



**İZMİR İLİ, KİRAZ İLÇESİ,
ARKACILAR MAHALLESİ, 0 ADA 628, 629,
630, 631, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639,
NUMARALI PARSELLER (ESKİ 1 PARSEL)
İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA
YÖNELİK**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Kiraz İlçesi Arkacılar Mahallesi Muhtelif Parsellerde yapılacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın amacı sosyal konut projesinin ilan edilmesiyle vatandaşları konut sahibi edindirmek amacıyla, 2040 yılı hedef alınarak bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamaya yönelik; ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması, hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi, ekonomik gelişmelerde istihdamın sağlanması, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesi amacıyla makroform oluşturularak uygulama imar planına kılavuz oluşturması amaçlanmıştır. Ayrıca bu plan kapsamı dâhilinde, ülkemizin ve bölgesinin vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile donatı, hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekânın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması amaçlanmıştır.

VİZYON

Mevcut erişilebilirlik avantajını arttırarak, özellikle verimli ve akılcı bir şekilde sosyal konutların üretilmesini sağlayacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, tarihi ve doğal özellikleriyle, turizm ve tarım konusunda da bölgesinde bir odak haline gelen, çevre hassasiyetini ve yaşam kalitesini yükseltmiş bir planlama çalışması yapmak vizyon olarak belirlenmiştir. Bu belirleme ile üst ölçekli 1/25.000 Nazım İmar Planı ile de uyum sağlanmıştır.

HEDEF

İzmir ili ve ilçe sınırları içerisinde gerek artan nüfusun ihtiyaçlarına gerekse Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen yıllık 250.000 sosyal konut yapılmasına yönelik ihtiyaca binaen Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kendi mülkiyetlerinde üretilecek olan proje kapsamında geliştirilecek uygulama imar planına kılavuz oluşturmak.

- Planlı gelişme stratejisi ile konut üretiminin yapılması alanda oluşabilecek niteliksiz, sağlıksız kentsel mekânların oluşmasının önüne geçmek,
- Hızlı nüfus artışına bağlı olarak oluşacak konut ihtiyacını gidermek amacıyla, gelişme konut alanlarının makroformlarını oluşturmak.
- Önemli kentsel gelişim aksında bulunan planlama alanı üzerinde sağlıklı, güvenli ve planlı kentleşmeyi sağlamak, katı ve sıvı atıkları toplamak, arıtmak, bertaraf etmek, geri dönüşümünü sağlamak, gürültü kirliliğini önlemek, yerleşme alanını; topografya, rüzgâr, iklim, jeolojik yapı vb. doğal değerlere uygun bir biçimde geliştirmek hedeflenmektedir.

STRATEJİ

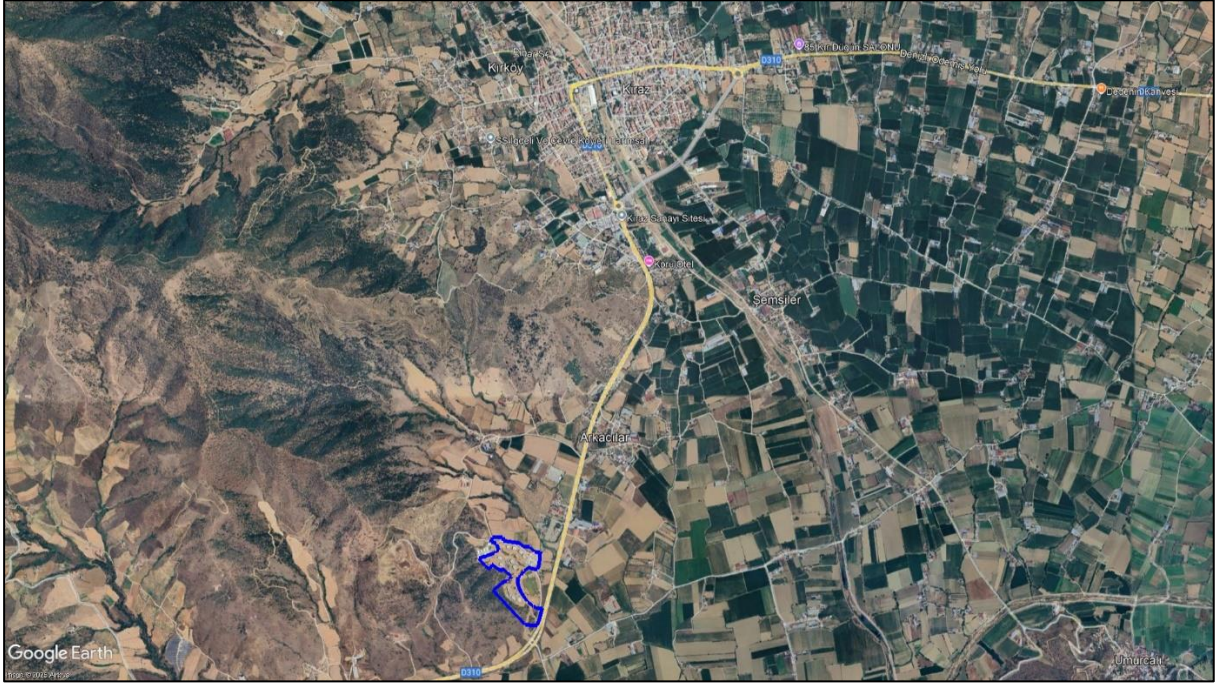
- Planlama alanı yaşanıla bilirlilik ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda nüfus projeksiyonları da dikkate alınarak tasarlanmıştır.
- Proje alanı ulaşımının mevcut çevre yolları ile ilişkisi kurulacak ve alan içerisinde eğimle uyumlu yol alanları planlanmıştır.
- Ulaşım kademelenmesi planlama alanında ki konut bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklemlenecek şekilde planlanmıştır
- Eğitim ve yönelişe uygun, manzaradan maksimum faydanın sağlanacağı bir yapı deseni oluşturulmaya çalışılmıştır.
- Doğal limitlere uyumlu kent dokusu için bölgeye ait dere ve şevli alanlar yeşil alan içerisinde bırakılmıştır.
- Planlama alanı nüfusun ihtiyaçları ve yönetmelik standartlarına uygun olarak yeşil alanlar ve donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre belirlenmiştir.
- Bölgenin girişinde kullanıcı açısından ulaşılabilir ve kullanışlı olacak şekilde kültürel tesis alanı planlanmıştır.
- Konut alanları planlanırken donatı alanlarına erişim mesafesi dikkate alınmış, alanın eğim durumu ve manzara noktalarına göre konut yönelişleri belirlenmiş ve konut alanlarını ile ticaret alanı, dini tesis ve park alanlarıyla olan ilişkiler kurulmuştur.
- Tüm donatı alanları, ticaret alanı ve parklar ile konut alanları arasında dengeli ulaşım altyapısını sağlamak amaçlanmıştır.

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, 107.587,7 m² (10.7 ha) olup, İzmir ili, Kiraz ilçesi, Arkacılar Mahallesi'nde bulunan Eski 1 numaralı taşınmaz parselin bir kısmıdır. Alana ait iptal olan planlar doğrultusunda yapılan uygulama neticesinde alanda **628, 629, 630, 631, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639 parseller oluşmuştur**. Kiraz ilçesinin güney kısmında, Denizli-Ödemiş neredeyse cephesi yer almaktadır. Alan mevcut durumda fiili olarak boş olmakla birlikte yüksek eğimli kesimlerinde ağaçlandırma faaliyetleri yürütüldüğü görülmektedir. Ayrıntılı analizler, arazi kullanım durumu, eşikler, analitik konular, bu rapor ile birlikte sunulan uygulama imar planı raporunda yer alacağından, bu plan raporu konularının dışındakiler uygulama imar planı raporunda bahsedilecektir. Aşağıda planlama alanının konumu yer almaktadır.

Şekil: Planlama Alanının Kent Merkezine göre konumu



Planlama alanına ulaşım Kiraz merkezde yerleşimlerin bittiği alandan itibaren Denizli-Ödemiş yolunun yaklaşık 25. kilometresine denk gelmektedir. Alanın çevresinde tarım alanları, sanayi yapıları ve bunlarla ilişkili yapılar yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamakla birlikte, alanın büyük bir kısmı boş arazi olarak bulunmakla birlikte, ağaçlık alanlarda yer almaktadır.

Şekil: 628, 629, 630, 631, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639 Parseller ve Yakın Çevresi



MÜLKİYET VE YÜZÖLÇÜMÜ

Planlama alanı Arkacılar Mahallesi Eski 1 numaralı parselin bir kısmıdır. Planlama alanına dâhil olan 629, 638, 636, numaralı parseller Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 628, , 630, 631, 633, 634, 635, , 637, , 639 numaralı parsellerin ise mülkiyeti Kiraz Belediyesine aittir. Planlama faaliyetlerinin yürütülmesi için TOKİ'ye talepte bulunulmuş ve ekteki yazı ile muvafakat verilmiştir.

Şekil: Planlama alanı (Eski 1 parsel) ve muvafakat yazısı

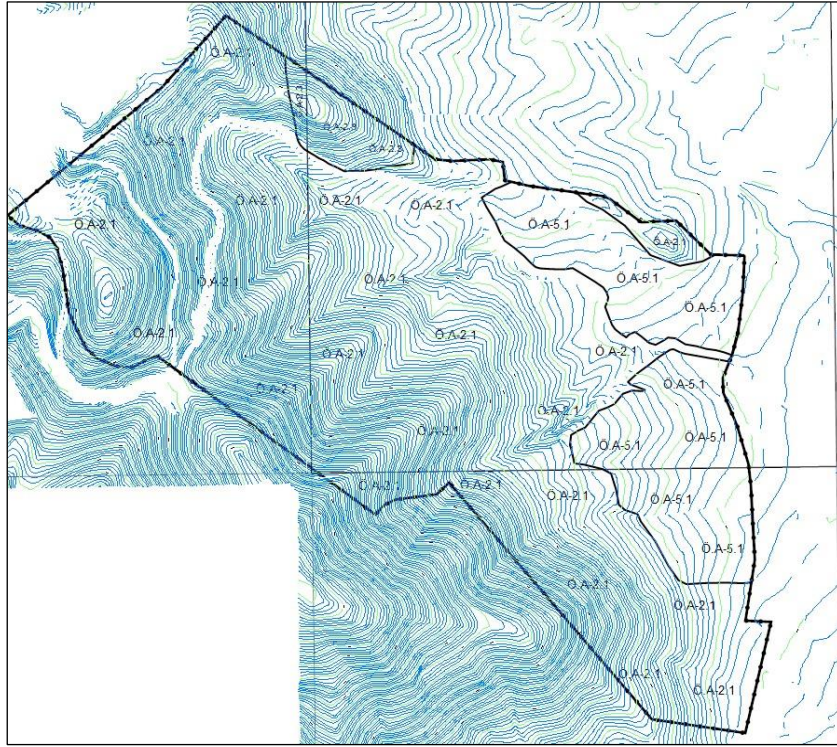


	T.C. KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 80747147- 1314		21.03.2018
Konu: Arkacılar 1 parsel plan yapımı hk.		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) İSTANBUL HİZMET BİNASI (İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı)		
İlgi:12.06.2017 tarih ve 80747147-2318 sayılı yazımız.		
İlgi yazımızda özetle; İlçemiz sınırları içerisinde mülkiyeti belediyemize ait Arkacılar mahallesinde bulunan L20D_04C_09B pafta 1 parselde Sağlık Bakanlığınca 75 yataklı Kiraz Devlet hastanesi ve idarenizce toplu konut yapılması planlandığı, Mülkiyeti belediyemize ait alanı 289850m² ve niteliği tarla olan taşınmaz üzerine ilçemizin ihtiyacına cevap verecek nitelikte; Eğitim tesis alanı, Sağlık tesisi alanı, Sosyal tesis alanı, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Toplu Konut Alanı olarak mevzi imar planı yapılması düşünüldüğü, planlama ile ilgili kurum görüşleri yazımız ekinde sunulduğundan bahsedilmiş olup, gerekli mevzii imar planı yapımında kurumunuzca gerekli desteğin sağlanması hususu bilgilerinize arz edilmiştir. Bahse konu bu alanda, Eğitim tesis alanı, Sağlık tesisi alanı, Sosyal tesis alanı, Ticaret Alanı, Konut Alanı ve Toplu Konut Alanı olarak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli mevzii imar planının kurumunuzca yapılması konusunda muvafak ederiz. Konu üzerinde gerekli hassasiyetin sağlanması hususunda gereğini arz ederim.		
 Safiye ÖZCINAR Belediye Başkanı		

JEOLOJİK YAPISI

Alanın jeolojik yapısına ilişkin olarak; “İzmir İli, Kiraz İlçesi, Arkacılar Mahallesi, 1 nolu parselin imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla çalışma alanında arazi çalışmaları kapsamında; jeolojik harita alımı, jeoteknik sondajlar, yerinde deneyler ve jeofizik ölçümler yapılmıştır. Çalışma alanı 288,405.00 m2'dir. Söz konusu jeolojik etütler 16.03.2018 tarihinde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Şekil: Planlama Alanını da kapsayan Eski 1 parsel olarak adlandırılan alanın Jeoloji Uygunluk Haritası



ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanı ve yakın çevresi, imar planı çalışmaları kapsamında arazi yüksekliği, arazi eğimi ve arazi yönelişleri başlıkları altında ele alınmıştır. Bu amaçla planlama alanının bulunduğu alana ilişkin onaylı hâlihazır harita verileri üzerinden arazi modeli yapılmış, bu arazi modeline göre analiz çalışmaları tamamlanmıştır.

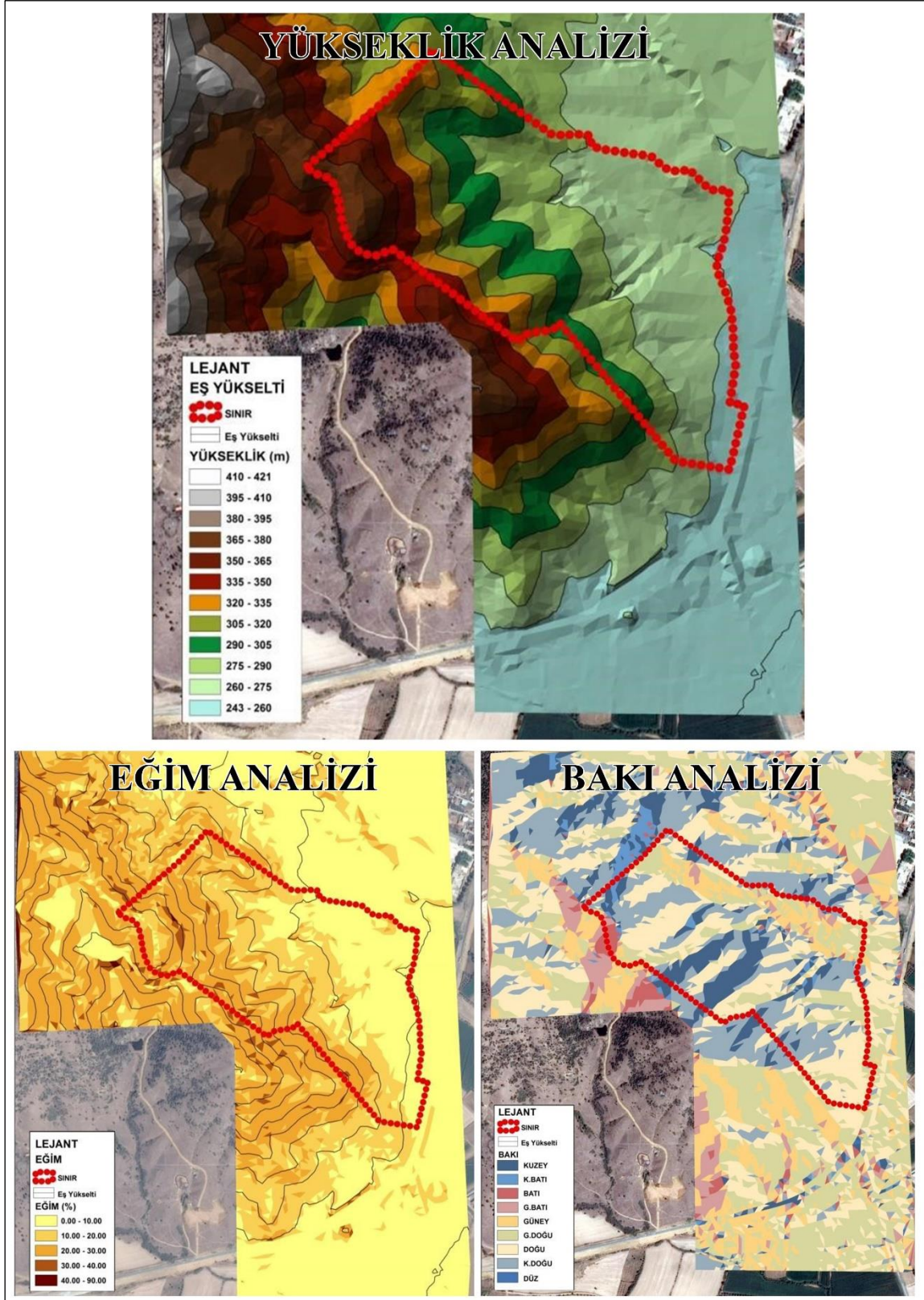
Eşyükseiti-Eğim-Bakı Analizi

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; alanın güneydoğusu boyunca bir vadi uzanmakta ve alan bu vadiye bakan yamaçta bulunmaktadır. Alan içerisinde imar planı yapılması düşünülen alan ise yaklaşık olarak 256m ile 292 m arasındadır.

Planlama alanı yapılaşmamış boş arazi niteliğinde olan alanda ağaçlandırma yapılmış bazı alanlar dışında belirgin bir bitki örtüsü de bulunmamakta yer yer çalı olarak nitelendirilebilecek bitki türleri görülmektedir.

Planlama alanının fiziki yapısına bakıldığında; hareketli bir topografyaya sahip olduğu görülmektedir. Alan genel olarak % 0-20 eğim aralığında olsa da planlama alanında eğim oranı %15'i geçmemektedir. Alanın hareketli topoğrafyaya sahip olmakla birlikte alanda konut olarak önerilen kısımlarda yönelme doğu – güneydoğu – kuzey doğu şeklinde gerçekleşmektedir.

Şekil: Planlama Alanını da kapsayan Eski 1 parsel olarak adlandırılan alanın Eşyüksekti –Eğim ve Bakı Analizi



Hidrolojik Yapı

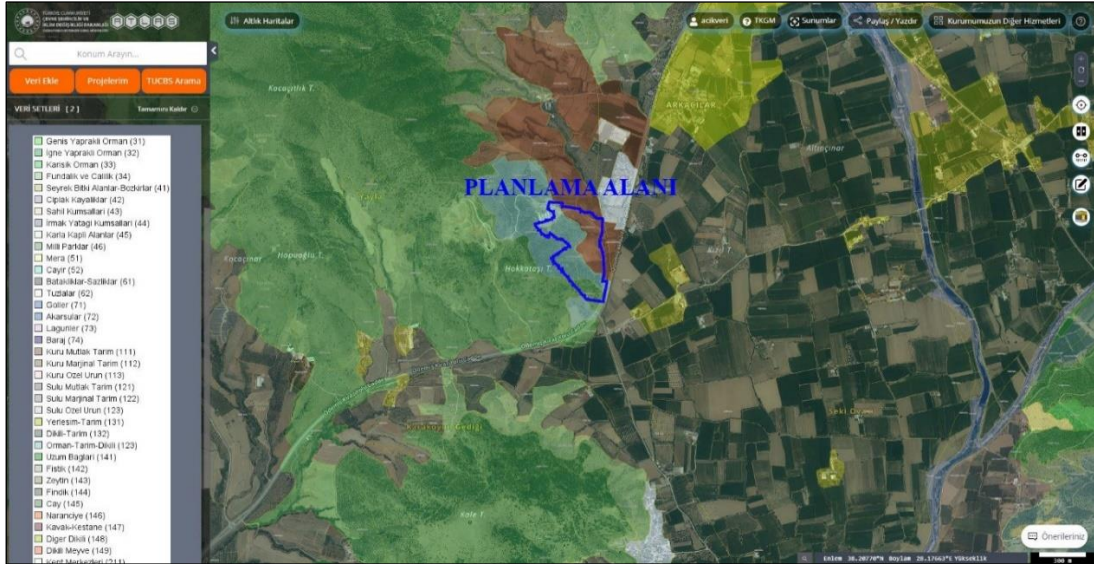
Planlama Alanı içerisinde veya çakışan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi, sulama tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca gölet ya da barajların su toplama havzasında yer almamaktadır. Planlama alanı içerisinde 1 adet dere yatağı ve yan kolu geçmektedir.

Toprak Yapısı

Planlama alanı toprak yapısı statip (sorunlu tarım alanlarının tespiti ve iyileştirilmesi projesi) açısından incelendiğinde, alanın doğusu kuru mutlak tarım arazisi, doğu kısımları ise dikili tarım arazisi olarak görülmektedir.

Planlama alanındaki büyük toprak grupları haritaları incelendiğinde ise kolüvyal toprak ve kireçsiz kahverengi toprak grupları karşımıza çıkmaktadır. Alanın doğusu kolüvyal toprak batı kısımları ise kireçsiz kahverengi toprak olarak görülmektedir.

Şekil: Statip (Sorunlu Tarım Alanlarının Tespiti Ve İyileştirilmesi Projesi)



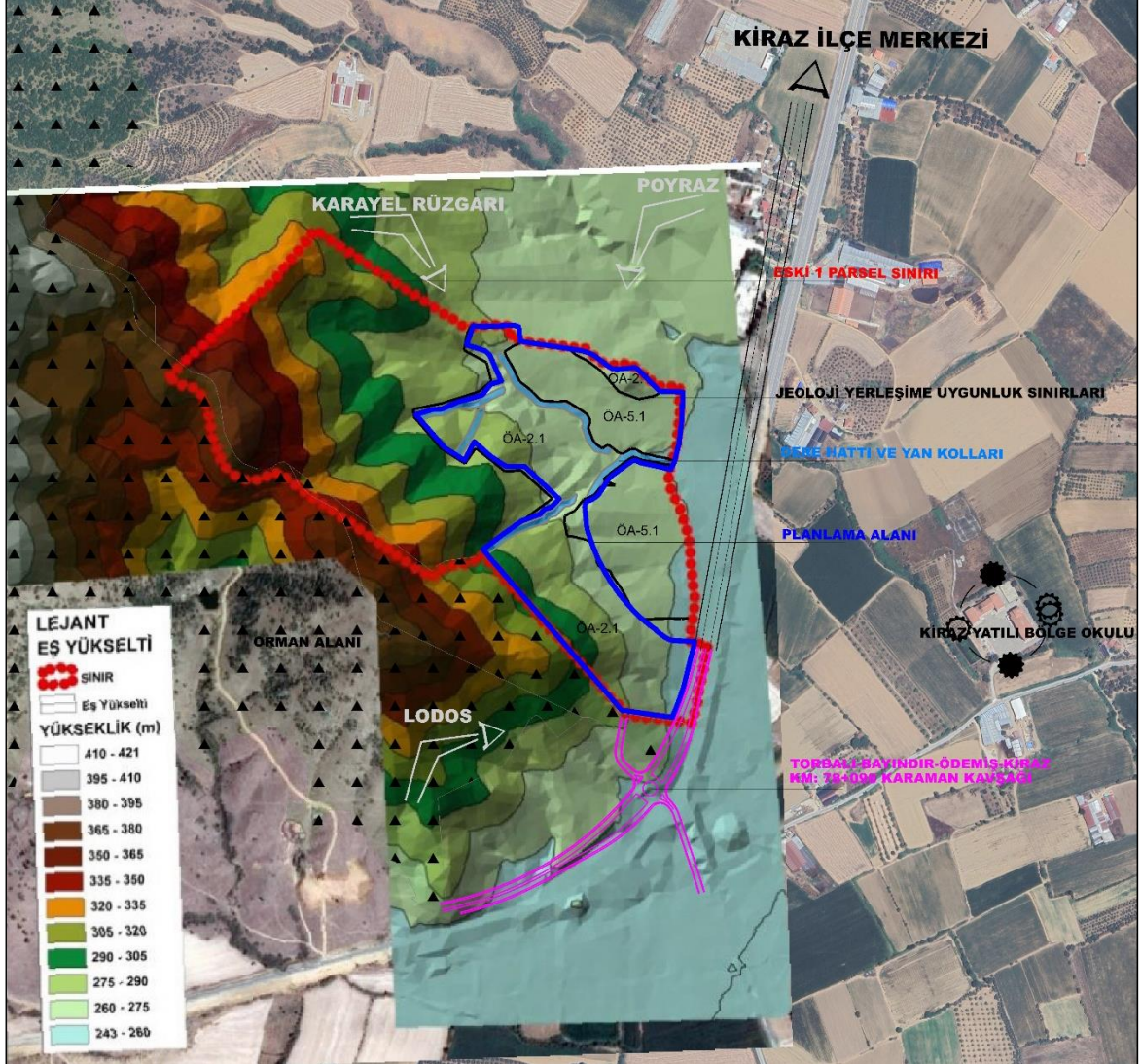
Kaynak: www.atlas.gov.tr (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Uygulaması)

Eşik Sentezi

Planlama alanı, 15 ha büyüklüğünde olup, Denizli-Ödemiş yoluna yakın konumda yer almaktadır. Torbalı –Ödemiş-Bayındır-Kiraz km: 78+098 Karaman kavşağından planlama alanına giriş yapılmaktadır. Planlama alanında yerleşime uygunluk analizine bakıldığında ÖA-2.1 ve ÖA-5.1 olarak tespit edilmiştir. Devlet Su İşleri Tarafından tespit edilen ve kurum görüşü ilede gönderilen dere hattı ve kolları planlama alanı üç bölgeye bölmektedir. Planlama alanının hemen batısında orman alanları bulunmaktadır. Kiraz ilçe sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, kuzeybatıdan karayel rüzgârları, kuzeydoğudan poyraz rüzgârları, güneybatıdan ise lodos rüzgârları ile mevsimsel olarak değişiklik göstermektedir. Planlama alanının doğusunda yer alan, bölgeye hitap eden Kiraz Yatılı Bölge Okulu yer almaktadır. Planlama alanındaki eğim

%15'i geçmemektedir, bu oran da konut ve sosyal donatı inşaatlarının yapımına uygun bir aralıktır. Tüm eşikler değerlendirildiğinde fiziki olarak yerleşime uygun olmayan alan ve eşik bulunmamakla birlikte, gerekli hususlar yerine getirildiğinde nazım imar planı yapılarak yörenin ihtiyacını karşılayacak ve alt ölçekli imar planlarına altlık oluşturacak imar planlarının yapılabileceği görülmektedir.

Şekil: Eşik Sentezi



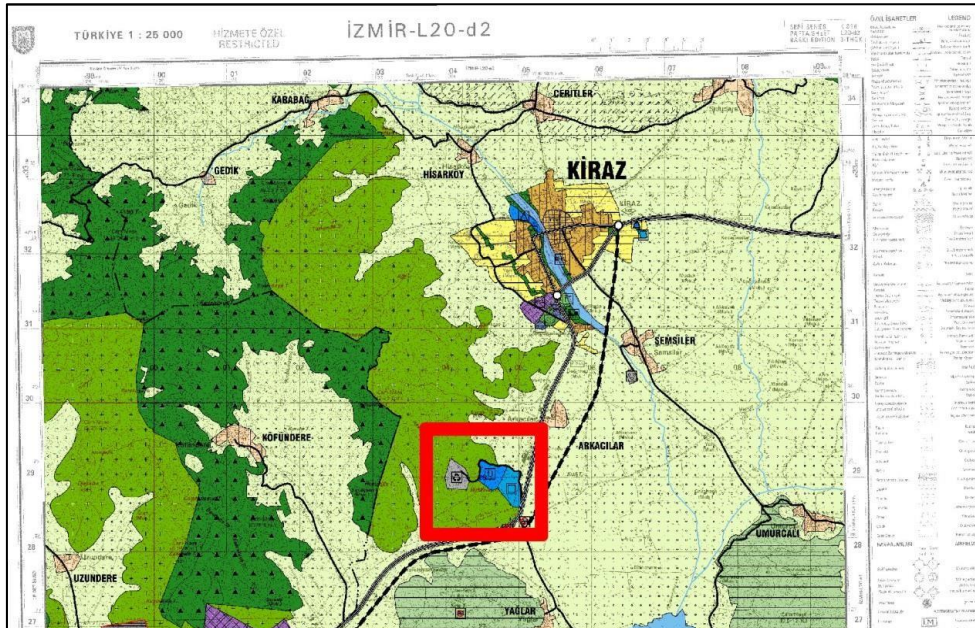
ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı 1/25.000 İzmir Doğu Bölgesi Nazım İmar Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Meri imar planları incelendiğinde, İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği L20 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 02.09.2021 tarihinde onaylanmış olup söz konusu ÇDP kararlarında planlama alanı Gelişme Konut Alanı Kullanımında kalmaktadır.

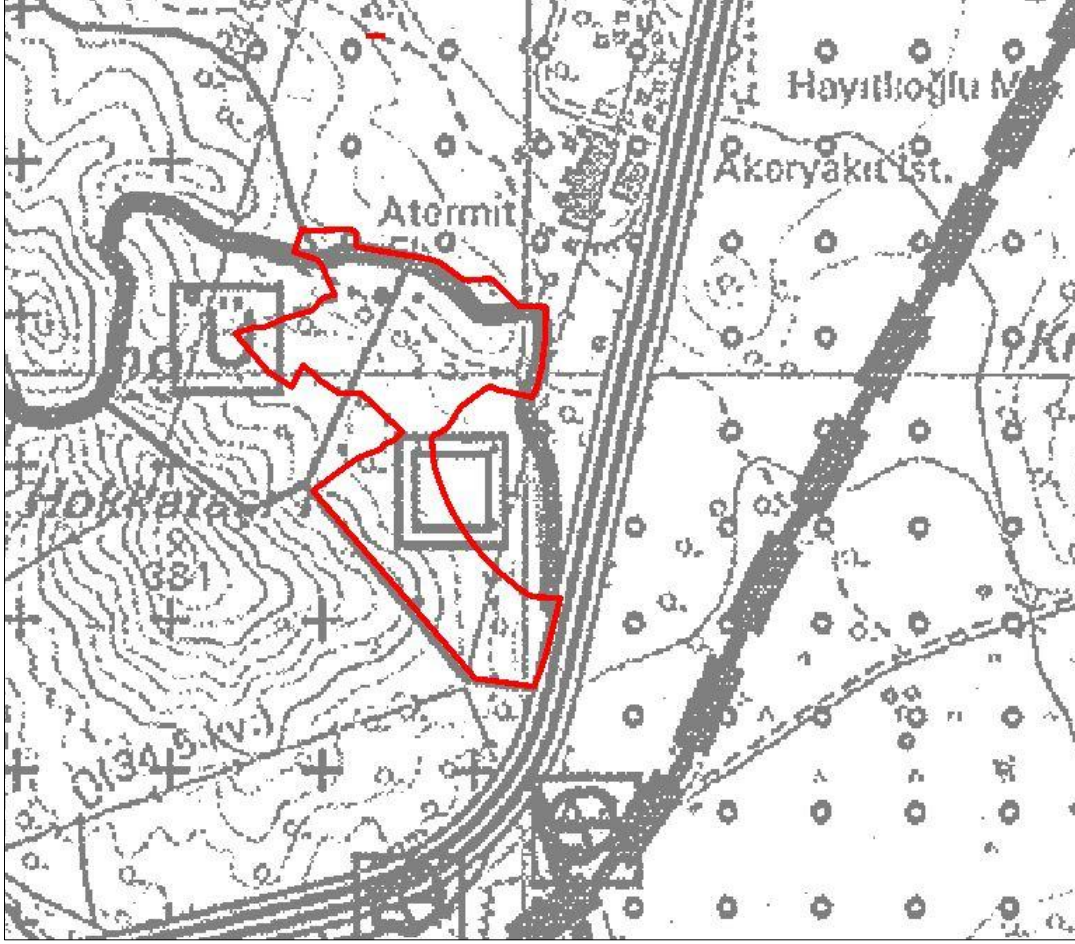
Şekil 8: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Plandaki Konumu



Şekil 9: Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (L20-D2 Paftası)



Şekil 10: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



Planlama alanı; 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca 10.04.2017 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Doğu Bölgesi Nazım İmar Planının içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu mevcut nazım imar planı incelendiğinde planlama alanı Hastane ve kısmen Üniversite alanı kullanımında kalmaktadır. Planlama alanına denk gelen fonksiyonlar, meri planda;

“Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren tesislerin yer alabileceği alandır.

Yüksek Öğretim Alanı: Bilimsel özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip, yüksek düzeyde eğitim, öğretim, bilimsel araştırma ve yayın yapan fakülte, enstitü, yüksekokul vb. kuruluş ve birimlerden oluşan öğretim kurumları ile birlikte teknoparkların yer alabileceği alandır”, şeklinde tanımlanmaktadır.

Değişiklik teklifi ile meri planda hastane alanı olarak tanımlanan alanın hayata geçmesi ile ihtiyaç duyulacak konut alanları, ticari alanlar, sosyal altyapı alanları gibi fonksiyonları barındıran yüksek yoğun gelişme konut alanı önerilmiştir. Bu fonksiyon da meri planda şu şekilde tanımlanmaktadır;

“Gelişme Konut Alanı: Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.4.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu’nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.4.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.4.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.”

İMAR PLANLARI YÜRÜTMİYİ DURDURMA VE İPTAL KARARLARI SÜREÇLERİ

İzmir ili, Kiraz ilçesi Arkacılar Mahallesi'nde kain 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parselin bulunduğu alan ilişkin yapılan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 2015 yılında onaylanmıştır.

- 06/07/2018 tarihinde 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar planı yapıldığı, bu planların İzmir 1. İdare Mahkemesinin 22/10/2020 tarih ve E:2019/988, K:2020/1292 sayılı kararı ile iptaline karar verilmiştir.

- Söz konusu dava hususlarındaki düzeltmeler yapılarak davalı idarece iptal kararları üzerine 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi kapsamında resen 15.09.2021 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın hazırlanarak 17/09/2021-16/10/2021 tarihleri arasında askıya çıkartılarak plan değişikliklerinin kesinleştiğine karar verilmiştir.

- 1/25000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının taşınmaza ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesince 22.09.2022 günlü E:2021/2150 sayılı dosyasında yürütmeyi durdurma istemine itiraz edildiği, İzmir Bölge İdare Mahkemesinin 2022/820 sayılı kararı ile itirazın kabul edilerek yürütmeyi durdurma kararının kaldırılmasına yeniden inceleme yapılarak karar verilmek üzere İdare mahkemesine gönderilmesi kararlaştırılmıştır.

- Yine İzmir 2. İdare verilen 07/09/2023 tarihli ara karar ile dava konusu imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, bu karara istinaden gerekli hususlar düzeltilerek davalı idarece 28/02/2024 tarihli işlemle dava konusu parselleri kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylandığı, 17/01/2024 - 15/02/2024 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, yapılan itirazlar neticesinde 05/03/2024 tarihinde değişiklik yapılmak suretiyle planların bir kısmının kesinleştiği, değişiklik yapılan

kısımların 06/03/2024 - 04/04/2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan planlara itiraz edilmediği ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 26/04/2024 tarih ve 9323699 sayılı işlemi ile bahsi geçen planların kesinleşmesine karar verilmiştir.

- İzmir 2. İdare Mahkemesinin E:2021/2150 sayılı dosyasında verilen 07/09/2023 tarihli ara karar ile dava konusu imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesinin akabinde İzmir 2. İdare Mahkemesinin 06/03/2024 tarih ve K:2024/316 sayılı kararı ile dava konusu planların iptaline karar verildiği, dosyanın istinaf başvurusu nedeniyle İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin E:2024/1465 sayılı esasına kaydedilmiştir.

- Son olarak yine İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2024/758 esas numaralı kararı ile kaydedilen; “...söz konusu imar planlarının içerdiği kullanım kararları açısından birbirleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan kararlarına uyumlu olmakla birlikte, 1/5000 ölçekli imar planı kararları ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının örtüşmediği, dava konusu parsellerin büyük bir bölümünün tarım dışı kullanımlar altında değerlendirilmesi uygun olan kuru marjinal tarım arazisi vasfı taşımasına rağmen tarımsal bütünlüğe zarar verebileceği, daha önce mahkemece verilen karar gereklerinin kısmi düzenlemelerle yapılması, bilirkişi raporunun davalı idarece yapılan itiraz gerekçelerinin raporu kusurlandırıcı mahiyette olmadığı ve raporun hükme esas alınabilir nitelikte olduğu, söz konusu planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmadığı gerekçesiyle İzmir Bölge İdare Mahkemesine itiraz yolu açık olmak üzere 08.01.2025 tarihinde oybirliği ile karar verilmiştir” kararı ile yürütmenin durdurulması istenmiştir.

T.C.
İZMİR

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/758

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. DİDEM ANKARA - Aynı Adreste

KARŞI TARAF (DAVALI) : ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
-UETS[35756-96577-39570]

VEKİLİ : AV.EBRU YENİGÜL - Aynı Adreste

İSTEMİN ÖZETİ : İzmir ili, Kiraz ilçesi Arkacılar Mahallesi'nde kain 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parsellere(eski 1 parsel)ilişkin olarak hazırlanan 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi kapsamında resen 05/03/2024 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın; mahkeme kararının gereklerinin yerine getirilmediği, alanın 1/100.000 ölçekli planda tarım arazisi ve 1.derece yol kullanımında olduğu, düzenlemenin üst ölçekli plana aykırı olduğu, ulaşım ağının belirsizlik taşıdığı, hastane ihtiyacının nüfus verileriyle ortaya konulmadığı, tarımsal alanların tahrip olacağı, işlemin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istemiyle açılan davada yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : Usule ilişkin olarak davanın süresinde açılmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu alana ilişkin olarak yapılan imar planlarının mahkeme kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, bu nedenle yeni planların hazırlandığı, itirazlardan sonra değişiklik yapıldığı, kurum görüşlerinin alındığı, işlemin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler incelenerek yürütmenin durdurulması istemi hakkında işin gereği görüldü:

Dava, İzmir ili, Kiraz ilçesi Arkacılar Mahallesi'nde kain 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parsellere(eski 1 parsel)ilişkin olarak hazırlanan 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi kapsamında resen 05/03/2024 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27'nci maddesinin 2'nci fıkrasında, Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, davalı idarenin savunması alındıktan veya savunma süresi geçtikten sonra gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebileceği, uygulanmakla etkisi tükenecek olan idari işlemlerin yürütülmesinin, savunma alındıktan sonra yeniden karar verilmek üzere, idarenin savunması alınmaksızın da durdurulabileceği, yürütmenin durdurulması kararlarında idari işlemin hangi gerekçelerle hukuka açıkça aykırı olduğu ve işlemin uygulanması halinde doğacak telafisi güç veya imkânsız zararların neler olduğunun belirtilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde, "**Nazım İmar Planı**; varsa bölge ve 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 bütün olan plandır. **Uygulama imar planı**; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgilerini ayrıntıları ile gösteren planlardı" tanımları yapılmış,

8. maddesinin (b) bendinde; "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan



**T.C.
İZMİR**

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/758

yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisiince onaylanarak yürürlüğe girer. (Değişik cümle: 08/08/2011-648 s.K.H.K./21. md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." hükmüne yer verilmiştir.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları, ihtiyaca cevap vermediği ve uygulanmasının problem olduğu durumlarda, tümü veya büyük bir kısmı plan yapım tekniklerine uyularak ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak yenilenirler.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir ili, Kiraz ilçesi Arkacılar Mahallesi'nde kain 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parselin bulunduğu alan ilişkin yapılan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 2015 yılında onaylandığı, 06/07/2018 tarihinde 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar planı yapıldığı, bu planların İzmir 1.İdare Mahkemesinin 22/10/2020 tarih ve E:2019/988, K:2020/1292 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği, davalı idarece iptal kararları üzerine 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9.maddesi kapsamında resen 15.09.2021 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın hazırlanarak 17/09/2021-16/10/2021 tarihleri arasında askıya çıkartıldığı, bu itirazın 03/11/2021 tarih ve E.2129758 sayılı işlem ile reddine ve plan değişikliklerinin kesinleştiğine karar verilmesi üzerine 1/25000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının taşınmazla ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davada Mahkememizin E:2021/2150 sayılı dosyasında verilen 07/09/2023 tarihli ara karar ile dava konusu imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, bu kararımız sebebiyle davalı idarece 28/02/2024 tarihli işlemle dava konusu parselleri kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylandığı, 17/01/2024 - 15/02/2024 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, yapılan itirazlar neticesinde 05/03/2024 tarihinde değişiklik yapılmak suretiyle planların bir kısmının kesinleştiği, (kesinleşen kısımlar için Mahkememizin E:2024/491 sayılı davasının açıldığı) değişiklik yapılan kısımların 06/03/2024 - 04/04/2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan planlara itiraz edilmediği ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 26/04/2024 tarih ve 9323699 sayılı işlemi ile bahsi geçen planların kesinleşmesine karar verilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Somut olayda Mahkememizin E:2021/2150 sayılı dosyasında verilen 07/09/2023 tarihli ara karar ile dava konusu imar planlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesinin akabinde Mahkememizin 06/03/2024 tarih ve K:2024/316 sayılı kararı ile dava konusu planların iptaline karar verildiği, dosyanın istinaf başvurusu nedeniyle İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2024/1465 sayılı esasına kaydedildiği ve istinaf istemi hakkında henüz karar verilmediği görülmüştür.

Uyuşmazlığın çözümünün için hakimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi dışında teknik bilgi gerektirmesi nedeniyle Mahkememizin 07/08/2024 tarihli ara kararımız ile dava konusu işlemin; üst ölçekli planlara, alana ilişkin daha önce verilen Mahkeme kararları gereklerine, planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkesi ve planlama esaslarına, kamu yararına uygun olup olmadığı hususlarını tespiti amacıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, bu karara istinaden 04/10/2024 tarihinde icra edilen keşif neticesinde hazırlanarak; 03/12/2024 tarihinde dava dosyasına sunulan bilirkişi raporunda özetle;

-Dava Konusu Parsele İlişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararlarının Üst Ölçekli Plan Kararlarına Uygunluğunun Değerlendirilmesi: dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu kullanımların (Kültürel Tesis, Yol, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Otopark ve Park Alanı kullanımları) planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda birbirilerine uyumlu oldukları, Yol, Otopark ve Park Alanı kullanımları yönünden 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyumlu oldukları, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı kullanımları yönünden 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni



**T.C.
İZMİR**

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/758

Planına uygun olmakla birlikte üst kademe olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki park ve yol kullanım kararlarına uyumlu olmadıkları,

- Davaya Konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin daha önce Verilen Mahkeme Kararları Gereklere Yönünden Değerlendirilmesi: Alandaki inşai faaliyetler devam ettiği gibi dava konusu planlarda da alanın tarımsal niteliğini korumaya yönelik herhangi bir düzenlemeye gidilmediği, planlama alanındaki kullanım kararları ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik yapılmadığı,

- Davaya Konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları Açısından Değerlendirilmesi: dava konusu 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; teknik ve nesnel gerekçelerinin bulunduğu, değişiklik kapsamındaki düzenleme ile birlikte kullanım alanlarında oluşan alansal azalmanın kişi başına düşen sosyal donatı miktarının standartların altına düşmesine neden olmadığı, imar planı değişikliğine yönelik esasları belirleyen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında tanımlanan koşullara uygun olarak gerçekleştirildiği

- Davaya Konu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Kamu Yararı Açısından Değerlendirilmesi: Kamu yararından söz edilebilmesi için planların mevzuata, planlama ilkelerine ve şehircilik esaslarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla bir planın kamu yararı taşıyıp taşımadığı salt kamusal bir amaçla yapıp yapılmadığı ile değil mevzuat, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları kapsamında usul ve esaslarına uygun olarak yapılmadığı ile de doğrudan ilgilidir. Dava konusu plan değişikliklerinin kendi sürecinin yanı sıra dayanağını oluşturan ve başka bir davanın konusunu oluşturduğu bilinen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı süreci ile birlikte dikkate alınması gerektiği düşünülmekte olup, bu bağlamda, dava konusu plan değişiklikleri, imar planı değişikliğine ilişkin mevzuattaki hükümlere uygun olarak hazırlanmış olmakla birlikte, kullanım kararlarının gerek 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kullanım kararı ile örtüşmemesi, gerekse söz konusu plan değişikliklerinin dayanağını oluşturan planların planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve mevzuat gereklerini tam olarak sağlayamaması nedenleri ile plan değişikliklerinin de kamu yararı taşımadığı sonucuna ulaşıldığı,

- Dava Konusu Parsellerin 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı Yönünden İncelenmesi: Gerçekleştirilen mahkeme keşfi sırasında (04.10.2024) dava konusu parseller ve çevresinin tarımsal arazi kullanım durumu, toprak yapısı, tarımsal bütünlük durumu, toprak özellikleri, yerleşim alanlarına uzaklığı, topografik durumu vb özellikleri incelenmiştir. Dava konusu parsellerin bir bölümünün ağaçlandırma alanı olduğu bir bölümünün ise İzmir Valiliği mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazısında belirtilen 28,985 ha kuru marjinal tarım arazisi (KTA) sınıfta olduğunu görüldüğü, Dava konusu parsellerin bulunduğu alanın batı bölümü tepelik eğimli, toprak işlemeli tarıma uygun olmayan, orta derin toprak yapısına sahip marjinal arazi yapısındaki arazilerden oluşmaktadır. Parsellerin kuzey, güney ve doğu bölümleri ise düz-orta arazi eğim derecelerine sahip özel ürün, mutlak ve ağırlıklı olarak zeytin dikili alanlar şeklinde olduğu

-Buna göre dava konusu olan parsellerde imar planı yapılmasına ilişkin işlemde yasal prosedüre uyularak ilgili kurumlardan gerekli yasal izinlerin alındığı, dava konusu parsellerin bulunduğu alanda yaptığımız incelemede Kuru Marjinal Tarım Arazisi yapısında olan ve tarımsal değeri düşük olan bir çok alanın bulunduğu görülmüştür.

-Özel ürün arazileri, tarımsal kullanıma en uygun olan Mutlak Tarım arazileri ile tarım dışı kullanımlar altında değerlendirilebilecek tarım yapmayı önemli ölçüde etkileyebilecek özellikler içeren Marjinal Tarım arazileri arasında bir sınıftır. Dava konusu parsellerin doğusundaki karayoluna yakın olanlarının bulunduğu arazilerin; bölgenin dağlık fizyografik yapısı ile yerinde oluşum gösteren (otokton) toprak yapısından dolayı genelde yağışa bağlı kuru tarım yapılan ve yöre ortalamasının üzerinde ürün alınan özel ürün arazileri şeklinde olduğu görülmektedir.

- Detaylı gözlemler sonucunda dava konusu parsellerin kuzey doğu ve güneyinde verimli tarım arazileri olduğu, bu arazilerde yöre ortalaması üzerinde verim alındığı, dava konusu parsellerinde batı yönü hariç özellikle karayoluna yakın olanlarının bu tarım arazileri ile komşu oldukları ve onlarla bir "tarımsal bütünlük" içinde olduğunu belirlendiği,

-Bu nedenle her ne kadar dava konusu parsellerin büyük bir bölümünün tarım dışı kullanımlar altında değerlendirilmesi uygun olan kuru marjinal tarım arazisinde olsada, yukarıda belirtilen 14. maddenin 3. bendi gereğince tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmaması için tarım alanı vasfını koruması gerektiği düşünülmektedir. ayrıca devam eden yapılaşma çalışmaları ve sonrasında barınma ve sosyal alanlar olarak hizmet verecek dava konusu



**T.C.
İZMİR**

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/758

parsellerin çevresindeki tarım alanlarının antropojen etkilere maruz kalacağını öngörüldüğü, tarım alanlarının yapılaşma baskısına ve bundan doğacak toprak ve su gibi doğal kaynakların kirlenme risklerine açık hale gelebilecektir. bu bağlamda parsellerin tarım dışı amaçla kullanılmasının tarımsal bütünlüğe zarar vereceği,

-Sonuç: İzmir ili, Kiraz ilçesi, Arkacılar Mahallesi'nde bulunan, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parsellere (eski 1 parsel) ilişkin hazırlanan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun 9.maddesi kapsamında 05.03.2024 tarihinde re'sen onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin

-Teknik ve nesnel gerekçelerinin bulunduğu, imar planı değişikliğine yönelik esasları belirleyen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında tanımlanan koşullara uygun olarak gerçekleştirildiği,

-Sosyal ve teknik donatı alanlarının ifade edilen planlama alanındaki nüfus doğrultusunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 Tablosundaki değerleri karşıladığı

-Ancak; İçerdiği kullanım kararları açısından birbirleri üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan kararlarına uyumlu olmakla birlikte, değişiklik kapsamındaki Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Yol ve Otopark kullanımlarının bir üst kademe plan olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Park ve Yeşil Alan kullanımı ile örtüşmediğinden, bu yönüyle "planların kademeli birlikteliği ilkesi" açısından uyumlu olmaması,

-Dava konusu parsellerin büyük bir bölümünün tarım dışı kullanımlar altında değerlendirilmesi uygun olan kuru marjinal tarım arazisi vasfı taşımasına rağmen, yukarıda belirtilen "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik" in 14. maddenin 3. bendi gereğince tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmaması için tarım alanı vasfını koruması gerektiği, bu bağlamda parsellerin tarım dışı amaçla kullanılmasının tarımsal bütünlüğe zarar vermesi,

-Dava konusu planlar ile getirilen kullanım kararlarının bölgenin doğal niteliğini ve tarımsal üretiminin tahrip etmesi,

- Daha önce mahkemece verilen karar gerekçelerinin bütüncül şekilde ele alınarak karar gerekçeleri yerine getirilmek yerine kısmi düzenlemelerle planların yeniden onanmış olması, nedenlerine bağlı olarak; dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kamu yararı, imar mevzuatı, şehircilik esasları, planlama ilkeleri ve planlama tekniği ile uyumlu olmadığı" yönünde tespitlere yer verilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idarece yapılan itiraz gerekçelerinin raporu kusurlandırıcı mahiyette olmadığı ve raporun hükme esas alınabilir nitelikte olduğu görülmüştür.

Bu durumda dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinde; İzmir ili, Kiraz ilçesi Arkacılar Mahallesi'nde kain 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626 parseli kapsayan alanda tesis edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının önceki yargı kararlarına ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olmadığı, tarım arazilerinin dikkate alınmaksızın hazırlanması nedeniyle tarımsal üretimi olumsuz etkileyeceği dikkate alındığında; dava konusu imar planı değişikliklerinin kamu yararı, imar mevzuatı, şehircilik esasları, planlama ilkeleri ve planlama tekniğine uygun olmadığı anlaşıldığından; dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan dava konusu işlemin imar planı değişikliklerine ilişkin olması ve uygulanmaya devam edilmesi halinde uygulama ve yapılaşma işlemlerine başlanabileceği dikkate alındığında; uygulanmaya devam edilmesi halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğabileceği de açıktır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlem; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere 08/01/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
FATMA ALP
37888

Üye
NAZAN AKGÜN
194979

Üye
AYDAN YİĞİT ÖRÜ
195254



YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA DAİR YAPILAN DÜZELTMELER

Bilirkişi raporu doğrultusunda alınan yukarıda bahsedilen Yürütmeyi Durdurma kararında yer alan hususlar incelenerek gerekli düzeltmeler bu raporda ve plan paftalarında düzenlenmiştir;

- Söz konusu davanın iptal isteminde de belirtilen 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım alanı ve yol planlı olduğunun savunulduğu ancak alanın İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği L20 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 02.09.2021 tarihinde onaylanmış kesinleşen planlarda “Gelişme Konut Alanı” kullanımında olduğu açıktır.

- Söz konusu planlama alanına dair İzmir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden tarım alanlarına dair görüş istenmiş ve 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazı ile bahse konu alanın 28,985 hektar Kuru Marjinal ve Arazisi olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımının uygun görüldüğü bildirilmiştir. Planlama alanındaki imar planı yapılmasına esas ilişkin yasal prosedüre uyarak ilgili kurumdan gerekli yasal izinlerin alındığı belgelenmiştir. Söz konusu Kuru Marjinal Tarım arazisi tarımsal araziler için diğerlerine göre daha az verimli topraklara sahiptir ki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esasları bölümünde Genel Planlama Esasları başlığındaki 7. Maddenin “j” fıkrasında da belirtildiği üzere kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır hükmüne uyulmuştur. Söz konusu planlama alanında herhangi bir tarımsal faaliyet olmadığı bu nedenle tarımsal faaliyeti olumsuz etkileyecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

- Kullanım kararları bu rapor ile birlikte sunulan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında yer alan alan kullanımları mevzuat gereğince örtüşecek şekilde tasarlanmıştır. Söz konusu planlar bu nedenle planlama ilkeleri şehircilik esasları ve mevzuat gereklerini yerine getirmektedir. Ayrıca planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından da uyumludur.

- Söz konusu alanda Ülke genelinde yürütülen 250.000 Sosyal Konut proje çalışmaları kapsamında, İzmir İli Kiraz İlçesi için öngörülen konut sayılarının yerine getirilmesi amacıyla, Bölgenin kentsel gelişim, nüfus dinamikleri göz önünde bulundurularak, konut edinmek isteyen dar gelirli vatandaşların konut talebini karşılamak kamu yararına uygun modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamak amaçlanmaktadır.

Planlama Alanına Dair Tarım Görüşü

İptal olan planların yapım sürecinde İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden görüş istenmiş ve 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazı ile alanın; **28,985 hektar Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımının uygun görüldüğü** bildirilmiştir. Söz konusu kurum görüşü aşağıda sunulmuştur.


T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı : 67970180-230.04.02[230.04.02]-
E.354601
16.02.2017

Konu : Kiraz/Arkacılar Mah. 1 Parsel
Hk.(Tarım Dışı Amaçlı Arazi
Kullanımı)

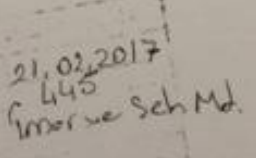
KIRAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 13.10.2017 tarih ve 80747147-4029 sayılı yazınız.
b) 29.12.2016 tarih ve 80747147-09 sayılı yazınız.

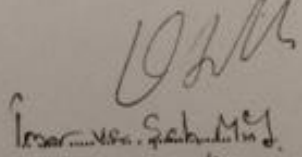
İlgi yazılarınızla "Konut, Ticaret, Depo, Eğitim, Sağlık, Sosyal Tesis ve TOKİ" yapımı planlanan İlçeniz Arkacılar Mahallesi, Gölcük Mevki, Okkataşı (Oran) Mevki, L.20.04.C pafta, 1 parsel hakkında Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Arazinin Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu; 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre parseldeki 28,985 hektar "kuru marjinal tarım arazisi" (KTA)'nin tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi rica ederim.


21.02.2017
445
İmar ve Şeh. Md.

E-imzalıdır
Erol TÜRKMEN
Vali a.
Vali Yardımcısı


21.10.2017
Saliha ÖZÇINAR
Belediye Başkanı

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır
16.02.2017
Uğur B. ANDUVAÇ

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik Doğrulama Kodu: CGEZTTH0KMBEAMDOQND Elektronik Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gida-tarim-hayvancilik-bakanligi-olys>
İzmir İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Üniversite Caddesi No:47
Bornova/İZMİR
Bilgi için: Cihanşir YILMAZ

Ağaçlandırılacak Alan ve Yüksek Öğretim Alanı

1/25.000 ölçekli meri planda Yüksek Öğretim Alanı ve Hastane alanı ile bitişik durumdadır. Meri plandaki fonksiyonlara ek olarak hastane alanı ile ilintili olarak konut alanı eklenmiştir.

Ayrıca alanın birçok yerinde fiili olarak ağaçlandırma sahası şeklinde kullanıldığı görülen yerlerin plan sınırlarına denk gelen kısımları planda ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir. Konut alanlarının etrafının da park alanı ile çevrilmesi çevresel kalitenin yükselmesine katkı sağlayacaktır.

Yüksek Öğretim Alanının azalması konusunda ise meri planda Üniversite alanı olup planlama alanına giren kısımların çoğunluğunun dere, park, kültürel tesis alanı ve Belediye Hizmet Alanı olduğu görülebilmektedir. Planların zaruri bir hastane yatırımının ve çevresel ihtiyaçlarının planlanması amacıyla yapıldığı da göz önünde bulundurulduğunda alan azalmasının gerekçelerinin makul olduğu görülecektir.

NAZIM İMAR PLANININ PLANLAMA KARARLARI

Planın Amacı

Ülke genelinde yürütülen 250.000 Konut proje çalışmaları kapsamında, İzmir İli Kiraz İlçesi için öngörülen konut sayılarının yerine getirilmesi amacıyla, proje alanı içerisinde Toplu Konut İdaresi tarafından konutların yapımına yönelik koordinasyon ve arsaların temin edilmesi kapsamında imar planı yapmak ve vatandaşlara konut edindirmektir. Bölgenin kentsel gelişim, nüfus dinamikleri göz önünde bulundurularak, konut edinmek isteyen vatandaşların konut talebini karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamak amaçlanmaktadır.

Genel Kararlar

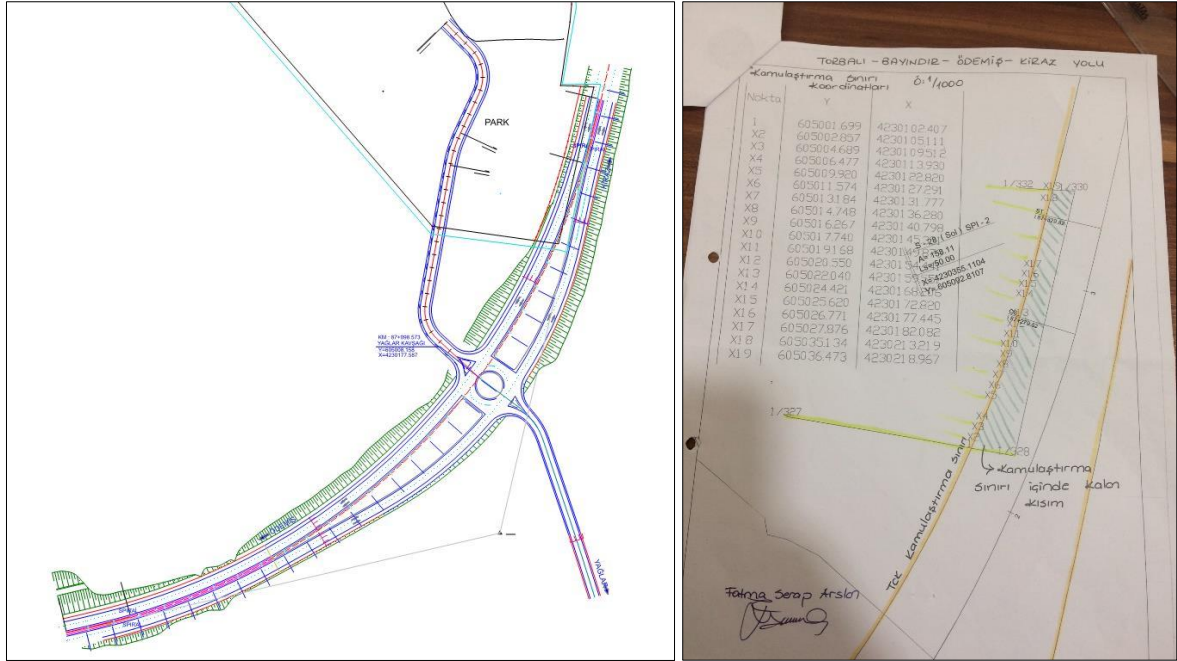
Yapılan ön çalışmalar neticesinde arazinin yerleşime en uygun alanlarında bölgenin ve yapılacak yeni hastane ile birlikte oluşacak çekimin konut ve ticari birim ihtiyacını karşılayacak alanlar belirlenmiştir. Kamusal kullanım olarak hastanenin ve donatıların planlanan konutların kamu yararı taşıdığı düşünülmüş ve kamusal kullanımların yaratacağı nüfus ve istihdamın yöreye hizmet edeceği düşünülmüş ve tasarlanmıştır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı yani üst ölçek hiyerarşisi sağlanmıştır.

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 16.02.2017 tarih ve 354601 sayılı yazı ile alanın; **28,985 hektar Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu ve tarım dışı amaçla kullanımın uygun görüldüğü** kararı alındığından, tarımsal bütünlüğe zarar vermeyeceği anlaşılmaktadır. Bu tespiti bağli olarak bölgenin ihtiyacına yönelik büyüklükte sosyal konut alanı açılmasına ve bu alanlarla ilişkili ticaret ve sosyal donatı alanları oluşturulması amaçlanmıştır. Planlamanın konusu olan parsellerdeki söz konusu tarım görüşü değerlendirildiğinde tarımsal kullanımın bütünlüğünün bozulmayacağı, tarım alanlarının planlama alanı çevresinde günümüzde de hala devam edeceği, mevcut arazi durumunda tarımsal herhangi bir faaliyetinde olmadığı görüldüğünden, ilgili kurumunda verdiği görüş doğrultusunda tarımsal bütünlüğe zarar verilmeyeceği anlaşılmaktadır. Söz konusu taşınmazlarda yapılan imar planı ile planlama kararları ile gerekli önlemler (dere, ağaçlık alan, park, karayolları, bitki örtüsü) alınacağından, doğal dengeye zarar verilmeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Ulaşım Kararları

Planlama alanına ana bağlantı, Denizli – Ödemiş yolundan sağlanacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda kamulaştırma sınırı dikkate alınmıştır. Bahse konu karayoluna bağlantı sağlanarak yol genişliği 15m olarak belirlenmiştir. Karayoluna bağlantı yapılan kısım planlama alanının güneyinde yer almaktadır, aşağıdaki görselde bağlantı görseli yer almaktadır. Nazım imar planında ana ulaşım güzergahı belirlenirken mevcut yol bağlantıları arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınmıştır. Konut alanları ve çevresindeki konut adalarıyla arasında bağlantı sağlayan, planlama alanını kuzey-güney boyunca eğim doğrultusunda belirlenen 15 metrelik ana taşıt yolu güzergahı önerilmiştir. Önerilen yol Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden gelen Torbalı-Bayındır-Ödemiş-Kiraz-Denizli yolundaki Karaman Kavşağı ile entegre edilmiştir.

Şekil: Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nden gelen görüşler (Torbalı-Bayındır-Ödemiş- Kiraz Yolundaki Km: 87+098 Karaman Kavşağı ile Karayolu Kamulaştırma Sınırı)



Gelişme Konut Alanları (Yüksek 300 kişi/ha)

Planlama alanındaki gelişme konut alanları sosyal konut projesinde belirlenen sayı ile konut alanların sığabileceği şeklinde tasarlanarak, TOKİ mülkiyetindeki, belediye mülkiyetindeki veya hazine mülkiyetindeki alanlar seçilerek yer seçimi yapılmıştır. Konut alanlarının tamamı Ö.A.2.1 sınırları içinde kalmaktadır. Genel olarak Planlama alanında, öneri nazım imar planı ile yapılması planlanan Gelişme Konut Alanları için 300/kişiektar yoğunluğu üzerinden 22.637,7 m² alan ayrıldığından bu alanda 660 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Konut-Ticaret Alanında 10.900,3m² alana 290 kişi/ha yoğunluk tanımlanmıştır. Planlama alanı

içerisinde tasarlanan konut alanlarında yaşayacak nüfusun gereksinimlerini karşılayacak sosyal donatı alanı ise planlama alanı içerisinde belirlenen alt merkez ve kentsel kullanımlar arasındaki ilişkiler doğrultusunda oluşturulmuştur. Bu kapsamda;

Planlama alanında oluşturulan ve planlama alanının bütününe hitap edecek 1 adet Eğitim Alanı; 5.894,9 m² büyüklüğünde önerilmiştir. Ayrıca proje çalışılacak adalar dışındaki planlama sınırları içindeki bazı alanlarda entegrasyonun sağlanması adına adalarda düzenleme yapılmıştır. Bu alanlar proje alanı dışı olarak aşağıdaki tabloda da yer almaktadır. Aşağıda plan değişikliğine dair alan dağılımı sunulmaktadır.

Ticaret + Konut Alanı

Planlama alanında ticari ihtiyaçların karşılanması öngörüsüyle Ticaret+Konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda yüksek yoğunluk 260 kişi/ha düşünülerek tasarlanmış olup, TİCK Ticaret kullanım oranındaki yapılaşma koşulları uygulama imar planında verilmiştir.

Sosyal ve Teknik Altyapı (Donatı) Alanları

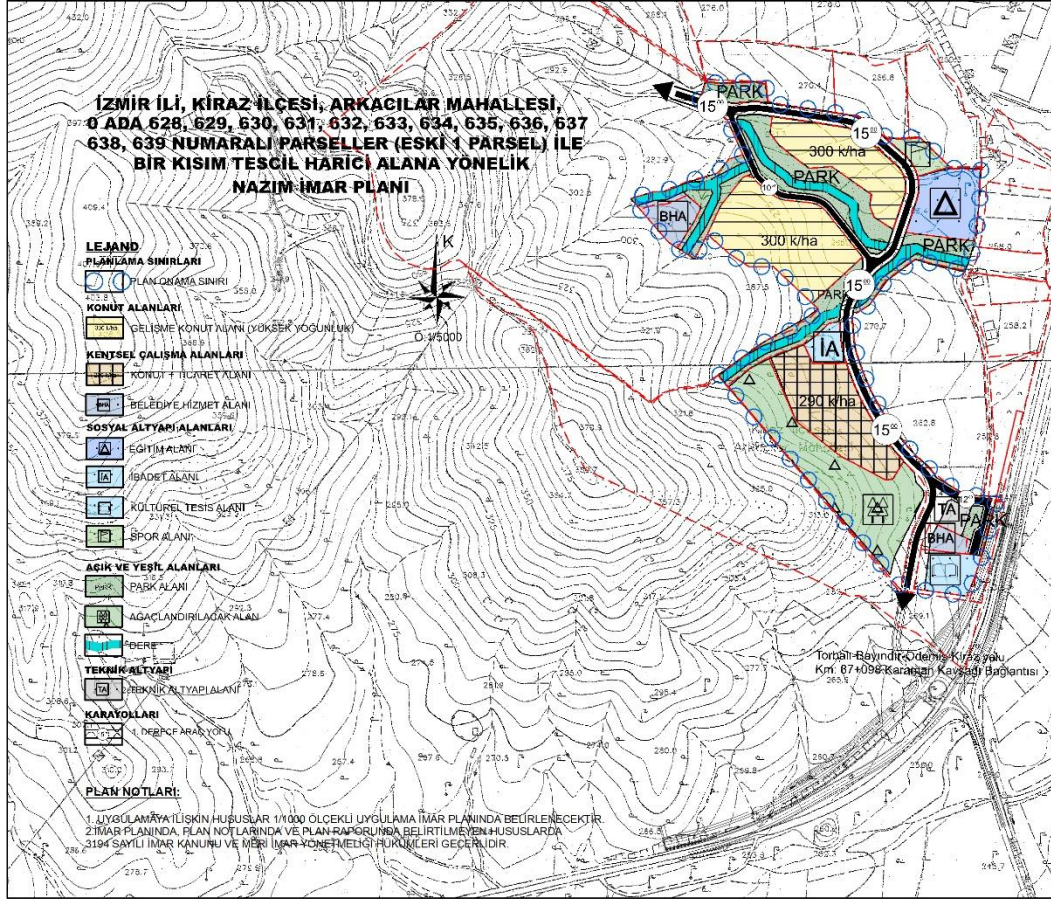
Planlama sınırı içerisinde “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 Tablosu uyarınca, planlama alanı nüfusuna yeterli olacak şekilde ve standartlar ve asgari alan büyüklükleri ile hizmet eki alanları da göz önünde bulundurularak, uygun konum ve yeterli sayı ve büyüklükte Spor, Eğitim, İbadet (Cami), Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park ve Alanlar ile Teknik Altyapı alanları oluşturulmuştur. Ayrıca planlama alanından geçen dere ve yan kolları güzergâh boyunca gerekli mesafeler çekilerek kanal kullanımına alınmıştır. Yapılaşma koşulları uygulama imar planında verilmiştir.

Planlama Alanına gelecek olan nüfusun ihtiyacı olacak sosyal donatıların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda yer alan standartlar doğrultusunda hesaplamalar yapılarak nazım imar planında belirlenen projeksiyon nüfusunun bulunduğu gruptaki standartlara uygulama imar planında uyulmuştur. Planlama çalışması için standartların hepsi sağlanmış olup, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak tasarlanmıştır. Aşağıda bu plan raporunun konusu olan nazım imar planında önerilen büyüklüklerin yer aldığı tablo ile plana ait görsel yer almaktadır.

Şekil: Öneri Nazım İmar Plan Alan Dağılımı Tablosu

Toplam Konut Sayısı= 337 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü= 2.8 kişi Nüfus= 947			
Alan Kullanımları	Alan Büyüklüğü (m ²)	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı Yüksek Yoğunluk (300 kişi/ha)	22637.7	2.3	21.0
Ticaret-Konut Alanı	10900.03	1.09	10.13
Eğitim Alanı	5894.9	0.6	5.5
Belediye Hizmet Alanı	3643.3	0.4	3.4
Kültürel Tesis Alanı	2729.9	0.3	2.5
İbadet Alanı	1599.5	0.2	1.5
Teknik Altyapı Alanı	1000.0	0.1	0.9
Spor Alanı	1616.7	0.2	1.5
Ağaçlandırılacak Alan	15678.7	1.6	14.6
Park ve Yeşil Alan	15397.6	1.5	14.3
Su Yüzeyi	9832.4	1.0	9.1
Yol	16657.3	1.7	15.5
Toplam	107587.7	10.8	100.0

Şekil: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İzmir İli, Kiraz İlçesi, Arkacılar Mahallesi 628, 629, 630, 631, 633, 634, 635, 636, 637, 638 ve 639 sayılı parsellere (tamamı eski 1 parsel) ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 25 sayfadır.-