



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 13107 ada 6 parselin Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2015/385 Esas ve 2017/17 sayılı kararı gereğince parselin 2000 m ² 'lik kısmının "Ticaret Alanından" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Güzeloba Mahallesi 13107 ada 6 parselin Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2015/385 Esas ve 2017/17 sayılı kararı gereğince parselin 2000 m ² 'lik kısmının "Ticaret Alanından" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ADA/PARSEL NO:13107 / 6
PAFTA NO:18 N, 19 N

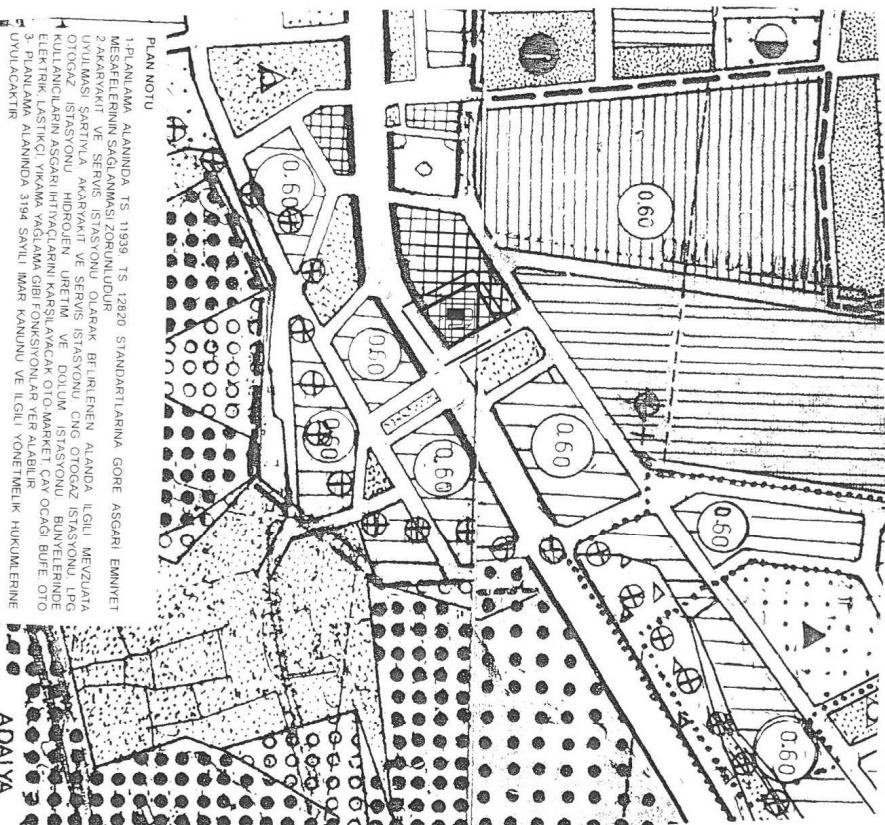
MEVCUT PLAN



PARSELİN 2000 M² LİK KISIMININ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK KULLANILMAK İSTENMESİ, 04.01.2017 TARİH VE 2017/17 KARAR NUMARALI ANTALYA 2.İDARE MAHKEMESİ KARARININ YERİNE GETİRİLMESİ AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



PLAN NOTU

1. PLANLAMA ALANINDA TS 11939 TS 12820 STANDARTLARINA GÖRE ASGARİ EMNİYET MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BİRLİŞTİRİLEN ALANDA İLGİLİ MEZULİYAT ŞARTININ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ÇİNG OTOGAZ İSTASYONU LPG KULLANILANLARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTOMARKET ÇAY OCAĞI BUFE OTD ELEKTRİK LASTİÇİ YIKAMA
3. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



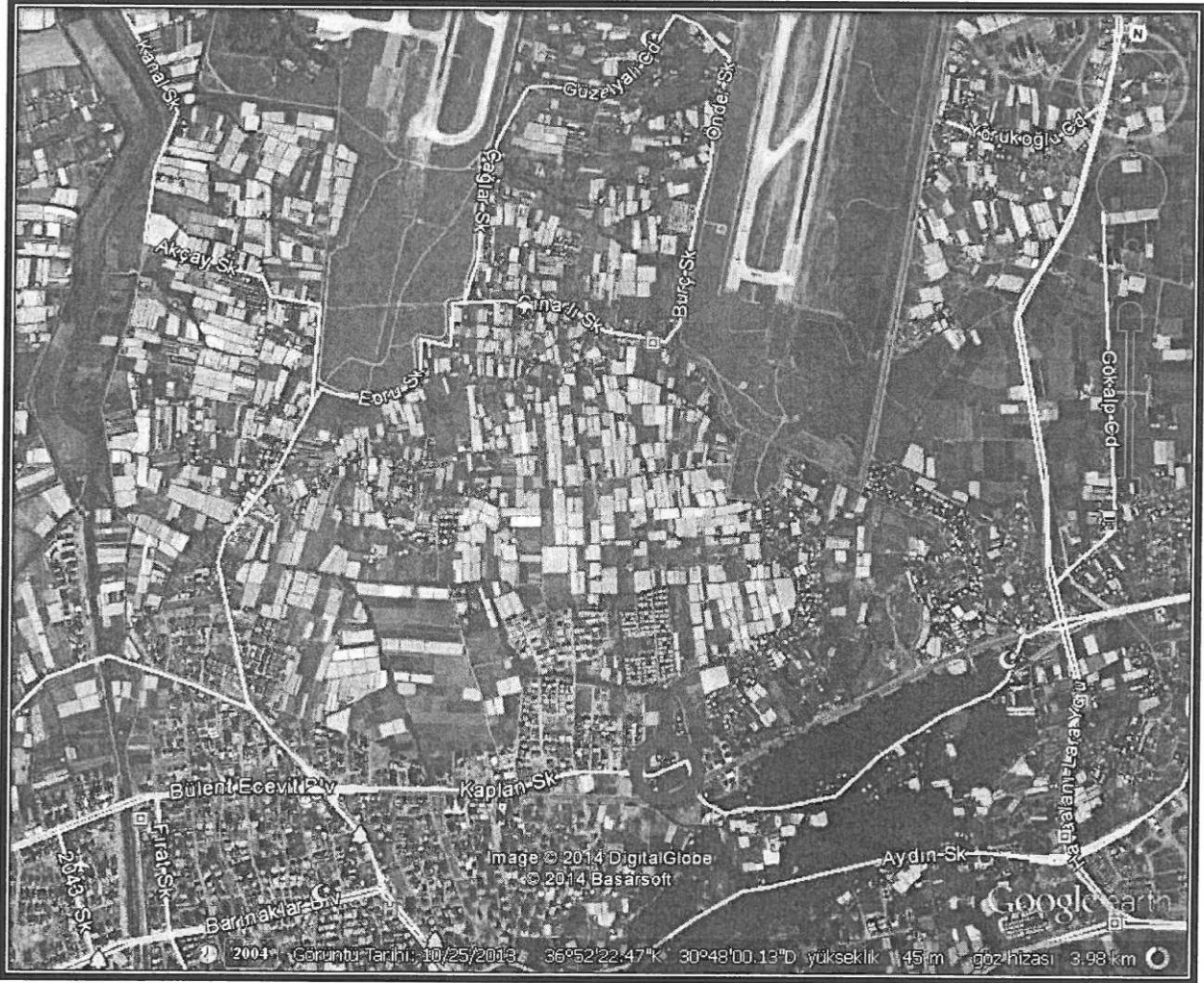
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

**ANTALYA-MURATPAŞA-GÜZELOBA
13107 ADA 6 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi , Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli 18 N, 19 N Nazım İmar Plan Paftalarına giren 13107 ada 6 numaralı parselde Nazım İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde, Muratpaşa belediyesinin yaklaşık 4 km kuzeydoğusunda, Antalya Hava alanının 4,5 km güneyinde, Antalya il merkezinin yaklaşık 9 km güneydoğusunda bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan tadilatı hazırlanan 13107 Ada 6 Parsel Antalya Hava Alanının güneyinde, hava alanının batısını ve doğusunu bağlayan 30 m genişliğinde Rauf Denktaş Bulvarı üzerinde kalmaktadır. Parsel ve çevresi yapılaşma talebi yüksek ve gelişmekte olan bir bölgedir. Adanın cephe aldığı yol ana arter niteliğindedir ve binalarda ticari kullanım talepleri yüksektir. Parsel sahipleri parselin cephe aldığı yoldan dolayı parsellerinin 2000 m2 lik kısmını Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak kullanmak

istemektedirler. Bu sebeple Nazım İmar Plan Değişikliği için Antalya Büyükşehir Belediyesine müracaat edilmiş olup meclisin 13.06.2014 tarihli toplantısında 73. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. 22.08.2014 tarihinde İmar ve Bayındırlık Komisyonunda müracaat görüşülmüş olup **“Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, 18N-19N nolu imar paftalarında yer alan Güzeloba Mahallesi 13107 ada 6 parselin 2000 m2 lik kısmının Ticaret Alanından Akaryakıt ve LPG İstasyonuna dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, TS 11939 ve TS 12820 standartlarını sağlaması koşulu ile uygun olduğu görüşüne varılmıştır”** şeklinde oy birliği ile karar alınmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclise havalesi yapılmıştır. Komisyon kararı 12.12.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek, 664 sayılı meclis kararı ile gerekçe gösterilmeksizin ret edilmiştir. Meclis kararının bozulması amaçlı 2. İdare Mahkemesine 2017/385 esas numarası ile dava açılmış olup, 2. İdare mahkemesi 2017/17 sayı ile 04.01.2017 tarihinde **“.....Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m2 lik kısmının ticaret alanından akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinin iki istasyon arasındaki asgari mesafe koşulu, parsel cephesinin genişliği, kavşak mesafesi koşulu, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, İmar Kanunu, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar yönünden incelendiğinde, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olduğu sonuç ve kanaatine ulaşıldığından talebin reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin İPTALİNE.....**” şeklinde karar vererek ilgili meclis kararını bozmuştur.

Yukarıda sayılan gerekçelerden ötürü ve 2. İdare Mahkemesinin yerine getirilmesi amaçlı plan değişikliği hazırlanmıştır.

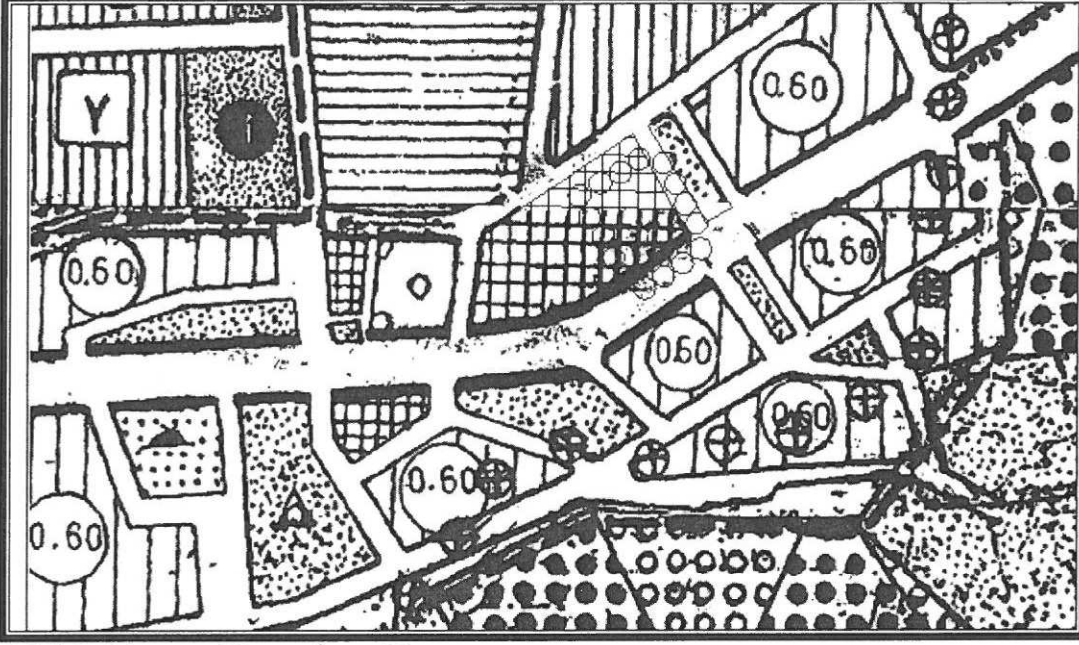
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan çalışması yapılan 13107 ada 6 parsel boş olup mülkiyeti vatandaş aittir. İmar uygulaması bulunmaktadır.



Şekil 2. Parselasyon Planı

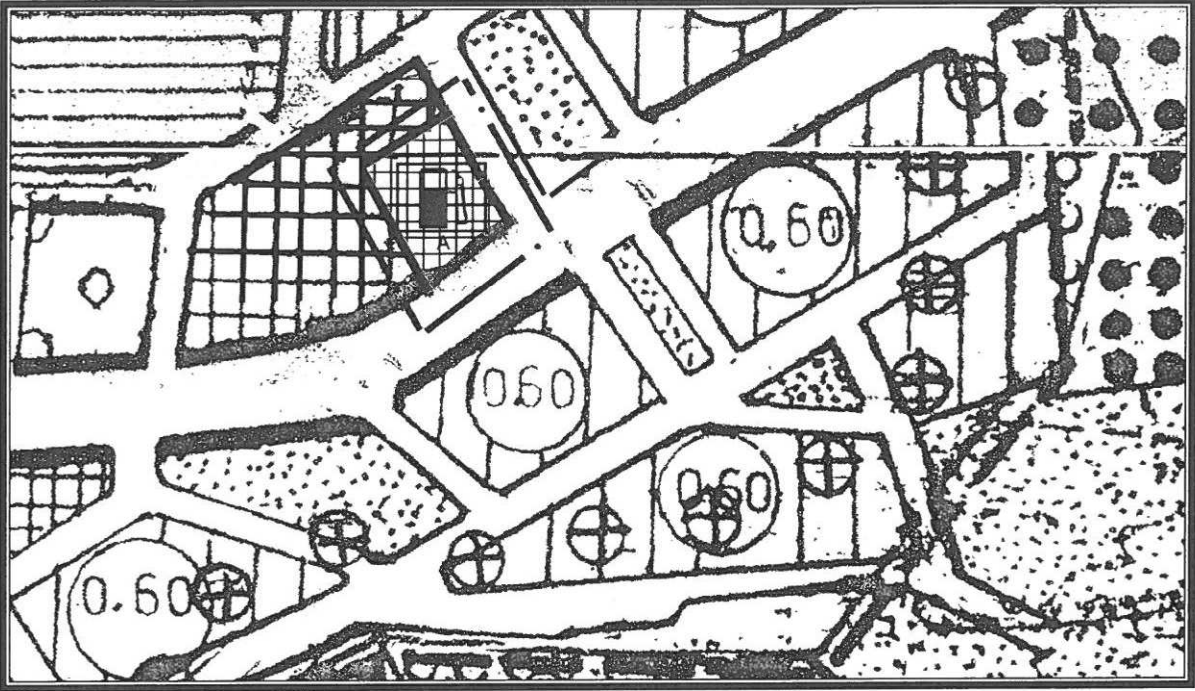
Plan çalışması yapılan 13107 Ada 3, 4, 5, 6 Parseller mülkiyeti aynı kişiye ait olup, adanın güneyinde Rauf Denktaş Bulvarı bulunmaktadır. 13107 Ada Nazım İmar Planında Kentsel-Bölgesel Tali İşler Merkezi Yol Boyu Ticaret Alanında kalmaktadır.



Şekil 3. Mevcut Nazım İmar Planı

4. PLANLAMA KARARLARI

13107 Ada 3, 4, 5, 6 parseller mülkiyeti tek bir kişiye aittir. Parsel sahibi adanın güneydoğu cephesinde 6 parsel içerisinde 2000 m² lik alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapmak istemektedir. Mahkeme kararına istinaden hazırlanan Nazım İmar Plan Değişikliğinde Kentsel-Bölgesel Tali İşler Merkezi Yol Boyu Ticaret alanında kalan 13107 Ada 6 Parselin 2000 m² lik kısmı plan değişikliği ile Akaryakıt ve Servis İstasyonuna dönüştürülmüştür. 1307 Ada 6 Parselde önerilen Akaryakıt ve Servis İstasyonu gerekli olan cephe ve mesafe şartlarını sağlamaktadır.



Şekil 4. Öneri Nazım İmar Planı

5. PLAN NOTLARI

5.1-PLANLAMA ALANINDA TS 11939, TS 12820 STANDARTLARINA GÖRE ASGARİ EMNİYET MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

5.2-AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANDA İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU, CNG OTOGAZ İSTASYONU, LPG OTOGAZ İSTASYONU, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONU, BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

5.3- PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/385

KARAR NO : 2017/17

DAVACI : İBRAHİM ÇETİN

VEKİLİ : AV. MUSTAFA DIRAZ

Kızılsaray Mahallesi Milli Egemenlik Caddesi 67.Sokak No:26
Çolaklı İşhanı Kat:1 Daire:4 Muratpaşa/ANTALYA

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. AHMET ODABAŞI

Kazım Özalp Caddesi Sarılar İşhanı Kat:5 Merkez/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m²'lik kısmının "ticaret alanından" akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinin reddine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.12.2014 tarih ve 664 sayılı kararının trafik akışının yoğun olduğu bölgede akaryakıt istasyonuna ihtiyaç bulunduğu ihtilafsız olduğu,istasyonun yapılmasına engel olacak hiç bir hukuki gerekçe bulunmadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : 13107 ada 6 parsel taşınmazın 2000 m² lik kısmının “ ticari alan”dan akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinin Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca TS11939 ve TS12820 standartlarına uygunluğunun sağlanmadığı ifade edilmesi gerekçesiyle reddedildiği,davaya konu işlemin imar mevzuatına, planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m²'lik kısmının "ticaret alanından" akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinin reddine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.12.2014 tarih ve 664 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde, nazım imar planı; varsa bölge veya 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 plan, 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.

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/385

KARAR NO : 2017/17

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 3'üncü maddesinde de, "nazım imar planı"; onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plan, "uygulama imar planı"; onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plan, "revizyon planı"; her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plan olarak tanımlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı ve imar planında ticari kullanım alanı kararlı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, 16.05.2014 tarihinde davalı idareye başvurularak parselin 2.000 m²'lik kısmının "akaryakıt ve LPG servis istasyonu" alanına dönüştürülmesi için nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu, plan değişikliği talebinin 13/06/2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği, teklifin komisyonca değerlendirilebilmesi için eksik olan belgelerin davacıya bildirildiği, davacı tarafından bu belgelerin tamamlanmasından sonra 22.08.2014 tarihinde komisyonca "13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m² lik kısmının ticaret alanından akaryakıt ve lpg alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin TS11939 ve TS12820 standartlarını sağlaması koşuluyla uygun olduğu görüşüne varıldığı" şeklinde komisyon raporu düzenlendiği , bunun üzerine Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 664 sayılı kararıyla teklifin reddedildiği, davacı tarafından bu kararın iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, davacı tarafından Antalya İli,Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m²'lik kısmının "ticaret alanı" olan kullanım kararının "akaryakıt ve LPG servis istasyonu" olarak değiştirilmesine dair 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talebinin reddine ilişkin davalı idare işleminin iptali istemiyle Mahkememizin E:2015/385 sayılı dosyasına kayden açılan davada yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen bilirkişi raporunda özetle,"Şehir içi yolların üzerindeki Akaryakıt ve LPG vb. ürün istasyonları arasında 1 km.lik mesafenin bulunması şartı parsele 1 km. mesafede her iki yönde de bir akaryakıt istasyonunun bulunmadığı anlaşıldığından uygun görünmektedir.TS11939 ve TS12820 standartlarına göre parselin konumunun plan aşamasında öncelikle incelenmesi gerekir. Parselin civarında herhangi bir hastane, okul, cami ve/veya parkın bulunması halinde arada en az 50m. mesafe bulunması gerekir. İmar planı üzerinde yapılan incelemede böyle bir kullanımın bulunmadığı görülmekte olup Belediyenin Ruhsat ve denetim komisyonunca da uygundur raporu verilmiştir. Her ne kadar meclis kararında standartlara uygun olmadığı belirtilmiş olsa da bu konuda hangi kullanıma mesafenin uymadığı belirtilmemiş sadece soyut bir genelleme yapılmıştır.İmar planları hazırlanırken planda akaryakıt istasyonu alanları genellikle en başında belirlenmesi tercih edilen bir yöntem değildir. Zira böyle özel bir kullanımın yatırımcının talebi doğrultusunda, ihtiyaç koşullarının değerlendirilmesi sonucu planda yer alması daha doğru bir karardır. Bu nedenle yatırımcının talebinin, gerekli koşulları

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/385

KARAR NO : 2017/17

sağlaması şartı ile plan tadilatı ile karşılanması yerindedir. Yukarıda belirtilmiş olan mevzuat hükümlerine göre değerlendirildiğinde ise plan tadilatı talebi ile yapılmak istenilen akaryakıt ve LPG istasyonunun uygun olduğu görülmektedir. Antalya ili Muratpaşa İlçesi, Güzeloba mah. 13107 ada 6 parsel taşınmazın 2000 m² lik kısmının "ticari alan"dan akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebinin mevzuat hükümlerine göre değerlendirildiğinde, plan tadilatı talebi ile yapılmak istenilen akaryakıt ve LPG istasyonunun uygun olduğu, kamu yararı açısından trafik akışının yoğun olduğu bir güzergah üzerinde yer alması sebebi ile yer seçiminin uygun ve yerinde olduğu, planlama prensipleri ve şehircilik ilkeleri açısından irdelendiğinde herhangi bir sakınca olmadığı" sonuç ve kanaatini belirtmiş olduğu görülmektedir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna yapılan itirazlar yerinde görülmemiş, bilirkişi raporu hükme esas alınabilecek mahiyette bulunmuştur.

Bu durumda, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi, 13107 ada 6 parsel sayılı taşınmazın 2000 m² lik kısmının ticaret alanından akaryakıt ve LPG istasyonu alanına dönüştürülmesine ilişkin yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin talebinin iki istasyon arasındaki asgari mesafe koşulu, parsel cephesinin genişliği, kavşak mesafesi koşulu, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, İmar Kanunu, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar yönünden incelendiğinde, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olduğu sonuç ve kanaatine ulaşıldığından talebin reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 2,009,80 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, fazladan alınmış bulunan keşif ve bilirkişi giderinin davacıya iadesine, artan posta ücretinin hükmün kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 04/01/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
CİHAN MEZKİT
37798

Üye
SABRİ BURÇİN ARSEVEN
118455

Üye
EMRE KAVAK
182276

YARGILAMA GİDERİ	:	
Başvurma Harcı	:	27,70 TL
Karar Harcı	:	27,70 TL
Keşif Harcı	:	206,30 TL
Keşif-Bil. Gideri	:	1,600,00 TL
Vekalet Harcı	:	4,10 TL
Posta Gideri	:	144,00 TL
TOPLAM	:	2,009,80 TL