

İZMİR

KARŞIYAKA

ŞEMİKLER

PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU

NİSAN
2026

26024 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
MAHKEME KARARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.808

Meclis Karar Tarihi : 13.07.2026



PLANLAMA &
DANIŞMANLIK



Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. MÜLKİYET BİLGİSİ	2
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	3
3.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
3.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	3
3.3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	4
3.4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı	5
4. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	7
4.1. Zemin Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler	7
5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İDARİ VE YARGISAL SÜREÇLER .	13
5.1. 18.05.2023 tarihli dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13
5.2. 22.04.2024 tarih 137836 sayılı dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	14
5.3. 22.04.2024 tarih 137836 sayılı dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin reddine ilişkin Dava Süreci	16
6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ ve PLAN KARARLARININ İRDELENMESİ	17
7. EKLER:	27

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Planlama alanı; İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup tapuya 26024 ada 1 parsel numarası ile kayıtlıdır.
- Planlama alanı yüzölçümü 87.727,47 m² ve tapu niteliği "5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası" şeklindedir.
- Kuzeybatısında Flamingo Caddesi, doğusunda 6522. Sokak ve güneybatısında 6524. Sokaktan cephe almaktadır.



Uydu Görüntüsü

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

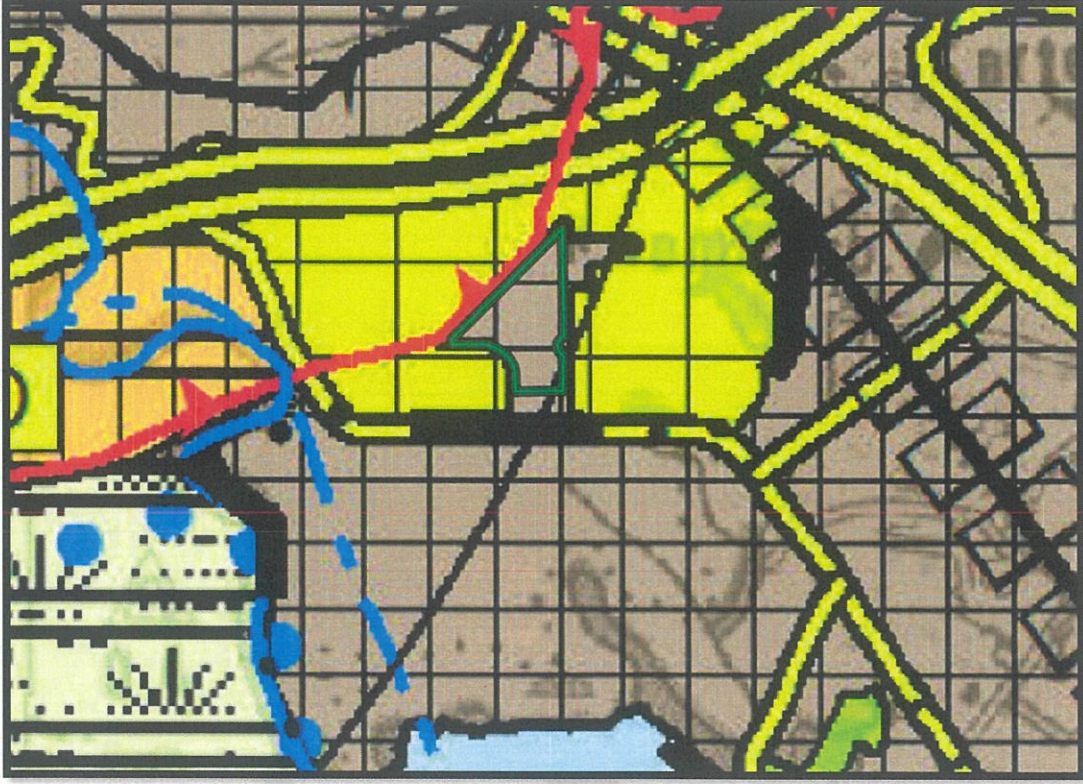
Taşınmaza ait mülkiyet bilgileri aşağıda yer almaktadır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)
ŞEMİKLER	26024	1	5 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi ve Arsası	TÜZEL KİŞİLİK	87.727,47 m ²

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı; Çevre, Şehircilik ve Şehircilik Bakanlığı tarafından son olarak 08.09.2023 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, **“KENTSEL YERLEŞİK ALAN”** kullanımında yer almaktadır.



İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

3.2. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “MİA ile ilişkileri güçlü olan alt merkez” olarak tanımlanmış ve **“2. VE 3. DERECE MERKEZ”** plan kararında yer almaktadır.

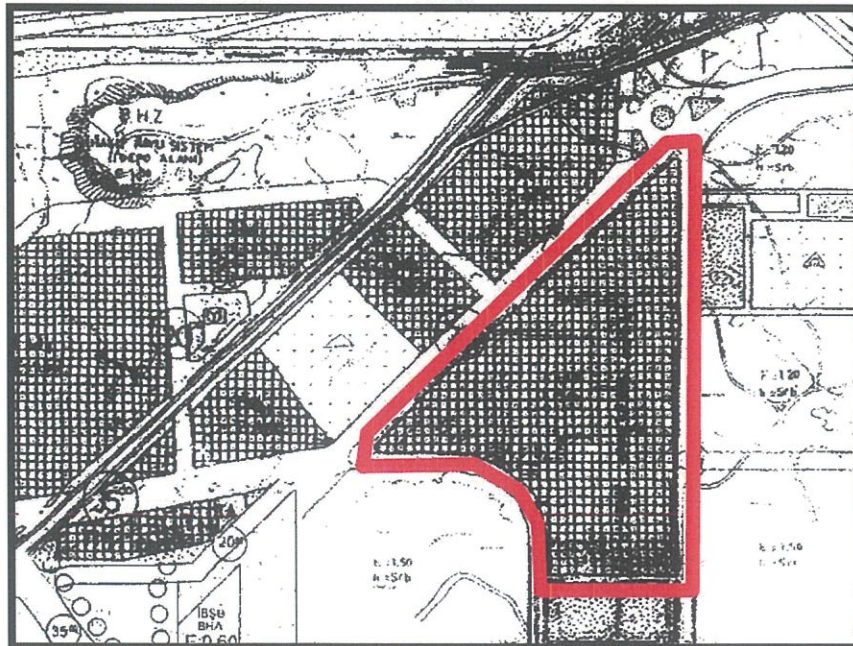
“Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” Şeklinde plan notu bulunmaktadır.



1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında konumu

3.3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında; **"2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ"** fonksiyonunda yer almaktadır.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında konumu

3.4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı; yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında; **“2.ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri”** kullanım kararına ve **“Emsal: 0.80 ve Yençok: 18 Kat”** yapılaşma koşuluna sahip olup kuzeybatı ve güneybatı cephelerinden 5 metre, güney ve doğu cephelerinden 30 metre çekme mesafesi belirlenmiştir.

“Tüm cephelerdeki parsel sınırından 5’er metre çekmek koşuluyla zemin altında otopark yapılabilir” plan notu bulunan alanda ayrıca bir “Trafo” alanı yer almaktadır.

Yapı yüksekliği ise;

“1- 29.07.2021 tarihinde onaylanan;

“20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 İmar Kanunu'na eklenen hükümler doğrultusunda Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve Plan Notlarında sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, kat adedi ve bina yüksekliği serbest olarak belirtilen

1) "Konut Alanı" ve Ticaret Alanı" olarak belirlenen imar adalarında;

A) İzmir Çevre Yolu (E87) kuzeyinde yer alan alanlarda; Yençok=20 Kat;

B) İzmir Çevre Yolu (E87) güneyi, Girne Bulvarının batısı ve Anadolu Caddesinin kuzeyinde yer alan alanlarda Yençok=15 Kat;

C) Anadolu Caddesinin güneyi, Girne bulvarının doğusu ve İzban Hattının kuzeyinde yer alan alanlarda Yençok=15 Kat;

D) İzban Hattının güneyi Ahmet Kemal Baysak Bulvarının ve Fazıl Say Caddesinin batısı, Çiğli İlçe sınırlarına kadar yer alan alanda Yençok=18 Kat;

E) Anadolu Caddesinin güneyi, Ahmet Kemal Baysak Bulvarının ve Fazıl Say Caddesinin doğusu, Girne Bulvarının batısı ve Karşıyaka kıyısı arasında yer alan alanlarda Yençok=12 Kat;

2) "Sosyal Altyapı Alanı" olarak belirlenen imar adalarında Yençok=5 Kat'dır.”

plan notunun 1. Maddesinin D bendi ile,

2- 06.07.2023 tarihinde onaylanan, “Çiğli-Kaklıç Askeri Havaalanı Mania Planı Revizyonu'nun yürürlükteki imar planlarına işlenmesi yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” kapsamında Yençok= 18 Kat olarak belirlenmiştir.



T.C. KARŞIYAKA BELEDİYESİ

T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar Durumu Birimi



ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ.TUR.SAN.VE TİC.A.Ş.

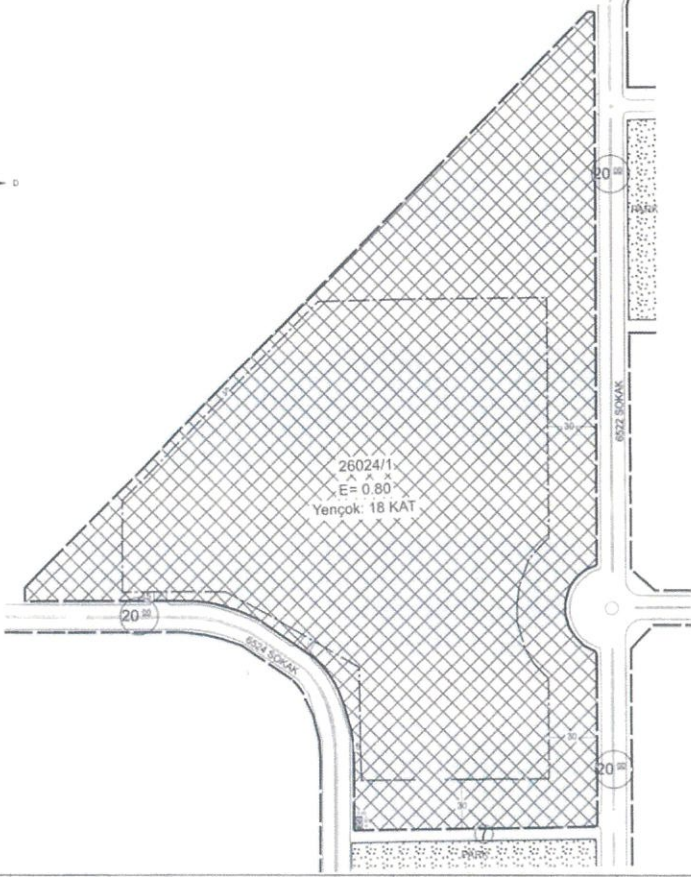
Sayı : 85591785-310.03-99685

İMAR DURUMU BELGESİ

18 Mart 2023



1/2500



26024/1
E= 0.80
Yençok: 18 KAT

- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE DÜZENLENMİŞTİR.
- TÜM ÇERPELEDEKİ PARSEL SINIRINDAN 5'ER METRE ÇEKMEK KOŞULUYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR.
- PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.
- PARSEL, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TİCARET ADASINA İSABET ETMEKTEDİR.
- E (EMSAL): 0.80
- KİTLE TASDİK GEREKMEKTEDİR.

İlçesi	KARŞIYAKA				İnş.Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NİZAM
Mahallesi	ŞEMİKLER				Kat Adeti	-----
Sokağı					Bina Yüksekliği	Yençok: 18 KAT
KADASTRO	Pafta No	Plan No	Ada No	Parsel No	Bina Derinliği	KROKİYE GÖRE
	26K-III C	-----	26024	1	Ön Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
Ölçüsü					Komşu Mesafeler	
Tasdik Tarihi					Arka Bahçe Mesafesi	KROKİYE GÖRE
					Saçak-Parapet	-----

Hazırlayan / Kontrol Eden

Özcan KAYAOĞLU

İmar Durumu Birim Amiri

Tasdik Eden

Semra KOROĞLU

İmar ve Şehircilik Müdürü

4. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

4.1. Zemin Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler



KILCI MÜHENDİSLİK
MÜHÜRÜ
www.kilci.com.tr

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Proje alanında halihazırda mevcut AVM yapısı yer almakta olup, mevcut yapının yıkılması ve yerine daha geniş oturumlu, 2 Bodrum + Zemin + 1-2 Kattan oluşan yeni bir AVM bloğunun teşkili öngörülmektedir. Yeni teşkil edilecek olan AVM Bloğu, hazırlanan mimari projelere göre 42600 m² gibi geniş bir alana yayılacaktır. Temel üst kotunun - 8.00 olarak belirlendiği mimari projeler esas alındığında temel kalınlığı ile beraber arazide ortalama 9 m. mertebesinde temel kazıları yapılacaktır.
2. Proje alanı temel zeminleri yüzeyden itibaren ortalama 4.0 m. mertebesine kadar dolgu birimler (2.00-8.50), bu birimlerin hemen altında ise derinliği ortalama 8.00 m. mertebelerine kadar grimsi siltli kil birimler şeklindedir. Siltli kil tabakası sonrasında granüler kum tabakaları yer almakta olup bu birimler ortalama 14.0 m. derinliğe devam etmektedir. Kum tabakaları sonrasında grimsi-mavimsi kil birimler yer almış olup bu birimler 28 m. mertebelerine kadar devam etmektedir. Bu derinlik itibari ile nispeten çakıllı kahvemsı kil birimlere girilmiş ve sondajlar bu tabakalar içerisinde sonlandırılmıştır.
3. Proje alanında gerçekleştirilen toplam 41 adet sondajda da zemin profili kendi içerisinde homojenlik göstermiş ve tabakalar halinde zemin birimleri net olarak belirlenmiştir.
4. Proje alanında temel bloğu yüzeyden 9 m. derinlikte kum birimler içerisinde konumlandırılacaktır. Genel olarak granüle zemin yapısında taşıma kapasitesi-oturma problemi beklenmemektedir. Fakat rapor içerisinde hesaplamaları yapıldığı üzere, yüksek yeraltısuyu varlığı nedeniyle bu birimlerinde dinamik koşullarda sıvılaşması söz konusudur. Bu açıdan, üst yapının zeminde iyileştirme yapılmaksızın değiştirilmeksizin bu birimler üzerine doğrudan oturtulması uygun değildir.

İbrahim Etem ÖZTÜRK
(Jeolojik Müh)
Oda Sicil No:1232

Anıl ÖĞRETİM
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No: 10052

Dr. Mustafa YALÇAKAR
(Jeolojik Müh)
Oda Sicil No: 10052

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA, 1 PARSEL SAHAŞI
MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜT RAPORU

İNŞAAT YAPI DENETİM LTD ŞTİ
Halil GÜLDEN
Proje Uygulama Denetçisi
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No:30376
Belge No:1009

İNŞAAT MÜHÜRÜ
KILCI MÜHÜRÜ
SANATİ ve TİCARET LTD.ŞTİ.
Sancak Mah. E01 Blok No:1/8 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 490 84 14 (pbx) E-posta: 490 84 14
Sgmenler No: 582032622 İc Tic Sic No: 198337



www.kilci.com.tr

5. Kum birimler sonrasında arazide yumuşak kil birimlere girilmiş ve sondaj çalışması bu tabakalarda sonlandırılmıştır. Kil birimler yüksek su muhtevası nedeniyle, oldukça yumuşak yapıdadır. Üst yapıdan zemine aktarılan net yükün düşük olması sebebiyle, bu birimlerde taşıma kapasitesine bağlı genel bir zemin yenilmesi beklenmemekte, fakat zemin profilinin sürekliliği, yüksek yeraltısuyu seviyesi ve geniş temel alanı nedeniyle, oturma açısından problemlerin görülebileceği zemin birimleridir.

6. SPT-Pressiyometre ve Laboratuvar verileri esas alınarak gerçekleştirilen taşıma kapasitesi hesaplamalarında zemin net emniyetli taşıma kapasitesi:

$$q_{all, net} = 150 \text{ kPa}$$

olarak belirlenmiştir. Arazide gerçekleştirilecek olan 9 m. mertebesindeki kazı ile beraber toplam taşıma kapasitesi değeri ise;

$$q_{all, toplam} = 240 \text{ kPa}$$

olarak belirlenmiştir. Üst yapıdan zemine aktarılan toplam gerilme 125 kPa mertebesinde hesaplanmış olup, zeminde taşıma kapasitesine bağlı bir problem beklenmemektedir.

7. Proje alanı yumuşak kil birimleri, yüksek yeraltısuyu seviyesi nedeniyle, ciddi oturma problemi barındırmaktadır. Zemine aktarılan net yükün son derece düşük olmasına rağmen, 25 cm. mertebesinde oturma hesaplanmıştır.

8. Yüksek yeraltısuyu seviyesi ve arazide çoğunlukla 8.00-14.00 m. derinliklerinde yer alan kum tabakalarında dinamik durumlarda ciddi sıvılaşma potansiyeli belirlenmiştir. Yapılan analizlerde zemin birimlerinin dinamik koşullarda sıvılaşmaya karşı güvenlik sayılarının 0.5-0.7 mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

İbrahim Emin ÖZTÜRK
(Jeolojik Müh.)
Oda Sicil No: 1232

Anıl ÖĞRETİM
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No: 10052

Dr. Mustafa NALCAKAR

İZMİR İLT., KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA, 1 PARSEL SAHASI
MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜD RAPORU

İNŞAAT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Halil GÜLDEN
Proje ve Uygulama Denetçisi
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 30376
Belge No: 1009

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
KILCI MÜŞAVİRLİK PROJE TAHHÜT
SANAYİ ve TİCARET LTD. ŞTİ.
Sancak Mah. 601. Sok. No: 1/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0.312 490 84 14 (pbx) Faks: 0.312 490 84 14
Seğmenler Cd. 5009226221 • Tic. Sicil No: 198337



www.kilci.com.tr

9. Yapılmış olan mühendislik çalışmaları neticesinde, zemin birimlerinde taşıma kapasitesi probleminin olmadığı, fakat yumuşak kil birimler nedeniyle radye temelli yapılar için limit değerlerin (10cm) üzerinde oturma ve yüksek yeraltı suyu seviyesi - kum tabakalar nedeniyle dinamik koşullarda ciddi sivilaşma potansiyelinin olduğu ortaya konmuştur. Bu kapsamda zemin birimlerinde iyileştirme yapılmaksızın, üst yapının doğrudan teşkili söz konusu değildir. Bu kapsamda gerek sivilaşma potansiyelinin giderilmesi, gerek oturmaların azaltılması amacıyla, proje alanında jet grout ile zemin iyileştirilmesi önerilmektedir. Bu doğrultuda netleşen statik bilgiler sonrasında (zemine gelen basınç dağılımlarının belirlenmesi) proje alanına ilişkin ek bir Temel Sistemleri Geoteknik rapor ve projesi hazırlanacaktır.

Proje alanı deprem hesaplamalarında:

$$A_0 = 0.40$$

Bina önem katsayısı ise:

$$I = 1.2$$

olarak alınabilecektir.

10. 150 kPa net ve 240 kPa toplam taşıma kapasitesi olan KIL zeminler için düşey yatak katsayısı değerinin ortalama (üst yapı hesapları net yüklemeler için yapılacağından dolayı) $k=20.000 \text{ kN/m}^3$ olarak alınmalıdır.

11. Proje alanı zemin profili için mevcut temel seviyesindeki zemin birimlerine ait zemin sınıfını ve grubu D / Z4 'dür.

Aşağıda yer alan tabloda üst yapının oturacağı birimlere göre ele alınması gereken değerler özetlenmiştir.

İbrahim EREN
(Jeolojik Müh.)
Oda Sicil No: 1232

Anıl ÖĞRETİM
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No: 10052

Dr. Mustafa NALÇAR
İns. Yük. Müh.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA 1 PARSEL SAHAŞT. MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜT RAPORU

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
KILCI MÜŞAVİRLİK PROJE TAAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Halil GÜLDEN
Proje ve Uygulama Denetçisi
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 30376
Belge No: 1009

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
KILCI MÜŞAVİRLİK PROJE TAAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Sancak Mah. 601 Sok. No: 1/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 312 490 84 84 (Dış Faks: 0 312) 490 84 14
Sicil No: 26221 • T.C. Sicil No: 198337



MÜHENDİSLİK
MÜHÜRÜ
MÜHÜRÜ
MÜHÜRÜ

www.kilci.com.tr

Derinlik	Zemin Profili	$Q_{all}(net+toplam)$	Yatak Sayısı (k) kN/m^3	Zemin Sınıfı	Zemin Grubu
8.00-14.00	Kum - Yumuşak Kil Birimler	200	18000-30000	D	Z4
14.00-40.00	Yumuşak Kil Birimler	150-240		C	Z4

12. Üst yapı analizleri aşağıdaki geoteknik parametreler ile yapılmalı ve zemine gelen basınç dağılımları belirlenerek temel sistemleri zemin iyileştirme GEOTEKNİK rapor ve projeleri hazırlanmalıdır.

Zemin Emniyet Gerilmesi : $q_{all}=150 \text{ kPa (net)}$

Düşey Yatak Katsayısı : $k=20.000 \text{ kN/m}^3$

Zemin Grup ve Cinsi : D-Z4

13. İnceleme alanında zeminin özelliklerinin belirlenmesi amacıyla 10 profilde Sismik kırılma P ölçümleri, 10 profilde Sismik MASW ölçümü, 5 noktada mikrotremor ölçümü ve 5 noktada Düşey elektrik sondaj (DES) ölçümü alınmıştır. Alınan ölçümler sondaj verileri dikkate alınarak yorumlanmıştır.

14. İnceleme alanında ilk tabaka Dolgu (Blok kumlu killi) birimine ait V_p hızı 454 - 684 m/sn dir. V_s hızı ise 165 - 248 m/sn dir. ilk tabaka kalınlığı 2,50 - 6,0 m. dir. İkinci tabaka Siltli Kum veya Kumlu Silt birimine ait V_p hızı 911 - 1.316 m/sn dir. V_s hızı ise 189 - 247 m/sn dir. V_{s30} hızı 193 - 240 m/sn hesaplanmıştır.

15. Proje sahasında kayma dalgası hızları (V_s) kullanılarak, Yer hakim titreşim periyodu $T_0 = 0,50 - 0,62 \text{ sn}$ hesaplanmıştır. Ansal vd (2004) tarafından verilen. Yer hakim titreşim periyotlarına göre ölçütler (Ansal vd., 2004). tablosuna göre proje sahası C grubuna girmektedir.

İbrahim EREN ÖZTÜRK
(Jeolojik Müh)
Oda Sicil No: 1232

Anıl ÖĞRETİM
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No: 10052

Dr. Mustafa HALÇALAN
İnşaat Mühendisi

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
M. S. ANAĞA MÜHÜRÜ

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA, 1 PARSEL SAHASI
MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜT RAPORU

İZMİR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Halil GÜLDEN
Proje ve Uygulama Denetçisi
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 30376
Belge No: 1009

SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Sancak Mah. 601. Sok. No: 1/8 Çakırmaz KARAKARA
Tic. Sicil No: 12490 / 94 / 100 / 13121490 84 14
Sermaye: Y.D. 5020325221 / Tic. Sic. No: 198337



MÜHENDİSLİK
MÜŞAVİRLİK PROJE
İNŞAAT SAHAHÜT BAKIM
VE YATIRIMLARI İNŞAAT

www.kilci.com.tr

16. Proje sahasında kayma dalgası hızları (Vs) kullanılarak Midorikawa (1987) bağıntısı ile göreceli yer büyütme değerleri (Ak) hesaplanmıştır. Vs30 hızlarına bağlı olarak büyütme değerleri $A_k = 2,54 - 2,89$ Joyner ve Fumal (1984)'e göre büyütme değeri 1,95 - 2,15 bulunmuştur. Yer sismik büyütme değerlerine göre tehlike düzeyi değerlendirme tablosuna göre proje sahası B (Orta) tehlike düzeyine girmektedir.
17. İnceleme alanındaki Vs30 hız değerleri 193 - 240 m/sn. aralığındadır. bu hızlar dikkate alındığında, uluslararası standartlardaki "TS EN 1998-1" (Eurocode 8) zemin sınıflamalarına göre inceleme alanı C grubu zemin sınıfına girmektedir. Fakat Vs30 hızları sınır değerlere yakın olması ve yeraltı suyunun yüzeye yakın olduğu açılan sondajlardan gözlenmiştir. Bu nedenle Zemin sınıfının D grubu alınması önerilmektedir.
18. Proje sahasında kayma dalgası hızları (Vs) kullanılarak Midorikawa (1987) bağıntısı ile göreceli yer büyütme değerleri (Ak) hesaplanmıştır. Vs30 hızlarına bağlı olarak büyütme değerleri $A_k = 3,14 - 3,54$ Joyner ve Fumal (1984)'e göre büyütme değeri 2,29 - 2,50 bulunmuştur.
19. İnceleme alanındaki Vs30 hız değerleri 138 - 168 m/sn. aralığındadır. Bu hızlar dikkate alındığında, uluslararası standartlardaki "TS EN 1998-1" (Eurocode 8) zemin sınıflamalarına göre inceleme alanı D grubu zemin sınıfına girmektedir.
20. İnceleme alanı Mikrotrömör ölçümlerinden elde edilen, Zemin hakim titreşim periyodu 0,53 - 0,62 sn olarak belirlenmiş olup, Ansal vd, 2004 de göre C grubu içinde kalmaktadır.
21. Etüt alanında 5 noktadan alına Düşey Elektrik Sondaj (DES) ölçümlerinden yüzeyde kalınlığı 2,5 civarında Dolgu (Blok Çakıl Kil Kum) DES-2 ve DES-3 noktalarında DES-1, DES-4 ve DES-5 noktalarında 6,0 m. bulan çakıllı killi kum tabakası yüzeyde yer almaktadır. Çakıllı killi Kum birimi ve dolgunun altında ölçüle bilinen derinliğe kadar Kumlu Killi Silt - Siltli killi Kum ve yer yer Kum - Kil bantlı olarak birim devam etmektedir.

İbrahim Emin ÖZTÜRK
(Jeofizikçi Müh.)
Oda Sicil No: 1232

Anıl ÖĞRETİM
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No: 10052

Dr. Mustafa NALÇAKAŞ
İnşaat Mühendisi

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA 1 PARSEL SAHASI
MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜT RAPORU

İNTEK YAPI DENETİM LTD ŞTİ
Halil GÜLDEN
Proje ve Uygulama Denetçisi
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 30378
Belge No: 1009

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
KILCI MÜŞAVİRLİK PROJE SAHAHÜT
SARAYI VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Sancak Mah.671. Sok.No:1/8 - Samsun/ANKARA
Tel:0.312 490 41 94 (San. T. 0312) 490 84 14
Sgemenler T.D. 5820326221 • Tic. Sic. No: 198337



MÜHENDİSLİK
İNŞAAT MÜHÜRÜ
İNŞAAT MÜHÜRÜ
VE TİCARİ MÜHÜRÜ

www.kilci.com.tr

Jeolojik Çalışmalar	Jeofizik Çalışmalar	Geoteknik Hesaplar ve Kontrol
Anıl ÖĞRETİM (Jeoloji Yük. Müh.) Oda Sicil No: 10052	İbrahim Ethem ÖZTÜRK (Jeofizik Müh.) Oda Sicil No: 1232	Dr. Mustafa Serdar NALÇAKAN (İnş. Yük. Müh.) IMO Oda Sicil No: 37859
Anıl ÖĞRETİM Jeoloji Yük. Mühendisi Oda Sicil No: 10052	İbrahim Ethem ÖZTÜRK (Jeofizik Müh.) Oda Sicil No: 1232	Dr. Mustafa Serdar NALÇAKAN İnş. Yük. Müh. İztek Yapı Denetim Ltd Şti
		İZTEK YAPI DENETİM LTD ŞTİ Halil GÜLDEN Proje ve Uygulama Denetçisi İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 34576 Belge No: 1009

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26024 ADA, 1 PARSEL SAHAŞI
MAVİŞEHİR AVM PROJESİ ZEMİN ETÜT RAPORU

İNŞAAT MÜHENDİSLİK
KILCI MÜŞAVİRLİK PROJE MAAHHUT
SANAYİ VE TİCARİ LTD.ŞTİ.
Sancak Mah.607, Sok. No:1/8 Çarşıya/ANKARA
Tel:0312 490 84 84 / 0312 490 84 14
Sgmenler Y.D. 5620326221 Tic. Sic. No.: 198337

5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İDARİ VE YARGISAL SÜREÇLER

Plan değişikliği çalışması, alana ilişkin daha önce hazırlanarak ilgili idarelere sunulan iki ayrı uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin değerlendirme süreci, bu süreçte tesis edilen idari işlemler ve akabinde gelişen yargı süreci dikkate alınarak yeniden ele alınmıştır. **Açılan dava sonucunda İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi'nin E:2025/1368, K:2026/95 sayılı kararı doğrultusunda**, hukuka, planlama ilkelerine ve şehircilik esaslarına uygun olmadığına karar verilen Karşıyaka Belediye Meclisi tarafından 07.05.2024 tarih 72458193/45 sayılı Meclis Kararının iptal edilmesi sonucu planın yeniden yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği dosyası; yargı kararı ile ortaya konulan gerekçeler, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları doğrultusunda, önceki plan teklifinin teknik ve mekânsal kararlarını esas almakta olup, sürece ilişkin tüm idari ve hukuki hususlar bu bölümde kronolojik ve teknik bir çerçevede detaylı olarak açıklanmıştır.

Aşağıda yer alan alt başlıklarda; planlama sürecine ilişkin geçmiş uygulamalar, idari işlemler, yargı kararının kapsamı ve bu karar doğrultusunda geliştirilen plan kararları ayrı başlıklar altında teknik olarak açıklanmaktadır.

5.1. 18.05.2023 tarihli dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi, 26024 ada, 1 No'lu parselde kayıtlı taşınmazın imar planındaki yapı yaklaşma mesafelerinin ve yapı yüksekliğinin yeniden düzenlenmesine yönelik (Bakanlığın UİP-351021462 plan işlem numaralı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi **Karşıyaka Belediye Meclisinin 03/07/2023 tarihli ve 125 sayılı Kararı ile kabul edilerek** ve Karşıyaka Belediye Başkanlığının 24/07/2023 tarihli ve 176326 sayılı Yazısı eki ile 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulmuştur.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 09.10.2023 tarih 1054 sayılı Meclis Kararı ile;

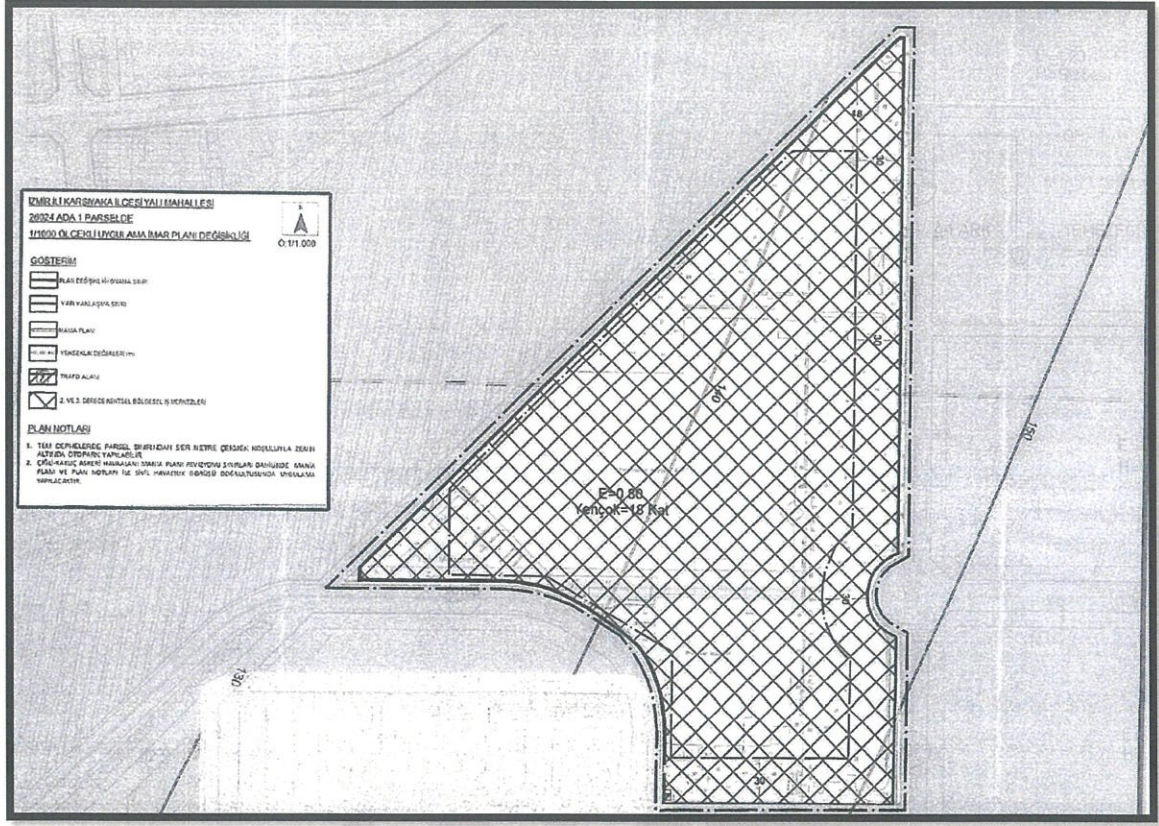
“Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi, 26024 ada, 1 No’lu parselde kayıtlı taşınmazın imar planındaki yapı yaklaşma mesafelerinin ve yapı yüksekliğinin yeniden düzenlenmesine yönelik (Bakanlığın UİP-351021462 plan işlem numaralı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından,

- Alanın yoğun olarak kullanılan ticaret bölgesi olması nedeniyle planda ilkesel olarak taşıt ve yaya dolaşımına uygun açıklıklar bırakacak şekilde çekme mesafelerinin belirlendiği ve korunması gerektiği,
- Mevcut TAKS alanının İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtilen TAKS değerlerini sağladığı, plan ilkelerinin ve mevcut açık alanların korunması gerektiği, parsel çevresindeki imar adalarında belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri ve teşekküller dikkate alındığında uyumsuzluk yaratacağı gerekçeleriyle, **oybirliği ile uygun bulunmamıştır.**” şeklinde karar alınarak reddedilmiştir.

5.2. 22.04.2024 tarih 137836 sayılı dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Karşıyaka Belediye Meclisinin 03.07.2023 tarihli ve 125 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne iletilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.10.2023 tarihli, 1054 sayılı meclis kararı doğrultusunda reddedilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararının gerekçeleri gözetilerek yeniden hazırlanmış olup, 22.04.2024 tarihli ve 137836 sayılı dilekçe ile Karşıyaka Belediyesi’ne sunulmuştur.

İzmir ili, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi (Tapuda Şemikler), 26024 ada, 1 No’lu parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen "Emsal (E)=0.80" ve "2.ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri" olarak belirlenen kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değişmeksizin, taşınmazın kuzey cephesindeki yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebi;



Karşıyaka Belediye Meclisi tarafından 07.05.2024 tarih 72458193/45 sayılı Meclis Kararı ile;

- Alanın yoğun olarak kullanılan ticaret bölgesi olması nedeniyle yaya dolaşımına uygun açıklıklar bırakacak şekilde çekme mesafelerinin belirlendiği ve korunması gerektiği,
- Mevcut TAKS alanının İzmir Büyükşehir Belediyesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5'inci maddesinde belirtilen TAKS değerlerini sağladığı ve plan ilkeleri ile mevcut açık alanların korunması gerektiği,
- 28.05.2023 tarihinde yapılan plan değişikliği talebinin bir kısmını kapsadığı,
- 18.05.2023 tarihli talebin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinde 09.10.2023 tarih ve 1054 sayılı kararla ret olunduğu ve idari sürecin sonlandığı,
- İlk talep ile söz konusu talep; içerik, mahiyet ve talep yönünden de benzer nitelikte olduğu ve ilk talep ile ilgili idari süreç tamamlandı" gerekçeleri ile başvurunun reddi Meclisimizce oy birliği ile kabul edilmiştir." şeklinde karar alınarak reddedilmiştir.

5.3. 22.04.2024 tarih 137836 sayılı dilekçe ile talep edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin reddine ilişkin Dava Süreci

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi (Şemikler), 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin UİP-351021462 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin başvurunun reddine dair Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 07.05.2024 tarih ve 72458193/45 sayılı işleminin iptali istemiyle Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na karşı dava açılmıştır.

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 09/07/2025 tarihli, E:2024/981, K:2025/955 sayılı kararı ile davanın reddine hükmedilmiş olup, anılan karara karşı istinaf yoluna başvurulmuştur.

Bu kapsamda, Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi tarafından yapılan inceleme neticesinde;

"Mevcut durumda, taşınmaz üzerinde geçmişte var olan Carrefour Hiper Marketin kitle hattının yapı yaklaşma mesafelerine esas alınması suretiyle taşınmazın çekme mesafeleri belirlenmiş ise de, taşınmaz üzerinde mevcut eski binanın kitle hattının imar planına çekme mesafesi olarak aktarılmasının taşınmaz çevresinde imar mevzuatında tanımlanmış olan çekme mesafeleri ile örtüşmeyen usulde ve (5 metre, 150 metre, 30 metre, 30 metre, 60 metre şeklinde) orantısız olarak büyük farklar içeren bir gösterim ile çekme mesafelerinin belirlenmesine neden olduğu ve ayrıca dosyaya sunulan pafta örneklerinin incelenmesinden, bu gösterimin, davaya konu bölgede aynı konumsal özelliklere sahip parsellere getirilen çekme mesafeleri yönünden (ticaret fonksiyonuna sahip aynı alanda bulunan Mavibahçe, Ege Park ve Koçtaş gibi) planlamada EŞİTLİK İLKESİNE aykırı durumlara yol açtığı görülmektedir.

Her ne kadar, "alanın yoğun olarak kullanılan ticaret bölgesi olması nedeniyle yaya dolaşımına uygun açıklıklar bırakılması gerektiğinden bahisle" davacının istemi reddedilmiş ve bilirkişi raporunda da "yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesi alandaki boşluk/doluluk dengesinin bozulması ve daha fazla alanın yapılaşmaya konu olması ile sonuçlanacağı" yolunda görüş açıklamasında bulunulmuş ise de; taşınmazın özel mülkiyette bulunduğu, kamu kullanımına açık sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanım kararının

tanımlanmadığı ve esasen bölgede ulaşım sisteminin kullanım kararları çerçevesinde kullanıcı yoğunluğunun göz önünde bulundurulması suretiyle kurgulanmasının planlama ilkelerinin gereği olduğu, yaya dolaşımına uygun açık alanlar bırakılması gereğinin imar planı kararları ile ve bu kullanıma özgülenmiş alanlar oluşturulması suretiyle çözümlenmesinin planlama ilkelerinin gereği olduğu hususları göz önünde bulundurulduğunda ve davacı tarafından, yürürlükteki imar planı ile belirlenen yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, sadece parselin kuzeyindeki çekme mesafesinin değiştirilmesi isteminde bulunulduğundan, belirtilen bu savunma ve görüş açıklamasının, özel mülkiyette bulunan ve kullanım kararı 2. ve 3. Derece Kentsel Bölgesel İş Merkezleri olarak belirlenen taşınmazın kuzey cephesinde, uygulama imar planı paftası üzerinde 150 metre olarak çekme mesafesinin gösterilmesini zorunlu kılan ve hukuken kabul edilebilir bir gerekçe olarak kabul edilemeyeceği sonucuna varılmıştır. BU İTİBARLA, MEVZUATA VE PLANLAMADA EŞİTLİK İLKESİNE AYKIRI USULDE TESİS EDİLEN DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİNE KARAR VERİLMESİ GEREKİRKEN, DAVANIN REDDİ YOLUNDA VERİLEN İDARE MAHKEMESİ KARARINDA HUKUKİ İSABET GÖRÜLMEMİŞTİR.” Şeklinde karar verilmiş olup istinaf başvurusunun kabulüne, İzmir 2. İdare Mahkemesi’nin 09/07/2025 tarihli, E:2024/981, K:2025/955 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ ve PLAN KARARLARININ İRDELENMESİ

İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi’nin E:2025/1368, K:2026/95 sayılı kararı doğrultusunda;

İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi (Şemikler), 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin UİP-351021462 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik başvurunun reddine dair Karşıyaka Belediye Meclisi’nin 07.05.2024 tarih ve 72458193/45 sayılı işlemi iptal edilmiş olup, söz konusu mahkeme kararı çerçevesinde plan süreci yeniden değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin;

- 176.357 m² alan için yeni yapı amaçlı 09.05.2016 tarih ve 81044325/6879 sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre 09.09.2016 tarih ve 18158 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.
- 179.965 m² yüzölçümüne sahip "Alışveriş Merkezi/AVM" için tadilat amaçlı ve 09.05.2016 tarih ve 81044325/6879 sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre 13.09.2019 tarih ve 17023 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. (İlk Ruhsat Tarihi: 09.09.2016/18158)
- 179.965 m² yüzölçümüne sahip "Alışveriş Merkezi/AVM" için tadilat ruhsatına esas 11.10.2019 tarih ve 25224 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.
- 180.249 m² toplam alanda 71.260 m² Ofis ve İşyeri Kullanımı için tadilat amaçlı ve 09.05.2016 tarih ve 81044325/6879 sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre 27.12.2022 tarih ve 34516 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.
- Yapı Denetim tarafından düzenlenen Seviye Tespit Tutanağında 16.06.2023 tarihinde yapının gerçekleştirme oranı %95 olarak tespit edilmiştir.
- 180.091 m² yüzölçümüne sahip alanın 09.05.2016 tarih ve 31044325/6679 sayılı İmar Durum Belgesine göre tadilat amaçlı 10.11.2023 tarih ve 191744 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.
- 180.091 m² yüzölçümüne sahip alan için isim değişikliği amaçlı ve 09.05.2016 tarih ve 81044325/6879 sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre 04.10.2024 tarih ve 152674 ve 155146 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.
- 6307 m² yüzölçümüne sahip alan için **tadilat amaçlı ve** 09.05.2016 tarih ve 81044325/6879 sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre **16.10.2024 tarih ve 143999 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.**
- 180.152,44 m² inşaat alanı için Mimari Ruhsat Projesi, "İmar Müdürlüğü 31.07.2024 tarih ve 143999 sayılı yazıya istinaden binanın tüm katında tadilat yapılmıştır." şeklinde **01.08.2024** tarihinde onaylanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 21 kapsamında;

"(15) (Ek:RG-13/3/2022-31777) Yerleşme bütününe hizmet veren ana merkezler ile alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri ve erişilebilirlikleri gözetilmek suretiyle aşağıdaki hususlar da dikkate alınarak oluşturulur: a) Ana merkez veya merkezi iş alanları; yönetim alanları, iş merkezleri, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel ve bölgesel otopark, ulaşım

ana istasyonları gibi kullanımları içerir. Bu merkezlerin, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma ve bisiklet yolları ile erişilebilirliği dikkate alınarak belirlenmesi esastır.” Denilmektedir. 26024 ada 1 parsel; ana ulaşım bağlantısı olan 25 metrelik Flamingo Caddesi ile 20 metrelik 6522. Sokak’ın kesiştiği noktada yer almakta olup 140 metre mesafede metro/izban durağı yer almaktadır. Dolayısıyla yer seçimi olarak imar planı ilkelerine uygun olup, ihtiyacı olan otopark alanlarını da içerecek şekilde ilgili Belediyesinden ruhsatlandırılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bahçe Mesafeleri;

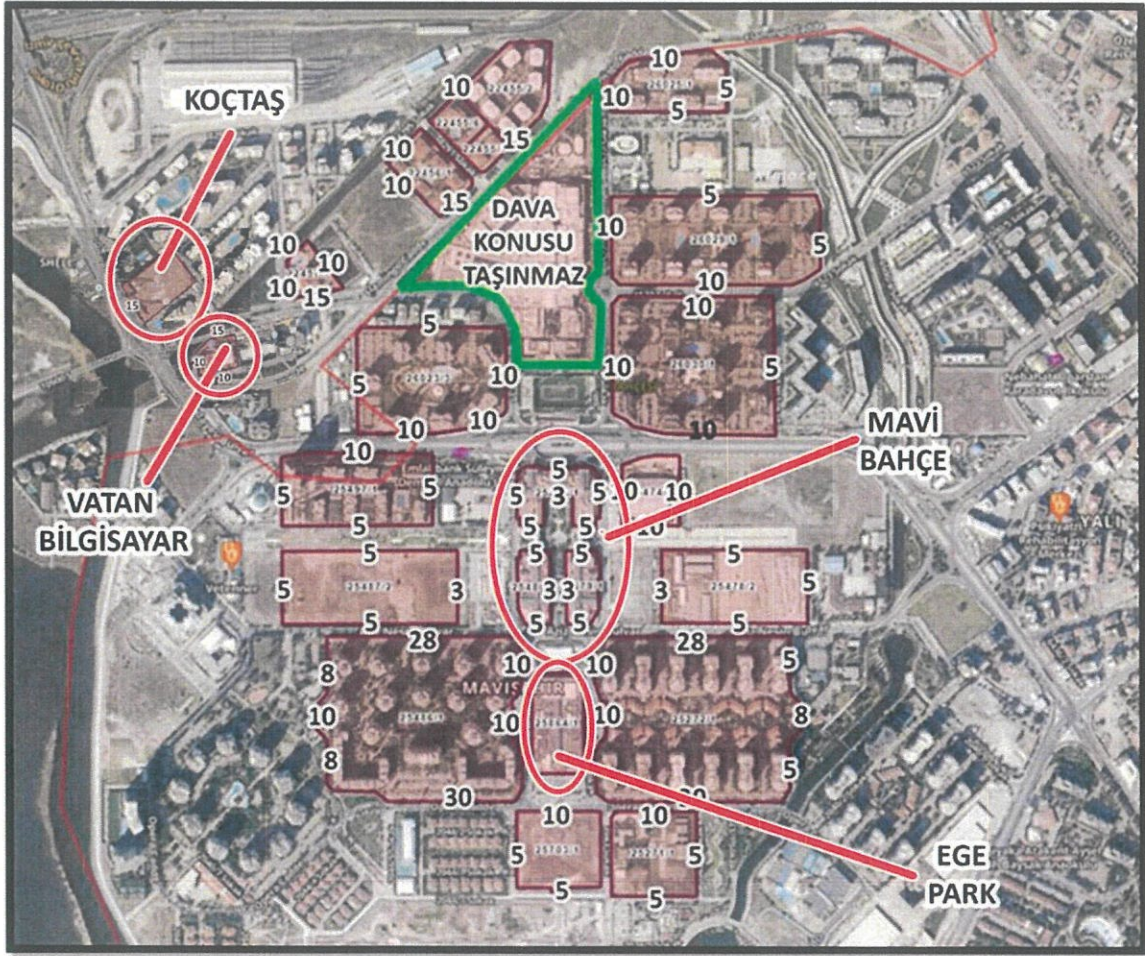
Madde 23’de; “uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde bahçe mesafeleri;

- a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5 metredir.
- b) Yan bahçe mesafeleri en az 3 metredir.
- c) Arka bahçe mesafesi en az 3 metredir.” denilmektedir.

İmar hattı boyunca belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin temel amacı, imar hattında sürekliliği sağlamak ve kent mekânında düzenli bir yapılaşma oluşturmaktır. Ancak, aynı yola cepheli imar adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin farklı değerlerde belirlenmesi; şehircilik ilkeleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği çerçevesinde mekânsal bütünlüğü bozarak planlama esaslarına aykırılık teşkil etmektedir.

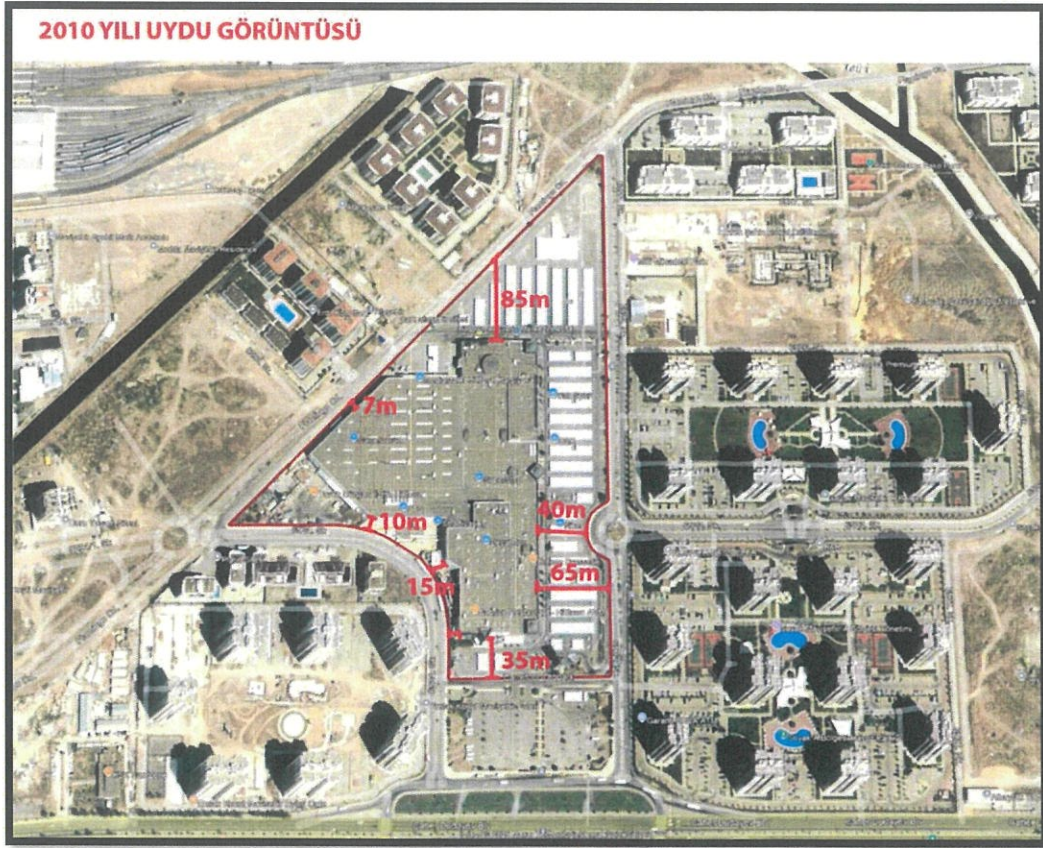
Yapı yaklaşma sınırları binaların yaklaşabileceği en çok mesafeleri belirlemek amacıyla ve tüm cephelerde süreklilik arz edecek şekilde düzenlenir ve parsel içindeki mimari kitle düzenlemelerinin bu mesafeleri aşmadan serbestçe tasarlanması esastır.

Mavi bahçe, Ege Park ve Koçtaş gibi ticari işletme fonksiyonuna sahip olan taşınmazlarda inceleme yapıldığında; parsellerin çekme mesafelerinin yoldan 10-15 metre, diğer parsel cephelerinden ise 3 veya 5 metre olarak belirlendiği görülmektedir.



Taşınmaz Çevresi Yapı Yaklaşma Mesafeleri

Dava konusu edilen 26024 ada 1 parselin 500 metre ile 750 metre mesafeleri içerisinde yer alan ve aynı fonksiyon ve yapılaşma koşullarına sahip parsellerden farklı olarak kuzeyde 150 metre gibi bir yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesinin bilimsel, teknik bir gerekçesi bulunmamakta olup; sadece bu parselin üzerinde ilk plan yapılır iken Carrefour'a ait hipermarket binasının bulunması; söz konusu taşınmazdaki yapı yaklaşma mesafesinin aşağıda yer alan görsele bakıldığında net olarak anlaşılacaktır.



Mevcut binanın yıkılarak yeni bir ticari merkez oluşturduğu dikkate alınmadan aynı yapı yaklaşma mesafesi korunmuştur. Oysa ki diğer Mavibahçe, Ege Park, Koçtaş ve Vatan Bilgisayarın bulunduğu taşınmazlardaki ticari işletmelerin, bulunduğu parsellerde yapılan ilk inşaatlar olduğu görülecektir.

Planlama İlkeleri; Genellik İlkesi, Geniş Kapsamlılık İlkesi, Uzun Süreli Olma İlkesi, Nesnellik İlkesi, Açıklık (Saydamlık) İlkesi olarak tanımlanmaktadır. Genellik ve Eşitlik İlkeleri planlarda birlikte ele alınmakta olup; Anayasa'nın 35. Maddesi kapsamında tariflenen ve güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile birlikte değerlendirilmektedir.

Aynı konumda, aynı topografik özelliklere sahip arazilerde, aynı mahalle ve aynı etkileşim alanındaki kullanımlarda belirlenen benzer fonksiyonlara plan yolu ile atanan inşaat hakkı, çekme mesafesi, bina yüksekliği gibi yapılaşmayı belirleyen unsurlarında eşitlik ilkesini içermesi anlamını ve gereğini taşımaktadır.

Zira imar planları; arazi parçalarının değerlerini doğrudan etkileyen, hukuksal niteliği olan, mülkiyetin kullanımını doğrudan etkileyen genel düzenleyici işlem niteliğinde olan belgelerdir.

Dolayısıyla imar yolu ile yaratılan bir eşitsizlikle mülkiyet hakkının kullanımı tasarrufunu kısıtlayan nitelik oluşturmaları demektir.

Anayasa Mahkemesi imar yolu ile mülkiyet hakkının tasarrufunun engellenmemesini 35 inci maddesi kapsamında **“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir...”** hükmü ile tanımlamakta olup Anayasanın bu maddesi, mülkiyet hakkını Anayasal bir kurum olarak düzenlemekte ve Anayasal güvenceye bağlamaktadır. Nitekim mahkeme kararında da **“taşınmazın özel mülkiyette bulunduğu, kamu kullanımına açık sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanım kararının tanımlanmadığı, taşınmazın kuzey cephesinde, uygulama imar planı paftası üzerinde 150 metre olarak çekme mesafesinin gösterilmesini zorunlu kılan ve hukuken kabul edilebilir bir gerekçe olarak kabul edilemeyeceği”** hususları açıkça ifade edilmiştir.

26024 ada 1 parsel özelinde de; imar parselinin kuzeyinde yer alan yapı yaklaşma mesafesinin yaklaşık olarak 140-150 metre belirlenmesi, birebir aynı fonksiyona sahip olan Mavibahçe AVM’nin yoldan 10 metre ve yan bahçe ve yollardan 3 ve 5 metre olarak belirlenmesi, Ege Park AVM, Koçtaş Yapı Market ve Vatan Bilgisayar gibi diğer ticari fonksiyonlarda da yoldan 10 metre ve yan bahçe ve yollardan 3 ve 5 metre olarak belirlenerek yapılaşma imkanı tanınması planlamanın Eşitlik İlkesine açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Aynı zamanda söz konusu taşınmazın ticari bir işletme olarak kullanımının dinamik ve değişken bir yapı gösterdiği dikkate alınmalıdır. AVM gibi büyük ölçekli ticari işletmeler, işleyişleri gereği zaman içinde çeşitli tadilatlar yapabilir, farklı işlevler kazanabilir ve el değiştirebilir. Bu durum, imar planı ile belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olduğu sürece hukuken ve teknik olarak mümkündür. Zira yapılaşmaya esas olan Emsal (KAKS) ve TAKS gibi temel koşullar, imar planı ile belirlenmiş olup, bu değerler yönetmelik çerçevesinde kesin nitelik taşımaktadır.

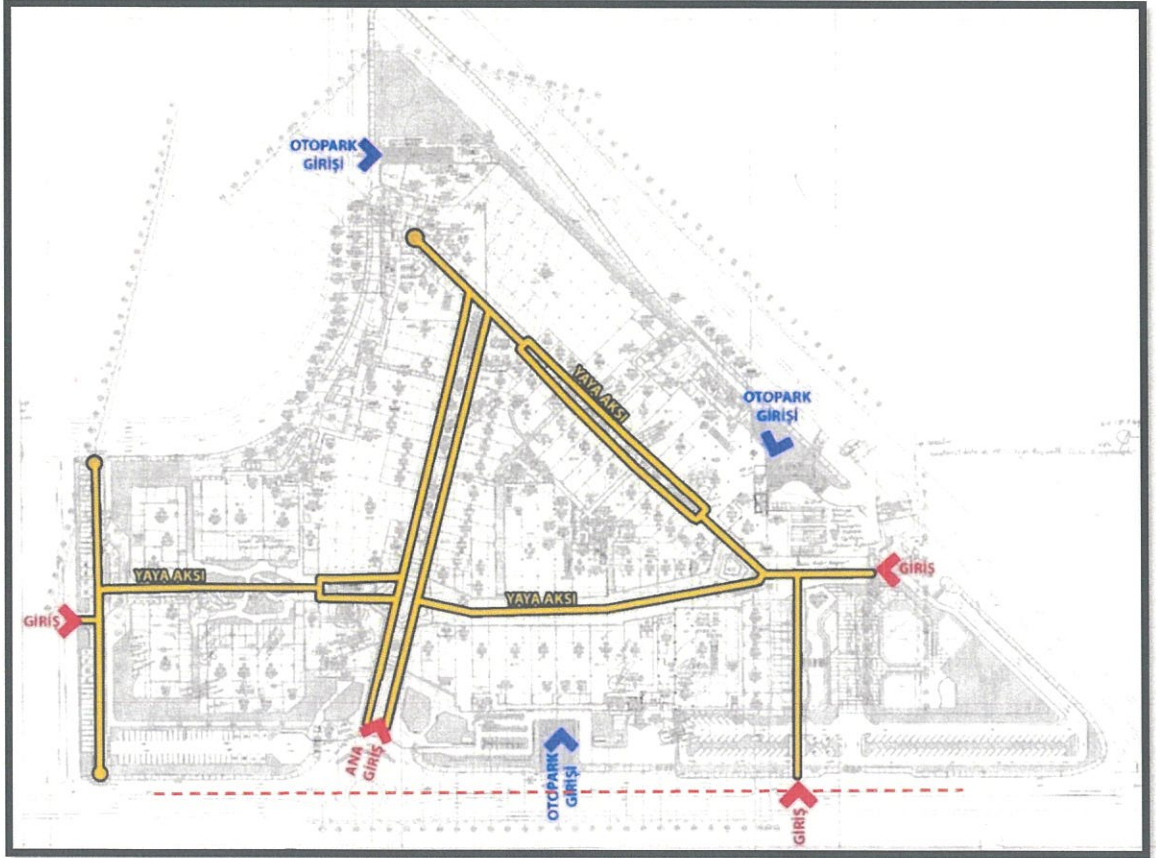
Çekme mesafeleri ise yalnızca yapı yaklaşma sınırlarını belirleyen düzenlemeler olup, TAKS veya Emsal gibi yapılaşma hakkını doğrudan tanımlayan bir ölçüt değildir.

Çekme mesafeleri; imar planı ve ilgili yönetmeliklerin öngördüğü mekânsal düzenlemeler doğrultusunda belirlenen sabit yapılaşma koşullarıdır. Bir taşınmaza ilişkin çekme mesafeleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat kapsamında imar planı kararı ile belirlenir.

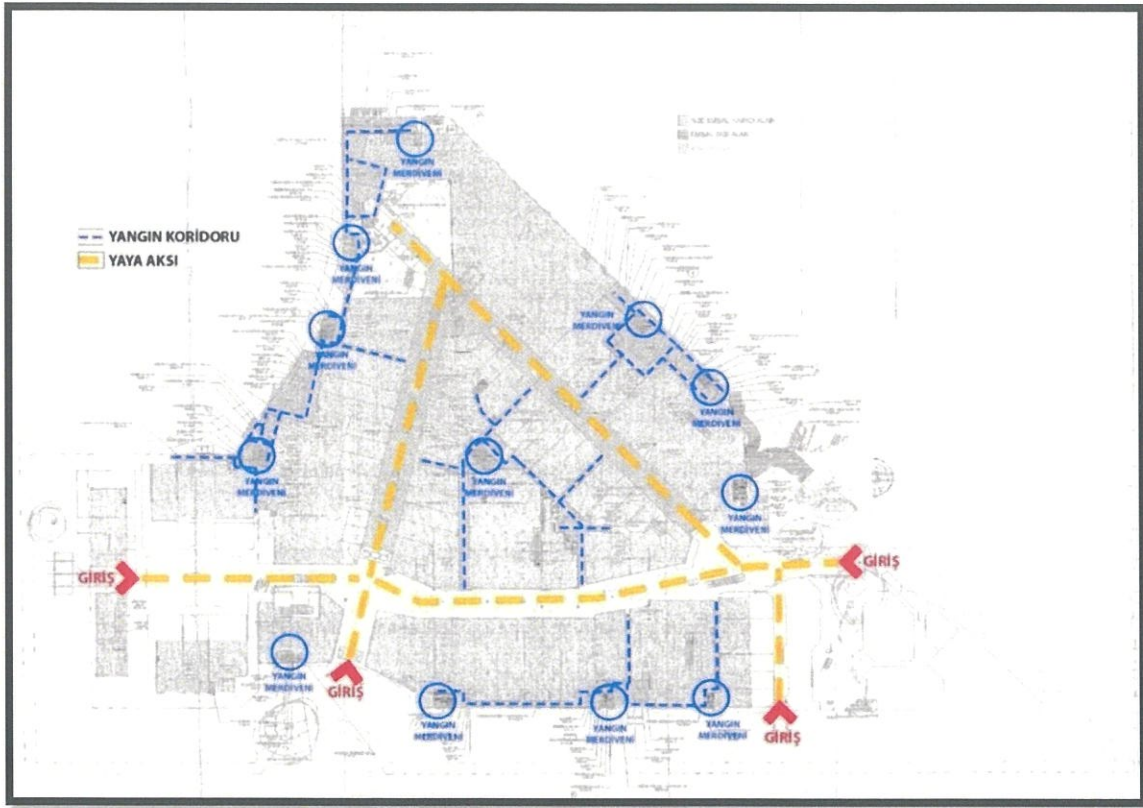
Yaya dolaşımı ise çekme mesafeleriyle değil, kamusal alan organizasyonu, kentsel tasarım kararları ve mimari proje çözümleri ile sağlanır. *Parselin kuzeyindeki çekme mesafesinin değiştirilmesi, parselde yaya dolaşımına uygun açıklıkları korumakta ve yaya dolaşımı açısından değişiklik içermemektedir.* Mimari proje kapsamında; sürekliliği sağlanan yaya aksları, açık alan düzenlemeleri ve kent estetiği ile uyumlu bir dolaşım sistemi kurgulanmış olup, yaya hareketliliğinin sürekliliği parsel içindeki mimari tasarım sürecinde dikkate alındığı görülmektedir.

Mimari proje ve vaziyet planı incelendiğinde;

Taşınmazla ilgili uygulamada yaya ve taşıt trafiğinin (dolaşımının) ve güvenliğinin ayırtırmalarında yeterliliğin ve etkinliğin sağlanmış olduğu görülmektedir.



Yaya Dolaşımı -1



Yaya Dolaşımı -2

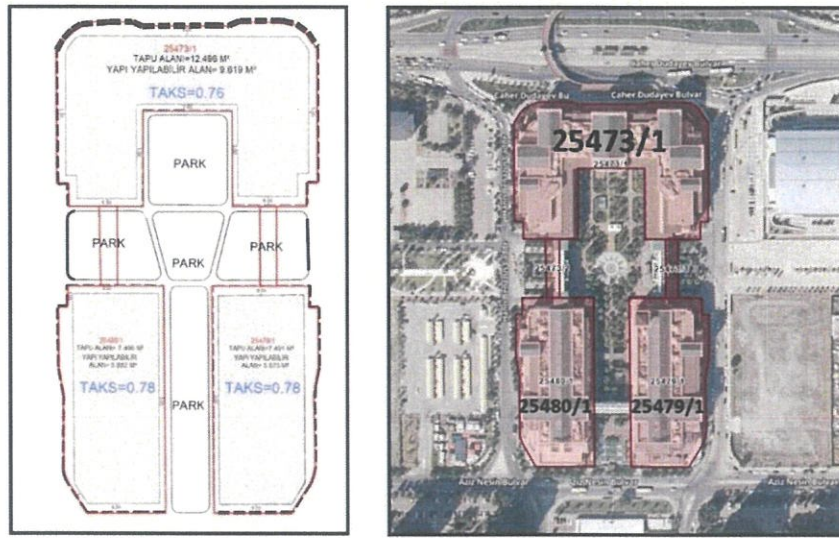
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Madde 5 kapsamında;

"6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." Denilmekte olup plan değişikliğindeki şekli ile kuzeydeki çekme mesafesi düzeltildiğinde de TAKS:0,60 taban kullanımını geçmeyecektir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükmü, ayrık veya blok nizam yapılaşma koşullarına tabi parsellerde, uygulama imar planında TAKS açıkça belirtilmemişse %40'ı geçemeyeceğini, ancak çekme mesafeleri belirlenmiş ve KAKS verilmişse bu oranın %60'a kadar çıkabileceğini tariflemektedir. Burada **belirtilen oranlar zorunlu kullanım oranları değil, azami sınırları ifade etmektedir**. Bu nedenle, %40 veya %60 değerlerinin tamamının kullanılması zorunluluğu bulunmayıp, proje tasarımına ve yapılaşma kararlarına bağlı olarak daha düşük oranlarda da kullanım mümkündür.

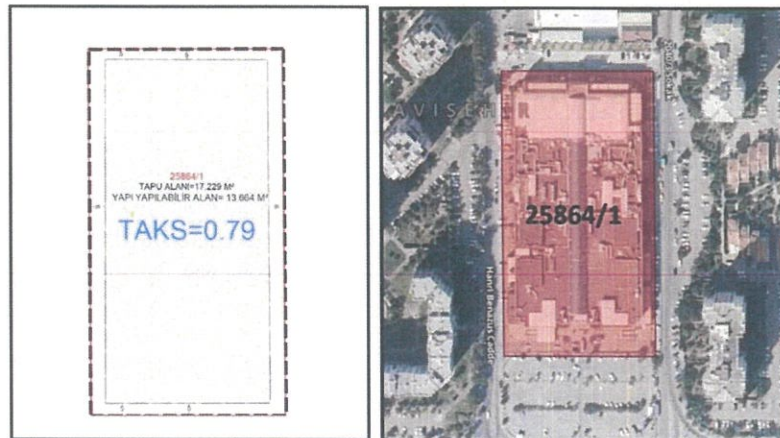
TAKS hesaplaması; çekme mesafesi dışında kalan tüm alanda yapılaşabileceği sonucunu doğurmaz. Nitekim, aynı kullanım ve yapılaşma koşullarına sahip çevre parsellerde yapılan analizler, çekme mesafesi dışında kalan alanın %79 gibi yüksek bir oranda olmasına rağmen, toplam inşaat alanının yönetmelik sınırlarını aşmadan, zeminde %60'lık bir kullanım ile şekillendiğini göstermektedir.

Mavibahçe AVM için bir analiz yapılmış olup; çekme mesafesi dışında kalan alan oranının %79 olduğu ancak yapılaşmanın mevcut imar planı yapılaşma koşulları doğrultusunda projesine uygun şekilde yapıldığı görülmektedir.



Mavibahçe AVM – TAKS Analizi

Aynı şekilde Ege Park AVM'nin yer aldığı taşınmazın çekme mesafesi dışında kalan yapılaşabilir alan oranı %79 olup; zeminde %79 oranında yapılaştığı anlamı taşımamaktadır.

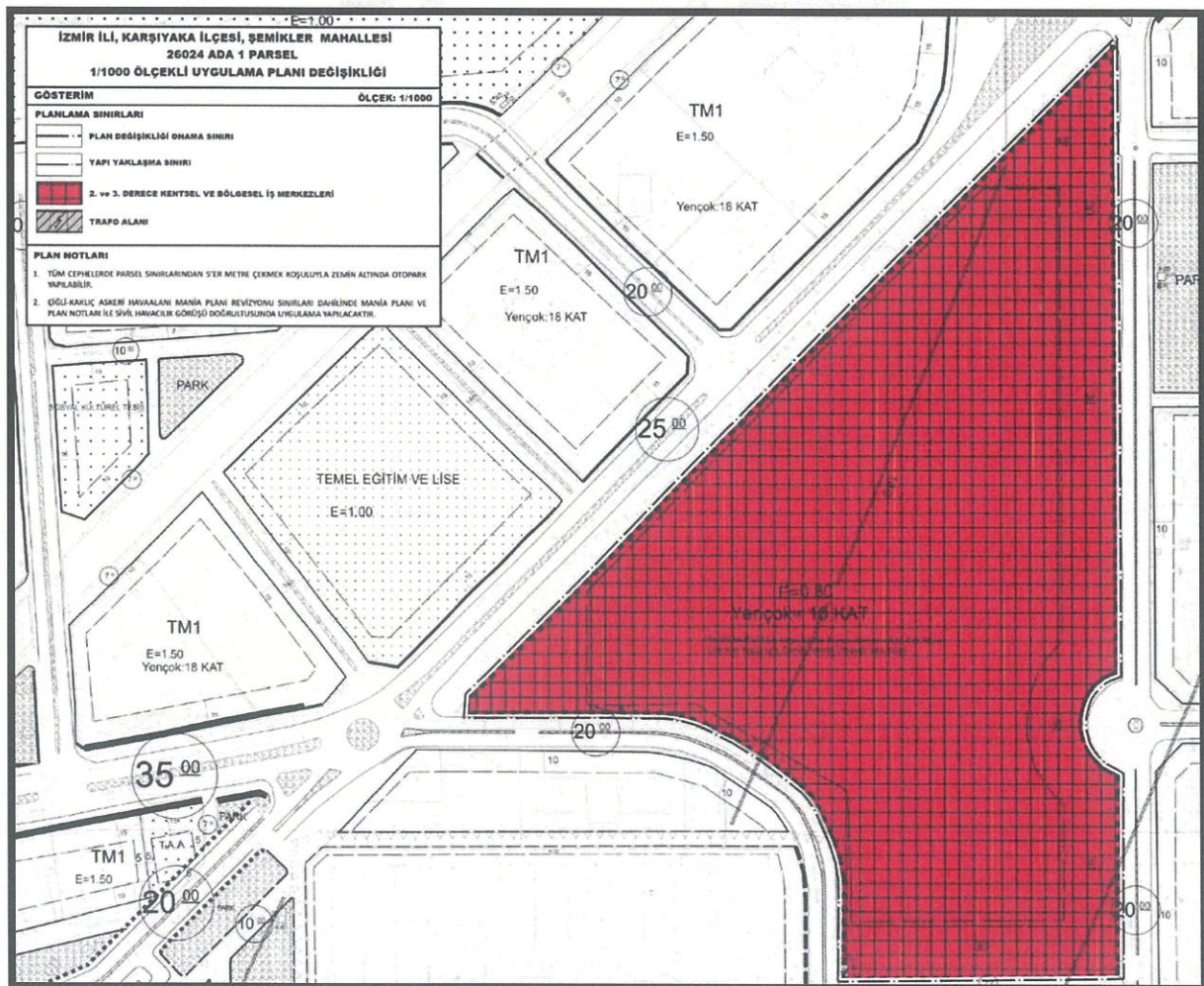


Egepark AVM – TAKS Analizi

Anayasa'nın 138. Maddesinin son fıkrasında, "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." hükmü yer almaktadır. 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesinin 1. fıkrasında, "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz gün geçemez." hükmüne yer verilmiştir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; içerik, kapsam ve talep yönünden herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, yargı kararı doğrultusunda yeniden hazırlanarak sunulmaktadır.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan değişikliği ile; Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26024 ada 1 parselde;

- “Emsal”, “Kat Yüksekliği”, “Kullanım Kararı” gibi temel plan kararları korunmuş,
- 2 ve 3. Derece Kentsel Bölgesel İş Merkezleri (Mavibahçe AVM, eski Ege Park AVM) başta olmak üzere, konut siteleri ve donatı kullanımlarında verilen yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, kuzey cephesinde yapı yaklaşma mesafesi planlamanın eşitlik ilkesi ve süreklilik ilkesi çerçevesinde 48 metre olarak belirlenmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. TÜM CEPHELERDE PARSEL SINIRLARINDAN 5’ER METRE ÇEKMEK KOŞULUYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR.
2. ÇİĞLİ-KAKLIÇ ASKERİ HAVAALANI MANİA PLANI REVİZYONU SINIRLARI DAHİLİNDE MANİA PLANI VE PLAN NOTLARI İLE SİVİL HAVACILIK GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.


Bülent İktug
Y.Şehir Plancısı
İHA 1 Pilotu
Meral Celep Planlama & Danışmanlık
Kazımdirik Mah. 296 Sk No:8
Folkart Time Kat:9
Ofis: 906 BORNova-İZMİR
Hasan Tahsin V.D. No:2050125683

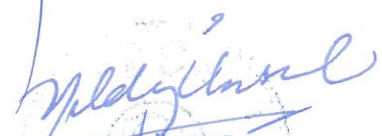

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Kızı Soka. No:14
Tel: 0538 857 09 37 / Marufede/İZMİR
Balçova V.D. 235 872 13304

7. EKLER:

- 1- İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesi’nin E:2025/1368, K:2026/95 sayılı kararı

İzmir Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje
Müdürlüğü 01.05.2026 Tarih ve 83
Sayılı Meclis Kararı Ektir.
Savaş DÜŞÖRMEK
Plan ve Proje Müdürü


F. Ayşem ÖZZAMBAK
Yardımcısı
Başkan Yardımcısı


B. Yıldız ÜNSAL
Karşıyaka Belediye Başkanı

T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

İSTİNAF BAŞVURUSUNDA BULUNAN :

(DAVACI) : ALTUNİZADE GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT
TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

VEKİLİ : AV. OYA GÜR PEKGÖZ
UETS[16332-33179-77709]

KARŞI TARAF (DAVALI) : KARŞIYAKA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. HÜSEYİN EKİN DURMUŞ
UETS [35637-77360-95643]

İSTEMİN ÖZETİ : İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi (Şemikler), 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin UİP-351021462 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılması istemiyle yapılan başvurunun reddine dair Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 07.05.2024 tarih ve 72458193/45 sayılı işleminin iptali istemiyle açılan **davada**; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun dosyada bulunan bilgi ve belgelerle birlikte incelenmesi sonucunda, dava konusu alana ait yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parselin bulunduğu yerde "yapı yaklaşma mesafe"lerinin plan paftası üzerinde gösterildiği, parselin kuzey kısmında "yapı yaklaşma mesafesi"nin yaklaşık 30 yıldır aynı şekilde olduğu, parselde yapılaşmanın tamamlandığı ve bu kuzey cephedeki yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesi için şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açılarından meşru sayılabilecek bir gerekçe bulunmadığı, dava konusu parselde yapılmış olan alışveriş merkezinin mimari bir üslubu ve bütünlüğü olan bir yapı olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "yapı yaklaşma sınırı"nın değiştirilmesi alandaki boşluk/doluluk dengesinin bozulması ve daha fazla alanın yapılaşmaya konu olması ile sonuçlanacağı, davacı tarafından Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılmasına dair teklifin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesiyle davanın **reddine** karar veren İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 09/07/2025 günlü, E:2024/981,K:2025/955 sayılı kararının; **davacı tarafından**; uygulama imar planında parsel çevresinde çekme mesafesinin belirtilmesine dair değişiklik teklifinin emsal değişikliğini içermediği, toplam yapı alanında değişiklik öngörülmediği, çevredeki diğer parsellerde yapı yaklaşma mesafesi 5 ve 10 metre olarak öngörülmesine rağmen, dava konusu parselin kuzey cephesinde 150 metre olarak belirlenmesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğu ileri sürülerek kaldırılması ve işin esası hakkında yeniden karar verilmesi istenilmektedir.

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

TÜRK MİLLETİ ADINA

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



T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

İstinaf başvurusu dosyada bulunan bilgi ve belgelere dayanılarak karara bağlanacağından, ayrıca **duruşma yapılmasına gerek görülmedi.**

Dava, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Yalı Mahallesi (Şemikler), 26024 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin UİP-351021462 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılarak, parselin kuzey cephesinde **150 metre olarak gösterilmiş olan yapı yaklaşma sınırının 48 metre olacak şekilde** yeniden düzenlenmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine dair Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 07.05.2024 tarih ve 72458193/45 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde nazım imar 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, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, **uygulama imar planı ise;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinin (k) bendinde, uygulama imar planı, "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, **yapı yaklaşma mesafesi,** ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi **yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları,** uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin "Nazım imar planı" başlıklı 23. maddesinin 1. fıkrasında, nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararların uygulama imar planlarında belirleneceği belirtildikten sonra, **"Uygulama imar planı" başlıklı 24. maddesinin 9. fıkrasında,** nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılmasının esas olduğu öngörülmüş, Yönetmeliğinin **"Uygulama imar planı" başlıklı 24. maddesinin 4. fıkrasında** ise, uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi gerektiği kuralına yer verilmiştir.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 23.maddesinde; Bahçe mesafeleri başlıklı 23.maddesinde;**



T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

"(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.... g) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir...." hükmüne yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi sınırları içerisinde; 87.727,47 m2 büyüklükte ve "5 katlı betonarme alışveriş merkezi ve arsası" vasıflı ve hali hazırda üzerinde "Hilltown" adlı alışveriş merkezi bulunan **26024 ada 1 parsel** sayılı taşınmaza ilişkin olarak, davacı tarafından 22.04.2024 tarihli dilekçe ile Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na başvuruda bulunduğu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında işaretlenmiş olan, taşınmazın kuzey cephesindeki yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesinin istenildiği, anılan talebin 07.05.2024 tarih ve 45 sayılı Karşıyaka Belediye Meclisi kararı ile reddedilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

İdare Mahkemesince mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen **bilirkişi raporunda özetle**; "*Dava konusu alana ilişkin olarak dava konusu işlem tarihinde yürürlükte bulunan, 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 kararları, söz konusu planlara ait uygulama hükümleri ile birlikte değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parsel için öngörülmüş olan "2. ve 3. Derece Kentsel Bölgesel İş Merkezleri" plan kararının üst ölçekli planlara aykırı olmadığı; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin özünü ise parselin kuzeyinde öngörülmüş olan yapı yaklaşma mesafesinin değiştirilmesi olduğu; imar mevzuatı ve planlama esasları kapsamında, "yapı yaklaşma mesafesi" uygulama imar planının konusu olan bir yapılaşma koşulu olduğu; alana ilişkin yürürlükte bulunan 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 kararlarında da "yapı yaklaşma mesafesi" hususunda alt ölçekli uygulama imar planı için bağlayıcı bir hüküm bulunmadığı; bu tespitler ışığında, dava konusu parsel ile ilişkin **uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin üst ölçekli plan kararlarına aykırı olmadığı, tespitinde bulunmuş, ancak: "Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulama imar planında plan paftasında ve/veya plan notlarında ifade edilmesinin beklendiği; dava konusu alana ait yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parselin bulunduğu alanda "yapı yaklaşma mesafelerinin plan paftası üzerinde gösterilmiş olduğu; imar mevzuatındaki tanımı gereği bir alanda "plan değişikliği" yapılabilmesi için "kamu yararı" bulunması ve değişikliğin "teknik ve nesnel gerekçelere" dayanması gerekti, parselin de içerisinde bulunduğu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parselin kuzey kısmında "yapı yaklaşma mesafesi'nin yaklaşık 30 yıldır aynı şekilde belirlenmiş olduğu; dava konusu parselin, imar uygulaması görmüş imar parseli statüsünde***



T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

olduğu; parselde yapılaşmanın tamamlandığı; dava konusu parselin bulunduğu alana ilişkin olarak taşınmazın kuzey cephesindeki yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesi için şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açılarından meşru sayılabilecek bir gerekçe bulunmadığı; bu tespite bağlı olarak, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin imar mevzuatındaki tanıma uygun olmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile yapı yaklaşma mesafesinin yeniden belirlenmesi talep edilen alanda 2023 yılı başında mevcut olmayan bir yapı yapılmış olduğu; parsel içerisinde yapılmış olan bu yapının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "yapı yaklaşma sınırı" içerisine dahil edilerek yapının meşru hale getirilmesi gibi bir yaklaşımın şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı ile bağdaşmadığı; dava konusu parselde yapılmış olan alışveriş merkezinin mimari bir üslubu ve bütünlüğü olan bir yapı olduğu; yapıyı değerli ve cazip kılan hususlardan birisinin de alandaki açık alan-kapalı alan dengesinin başarılı biçimde kurulmuş olması olduğu; parselde yer alan alışveriş merkezinin, ICSC 2021 Global Tasarım ve Geliştirme Ödülleri'nde mimari tasarımı ile "Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülüne layık görüldüğü; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesi alandaki boşluk/doluluk dengesinin bozulması ve daha fazla alanın yapılaşmaya konu olması ile sonuçlanacağı tespit ve değerlendirmelerine bağlı olarak, davacı tarafından 18.05.2023 tarihli dilekçesi ile Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na sunulan 1/1000 ekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı; bu bağlamda söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişikliği teklifinin reddine ilişkin 03.07.2023 tarih ve 125 sayılı Karşıyaka Belediye Meclisi kararının da şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı " yönünde görüş ve kanaate varıldığı belirtilmiştir.

Bilirkişi raporunda yer alan teknik açıklamalar uyumsuzluğun çözümlenmesi için yeterli veri içerdiğinden ek bilirkişi raporu alınmasına ya da yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına gerek görülmemiş, bilirkişi raporu, dosyaya sunulan imar planı örnekleri, bölgeye ilişkin tapu parsel sorgulamadan elde edilen veriler ve dosyada mevcut diğer bilgi ve belgelerle birlikte incelenerek, hukuka uygunluk incelemesi Dairemizce yapılmıştır.

Uyumsuzlukta, davacı şirketin mülkiyetinde olan 87.727,47 m2 yüz ölçümlü 26024 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen kullanım kararı ve yapılaşma koşulları değişmeksizin, taşınmazın kuzey cephesinde 150 metre olarak gösterilmiş olan yapı yaklaşma sınırının 48 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifinin kullanım kararı değişikliği ile emsal değişikliğini içermediği, yapı ve nüfus yoğunluğunda artışa yol açacak bir vasfının bulunmadığı görülmektedir.

Esasen, çevresindeki diğer parsellerde yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve 10 metre olarak öngörülmüş olan bu alanda, yapı yaklaşma mesafesinin dava konusu parselin kuzey cephesinde 150 metre olarak belirlenmesinin eşitlik ilkesine aykırı olduğu, maliki bulundukları taşınmazın kuzey cephesi boyunca 150 metre derinliğindeki alanın uygulama imar planı paftasında çekme mesafesi içinde gösterilmesinin bu alandan tasarrufta bulunulmasını engellediği iddiası ile incelenmekte olan dava açıldığından hukuka uygunluk incelemesi bu iddia ve istem kapsamında yapılmıştır.

Uyumsuzluğa konu alanın planlama süreci incelendiğinde, parselin ilk olarak 21.12.1984



T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

tarihli 1/1000 ölçekli Bostanlı İmar Planı'nda kısmen "Blok Nizam,4 Katlı (BL-4)" ve "TAKS:0.40 , KAKS:1.60" yapılaşma koşullu konut alanında, kısmen "Otopark" ve kısmen de "Yol" kullanımlarında kaldığı, daha sonra 21.10.1997 tarihli Türkiye Emlak Bankası İzmir Denizbostanlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Emsal (E) :0.80, Yükseklik (H): Serbest" yapılaşma koşullu "Ticaret" kullanımı getirildiği, taşınmazın üzerinde geçmişte var olan **Carrefour Hiper Marketin kitle hattının imar planının yapı yaklaşma mesafeleri olarak imar planına işlendiği** ve bu işaretlemenin parselin cephe yönlerine göre, kuzeybatı-güneybatısında 5 metre, kuzeyinde 120 metre, güneyinde 30 metre, doğusunda 60 metre, batısında 50 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri olarak uygulamaya esas alındığı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 05.998 sayılı kararı ile "Emsal (E) :0.80, Yükseklik (H): Serbest" yapılaşma koşullu "2. ve 3. Derece Kentsel Bölgesel İş Merkezleri" kullanımına ayrılan taşınmazın Yapı Yaklaşma Mesafelerinin cephe yönlerine göre ölçülerinin; kuzeybatı-güneybatı 5 metre, kuzey 150 metre, güney 30 metre, doğu 30 metre, batı 60 metre olarak belirlendiği, ayrıca söz konusu plan değişikliği ile "kuzey cephesinde önerilen çekme mesafesi mevcut haliyle korunarak ve diğer cephelerinde de parsel sınırından 5'er metre çekmek koşuluyla zemin altında otopark yapılabilir" planı notu getirildiği; taşınmaz maliki davacı tarafından 22.04.2024 tarihli dilekçe ile kullanım ve yapılaşma koşulları değişmeksizin, taşınmazın Kuzey cephesindeki 150 m olarak belirlenen çekme mesafesinin 48 metreye düşürülmesi yönünde yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği isteminin, dava konusu Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 07.05.2024 tarih ve 45 sayılı kararı ile *"alanın yoğun olarak kullanılan ticaret bölgesi olması nedeniyle yaya dolaşımına uygun açıklıklar bırakacak şekilde çekme mesafelerinin belirlendiği ve korunması gerektiği ayrıca, mevcut alanının belirtilen TAKS değerlerini sağladığı ve plan ilkeleri ile mevcut açık alanların korunması gerektiği"* gerekçesi ile reddedildiği anlaşılmaktadır.

Mevcut durumda, taşınmaz üzerinde geçmişte var olan Carrefour Hiper Marketin kitle hattının yapı yaklaşma mesafelerine esas alınması suretiyle taşınmazın çekme mesafeleri belirlenmiş ise de, taşınmaz üzerinde mevcut eski binanın kitle hattının imar planına çekme mesafesi olarak aktarılmasının taşınmaz çevresinde imar mevzuatında tanımlanmış olan çekme mesafeleri ile örtüşmeyen usulde ve (5 metre, 150 metre, 30 metre, 30 metre, 60 metre şeklinde) orantısız olarak büyük farklar içeren bir gösterim ile çekme mesafelerinin belirlenmesine neden olduğu ve ayrıca dosyaya sunulan pafta örneklerinin incelenmesinden, bu gösterimin, davaya konu bölgede aynı konumsal özelliklere sahip parsellere getirilen çekme mesafeleri yönünden (ticaret fonksiyonuna sahip aynı alanda bulunan Mavibahçe, Ege Park ve Koçtaş gibi) planlamada eşitlik ilkesine aykırı durumlara yol açtığı görülmektedir.

Her ne kadar, *"alanın yoğun olarak kullanılan ticaret bölgesi olması nedeniyle yaya dolaşımına uygun açıklıklar bırakılması gerektiğinden bahisle"* davacının istemi reddedilmiş ve bilirkişi raporunda da *"yapı yaklaşma sınırının değiştirilmesi alandaki boşluk/doluluk dengesinin bozulması ve daha fazla alanın yapılaşmaya konu olması ile sonuçlanacağı"* yolunda görüş açıklamasında bulunulmuş ise de; taşınmazın özel mülkiyette bulunduğu, kamu kullanımına açık sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanım kararının tanımlanmadığı ve esasen bölgede ulaşım sisteminin kullanım kararları çerçevesinde kullanıcı yoğunluğunun gözönünde bulundurulması suretiyle kurgulanmasının planlama ilkelerinin gereği olduğu, yaya dolaşımına uygun açık alanlar bırakılması gereğinin imar planı kararları ile ve bu kullanıma özgülenmiş alanlar oluşturulması suretiyle çözümlenmesinin planlama ilkelerinin gereği olduğu



T.C.
İZMİR
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
ÜÇÜNCÜ İDARİ DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2025/1368
KARAR NO : 2026/95

hususları gözönünde bulundurulduğunda ve davacı tarafından, yürürlükteki imar planı ile belirlenen yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin, sadece parselin kuzeyindeki çekme mesafesinin değiştirilmesi isteminde bulunulduğundan, belirtilen bu savunma ve görüş açıklamasının, özel mülkiyette bulunan ve kullanım kararı 2. ve 3. Derece Kentsel Bölgesel İş Merkezleri olarak belirlenen taşınmazın kuzey cephesinde, uygulama imar planı paftası üzerinde 150 metre olarak çekme mesafesinin gösterilmesini zorunlu kılan ve hukuken kabul edilebilir bir gerekçe olarak kabul edilemeyeceği sonucuna varılmıştır.

Bu itibarla, mevzuata ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı usulde tesis edilen dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi gerekirken, davanın reddi yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, **istinaf başvurusunun kabulüne**, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 09/07/2025 günlü, E:2024/981,K:2025/955 sayılı kararın **kaldırılmasına**, **dava konusu işlemin iptaline**, aşağıda dökümü yapılan dava ve istinaf yargılama giderleri ile işbu kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 30.000-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine, artan posta ücretinin talep edilmesi durumunda derhal, talep edilmemesi halinde ise kararın kesinleşmesinden sonra mahkemesince başvurana iadesine, 2577 sayılı Yasanın 45. maddesinin 6. fıkrası kapsamında bulunmayan karara karşı tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a **temyiz yolu açık** olmak üzere 16/01/2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
LEYLA KODAKOĞLU	YELİZ ÜNAL SARI	ŞERİFE AKIN
32655	138950	194980

DAVA YARGILAMA GİDERLERİ		:
Başvurma Harcı	:	427,60 TL
Karar Harcı	:	427,60 TL
Vekalet Harcı	:	60,80 TL
Keşif Harcı	:	3.030,00 TL
Yol Ücreti	:	1.500,00 TL
Bilirkişi Gideri	:	13.500,00 TL
Posta Gideri	:	206,40 TL
TOPLAM	:	19.152,40 TL

İSTİNAF YARGILAMA GİDERLERİ:	
İstinaf Harcı	: 1.683,10-TL
Posta Gideri	: 90,00-TL
TOPLAM	: 1.773,10-TL

