

İZMİR-DİKİLİ

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ND İmar

2022 Ankara

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
1.1. MAHKEME KARARLARI	3
1.1.1. İZMİR 6. İDARE MAHKEMESİ 2019/628 E. , 2021/856 K.....	3
1.1.2. İSTİNAF BAŞVURUSU	5
1.1.3. İSTİNAF KARARI.....	6
1.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	10
1.3. MÜLKİYET.....	13
2. PLANLAMA KARARLARI.....	15
2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	17
2.2.1. Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı :.....	17
3. EKLER; ...	30

HARİTALAR

Harita 1-1: Mülkiyet Yapısı.....	13
Harita 1-2: Güncel Mülkiyet Yapısı.....	14
Harita 2-1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
Harita 2-2: Belediye Hizmet Alanları ve Resmi Kurum Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Genel Görünüm.....	23
Harita 2-3: Batı Kısımındaki Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanının Mevcut ve değiştirilmiş hali.....	24
Harita 2-4: Merkez Kısımındaki Belediye Hizmet Alanı'nın Mevcut (sol) ve değiştirilmiş (sağ) hali.....	25
Harita 2-5: Merkez Kısımındaki Resmi Kurum Alanının Mevcut (sol) ve değiştirilmiş (sağ) hali.....	25
Harita 2-6: İZSU ve DSİ görüşlerine göre 1/1000 Uygulama İmar Planında yapılan değişiklikler.....	28
Harita 2-7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi.....	29

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. GİRİŞ

Türkiye, alternatif turizm kaynakları içerisinde jeotermal kaynaklar açısından dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, Avrupa'da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sıradadır. Bu kapsamda; Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Türkiye'deki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmış, ülkenin zengin şifalı termal kaynakları, kültürel ve doğal güzellikleri ile yoğunlaştığı benzer iklimsel özellikleri dikkate alınarak ortak ulaşım imkanlarına sahip destinasyon niteliğinde termal kentler oluşturabilecek Güney Ege, Güney Marmara, Frigya ve Orta Anadolu olmak üzere dört bölgede turizm master planları hazırlanmıştır.

Bu yaklaşım çerçevesinde, termal suların kür parkı ve kür merkezi kullanımlarıyla insan sağlığı açısından daha verimli değerlendirilmesi, turizm ve rekreasyona yönelik nitelikli ve uluslararası standartlara sahip tesislerle konaklama, eğlence, dinlenme ve spor olanaklarının sunulması ve 12 ay boyunca hizmet verebilen termal turizm merkezlerinin oluşturulması; böylece turist sayısının ve turizm gelirlerinin artırılması hedeflenmiştir. Bu hedeflere ulaşırken insanlığın ve doğal dengenin devamlılığı bağlamında, doğal kaynakların kullanımında sistemler arası "koruma-kullanma" dengesinin kurulması, doğayı ve doğal, çevresel, kültürel değerleri tüketmeyecek, uyumlu ve sürdürülebilir bir gelişme modelinin mekanizmalarını tanımlayıp, yaşam kalitesi yüksek, "daha yaşanabilir", "planlı" yaşam çevreleri sunmak amaçlanmıştır.

Bu çalışma; İzmir ili Dikili İlçesi Nebiler Mahallesi'nde termal turizm amaçlı tesislerin yapılmasına yönelik gerekli imar planı sürecinin tamamlanmasını amaçlamaktadır. Planın onayını müteakip askıya çıkarılan planlara ilişkin itirazlar olmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından, 08.02.2019 tarih ve E:31250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın "zımnen reddine" ilişkin işlemin; hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile planın iptali istemi ile dava açılmıştır. Açılan dava neticesinde, itirazlara, bilirkişi raporu ile nihai olarak İzmir 6. İdare Mahkeme Kararı ile İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin İstinaf kararına göre bu planlama çalışması yapılmıştır.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Çalışma alanı Dikili ilçesi, Nebiler Mahallesi, Adatepe mevkiinde yer alan 373¹ parseli içeren yaklaşık 214,5 hektarlık bir alanı kapsayan (NİP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UİP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içinde yaklaşık 8,5 Hektarlık alanda yapılmıştır.

Dikili Termal Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Sınırları içerisinde yer alan araştırma alanı 1/100000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına sahiptir.

Planı yönlendiren, Yasal belirleyiciler aşağıda ifade edilmiştir.

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
- 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik,
- 6831 Sayılı Orman Kanunu,
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
- Konusu ve ilgisine göre diğer Kanun ve Yönetmelikler ile
- İzmir İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi Kararı

Planlama Alanı ve Proje Aşamalarına Göre Çalışma Yöntemi;

Planlama alanının sahip olduğu değerlerin sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve gelecek nesillere aktarılırken sektörel ve mekânsal gelişimin sağlanması amacıyla yapılacak çalışmalar ve izlenen yöntem çalışmanın ana aşamalarına göre aşağıda aktarılmıştır.

Davaya konu edilen planın genel hedefleri doğrultusunda yapılan çalışmalar üç aşamadan oluşmaktadır.

I. Aşama;

- Araştırma – Veri Toplama – Saptama

¹ 373 parsel üzerinde 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi kapsamında 18. Madde uygulaması yapılmış ve yeni ada, parsel numaraları almıştır.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Ülke, bölge ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli verilerin tespiti,
- Alanda önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi;
- Alanın; demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceği mevcut durum tespiti,
- Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Hedeflerinin Belirlenmesi
 - Sorunlar, Olanaklar, Vizyon ve Hedeflerin belirlenmesi;
 - Kurumsal ve bireysel katılımı birlikte stratejilerin ve uygulama araçlarının belirlenmesi;

II. Aşama;

- Plan Kararlarının Üretilmesi
 - Belirlenen hedeflere ulaşmak için gereken arazi kullanım kararlarının üretilmesi,

III. Aşama;

- İlgili Kurumlardan uygun görüş almak ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmak üzere teslimi aşamalarından oluşmaktadır.

Plan raporunun ilerleyen kısımlarında Mahkeme Kararı'nın gerektirdiği düzenlemeler yenilenen kurum görüşleri ile birlikte planın ilgili kısımlarında izah edilecektir.

1.1. MAHKEME KARARLARI

1.1.1. İZMİR 6. İDARE MAHKEMESİ 2019/628 E. , 2021/856 K.

İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin (NIP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UİP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 24.12.2018 tarihinde onaylanmış, bu plana göre 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uygulaması ile terkler yapılarak tapuda tescil edilmiştir. Anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 tarih ve E.31250 sayılı yazısı ile itiraz edilmiş 60 günlük cevap süresi içerisinde cevap verilmediği için zımnen reddedildiği gerekçesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından **İzmir 6. İdare Mahkemesi 2019/628 E.** sayılı dosya ile dava açılmıştır. Mahkeme, K:2021/856 sayılı 02.06.2021 tarihli kararı ile planın iptaline karar vermiştir.

İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2019/628 esas 2021/856 sayılı kararında; plan iptaline ilişkin gerekçe olarak gösterilen aykırılıklara ilişkin 4 (dört) konu belirtmiştir.²

- 1) *Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu,*
- 2) *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 no.lu dere olarak adlandırılan dere için derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu; bu açılardan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kurum görüşlerinin gereğinin yerine getirilmemiş olduğu,*
- 3) *"Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" in 11. maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği; üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı; bu durumda, çevre alanından kopuk olarak sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin süreci planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olduğu;*
- 4) *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Rekreasyon Alanı" plan kararı için öngörülmüş olan "E:0,10 (%10)" şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, "Rekreasyon Alanı" plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın "yeşil alan" niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olması; hususlarıdır.*

² İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2021 tarih ve 2019/628 E. , 2021/856 Kararı

1.1.2. İSTİNAF BAŞVURUSU

İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2021 tarih ve 2019/628 E. 2021/856 K. Sayılı dava konusu işlemlerin iptaline dair kararının bozulması için Davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Müdahil S.S. Adatepe Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi tarafından aşağıda açıklanan gerekçeler ile **İzmir Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı'na** gönderilmek üzere İzmir 6. İdare Mahkemesi Başkanlığına İstinaf başvurusu yapılmıştır.

İstinaf başvurusunda, Dava süreci içerisinde, Bakanlık tarafından yapılan planlara ilişkin itirazlar değerlendirilmiş ve davaya da konu edilen bazı plan kararlarının askı sonrası düzeltildiği, ifade edilmiş, ayrıca planın iptaline gerekçe gösterilen hususların hukuka ve yasaya aykırı olduğu için kaldırılması gerektiği ifade edilmiştir.

Bu kapsamda İstinaf başvurusunda aşağıdaki hususlar ifade edilmiştir. İzmir Mahkeme 6. İdare Mahkemesinin Kararında *"...bilirkişi raporuna karşı yapılan itirazlar incelendiğinde söz konusu itirazın bilirkişi raporunu kusurlandıracak nitelik ve yeterlilikte olmadığı görülmüş olup, bilirkişi raporunda yer alan görüş ve kanaatler Mahkememizce de hükme esas alınabilir nitelikte bulunmuştur"* denilmekte ve sonuçta,

"...1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olması nedenleri dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Bilirkişi Raporunda (s25); *"... gerekçeleri ile dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine planlama esaslarına plan tekniğine ve ilgili mevzuata **aykırı olduğu; ancak tespit edilen aykırılıkların dava konusu 1/1000 ölçekli imar planı ile sınırlı olduğu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan tekniğine ve ilgili mevzuata **aykırı olmadığı** ..."*** denilmektedir.

Ayrıca Bilirkişi Raporu'nda (s25.26) *"...dava konusu plan kararlarının 03.07.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları değil, bu planlara askı süresinde yapılmış olan itirazların uygun görülenlerin plana aktarılmasına yönelik 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği olması gerekçesi ile **bu değerlendirmenin hukuken dikkate alınıp***

alınamayacağının Yüce Mahkeme'nin takdirinde bulunduğu görüşüne varılmıştır." Denilmektedir.

Bilirkişi Raporu'nda da açıkça ifade edildiği ve Rekreasyon alanında, uygulamada görüldüğü, yönetmelikte olduğu gibi emsal $e=0,05$ (değişik plan hükümleri 5.5.1.) olarak önerilirken eski planda olduğu hali ile 0,10 gibi yorumlanıp bunun üzerinden görüş tesis edilmesi bilirkişi görüşünü ve dolayısı ile Mahkeme Kararını tartışılır hale getirmektedir. Ayrıca rekreasyon alanları belediyeye 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi kapsamında DOP (Düzenleme Ortaklık Payı" olarak kamuya bedelsiz terkedilmiştir.

Dava Konusu "...İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan (NIP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UİP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 tarih ve E:31250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin; hukuka aykırı olduğu, ..." gerekçeleri ile açılmıştır. Bu aşamada birçok itiraz konusu Bakanlıkça değerlendirilmiş ve plana aktarılmıştır. Nitekim itiraza %26 lardan %30 lara çıkarılan ve az bulunan terk oranları Rekreasyon Alanlarının da DOP olarak belediyeye bedelsiz terki ile en fazla limit olan %45' oranına kadar çıkmıştır.

Anlaşılacağı üzere dava konusu yargılanan plan ile yürürlükteki plan birbirinden farklı olup, açılan dava konusuz kalmıştır. Bu durum hükme esas alınan bilirkişi raporunda da tespit edilmesine rağmen İzmir 6. İdare Mahkemesi; davaya konu idari işlemlerin iptaline karar vermiştir. Hal böyle iken anılan kararın kaldırılması" için İzmir **Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı İlgili İdari Dava Dairesi Başkanlığı'na başvurulmuştur.**

1.1.3. İSTİNAF KARARI

T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, **2021/940** Esas,: **2022/237** no'lu Kararında;

"...Uyuşmazlıkta, dosya içeriğindeki tüm bilgi ve belgeler üzerinde Dairemizce yapılan değerlendirmede; İdare Mahkemesince, dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmesinde ana gerekçe olarak gösterilen, "planlamanın bütünlük ilkesine aykırılık" tespiti açısından; Dairemizce, planlamaya konu parselin büyüklüğü göz önüne alındığında parçacıl bir planlamadan bahsedilemeyeceği kanaatine varılmakla birlikte, bilirkişilerce Yönetmelik hükümleri baz alınarak bütünlük ilkesine aykırı planlama yapıldığı belirtilmekte ise de, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

plan notlarına eklenen düzenleme ile ayrı etaplar halinde planlama yapılmasının mümkün hale geldiği görüldüğünden, dava konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır. İdare Mahkemesince ve bilirkişi heyeti tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin olarak başkaca herhangi bir hukuka aykırılık tespitinde bulunulmadığı görülmektedir.

Bu durumda, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mevzuata aykırılık bulunmadığından, İdare Mahkemesince verilen, 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline ilişkin kararda hukuki isabet bulunmamaktadır.

Öte yandan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin olarak, diğer tespitler bakımından Dairemizce yapılan değerlendirmede;

Rekreasyon Alanları için öngörülen yapılaşma koşulu yönünden;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinin 1/(ç) bendinde; " **Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları:** Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda **%5'i**, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının **%5'ini** geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

yer alabilir." hükmü; aynı Yönetmeliğin 69. maddesinin 2. fıkrasında ise, "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile **19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez** ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." hükmü yer almaktadır.

Bu durumda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemeyecek hükümleri arasında

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

bulunan 19. maddesinde, rekreasyon alanları için %5 yapılaşma koşulu öngörüldüğünden, anılan koşulla sağlanan inşaat alanından daha fazla inşaat alanı (%10) kullanımına yol açan, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile rekreasyon alanları için öngörülen "E:0,10" yapılaşma koşulunda mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı fonksiyonuna ayrılan yerler yönünden;

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin (a) bendinde " Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." tanımlaması; (h) bendinde "Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır." tanımlaması yapılmış; aynı Yönetmeliğin ekinde yer alan ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerini tanımlayan Ek-1d Bölümü "Açıklamalar" kısmının 5. maddesinde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." hükmü; 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü yer almaktadır.

Uyuşmazlıkta, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan notları üzerinde yapılan incelemede, belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak yer alan plan kararlarının hangi fonksiyona ayrıldığı hususunda bir açıklamaya yer verilmediği görüldüğünden, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşleri yönünden;

Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarih ve 261054 sayılı yazısında; "Parselin sınırından ve içerisinden yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli harita üzerinde mavi renkle gösterimi yapılan dere yatakları geçmektedir. 373 nolu parselin güneydoğu sınırından geçen Müsellim dere yatağında imar planlarında 23.00 metre, batısı sınırından geçen 1 nolu dere

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

yatağı için 10.00 metre ve parsel içerisinde bulunan diğer yatakları için 5.00 metre genişliğinde şerit vari alan ayrılmalıdır. Ayrıca topoğrafyaya bağlı yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve erozyonu önleyici tedbirler alınmalıdır. Bahse konu taşınmazın bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınmalı ve ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkına idaremiz ve idaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı hususu kabul ve taahhüt edilmelidir. Dere yataklarında taşkın kontrol tedbirleri alınmadan sözkonusu parsel yapılaşmaya açılmamalıdır." İZSU Genel Müdürlüğü'nün 18.05.2018 tarih ve 38972 sayılı yazısında; "Konuya ilişkin 1/25.000 ölçekli haritada yapılan incelemede görüş soruları alanın içerisinde dere yataklarının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda,; dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması" yönünde görüş ifade edilmektedir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası incelendiğinde, alanda bulunan derelerin planda işlendiği, bu derelerin çevre alanının yeşil alan olarak planlandığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtilen şeritvari âlanın ayrıldığı, ancak plan notlarında, "bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunduğu" ve "yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına gerektiği" hususlarına yönelik hükümler bulunmadığı tespit edilmiştir.

Öte yandan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan derenin, plan onama sınırında kısmen plan onama sınırı içinde ilerleyen bir hatta kaldığı; **plan onama sınırı içinde kalan kısımlarında**, anılan derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu görülmektedir.

Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin kısmen yerine getirildiği görüldüğünden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, **istinaf başvurularının kabulüne**, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 02/06/2021 günlü, E:2019/628, K:2021/856 sayılı kararının **kaldırılmasına**, **dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının**; rekreasyon alanları için "E:0,10" yapılaşma koşulu öngörülen bölümü ile belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak kullanım kararının çerçevesi

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

belirlenen alanların hangi kullanıma özgü olduğu hususunda açıklama içermeyen bölümünün ve İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinde dere yataklarına bitişik alanlardaki noksan gösterimlere ilişkin kısımlarının iptaline, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının diğer kısımları ile dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden ise davanın reddine...” 23/02/2022 tarihinde oy birliğiyle karar verilmiştir.

1.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Karar veren T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, **2021/940** Esas, **2022/237** no’lu Kararı kapsamında;

a. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Planlamanın bütünlük ilkesine aykırılık yönünden;

“...İdare Mahkemesince, dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmesinde ana gerekçe olarak gösterilen, "planlamanın bütünlük ilkesine aykırılık" tespiti açısından; Dairemizce, planlamaya konu parselin büyüklüğü göz önüne alındığında parçalı bir planlamadan bahsedilemeyeceği kanaatine varılmakla birlikte, bilirkişilerce Yönetmelik hükümleri baz alınarak bütünlük ilkesine aykırı planlama yapıldığı belirtilmekte ise de, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına eklenen düzenleme ile ayrı etaplar halinde planlama yapılmasının mümkün hale geldiği görüldüğünden, dava konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır. İdare Mahkemesince ve bilirkişi heyeti tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin olarak başkaca herhangi bir hukuka aykırılık tespitinde bulunulmadığı görülmektedir.

*Bu durumda, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mevzuata aykırılık bulunmadığından, İdare Mahkemesince verilen, 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline ilişkin kararda hukuki isabet bulunmamaktadır...” denilmektedir. **Bu konu ile ilgili yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.***

b. Rekreasyon Alanları için öngörülen yapılaşma koşulu yönünden;

“... Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemeyecek hükümleri arasında bulunan 19. maddesinde, rekreasyon alanları için %5 yapılaşma koşulu öngörüldüğünden, anılan koşulla

sağlanan inşaat alanından daha fazla inşaat alanı (%10) kullanımına yol açan, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile rekreasyon alanları için öngörülen "E:0,10" yapılaşma koşulunda mevzuata uyarlık bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Mahkeme kararı yönünde Rekreasyon alanlarında **yapılaşma koşulu E:0,05 olarak düzenlenmiştir.**

c. Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı fonksiyonuna ayrılan yerler yönünden;

"... 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan notları üzerinde yapılan incelemede, belediye hizmet alanı ve resmikirum alanı olarak yer alan plan kararlarının hangi fonksiyona ayrıldığı hususunda biraçıklamaya yer verilmediği görüldüğünden, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imarplanında bu yönüyle mevzuata uyarlık bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Mahkeme kararı doğrultusunda işlem tesis edilmesi için, Belediye Hizmet Alanı ile Resmi Kurum alanlarına ilişkin ilgili kurumlarına yazı yazılmış ve gelen görüşler dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda düzenlemeler yapılmıştır.

Büyükşehir Belediyesinin; planda önerilen 2 adet "Belediye Hizmet Alanı" plan kararına "**Pazar Alanı**" ile "**İdari Hizmet Alanı + İtfaiye**" fonksiyonları Doğu bölgesindeki "Belediye Hizmet alanı (Pazar Alanı)" Batı Bölgesindeki "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Binası + Belediye Ek Hizmet Binası) olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına işlenmiştir.

İlçe Belediyesi'nin görüşleri, yanındaki teknik altyapı ve Otopark alanı da dikkate alınarak Doğu kısımda kalan "Resmi Kurum Alanı (İdari Hizmet Alanı +Toplu Ulaşım Transfer Merkezi)" olarak 1/1000 ölçekli plana işlenmiştir. Doğu kısımdaki resmi kurum alanı bölgenin merkezi yerleşim birimlerinden uzak olması, , planda önerilen fonksiyonların başta konut olarak gelişme eğilimleri, bölgedeki mevcut kırsal yerleşimler, vb dikkate alınarak "Resmi Kurum Alanı (karakol)" alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerini tanımlayan Ek-1d Bölümü "Açıklamalar" kısmının 5. maddesinde "**Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir.**" hükmü; 6. maddesinde "**Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir.**" hükmü kapsamında Resmi Kurum Alanları ile Belediye Hizmet Alanlarında yer alacak kullanımlar parantez için de ifade edilmiştir.

d. İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşleri yönünden;

"...İZSU Genel Müdürlüğünün 18.05.2018 tarih ve 38972 sayılı yazısında; "Konuya ilişkin 1/25.000 ölçekli haritada yapılan incelemede görüş soruları alanın içerisinde dere yataklarının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda,; dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması..." hususu ile

*"...DSİ görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan derenin, plan onama sınırında kısmen plan onama sınırı içinde ilerleyen bir hatta kaldığı; **plan onama sınırı içinde kalan kısımlarında,** anılan derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu görülmektedir. Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin kısmen yerine getirildiği görüldüğünden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır..." hususları dikkate alınarak:*

e. İZSU görüşü doğrultusunda Plan sınırları içinde ilgili dere yatağı, şev üst sınırları olarak kabul edilmiş, yine ilgili derelerin temizlik, bakım ve servisi için 5 metre genişliğinde imar yolları ayrılmıştır.

f. DSİ'nin *"...Parselin sınırından ve içerisinde yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli harita üzerinde mavi renkle gösterimi yapılan dere yatakları geçmektedir. 373 nolu parselin güneydoğu sınırından geçen Müsellim dere yatağında imar planlarında 23.00 metre, batısı sınırından geçen 1 nolu dere yatağı için 10.00 metre ve parsel içerisinde bulunan diğer yatakları için 5.00 metre genişliğinde şeritvari alan ayrılmalıdır..."* görüşü doğrultusunda, şeritvari alanlar ayrılmıştır.

Bu hali ile alanda yeşil alan içinde kalarak kamu eline de geçmesi sağlanan dere yataklarında ilgili kurumların görüşleri plana işlenmiştir.

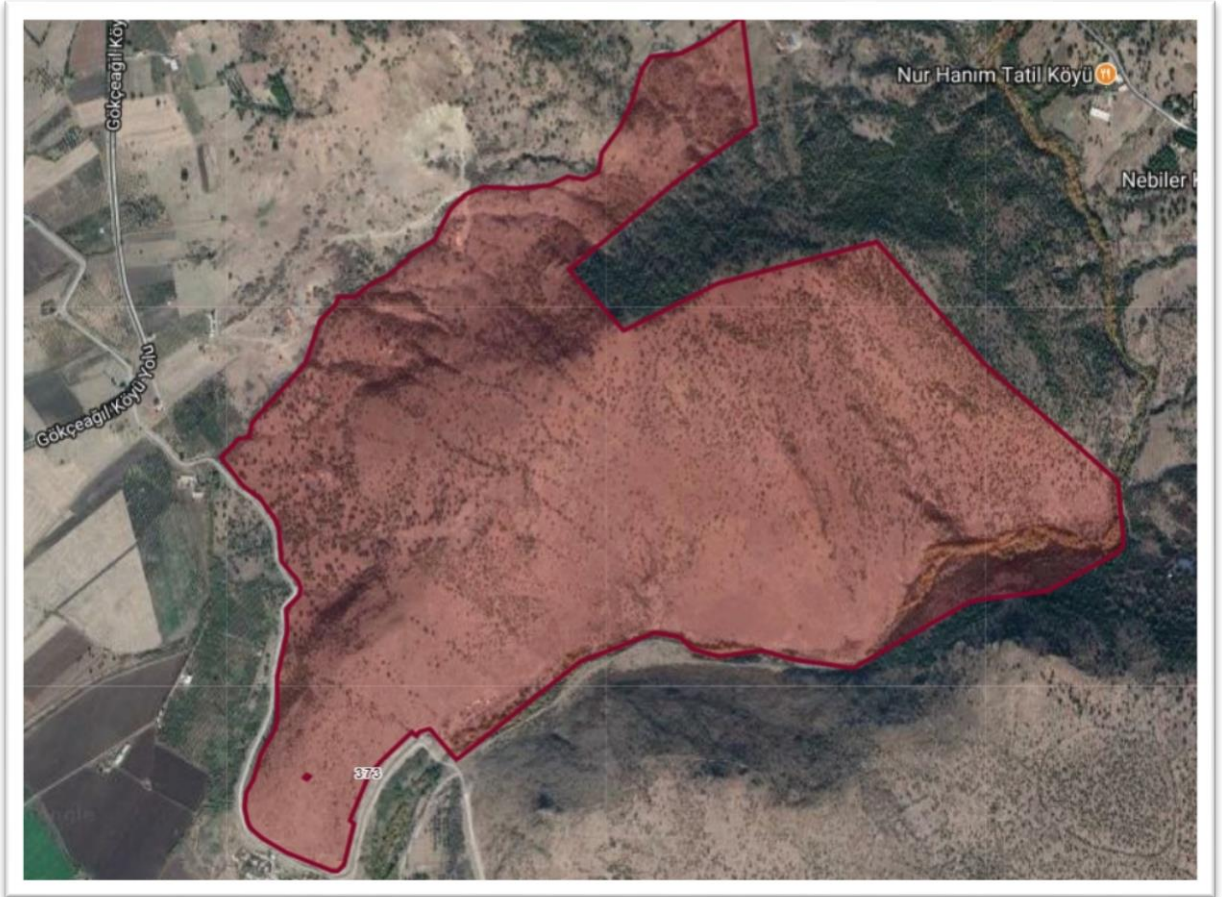
NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.3. MÜLKİYET

İzmir İli, Araştırma alanı sınırları kapsamına giren parsellere ilişkin mülkiyet sahipliliği S.S. Adatepe Arsa ve Yapı Konut Kooperatifine ait olup kadastral sınırları ve bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle/Köy	Mevkii	Ada	Parsel	Nitelik	Alan
İzmir	Dikili	Nebiler	Müsellim	-	373	Tarla	2.145.232,31 m ²

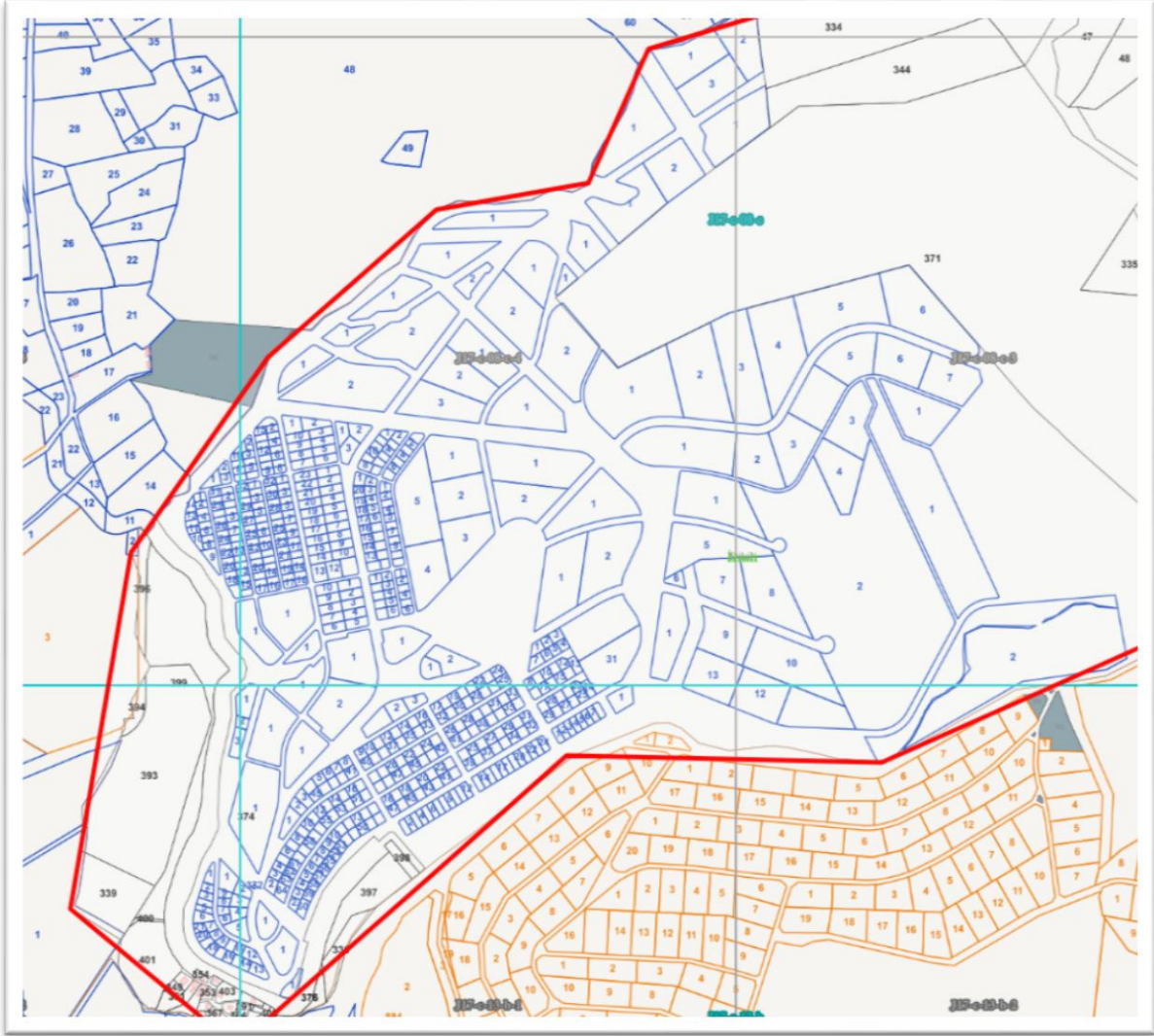
Harita 1-1: Mülkiyet Yapısı



İlgili parsel üzerinde 11.02.2021 tarihinde imar uygulamaasına ilişkin işlem yapılmış, düzenleme ortaklık paylarında çıkarılarak, 107 adadan 169'a kadar ada numaraları alan imarlı arsalar oluşturulmuştur. Alana ilişkin son mülkiyet durumu aşağıda verilmiştir.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 1-2: Güncel Mülkiyet Yapısı



Alana ilişkin İmar uygulaması ile %45 oranında kesinti yapılmıştır. Bu kesinti alanlarının içerisinde bir kısım rekreasyon alanları da yer almaktadır.

2. PLANLAMA KARARLARI

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Karar veren T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, **2021/940** Esas, **2022/237** no'lu Kararı kapsamında; Planlamanın bütünlük ilkesine aykırılık yönünden;

"...dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mevzuata aykırılık bulunmadığından, İdare Mahkemesince verilen, 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline ilişkin kararda hukuki isabet bulunmamaktadır.." denilmektedir. **Bu konu ile ilgili yapılacak bir işlem bulunmamaktadır...** denilmiştir. Bu nedenle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Mahkeme kararı neticesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2.2.1. Resmi Kurum Alanı ve Belediye Hizmet Alanı :

Bu alanlara ilişkin idare ve istinaf mahkemeleri kararlarında birlikte değerlendirildiği, raporda da aynı açıklamaların tekrerrüt etmemesi için Resmi Kurum ve Belediye Hizmet alanı'na ilişkin değerlendirme aynı başlık altında yapılmıştır.

Resmi Kurum Alanı; Bu alanlar kamusal hizmetlerin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş/edilecek alanlardır. Bu alanlarda kamu yönetimi hizmeti gören kurumlara ait yapı ve tesisler yer almaktadır. Kamu hizmeti veren kurumlarca kullanılacak bu alanlarda yapılaşma şartı E: 0,60 ve Yençok: 7,50m.'dir.

Belediye hizmet alanı; Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Resmi Kurum ve Belediye Hizmet alanları için;

İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2019/628 esas 2021/856 sayılı kararında; *"Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu"* denilmektedir.

T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, **2021/940** Esas,: **2022/237** no'lu Kararında; *"14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe*

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin (a) bendinde " Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." tanımlaması; (h) bendinde "Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır." tanımlaması yapılmış; aynı Yönetmeliğin ekinde yer alan ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerini tanımlayan Ek-1d Bölümü "Açıklamalar" kısmının 5. maddesinde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." hükmü; 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü yer almaktadır.

Uyuşmazlıkta, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan notları üzerinde yapılan incelemede, belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak yer alan plan kararlarının hangi fonksiyona ayrıldığı hususunda bir açıklamaya yer verilmediği görüldüğünden, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle mevzuata uyarlık bulunmamaktadır." Denilmektedir.

Bu Mahkeme kararları doğrultusunda, Resmi Kurum ile Belediye Hizmet Alanları'nda hangi fonksiyonların önerilerek parantez içine yazılacağı hususunda ilgili kurumların görüşüne başvurulmuştur.

Resmi Kurum alanlarına ilişkin görüşlerde sırası ile; Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü³, Turizm Bölge Alan ve Merkezleri Şubesi Müdürlüğü⁴, İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü^{5,6}

³ Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve E-35698499-309.01-2106841 sayılı yazısı. EK

⁴ Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Turizm Bölge Alan ve Merkezleri Şubesi Müdürlüğü)'nün 25.02.2022 tarihli ve E-35698499-309.01[350870001]-2223668 sayılı yazısı. EK

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

tarafından yazışmalar yapılmıştır.

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü ile Turizm Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm Bölge Alan Ve Merkezleri Şubesi Müdürlüğü'nün yazılarında *“İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmaza yönelik olarak Bakanlığımızca onaylanan imar planına ilişkin ilgili mahkemesince verilen yürütmenin durdurulması kararı gerekçeleri arasında yer alan "... Resmi Kurum Alanı plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olması" hususuna ilişkin ilgili idarelerden görüş alınmasının talep edildiği belirtilerek Valiliğimiz ilgili birimlerinden görüş alınarak Bakanlığımıza iletilmesi..."* denilmektedir.

İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün ilk yazısında; *“...söz konusu alan içerisinde Müdürlüklerinin alan ihtiyacı bulunmadığı...”* bildirilmiştir.

İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.03.2022 tarihli⁷ yazısında; a) İzmir Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı), ile b) İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden konuya ilişkin görüşleri talep edilmiştir.

Bu talebe ilişkin,

a) İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı⁸ (YİKB) yazısında *“...İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, tapunun eski 373 nolu parselinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Araştırma ve Analiz başlıklı 8. maddesinin 2. bendine göre Başkanlığımızın görüşü sorulmaktadır. Yazınız ekinde gönderilen imar planı*

⁵ İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Yatırımlar Şube Müdürlüğü (İzmir İl Kültür))'nün 26.01.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2145482 sayılı yazısı. EK

⁶ İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Yatırımlar Şube Müdürlüğü (İzmir İl Kültür))'nün 02.03.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2257949 sayılı yazısı. EK

⁷ İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Yatırımlar Şube Müdürlüğü (İzmir İl Kültür))'nün 02.03.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2257949 sayılı yazısı. EK.

⁸ İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı (YİKB) E5134944975069837 sayılı 16.03.2022 tarih ve Kurum Görüşü, konulu yazısı. EK.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

teklifiyle ilgili, mer'i mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir.

b) İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü⁹ yazısında,

“... Söz konusu alanda İl Müdürlüğümüz ihtiyacı bulunmamakla birlikte; konunun 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne değerlendirilmesi gerektiği hususunda..” denilmektedir.

Sonuç olarak Resmi Kurum alanlarına ilişkin kurumların alana ilişkin bir talebi bulunmamakta, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü “..konunun 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne değerlendirilmesi gerektiği”ni ifade etmektedir.

Belediye Hizmet Alanlarına ilişkin görüşlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve 2106841 sayılı yazısı ile a) İzmir Büyükşehir Belediyesi ile b) Dikili İlçe Belediyesi'nin görüşleri istenmiştir ve talepler gelmiştir.

• **Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı¹⁰ yazısında**

“... Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanı” ve “Resmi Kurum Alanı” plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu hususuna ilişkin nüfusun ihtiyaçlarına yönelik planda önerilen 2 adet “Belediye Hizmet Alanı” plan kararına “Pazar Alanı” ile “İdari Hizmet Alanı + İtfaiye” fonksiyonunun uygun olduğu ...” denilmektedir.

⁹ İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün E-58802856-305.99-3303224 sayılı, 05.04.2022 tarih ve Dikili Nebiler 373 Parsel İmar Planı konulu yazısı. EK.

¹⁰ İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın E-68197758-045.01-607276 sayılı, İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mah. 373 parsel İmar Planlarına ilişkin Kurum görüşü konulu elektronik imzalı yazısı. EK.

- **Dikili Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün¹¹ yazısında;**

“Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği incelendiğinde 2 adet belediye hizmet alanı ve 2 adet resmi tesis alanı ayrıldığı görülmüştür”. Denilmekte ve Mekânsal Planlar yapım yönetmeliğinde Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı tanımlarından bahisle,

“... bu kapsamda söz konusu bölgeye ilişkin yapılan incelemelerde; ilgili planlama alanının kent merkezine uzak olması ve ilgili planlama sahası içerisinde gelişme konut alanı ön görüldüğünden bölgede yaşayacak vatandaşlarımızın ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile yazımız eki paftada işaretlenen 1 numaralı belediye hizmet alanının pazar yeri olarak planlanması, planlama sahası içerisinde oluşacak ulaşım ihtiyacı ve ilçe merkezi merkezine olan uzaklığı düşünüldüğünde 2 numaralı belediye hizmet alanının ulaşımaya yönelik transfer istasyonu olarak planlanması,

Bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlarında karşılanabilmesi adına 3 ve 4 numaralı resmi kurum alanının belediye ek hizmet binası olarak planlanmasının tarafımızca uygun hususunu; Bilgilerinize arz ederim.” Denilmektedir.

Resmi Kurum ve Belediye Hizmet alanına ilişkin yazıların örnekleri ekte verilmiştir. Yapılan değerlendirmede planlama alanı içerisinde Resmi Kurumların nasıl işlevlendirileceği hususunda en net görüş Dikili İlçe Belediye Başkanlığı'ndan gelmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Resmi Kurum Alanı tanımında¹² Belediyeye ait bina ve tesislerden de bahsedilmektedir. İlçe Belediyesi *“...ilgili planlama alanının kent merkezine uzak olması ve ilgili planlama sahası içerisinde gelişme konut alanı ön görüldüğünden bölgede yaşayacak vatandaşlarımızın ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile..”* bölgedeki resmi kurum alanlarının da belediye hizmetlerine ayrılabilceğini ifade etmiştir.

Görüşler ve yapılan değerlendirme sonucunda;

¹¹ *Dikili Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Sayı : E86396801115.9926365 sayı, 20.04.2022 tarihli ve Nebiler 373 Parsel İmar Planı Konulu yazısı. EK.*

¹² *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Madde h) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve **belediyeye** veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.*

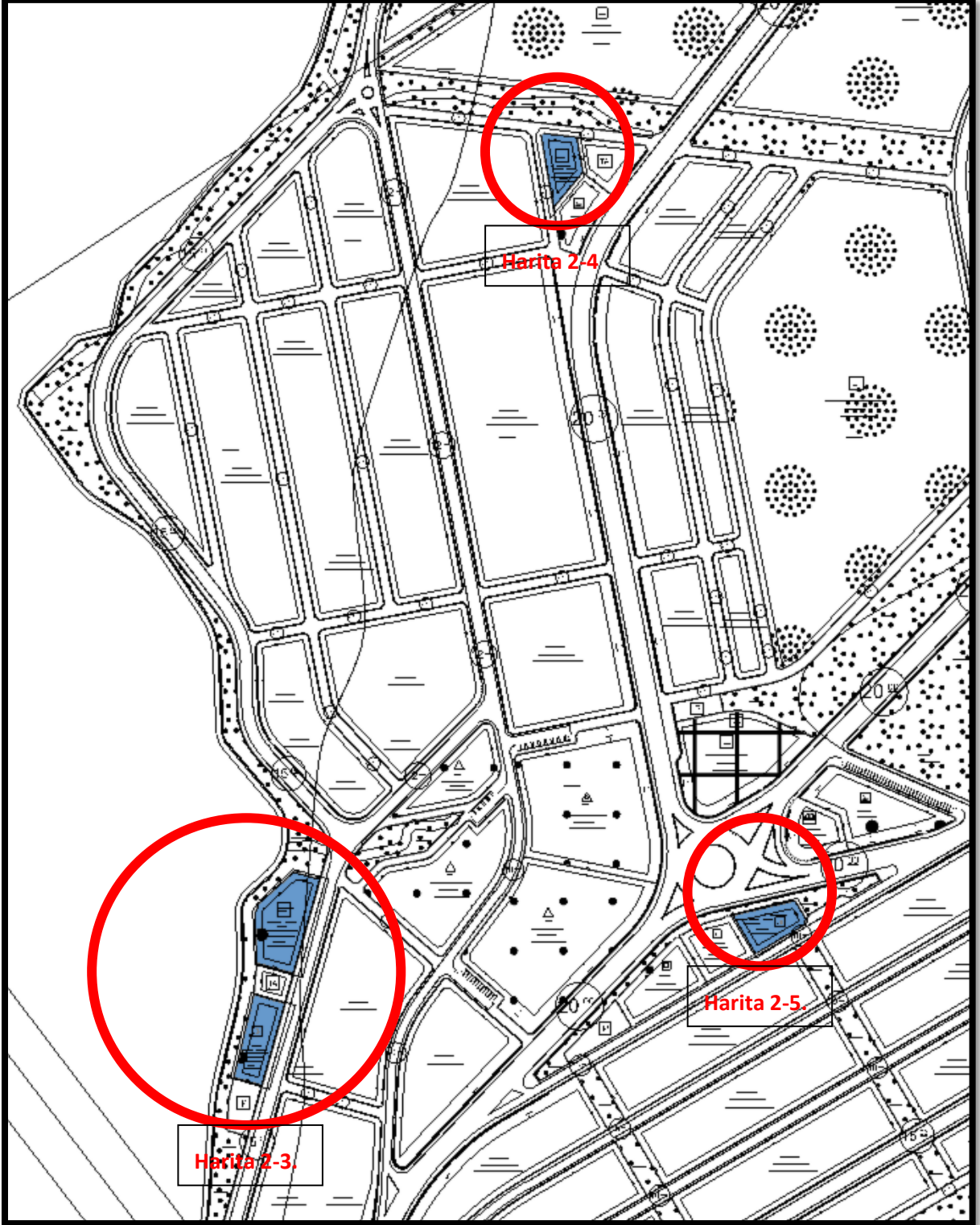
NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Büyükşehir Belediyesinin; planda önerilen 2 adet “Belediye Hizmet Alanı” plan kararına **“Pazar Alanı”** ile **“İdari Hizmet Alanı + İtfaiye”** fonksiyonları Doğu bölgesindeki “Belediye Hizmet alanı (Pazar Alanı)” Batı Bölgesindeki “Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Binası + Belediye Ek Hizmet Binası) olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na işlenmiştir.

İlçe Belediyesi’nin görüşleri, yanındaki teknik altyapı ve Otopark alanı da dikkate alınarak Doğu kısımda kalan “Resmi Kurum Alanı (İdari Hizmet Alanı +Toplu Ulaşım Transfer Merkezi)” olarak 1/1000 ölçekli plana işlenmiştir. Doğu kısımdaki resmi kurum alanı bölgenin merkezi yerleşim birimlerinden uzak olması, , planda önerilen fonksiyonların başta konut olarak gelişme eğilimleri, bölgedeki mevcut kırsal yerleşimler, vb dikkate alınarak “Resmi Kurum Alanı (karakol)” alanı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmiştir.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 2-2: Belediye Hizmet Alanları ve Resmi Kurum Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Genel Görünüm



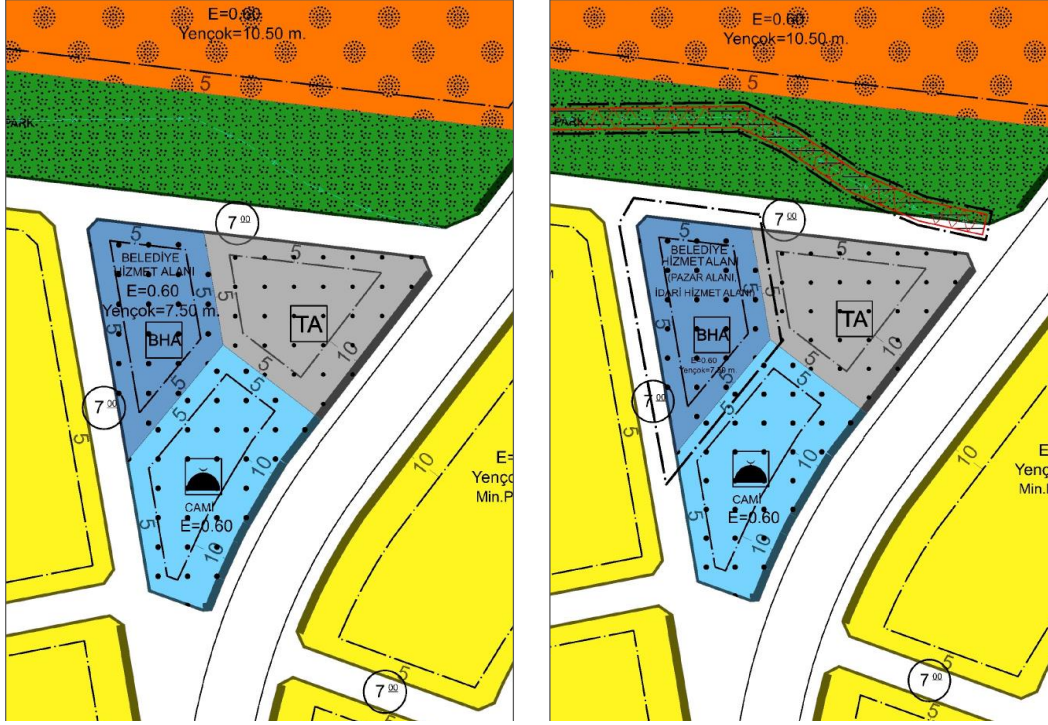
NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 2-3: Batı Kısımındaki Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanının Mevcut ve değiştirilmiş hali



NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 2-4:Merkez Kısımındaki Belediye Hizmet Alanı'nın Mevcut (sol) ve değiştirilmiş (sağ) hali



Harita 2-5:Merkez Kısımındaki Resmi Kurum Alanının Mevcut (sol) ve değiştirilmiş (sağ) hali



Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği'nin ekinde yer alan ve Uygulama İmar Planı Gösterimlerini tanımlayan Ek-1d Bölümü "Açıklamalar" kısmının 5. maddesinde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." hükmü; 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü kapsamında Resmi Kurum Alanları ile Belediye Hizmet Alanlarında yer alacak kullanımlar parantez için de ifade edilmiştir.

Rekreasyon Alanı: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

Karar veren T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, **2021/940** Esas, **2022/237** no'lu Kararı kapsamında; Rekreasyon Alanları için öngörülen yapılaşma koşulu yönünden;

"... Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemeyecek hükümleri arasında bulunan 19. maddesinde, rekreasyon alanları için %5 yapılaşma koşulu öngörüldüğünden, anılan koşulla sağlanan inşaat alanından daha fazla inşaat alanı (%10) kullanımına yol açan, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile rekreasyon alanları için öngörülen "E:0,10" yapılaşma koşulunda mevzuata uyarlık bulunmamaktadır..." denilmektedir.

Mevzuatı da ifade eden Mahkeme kararı yönünde Rekreasyon alanlarında yapılaşma şartı;

- İnşaat Alanı E:0,05
- Yapı Yüksekliği Yençok: 7,50 m.(2 kat)'dır.

Bu alanlar içerisindeki yaya yolları imar planı değişikliği gerektirmeksizin düzenlenebilecektir.

Ayrıca İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerine göre planda en önemli değişikliklerden birisi alanın güneyindeki rekreasyon alanında yapılmıştır. Karar veren T.C. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi, 2021/940 Esas, 2022/237 no'lu

Kararındaki;

"...İZSU Genel Müdürlüğünün 18.05.2018 tarih ve 38972 sayılı yazısında; "Konuya ilişkin 1/25.000 ölçekli haritada yapılan incelemede görüş soruları alanın içerisinde dere yataklarının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda,; dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması..." hususu ile,

*"...DSİ görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan derenin, plan onama sınırında kısmen plan onama sınırı içinde ilerleyen bir hatta kaldığı; **plan onama sınırı içinde kalan kısımlarında,** anılan derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu görülmektedir. Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin kısmen yerine getirildiği görüldüğünden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır..." hususları dikkate alınarak:*

İZSU görüşü doğrultusunda Plan sınırları içinde ilgili dere yatağı, şev üst sınırları olarak kabul edilmiş, yine ilgili derelerin temizlik, bakım ve servisi için 5 metre genişliğinde imar yolları ayrılmıştır.

DSİ'nin "...Parselin sınırından ve içerisinde yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli harita üzerinde mavi renkle gösterimi yapılan dere yatakları geçmektedir. 373 nolu parselin güneydoğu sınırından geçen Müsellim dere yatağında imar planlarında 23.00 metre, batısı sınırından geçen 1 nolu dere yatağı için 10.00 metre ve parsel içerisinde bulunan diğer yatakları için 5.00 metre genişliğinde şeritvari alan ayrılmalıdır..." görüşü doğrultusunda, şeritvari alanlar ayrılmıştır.

Bu hali ile alanda yeşil alan içinde kalarak kamu eline de geçmesi sağlanan dere yataklarında ilgili kurumların görüşleri plana işlenmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerine göre yapılan değişiklikler aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

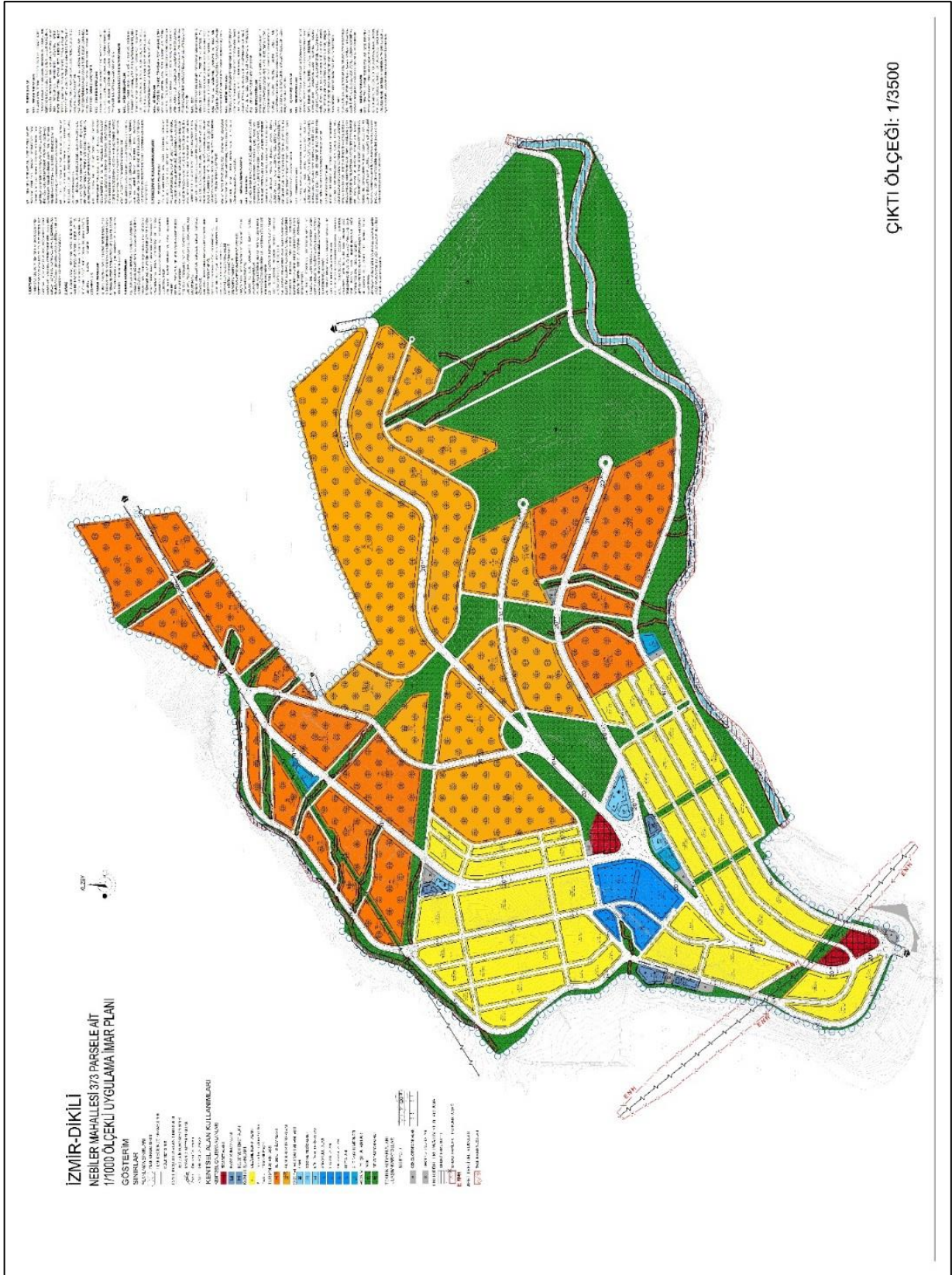
NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita2-6: İZSU ve DSİ görüşlerine göre 1/1000 Uygulama İmar Planında yapılan değişiklikler.



NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Harita 2-7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



3. EKLER

ESAS NO : 2019/628

KARAR NO : 2021/856

DAVACI _____ : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ _____ : AV. ESRA OKUMUŞ (aynı adres)

DAVALI _____ : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

VEKİLİ _____ : AV.MELTEM ALAN (aynı adres)

MÜDAHİL _____ : SINIRLI SORUMLU ADATEPE ARSA VE YAPI KONUT
KOOPERATİFİ (Davalı)

VEKİLİ _____ : AV. FUAT HAYRİ DEMİR

UETS[16186-81569-08614]

DAVANIN ÖZETİ : İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan (NIP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UIP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 tarih ve E:31250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin; hukuka aykırı olduğu, ayrıca Belediyeden görüş alınmadığı, planların şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve plan hiyerarşisine aykırı olduğu, 03.07.2018 tarihinde İzmir ili, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına açılan davaya ilişkin olarak İzmir 5. İdare Mahkemesi'nde E:2018/1467 sayı ile açılan davada, davanın konusuz kaldığı gerekçesi ile davada karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği, dosyanın Bölge İdare Mahkemesi'nde istinaf incelemesinde bulunduğu,03.07.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlar sonrasında söz konusu planlara ilişkin değişikliklerin tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmış olduğu, söz konusu plana yapılan itirazın reddedilmiş olduğu, 14.11.2018 tarih ve 24.12.2018 tarihli imar planları karşılaştırıldığında tarihli imar planlarına yapılan itirazların bir bölümünün kabul edilerek 24.12.2018 tarihli imar planlarına yansıtıldığı, ancak tüm itirazların karşılanmamış olduğu, Planlama sınırı içerisinde düzenleme ortaklık payının (DOP) %26'dan %30'a çıkartılmış olduğunu, ancak ilk kez yapılacağı alanda bu oranın düşük olduğu, Planda 398239 m² olarak planlanmış olan "Rekreasyon Alanı"nın kamunun eline bedelsiz geçeceğine ilişkin plan notu düzenlenmesi gerektiği, DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarih ve 261054 sayılı ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün 18.05.2018 tarih ve 38972 sayılı görüş yazısı doğrultusunda düzenleme yapılması gerektiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" için belirlenmiş olan "E:0,60; Yençok:7,50" yapılaşma koşulunun Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Raporu'nda da yer alması gerektiği, ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Usul yönünden, Davanın yasal süresinde açılmadığı ve süre aşımı yönünden reddinin gerektiği, esas yönünden Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının 1. askı süresinde yapılan itirazların değerlendirildiği ve davacı tarafın itirazlarının büyük bir bölümünün uygun görülerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri ile planlara aktarıldığını; davacı tarafın uygun görülmeyen itirazları ile birlikte söz konusu plan değişikliklerine de itirazda bulunduğu. Mevzuatta DOP'a ilişkin %40 oranını zorlayıcı hükümler bulunmadığını; alanın turizm nitelikli

olduğunu ve donatı alanı ihtiyacının bu yönde olduğu, Dava konusu plan kararlarında DSİ ve İZSU görüşlerinin dikkate alınarak plan kararları oluşturulduğu, Rekreasyon alanlarının düzenleme ortaklık payı içerisinde olmadığı; bu alanların kamuya bedelsiz terkine yönelik olarak düzenlenecek bir plan notunun imar mevzuatına aykırı olacağı, ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL DİLEKÇE (Davalı Yanında) ÖZETİ: Dava konusu parselin S.S. Adatepe Arsa ve Yapı Konut Kooperatifi adına kayıtlı olduğunu; parselin 10 yıl kadar önce konut yapma amacı ile alınmış olduğu. Davaya müdahale şartlarının gerçekleşmiş olduğu, Davalı idarenin dava konusu işlemi tesis etmeye yetkili olduğunu; dava konusu işlemin tüm yönleri ile hukuka uygun olduğu, Plan kapsamında düzenleme ortaklık payının %40 olarak belirlenmemiş olmasının imar mevzuatına aykırı olmadığı, bu hususa ilişkin yetkinin davalı idarede olduğu ve davalı idare tarafından bu yetkinin objektif biçimde kullanılmış olduğu,* Dava konusu imar planlarının üst ölçekli planlara uygun olduğu, ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 6. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelendikten sonra işin gereği görüldü:

İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan (NİP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UİP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 tarih ve E:3 1250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun **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 ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, **Uygulama İmar Planı ise;** 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 plan" olarak tanımlanmış; **6. maddesinde,** "*Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama İmar Planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.*" hükmüne; "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı **8. maddesinde ise,** planların 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.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 24.12.2018 tarihinde onaylanan ve 23.07.2018 -27.08.2018 tarihleri arasında askıya

çıkarılan (NİP-33662,1) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile (UİP-33663,1) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 08.02.2019 tarih ve K:31250 sayılı itirazın zımnen reddi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için Mahkememizin 06.03.2020 günlü ara kararı uyarınca;

dava konusu edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının; üst ölçekli planlara, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, planların kademeli birlikteliği ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibariyle imar planlarının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların da gözetilerek bu kriterlere uygun olup olmadığının tespiti, davacının iddiaları ve davalı idarenin savunmasındaki açıklamalar da dikkate alınarak gerekli teknik değerlendirmenin yapılması amacıyla yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonrası Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyeleri Prof. Dr. K. Mert Çubukçu, Prof. Dr. Şebnem Gökçen ve Doç. Dr. Neslihan Karataş tarafından hazırlanan bilirkişi raporu içeriğinde özetle; Dava konusu parselin İzmir ili, Dikili ilçesi, Nebiler mahallesi sınırları içerisinde, İzmir-Çanakkale Karayolu'nun yaklaşık 700 m. kuzeydoğusunda konumlandığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre parselin 2,158,972.87 m² büyüklükte olduğu, Dava konusu parselde yapılaşma bulunmadığı,

Dava Konusu Plan Değişikliği Kararlarının Üst Ölçekli Plan Kararlarına Uygunluğu yönünden yapılan incelemede;

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile öngörülen plan kararlarının yine dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine aykırı olmadığı ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı bir husus bulunmadığı,

Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde öngörülmüş olan arazi kullanım kararlarının üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında öngörülmüş olan plan kararları ile çelişmediği, alt ölçekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında gösterilmiş olan donatı alanlarının planların ölçek özellikleri ve detay düzeyleri gereği üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ifade edilmemiş olmasının "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı.

Dava Konusu Plan Değişikliği Kararlarının Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları ve İlgili Mevzuat Çerçevesi yönünden yapılan incelemede;

Dava konusu imar planlarına ait Plan Araştırma ve Açıklama Raporu (s. 51) incelendiğinde, dava konusu imar planı sınırları 1/5000 ölçekli imar planı hesaplarına göre 4609 kişinin, 1/1000 ölçekli imar planı hesaplarına göre de 4598 kişinin yaşamasının öngörüldüğü, imar planlarında donatı alanları alanda yaşaması öngörülen yerleşik nüfus dikkate alınarak belirlendiği, Plan Araştırma ve Açıklama Raporu'nun 59. sayfasında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları Alan Kullanım Dağılımı sunulduğu, alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ve 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve sonrasında onaylanmış olan dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinde kişi başına düşen donatı alanı miktarlarının mevzuatta öngörülen minimum değerlerin üzerinde olduğu, dava konusu imar planı değişikliklerinde öngörülmüş olan kamusal kullanıma yönelik donatı alanlarının yeterli olduğu,

Öte yandan, "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin Ek-1d'sinde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek

kullanım parantez içinde belirtilir.” hükmünün yer aldığı, esas olan Uygulama İmar Planlarında “Belediye Hizmet Alanı”nın hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmiş olması gerektiği. Benzer şekilde “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Ek-1d’sinde “Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir.” hükmünün de yer aldığı, Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde ise “Belediye Hizmet Alanı” ve “Resmi Kurum Alanı” plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğu açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olduğu ve bu açıdan da plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Rekreasyon Alanı” plan kararı için öngörülmuş olan “E:0,10” şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, “Rekreasyon Alanı” plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın “yeşil alan” niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olduğu,

SONUÇ OLARAK;

• Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile öngörülen plan kararlarının yine dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine aykırı olmadığı ve “planların kademeli birlikteliği” ilkesine aykırı bir husus bulunmadığı; dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği kararlarının üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile **çelişmediği,**

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda ve 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve sonrasında onaylanmış olan dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinde kişi başına düşen donatı alanı miktarlarının mevzuatta öngörülen minimum değerlerin üzerinde olduğu; dava konusu imar planı değişikliklerinde öngörülmuş olan kamusal kullanıma yönelik donatı alanlarının yeterli olduğu,

İmar mevzuatındaki tanımına göre imar planlarının, plan paftası, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütün olduğu; dolayısıyla, plan tekniği ve imar mevzuatı kapsamında “Belediye Hizmet Alanı” arazi kullanım kararına ilişkin yapılaşma koşullarının ayrıca Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Raporu’nda yer almasının bir teknik zorunluluk **olmadığı,**

İmar planlarının uygulama süreci ve kamusal kullanımların kamu eline geçmesine ilişkin süreçlerin imar mevzuatında detaylı olarak tanımlanmış olduğu; 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 9. maddesi ile “rekreasyon alanlarının İmar Kanunu’nun 18. maddesi uygulamaları kapsamında “Düzenleme Ortaklık Payına dahil edilmiş olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Rekreasyon Alanı”nın imar uygulama sürecine ilişkin ek hükümler içermesinin teknik bir zorunluluk **olmadığı,**

ANCAK;

° Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanı” ve “Resmi Kurum Alanı” plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış

olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına **aykırı olduğu**,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Rekreasyon Alanı” plan kararı için öngörülmüş olan “E:0,10 (%10)” şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, “Rekreasyon Alanı” plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın “yeşil alan” niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine **aykırı olduğu**.

Plana ilişkin Plan Notlarında (Uygulama Hükümlerinde) incelendiğinde, “bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunduğu” ve yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına yönelik hükümler bulunmadığı; ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 no.lu dere olarak adlandırılan dere için derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu; bu açılardan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kurum görüşlerinin gereğinin yerine **getirilmemiş olduğu**, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan tekniğine ve ilgili mevzuata aykırı olduğu; ancak tespit edilen aykırılıkların dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile sınırlı olduğu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan tekniğine ve ilgili mevzuata **aykırı olmadığı**,

AYRICA;

Dava konusu alana ilişkin üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde, dava konusu parselin komşu alanında başkaca kentsel kullanım kararı öngörülmüş alanlar bulunduğu; planlamanın bütünlük ilkesi çerçevesinde bu alanların da dava konusu parselin bulunduğu alan ile birlikte planlanmasının esas olduğu; dava konusu imar planlarının yasal dayanağı olan “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik”in 11. maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği; üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı; bu durumda, çevre alanından kopuk olarak sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin süreci planlamanın **bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olduğu**; yönünde görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı yapılan itirazlar incelendiğinde söz konusu itirazın bilirkişi raporunu kusurlandıracak nitelik ve yeterlilikte olmadığı görülmüş olup, bilirkişi raporunda yer alan görüş ve kanaatler Mahkememizce de hükme esas alınabilir nitelikte bulunmuştur.

Bu durumda, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporlarının birlikte değerlendirilmesinden, Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanı” ve “Resmi Kurum Alanı” plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına **aykırı olması**, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde “Rekreasyon Alanı” plan kararı için

öngörölmüş olan “E:0,10 (%10)” şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, “Rekreasyon Alanı” plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın “yeşil alan” niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olması, Plana ilişkin Plan Notlarında (Uygulama Hükümlerinde) incelendiğinde, “bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunduğu” ve yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına yönelik hükümler bulunmadığı; ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 no.lu dere olarak adlandırılan dere için derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu; bu açılardan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kurum görüşlerinin gereğinin yerine getirilmemiş olması, Dava konusu alana ilişkin üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde, dava konusu parselin komşu alanında başkaca kentsel kullanım kararı öngörölmüş alanlar bulunduğu; planlamanın bütünlük ilkesi çerçevesinde bu alanların da dava konusu parselin bulunduğu alan ile birlikte planlanmasının esas olduğu; konusu imar planlarının yasal dayanağı olan “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik”in 11. maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği; ancak, üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı; bu durumda, çevre alanından kopuk olarak sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olması *nedenleri dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.*

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 4.496,60-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan A.A.Ü.T uyarınca belirlenen 2.040,00-TL vekâlet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı yanında müdahil tarafından yapılan 111,30-TL yargılama giderinin müdahil üzerinde bırakılmasına, posta ücreti avansından artan miktarın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra ilgisine göre taraflara ve müdahile iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30(otuz) gün** içerisinde **İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu** açık olmak üzere, 02.06.2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C.
İZMİR

**BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ**

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

İSTİNAF BAŞVURUSUNDA BULUNANLAR

1-(DAVALI) : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

VEKİLİ : AV. MELTEM ALAN
UETS[35756-86578-37578]

2-MÜDAHİL(Davahı Yanında) : SINIRLI SORUMLU ADATEPE ARSA VE YAPI
KONUT KOOPERATİFİ

VEKİLİ : AV. FUAT HAYRİ DEMİR
UETS[16186-81569-08614]

KARŞI TARAF (DAVACI) : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. ESRA OKUMUŞ
UETS[35851-01585-85875]

İSTEMİN ÖZETİ : İzmir ili, Dikili ilçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan ve 24.12.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile anılan planlara İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 günlü, E:31250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun dosyada bulunan bilgi ve belgelerle birlikte değerlendirilmesi sonucunda, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmî Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olması, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Rekreasyon Alanı" plan kararı için öngörülmesi olan "E:0,10 (%10)" şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, "Rekreasyon Alanı" plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın "yeşil alan" niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olması, plana ilişkin Plan Notları'nda (Uygulama Hükümleri'nde) incelendiğinde, "bu derelerin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunduğu" ve yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına yönelik hükümler bulunmadığı; ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan dere için derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu; bu açılardan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kurum görüşlerinin gereğinin yerine getirilmemiş olması, dava konusu alana ilişkin üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde, dava konusu parselin komşu alanında başkaca kentsel kullanım kararı öngörülmesi alanlar bulunduğu; planlamanın bütünlük ilkesi çerçevesinde bu alanların da dava konusu parselin bulunduğu alan ile birlikte planlanmasının esas olduğu; dava konusu imar planlarının yasal dayanağı olan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" in 11. maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği; ancak, üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı; bu durumda, çevre alanından kopuk olarak sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olması nedenleriyle dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar veren İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 02/06/2021 günlü, E:2019/628, K:2021/856 sayılı kararının; *davalı idare tarafından*, davacının yapmış olduğu itirazlar dikkate alınarak değişiklikler yapıldığı, davanın yalnızca bu değişikliklere ilişkin olduğu, dava konusu parselin tek parsel olmasına rağmen 215,8 hektar yüz ölçümüne sahip olduğu, ilçe merkezine 8 km uzaklıkta olduğu, planlamanın bütünlük ilkesine aykırı olduğuna ilişkin tespitinin dayanağı bulunmadığı, davacı idare tarafından imar uygulamalarına ilişkin işlemlerin onaylandığı; *davalı idare yanında müdahil tarafından ise*, bilirkişi raporunun Mahkemece değerlendirilmesi sonrasında hüküm verilmesi gerektiği, yerindelik denetimi yapıldığı, planın etaplar halinde yapılmasına cevaz verildiği, DSİ ve İZSU görüşlerinde belirtilenlerden daha geniş yeşil bantlar belirlendiği, rekreasyon alanlarına ilişkin yapılaşma koşulunun, ilgili mevzuatta yapılan 25/09/2019 tarihli değişikliklerle belirlendiği, dava konusu imar planları 03/07/2018 tarihinde onaylandığından, bu planlara uygulanmasının mümkün olmadığı ileri sürülerek kaldırılması ve işin esası hakkında yeniden karar verilmesi istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ :İstinaf yoluna başvuru kararın kaldırılmasını gerektiren bir neden bulunmadığı, usul ve kanuna uygun olan karara karşı yapılan istinaf başvurusunun reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesince dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan ve 24.12.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile anılan planlara İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.02.2019 günlü, E:31250 sayılı yazısı ile yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun (dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte olan haliyle) 7. maddesinde; "Bakanlık, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde Bakanlıkça yapılacak alt yapı ve planlama işlemlerine esas olmak üzere diğer kamu kurum ve kuruluşlarından istenilen bilgi, belge ve görüş 3 ay içinde verilir. Bu süre sonunda istenilen bilgi, belge ve görüşün verilmemesi durumunda ilgili iş ve işlemler Bakanlıkça re'sen tesis edilebilir. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak satış, tahsis, kiralama, sınır ilânı ve değişikliği işlemleri ile çevresel etki yaratacak alt yapı ve üst yapı projelerinden önce

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

Bakanlığın olumlu görüşünün alınması gereklidir. Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir." hükmüne yer verilmiştir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğin 4/h maddesinde; "Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine jeolojik bilgiler ve varsa kadastral durum işlenmiş olarak; varsa üst ölçekli Kültür ve Turizm Gelişim Planlarına uygun biçimde hazırlanan farklı arazi kullanım biçimlerini, yapı ve nüfus yoğunluklarını, gelişme yön ve büyüklüklerini, ana ulaşım sistemini belirleyen ve uygulama imar planlarını yönlendiren zaman, mekan ve örgütlenme (uygulama) etaplarını belirleyen plan notları ve detaylı açıklama raporu ile bir bütün olan 1/2000 veya 1/5000 ölçekli düzenlenen planlardır." hükmüne, 4/i maddesinde; "Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır harita üzerine varsa kadastral durum, jeolojik bilgiler işlenmiş olarak, varsa üst ölçekli Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları ile nazım imar planı kararlarına uygun biçimde hazırlanan ve çeşitli arazi kullanım bölgelerinin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yaya ve trafik yollarını ve uygulama için gerekli imar programlarına ve imar uygulamalarına esas olacak uygulama etaplarını, esaslarını ve yapılaşmaya ilişkin tüm bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen detaylı açıklama raporu ile bir bütün olan plandır." hükmüne; 11. maddesinde ise; "Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak, bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak yapılan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca 03.07.2018 tarihinde onaylanan ve 23.07.2018 -27.08.2018 tarihleri arasında ilan edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına karşı yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itiraza konu hususlarda uygun görülen düzenlemelere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 24.12.2018 tarihinde onaylandığı, 11.01.2019-11.02.2019 tarihleri arasında ilan edildiği, anılan planlara karşı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının tarafından yapılan 08.02.2019 günlü, E:31250 sayılı itirazın zımnen reddi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

İdare Mahkemesince uyuşmazlığın çözümü için yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu parselin İzmir ili, Dikili ilçesi, Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde, İzmir-Çanakkale Karayolu'nun yaklaşık 700 m. kuzeydoğusunda konumlandığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre parselin 2,158,972.87 m² büyüklükte olduğu, dava konusu parselde yapılaşma bulunmadığı, Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile öngörülen plan kararlarının yine dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine aykırı olmadığı ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı bir husus bulunmadığı, dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde öngörülmüş olan arazi kullanım kararlarının üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda öngörülmüş olan plan kararları ile çelişmediği, alt ölçekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında gösterilmiş olan donatı alanlarının planların ölçek özellikleri ve detay düzeyleri gereği üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ifade edilmemiş olmasının "planların

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, kişi başına düşen donatı alanı miktarlarının mevzuatta öngörülen minimum değerlerin üzerinde olduğu, kamusal kullanıma yönelik donatı alanlarının yeterli olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğu açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olduğu ve bu açıdan da plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı" plan kararı için öngörülmüş olan "E:0,10" şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, "Rekreasyon Alanı" plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın "yeşil alan" niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesi çerçevesinde "rekreasyon alanları" için yapılaşma koşulunun üst limitinin "E:0,05" olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İZSU ve DSİ'den alınan kurum görüşlerinin gereğinin tam olarak yerine getirilememiş olduğu, ayrıca, dava konusu imar planlarının yasal dayanağı olan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" in 11. maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği; üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı; bu durumda, çevre alanından kopuk olarak sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olduğu" yönünde görüş ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

Diğer taraftan, davalı idare tarafından, dosyaya sunulan ek beyan dilekçesinde, İzmir Dikili Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notları 5.1 hükmüne; "1/5000 ölçekli nazım imar planı plan onama sınırı etap sınıridir. Etaplar halinde yapılması durumunda uygulama imar planı etap sınırları 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde gösterilir." düzenlemesinin eklenmesi suretiyle yapılan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliğinin 07.02.2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylandığının belirtildiği görülmektedir.

Uyuşmazlıkta, dosya içeriğindeki tüm bilgi ve belgeler üzerinde Dairemizce yapılan değerlendirmede; İdare Mahkemesince, dava konusu işlemlerin iptaline hükmedilmesinde ana gerekçe olarak gösterilen, "planlamanın bütünlük ilkesine aykırılık" tespiti açısından; Dairemizce, planlamaya konu parselin büyüklüğü göz önüne alındığında parçacıl bir planlamadan bahsedilemeyeceği kanaatine varılmakla birlikte, bilirkişilerce Yönetmelik hükümleri baz alınarak bütünlük ilkesine aykırı planlama yapıldığı belirtilmekte ise de, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına eklenen düzenleme ile ayrı etaplar halinde planlama yapılmasının mümkün hale geldiği görüldüğünden, dava konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlamanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır. İdare Mahkemesince ve bilirkişi heyeti tarafından 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin olarak başkaca herhangi bir hukuka aykırılık tespitinde bulunulmadığı görülmektedir.

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

Bu durumda, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mevzuata aykırılık bulunmadığından, İdare Mahkemesince verilen, 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline ilişkin kararda hukuki isabet bulunmamaktadır.

Öte yandan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin olarak, diğer tespitler bakımından Dairemizce yapılan değerlendirmede;

Rekreasyon Alanları için öngörülen yapılaşma koşulu yönünden;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinin 1/(ç) bendinde; "Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

yer alabilir." hükmü; aynı Yönetmeliğin 69. maddesinin 2. fıkrasında ise, "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." hükmü yer almaktadır.

Bu durumda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemeyecek hükümleri arasında bulunan 19. maddesinde, rekreasyon alanları için %5 yapılaşma koşulu öngörüldüğünden, anılan koşulla sağlanan inşaat alanından daha fazla inşaat alanı (%10) kullanımına yol açan, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile rekreasyon alanları için öngörülen "E:0,10" yapılaşma koşulunda mevzuata uyarlılık bulunmamaktadır.

Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı fonksiyonuna ayrılan yerler yönünden;

14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinin (a) bendinde " Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeç üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır." tanımlaması; (h) bendinde "Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır." tanımlaması yapılmış; aynı Yönetmeliğin ekinde yer alan ve Uygulama İmar Planı

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

Gösterimlerini tanımlayan Ek-1'd Bölümü "Açıklamalar" kısmının 5. maddesinde "Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir." hükmü; 6. maddesinde "Resmi Kurum Alanı olarak belirlenen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." hükmü yer almaktadır.

Uyuşmazlıkta, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan notları üzerinde yapılan incelemede, belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak yer alan plan kararlarının hangi fonksiyona ayrıldığı hususunda bir açıklamaya yer verilmediği görüldüğünden, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşleri yönünden;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarih ve 261054 sayılı yazısında; "Parselin sınırından ve içerisinden yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli harita üzerinde mavi renkle gösterimi yapılan dere yatakları geçmektedir. 373 nolu parselin güneydoğu sınırından geçen Müsellim dere yatağında imar planlarında 23.00 metre, batısı sınırından geçen 1 nolu dere yatağı için 10.00 metre ve parsel içerisinde bulunan diğer yatakları için 5.00 metre genişliğinde şerit vari alan ayrılmalıdır. Ayrıca topografyaya bağlı yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve erozyonu önleyici tedbirler alınmalıdır. Bahse konu taşınmazın bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle taşkından korunma tedbirleri (çevre duvan, su basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınmalı ve ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkına idaremiz ve idaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı hususu kabul ve taahhüt edilmelidir. Dere yataklarında taşkın kontrol tedbirleri alınmadan söz konusu parsel yapılaşmaya açılmamalıdır." İZSU Genel Müdürlüğü'nün 18.05.2018 tarih ve 38972 sayılı yazısında; "Komuya ilişkin 1/25.000 ölçekli haritada yapılan incelemede görüş soruları alanın içerisinden dere yataklarının geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda,; dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması" yönünde görüş ifade edilmektedir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası incelendiğinde, alanda bulunan derelerin planda işlendiği, bu derelerin çevre alanının yeşil alan olarak planlandığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtilen şeritvari alanın ayrıldığı, ancak plan notlarında, "bu derelerin olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunduğu" ve "yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına gerektiği" hususlarına yönelik hükümler bulunmadığı tespit edilmiştir.

Öte yandan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı'nda, Müsellim deresi ve DSİ görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan derenin, plan onama sınırında kısmen plan onama sınırı içinde ilerleyen bir hatta kaldığı; plan onama sınırı içinde kalan kısımlarında, anılan derelerin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu görülmektedir.

Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin kısmen yerine getirildiği görüldüğünden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

Açıklanan nedenlerle, istinaf başvurularının kabulüne, İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 02/06/2021 günü, E:2019/628, K:2021/856 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının; rekreasyon alanları için "E:0,10" yapılaşma koşulu öngörülen bölümü ile belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak kullanım kararının çerçevesi belirlenen alanların hangi kullanıma özgülendiği hususunda açıklama içermeyen bölümünün ve İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerinde dere yataklarına bitişik alanlardaki noksan gösterimlere ilişkin kısımlarının iptaline, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının diğer kısımları ile dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden ise davanın reddine, dava kısmen iptal-kısmen ret kararı ile sonuçlandığından, istinaf aşamasında davalı idare tarafından karşılanan 24,75-TL yargılama giderinin davada haklılık oranı uyarınca taktiren üzerinde bırakılmasına, aşağıda dökümü yapılan 4.496,60-TL dava yargılama giderinin, davada haklılık oranı dikkate alınmak suretiyle takdir olunan 2.997,74-TL'lik kısmının davacı üzerinde bırakılmasına, arta kalan 1.498,86-TL yargılama giderinin ve karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 2.550,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 2.550,00-TL avukatlık ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, 492 sayılı Yasa'nın 13/j maddesi uyarınca harçtan muaf olması sebebiyle davalı idareden tahsil edilmeyen İstinaf Başvuru Harcının (162,10-TL) davacıdan tahsili için Mahkemesince ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, davalı idare yanında müdahil tarafından yapılan, aşağıda dökümüne yer verilen yargılama giderlerinin davada haklılık oranına göre taktiren 209,50-TL'lik kısmının davacıdan alınarak müdahile verilmesine, kalan 104,85-TL'lik kısmının müdahil üzerinde bırakılmasına, posta ücretinden artan miktarın istem halinde derhal, istem olmaması halinde hükmün kesinleşmesinden sonra mahkemesince taraflara ve müdahile iadesine, 2577 sayılı Yasa'nın 45. maddesinin 6. fıkrası kapsamında bulunmayan karara karşı tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 23/02/2022 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

BAŞKAN	Üye	Üye
LEYLA KODAKOĞLU	MESUT AKPINAR	BİLGE ÖZDEMİR AYDIN
32655	37905	124779

DAVA YARGILAMA GİDERLERİ(Davacı) :

Başvurma Harcı :	44,40 TL
Karar Harcı :	44,40 TL
Y.D. Harcı :	194,40 TL
Keşif B.kişi Ücreti :	2.100 TL
Keşif Araç Ücreti :	1.400 TL
Keşif Harcı :	384,90 TL
Posta Gideri :	328,50 TL
TOPLAM :	4.496,60 TL

T.C.
İZMİR

**BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ**

ESAS NO : 2021/940

KARAR NO : 2022/237

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ

İSTİNAF YARGILAMA GİDERLERİ :

Posta Gideri	:	24,75-TL
TOPLAM	:	24,75-TL

DAVALI YANINDA MÜDAHİL S.S. ADATEPE

ARSA VE YAPI KONUT KOOP. YARGILAMA GİDERLERİ:

Başvurma Harcı	:	59,30 TL
Vekalet Harcı	:	8,50 TL
İstinaf Harcı	:	162,10-TL
YD Harcı	:	97,70-TL
Vekalet Harcı	:	8,50-TL
Posta Gideri	:	68,25-TL
TOPLAM	:	314,35-TL

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü



Sayı :E-16445061-492-69446
Konu :İmar Planı Görüş Talebi

15.03.2022

İZMİR İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.03.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2257949 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalan Dikili ilçesi, Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmazla ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığınca 03.07.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İzmir 6. İdare Mahkemesince iptal edildiği bildirilmiş ve iptal gerekçelerini ortadan kaldıracak şekilde yeniden hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğünün ihtiyaçları doğrultusunda resmi kurum alanı içerisinde yer alması gereken fonksiyonların belirtilmesi ve imar planı tekliflerine ilişkin kurum görüşü talep edilmiştir.

İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğünün imar planı hazırlanması süreçlerinde mevzuatla verilmiş herhangi bir görev ve yetkisi bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hulusi DOĞAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6jT3+Q-/8FvBB-hY1isj-XLJOWP-lakuTuHe Doğrulama Linki: <https://www.norkive.gov.tr/icisleri-ebys>

Hükümet Konağı C- Blok Kat:12 Konak- İzmir
Telefon No: (232)455 82 86 Faks No: (232)446 76 72

Bilgi için: Nurgül KESGİN
Veri Hazırlama Ve Kontrol Şişletmeni





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı



Sayı :E-51349449-750-69837
Konu :Kurum Görüşü

16.03.2022

İZMİR İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.03.2022 tarih ve 2257949 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, tapunun eski 373 nolu parselinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Araştırma ve Analiz başlıklı 8. maddesinin 2. bendine göre Başkanlığımızın görüşü sorulmaktadır.

Yazınız ekinde gönderilen imar planı teklifiyle ilgili, mer'i mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Gereğini rica ederim.

Faik ARICAN
Vali a.
Vali Yardımcısı
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanı

Ek: İlgi yazı (2 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0Jgd4y-H3Vc7Q-qDf9Pe-zCCEDw-FA054B7e Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>



NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58802856-305.99-3303224

05.04.2022

Konu : Dikili Nebiler 373 parsel İmar Planı

İZMİR İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE
(Yatırımlar Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02.03.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2257949 sayılı yazımız.

İlgi yazı ve ekleri ile İzmir Dikili Ternal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmazla ilişkin imar planı teklifleri yazımız ekinde iletilerek yazıda bahsedilen Mahkeme kararlarına uygun olarak hazırlanacak yeni imar planı kapsamında Müdürlüğünüz ihtiyaçları doğrultusunda resmi kurum alanı içerisinde yer alması gereken fonksiyonların belirtilmesi ve imar planı tekliflerine ilişkin görüşünüzün Bakanlığımıza iletilmesi istenilmektedir.

Söz konusu alan; Bakanlığımızca onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" sınırları içerisinde, takribi olarak "Orman Alanı" ve "Tarım Arazisi" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu alanda İl Müdürlüğümüz ihtiyacı bulunmamakla birlikte; konunun 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgi alınmasını rica ederim.

Ömer ALBAYRAK
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Yatırımlar Şube Müdürlüğü



Sayı : E-97366504-307.02.99-2426714

20.04.2022

Konu : Dikili, Nebiler, 373 parsel Kurum Görüşü

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

- İlgi : a) Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (Turizm Bölge Alan ve Merkezleri Şubesi Müdürlüğü)'nün 25.02.2022 tarihli ve E-35698499-309.01[350870001]-2223668 sayılı yazısı.
b) Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve E-35698499-309.01-2106841 sayılı yazısı.
c) İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Yatırımlar Şube Müdürlüğü (İzmir İl Kültür))'nün 26.01.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2145482 sayılı yazısı.
ç) İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (Yatırımlar Şube Müdürlüğü (İzmir İl Kültür))'nün 02.03.2022 tarihli ve E-97366504-307.02.99-2257949 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) yazılar ile İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmaza yönelik olarak Bakanlığımızca onaylanan imar planına ilişkin ilgili mahkemesince verilen yürütmenin durdurulması kararı gerekçeleri arasında yer alan "... Resmi Kurum Alanı plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olması" hususuna ilişkin ilgili idarelerden görüş alınmasının talep edildiği belirtilerek Valiliğimiz ilgili birimlerinden görüş alınarak Bakanlığımıza iletilmesi bildirilmiştir.

İlgi (c) yazı ile söz konusu alan içerisinde Müdürlüğümüzün alan ihtiyacı bulunmadığı bildirilmiş ayrıca İlgi (ç) yazı ile İzmir Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı), (İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü) ile İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden konuya ilişkin görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu kurumların cevaben görüşlerini bildirdikleri yazılar ekte iletilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Murat KARAÇANTA
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 56EEE50F-7E5C-469E-A4A6-DBA064C5E544

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Adres : Akdeniz Mahallesi, 1344 Sokak, No: 2, 35210 Pasaport/İZMİR

Bilgi için: Nihan ÖZZENGİN

Tel. : (0232) 483 51 17 – 483 62 16 (Sant.) Fax : 483 42 70

Şehir Plancısı



NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ek:

- 1 - İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05/04/2022 tarihli 46794755-3303224 sayılı yazısı. (1 Sayfa)
- 2 - İzmir Valiliği (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın)16/03/2022 tarihli 51349449-750-69837 sayılı yazısı. (1 Sayfa)
- 3 - İzmir Valiliği (İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün) 15/03/2022 tarihli 16445061-492-69446 sayılı yazısı. (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 56EEE50F-7E5C-469E-A4A6-DBA064C5E544

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Adres :Akdeniz Mahallesi, 1344 Sokak, No: 2, 35210 Pasaport/İZMİR

Bilgi için:Nihan ÖZZENGİN

Tel : (0232) 483 51 17 – 483 62 16 (Sant.) Fax : 483 42 70

Şehir Plancısı

Web : www.izmir.ktb.gov.tr e-posta : iktm35@ktb.gov.trKeP :

izmirkulturturizm@hs01.kep.tr

KEP Adresi : izmirkulturturizm@hs01.kep.tr



NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-68197758-045.01-607266
Konu : İzmir İli, Dikili İlçesi, Nebiler Mah. 373 Parsel
İmar Planlarına ilişkin Kurum Görüşü Hk.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Atatürk Bulvarı No: 29
06050 Opera / Ankara

İlgi : a) 03.07.2018 tarihli ve E. 558847 sayılı yazınız
b) 17.08.2018 tarihli ve E. 215180 sayılı yazımız
c) 30.11.2018 tarihli ve E. 978249 sayılı yazınız
d) 24.12.2018 tarihli ve E.1049682 sayılı yazınız
e) 08.02.2019 tarihli ve E.31250 sayılı yazımız
f) 17.01.2022 tarihli ve E. 2106841 sayılı yazınız

Bakanlığınızın ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bulunan Dikili İlçesi, Nebiler Mahallesi, 373 numaralı parsel ile ilişkili Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 06.06.2018 tarihli ve 2018-05/24 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca onaylanmış, yapılan incelemeler neticesinde ilgi (b) yazımız ile söz konusu planlara askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

Bakanlığınızın ilgi (c) yazısı ile Belediye Başkanlığımız ve Dikili Belediye Başkanlığının bahse konu planlara yönelik yapmış olduğu itirazların, Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 14.11.2018 tarih ve 2018-10/23 sayılı kararıyla değerlendirildiği, itiraza konu hususların bir bölümünün uygun olduğu ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda plan müellifi tarafından hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin Bakanlığa iletilmesi halinde plan değişikliklerinin onaylanacağı belirtilmiştir.

Ancak, Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu kararına istinaden planlara ilişkin herhangi bir işlem tesis edilmediğinden, söz konusu planların iptaline ilişkin 1. Hukuk Müşavirliğimizce İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2018/1467 kaydına esasen dava açılmıştır.

Diğer taraftan, Bakanlığınızın ilgi (d) yazı ve ekleri ile, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 14.11.2018 tarih ve 2018-10/23 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 24.12.2018 tarihinde onaylanmış, yapılan incelemeler neticesinde söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri ilgi (b) yazımızda belirtilen itirazlar kapsamında incelendiğinde; itiraza konu hususlardan sadece teknik düzenlemelerin yapıldığı ancak planın geneline ilişkin itirazlarımızın giderilmediği anlaşılmış, bu kapsamda ilgi (e) yazımız ile itiraz edilerek yeniden değerlendirilmek üzere Bakanlığınıza iletilmiştir.

Daha sonra İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2018/1467 esasına kayden açılan davada, Mahkemenin 21.02.2019 tarih, 2019/204 sayılı kararı ile; Belediyemizce yapılan itirazlar üzerine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin hazırlandığı, hazırlanan bu plan değişikliklerinin 24.12.2018 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girdiğinin anlaşıldığı, bu nedenle açılan davanın konusuz kaldığına ilişkin karar alınmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Bunun üzerine ilgi (e) yazımız ile ilettiğimiz itirazlarımızın giderilmediği dikkate alındığında, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin iptaline ilişkin 1. Hukuk Müşavirliğimizce İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2019/628 kaydına esasen tekrar dava açılmış, 02.06.2021 tarih ve 2021/ 856 sayılı karar ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

İlgi (f) yazı ve ekleri ile; İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmaza yönelik planın iptal gerekçelerini ortadan kaldıracak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlandığı belirtilerek, plan tekliflerinin değerlendirilmesi ve Mahkeme kararı gerekçeleri içerisinde bulunan "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olması" hususuna ilişkin Belediye Başkanlığımızın ihtiyaçları doğrultusunda belediye hizmet alanı/resmi kurum alanı içerisinde yer alması gereken fonksiyonların belirtilmesi ve imar planı tekliflerine ilişkin görüşümüzün Bakanlığınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede öncelikli olarak ;

Yazı (f) yazı ekinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin iletilildiğinin belirtildiği ancak yazı ekinde sadece 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin bulunduğu dolayısıyla 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin değerlendirmenin yapılamadığı,

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 1. maddesinin kapsam bölümünde söz konusu alana ilişkin; "... 28.05.2009 tarih 27241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak sınır değişikliği yapılan İzmir Dikili Termal Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi içerisinde kalan ..." şeklinde bahsedildiği, Ancak Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgelerinin yeniden belirlenmesi kapsamında 12.09.2019 tarih 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanarak, 13.9.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Dikili Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde kaldığı,

İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2019/628 kaydına esasen açılan davada 02.06.2021 tarih ve 2021/856 sayılı karar ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği mahkeme kararına ilişkin yapılan düzeltmeler incelendiğinde;

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanı" ve "Resmi Kurum Alanı" plan kararlarının hangi fonksiyona ayrılmış olduğunun açık ve tartışmaya yer bırakmayacak biçimde belirtilmemiş olmasının plan tekniğine ve imar mevzuatına aykırı olduğu hususuna ilişkin nüfusun ihtiyaçlarına yönelik planda önerilen 2 adet "Belediye Hizmet Alanı" plan kararına "Pazar Alanı" ile "İdari Hizmet Alanı+İtfaiye" fonksiyonunun uygun olduğu,

Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "Rekreasyon Alanı" plan kararı için öngörülmesi olan "E:0.10 (%10)" şeklindeki yapılaşma koşulunun alanın büyüklüğü de dikkate alındığında, "Rekreasyon Alanı" plan kararı içerisinde alanın yeşil alan niteliğini zedeleyecek büyüklükte yapılaşmaya yol açabileceği ve alanın "yeşil alan" niteliğini bozabileceği gerekçesi ile şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planın ana hedef ve ilkelerine aykırı olduğu gerekçesine istinaden Rekreasyon alanının yapılaşma koşulunun E:0.05 olarak düzenlendiği,

Plana ilişkin Plan Hükümleri incelendiğinde, "bu derelerin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunduğu" ve yapılaşmada bu hususa ilişkin tedbirler alınmasına yönelik hükümler bulunmadığı; ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Müsellim deresi ve DSI Görüşünde 1 nolu dere olarak adlandırılan dere için derelerin, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılmamış olduğu; bu açılarından dava konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kurum görüşlerinin gereğinin yerine getirilmemiş olduğu gerekçesine istinaden, 373 nolu parselin güneydoğu sınırından geçen Müsellim dere yatağının imar planına işlendiği, sağında ve solunda servis yollarının ayrıldığı, batı sınırından geçen 1 nolu dere yatağı için ve parsel içerisinde bulunan diğer yataklar için

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

NEBİLER MAHALLESİ 31 ADA 1-3 PARSELLER, 37 ADA 3 PARSEL, 54 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ (ESKİ 373 PARSEL) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



şeritvari şeklinde taşkın alanlarının ayrıldığı, ancak plan notlarına ilave olarak yapılaşmalara ilişkin tedbir alınmasına yönelik hüküm eklenmediği,

Dava konusu alana ilişkin üst ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde, dava konusu parselin komşu alanında kentsel kullanım kararı öngörölmüş diğer alanlar ile birlikte planlanmasının esas olduğu, dava konusu imar planlarının yasal dayanağı olan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelik" in 11.maddesinde de uygulama imar planının ancak üst ölçekli nazım imar planında etaplama sınırı mevcut ise etaplar halinde yapılabileceğinin belirtildiği, çevre alanından kopuk sadece dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının hazırlanarak onaylanmasına ilişkin sürecin planlanmanın bütünlük ilkesine ve ilgili mevzuata aykırı olduğuna karar verildiği, ancak üst ölçekli planlarda dava konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tekliflerinde ayrı bir etap olarak planlanabileceğine ilişkin bir karar getirilmediği dolayısıyla plan iptaline ilişkin hazırlanan plan teklifleri ile davaya konu hususların giderilmediği,

Ayrıca mahkeme kararları haricinde;

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 9. maddesi ile düzenleme ortaklık payı oranının ise %45 olarak belirlendiği, ancak söz konusu plan teklifinin DOP oranının %30 olarak belirlendiği, dolayısıyla kamusal alanların azaltıldığı,

tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, Dikili İlçesi, Nebiler Mahalleri 373 Parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yukarıda açıklanan tespitler kapsamında yeniden değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



T.C.
DİKİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-86396801-115.99-26365
Konu : NEBİLER 373 PARSEL İMAR PLANI HK

20.04.2022

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

İlgi : 17.01.2022 tarihli ve 2106841 sayılı yazınız

İlgi yazınızda özet ile Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan Nebiler Mahallesi 373 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Bakanlığınızca 03.07.2018 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylandığı ve söz konusu planlara açılan dava sonucu planın iptal olduğu, iptal gerekçelerinden bir tanesinin belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak planlı alanlarda hangi fonksiyonlara yer verileceği açıkça belirtilmemesi olduğundan, imar planlarında ayrılan belediye hizmet alanı ve resmi kurum alanı olarak ayrılan yerlerde hangi fonksiyonlara yer verileceğine ilişkin ve imar planına ilişkin kurumumuz görüşünün iletilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği incelendiğinde 2 adet belediye hizmet alanı ve 2 adet resmi tesis alanı ayrıldığı görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasının a ve h bendinde "**MADDE 5 – (1)** Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmeç üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

b) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır." denilmektedir.

Bu kapsamda söz konusu bölgeye ilişkin yapılan incelemelerde; ilgili planlama alanının kent merkezine uzak olması ve ilgili planlama sahası içerisinde gelişme konut alanı ön görüldüğünden bölgede yaşayacak vatandaşlarımızın ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile yazımız eki paftada işaretlenen 1 numaralı belediye hizmet alanının pazar yeri olarak planlanması, planlama sahası içerisinde oluşacak ulaşım ihtiyacı ve ilçe merkezi merkezine olan uzaklığı düşünüldüğünde 2 numaralı belediye hizmet alanının ulaşımaya yönelik transfer istasyonu olarak planlanması,

Bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlarında karşılanabilmesi adına 3 ve 4 numaralı resmi kurum alanının belediye ek hizmet binası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: G0C*WV-zQmQjj-fSbUqi-NF+SKJ-kNAphSPG Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Cumhuriyet Mahallesi 313 Sokak No: 22 Dikili / İzmir
Telefon No: (232)671 40 20 Dahili: 1000 Faks No: (232)671 20 36
e-Posta: dikili@izmir-dikili.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.izmir-dikili.bel.tr>
Kep Adresi: dikilibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sultan ALKİŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:

