

Meclis Kararı No : 04-218  
Meclis Kararı Tarihi : 16.02.2014

Muhtar Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



**TORBALİ BELEDİYESİ**

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ  
49 ADA 24 NUMARALI PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PIN: UIP-351038649

MECLİS KARAR TARİHİ: 05.05.2023

MECLİS KARAR SAYISI: 47

Çağlar ÖZKARAR  
Şehir Plancısı  
Torbalı Belediyesi

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2023

Mithat TEKİN  
Başkan

Çiçek GÜLTEKİN ELBİR  
Torbalı Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Müdürü

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çalışma alanı Ege Bölgesi'nin batısında yer alan İzmir iline bağlı olan Torbalı İlçe Merkezi'nde yer almaktadır. Torbalı, İzmir Kenti'nin 45 km güneydoğusunda yer alan bir ilçedir. Torbalı İzmir Kenti'ne yakınlığı ve Otoyol(E87), Karayolu(E24), Havaalanı, Demiryolu gibi önemli ulaşım bağlantılarının bulunması sebebiyle de en fazla göç alan ilçelerden birisidir. Torbalı Yerleşiminin kuzeyinde Gaziemir, Buca ve Kemalpaşa, batısında Menderes, güneyinde Selçuk, doğusunda ise Tire ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Torbalı İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi'nde yer alan 49 ada 24 numaralı parsel 10045.00 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.



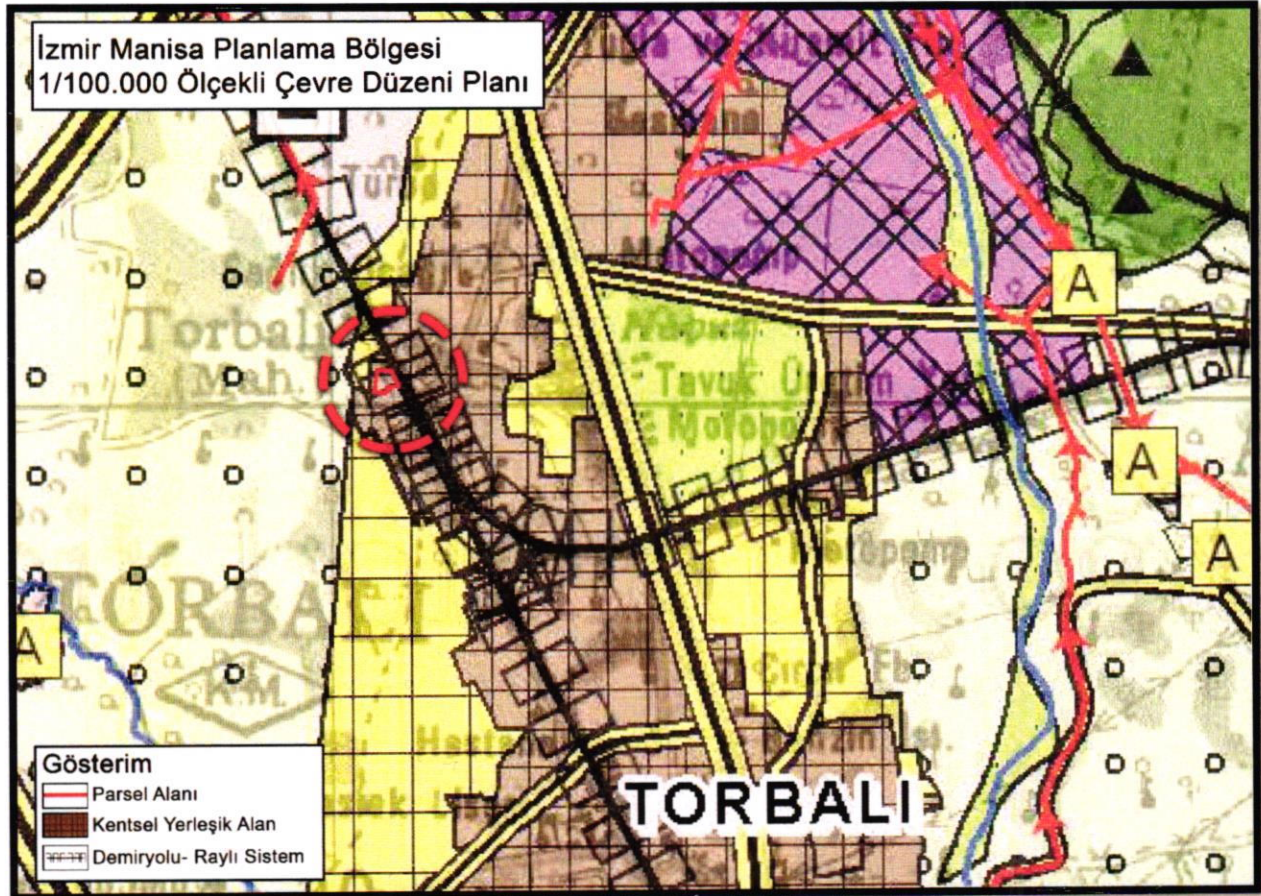
## 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

### 2.1. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI

#### 2.1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 30.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Plan Değişikliğine konu alan; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parsel, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18 Numaralı Plan Paftasında yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin farklı tarihlerde L18 paftasında onaylanan plan değişiklikleri sonucunda L18 plan paftasının son durumuna göre planlama konusu alan “Kentsel Yerleşik Alan”, “Demiryolu-Raylı Sistem” olarak belirtilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanı – İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### **1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan;**

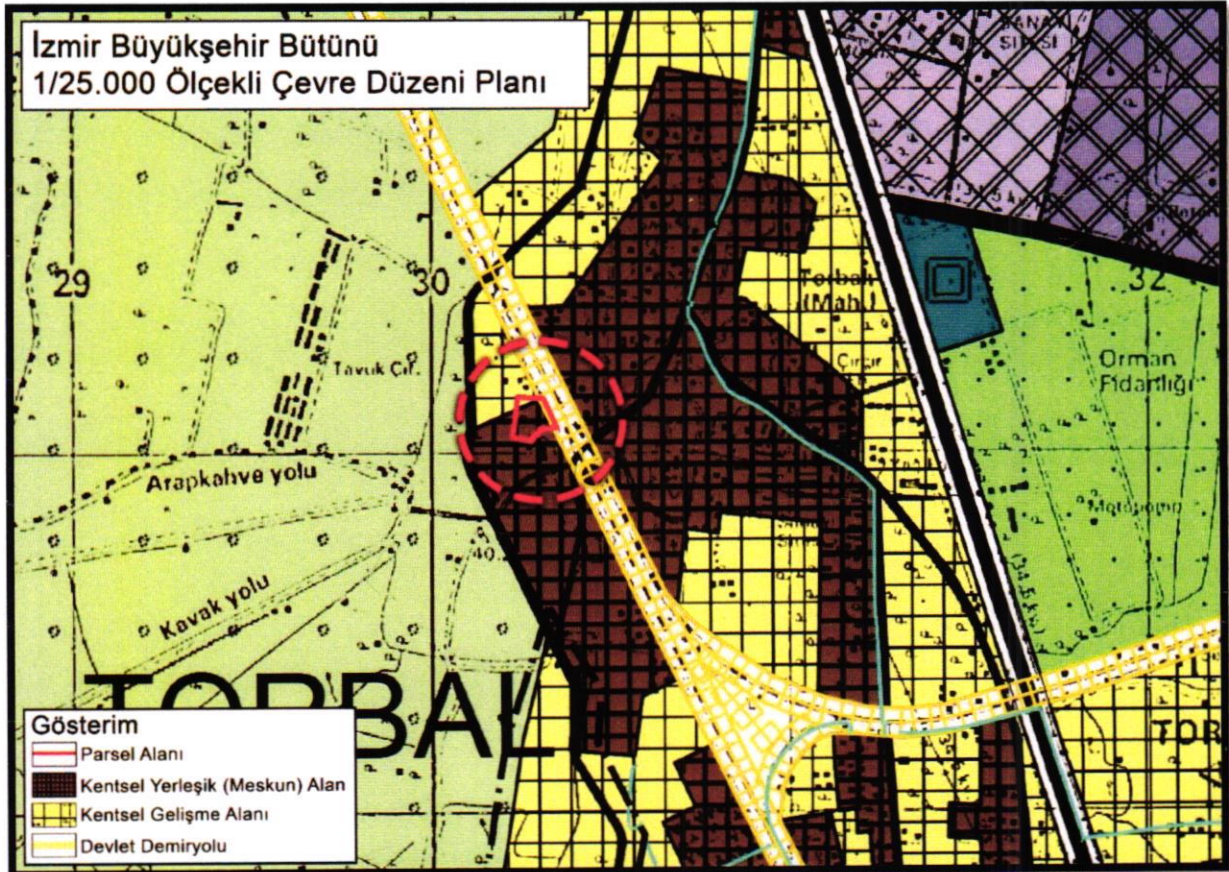
“Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.” olarak tanımlanmıştır.

### **2.1.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan Değişikliğine konu alan; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parsel, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18C1 Numaralı Plan Paftasında yer almaktadır. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan değişiklikleri yapılmış olup, L18C1 Plan Paftasına ilişkin en son plan değişikliği 13.12.2017 tarihinde onaylanmış ve plan değişikliğine konu parsellere ilişkin herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parselin kullanım kararları, 13.12.2017 tarih onaylı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18C1 Numaralı Plan Paftasında “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan”, “Kentsel Gelişme Alanı”, “Devlet Demiryolu” olarak belirtilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanı – İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



### **1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan;**

"Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

### **1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı;**

"Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

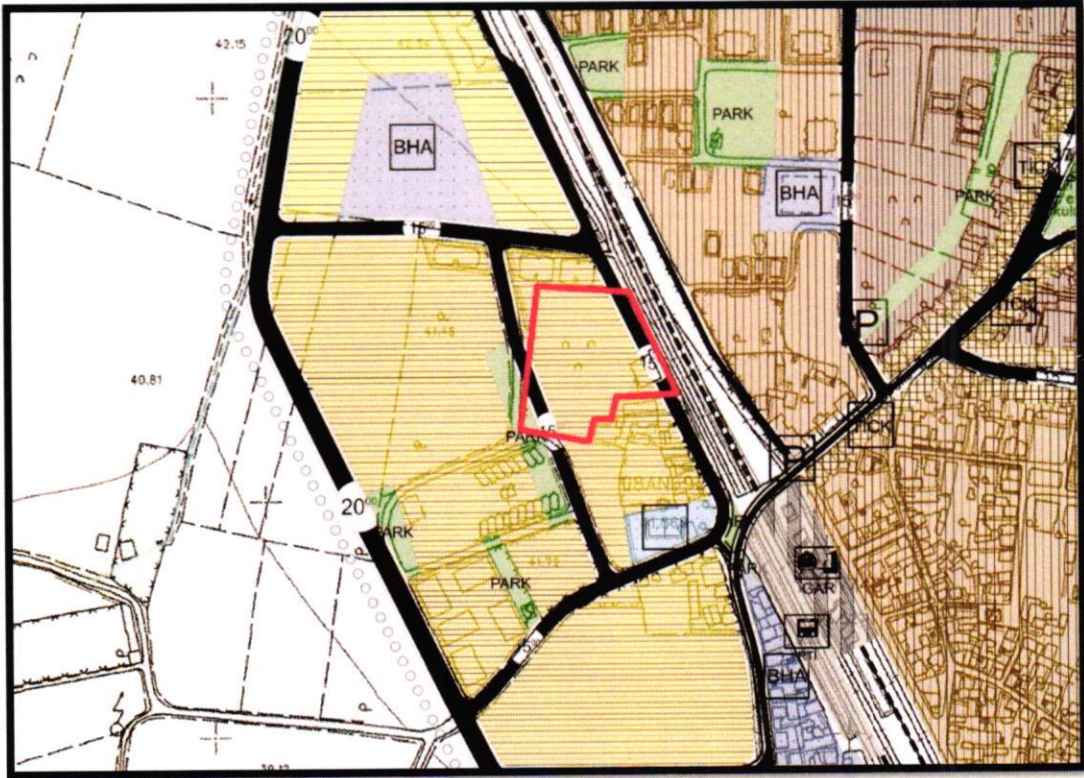
### **1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Demiryolu;**

"Yük-yolcu taşımacılığını hedefleyen banliyö ve raylı sistem hatlarını (banliyö, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır." olarak tanımlanmıştır.

## **2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

Plan Değişikliğine konu olan; Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı meclis kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu L18C07C Plan Paftasında yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bahse konu 49 ada 24 numaralı parsel, "Gelişme Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4: Planlama Alanı – Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



**Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Gelişme Konut Alanları;**

“Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.” olarak tanımlanmıştır.

**2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

Yürürlükte bulunan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı Meclis Kararı ile 13.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. 06.04.2017 – 08.05.2017 tarihleri arasında askı ilanı yapılan Revizyon plana ilişkin itirazlardan sonra tekrar 25.09.2017-25.10.2017 tarihleri arasında askı ilanı yapılarak kesinlik kazanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun kesinlik kazanarak yürürlüğe girmesinin ardından, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları hazırlanmış olup Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda bahse konu 49 ada 24 numaralı parsel L18C07C2B Plan Paftasında yer almakta olup bir kısmı “**Yerleşik Konut Alanı**”, bir kısmı “**Yol**”, bir kısmı “**Park ve Yeşil Alan**”, bir kısmı “**Gelişme Konut Alanı**”, olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parselle ilişkin “**Ayrık Nizam 5 Kat**” “**TAKS:0.30, KAKS:1.50**” yapılaşma koşulu belirlenmiştir.



**Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Yerleşik Konut Alanları;**

**Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Gelişme Konut Alanları;**

**Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Park ve Yeşil Alan;**

“Toplumsal yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi v.b. kullanımları içeren, dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.” Şeklinde tanımlanmıştır.



### 3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1. MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu 49 ada 24 numaralı parsel İzmir-Aydın demiryolu batısında, 5076. Sokak üzerinde yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

#### 3.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parsel Zeynep ŞENOL mülkiyetindedir.





Şekil 7: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

##### 4.1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, İstasyon Mevkii, 49 ada, 24 numaralı parseli kapsayan alanda Torbalı Belediye Meclisinin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan ve 12.1.2021-10.2.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan UIP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin açılan 2021/591 Esas numaralı 6. İdare Mahkemesinde görülen 2022/2377 karar numaralı davada uyuşmazlığın çözümü için teknik yönden bilirkişi incelemesi yaptırılması gerektiğinden Mahkemenin kayıtlarına 23.11.2022 tarihinde giren bilirkişi raporunda özetle;

*“Dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile çelişmediği, bu açıdan ele alındığında dava konusu imar planlarının “planların kademeli birlikteliği” ilkesine aykırı olmadığı, ayrıca 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında dava konusu parselde öngörülmüş olan 5 ve 10 m genişlikte “Yaya yolu” plan kararının,*



planların ölçek özellikleri ve detay düzeyleri gereği üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirtilmemiş olmasının da "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, üst ölçekli 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen plan kararları ile çelişmediği ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu, 5 ve 10m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının, planların ölçek özellikleri ve detay düzeyleri gereği üst ölçekli 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda belirtilmemiş olmasının da planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olmadığı, üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen plan kararları ile çelişmediği ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu 5 ve 10m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının, planların ölçek özellikleri ve detay düzeyleri gereği üst ölçekli planda belirtilmemiş olmasının da planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olmadığı, dava konusu parselin "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" içerisinde yer almasını temelde uygulama imar planının konusu olması gerekçesi ile üst ölçekli Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve Manisa-İzmir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararlarına aykırı olmadığı, davaya konu olan parseli yönelik plan kararlarının sürekliliğinin sağlanmasında planlama ile ve esaslarına aykırılık bulunmadığı, öngörülen 15 metrelik taşıt yolunun ulaşım planlaması ilkelerine ve şehircilik esaslarına uygun olduğu, uygun genişlik ve güzergaha sahip olduğu, 5 ve 10 metrelik yaya yolunun şehircilik esasları ve plan tekniğine uygun olduğu, ancak dava konusu parselin kuzeyinden geçen 10 metrelik "Yaya Yolu" güzergahının BUYA sınırı ile oluşacak parsel formu birlikte değerlendirildiğinde uygun olmadığı, parselin bir kısmının park olarak planlanmasının planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu, **ancak;** aynı konum, kullanım ve yola cepheli parseller arasında farklı kat sayılarının ve yapılaşma koşullarının belirlenmiş olmasının planlamanın eşitlik ilkesine uygun olmadığı, parselin kuzey kısmında öngörülmüş olan 10m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının güzergahı ile oluşturulan imar adasının formu ve BUYA sınırı birlikte değerlendirildiğinde, alanda öngörülen yapılaşmaya bağlı olarak BUYA sınırı ve yaya yolu güzergahının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı." şeklinde tespit ve görüşlere yer verilmiştir.

Bilirkişi raporuna istinaden dava sonucunda "Bilirkişi raporu ile dava dosyasındaki bilgi ve belgeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde dava konusu planda aynı konum, kullanım ve yola cepheli parseller arasında farklı kat sayıları ve yapılaşma koşulları belirlendiği, 10 metrelik yaya yolu kararının güzergahı ile BUYA Sınırı birlikte değerlendirildiğinde, oluşan yapı adasının üçgen bir forma sahip olduğu ve bunun sağlıklı bir yapılaşma için uygun olmadığı, uygulama sonrası değişmesinin de olanaklı

olmadığı anlaşılmıştır.” denilerek açıklanan nedenlerle, 30.12.2022 tarihinde dava konusu işlemin iptaline oy birliğiyle karar verilmiştir.

Bu kapsamda, 6. İdare Mahkemesince görülen 2021/591 esas numaralı 2022/2377 karar numaralı mahkeme kararının yerine getirilmesi amacıyla söz konusu alanda mahkeme kararına uygun olarak imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu doğmuştur.

#### 4.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

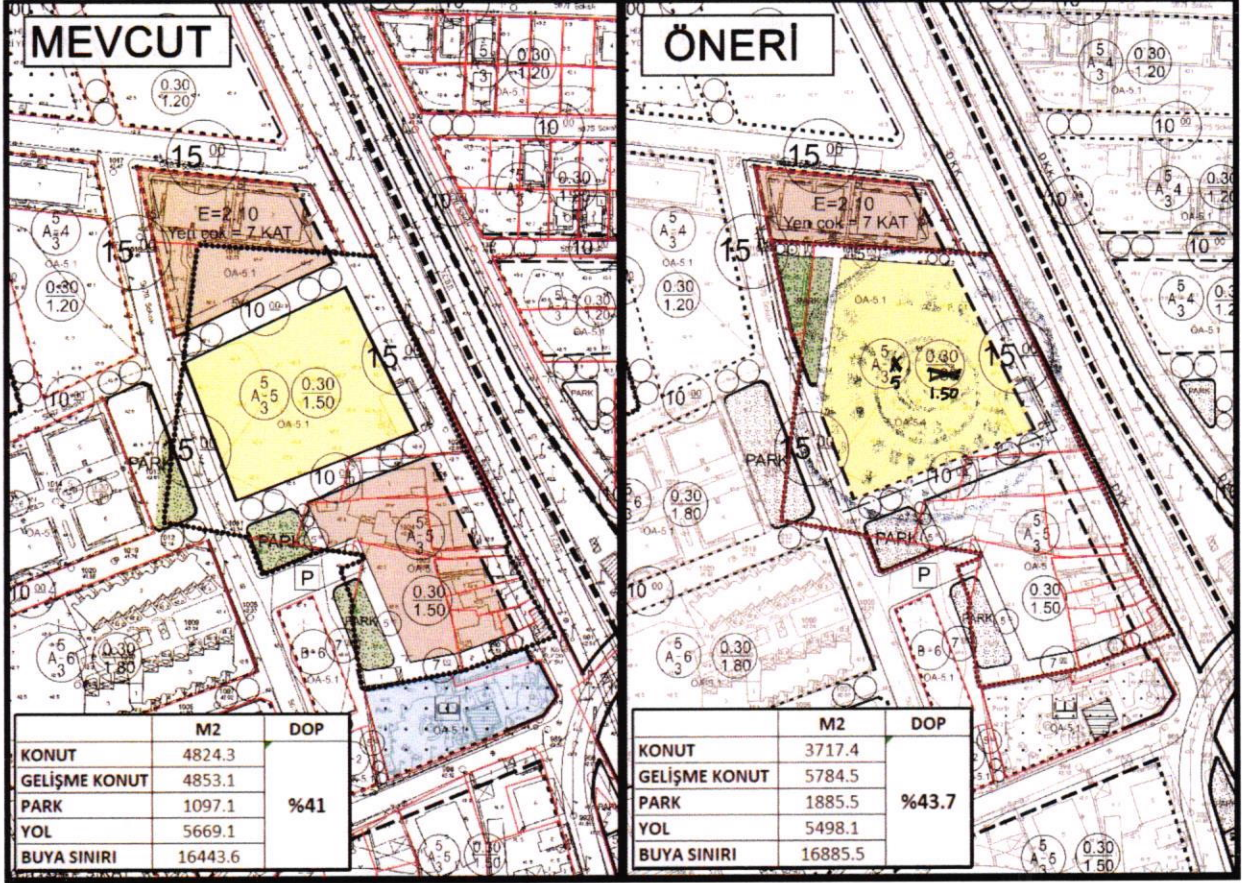
Söz konusu planlama alanının;

- Yukarıda belirtilen bilirkişi raporu,
- Dava gerekçeleri ve sonucu,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak,

Birlikte uygulama yapılacak alan sınırı batı yönünde genişletilmiş, 49 ada 34 numaralı parseli kapsayan konut adası BUYA Sınırı kuzeyinde kalacak şekilde ayrı bir imar adası olarak düzenlenmiş, dava konusu parselin kuzeyinde bulunan 10 metrelik “Yaya Yolu” parselin kuzey cephesine paralel 5m olarak düzenlenmiş, dava konusu parselin batısında bulunan 49 ada 35 numaralı parsel konut kullanımdan park kullanımına dönüştürülmüştür. 49 ada 24 numaralı parselin “Gelişme Konut Alanı” plan kararı korunarak genişletilmiş, yapılaşma koşulları “Ayrık Nizam ~~5~~ Kat”, “TAKS=0.30 KAKS=~~1.80~~” olarak düzenlenmiştir. Ayrıca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) yasal sınır olan %45’i geçmeyecek şekilde %43.7 olarak düzenlenmiştir.



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ 49 ADA 24 NUMARALI PARSEL VE ÇEVRESİNE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 8: Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**PLAN NOTLARI:**

1.TORBALI İLÇE MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Bu paftada yapılan değişiklikler için... -4- ...sayıda Mühür basılmıştır.

**Mustafa SOYER**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ 49 ADA 24 NUMARALI PARSEL VE ÇEVRESİNE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

---

**EKLER:**

**EK-1: Mahkeme Kararı**

**EK-2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EK-3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**



**EK-1 Mahkeme Kararı**

**T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO** : 2021/591  
**KARAR NO** : 2022/2377

**DAVACI** : ZEYNEP ŞENOL  
**VEKİLİ** : AV. YAĞIZ ÇALIK - (E-Tebliğat)

**DAVALI** : 1- TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. UMUT AKINCI - (E-Tebliğat)

**DAVALI** : 2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI -  
Konak/İZMİR  
**VEKİLLERİ** : AV. ASLI SETENAY ATAY EKİCİ - aynı adreste  
AV. NİHAN GÜNİNDİ - aynı adreste

**MÜDAHİL** : PERVİN ŞENOL (Davacı)  
Bostanlı Mah. 1821/1 Sk. No:13 İç Kapı No:3 Karşıyaka/İZMİR

**DAVANIN ÖZETİ** : İzmir ili, Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi, İstasyon Mevkii, 49 ada, 24 sayılı parseli kapsayan alanda, Torbalı Belediye Meclisinin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan ve 12.1.2021-10.2.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun; hukuka aykırı olduğu, planlama ile mülkiyet sınırları içindeki alanda; kuzey-güney yönünde iki adet 15 metrelik yol, doğu batı yönünde iki ayrı 10 metrelik yaya yolu, iki ayrı park alanı ve kuzey yönünde uygulama görmüş bir konut alanı içinde bırakılmış ve konut uygulamasına olanak almayan bir alan ile bir adet ayrık nizam yapılaşma tanımlandığı ve bir adet yapı adası ve 5 metre yola sınır bir alan olarak "uygulama imar planı revizyon" kararları alındığı, dava konusu parselin kuzeyinde yer alan yapı adası önerisi mevcut yapılaşmasını tamamlamış bir yapı adası ile birlikte planlandığı, yapılaşma sürecini tamamlamış olan bu alan içinde kalan bölgeye; E:2,10 ve 7 kat yapılaşma koşulu belirlenmiş olmakla birlikte mevcut durum ve oluşturulan parsel büyüklüğü açısından bu alanda herhangi bir yapılaşmanın gerçekleşebilmesinin mümkün olmadığı, özellikle çekme mesafeleri ve mevcut yapılar gözetildiğinde bu plan kararının planlama sürecinin en önemli adımı olan "mevcut durumu gözetmesi ve yapılaşma sorunları ortadan kaldırması" amaçlarının tersine kararlar üretmekte olduğu, bu karar ile mülkiyetin bu bölümünde yapılaşma gerçekleşmeyeceği için hem kişisel mülkiyet hakları zedelenmekte hem de planlı gelişmenin önünde engel oluşturulduğu, hatalı plan kararı nedeniyle yapılaşma gerçekleşmeyeceği için mülkiyetinin plan zaiyatı yasal oranın üzerine çıkacağı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. maddesinde "İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir" ifadesi yer aldığı, dava konusu planda bu yasal zorunluluk göz ardı ederek plan kararları üretildiği ileri sürülerek 49 ada, 24 sayılı parsel yönünden iptali istenilmektedir.

**TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ** : Dava konusu İzmir ili, Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi 49 ada 24 numaralı parselin; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte olan

T.C.  
İZMİR

6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında plan ölçeği gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" kısmen "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte olan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise kısmen "Gelişme Konut Alanı" kısmen "İkinci Derece Yol" kısmen "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlendiği, Torbalı Belediye Başkanlığınca, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda hazırlanan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun; Torbalı Belediye Meclisinin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylandığı, dava konu taşınmazın Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda kısmen "Konut Alanı TAKS:0.30 KAKS:1.50 Ayrık Nizam 5 Kat" kısmen "Konut Alanı Emsal:2.10 Yençok:7 Kat" kısmen "Park Alanı" kısmen "Taşıt Yolu (15 Metre)" kısmen "Yaya Yolu (10 Metre-5 Metre)" olarak belirlendiği ve "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" içerisinde kaldığı, dava konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olarak hazırlandığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ :** Dava konusu taşınmazın, Torbalı ilçesinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içine alınmasından sonra, Torbalı Belediye Başkanlığı'nın 31.05.2005 tarih ve 3013 sayılı yazısı ile iletilen Torbalı Belediye Meclisi'nin 12.07.2004 gün 10 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Torbalı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Ayrık Nizam 7 kat Taks:0.30 Kaks:2.10, Ayrık Nizam 3 kat Taks:0.30 Kaks:0.90 ve Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki Konut Alanı, Park kullanımlarında ve 10 ile 15 m.'lik taşıt yolu hattında kaldığı Torbalı Belediye Başkanlığınca hazırlatılarak Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile kabul edilen, 09.03.2020 tarih ve 2261/2704 sayılı yazı ekinde iletilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 gün ve 05.890 sayılı kararıyla değişiklikle uygun görülerek 28.12.2020 tarihinde onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, "Park" ve "15 m.lik Taşıt Yolu", "10m-lik yaya yolu", E:2,10 Yençok:7 kat ve Ayrık Nizam 5 kat Taks:0.30 Kaks:1.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak düzenlendiği ve "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" içerisinde yer aldığı, dava konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 6. İdare Mahkemesince, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi, İstasyon Mevkii, 49 ada, 24 sayılı parseli kapsayan alanda, Torbalı Belediye Meclisinin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan ve 12.1.2021-10.2.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 49 ada, 24 sayılı parsel yönünden iptali istemiyle açılmıştır.



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun 5. maddesinde, **Nazım İmar Planı**; varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan planı, **Uygulama İmar Planları** ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanarak planlar arasındaki hiyerarşik sıralama vurgulanmış, aynı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise, "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 yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 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." kuralı yer almıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde ise, "Nazım imar planının, mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçeğe, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçeğe, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade edeceği belirtilmiş, 6. maddesinde de; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla



T.C.  
İZMİR

6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. ..." hükmü yer almış, 26. maddesinde, "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacının İzmir ili, Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi, İstasyon Mevkii, 49 ada, 24 sayılı parselin maliki olduğu, taşınmazını kapsayan alanda hazırlanan ve Torbalı Belediyesinin 07/11/2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 16/10/2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile onaylanan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın çözümü teknik bilgi gerektirdiğinden, Mahkememizin 03/06/2022 tarihli ara kararı ile uyuşmazlığın çözümü için mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine, bu kapsamda gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi neticesinde düzenlenen 23/11/2022 tarihli **bilirkişi raporunda özetle**, "Dava konusu parselin İzmir ili, Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi sınırları içerisinde, Torbalı yerleşim alanının kuzeyinde, İZBAN hattının (İzmir-Aydın Demiryolunun) batısında yer aldığı, Dava konusu parselin Torbalı Merkezinin kuzucuşu yaklaşık 2.77 km. Kuzeyinde, Torbalı Devlet Hastanesi ile İzmir Aydın Caddesinin kuzucuşu yaklaşık 1.04 km. batısında yer aldığı, dava konusu parselin doğusunda 5076 Soakağın ve İZBAN hattının (İzmir-Aydın Demiryolunun); batısında 5070 Sokağın; kuzeyinde 49 ada 34 parselin; güneyinde 49 ada 5, 25 ve 29 parsellerin bulunduğu ve parselin 5076 ve 5070 sokağa cepheli olduğu, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü üzerinden yapılan sorgulamada dava konusu parselin 10.045,00 m2 büyüklükte ve "tarla" vasfında olduğu, Dava konusu parselin güney batısında 1 katlı bir konut yapısının yer aldığı, ayrıca parsel sınırları içerisinde düzenli ekilmiş zeytin ağaçlarının bulunduğu, dava konusu parsel çevresinde çok katlı site şeklinde yapılaşmaların yer aldığı tespit edildiği, Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda davaya konu olan parsel, "Park Alanı", 15 metre genişliğinde "Taşıt Yolu", 5 ve 10 metre genişlikte "Yaya Yolu" ve E:2.10 Yen çok 7 kat ve Ayrık Nizam 5 kat TAKS:0.30, KAKS:1.50 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" kullanımlarında ve "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı" içerisinde kaldığı,

Plan hiyerarşisi kapsamında öncelikle dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile üst ölçekli Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları karşılaştırıldığında, plan ölçekleri arasında bir tutarsızlık bulunmadığı görüldüğü, Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda dava konusu parselin kullanım kararı "Çok Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Park Alanı" ve 15 m. genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak belirlendiği, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olmadığı,

Dava konusu parsel ile ilişkin geçmiş plan kararları incelendiğinde, parselin 12.07.2004 tarihinde 10 sayılı Torbalı Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen Ayrık Nizam 7 kat TAKS:0.30, KAKS:2.10 yapılaşma hakkına sahip "Konut Alanı", kısmen Ayrık Nizam 3 kat TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılaşma hakkına sahip "Konut Alanı", kısmen Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma hakkına sahip "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen de 10 metrelik, 15 metrelik "Taşıt Yolu" kullanımlarında kaldığı, dolayısıyla, dava konusu



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

parşel özelinde arazi kullanım kararının dava konusu plan kararları ile değıştirilmediği, planlamada teknik ve nesnel bir gereklilik olmadığı sürece plan kararlarının sürekliliğinin sağlanması önemli bir planlama ilkesi olduğu, bu çerçevede Bilirkişi Heyetince, dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, davaya konu parşel özelinde plan kararlarının sürekliliğinin sağlandığı, bu kapsamda da planlama ilkelerine aykırılık bulunmadığı izlendiği,

Dava konusu imar planı revizyonunda arazi kullanım kararları açısından bir süreklilik sağlanmakla birlikte, parşel özelinde belirlenen yapılaşma koşullarının ise artırılmış olduğu görüldüğü, dava konusu planda, davaya konu olan parşelin güneyinde kalan bölümünün içerisinde kaldığı yapı adalarının yapılaşma koşullarının B-3 ve A-3 yapılaşma koşulundan A-5 yapılaşma koşuluna dönüştürülmüş olduğu izlendiği, ancak, BUYA olarak tariflenen sınırlar içerisinde yer alan alana yönelik plan açıklama raporundaki ayrıntılı hesaplamalar irdelendiğinde, toplam inşaat alanının artırılmamış olduğu görüldüğü, bunun temel nedeninin bölgedeki yapılaşma nizamının Ayrık Nizam olarak tanımlanmış olmasından kaynaklanabileceği, (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinin "pppp" bendinde, Ayrık Nizam: Hiç bir yanından komşu parşeldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı olarak tanımlanmaktadır.).

Bu noktada dava konusu planlama alanı sınırları içerisinde toplam inşaat alanının azaltılmış olmasının, kentsel alandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliğinin sağlanması açısından olumlu bir yaklaşım olduğu ve bu kapsamda da planlama ilke ve esaslarına aykırılık taşımadığı, buna karşın, dava konusu plan kararları incelendiğinde, yapı nizamının ayrıık nizam olarak belirlenmiş olmasına karşın, aynı konum ve taşıt yoluna cepheli yapı adalarında farklı kat sayılarının tanımlanmış olduğu, zira, dava konusu parşel ile aynı bölgede yer alan ve yine benzer biçimde 15 metrelik taşıt yolu üzerinde bulunan ve konut kullanımına ayrılmış olan yapı adalarında Ayrık Nizam 4 kat, Ayrık Nizam 5 kat, Ayrık Nizam 6 kat, Yençok- 7 kat, Yençok- 9 kat, Bitişik Nizam 6 kat ve Bitişik Nizam 2 kat gibi farklı kat sayılarının tanımlandığı izlendiği,

Planlamada aynı konum ve fiziksel koşullara sahip parşellerin benzer imar haklarına sahip olması temel bir planlama ilkesidir. Bir diğer anlatımla aynı yol ve kullanım kararına sahip parşeller arasında imar hakları açısından farklılık oluşturulmaması planlamanın eşitlik ilkesi açısından son derece önem arz ettiği, ancak, dava konusu imar planında bu hususun gözönünde bulundurulmadığı izlendiği, bu çerçevede dava konusu parşelin bulunduğu alanda, toplam inşaat alanının azaltılarak yapılaşmanın alan bütününde Ayrık Nizam olarak belirlenmesinin sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliği açısından olumlu görmekle birlikte, aynı konum, kullanım ve yola cepheli parşeller arasında farklı kat sayıları ve yapılaşma hakları belirlenmiş olmasının planlama ilke ve esasları ile planlamanın eşitlik ilkesine uygun almadığı görüşünde olduğu,

Dava konusu parşelin bir kısmı 15 metrelik "Taşıt Yolu" olarak planlandığı, Bilindiği üzere ulaşım altyapısı kentlerin en önemli bileşenlerinden birisidir ve kentsel alanlarda yeterli düzeyde yol ve yaya yollarının ayrıılması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları olduğu kadar imar mevzuatı ve kamu yararı gereğidir. Kent içi ulaşımda motorlu taşıt standartlarına göre taşıt izleri belirlenmiş yollar dört kademeye ayrılır ve her kademedeki yolun işlevi farklıdır (Kılınçaslan, 2012)

Ulaşım planlaması açısından yolların bu kademeli ve hiyerarşik yapısı aynı zamanda ulaşım sisteminde ağaç dallarını andıran bir yapının da oluşmasına neden olmaktadır. Bu sistem içerisinde bir taşıt yolu ancak kendinden daha yüksek yada aynı kademede bir yola bağlanmak zorundadır. Bir diğer ifadeyle 15 metrelik bir yolun ulaşım sistemi içerisinde 10 metrelik bir yola bağlanarak sürekliliğinin sağlanması mümkün değildir.



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

*Bu konudaki bir diğer husus ise bir yolun sürekliliği içerisinde taşıt izinde bir daralmaya ya da genişlemeye gidilmemesidir. Yani herhangi bir kademede taşıt yolu, bir başka kademede yola bağlanıncaya kadar aynı genişlikte devam etmek zorundadır.*

*Taşıt yollarının planlanmasındaki bir diğer husus ise, yolun eğimine ilişkindir. Taşıt yollarının planlanmasında maksimum yol eğimi idealde %10 olarak kabul edilmekte, eğimli bir alan üzerine kurulan yerleşim alanlarında ise bu değer %12'ye kadar esnetilebilmektedir. Bu eğimin üzerindeki yol eğimleri, trafik güvenliği ve erişim olanakları açısından uygun olarak değerlendirilmemektedir.*

*Tüm bu tespitler çerçevesinde dava konusu parselin batısından ve doğusundan geçen 15 metrelik "Taşıt Yolları" değerlendirildiğinde, anılan yolların yapı adalarını ve farklı kullanımları birbirinden ayırmanın ötesinde kuzey-güney aksında taşıt ve yaya erişimini sağlamak üzere planlandığı izlenmektedir. Bu özellikleri ile kentsel ulaşım kademelenmesi içerisinde "Yerel Dağıtıcı" niteliğinde olan yolun, bölgedeki konut alanlarına erişim sağlamak ve planlama alanını diğer yerleşim alanlarına bağlamak amacıyla planlandığının görüldüğü,*

*Bunun yanında tüm güzergah boyunca genişliği 15 metre olacak biçimde mevcut taşıt izi üzerinden sürekliliği sağlanan söz konusu yolların ulaşım sistemindeki kademelenme ve yol hiyerarşisine uygun olduğu; kavşak noktaları arasında taşıt izinde herhangi bir daralma ve genişleme olmadığı, böylece yol kesitinin de ulaşım planlaması ilkelerine uygun olduğu; dolayısıyla da planda öngörülen genişliğinin planda atandığı işlevi yerine getirecek yeterlilikte olduğu görüldüğü, bu tespitlerin dışında dava konusu imar planlarında planlanan 15 metrelik taşıt yolunun, 2004 yılında onaylanan imar planlarında da benzer genişlikte ve aynı güzergâhta planlanmış olduğu izlendiği, dolayısıyla plan kararlarının sürekliliği çerçevesinde taşıt yolu plan kararının davaya konu olan planlarda korunduğunun görüldüğü,*

*Tüm bu tespit ve değerlendirmeler çerçevesinde dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda öngörülen 15 metrelik "Taşıt Yolu" plan kararlarının ulaşım planlaması ilkelerine ve şehircilik esaslarına uygun olduğu, aynı zamanda anıları yolun planda atanan işlevi yerine getirmek için uygun genişlik ve güzergâha sahip olduğu,*

*Dava konusu parselin bir kısmı 5 ve 10 metrelik "Yaya Yolu" olarak planlandığı, İmar planlarında farklı arazi kullanım kararlarının yaya veya taşıt yolu ile birbirinden ayrılması temel bir planlama ilkesidir. Bunun yanında, bütün kentsel yerleşim alanlarında gereği kadar ve standartlara uygun güvenli yaya erişim alanları ayrılması gerektiği, motorlu araçların ve fiziki engellerin (direk, levha, tabela, ağaç ve alçak dallar, dikenli bitki ve teller vb gibi) olmadığı, yayalara özellikle engellilere güven içerisinde yürüme olanaklarının sağlandığı yolların düzenlenmesi ve yaya mekânlarının herkes tarafından eşit bir biçimde kullanımının sağlanması önemli bir tasarım ilkesi olmak zorunda olduğu,*

*Bu noktada Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin "c" bendinde, "İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz, yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." hükmü yer almaktadır. Dava konusu parselin güneyinde yer alan park alanı çevresinde 5 metrelik yaya yollarının önerilmiş olduğu görüldüğü, ancak söz konusu yollar park ve konut kullanımını birbirinden ayırmakta ve bu yollardan herhangi bir parsel cephe almamaktadır. Bu çerçevede anılan yaya yollarının planlama ilke ve esaslarına aykırı olmadığı, ancak bu noktada davacı tarafın parselinin kuzeyinde yer alan ve yapı adası sınırları içerisinde üçgen ve yapılaşmaya uygun olmayan bir parsel oluşmasına neden olan 10 metrelik yaya yolu güzergahının ise üçgen*



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

parsel oluşumunu nedenleyecek biçimde geçirilmiş olması nedeniyle uygun olmadığı,

Bu çerçevede Bilirkişi Heyeti dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda davaya konu olan parselin bir kısmının 5 ve 10 metrelik "Yaya Yolu" olarak planlanmasının ulaşım planlaması ilkelerine, şehircilik esaslarına ve plan tekniğine aykırı olmadığı, ancak dava konusu parselin kuzeyinden geçen 10 metrelik "Yaya Yolu"nın güzergahının ise BUYA sınırı ile oluşacak parsel formu birlikte değerlendirildiğinde uygun olmadığı görüşünde olduğu, dava konusu parselin küçük bir kısmı "Park Alanı" olarak planlandığı, Kentsel açık ve yeşil alanlar, kentli nüfusun yaşam kalitesini olumlu yönde etkileyen, kenti yaşanır ve çekici kılan, kentin karakter ve imajına olumlu katkıda bulunan, rekreasyonel kullanım potansiyeli olan kentsel işlev alanlarından birisidir. Bu alanlar, kent sınırları içinde yer alan, düzenlenmiş/tasarlanmış veya düzenlenmemiş halde olabilen, doğal ve/veya yapılaşmış, kamu kullanımına açık alanlardır. Bu alanların temel işlevi kentte yapay olarak üretilen karbondioksiti bağlayacak otan yeşil örtüsü sunarak kentin mikro-klimasını iyileştirmek ve kentliye, bireysel ve grup olarak gerçekleştirecekleri rekreatif (dinlenme amaçlı) etkinlikler için ortam sunduğu, dava konusu parselin batısında öngörülen park alanının 2004 yılında onaylanan imar planında park alanı kullanımına ayrıldığı görüldüğü, dolayısıyla, plan kararının sürekliliğinin sağlanmış olduğu, bunun dışında anılan "Park" plan kararının büyüklüğü ve konumu dikkate alındığında literatürde "Çocuk Bahçesi/Oyun Alanı" olarak tanımlanmış olan kategoride olduğu değerlendirildiği, ayrıca, bu alan çevresindeki planlı konut alanlarından erişilebilir bir komudadır ve yaklaşık 975 m2 büyüklüğü ile kullanıcılar için yeterli aktivite imkanlarını sunacak niteliktedir. Bunun yanında dava konusu parselin güneyinde yer alan park alanı da bölgede planlanan genel otopark alanının kuzeyinde yer alan ve farklı bir kullanım kararı için gerekli form ve yeterli büyüklüğe sahip olmayan alan için olanak sunmanın ötesinde 400 m2 büyüklüğü ile de kullanıcılar için bir potansiyel alan oluşturduğu, bu tespitler kapsamında, dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda davaya konu olan parselin bir kısmının "Park Alanı" olarak planlanmasının planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu, ayrıca planda atandığı işlevini yerine getirecek alansal büyüklüğe, forma ve yer seçimine sahip olduğu,

Davacı taraf dava konusu parselin kuzeyinde kalan kısmının da içerisinde yer aldığı yapı adasının, davaya konu olan parsel açısından uygun yapılaşma koşullarını sağlamadığı, bunun da planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı iddiasının bulunduğu,

Dava konusu plan kararı bu çerçevede incelendiğinde, davaya konu olan parselin kuzeyinde kalan kısmının içerisinde yer aldığı yapı adası sınırları içerisinde 7 katlı iki mevcut blokun bulunduğu, bu blokların güneyinde kalan üçgen formlu alanın ise dava konusu parselin yapı adası sınırları içerisinde kalan kısımdan oluştuğu, öncelikle, parselin kuzeyinde yapı adasının güneyinde kalan parça üçgen bir forma sahiptir ve bu form sağlıklı bir yapılaşma için uygun bir form değildir. İkinci olarak, gerek parselin batısında kalan üçgen parça, gerekse de kuzeyindeki yapılaşmış alan BUYA sınırları dışındadır ve bu üçgen formun uygulama sonrası değişmesi olanaklı değildir. Nitekim imar uygulamasında (parselasyon planında) BUYA sınırları esas alınacağı için oluşacak imar parselinde de bu üçgen form kalacaktır. Bu çerçevede Bilirkişi Heyeti dava konusu parselin kuzey kısmında dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda öngörülmüş olan 10 m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının güzergahı ile oluşturulan imar adasının formu (şekli) ve BUYA sınırı birlikte değerlendirildiğinde, alanda öngörülen yapılaşmaya bağlı olarak BUYA sınırının ve 10 m. genişlikteki "Yaya Yolu"nın güzergahının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı değerlendirildiği,



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

Dava konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde "8 Numaralı BUYA Sınırı (Birlikte Uygulama Yapılacak Alan)" içerisinde yer almaktadır. Bu plan kararı ile belirtilen sınır içerisindeki parsellerin imar uygulamasında birlikte ele alınması hedeflendiği, İmar mevzuatı çerçevesinde, imar uygulama sınırları, uygulama imar planlarında belirtilebilmektedir. Nitekim bu hususa ilişkin olarak İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in "Düzenleme Sınırının Geçirilmesi" başlığı altında yer alan 6. maddesinde: "imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır" hükmünün bulunduğu, bu kapsamda dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, davaya konu olan parselin imar uygulamasının birlikte yapılacağı alan (BUYA) sınırları içerisinde belirtilmiş olmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olmadığı değerlendirildiği, ancak tekrar edileceği üzere, dava konusu parselin kuzey kısmında dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda öngörülmüş olan 10 m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının güzergahı ile oluşturulan imar adasının formu (şekli ve BUYA sınırı birlikte değerlendirildiğinde, alanda öngörülen yapılaşmaya bağlı olarak BUYA sınırının ve 10 m. genişlikteki "Yaya Yolu"nun güzergahının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı değerlendirildiği,

**Sonuç;**

Dava konusu parselin bulunduğu alanda, toplam inşaat alanının azaltılarak yapılaşmanın alan bütününde Ayrık Nizam olarak belirlenmesi sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterliği açısından olumlu olmakla birlikte, aynı konum, kullanım ve yola cepheli parseller arasında farklı kat sayılarının ve yapılaşma koşullarının belirlenmiş olmasının planlama ilke ve esasları ile planlamanın eşillik ilkesine uygun olmadığı,

Dava konusu parselin kuzey kısmında dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda öngörülmüş olan 10 m. genişlikte "Yaya Yolu" plan kararının güzergahı ile oluşturulan imar adasının formu (şekli) ve BUYA sınırı birlikte değerlendirildiğinde, alanda öngörülen yapılaşmaya bağlı olarak BUYA sınırının ve 10 m. genişlikteki "Yaya Yolu"nun güzergahının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı," görüş ve kanaatine yer verilmiş, davalı idareler tarafından yapılan itirazlar yerinde görülmemeyerek, bilirkişi raporunun hükme esas alınacak nitelik ve yeterlikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda; bilirkişi raporu ile dava dosyasındaki bilgi ve belgeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde; dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararlarının, üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olmadığı, dava konusu parsel özelinde öngörülen arazi kullanım kararlarının dava konusu plan kararları ile değiştirilmeyerek plan kararlarının sürekliliğin sağlandığı, 15 metrelik "taşıt yolu"nın plandaki işlevini yerine getirmek uygun genişlik ve güzergaha sahip olduğu, öte yandan; parselin birlikte uygulama yapılacak alan (BUYA) içerisinde belirlenmesinde ve davaya konusu parselin bir kısmının 5 ve 10 metrelik "yaya yolu" olarak planlanmasında bir aykırılık olmadığı anlaşılmış ise de; dava konusu planda, aynı konum, kullanım ve yola cepheli parseller arasında farklı kat sayıları ve yapılaşma koşulları belirlendiği, 10 metrelik "yaya yolu" kararının güzergahı ile BUYA sınırı birlikte değerlendirildiğinde, oluşan yapı adasının üçgen bir forma sahip olduğu, bu üçgen formun sağlıklı bir yapılaşma için uygun olmadığı, sonrasında yapılacak imar uygulamasında BUYA sınırlarının esas alınacağı dikkate alındığında, uygulama sonrasında değişmesinin de olanaklı olmadığı anlaşılmakla, dava konusu Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



T.C.  
İZMİR  
6. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/591  
KARAR NO : 2022/2377

Revizyonunda 49 ada, 24 sayılı parsel yönünden belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama ilke ve esaslarına, palanlamanın eşitlik ilkesine, kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan A.A.Ü.T uyarınca belirlenen 5,500,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, müdahil tarafından karşılanan 158,70 TL yargılama giderinin davalı idarelerden alınarak müdahile verilmesine, posta ücreti ve keşif avansından artan miktarın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacılar iadesine, kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren **30(otuz) gün** içerisinde **İzmir Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu** açık olmak üzere, 30/12/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
SUAT ÜLKER  
38011

Üye  
HİLAL ERTUĞRUL  
165688

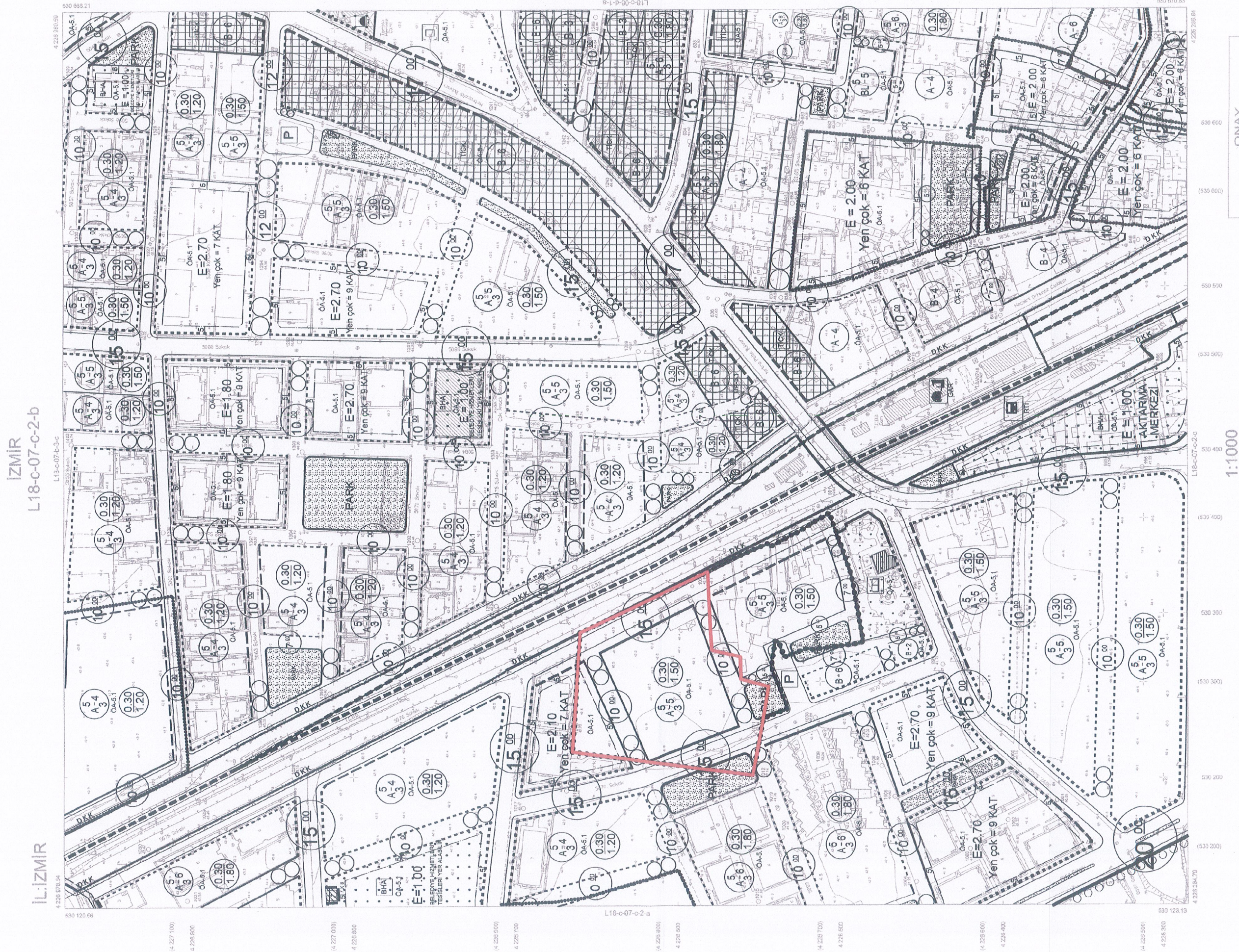
Üye  
İBRAHİM GÜZEL  
251635

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	59,30 TL
Karar Harcı :	59,30 TL
Y.D. Harcı :	97,70 TL
Vekalet Harcı :	8,50 TL
Keşif Harcı :	571,90 TL
Keşif Araç Gideri :	800,00 TL
Bilirkişi Ücreti :	2.100,00 TL
Posta Gideri :	297,50 TL
TOPLAM :	3.994,20 TL

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	80,70 TL
Posta Gideri :	78,00 TL
TOPLAM :	158,70 TL



## EK-2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





### EK-3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

