



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



**TORBALI İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ,  
107 ADA, 4,5,6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**





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

**TORBALI İLÇESİ, ERTUĞRUL MAHALLESİ,  
107 ADA, 4, 5, 6 VE 7 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**

  
**Mustafa Tunç SOYER**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

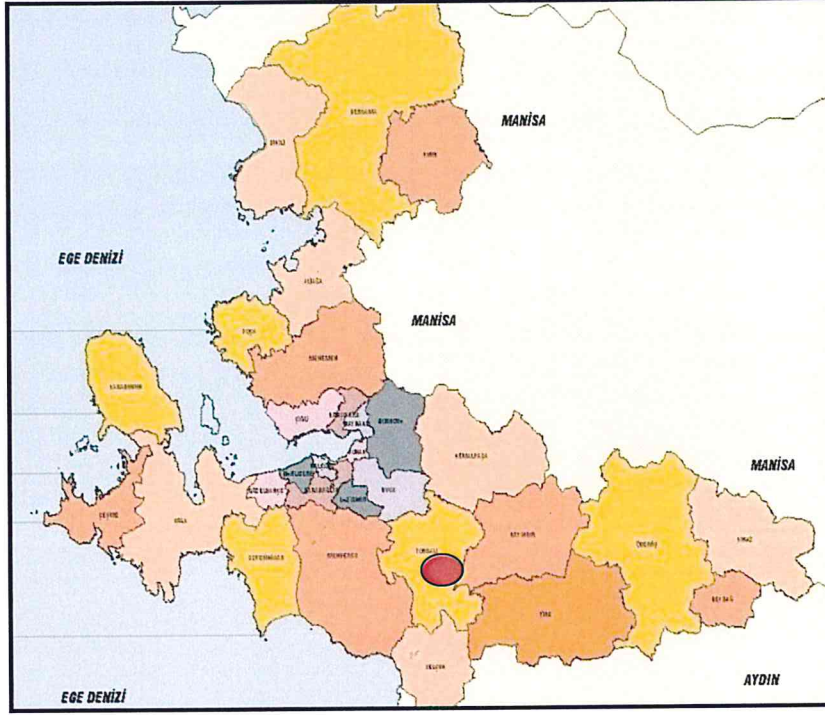
## İÇİNDEKİLER

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>   | <b>2</b> |
| 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:.....  | 2        |
| <i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu .....</i>  | <i>2</i> |
| 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:.....  | 2        |
| <i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı.....</i>  | <i>2</i> |
| <b>2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI .....</b>   | <b>3</b> |
| 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> | <i>3</i> |
| 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>         | <i>4</i> |
| <b>3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....</b>   | <b>5</b> |
| 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU .....   | 5        |
| <i>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU .....</i>                         | <i>5</i> |
| 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....  | 6        |
| <i>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....</i>                                | <i>6</i> |
| <i>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI, MÜLGA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....</i>                             | <i>6</i> |
| <b>4. PLAN KARARLARI .....</b>   | <b>7</b> |
| 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....  | 7        |
| 4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....   | 8        |
| <i>HARİTA 8: PLANLAMA ALANI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....</i>                       | <i>8</i> |
| <b><u>Ek: Mahkeme Kararı .....</u></b>   | <b>9</b> |

## 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 Merkezinde, İzmir-Aydın Yolunun batısında, Ertuğrul Mahallesi, 107 Ada 4, 5, 6 ve 7 sayılı taşınmazların bulunduğu bölgeyi kapsayan alandır.



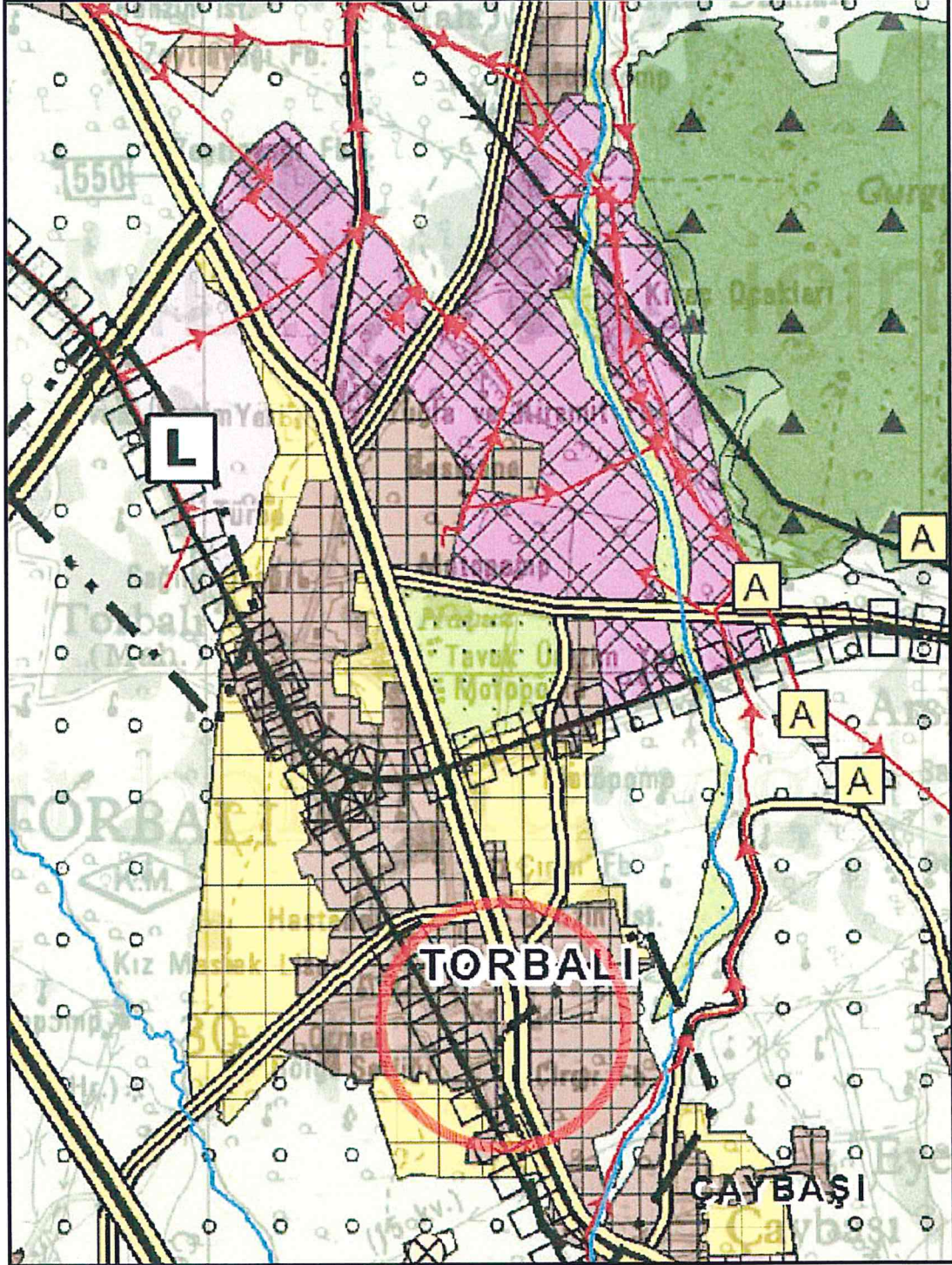
*Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı*



## 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.

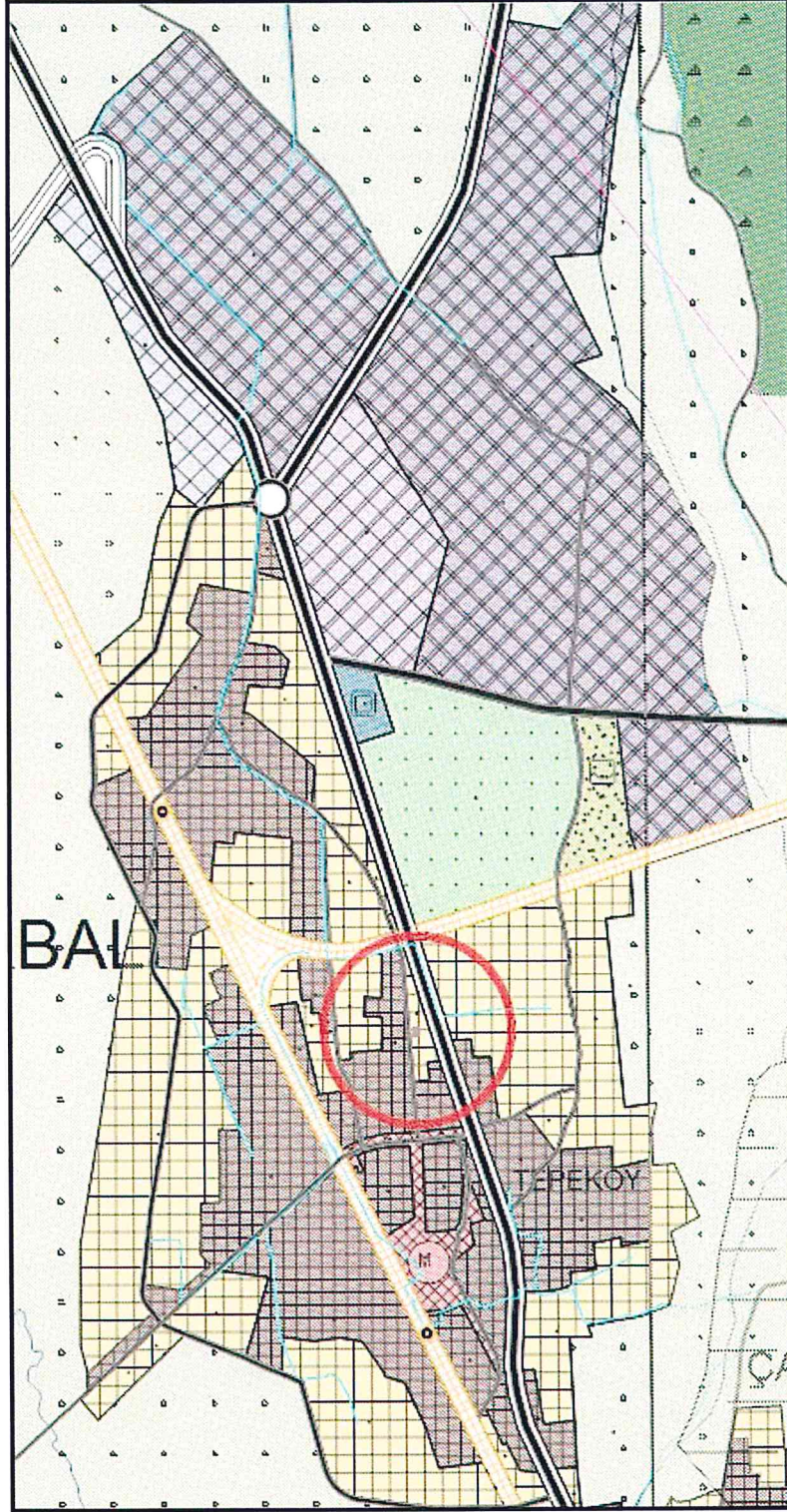


Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



## 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

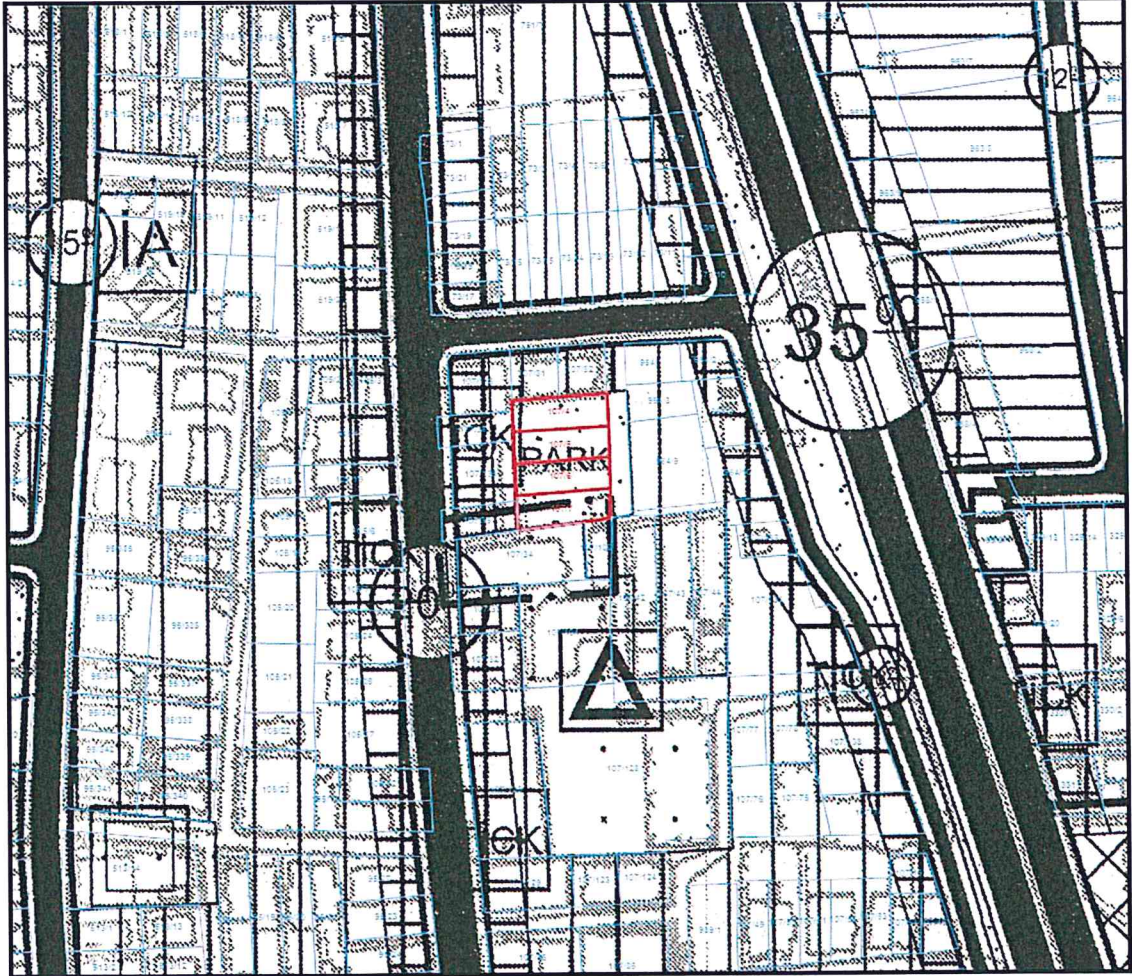
#### 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

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 “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

Özel mülkiyete konu olmaları, kamulaştırma/parselasyon işlemlerinin yapılmaması ve plan kararının uygulanmaması sebebi ile mevcutta 107 ada 34 parselde yer alan özel mülkiyetteki “Eğitim Tesis Alanı” için bahçe olarak kullanılmıştır.

Ancak 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda mevcut plan kararları dikkate alınarak söz konusu parseller “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

Söz konusu parsellerin mülkiyetinin Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünde olması ve tahsisinin Milli Eğitim Bakanlığına verilmesi sebebi ile itirazda bulunulmuş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2017 tarihli ve 05.893 sayılı Kararı ile 107 Ada, 34 parselle ilişkin itiraz kabul edilip Eğitim Tesis Alanı olarak belirlenirken, mevcut Park ve Yeşil Alan plan kararında bulunan 107 Ada, 4, 5, 6, 7 parsellere ilişkin itiraz aynı meclis kararı ile uygun görülmemiştir.

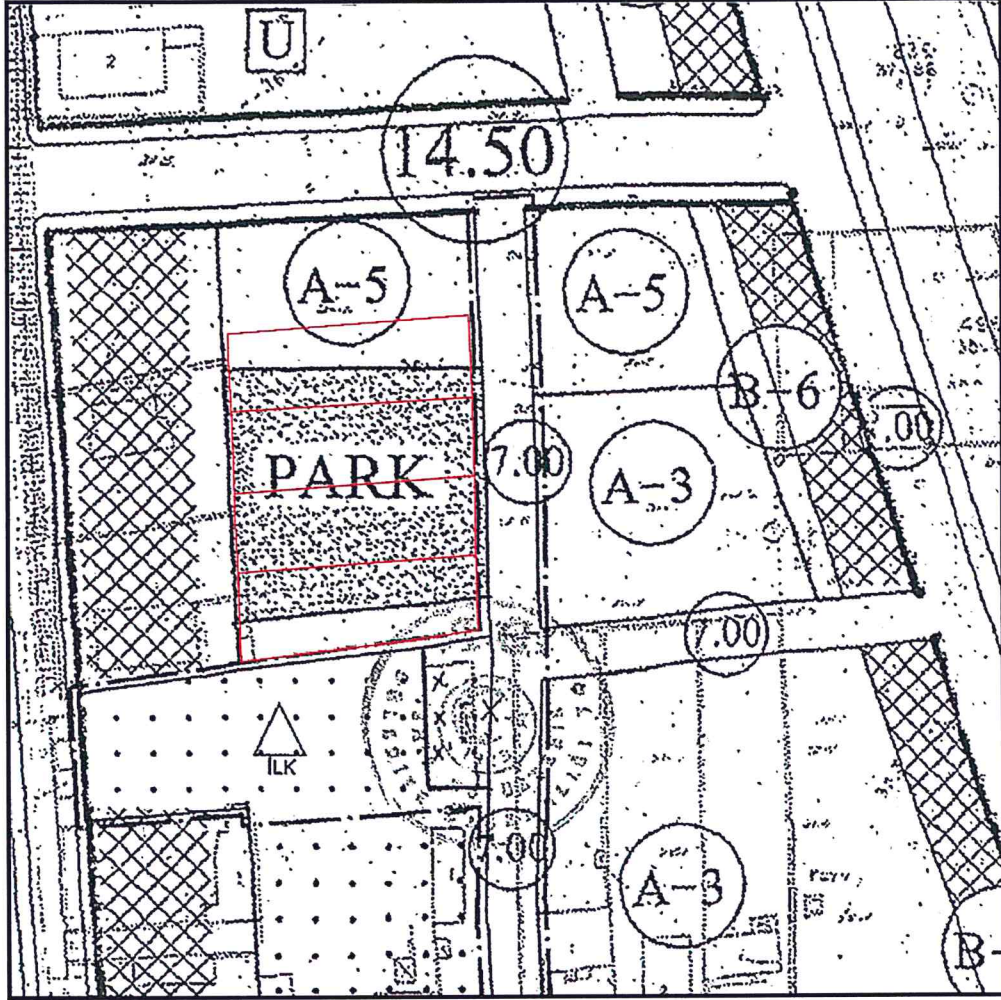


Harita 5: Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



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, Ertuğrul Mahallesi, 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali talebi ile İzmir Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2017/1419 esasına kayden dava açılmış ve 11/01/2019 tarih, 2019/23 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

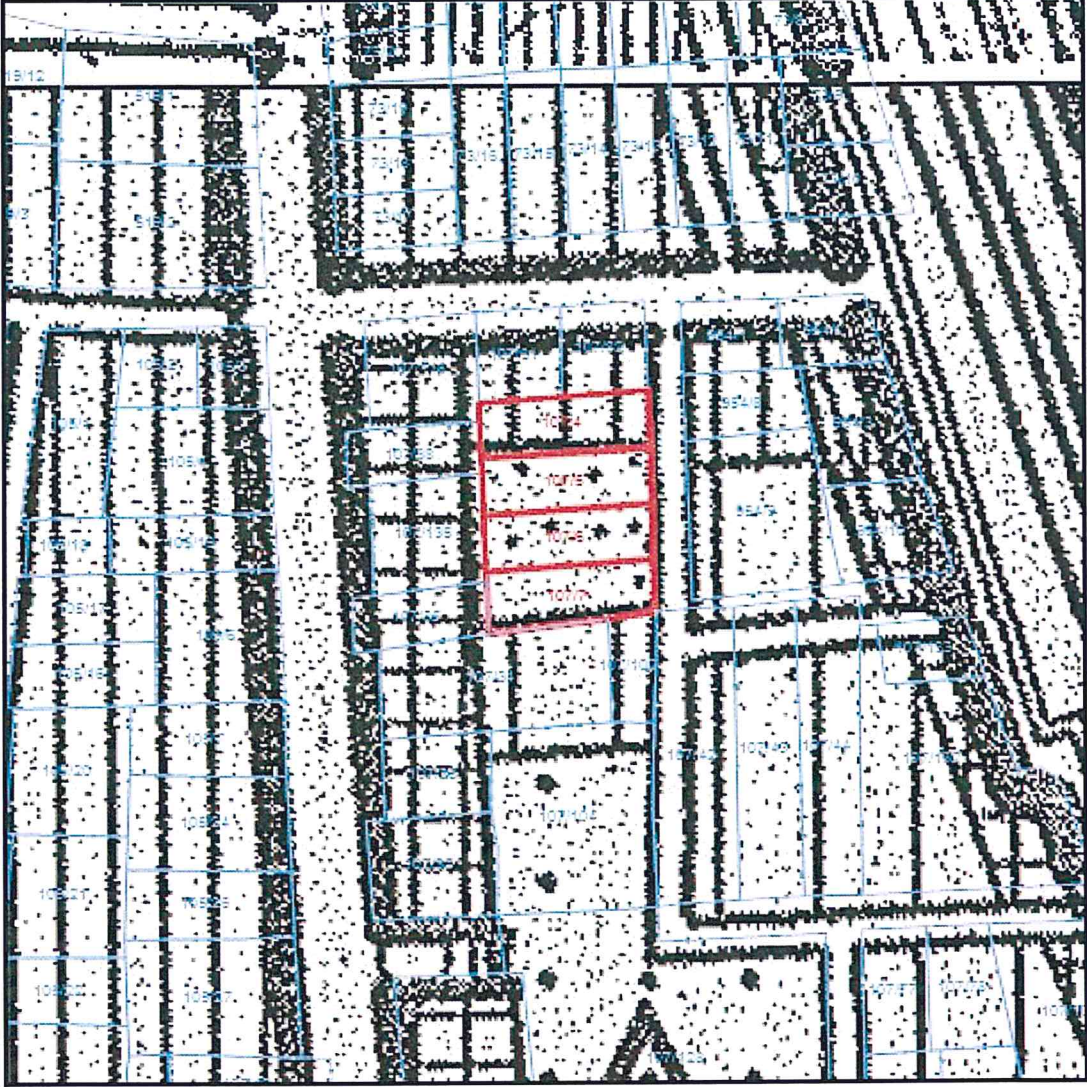
### 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



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

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 "Parklar ve Dinlenme Alanları" plan kararında olup, kısmen Ayrık Nizam 5 kat yapılaşma nizamlı konut alanlarına girmektedir.





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

#### 4. PLAN KARARLARI

##### 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

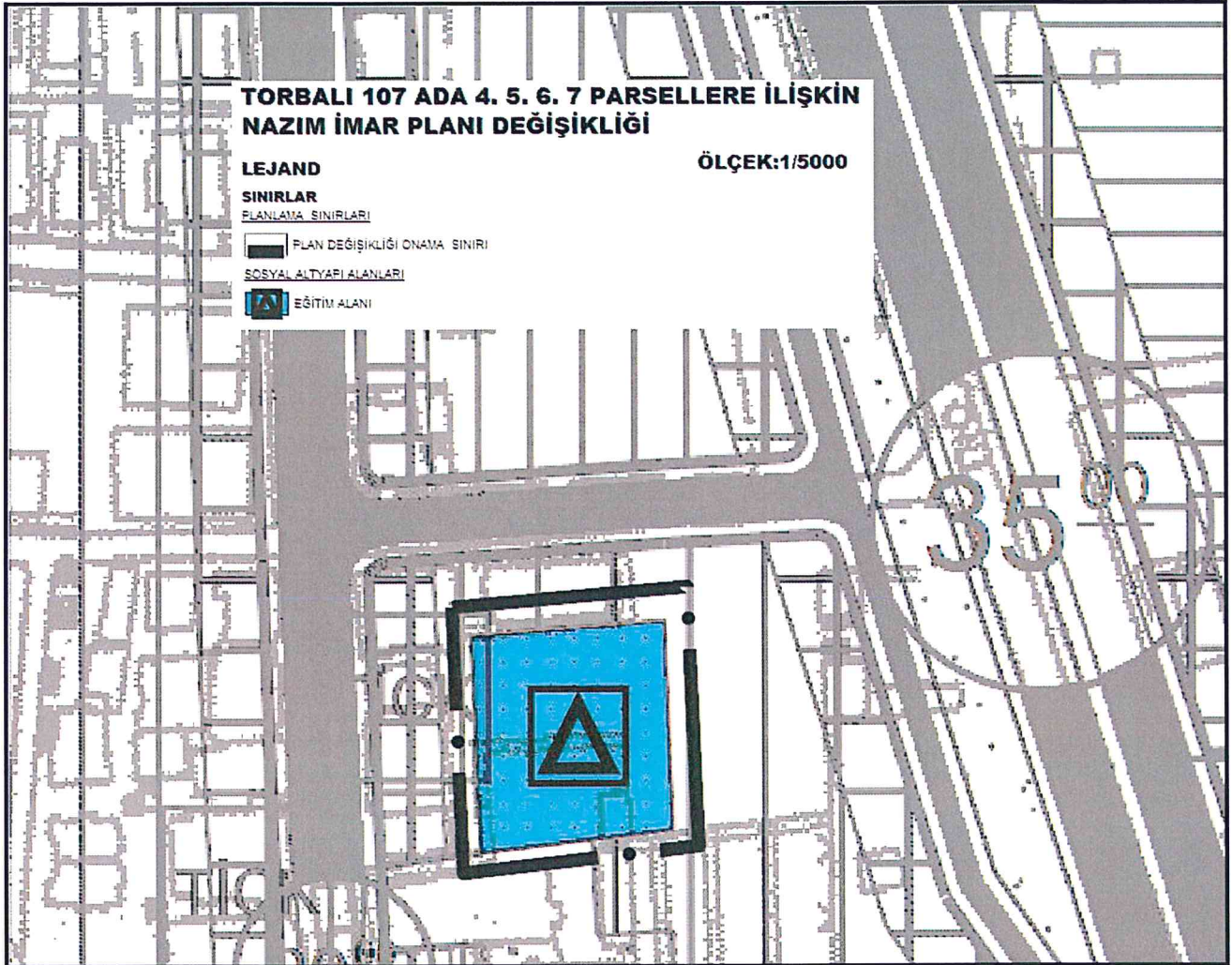
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunun, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı taşınmazlara ilişkin kısmının iptali talebi ile İzmir Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2017/1419 esasına kayden dava açılmıştır.

İzmir 4. İdare Mahkemesince 107 ada, 34 parselde yer alan Ortaokulun açık spor alanı ve bahçesi olarak kullanılabilir başka bir alan bulunmadığı ve mevcutta davaya konu parsellerin okul bahçesi olarak kullanıldığı gözetilerek 11/01/2019 tarih, 2019/23 sayılı karar ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.



## 4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yapılan inceleme neticesinde; İzmir Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2017/1419 esasına kayden açılan davada, 11/01/2019 tarih, 2019/23 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden Mahkeme Kararı içeriğinde belirtildiği üzere İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi, 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı taşınmazların “Eğitim Tesis Alanı” olarak belirlenmesi amacı ile plan önerisi hazırlanmıştır.



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

İzmir 4. İdare Mahkemesinin 11/01/2019 tarih, 2019/23 sayılı kararında; 107 ada, 34 parselde yer alan okul alanının açık spor alanı ve bahçesi olarak kullanılabilecek başka bir alan olmadığı belirtilerek dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptal edilmiş olduğu dikkate alınarak alındığından, değişikliğe konu 107 ada 4, 5, 6, ve 7 parsellerde belirlenen Eğitim Alanı'nın, yapılaşmaya konu edilmeden mevcut okulun bahçesi olarak kullanılması öngörülmüş olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da bu kapsamda oluşturulması esastır.



Kurumun Kayıt Tarihi ve Sayısı: 04.03.2019-34903

T.C.

İZMİR

4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419

KARAR NO : 2019/23

**DAVACI** : İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ MİLLİ  
EMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI

**VEKİLİ** : AV. HATİCE ERDEN  
İzmir Defterdarlığı Muhakemat Müdürlüğü Konak/İZMİR

**DAVALI** : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

**VEKİLİ** : AV. SENA GÜLNİHAL SON  
Cumhuriyet Bulvarı No:1, Konak/İzmir

**DAVANIN ÖZETİ** : İzmir ili, Torbalı ilçesinde maliye hazinesine ait olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 107 ada, 4,5,6 ve 7 nolu parsellerin "Eğitim Alanı" alanında kalan kısımlarının "Park ve Yeşil Alan" olarak ayrılmasına ilişkin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan ve 06.04.2017-08.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planının; parsellerin 08.08.2016 tarihinde OHAL kapsamında Hazine'ye devir edilen taşınmazlardan olduğu ve "Eğitim Alanı" kullanımında bulunduğu ilgili mevzuat hükümlerinde "nazım imar planı"nın ve "plan değişikliği"nin tanımının yapılmış olduğunu; plan kararının üretilmesi sürecinde Milli Eğitim Bakanlığı'ndan ve mülk sahibi Maliye Bakanlığı'ndan görüş alınmamış olduğu, plan değişikliğinin bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanmadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Dava konusu imar planı kararlarının üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olduğunu, dava konusu alanın geçmişte ilçe belediyesi tarafından yapılmış olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanmış olduğu, davacı tarafından dava konusu imar planında dava konusu alanın güneyinde bulunan 107 ada, 34 parselin "Konut Alanı ve Ticaret Konut Alanı" kullanım kararına yapılan itirazın 14.07.2017 tarih ve 05.893 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldüğünü ve "Eğitim Alanı" olarak planlandığı; dava konusu parsellerin de "Eğitim Alanı" olarak planlanması durumunda sosyal ve teknik donatı alanı dengesinin bozulacağı belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

#### TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 4. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, İzmir ili, Torbalı ilçesinde maliye hazinesine ait olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 107 ada, 4,5,6 ve 7 nolu parsellerin "Eğitim Alanı" alanında kalan kısımlarının "Park ve Yeşil Alan" olarak ayrılmasına ilişkin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan ve 06.04.2017-08.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

Dava konusu planın hazırlandığı tarihte yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde; "Nazım İmar Planı"; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır 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 gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23



ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanmış, "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 vurgulanmıştır. Aynı Kanunun 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 ise; 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.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planları ile uyumlu olacağı, planlar arasındaki hiyerarşi uyarınca bir bölgede çevre düzeni planı varsa o bölgede yapılacak olan imar planlarının (nazım imar planı ve uygulama imar planı) bu plana uygun olması gerekmekte, diğer bir ifade ile 1/1000 ölçekli imar planlarının 1/5000 ölçekli imar planı esaslarına, 1/5000 ölçekli nazım planların 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarına uygun olması, üst ölçekli planlara aykırı düzenlemeler getirmemesi gerekmektedir.

**14.06.2014 tarih ve 29030 Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde** "(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 birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (...)" hükmüne yer verilmiştir.

**Anılan Yönetmeliğin "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı 25. maddesinde** "İmar 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 için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak **imar planlarında revizyon yapılır.** (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." hükmüne, **26.maddesinde,** "(1) İmar planı değişikliği: plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." kuralı yer almıştır.

Beldelerin imar yönünden düzgün olması, imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde hazırlanmasına, hazırlanan imar planlarının mekana yansıtılmasına, bu uygulamanın da usulüne uygun bir biçimde gerçekleştirilmesine bağlıdır. İmar planlarının uygulanmasında gerek kentlerin, gerekse yerleşime yeni açılan bölgelerin düzenli, sağlıklı, insanca yaşama çevresi olarak yapılaşmasını sağlamak ise belediyelerin asli görevlerindedir. Bu görevi yerine getirmek için belediyeler, uymaları zorunlu olan yasal düzenlemeleri, yararlanmak ve kullanmak durumunda





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23



oldukları mali, teknik ve hukuki araçları bilmek, bunları zamanında ve yerinde tatbik etmek zorundadırlar.

İmar planları, ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, çalışma ve ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve bölge halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de göz önüne alınarak hazırlanır ve ancak koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda öngörülen yöntemlere uygun olarak 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.

Dava dosyasının incelenmesinden: İzmir ili, Torbalı ilçesinde maliye hazinesine ait olup Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 107 ada, 4,5,6 ve 7 nolu parsellerin "Eğitim Alanı" alanında kalan kısımlarını da kapsayan şekilde yapılan ve 13.01.2017 tarih, 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülüp, 13.03.2017 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 06.04.2017-08.05.2017 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı, askı süresi içerisinde plana yapılan itirazların 14.07.2017 tarih ve 05.825, 05.835, 05.892, 05.893 ve 05.895 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile değerlendirildiği, uygun görülen itirazlar sonucu yapılan düzenlemelerin plana aktarıldığı ve planın son halinin 13.09.2017 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylandığı, askı süresi içinde ve 05.05.2017 tarihinde davacı tarafından; "park ve yeşil alan" olarak ayrılan 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı parsellerin Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli olması nedeni ile taşınmazın tamamının tahsis amacına uygun olacak şekilde "eğitim alanı" olarak ayrılması talebi ile yaptığı itirazın ise 14.07.2017 tarih ve 05.893 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla; talebin, sosyal ve altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte bulunması ve mevzuata aykırı olmasından bahisle reddedilmesi ve 16.08.2017 tarihinde anılan meclis kararının davacıya tebliği üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, davacı tarafın iddiaları da dikkate alınmak suretiyle dava konusu imar planı ile getirilen kullanım kararı değişikliğinin üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, plan bütünlüğüne, planlama esaslarına, imar mevzuatı ile öngörülen teknik ölçütlere, kamu yararına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla Mahkememizin 13.12.2017 tarihli ara kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyeleri Prof. Dr. Kemal Mert Çubukçu, Doç. Dr. Şebnem Gökçen ile Öğr.Gör.Dr.Levent Ünverdi tarafından hazırlanarak 08.05.2018 tarihinde Mahkememiz kayıtlarına giren **bilirkişi raporunda özetle**: "...Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre dava konusu parsellerin, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ertuğrul Mahallesi sınırları içerisinde; Aydın Caddesi'nin yaklaşık 90 m. batısında; 3093 Sokak, Torbalı Caddesi ve 3046 Sokak ile tanımlı alanda konumlandığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre dava konusu parsellerden 4 sayılı parselin 382,00 m<sup>2</sup>, 5 sayılı parselin 376,00 m<sup>2</sup>, 6 sayılı parselin 375 m<sup>2</sup>, 7 sayılı parselin ise 390,00 m<sup>2</sup> büyüklükte olduğu ve parsellerin "arsa" niteliğinde bulunduğu, parsellerin güneyinde konumlanan 107 ada, 34 sayılı parsel üzerinde Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu binası bulunduğu ve **dava konusu parsellerin söz konusu ortaokul binasının oyun ve spor alanı olarak işlev gördüğü**; Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu'nun güneyinde ise Şehit Onur Ensar Avanoğlu İlkokulu'nun bulunduğu tespit edilmiştir. Mahkemenin Bilirkişi Heyetimize yönelttiği sorular ve taraf iddiaları dikkate alınarak konunun üç





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23



*açıdan incelenmesinin uygun görüldüğü;*

**A. Dava Konusu İmar Planının Yapılma Gerekçelerinin İncelenmesi**

*Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu incelendiğinde (s.43) 1. planın yapılma gerekçeleri ve ana hedefleri: Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ölçeğinin gerektirdiği teknik dilde hazırlanmamış olması nedeniyle tekniğine uygun bir nazım imar planı hazırlanması, gelişmelerin sürdürülebilir kılınması ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi, planlama alanındaki mevcut arazi kullanımlarında, 1/25000 ölçekli plandan başlayarak 1/1000 ölçekli planlara kadar, mekânsal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması, dokunun korunması amacıyla, alanda yoğunluk artışı engellemek, mevcut sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının maksimum oranda kullanılmasını sağlamak, bunların azaltılması amacıyla yapılacak müdahaleleri bertaraf etmek, şeklinde özetlenebilir.*

*1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu'nda (s.44), ayrıca, plan kararları çerçevesinde yetersiz olan mevcut teknik ve sosyal altyapı alanlarına ilaveler yapılmış olduğu; projeksiyona dayalı kontrollü bir nüfus artışının önerildiği ve planın ölçeğinin gerektirdiği ayrıntı düzeyinde plan kararları oluşturulmuş olduğu ifade edilmiştir.*

*Son olarak, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu'nda (s.37), alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etütlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.04.2016 tarihinde onaylanmış olduğu ifade edilmektedir. Dava konusu parselleri de kapsayan alanda onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etütler çerçevesinde plan kararlarının yeniden irdelenmesi, dava konusu imar planının "revizyonu"nu gerektiren bir diğer gerekçe olarak değerlendirilmektedir. Bu tespit ve değerlendirmeler ışığında, Birlikçi Heyetimiz, uyumsuzluk konusu alanı da kapsayan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın "revizyonu"nun yapılmasında, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı çerçevesinde kabul edilebilir teknik ve nesnel gerekçeler bulunduğu değerlendirilmesine varmıştır.*

**B.Dava Konusu Plan Kararlarının Üst Ölçekli Plan Kararlarına Uygunluğunun Değerlendirilmesi**

*13.03.2017 onay tarihli tarih ve 05.90 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülmüş olan Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parsellerin bulunduğu alanın "Park ve Yeşil Alan" plan kararı öngörülmüştür. Plana askı süresinde yapılan itirazlar sonrasında itirazların uygun görülenlerinin plana aktarılması sonrası 13.09.2017 onay tarihli Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda da dava konusu parsellere ilişkin "Park ve Yeşil Alan" plan kararı korunmuş, ancak dava konusu parsellerin güneyinde yer alan 107 ada 34 parselin bulunduğu alanda "Mevcut Konut Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı" plan kararı öngörülmüş olan alan "Eğitim Alanı" olarak planlanmıştır*

*Dava konusu parsellerin bulunduğu alan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanları" plan kararı sınırları içerisinde kalmaktadır. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Notlarında "Kentsel Gelişme Alanları", "Kentsel Yerleşik Alanlar" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içinde tarif edilmiş ve bu alanlar için:*

*"7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda*





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23



*sanayi alanlarına taşınacaktır.” hükmüne yer verilmiştir.*

*Bilirkişi Heyetimiz, alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parseller için öngörülmüş olan "Park ve Yeşil Alan" plan kararının, "konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri" kapsamında değerlendirilebilecek arazi kullanım kararlarından olması gerekçesi ile 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan "Kentsel Gelişme Alanları" plan kararı ile çelişmediği görüşündedir. Bu noktada, davacı tarafın talebi olan "Eğitim Alanı" plan kararının da 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan "Kentsel Gelişme Alanları" plan kararına aykırı olmadığı ifade edilmektedir.*

*Dava konusu parseller İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlanmış alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu plana ait Uygulama Hükümleri'nde "Kentsel Yerleşik Alan"lar, "Kentsel Gelişme Alanları" ile birlikte "Kentsel Yerleşme Alanları" içerisinde tariflenmiş ve bu alanlar için 8.1.1.3. maddesinde.*

*"8.1.1.3. 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 alanları yer alabilir." hükmüne yer verilmiştir.*

*Bu tanım çerçevesinde, alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parseller için öngörülmüş olan "Park ve Yeşil Alan" plan kararının, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda alana ilişkin "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararına uygun olduğu kanaatine varmıştır. Ayrıca, davacı tarafın talebi olan "Eğitim Alanı" plan kararının da İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda uyumsuzluk konusu alana ilişkin olarak öngörülmüş olan "Kentsel Yerleşik Alan" plan kararına aykırı olmadığı ifade edilmektedir.*

**Dava Konusu Plan Kararlarının Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları, İmar Mevzuatı, Plan Tekniği, Plan Bütünlüğü ve Kamu Yararı Kapsamında Değerlendirilmesi**

*Dava konusu imar planı kararlarında uyumsuzluk konusu alanda öngörülmüş olan "Park" plan kararı yaklaşık 1800 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Söz konusu "Park" plan kararı, çevresinde öngörülmüş olan konut, ticaret ve eğitim alanlarına erişilebilir mesafede konumlandırılmıştır. Dava konusu "Park" plan kararının gerek konumu, gerekse büyüklüğü alanın "Komşuluk Birimi/Mahalle Parkı" statüsünde bir açık yeşil alan kararı olduğuna işaret etmektedir. Bilirkişi Heyetimiz dava konusu alanda öngörülmüş olan "Park ve Yeşil Alan" plan kararının, planda öngörülmüş olan işlevini yerine getirebilmesi için uygun büyüklük ve yerleşimine sahip olduğu görüşündedir.*

*Dava konusu alana ilişkin dava konusu nazım imar planı yürürlüğe girmeden önce yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda da dava konusu parsellerin büyük bir bölümü için "Park" plan kararı öngörülmüş iken parsellerin göreceli olarak az bir bölümü de "Gelişme Konut Alanı" plan kararı sınırları içerisinde kalmaktadır. Başka bir ifade ile, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parseller için öngörülmüş olan "Park ve Yeşil Alan" plan kararı alana ilişkin geçmiş tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının devamı niteliğindedir. Ayrıca, dava konusu parsellerin Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli olması, alana ilişkin plan kararları için bağlayıcı değildir. İmar mevzuatı kapsamında imar planı kararlarının dayanağı tahsis işlemleri değil, tahsis işlemlerinin dayanağı imar planı kararlarıdır. Ayrıca dava konusu parsellerin geçmiş imar planlarında "Eğitim Alanı" amaçlı planlı olmadığı da hatırlanmalıdır. Öte yandan, dava konusu parsellere ilişkin dava konusu imar*





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23



planı kararlarının yakın çevreye ilişkin imar planı kararlarından bağımsız olarak incelenmesi, incelemeyi eksik bırakacaktır. Plana askı süresinde yapılan itirazlar sonrasında itirazların uygun görülülerinin plana aktarılması sonrası 13.09.2017 onay tarihli Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda da dava konusu parsellere ilişkin "Park ve Yeşil Alan" plan kararı korunmuş, ancak dava konusu parsellerin güneyinde yer alan 107 ada, 34 sayılı parselin bulunduğu alanda "Mevcut Konut Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı" plan kararı öngörülmüş olan alan "Eğitim Alanı" olarak planlanmıştır.

Dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda dava konusu parsellerin hemen güneyinde yer alan 107 ada, 34 sayılı parselin bulunduğu alana ilişkin plan kararının "Eğitim Alanı" olarak değiştirilmesinin temel gerekçesi, 107 ada 34 parselde bulunan Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu'dur. Nitekim, dava dosyasına sunulmuş olan bilgi ve belgelerden, Torbalı Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih ve 05.936 sayılı kararı ile uygun görülerek, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih ve 05.936 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine; İzmir Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 23.10.2017 tarih 66902 sayılı yazısı ile yapmış olduğu askı süresi içerisindeki itirazı kapsamında, Muratbey Mahallesi 107 ada 34 parselin "Ortaokul Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinin Torbalı Belediye Meclisi'nin 08.12.2017 tarih ve 189 sayılı kararı ile uygun görülerek Torbalı Belediye Başkanlığı'nun 03.01.2018 tarih ve 103 yazısı ekinde onanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletildiği, konunun uygun görülerek onama sürecinde olduğu anlaşılmaktadır. Özetle, gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, gerekse 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parsellerin güneyinde bulunan 107 ada, 34 sayılı parselde bulunan Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu dikkate alınarak, 107 ada, 34 sayılı parselin bulunduğu alan "Ortaokul" olarak hizmet vermek üzere planlanmıştır. Bu alan, 107 ada, 34 sayılı parselin güneyinde bulunan ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Eğitim Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "İlkokul" olarak planlı olan ve mevcutta Şehit Onur Ensar Ayanoğlu İlkokulu'nun bulunduğu alandan bağımsız olarak işlevlendirilen bir alandır.

Dava konusu parsellerin güneyinde bulunan 107 ada 34 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ortaokul" olarak ve dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Eğitim Alanı" olarak planlanma süreci, dava konusu 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı parsellere ilişkin plan kararlarının yeniden ele alınmasını kamu yararı açısından zorunlu kılmaktadır. Nitekim dava konusu 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı parseller mevcutta Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu'nun bahçesi ve spor alanı olarak işlev görmektedir. Dava konusu alan ve çevresinde Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu'na bahçe ve spor alanı olarak hizmet vermesi olanaklı olan başkaca bir alan bulunmamaktadır.

Bu tespit ve değerlendirmeler ışığında, Hevetimiz, 107 ada, 34 sayılı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ortaokul" olarak ve dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda "Eğitim Alanı" olarak planlanma sürecine bağlı olarak, mevcutta Şehit Uzm. Onbaşı Mustafa Eser İmam Hatip Ortaokulu'nun bahçesi ve spor alanı olarak işlev görmektedir olan 107 ada, 4, 5, 6 ve 7 sayılı parsellerin tamamının "Park ve Yeşil Alan" olarak planlanmış olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu görüşüne varmıştır.

Son olarak, dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu incelendiğinde, planın hazırlanma sürecinde 14 farklı kurumdan plana ilişkin görüş alındığı tespit edilmiştir. Bu görüşler Plan Açıklama Raporu'nun 39,





T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1419  
KARAR NO : 2019/23

40 ve 41. sayfalarında özetlenmiş ve rapor eki olarak raporun sonuna eklenmiştir. Ancak, Plan Açıklama Raporu'ndaki bilgi ve belgeler ışığında, dava konusu imar planının hazırlanması sürecine Milli Eğitim Bakanlığı'ndan görüş alınmamış olduğu tespit edilmiştir. Heyetimiz, dava dosyasına sunulmuş bilgi ve belgeler kapsamında, dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun hazırlanması sürecinde Milli Eğitim Bakanlığı'ndan görüş alınmamış olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olduğu... yönünde görüş ve kanaat belirtildiği görülmüştür.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idare tarafından yapılan itirazların, bilirkişi raporunun ayrıntılı bilimsel açıklamalar ve tespitler içerdiği gözetildiğinde, raporu kusurlandıramayacağı anlaşılmakla söz konusu raporun Mahkememizce hükme esas alınabilecek yeterlik ve nitelikte bulunduğu kanaatine varılmıştır.

Bu durumda, birbirine komşu uyumsuzluk konusu parseller açısından getirilen kullanım kararının, geçmişten günümüze gelen planlama kararlarında öngörülen kullanım kararının korunması suretiyle belirlendiği ve planın anılan parseller yönünden üst ölçekli plan kararlarına uygun hazırlandığı anlaşılmakta ise de; 107 ada, 34 sayılı parselde konumlu okulun bahçesi olarak işlev gören dava konusu parsellerin, bu işlev dışında kullanımı durumunda okulun sadece binadan ibaret ve betonarme yapılar içinde sıkışıp kalan bir hüviyet kazanacağı ve okulun bulunduğu 107 ada, 34 sayılı parselde ilgili getirilen "Ticaret+Konut Alanı" kullanım kararına, askı süresi içerisinde yapılan itiraz neticesinde anılı parselin "Eğitim Alanı" olarak planlandığı gözetildiğinde, planın anılan parseller yönünden fiili kullanıma ve gerekliliğe aykırı bir durum yaratacağı görülmekle, dava konusu planın; kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, davanın açılışı sırasında harçtan muaf olan idareden tahsil edilmeyen toplam 62.80-TL başvurma ve karar harcının 492 sayılı Harçlar Kanun'unun 13/j maddesi uyarınca davalı idareden tahsili için ilgili merciiine müzekkere yazılmasına, aşağıda dökümü gösterilen ve davacı idare tarafından karşılanan yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık, Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacı idareye verilmesine, artan keşif ve posta gideri avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **otuz (30) gün** içerisinde **İzmir Bölge İdare Mahkemesi** nezdinde **istinaf** yolu açık olmak üzere, **11/01/2019** tarihinde **oy birliğiyle** karar verildi.

Başkan  
MEHMET ÇABUK  
32778

Üye  
FERHAT SAVRAN  
178584

Üye  
VOLKAN EREN  
173051

**YARGILAMA GİDERLERİ**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Keş. Bil. Gideri : | 1.750,00 TL        |
| Posta Gideri :     | 268,00 TL          |
| <b>TOPLAM :</b>    | <b>2.018,00 TL</b> |

