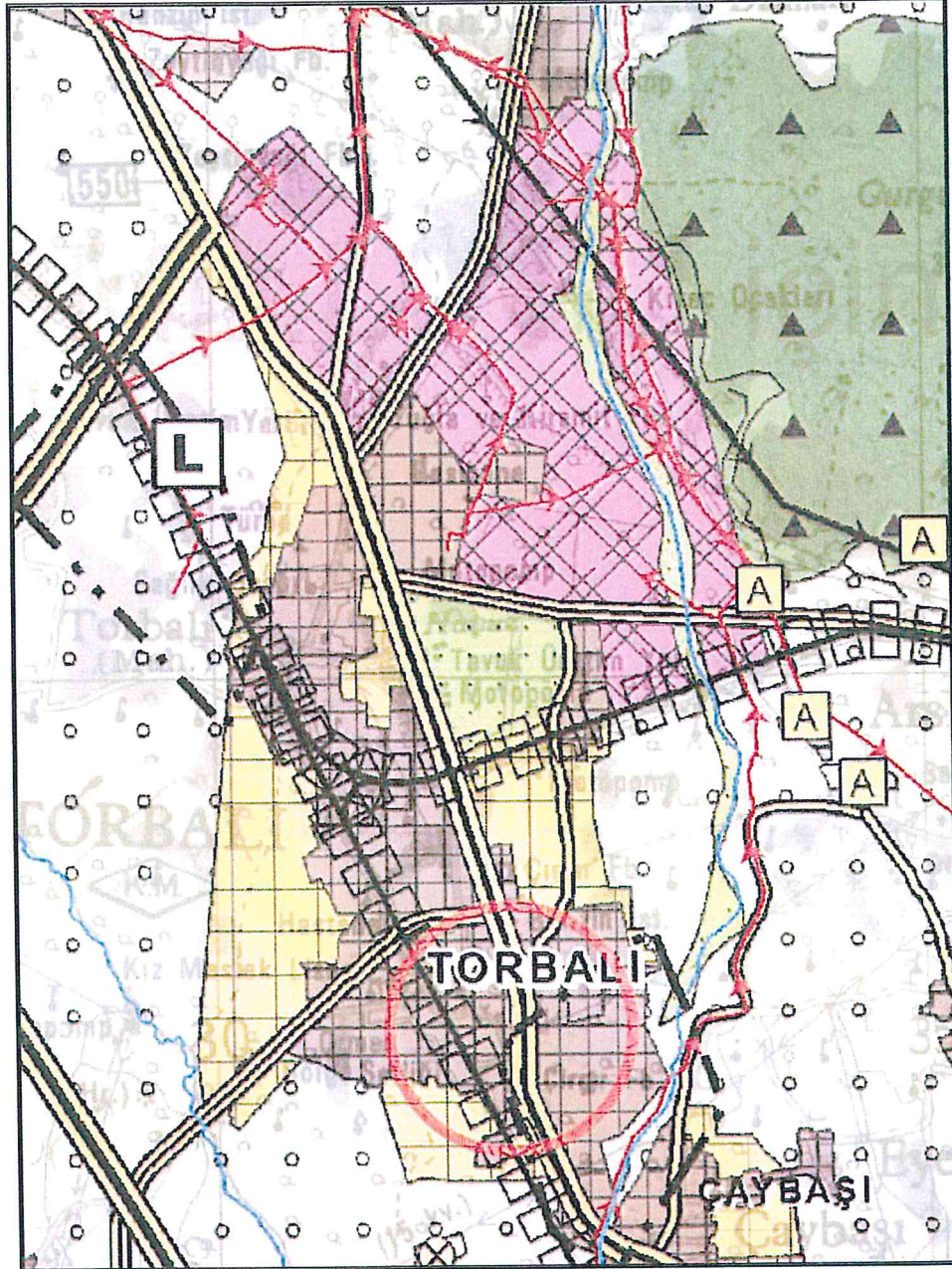


Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu taşınmazların yar aldığı alan; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

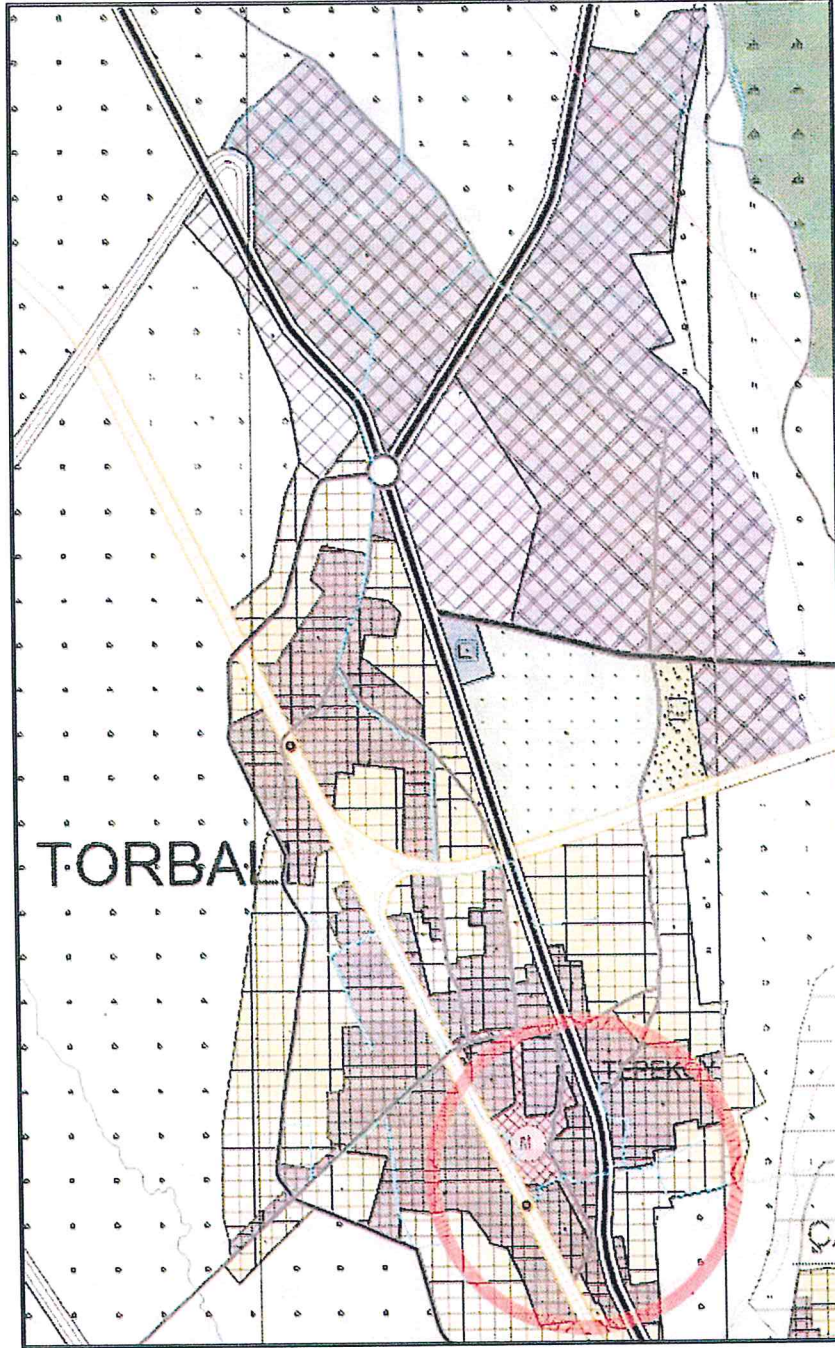


Harita 3:Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu taşınmazların yar aldığı alan; 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 "Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanlar" kullanımında yer almaktadır.



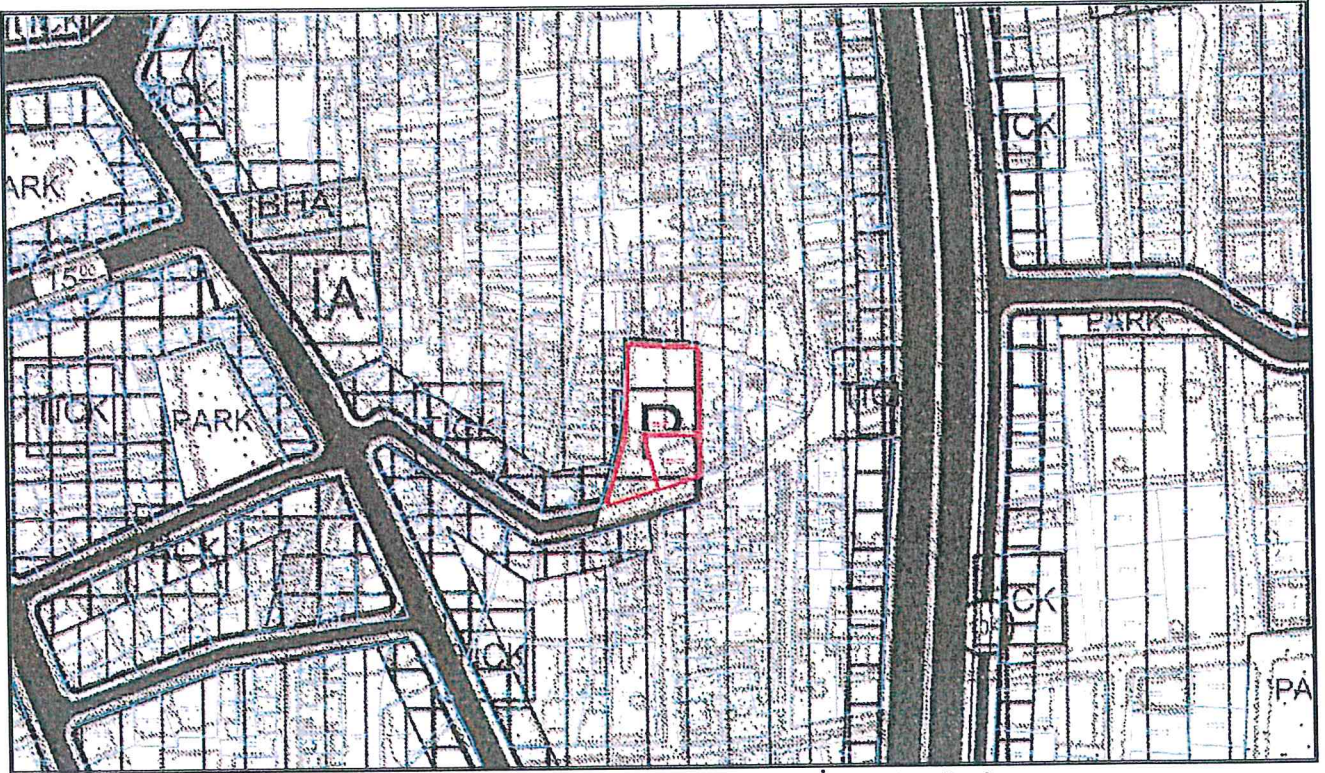
Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda söz konusu parseller “Genel Otopark” olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan kararına 135 Sayılı Torbalı Tarım Kredi Kooperatifi tarafından itirazda bulunulmuş, ancak itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2017 tarihli ve 05.895 sayılı meclis kararı ile uygun görülmemiştir.



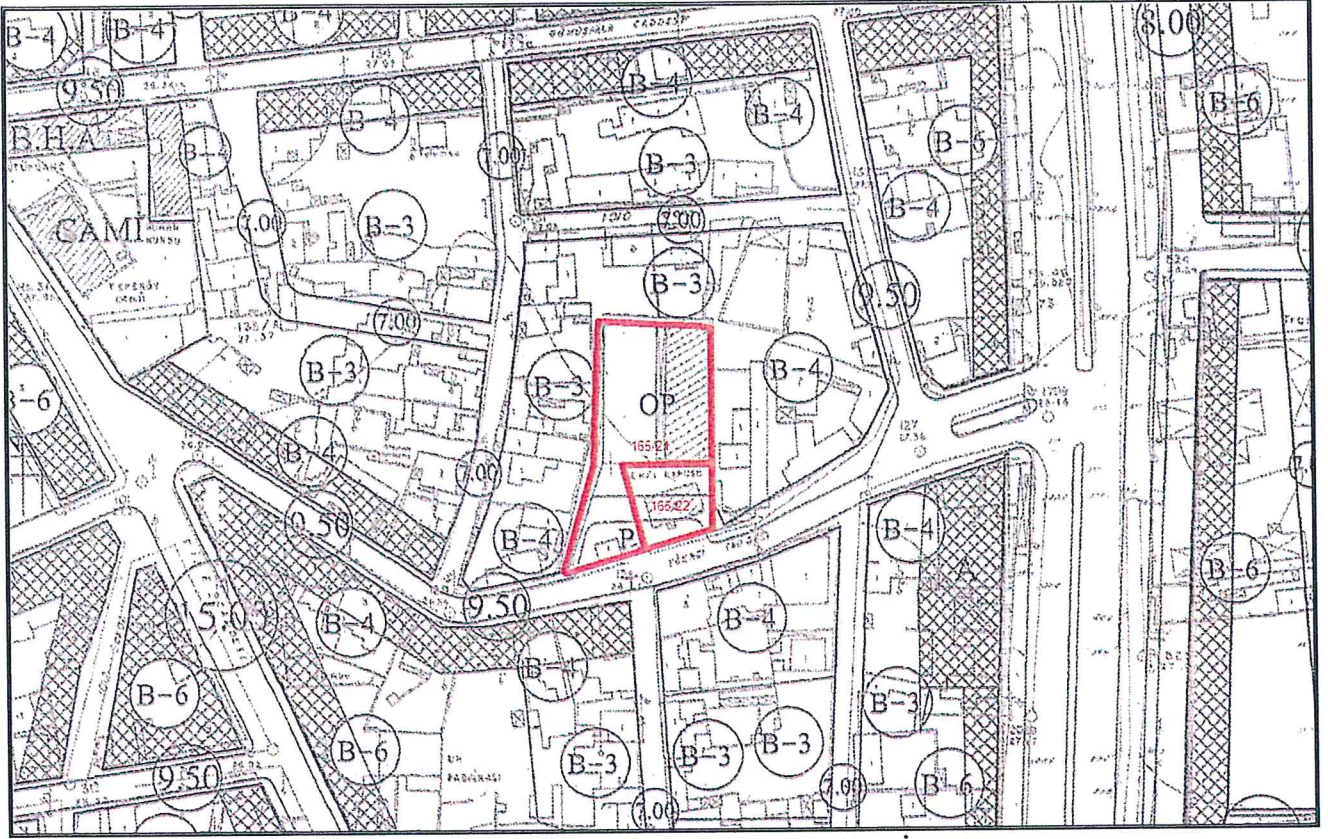
Harita 5: Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunun, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 167 ada, 21 ve 22 sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali talebi ile 135 Sayılı Torbalı Tarım Kredi Kooperatif tarafından İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2017/1417 esasına kayden dava açılmış ve 13/02/2019 tarih, 2019/179 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

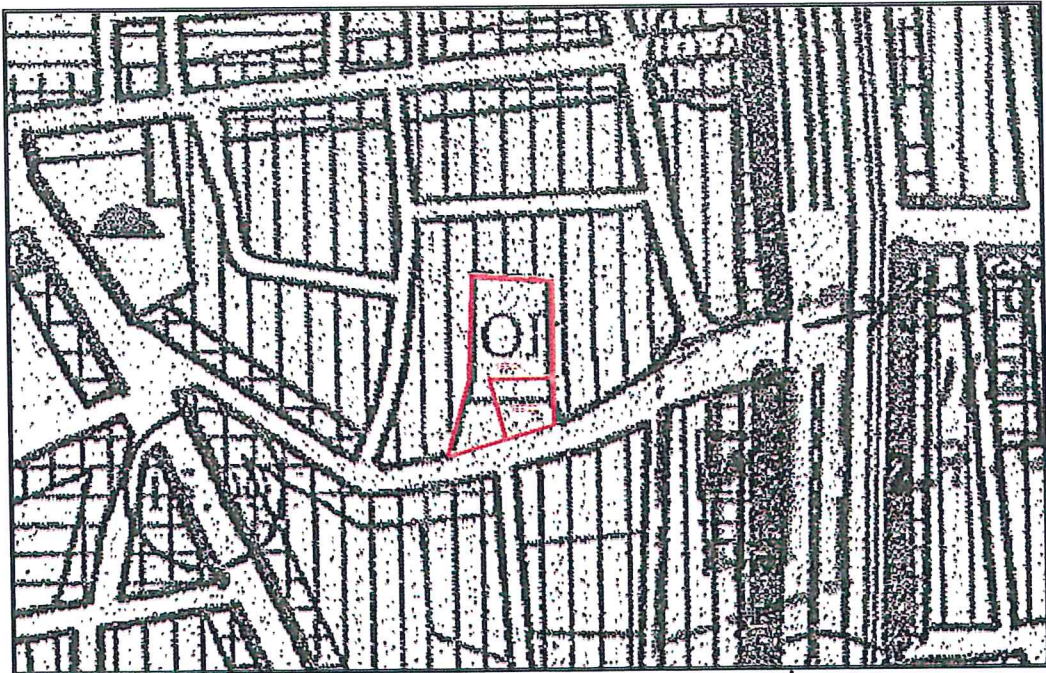
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parseller; Torbalı Belediye Meclisi'nin 12.07.2004 tarihli kararı ile onaylı Mülga 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Genel Otoparklar" plan kararındadır.



Harita 6: Planlama Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita 7: Planlama Alanı, Mülga 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLAN KARARLARI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunun, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 167 ada, 21 ve 22 sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali talebi ile 135 Sayılı Torbalı Tarım Kredi Kooperatif tarafından İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2017/1417 esasına kayden açılan davada, 13/02/2019 tarih, 2019/179 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Söz konusu Mahkeme Kararında dava konusu İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 167 ada, 21 ve 22 sayılı taşınmazlara ilişkin mevcut plan kararları gözetilerek oluşturulan Genel Otoparklar plan kararının gerek büyüklük gerekse yer seçimi yönünden şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatına aykırı olmadığı, ancak Torbalı 135 nolu Tepeköy Tarım Kredi Kooperatifinin aktif kullanımında bulunan davaya konu parsellerde kooperatifin yönelik plan kararı oluşturulmasının üst ölçekli planlarda yer alan tarımı destekleyici plan notlarının alt ölçekli planlarda da devam ettirilmesini sağlayacağı, bu nedenle alanın mevcut binalar gözetilerek kısmen Genel Otoparklar, kısmen Kamu Hizmet Alanı olarak düzenlenmesinin uygun olacağı yönünde karar alınmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi ile; 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda tamamı "Genel Otopark" kullanımına ayrılan, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 167 ada, 21 ve 22 parseller, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 13/02/2019 tarih ve 2019/179 sayılı kararı ve içeriğinde belirtilen kullanımlar ile mevcut yapılar dikkate alınarak "Kamu Hizmet Alanı" ve "Genel Otopark" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan Değişikliği ile Mahkeme Kararı doğrultusunda mevcutta bulunan lojman yapısı ve deponun korunması amacı ile parsellerin bir kısmı "Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş, parsellerin batı kısmı ise bölgenin ihtiyacı olan ve başka alanlardan karşılanması mümkün olmayan otopark ihtiyacı gözetilerek "Genel Otopark" olarak belirlenmiştir.



Harita 8: Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Kurumun Kayıt Tarihi ve Sayısı: 12.03.2019-39359

T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

11/03/19

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

DAVACI : 135 SAYILI TORBALI TARIM KREDİ KOOP.
VEKİLLERİ : AV. ERDİNÇ MUTLU KIRCA
AV. HASAN AKGÜN
Tarım Kredi Kooperatifleri İzmir Bölge Müdürlüğü Gazi
Bulvarı No:67-Çankaya Konak/İZMİR

DAVALI : 1- TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. TUĞBA SAVCI
AV. BORA SARTAN
Tepeköy Mah. Atatürk Meydanı No:1 Torbalı Belediyesi
Torbalı/İZMİR

DAVALI : 2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ORHAN AKDER
AV. ELVAN AŞÇIBAŞI
İzmir Büyük Şehir Belediyesi 1.Hukuk Müşavirliği
Cumhuriyet Bulv. No:1 Konak/İZMİR

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna' itirazın reddedilmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2017 tarih ve 05.895 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir İli Torbalı İlçesi Tepeköy Mahallesi 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na askı süresinde yapılan itirazın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile talebin sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olması gerekçesi ile reddedildiği, kooperatife ait olan ve kendi ortaklarının ihtiyaçlarına cevap vermekte güçlük çeken hizmet binası ve depoların yenilenme ihtiyacı olduğu, Tarım Kredi Kooperatiflerinin 1581 sayılı Yasa kapsamında kurulmuş olan 153 yıllık geçmişe sahip olan kurumlar olduğu, dava konusu alanın "depo" olarak kullanıldığı ve dava konusu plan kararlarının kurumun verdiği hizmeti aksatacak nitelikte olduğu, ortakların ve çiftçilerin 50 yıldır aşına oldukları yerin otopark alanına dönüştürülmesinin kooperatifçilik hizmetlerini olumsuz yönde etkileyeceği, tarım kredi kooperatiflerinin verdiği hizmetin kamu hizmeti niteliğinde olduğu iddia edilerek iptali istenilmektedir.

DAVALI TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ: Usule ilişkin olarak davanın İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yöneltilmesi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise, dava konusu imar planı kararına ilişkin olarak Torbalı Belediye Başkanlığı'nın yetkisinin bulunmadığı, dava konusu plan kararlarının üst ölçekli plan kararları ile çelişmediğini, Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun yasal zayıf oranları dikkate alınarak düzenlenebileceği, dava konusu parselin "genel otopark alanı" olarak belirlenmesinin planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

DAVALI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule ilişkin olarak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali istemi ile dava açmanın hukukten mümkün olmadığını, bu neden ile davanın süre yönünden reddinin gerektiği, esasa ilişkin olarak ise, dava konusu parsellerin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Genel Otopark" olarak düzenlenmiş olduğu, imar planında önceki plan kararlarında öngörölmüş olan sosyal ve teknik donatı alanlarının korunmuş olduğu, imar planı kararlarının üst ölçekli plan kararlarına uygun olduğu, imar planı kararları ile alanda kamuya ayrılmış olan sosyal ve teknik donatı alanlarının artırılmış olduğu, Uygulama İmar Planı'nın Plan Notları'nda uygulamaya ilişkin detaylı hükümler bulunduğu, imar planının hazırlanmasında gerekli analiz çalışmalarının tamamlanmış olduğu, bu neden ile önceki planlardan gelen sosyal donatı alanlarının korunmaya çalışıldığı, üst ölçekli planlarda yer alan hedef ve ilkelerin alt ölçekli planda detaylandırılarak sürdürüldüğü belirtilerek davanın reddine karar verilmesi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 2. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görölmeyerek işin esasına geçildi.

Dava, İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna itirazın reddedilmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2017 tarih ve 05.895 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın İzmir İli Torbalı İlçesi Tepeköy Mahallesi 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali istemi ile açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, "Nazım İmar Planları": varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gibi hususları gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasında esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan planlar, "**Uygulama İmar Planları**" ise; nazım imar planları 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 planlar olarak tanımlanmış ve planlar arasındaki hiyerarşik sıralama vurgulanmış, **6. maddesinde**; planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, **8. maddesinde de**: planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde-ise, "Nazım imar planının, mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı", "Uygulama imar planının, nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırımı çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade edeceği belirtilmiştir.

6. maddesinde de; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliklilik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. ..." hükmü yer almıştır.

14.06.2014 tarihinde 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. maddesinde;** imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla, planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi amacıyla Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılacağı düzenlenmiştir.

İmar planları, ülke, bölge ve kent verilerine göre kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkının iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

yasalarda öngörülen yöntemlerle değiştirilebilir, kısmen veya tamamen iptal edilebilir. Ancak, bu değişiklik ya da iptallerin de, kişisel menfaatten ziyade, hizmet gereği ve kamu yararı kriterleri bakımından hukuka uygun olup olmadıklarının yargı denetimine tabi olduğu idare hukukunun bilinen ilkelerindedir.

Dosyanın incelenmesinden; dava konusu parselleri de kapsayan alanda 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı Torbalı Belediye Meclisi kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu uygun görüldüğü, 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile dava konusu parselleri de kapsayan alanda Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun uygun görüldüğü, söz konusu plan revizyonunun 06.04.2017 - 08.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı, davacı kooperatif tarafından 28.04.2017 tarihli dilekçe ile Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlar yönünden itiraz edildiği, Torbalı Belediye Başkanlığının 28.04.2017 tarih ve E.9877/7390 sayılı yazısı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ilişkin itirazın gönderildiği, 04.07.2017 tarih ve 05.895 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na yapılan itirazın " 152 ada 12 parselle ilişkin "Belediye Hizmet Alanı" plan kararının "Kamu Hizmet Alanı" olarak değiştirilmesine; "Genel Otopark Alanı" plan kararının "Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenmesi talebinin ise sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olması" gerekçesi ile reddedilmesi üzerine; İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna itirazın reddedilmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2017 tarih ve 05.895 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir İli Torbalı İlçesi Tepeköy Mahallesi 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali istemi ile görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Bakılan davada, dava konusu İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna itirazın reddedilmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2017 tarih ve 05.895 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının planların kademeliği birlikteliğine, şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olup olmadığına teknik yönden incelenmesi amacıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde, konunun uzmanı bilirkişiler Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim görevlileri Prof. Dr. Kemal Mert Çubukçu, Doç. Dr. Şebnem Gökçen ve Öğr. Gör. Dr. Levent Ünverdi tarafından hazırlanarak Mahkememize sunulan **bilirkişi raporunda özetle**; "Dava konusu parsellerin Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi sınırları içerisinde; İsmetpaşa Caddesi'nin yaklaşık 135 m. doğusunda, Aydın Caddesi'nin yaklaşık 115 m. batısında, 4559. Sokak'ın kuzeyinde 4559. Sokak'a cepheli şekilde konumlandığı, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü kayıtlarına göre 21 parselin 1.343.00 m2 büyüklükte ve "bahçeli tarım kredi kooperatifi deposu ve müştemilatı" vasfında; 22 parselin 377.00 m2 büyüklükte ve "alt katta mağazası olan 3 katlı kargir apartman" vasfında olduğu, dava konusu 21 parsel üzerinde 135 sayılı Tepeköy Tarım Kredi Kooperatifi'ne ait depo yapısının; 22 parsel üzerinde 135 sayılı Tepeköy Tarım Kredi Kooperatifi'ne ait lojman ve hizmet yapısının bulunduğu,dava konusu parselleri de kapsayan alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın onaylandığı 12.07.2004 tarihi sonrasında 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları yürürlüğe girdiği,üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alt ölçekli plan



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

kararlarının revize edilmesinin imar mevzuatı gereği olduğu kadar şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarının da gereği olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu'nda yaklaşık 1700 ha. yakın büyüklüğündeki planlama alanını da kapsayan alan için hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.04.2016 tarihinde onaylanmış olduğu, plan kararlarının bu çerçevede yeniden değerlendirilmesi, dava konusu plan kararlarının "revizyonu" için bir diğer gerekçeyi oluşturduğu, dava konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın "revizyonu"nın yapılmasında, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı çerçevesinde kabul edilebilir teknik ve nesnel gerekçeler bulunduğu, yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da alan bütününde planlı gelişmenin sağlanması amacı ile 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı Torbalı Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldüğü, 2004 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun da yapılmasını şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açılarından ayrıklık bulunmadığı, dava konusu imar planı kararları, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi, 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı Torbalı Belediye Meclisi kararı ile uygun görülmüş olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu olduğu, söz konusu planda dava konusu parseller için "Otopark" plan kararı öngörüldüğü, yine dava konusu edilen Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu da 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldüğü, 06.04.2017 - 08.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı ve Başkanlık Makamı'na 13.03.2017 tarihinde onanmış olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parsellerin bulunduğu alan için "Genel Otopark" plan kararı öngörüldüğü, dava konusu parseller için dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda öngörülmesi olan "Otopark" plan kararının, alana ilişkin dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda öngörülmesi olan "Genel Otopark" plan kararlarına aykırı olmadığı ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine uygun olduğu, dava konusu parsellere ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında öngörülmesi olan "Otopark" plan kararının, alanda yaşaması ve çalışması öngörülen nüfusa hizmet vermek için planlanmış olan donatı alanları kapsamında değerlendirilmesi gerekçesi ile 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmesi olan "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararı ile çalışmadığı, dava konusu parsellere ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında öngörülmesi olan "Otopark" plan kararının, alanda yaşaması ve çalışması öngörülen nüfusa hizmet vermek için planlanmış olan donatı alanları kapsamında bulunması tespitine bağlı olarak İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmesi olan "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararına aykırı olmadığı, kentsel alanlarda, kamusal otopark alanları ayrılması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gereği olduğu kadar, mevzuat hükümlerinin gereği olduğu, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 7,3 ha. büyüklükte "Genel Otopark" alanı ayrıldığı, bu büyüklüğün plan onama sınırının kapsadığı alanın yaklaşık %0.43'üne karşılık geldiği, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "otopark" alanlarına ayrılmış olan alansal büyüklüğün bölge ihtiyaçları kapsamında artırılmış olmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı kapsamında uygun bir planlama müdahalesi olduğu, dava konusu alan ve çevresinde "otopark" alanlarının, "ticaret alanı" plan kararlarını gözetilen dengeli bir mekânsal dağılım olduğu, dava konusu alanın konut ve ticaret alanı olarak planlanmış alanların merkezi konumunda, kent merkezine yakın bir konumda bulunduğu, 1/5000 ve



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019-179

1/1000 ölçekli imar planı kararları incelendiğinde, İsmetpaşa Caddesi'nin kentin önemli ticaret akslarından birisi olarak tarif edildiği, dava konusu alanın da, dava konusu imar planlarında İsmetpaşa Caddesi'ne doğrudan (4559. Sokak üzerinden) bir taşıt yolu ile bağlanmasının öngörüldüğü, dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında dava konusu parsellerde öngörülmüş olan "Otopark" plan kararlarının yer seçiminin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına, kamu yararına ve planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olmadığı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na ait plan paftası üzerinden yapılan ölçümler ile dava konusu "otopark" plan kararının yaklaşık 1800 m2 büyüklüğe sahip olduğu, ara (manevra) yolları ile birlikte 1 araçlık otoparkın yaklaşık 21,25 m2 yer kapladığı dikkate alındığında, bu büyüklükteki bir otoparkın açık otopark olarak düzenlendiği durumda yaklaşık 85 binek aracına hizmet verebileceği değerlendirildiği, bu büyüklük de otoparkın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olmadığı, dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında öngörülmüş olan "otopark" plan kararının gerek büyüklük, gerekse yer seçimi olarak şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı bulunmamakla birlikte, dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında dava konusu parsellerin mevcut fiziki durumu ve geçmiş tarihten itibaren üstlenmiş olduğu önemli işlev dikkate alınarak, alanın kısmen "otopark" alanı, kısmen de tarım kredi kooperatifinin işleyişini sürdürmesine yönelik plan kararları üretilmesi mümkün iken, alanın tamamının mülkiyet sınırları esas alınmak sureti ile "otopark" alanı olarak belirlenmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu" yönünde görüş ve kanaate varıldığı belirtilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna, davalı idareler tarafından yapılan itirazlar, rapordaki ayrıntılı bilimsel açıklamalar ve tespitler karşısında yerinde görülmemeyerek, rapor Mahkememizce hükme esas alınabilecek yeterli ve nitelikte bulunmuştur.

Dava dosyasında bulunan tüm bilgi ve belgeler ile yukarıda detaylı olarak bahsedilen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında öngörülmüş olan "otopark" plan kararının gerek büyüklük gerekse yer seçimi olarak şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı bulunmamakla birlikte, söz konusu alanın davacı kooperatif tarafından faaliyetlerinin sürdürülmesi amacı ile aktif biçimde kullanıldığı, bu anlamda dava konusu alanın Tepeköy Mahallesi ve çevre alanı da dahil olmak üzere Torbalı ilçesinin oldukça önemli bir tarımsal faaliyet alanı olduğu; alana ilişkin üst ölçekli planlar olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve Manisa-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın da alanın tarımsal potansiyelini koruyan ve güçlendirmeyi hedefleyen plan kararları içerdiği, bu neden ile tarımsal faaliyetlerin devamını sağlayan kuruluşlar ile meslek birliklerinin de alt ölçekli plan kararları ile korunmasının ve desteklenmesi gerektiği, dava konusu alanın bütünü ile depolama alanına ayrılmasının, kent merkezinin değişen ve gelişen dinamikleri dikkate alındığında 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında dava konusu parsellerin mevcut fiziki durumu ve geçmiş tarihten itibaren üstlenmiş olduğu önemli işlev dikkate alınarak, alanın kısmen "otopark" alanı olarak kısmen de tarım kredi kooperatifinin işleyişini sürdürmesine yönelik plan kararları üretilmesi mümkün iken, alanın tamamının mülkiyet sınırları esas alınmak sureti ile "otopark" alanı olarak belirlenmesinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmaktadır.



T.C.
İZMİR
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1417
KARAR NO : 2019/179

Bu durumda, İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna itirazın reddedilmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2017 tarih ve 05.895 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir İli Torbalı İlçesi Tepeköy Mahallesi 165 ada, 21-22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin kısmında belirtilen yönlerden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve ilgili mevzuat hükümlerine uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 2.469,40-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden 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 13/02/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
FATMA ALP
37888

Üye
NURİ ALPER AYDIN
191781

Üye
EFE AKIN
212460

YARGILAMA GİDERLERİ	
Vekalet Harcı	4,60 TL
Keşif Harcı	253,80 TL
Bil.Keş.Gideri	1.900,00 TL
Posta Gideri	311,00 TL
TOPLAM	2.469,40 TL



