

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5
PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANI	3
1.2.	MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	5
1.3.	APLİKASYON KROKİSİ.....	6
1.4.	TAPU	7
2.	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	8
2.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
2.1.	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
2.2.	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
2.3.	1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
3.	JEOLOJİK ETÜT	11
4.	İMAR PLAN SÜRECİ.....	12
5.	MAHKEME KARARLARI.....	13
6.	PLAN GEREKÇESİ	15
6.1.	ÖNERİ İMAR PLANI.....	16

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com 1/17

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü.....	3
Harita 2: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları.....	4
Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	5
Harita 4: Aplikasyon Krokisi Örneği.....	5
Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği.....	10
Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	11
Harita 9: Tarımsal Sanayi Alanı Onaylı İmar Planı.....	12
Harita 10: 2014 Yılı Onaylı Sağlık Tesisi Alanına Ait Nazım İmar Planı.....	13

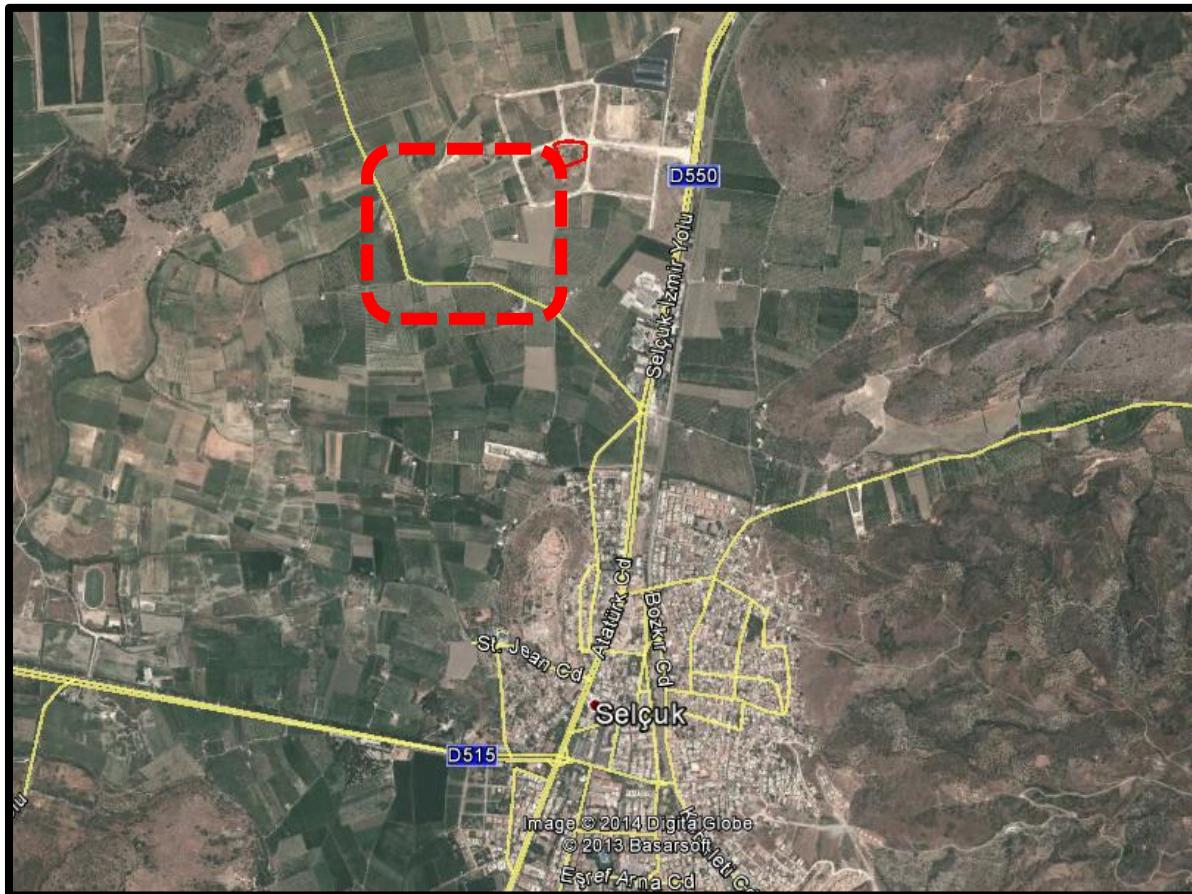
SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com 2/17

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı İzmir ili, Selçuk İlçesi, sınırlarında, M18B03D pafta içerisinde, tapuya 109 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı, toplam 9.352 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazı kapsamaktadır.



Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

Söz konusu taşınmaza ulaşım doğusunda yer alan Selçuk-İzmir yolundan ve güney batısında yer alan Selçuk merkezden gelerek Barutçu yoluna bağlanan Şehit Teğmen Metin Tavashioğlu caddesinin devamındaki yoldan sağlanmaktadır.

Taşınmaz ana yol bağlantısı Selçuk-İzmir yolunun batısındadır. 109 adanın kuzeyinde kentin ilk yerleşim bölgelerinden olan Efes Antik Kenti 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı yer almaktadır.

109 ada 5 parselin; Selçuk merkeze uzaklığı yaklaşık 2 km, Şirince merkeze uzaklığı yaklaşık 6 km, Belevi merkeze uzaklığı yaklaşık 8.5 km, Acarlar merkeze uzaklığı yaklaşık 6 km. Zeytinköy merkeze uzaklığı yaklaşık 7.7 km, şehir merkezine uzaklığı ise yaklaşık 54 km'dir.

Parselin çevresinde tarımsal sanayi olarak kullanılan yapılaşma bulunmakla beraber genel olarak yakın çevresi boş durumdadır.

109 ada 5 parselde ahşap ev, ahır, odunluk ve harabe yapı bulunmaktadır. Yürürlükte olan imar planına uygun olarak yapılaşmış yapı bulunmamaktadır.

1.1. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlamaya konu 109 ada 5 parsel Selçuk ilçe merkezine yaklaşık 2 km uzaklıkta bulunmaktadır. Alanın doğusunda İzmir - Selçuk Yolu ve tren yolu bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım 2047 ve 2048 sokaklar aracılığıyla sağlanmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

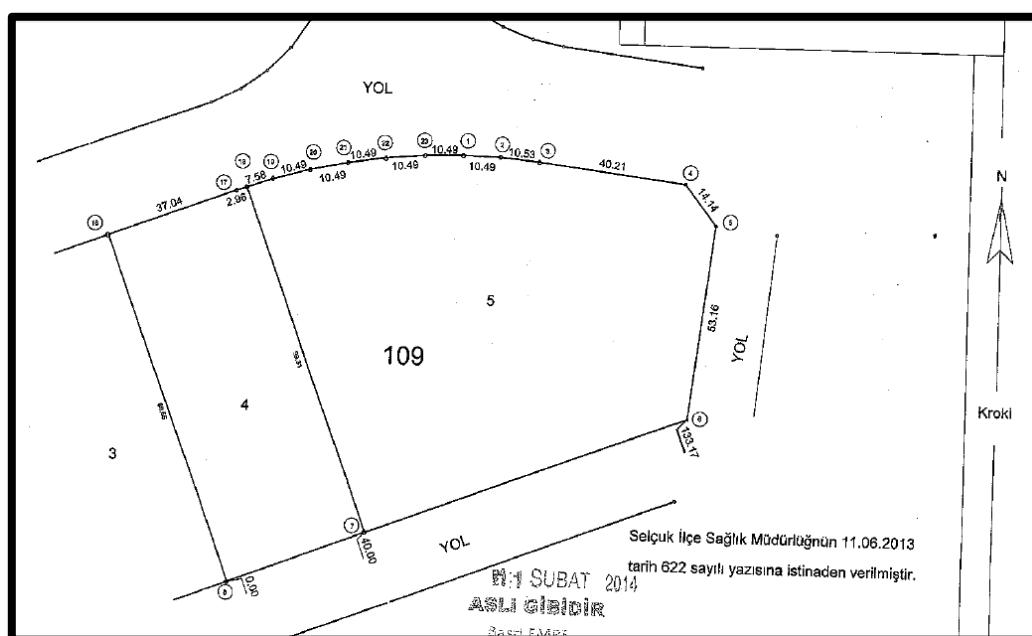
İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.2. MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlamaya konu olan taşınmaz tapuya M18B03D pafta 109 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı olup; 9.352 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz Maliye Hazinesi adına 16.10.2008 tarihinden bu yana tescilli olup; hastane yapımına yönelik imar planı değişikliği için 11.10.2013 tarih 39201 sayı ile Sağlık Bakanlığı'na ön tahsisи bulunmaktadır.



Harita 4: Aplikasyon Krokisi Örneği

109 ada 5 parsel imar uygulaması sonucu oluşmuş bir imar parselidir.

SELMA KISA PLANLAMA

SELMA KISA PLANLAMA

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1.3. APLİKASYON KROKİSİ

İLİ	İZMİR																																		
İLÇESİ	SELÇUK																																		
Mah/Köy	SELÇUK																																		
Pasta No	21M1																																		
Ada No	109																																		
Parsel No	5																																		
IZMİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ APLİKASYON KROKİSİ																																			
Yüzölçümü Fen Kayıt Defteri Ücret Alındı																																			
Tapu Alanı	Alım Yüzölçümü	Tarih	No	Tarih	No																														
9352.00m ²	9352.00m ²	23.05.2016	320		muaf																														
No	Y	X	No	Y	X																														
C.O.R.S.			Dönüşümler																																
Polygonlar																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Fen Kayıt No : 01.03.2021/</td> </tr> <tr> <td>Harç e-tahsilat</td> </tr> <tr> <td>Tarihi :</td> </tr> <tr> <td>Sayı/Tahsilat No : MUAF</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.</td> </tr> <tr> <td>Ünvan</td> <td>Taşınmaz Maliği Temsilcisi</td> <td colspan="2">Aplikasyonu Yapan</td> <td>Kontrol Eden</td> <td>Tasdik Olunur</td> </tr> <tr> <td>Adı Soyadı</td> <td>Yusuf BEKİÇİ</td> <td>Tekniker</td> <td>Tekniker</td> <td>Kont.Me.</td> <td>Kadastro Müdürü a.</td> </tr> <tr> <td>Tarih</td> <td>01.03.2021</td> <td>Hamdi GÜVEN</td> <td></td> <td>Özgür ŞEN</td> <td>Özgür ŞEN</td> </tr> <tr> <td>İmza</td> <td></td> <td>01.03.2021</td> <td></td> <td>01.03.2021</td> <td>01.03.2021</td> </tr> </table>						Fen Kayıt No : 01.03.2021/	Harç e-tahsilat	Tarihi :	Sayı/Tahsilat No : MUAF	Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.		Ünvan	Taşınmaz Maliği Temsilcisi	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden	Tasdik Olunur	Adı Soyadı	Yusuf BEKİÇİ	Tekniker	Tekniker	Kont.Me.	Kadastro Müdürü a.	Tarih	01.03.2021	Hamdi GÜVEN		Özgür ŞEN	Özgür ŞEN	İmza		01.03.2021		01.03.2021	01.03.2021
Fen Kayıt No : 01.03.2021/																																			
Harç e-tahsilat																																			
Tarihi :																																			
Sayı/Tahsilat No : MUAF																																			
Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.																																			
Ünvan	Taşınmaz Maliği Temsilcisi	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden	Tasdik Olunur																														
Adı Soyadı	Yusuf BEKİÇİ	Tekniker	Tekniker	Kont.Me.	Kadastro Müdürü a.																														
Tarih	01.03.2021	Hamdi GÜVEN		Özgür ŞEN	Özgür ŞEN																														
İmza		01.03.2021		01.03.2021	01.03.2021																														

Belge 1: Aplikasyon Krokisi

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1.4. TAPU

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)			
Zemin Tipi : Ana Taşumaz	Ad/Parsel : 109/5	Yüzölçüm : 9.352,00 m ²	Terkin Sebebi - Tarih - Yev : -
Zemin No : 32771258	Yüzölçüm : -	Ana Taş Nitelik : Arsa	
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK			
Kurum Adı : Selçuk TM			
Mahalle / Küy Adı : SELÇUK Mah.			
Mevki : -			
Cift / Sayfa No : 161 / 16291			
Kayıt Durum : Aktif			
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SKİ : Aktif	Malik / Lehdar : SELÇUK BELEDYESİ	Tarih - Yemniye : 10/09/2007 - 2399	Terkin Sebebi - Tarih - Yev : -
Beyan : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunuunun 7. maddesine göre belirtilme.			
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No : 78390518	Ehîriği No : Hisse Pay/Payda : TAM	Edilme Sebebi - Tarih - Yev. : İmar (TSM) + Birtels - 16/10/2008 -	Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : -
MALİYE HAZİNESİ		9.352,00	
		3303-	
Raporlayan : İk31746 Cobir S. HİN Kaydına Uygundur. 26.02.2021			

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar saat elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 26.02.2021 15:58

Belge 2: Taşınmaza Ait Tapu Kaydı

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

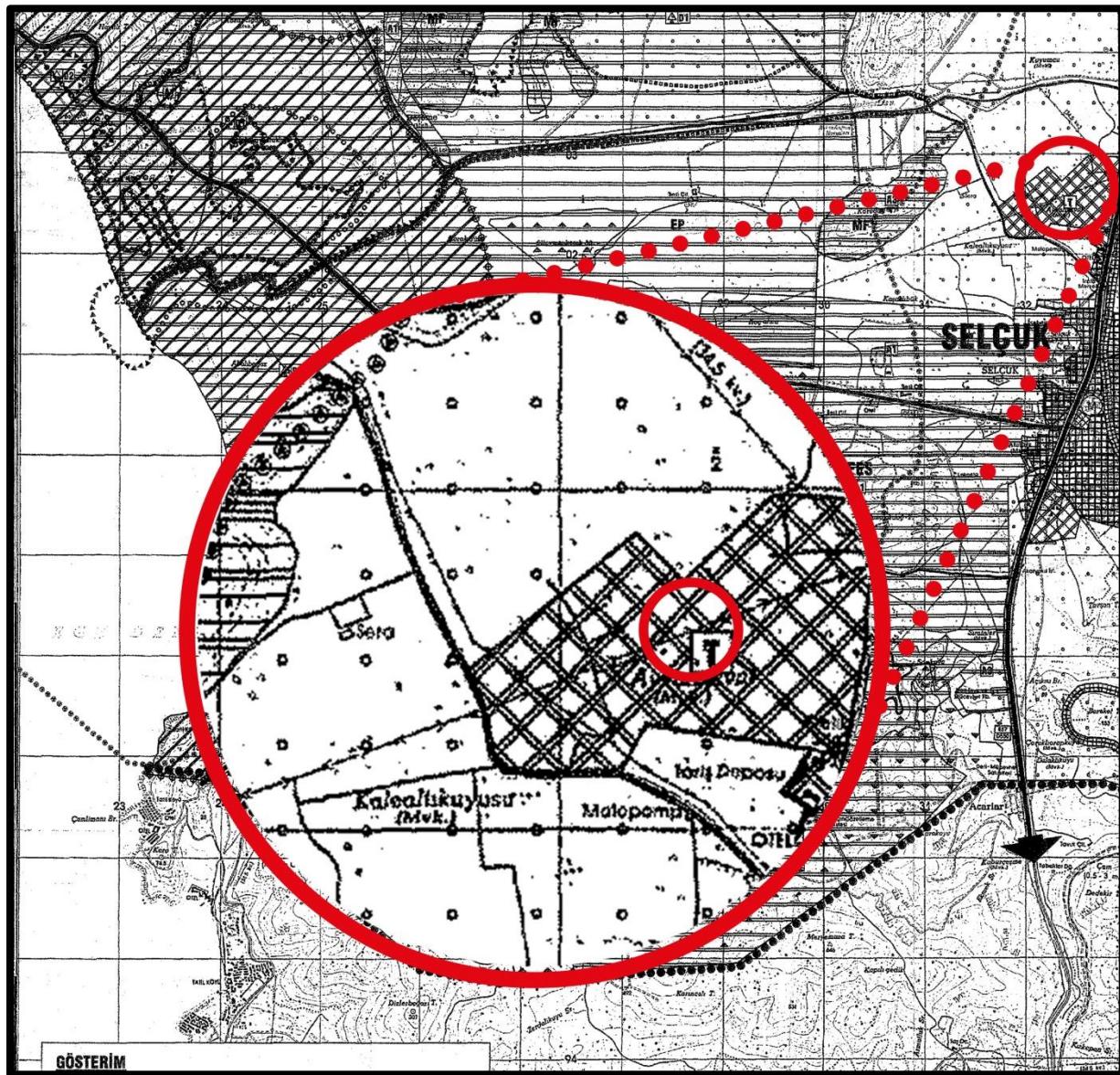
Planlama alanının yer aldığı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda M18 numaralı paftada 'Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı' kullanımında kalmaktadır.



Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2013 tarih 05.366 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında planlama alanı M18B1 numaralı paftada "Tarmsal Sanayi Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.05.2017 tarih 135456 sayılı onaylanan Selçuk İlçesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde planlama alanı "Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi)" kullanımında kalmaktadır.

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com



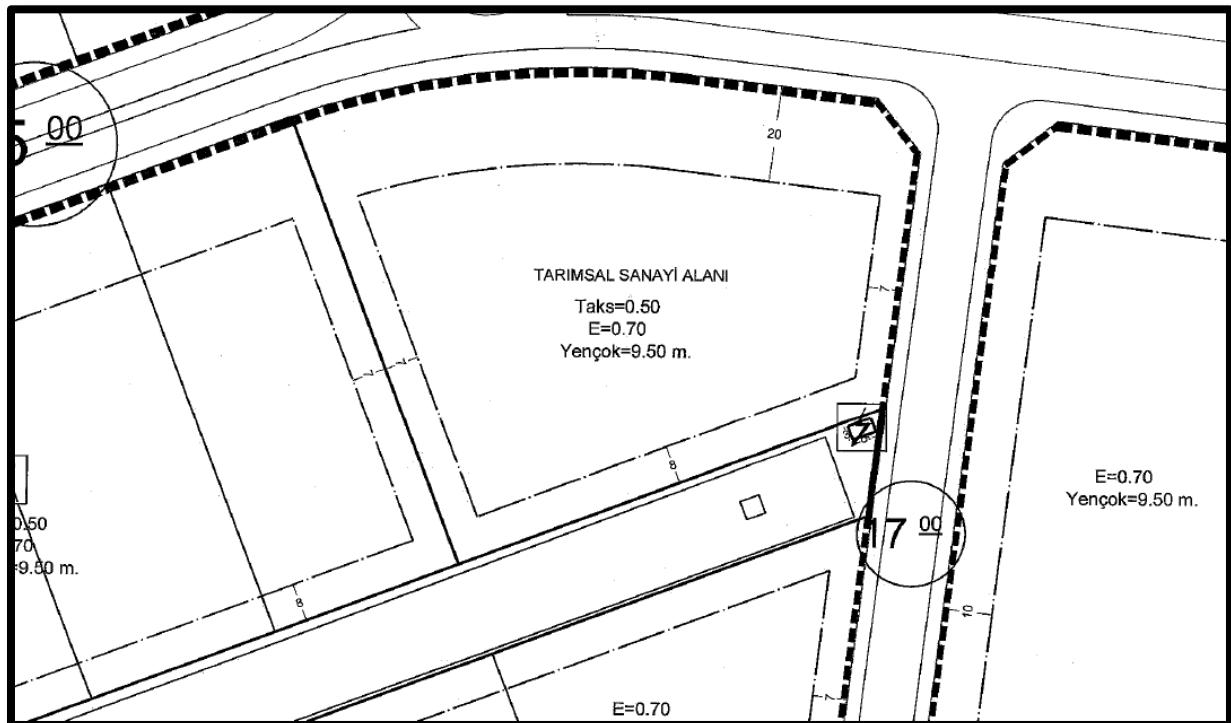
Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

2.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

109 ada 5 parsel sayılı taşınmaz yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Tarımsal Sanayi" alanı içerisinde yer almaktadır.

Yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre taşınmazda Emsal=0.70, Taks= 0.50 ve Hmax= 7.50 m yapılanma koşulları geçerlidir.

Bunun yanında yapılanmaya yönelik olarak uygulama imar planının plan notları bulunmaktadır. Tarımsal sanayi için geçerli olan bu notlardan da bu alanda çevredeki tarım ürünlerinin işleme ve paketlemesine yönelik sanayi kullanımının yer aldığı anlaşılmaktadır.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

3.13. TARIMSAM SANAYİ ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.13.1. Tarımsal sanayi alanlarında; tarımsal amaçlı (entegre veya entegre olmayan) üretme yönelik tesisler, tarımsal amaçlı depolar, soğuk hava depoları, gıda depoları ve üretilen ürünlerle sınırlı kalmak koşuluyla satış birimleri yer alabilir.

3.13.2. Tarımsal sanayi alanlarında verilen yapı yükseklikleri maksimum değerlerdir. Bu yükseklik, tek katlı üretim ve depolama bölümleri ile iki atlı yapılabilecek olan idari, teknik, servis ve satış bölümleri için geçerlidir. Üretim teknolojisinin zorunlu kıldığı silo, baca vb. kullanımlar için yükseklikleri belirlemeye Selçuk Belediyesi yetkilidir.

3.13.3. Plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri minimum mesafelerdir. Yan bahçe mesafeleri minimum 7 metredir.

3.13.4. Ön ve arka bahçelerde parsel sınırından itibaren 3 metre, yan bahçelerde parsel sınırından itibaren 2 metrelük bölüm çevre yeşili olarak düzenlenecektir. Çevre yeşilinin düzenlenmesi ve ağaçlandırması tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez.

3.13.5. Endüstriyel Atıksu üreten tesislerde, üretim türüne ve ilgili yönetmeliklere uygun biçimde ön arıtma veya arıtma tesisinin yapılması zorunludur.

Şeklindedir.

3. JEOLOJİK ETÜT

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2011 tarih 102732 sayılı genelge kapsamında uygun görülen, 16.04.2018 tarihinde onaylandığı belirtilen jeolojik etüt raporunda:

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com **11/17**

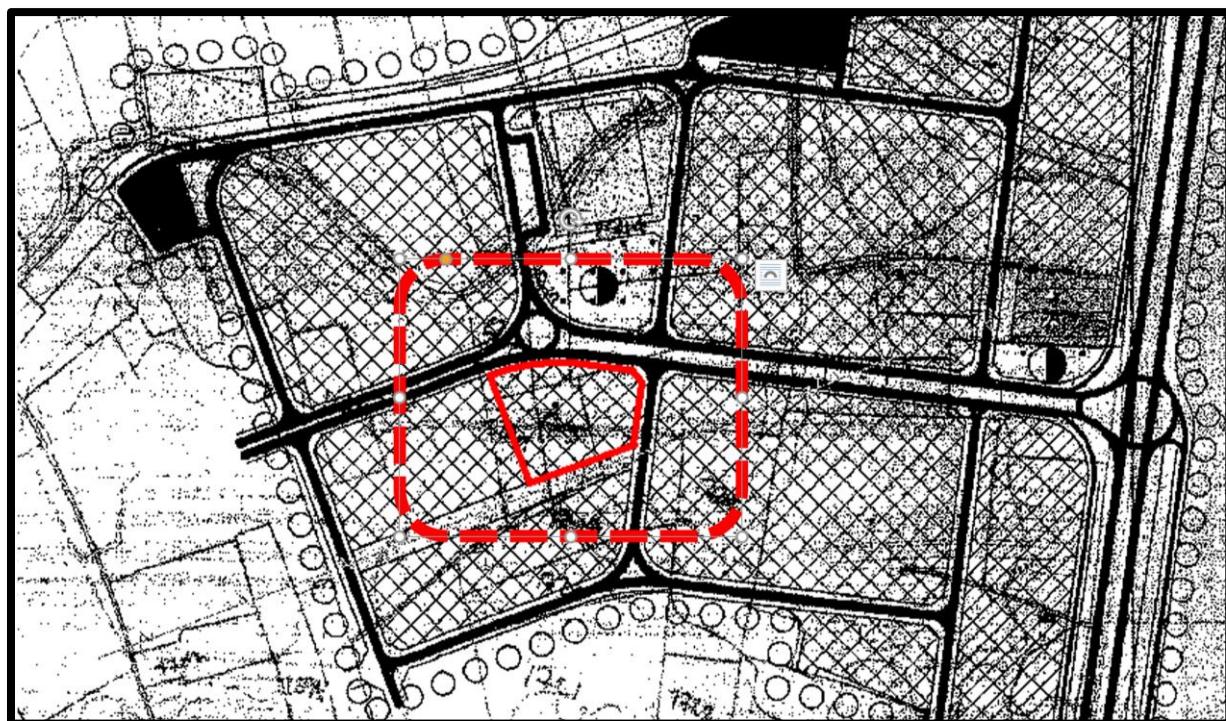
**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

- ✓ Alanda Önlemlı Alan - 5.1 (ÖA-5.1), Önlemlı Alan-1.1 (ÖA-1.1) ve Önlemlı Alan-5.3 (ÖA-5.3) olarak değerlendirildiği,
- ✓ İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alınarak temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri için parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmesi gerektiği,
- ✓ İzmir İli ve geneli 1.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından alanda yapılacak yapılışmada "Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulması gerektiği belirtilmektedir.

Jeolojik etüt raporunda belirtilen bu hususlar hem imar planı üzerinde belirlenmiş, hem de plan notu haline getirilerek plan kararı haline getirilmiştir. Jeolojik etüt raporuna göre alanda yapılışmaya engel bir husus bulunmamaktadır.

4. İMAR PLAN SÜRECİ

İlk onaylı imar planlarında, İzmir, İli Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii 109 ada 5 parsel Tarımsal Sanayi Alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 9: Tarımsal Sanayi Alanı Onaylı İmar Planı

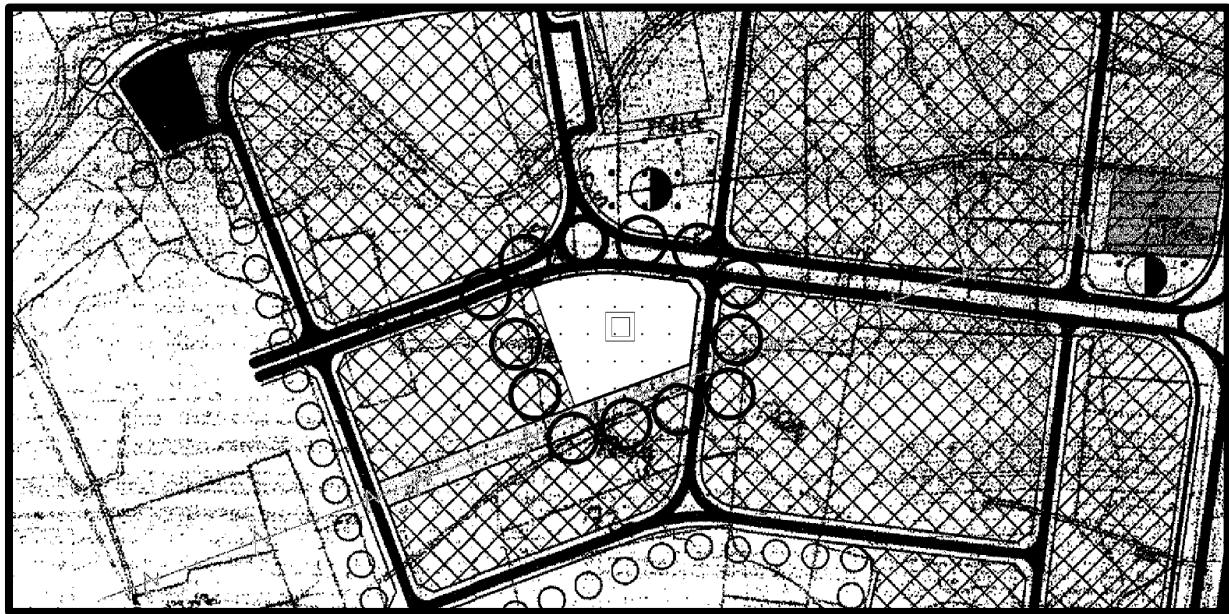
İzmir, İli Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii 109 ada 5 parselde Tarımsal Sanayi alanı kullanımından Sağlık tesisi alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik imar planı değişikliği

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com **12/17**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 2014 yılında onaylanmıştır.



Harita 10: 2014 Yılı Onaylı Sağlık Tesisi Alanına Ait Nazım İmar Planı

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 201/1865 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada İzmir İli Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii, 109 ada 5 parsel numarası ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazın "Tarımsal Sanayi Alanı" kullanımından "Sağlık Tesisi Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptali talep edilmiştir.

Mahkeme kararının ardından İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.05.2017 tarih 135456 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Selçuk İlçesi Selçuk Mahallesi 109 ada 5 parselde Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi) olarak belirlenmiştir.

5. MAHKEME KARARLARI

İzmir İli, Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii, Maliye Hazinesine kayıtlı 9352 m² alana sahip 109 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın tarımsal sanayi alanı kullanımından sağlık tesisi alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım planı değişikliğinin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günü; E:2014/1865, K:2017/26 sayılı kararı ile imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

İzmir Bölge İdare Mahkemesi üçüncü idari Dava Dairesi'nin 2019/1259 sayılı 2020/2 sayılı kararı ile İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günü, E:2014/1865, K: 2017/26 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Bu kararla imar planının iptali kesinleşmiştir.

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir Bölge İdare Mahkemesi üçüncü idari Dava Dairesi'nin bu kararı ile Büyükşehir Belediyesi'nin plan değişikliği yapma dayanağı olarak; alanda mahkeme kararı ile imar planı iptal edildiği ve alan plansız hale geldiği için Büyükşehir Belediyesi tarafından 2014 yılında onaylanan plandan önceki imar planı kararlarına dönülmesi için 109 ada 5 parselde sanayi alanı (Tarımsal Sanayi) belirlenmesine yönelik planı 2017 yılında onaylanmıştır.

Ancak: İzmir Bölge İdare Mahkemesinin Esas: 2019/1259 Karar No: 2020/2 sayılı kararında:

....Karar veren İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesince, dava konusu planların iptali yolundaki İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günü, E:2014/1865, K:2017/26 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusu hakkında, Dairemizce verilen "istinaf başvurularının reddi" yolundaki 04/01/2018 günü, E:2017/296, K:2018/9 sayılı kararın Danıştay Altıncı Dairesinin 23/10/2019 günü, E:2018/2202, K:2019/9925 sayılı kararı ile bozulması üzerine bozma kararına uyularak işin gereği görüşüldü.

Dosyanın incelenmesinden, Sağlık Bakanlığında (Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu) İzmir İl, Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii, Maliye Hazinesine kayıtlı 9352 m² alana sahip 109 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın tarımsal sanayi alanı kullanımından sağlık tesisi alanı kullanımına dönüştürülmesine yönelik yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 644 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.03.2014 tarihli, 34769 sayılı yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne iletildiği, anılan plan değişiklikleri teklifinin, 16.07.2014 tarihli, 11739 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile re'sen onaylandığı, söz konusu planların eş zamanlı olarak 12.08.2014 – 10.09.2014 tarihleri arasında bir ay süre ile askiya çıkarıldığı, davası tarafından da 10.11.2014 tarihli dava dilekçesi ile anılan plan değişikliklerinin iptali istemiyle görülmekte olan dava açılmıştır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının plan uygulama hükümlerinin 6.16. sayılı maddesinde; kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, (...), **sağlık tesis alanına**, (...), yenilenebilir enerji üretimi ile iletimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait **alt ölçekli imar planları**, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde **1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan**, bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanacağı hükmü getirilmiştir.

Öte yandan, 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni Planı değişikliği ile dava konusu parselin de bulunduğu alan "Büyük Kamu Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş alanı" olarak düzenlenmiştir.

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com 14/17

*Uyuşmazlık konusu olayda, dava konusu taşınmazın, tapu kayıtlarında, arsa olarak nitelendirilmesi nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olmadığı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı plan notlarında, kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması halinde (sağlık tesisi alanı) alt ölçekteki imar planları ile hazırlanabilmesine cevaz verildiği, üst ölçekli imar planları ile uyumlu olduğu, anılan taşınmaz mülkiyetinin, Hazineye ait olması ve Sağlık Bakanlığının tahsisini yapılması ile idarenin uzun yıllar sürecek kamulaştırma kulfet ve malivetinden kurtulacağı, Selçuk İlçesinde mevcut Devlet Hastanesinin depreme dayanıklı olmadığı ve güçlendirme yapılmasının idareye ek mali kulfet getireceği, diğer yandan tarımsal nitelik taşıdığı belirlenen taşınmazın, Selçuk yerleşim yerine uzaklığının 1,5 km olduğu ve hemen karşısında parcellerin, dava konusu plan ile belediye hizmet alanı kullanımına ayrıldığı ve civar parcellerde yapışmanın başladığı tespit edildiğinden, tarımsal alandan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceği, belde halkın hastane ihtiyacının bir an önce karşılanması yolundaki üstün kamu yararı ilkesi nedeniyle uyuşmazlık konusu taşınmazın tarımsal sanayi alanından sağlık tesisi alanına dönüştürülmesi yolundaki imar planı değişikliği kararının alındığı ve bu işlemde kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış; dava konusu planların iptali yolunda verilen **idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.**"*

Şeklindeki kararı ile 2014 yılında onaylanan imar planlarının hukuken uygunluğu kesinleşmiştir.

6. PLAN GEREKÇESİ

İzmir Bölge İdare Mahkemesi üçüncü idari Dava Dairesi'nin 2019/1259 sayı 2020/2 sayılı kararı gereği yeniden imar planı hazırlanmıştır.

İzmir ili Selçuk ilçesi 2019 yılı nüfus verilerine göre yaklaşık 36824 kişi nüfusa sahiptir. Bu yerleşik nüfus dışında yazın artan turist sayısı nedeniyle Selçuk ilçesinin nüfusu yaz ve kış aylarında farklılık göstermekte ve küçük bir il nüfusuna sahip hale gelebilmektedir.

Nüfusun bu değişkenliği dışında Selçuk ilçesinin konumu ve gelişmişliği gereği çevresindeki Şirince, Belevi, Acarlar, Zeytinköy, Pamucak gibi yerleşimlerin merkezi özelliğini de taşımaktadır. Bu yerleşimlerin idari, eğitim ve sağlık hizmetleri olarak merkezi gibi hizmet sunmaktadır.

Selçuk ilçesinin sağlık hizmetleri ilçedeki üç sağlık merkezi ve bir devlet hastanesi tarafından karşılanmaktadır. Ancak değişken nüfus oranı ve çevresindeki yerleşimlere sunduğu hizmetler göz önüne alındığında sağlık hizmeti ile ilgili yetersizlik bulunmaktadır. Bu nedenle halk sağlığı

açısından, genel sağlık hizmetlerinin kapasiteli bir şekilde sunulması için sağlık bakanlığı tarafından çözüm bulunması ve ilçede devlet hastanesi yapılması zorunluluk kazanmıştır.

Sağlık Bakanlığı olarak yapılacak devlet hastanesi için alan konusunda Maliye Hazinesinden yer talep edilmiş ve planlamaya konu 109 ada 5 parselin devlet hastanesi yapımı için, öncelikle imar planı değişikliği yapılması gerektiğinden imar planı yapımı gerçekleştirilmesi için 11.10.2013 tarihinde ön tahsis yapılmış, 23.06.2015 tarih ve 31181 sayılı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı oluru ile de kesin tahsis yapılmıştır.

Selçuk ilçesi ve çevresine sağlık hizmet vermek amacıyla yapılan tahsis kapsamında 109 ada 5 parselde “Sağlık Tesisi Alanı (Devlet Hastanesi)” belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği çalışması yapılması gerekmektedir.

1/25.000 ölçekli İzmir Kent Bütünü Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 6. maddesi genel hükümler başlığının 6.16 maddesi uyarınca kamu niteliğindeki sağlık tesisi için çevre düzeni planı değişikliği yapılmadan alt ölçekli planlarda plan değişikliği yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

*“6.16. Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, **sağlık tesisi alanı**, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisi, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü toplama, bertaraf tesisi ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisi, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.”*

Bu plan hükmü uyarınca 2014 yılında konuya ilgili olarak kurum görüşleri alınarak ve alanda jeolojik etüt çalışması yapılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği çalışması yapılmıştır. İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günü, E:2014/1865, K:2017/26 sayılı kararı uyarınca alanın eski plan kararına dönülecek tarımsal sanayi kullanımını belirlenmiş olduğundan, İzmir Bölge İdare Mahkemesinin Esas: 2019/1259 Karar No: 2020/2 sayılı kararı gereği 2014 plan kararına dönülebilmesi için plan çalışması yapılmıştır.

6.1. ÖNERİ İMAR PLANI

İzmir ili, Selçuk ilçesi, 109 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yürürlükte olan plan kararı “Tarımsal Sanayi Alanı”nın Maliye Hazinesince Sağlık Bakanlığının yapılan ön tahsisini uyarınca devlet hastanesi yapılmasına olanak verecek şekilde mahkeme kararı uyarınca “Sağlık Tesisi Alanı” belirlenmesi yönünde imar planı değişikliği çalışması yapılmıştır.

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com **16/17**

İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, 109 ADA 5 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Genel ülke yönetim politikalarındaki belirlemeler şehrin ve ekonomik yapının çizili hali olan imar planlarına da yansımaktadır. Devlet her koşulda mutlak güç olarak sağlık hizmetlerini yürüterek halka hizmet sunmak ve sağlıklı toplum oluşturmak amacıyla ana sağlık hizmetlerinin devlet eliyle gerçekleştirilebilmesi için bu çalışma yapılmıştır.

İmar planı yapımı sırasında hesaplanan projeksiyon nüfusa göre ayrılan donatı alanları, sonuça insan hayatı için gerekli olan hizmetlerin gerçekleştirilebileceği alanlardır. Eğitim, sağlık, sosyal tesis, resmi tesis vb. olarak belirlenen bu alanlarda sayılan hizmetlerin hepsi sadece devlet tarafından verilen hizmet olarak kabul edilmiştir. Bu kabul 6785 ve 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı imar kanunu ile başlamıştır.

34.775 kişi nüfusa sahip ilçede, ilçeye ve çevresine verilecek hizmette esas alınarak yaklaşık 30.000 kişiye hizmet sunacak bir hastane yapımı için plan çalışması yapılmıştır. 50-60 yatak kapasiteli, yoğun bakım ünitesi, ameliyathane ve doğumhane ile laboratuvar bölümleri de olan bir sağlık tesisi olarak hizmet sunulacak kapasitelik kullanım hedeflenmektedir.

Öneri imar planı değişikliği:

- 109 ada 5 parselde nazım imar planı uyarınca “Sağlık Tesisi Alanı” belirlemesi yapılmıştır.
- Sağlık tesisi alanında Taks=0.50 Emsal= 1.00 değeri ve Yençok= 3 kat belirlemesi yapılmıştır.
- Selçuk (İzmir) Tarımsal Sanayi Alanı 1/5000 ölçekli nazım plan hükümlerinde yer alan 7 m yan bahçe koşulu da dikkate alınarak sağlık tesisi alanı olması nedeniyle 10 m yan bahçe mesafesi belirlemesi yapılmıştır. İmar adasının kuzey cephesindeki 20 m'lik yol cephesindeki 20 m'lik yapı yaklaşma mesafesi aynı şekilde bırakılmış, değiştirilmemiştir.
- 109 ada 5 parsel uygulama imar planına göre 25 m'lik ve 17 m'lik trafik yollarına cepheli olup; cephe aldığı 25 m'lik yolda kavşak kollarının trafik emniyet mesafeleri içinde yer aldığından araç giriş çıkışının 17 m'lik trafik yolundan yapılması uygun olacaktır. Konuya ilgili olarak plan notu oluşturulmuştur.

**SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı**

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851 / 05056208105
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 **GSM:** 0507 9409851 **E-mail:** skplanlama@gmail.com 17/17