

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



SELMA KISA PLANLAMA

## İÇİNDEKİLER

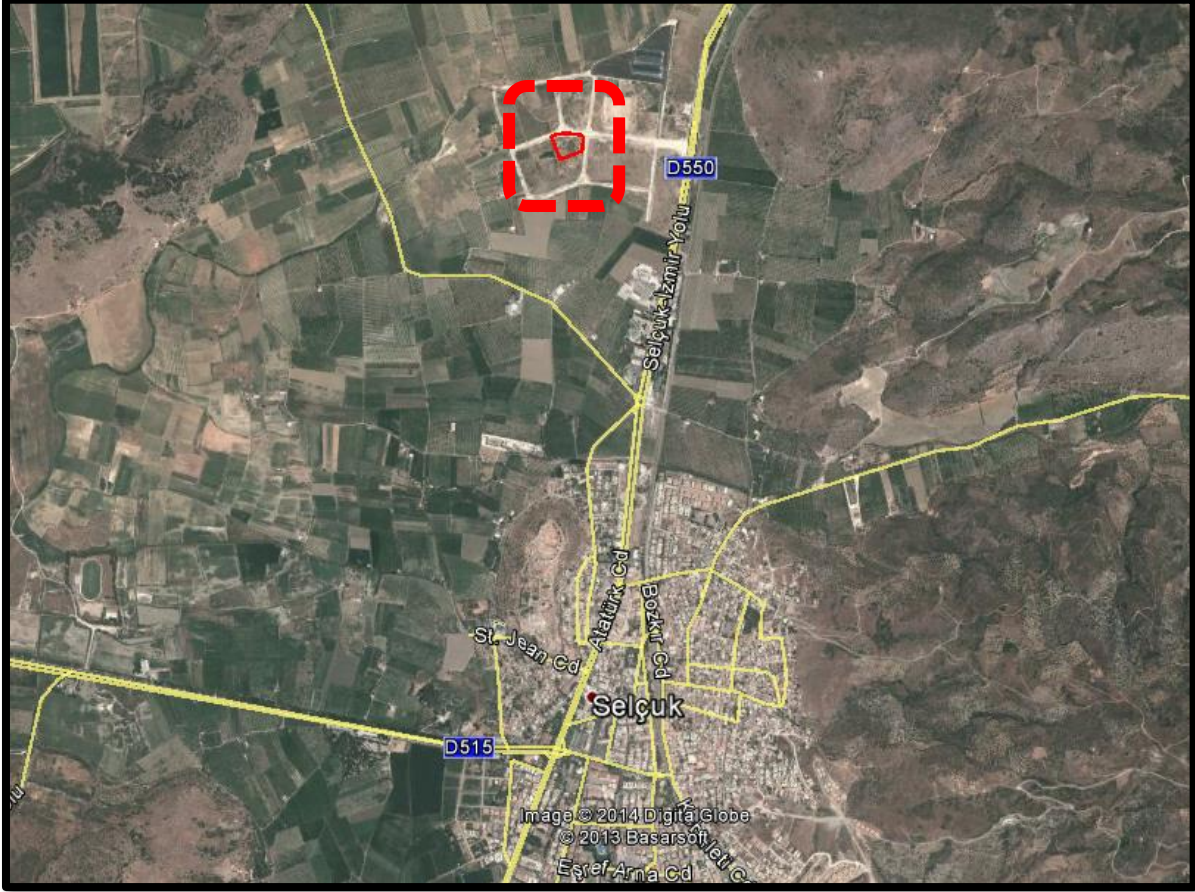
1. PLANLAMA ALANI .....	3
1.2. MÜLKİYET BİLGİLERİ .....	5
1.3. APLİKASYON KROKİSİ .....	6
1.4. TAPU .....	7
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	8
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
2.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
2.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	9
2.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
3. JEOLJİK ETÜT .....	12
4. İMAR PLAN SÜRECİ .....	12
5. MAHKEME KARARLARI.....	13
6. PLAN GEREKÇESİ .....	15
6.1. ÖNERİ İMAR PLANI .....	17

## 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

## 1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı İzmir ili, Selçuk İlçesi, sınırlarında, M18B03D pafta içerisinde, tapuya 109 ada 5 parsel numarası ile kayıtlı, toplam 9.352 m<sup>2</sup> 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 Tavaslıoğlu 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.



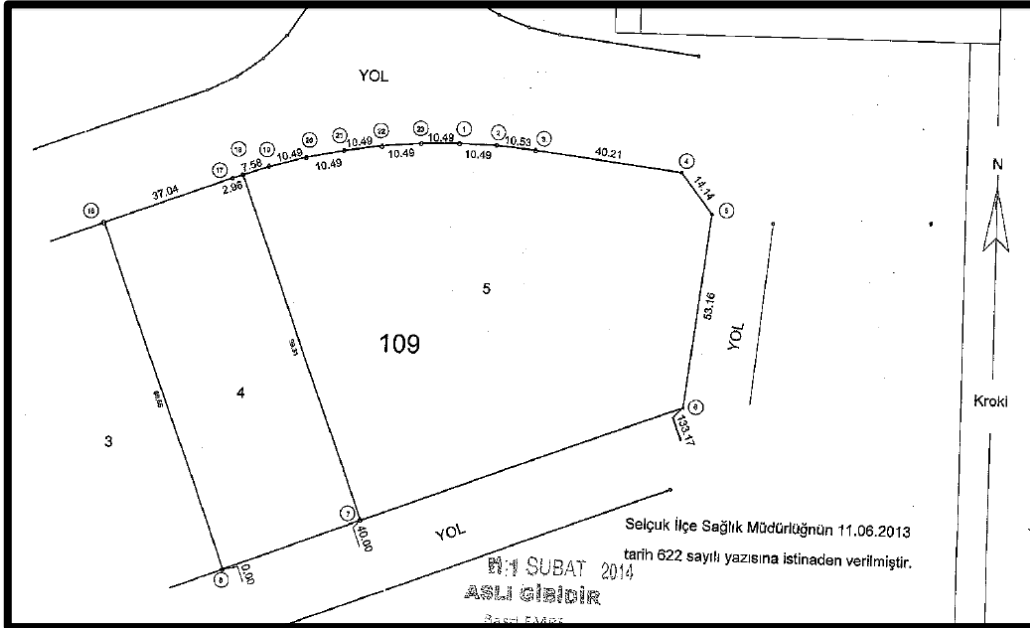
Harita 2: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları



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 m<sup>2</sup> 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 tahsisi bulunmaktadır.



Harita 4: Aplikasyon Krokisi Örneği

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

### 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](mailto:skplanlama@gmail.com)

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

1.3. APLİKASYON KROKİSİ

İL	İZMİR	İZMİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ APLİKASYON KROKİSİ				Köşe Koordinatları	NoktaNo	Y	X		
İLÇESİ	SELÇUK						109/1	532425.36	4204222.05		
Mah/Köy	SELÇUK						109/2	532435.85	4204221.75		
Pafta No	21M1						109/3	532446.34	4204220.81		
Ada No	109						109/4	532486.25	4204215.87		
Parsel No	5	109/5	532494.95	4204204.72							
Yüzölçümü		Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındısı		109/6	532488.42	4204151.97			
Tapu Alanı	Alım Yüzölçümü	Tarih	No	Tarih	No	109/7	532401.39	4204118.68			
9352.00m <sup>2</sup>	9352.00m <sup>2</sup>	23.05.2016	320		muaf	109/18	532366.53	4204211.67			
Poligonlar	No	Y	X	Poligonlar	No	Y	X	109/19	532373.70	4204214.14	
		C.O.R.S.							109/20	532383.80	4204216.97
									109/21	532394.06	4204219.17
									109/22	532404.43	4204220.76
								109/23	532414.88	4204221.72	

Fen Kayıt No	: 01.03.2021/					
Harç e-tehsilat						
Tarihi	:					
Sayı/Tahsilat No	: MUAF					
Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Olunur	
Ünvan	Taşınmaz Maliki Temsilcisi	Tekniker	Tekniker	Kont.Me.	Kont.Müh.	Kadastro Müdürü a.
Adı Soyadı	Yusuf BEKÇİ	Hamdi GÜVEN			Özgür ŞEN	Özgür ŞEN
Tarih	01.03.2021	01.03.2021			01.03.2021	01.03.2021
İmza						

Belge 1: Aplikasyon Kroki

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](mailto:skplanlama@gmail.com)

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

1.4. TAPU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 109/5			
Zemin No	: 32771258	Yüzölçümü	: 9.352,00 m2			
İl / İlçe	: İZMİR/SELÇUK	Ana Taş. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Selçuk TM					
Mahalle / Köy Adı	: SELÇUK Mah.					
Mevki	: 161 / 16291					
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum						
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>						
S/Bİ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtilme.	SELÇUK BELEDİYESİ	10/09/2007 - 2399	--		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
78390518	MALİYE HAZINESİ	TAM		9.352,00	İmar (TSM) + Birleş. - 16/10/2008 -	3303-

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31746  
Cabir ŞAHİN  
Kaydına Uygunluk:  
26.02.2021

1

Rapor Tarihi / Saati : 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

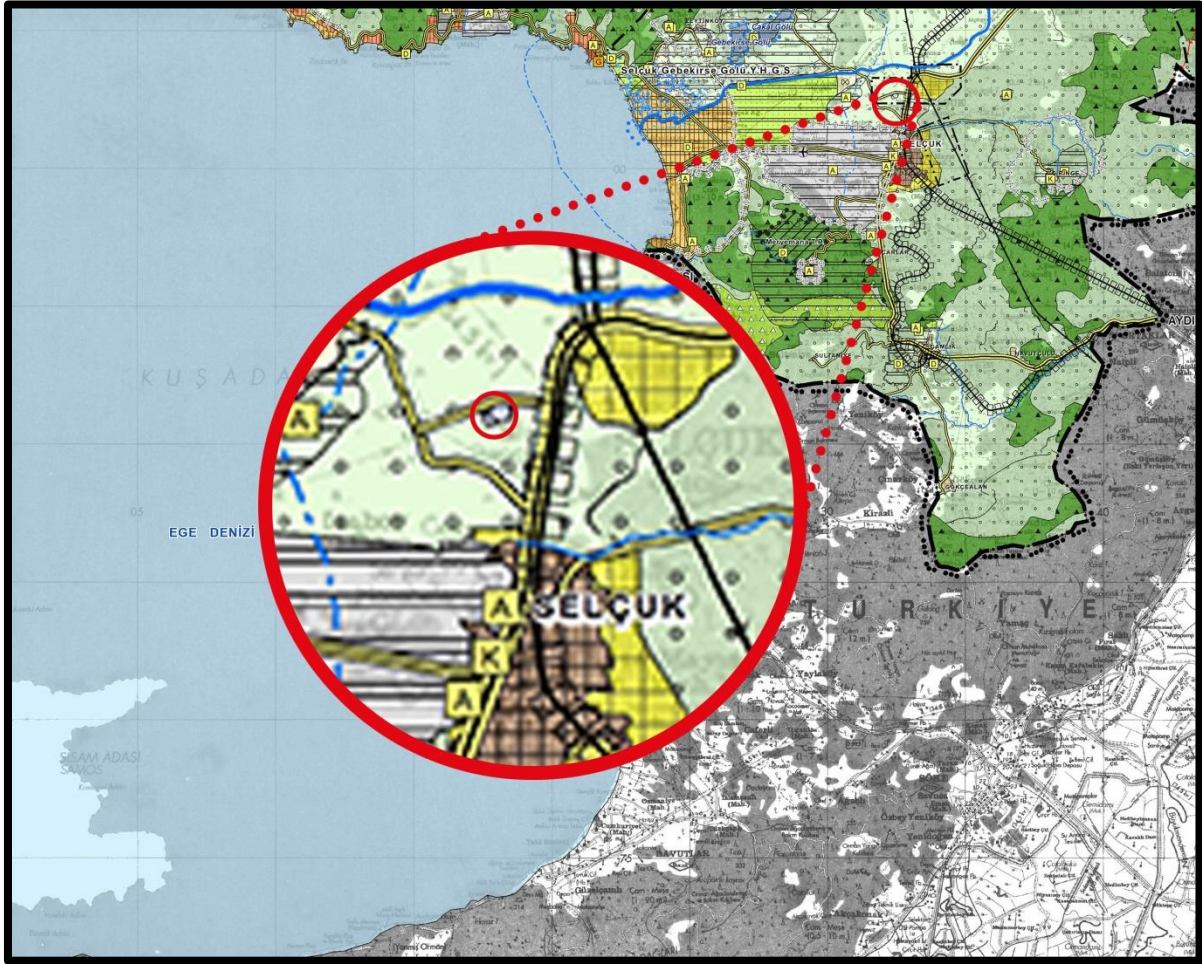
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: [skplanlama@gmail.com](mailto:skplanlama@gmail.com)



## 2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

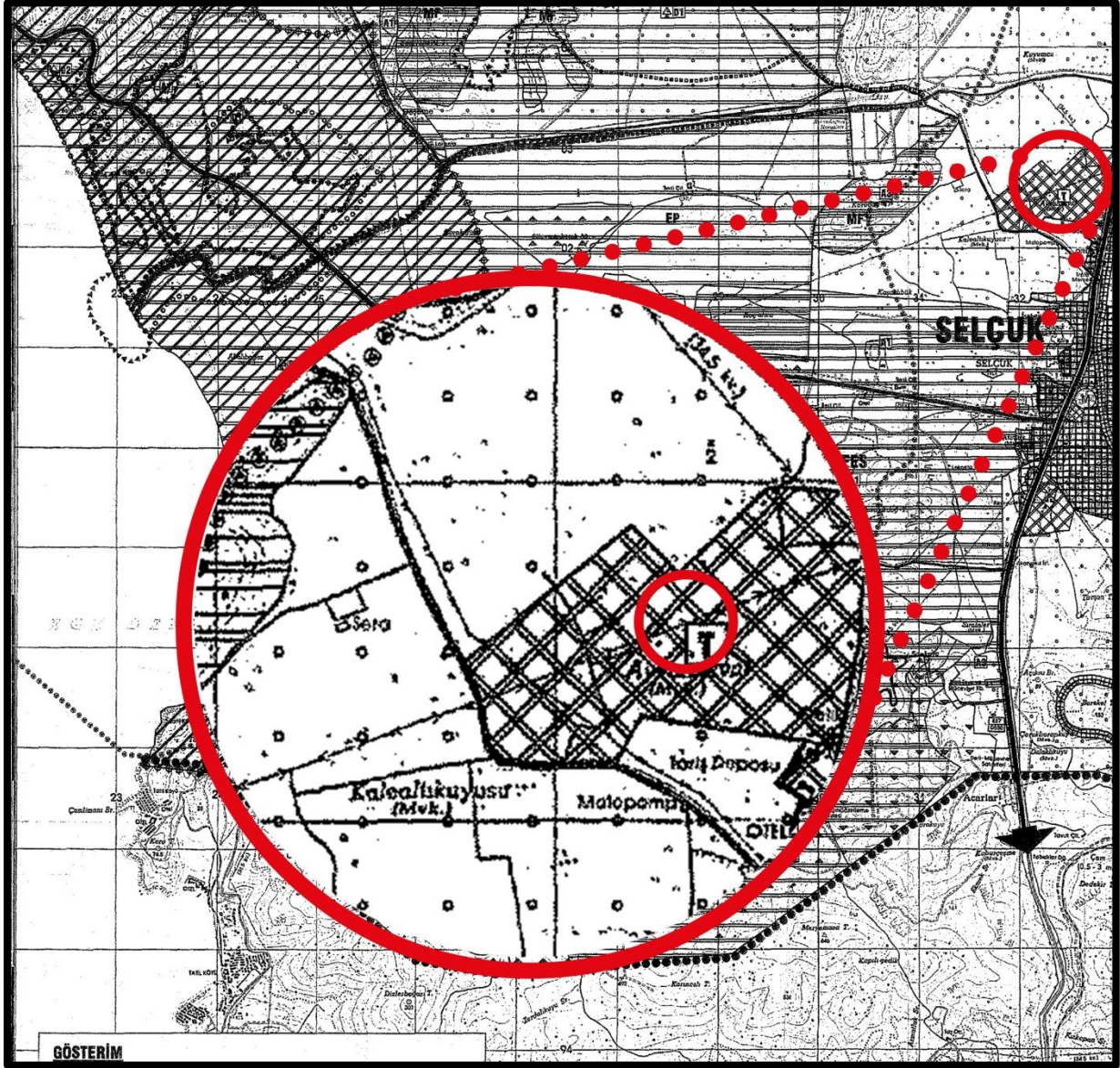
Planlama alanının yer aldığı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda M18 numaralı paftada 'Büyük Alan Kullanımı 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 "Tarımsal 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 tarihli 135456 sayılı ile onaylanan Selçuk İlçesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde planlama alanı "Sanayi Alanı (Tarımsal Sanayi)" kullanımında kalmaktadır.



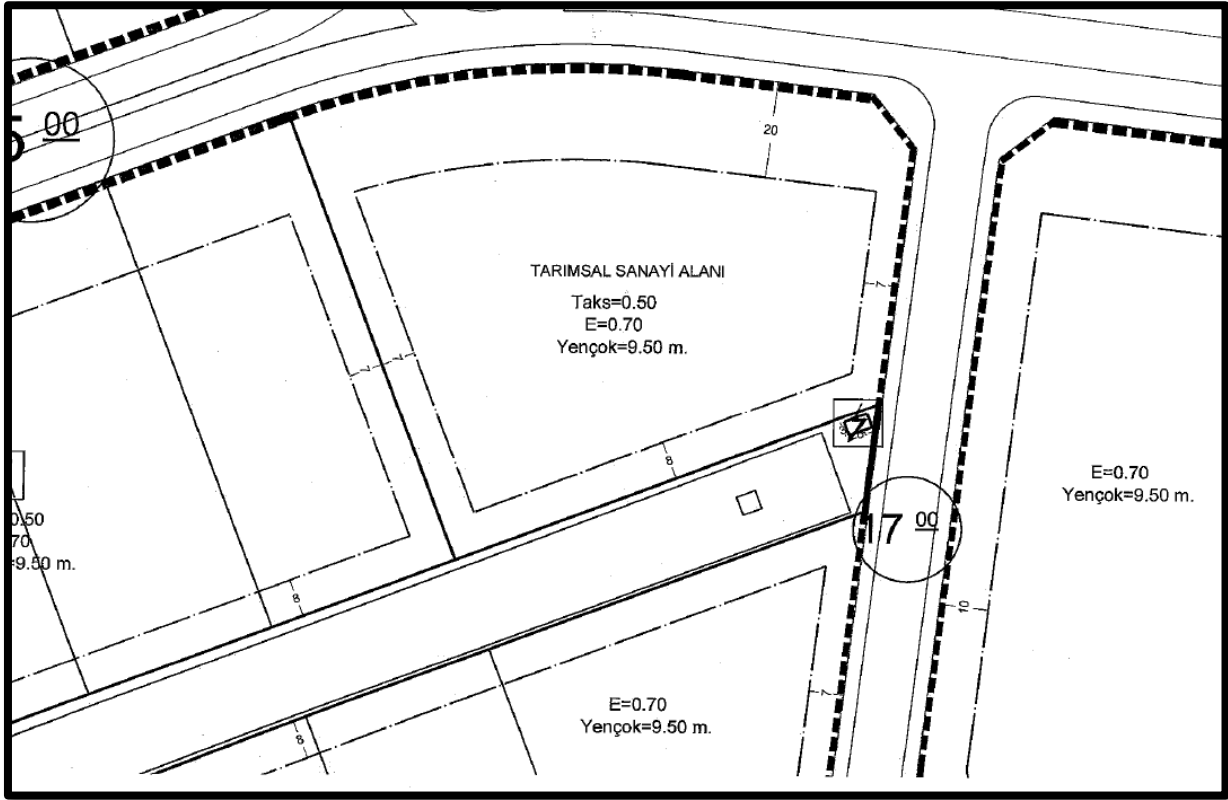
Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

### 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 paketlenmesine yönelik sanayi kullanımının yer alacağı anlaşılmaktadır.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

### 3.13. TARIMSAL SANAYİ ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER

3.13.1. Tarımsal sanayi alanlarında; tarımsal amaçlı (entegre veya entegre olmayan) üretime 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 metrelik 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.

Şeklinde.

### 3. JEOLJİK ETÜT

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

- ✓ Alanda Önlemler Alan - 5.1 (ÖA-5.1), Önlemler Alan-1.1 (ÖA-1.1) ve Önlemler 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 yapılaşmada "Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulması gerektiği belirtilmektedir.

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

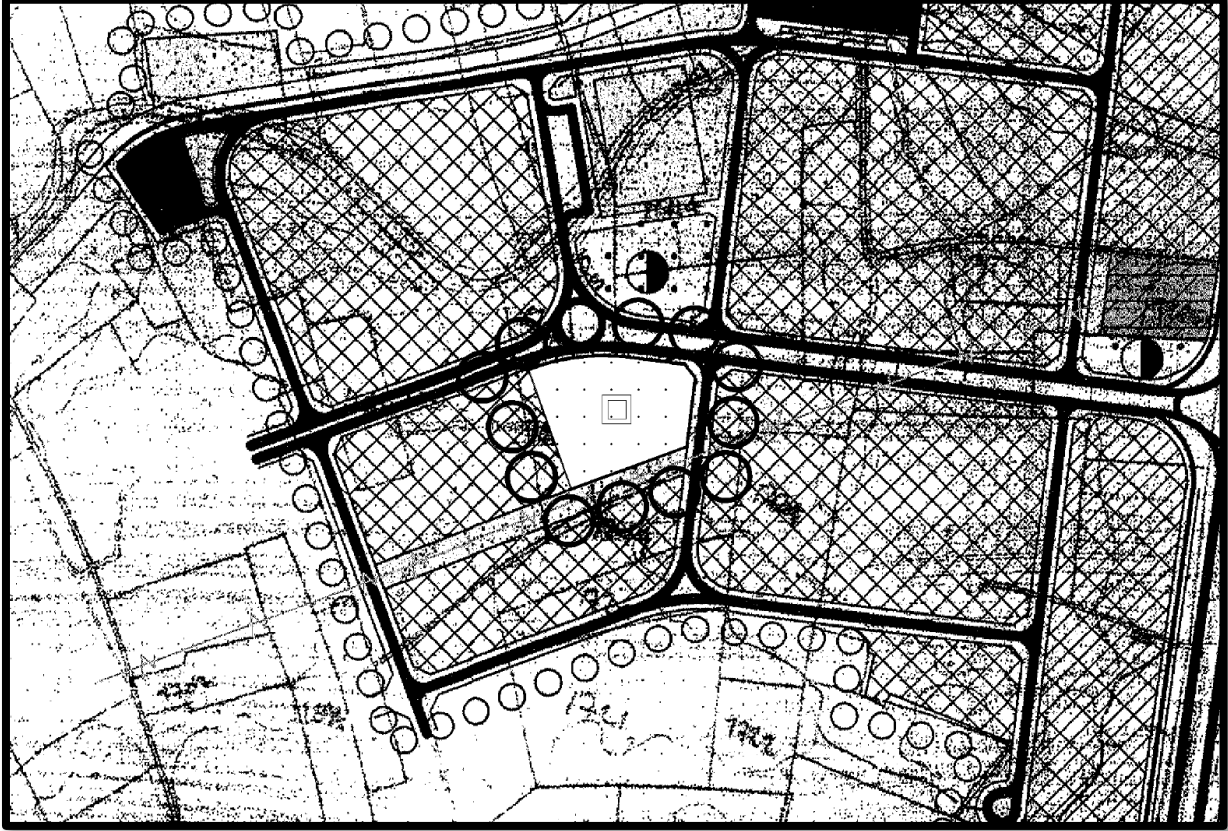
### 4. İMAR PLAN SÜRECİ

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 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 m<sup>2</sup> alana sahip 109 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın tarımsal sanayi alanı kullanımından sağlık tesisi alanı kullanımına

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

---

dönüştürülmesine yönelik yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günlü; 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 sayı 2020/2 sayılı kararı ile İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 06/01/2017 günlü, E:2014/1865, K: 2017/26 sayılı kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Bu kararla imar planının iptali kesinleşmiştir.

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 günlü, E:2014/1865, K:2017/26 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusu hakkında, Dairemizce verilen "istinaf başvurularının reddi" yolundaki 04/01/2018 günlü, E:2017/296, K:2018/9 sayılı kararın Danıştay Altıncı Dairesinin 23/10/2019 günlü, E:2018/2202, K:2019/9925 sayılı kararı ile bozulması üzerine **bozma kararına uyularak** işin gereği görüldü.*

*Dosyanın incelenmesinden, Sağlık Bakanlığınca (Türkiye Kamu Hastaneleri Kurumu) İzmir İli, Selçuk İlçesi, Kaşlı Büyük Mevkii, Maliye Hazinesine kayıtlı 9352 m<sup>2</sup> 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 askıya 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*

---

**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](mailto:skplanlama@gmail.com)

14/17

durumunda, (...), **sağlık tesis alanına**, (...), yenilenebilir enerji üretimi ile iletimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait **alt ölçekli imar planların**, (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.

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 Bakanlığına tahsisi yapılması ile idarenin uzun yıllar sürecektir kamulaştırma külfet ve maliyetinden kurtulacağı, Selçuk İlçesinde mevcut Devlet Hastanesinin depreme dayanıklı olmadığı ve güçlendirme yapılmasının idareye ek mali külfet getireceği, diğer yandan tarımsal nitelik taşıdığı belirlenen taşınmazın, Selçuk yerleşim yerine uzaklığının 1,5 km olduğu ve hemen karşısında parsellerin, dava konusu plan ile belediye hizmet alanı kullanımına ayrıldığı ve civar parsellerde yapılaşmanın başladığı tespit edildiğinden, tarımsal alandan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceği, belde halkının 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 sayılı 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.



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

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 tesisleri 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 tesis alanı**, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, 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 konuyla 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 günlü, E:2014/1865, K:2017/26 sayılı kararı uyarınca alanın eski plan kararına dönülerek tarımsal sanayi kullanımı belirlenmiş olduğundan, İzmir Bölge İdare Mahkemesinin Esas: 2019/1259 Karar No: 2020/2 sayılı kararı gereği 2014 plan kararına dönülebilmesi için plan 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](mailto:skplanlama@gmail.com)

16/17

## 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 Bakanlığına yapılan ön tahsisi uyarınca devlet hastanesi yapılmasına olanak verecek şekilde mahkeme kararı uyarınca "Sağlık Tesisi Alanı" belirlenmesi yönünde imar planı değişikliği çalışması yapılmıştır.

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, sonuçta 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 kapasiteli kullanım hedeflenmektedir.

### Öneri imar planı değişikliği:

- M18B03D (yatay 21M) pafta 109 ada 5 parselde yapılan öneri çalışma parselde fonksiyon değişikliği içerdiğinden 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği olarak hazırlanmıştır.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 1/25000 ölçekli İzmir Kent Bütünü Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 6.16 maddesi uyarınca hazırlanmıştır.
- 109 ada 5 parselde "Sağlık Tesisi Alanı" belirlenmesi yapılmıştır.

**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