



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.06.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	YARGI KARARI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Kırcami Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve plan notlarına ilişkin Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel malikince açılan dava ile ilgili Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/730 E. 2017/399 K. sayılı iptal kararı doğrultusunda, plan notlarında ve Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel ve çevresinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Kırcami Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve plan notlarına ilişkin Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel malikince açılan dava ile ilgili Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/730 E. 2017/399 K. sayılı iptal kararı doğrultusunda, plan notlarında ve Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel ve çevresinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı
Toplantıya Katılmadı.

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

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/730

KARAR NO : 2017/399

DAVACI : CARREFOURSA CARREFOUR SABANCI TİCARET
MERKEZİ A.Ş.

VEKİLİ : AV. MERTER ÖZAY
Kerim Bey Köşkü- Göztepe Mah. Tanzimat Sok. No: 63/1
Kadıköy/İSTANBUL

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BALADIYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. TULAY KÖKEN
Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşaviri Kazım Özalp
Cad.404.Sk.Sarılar İşh.No:1/15 K:5 Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : 08.12.2015 tarihli, 1091 ve 1092 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararları ile kabul edilen ve yapılan itirazlar üzerine 12.02.2016 tarihli, 208 ve 209 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararlarıyla kesinleşen Antalya-Muratpaşa-Kırcami Bölgesi'ni ilgilendiren 1/5000, 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mah.-12743 Ada-1 Parsel sayılı taşınmaza yönelik bölümünün ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının 2.2.3 ve 2.5.5 nolu plan hükümlerinin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinin 2.2 maddesinde düzenlenen ticaret alanı T1 bölümüne ilişkin 2.2.3 maddesinde minimum ifraz koşulunun 2.000 m.kare, maksimum 10.000 m.kare olarak belirlenmesinin, ana yola cepheli ticari yapılaşmaya müsaade edilen ön parselin 19.000 m.karelik alanda iki farklı yapılaşma sonucunu doğuracağı, plan hükümlerinin 2.5.5 maddesindeki ifraz koşulunun da dört farklı yapılaşma sonucunu doğuracağı ve bu durumun parsel bütünlüğünü bozacağı, imar planı ile taşınmazın içerisinde yol geçirilmesinin parsel bütünlüğünü bozacağı, aynı yoldaki diğer adalardaki gibi bir düzenleme yapılmasının eşitlik ilkesinin gereği olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak, davacının dava açma ehliyeti bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu plan hükümlerinin, plan bütünlüğü açısından değerlendirilerek alınmış ilkesel kararlar olduğu ve plan sınırları içerisindeki tüm parselleri kapsadığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile trafik akışında problem olmaması amacıyla Demokrasi kavşağına yakın bir noktada bağlantı sağlanmamasının hedeflendiği, bu sebeple planlama alanı içerisindeki ulaşım bağlantılarının kendi bünyesinde çözümlendiği, plan bütünü incelendiğinde, Gazi Bulvarından cephe alan parsellerin tamamında ticaret alanı kararı , arka parsellerde ise konut ve tercihli kullanım kararlarının yer aldığı, dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 4. İdare Mahkemesi'nce, dosyanın tekemmül ettiği görüldüğünden yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeyip, davalı idarenin usule ilişkin itirazları da yerinde görülmemeye işin gereği görüldü:

Dava, 08.12.2015 tarihli, 1091 ve 1092 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararları ile kabul edilen ve yapılan itirazlar üzerine 12.02.2016 tarihli, 208 ve 209 sayılı büyükşehir



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/730

KARAR NO : 2017/399

belediye meclisi kararlarıyla kesinleşen Antalya-Muratpaşa-Kırcami Bölgesi'ni ilgilendiren 1/5000, 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mah.-12743 Ada-1 Parsel sayılı taşınmaza yönelik bölümünün ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının 2.2.3 ve 2.5.5 nolu plan hükümlerinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmıştır. Anılan yasanın 8. maddesinde ise planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

İmar planı insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağı koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir. Ayrıca imar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan yada sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçim ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır.

Bakılan davada, dava konusu, 08.12.2015 tarihli, 1091 ve 1092 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararları ile kabul edilen ve yapılan itirazlar üzerine 12.02.2016 tarihli, 208 ve 209 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararlarıyla kesinleşen Antalya-Muratpaşa-Kırcami Bölgesi'ni ilgilendiren 1/5000, 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mah.-12743 Ada-1 Parsel sayılı taşınmaza yönelik bölümünün ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının 2.2.3 ve 2.5.5 nolu plan hükümlerinin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olup olmadığının saptanması amacıyla Mahkememizin 12.08.2016 tarihli kararı doğrultusunda 13.01.2017 tarihinde mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda Şehir Plancısı Mine TAK, Şehir Plancısı Müzeyyen Gülşen Can ve Harita Mühendisi Osman Örsmen tarafından düzenlenen ve Mahkememiz kaydına 17.02.2017 tarihinde giren bilirkişi raporunda özetle:

*"*1/5.000 ölçekli Kırcami Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planının plan hükümlerinin 2.2.3. ve 2.5.5.maddelerindeki maksimum ifraz koşulları ilgili hükmün planlama tekniği açısından uygun olmadığı,*

**Herhangi bir fiziki ve teknik zorunluluk olmadığı halde, dava konusu parselin bütünlüğünün bozulmasına ve iki farklı kullanım kararı verilerek iki parçaya ayrılmasına neden olan, Gazi ve Aspendos Bulvarına paralel olarak geçirilen yol güzergâhının uygun olmadığı,*

**Plan notlarında getirilen hükümlerin, imar planı üzerinde ifade edilemeyen bazı noktaların açıklayıcısı ve planın tamamlayıcısı olması gerekirken, dava konusu plan*



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/730

KARAR NO : 2017/399

notlarında getirilen hükümlerin ise planda önerilen kullanım kararlarından bir kısmının gerçekleşmesine ve yapılaşmasına olanak tanımayan hükümler olduğu, bu çelişkili durumun "Planlama Prensiplerine ve Şehircilik İlkelerine" uygun olmadığı, düşüncesiyle, 08.12.2015 tarihli, 1091 ve 1092 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla kabul edilen ve 12.02.2016 tarihli, 208 ve 209 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla kesinleşen Antalya-Muratpaşa-Kırcami Bölgesi'ni ilgilendiren 1/5.000, 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mah. 12743 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazına yönelik bölümü ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planının plan hükümlerinin 2.2.3. ve 2.2.4. ile 2.5.3 ve 2.5.5. maddeleri uygun olmadığı" görüşlerine yer verilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna taraflarca itiraz edilmiş olup, bilirkişi raporunda yapılan detaylı açıklamalar dikkate alındığında itiraz yerinde görülmemiş; anılan rapor hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bu durumda, bilirkişi raporunda belirtilen görüşler ve dosyada mevcut bulunan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu Antalya-Muratpaşa-Kırcami Bölgesi'ni ilgilendiren 1/5000, 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mah.-12743 Ada-1 Parsel sayılı taşınmaza yönelik bölümünün ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının 2.2.3 ve 2.5.5 nolu plan hükümlerinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 2.424,00 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990,00 TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, yürütmenin durdurulması hakkında karar verilmediğinden 48,10 TL YD harcının istemi halinde, artan keşif avansı ve posta giderinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere, 21/03/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

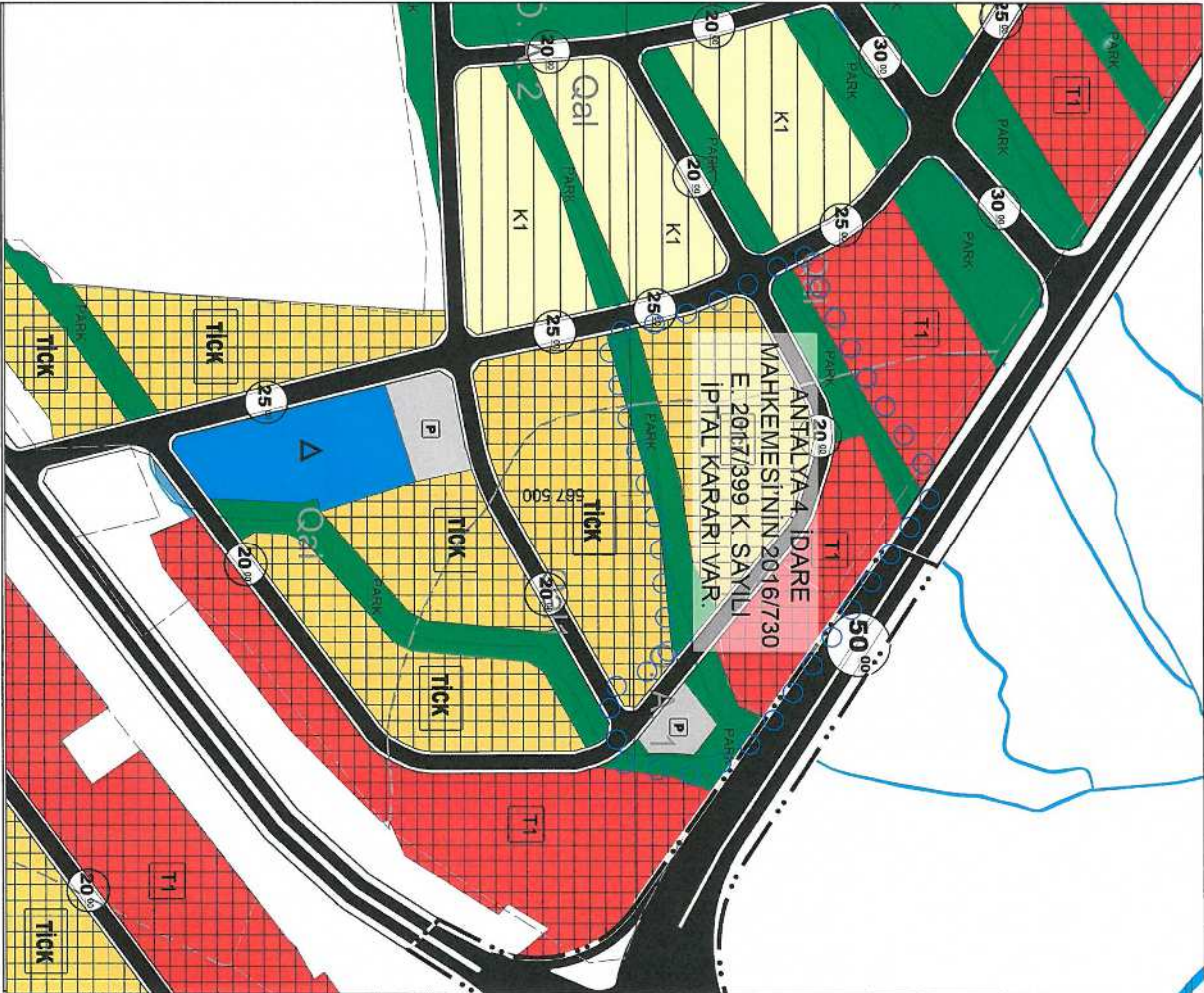
Başkan	Üye	Üye
SELÇUK TOPAL	EGEMEN SANCAKTAR	ADİL KOÇ
32745	MAY	165711
	37751	

YARGILAMA GİDERİ	:
Başvuru Harcı	: 29,20 TL
Karar Harcı	: 29,20 TL
Vekalet Harcı	: 4,30 TL
Keşif Harcı	: 206,30 TL
Keş. Blr. Gideri	: 2.025,00 TL
Posta Gideri	: 130,00 TL
TOPLAM	2.424,00 TL



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (MURATPAŞA) BELEDİYESİ
ADA/PARSEL NO: 12743 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ
PAFTA NO: 025b-06d, 025b-11a

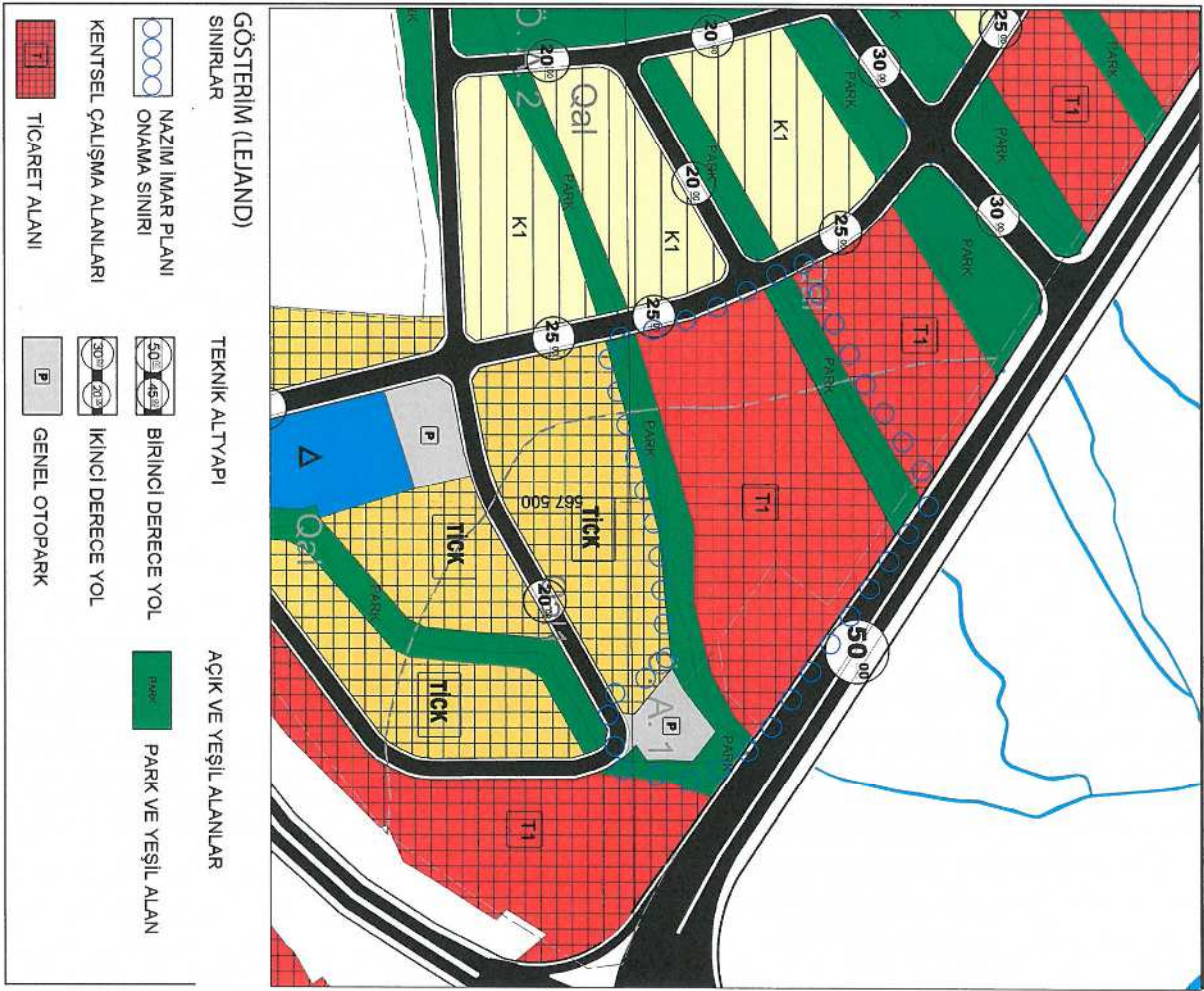
MEVCUT PLAN



GEREKÇE: MURATPAŞA BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE,
ZEYTİNKÖY MAHALLESİ 12743 ADA 1 PARSELE LİŞKİN ANTALYA 4,
İDARE MAHKEMESİNİN 2016/730 E. 2017/399 K. SAYILI KARARININ
YERİNE GETİRİLMESİ.

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

SINIRLAR

NAZIM İMAR PLANI
ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİT ALANI

TEKNİK ALTYAPI

BİRİNCİ DERECE YOL

İKİNCİ DERECE YOL

GENEL OTOPARK

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

MEVCUT 1/5000

2.2.2.Emsal:0.80

2.2.3.Minimum ifraz koşulu 2000 m²

Maksimum ifraz koşulu 10.000 m²

2.2.4.Kat adedi 6 Kat

**ANTALYA 4. İDARE
MAHKEMESİ'NİN 2016/730
E. 2017/399 K. SAYILI
İPTAL KARARI VAR.**

2.3. Ticaret Alanı "T2"

Bu alanlarda;

2.3.1.Büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.

2.3.2.Emsal:0.80

2.3.3."ÖPA" olarak belirlenen alanda prestij yolundan cephe alan parsellerde yapılaşma bitişik nizam ve ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.

2.3.4.Minimum ifraz koşulu 2.000 m²

2.3.5.Kat Adedi: 7 Kat

2.3.6. "ÖPA" olarak belirlenen alanında Kentsel Tasarım Projesi yapılacaktır. Bu proje Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi ile ortak yapılacak bir yarışma ile elde edilecek olup Kentsel Tasarım Projesi elde edilmeden uygulamaya geçilemez.

2.4.Ticaret Alanı"T3"

Bu alanlarda;

2.4.1. Mahalle merkezi niteliğinde olup, bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak büro, lokanta, kafe, çarşı, market, banka, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları, aile hekimliği ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.4.2.Emsal:0.80

2.4.3.Minimum ifraz koşulu 1.000 m²

2.4.4.Kat adedi: 2 Kat

2.5. Ticaret - Konut Alanı (TİCK)

Bu alanlarda;

2.5.1. Konut, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.5.2.Emsal:0.80



2.3. Ticaret Alanı "T2"

Bu alanlarda:

2.3.1.Büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.

2.3.2.Emsal:0.80

2.3.3."ÖPA" olarak belirlenen alanda prestij yolundan cephe alan parsellerde yapılaşma bitişik nizam ve ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.

2.3.4.Minimum ifraz koşulu 2.000 m²

2.3.5.Kat Adedi: 7 Kat

2.3.6. "ÖPA" olarak belirlenen alanında Kentsel Tasarım Projesi yapılacaktır. Bu proje Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi ile ortak yapılacak bir yarışma ile elde edilecek olup Kentsel Tasarım Projesi elde edilmeden uygulamaya geçilemez.

2.4.Ticaret Alanı"T3"

Bu alanlarda:

2.4.1. Mahalle merkezi niteliğinde olup, bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak büro, lokanta, kafe, çarşı, market, banka, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları, aile hekimliği ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.4.2.Emsal:0.80

2.4.3.Minimum ifraz koşulu 1.000 m²

2.4.4.Kat adedi: 2 Kat

2.5. Ticaret - Konut Alanı (TİCK)

Bu alanlarda:

2.5.1. Konut, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.5.2.Emsal:0.80

MEVCUT 1/5000

2.5.3. 50 metrelik yoldan cephe alan adalarda Kat adedi: 10 Kat, diğer adalarda Kat adedi 7 Kat'tır.

2.5.4.Parsel içerisinde isteğe bağlı olarak toplam inşaat alanının en fazla %20'si oranında konut kullanımı yer alabilir.

2.5.5. Bu parsellerde minimum ifraz koşulu 2500 m², maksimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir. Ancak parselin özel eğitim ve özel sağlık tesisi olarak kullanılması durumunda minimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir.

2.5.6.Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.

**ANTALYA 4. IDARE
MAHKEMESİ'NİN 2016/730
E. 2017/399 K. SAYILI
İPTAL KARARI VAR.**

2.6.Turizm Alanı

Bu alanlarda;

2.6.1.Emsal:0.80

2.6.2.Yençok= serbest

2.6.3.Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.7.Kültürel Tesis Alanı

2.7.1. Bu alan; Antalya kentinin ihtiyacı olan simgesel yapı niteliğinde, kongre, opera, kültür, konser, tiyatro, sinema gibi etkinliklerin yapılacağı bir prestij proje alanıdır.

2.7.2. Emsal:2.00

2.7.3.Yençok = serbest

2.7.4. Bu alanda yer alacak merkezin uluslararası bir yarışma projesi ile elde edilmesi esastır.

2.8. Büyükşehir Belediyesi Belediye Hizmet Alanı

Bu alanda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

2.9. Sağlık Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

2.5.3. 50 metrelik yoldan cephe alan adalarda Kat adedi: 10 Kat, diğer adalarda Kat adedi 7 Kat'tır.

2.5.4.Parsel içerisinde isteğe bağlı olarak toplam inşaat alanının en fazla %20'si oranında konut kullanımı yer alabilir.

2.5.5. Bu parsellerde minimum ifraz koşulu 2500 m²'dir. ancak parselin özel eğitim ve özel sağlık tesisi olarak kullanılması durumunda minimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir.

2.5.6.Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.

2.6.Turizm Alanı

Bu alanlarda;

2.6.1.Emsal:0.80

2.6.2.Yençok= serbest

2.6.3.Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.7.Kültürel Tesis Alanı

2.7.1. Bu alan; Antalya kentinin ihtiyacı olan simgesel yapı niteliğinde, kongre, opera, kültür, konser, tiyatro, sinema gibi etkinliklerin yapılacağı bir prestij proje alanıdır.

2.7.2. Emsal:2.00

2.7.3.Yençok = serbest

2.7.4. Bu alanda yer alacak merkezin uluslararası bir yarışma projesi ile elde edilmesi esastır.

2.8. Büyükşehir Belediyesi Belediye Hizmet Alanı

Bu alanda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

2.9. Sağlık Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR(MURATPAŞA) BELEDİYESİ
ZEYTİNKÖY MAHALLESİ
12743 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel ve çevresinde, O25B-06D ve O25B-11A nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde yer almaktadır. (Şekil1).



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

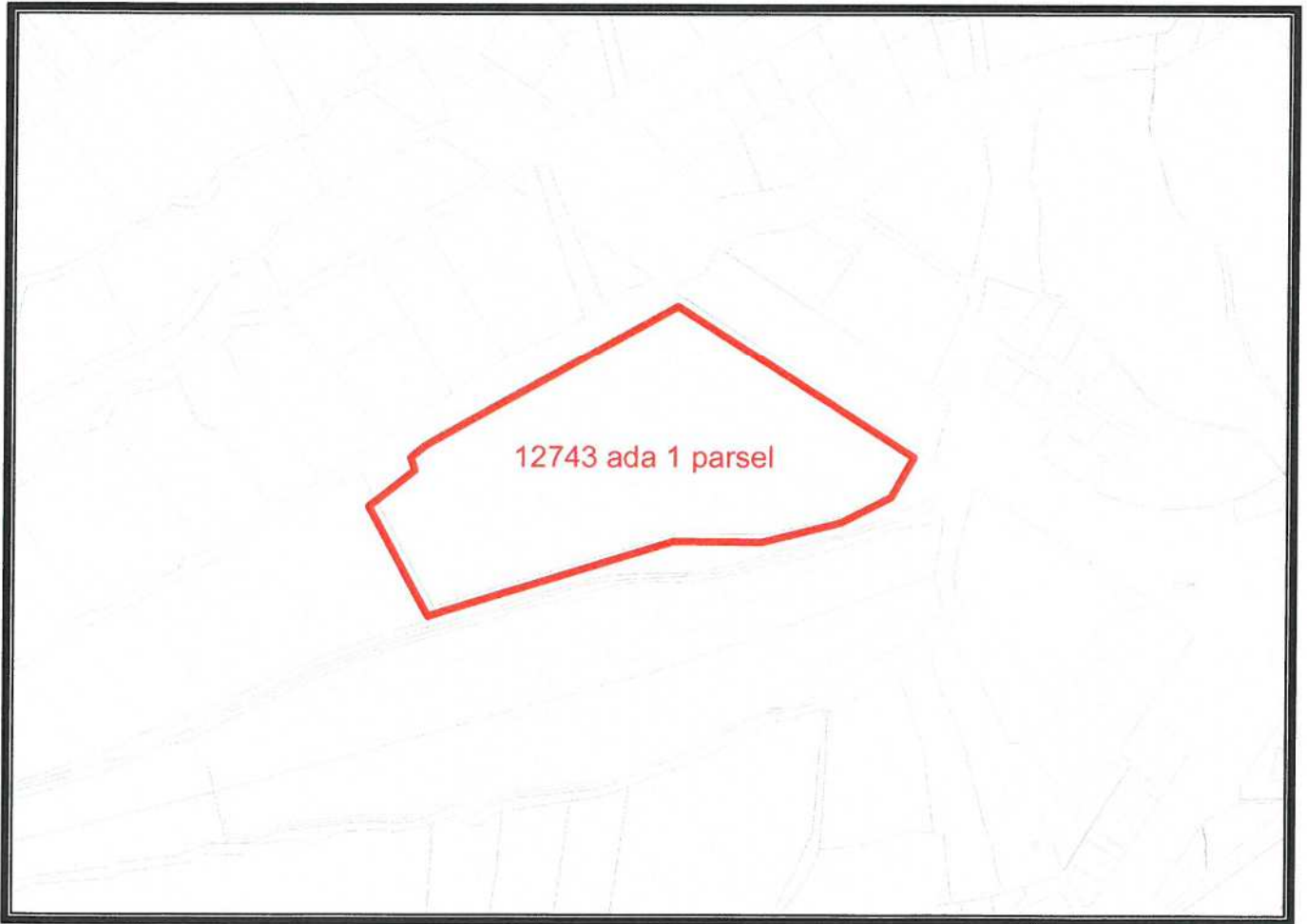
Antalya İli, Zeytinköy Mahallesi, 12743 ada 1 parsel maliki tarafından İdaremiz aleyhine Antalya 4. İdare Mahkemesi'nin 2016/730 E. sayılı dosyasıyla; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Doğuyaka, Topçular, Mehmetçik, Güzeloluk, Zümrütova, Yeşilova, Kırcami, Alan Mahallelerinin tamamı ile Fener ve Çağlayan Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda yapılan Kırcami Bölgesine ilişkin 08.12.2015 tarihli 1091 ve 1092 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile kabul edilen 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planları, plan notları ve itirazların reddine ilişkin 12.02.2016 tarihli 208 ve 209 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarının Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel yönüyle iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılan davada;

Mahkemenin 2016/730 E. 2017/399 K. Sayılı kararıyla; “Antalya, Muratpaşa-Kırcami Bölgesini ilgilendiren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının davacı şirkete ait Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel sayılı taşınmaza yönelik bölümünün ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının 2.2.3. ve 2.5.5. nolu plan hükümlerinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılarak dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiştir.

İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesi gereğince iptal kararlarının 30 gün içerisinde uygulanması gerektiğinden söz konusu mahkemenin iptal kararını yerine getirmek amacıyla Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel ve çevresine yönelik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eş zamanlı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile plan notları 2.2.3. ve 2.5.5.’e ilişkin plan önerisi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiş olup iptal kararına konu 12743 ada 1 parsel şahıs mülkiyetindedir. (Şekil 2)



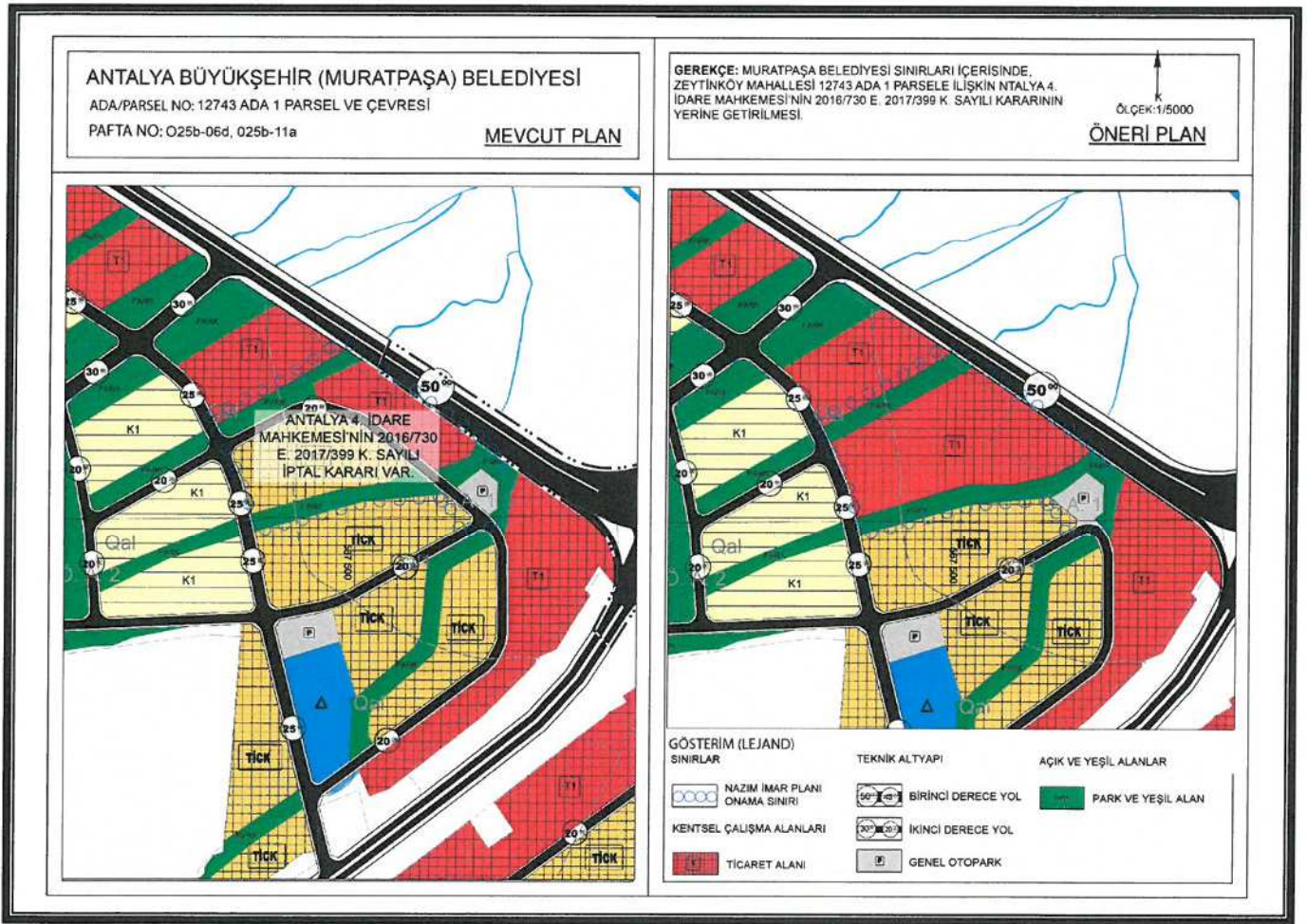
Şekil 2. Kadastral Durum.

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Hukuk Müşavirliğinin 03.05.2017 tarih ve E.3126 sayılı yazısı ve eki Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2016/730 E. 2017/399 K. Sayılı kararı.
- 1/25000 ölçekli nazım imar planı.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Muratpaşa İlçesi, Zeytinköy Mahallesi 12743 ada 1 parsel ve çevresi "Ticaret alanı, park alanı ve genel otopark alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 4. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.

Ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları 2.2.3. ve 2.5.5.'te yer alan ve mahkemenin iptal gerekçesi olarak belirtilen maksimum ifraz koşullarını içeren ifadeler plan notlarından kaldırılmıştır.

MEVCUT 1/5000

2.2.2.Emsal:0.80

2.2.3.Minimum ifraz koşulu 2000 m²

Maksimum ifraz koşulu 10.000 m²

2.2.4.Kat adedi 6 Kat

**ANTALYA 4. İDARE
MAHKEMESİ'NİN 2016/730
E. 2017/399 K. SAYILI
İPTAL KARARI VAR.**

2.3. Ticaret Alanı "T2"

Bu alanlarda:

2.3.1.Büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.

2.3.2.Emsal:0.80

2.3.3 "ÖPA" olarak belirlenen alanda prestij yolundan cephe alan parsellerde yapılaşma bitişik nizam ve ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.

2.3.4.Minimum ifraz koşulu 2.000 m²

2.3.5.Kat Adedi: 7 Kat

2.3.6. "ÖPA" olarak belirlenen alanında Kentsel Tasarım Projesi yapılacaktır. Bu proje Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi ile ortak yapılacak bir yarışma ile elde edilecek olup Kentsel Tasarım Projesi elde edilmeden uygulamaya geçilemez.

2.4.Ticaret Alanı"T3"

Bu alanlarda:

2.4.1. Mahalle merkezi niteliğinde olup, bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak büro, lokanta, kafe, çarşı, market, banka, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları, aile hekimliği ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.4.2.Emsal:0.80

2.4.3.Minimum ifraz koşulu 1.000 m²

2.4.4.Kat adedi: 2 Kat

2.5. Ticaret - Konut Alanı (TİCK)

Bu alanlarda:

2.5.1. Konut, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yer alabilir.

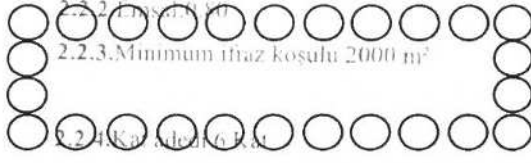
2.5.2.Emsal:0.80

Şekil 5. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu 2.2.3.

ن

PSY

ÖNERİ 1/5000



2.3. Ticaret Alanı "T2"

Bu alanlarda;

2.3.1.Büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir.

2.3.2.Emsal:0.80

2.3.3 "ÖPA" olarak belirlenen alanda prestij yolundan cephe alan parsellerde yapılaşma bitişik nizam ve ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) olarak uygulanacaktır.

2.3.4.Minimum ifraz koşulu 2.000 m²

2.3.5.Kat Adedi: 7 Kat

2.3.6. "ÖPA" olarak belirlenen alanında Kentsel Tasarım Projesi yapılacaktır. Bu proje Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Muratpaşa Belediyesi ile ortak yapılacak bir yarışma ile elde edilecek olup Kentsel Tasarım Projesi elde edilmeden uygulamaya geçilemez.

2.4. Ticaret Alanı "T3"

Bu alanlarda;

2.4.1. Mahalle merkezi niteliğinde olup, bir mahalle biriminin temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak büro, lokanta, kafe, çarşı, market, banka, yönetim tesisleri, belediye hizmet alanları, aile hekimliği ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.4.2.Emsal:0.80

2.4.3.Minimum ifraz koşulu 1.000 m²

2.4.4.Kat adedi: 2 Kat

2.5. Ticaret - Konut Alanı (TİCK)

Bu alanlarda;

2.5.1. Konut, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel sağlık, özel eğitim tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yer alabilir.

2.5.2.Emsal:0.80

Şekil 6. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu 2.2.3.

MEVCUT 1/5000

2.5.3. 50 metrelik yoldan cephe alan adalarda Kat adedi: 10 Kat, diğer adalarda Kat adedi 7 Kat'tır.

2.5.4.Parsel içerisinde isteğe bağlı olarak toplam inşaat alanının en fazla %20'si oranda konut kullanımı yer alabilir.

2.5.5. Bu parsellerde minimum ifraz koşulu 2500 m², maksimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir. Ancak parselin özel eğitim ve özel sağlık tesisi olarak kullanılması durumunda minimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir.

2.5.6.Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir

**ANTALYA 4. İDARE
MAHKEMESİ'NİN 2016/730
E. 2017/399 K. SAYILI
İPTAL KARARI VAR.**

2.6.Turizm Alanı

Bu alanlarda;

2.6.1.Emsal:0.80

2.6.2.Yençök= serbest

2.6.3.Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.7.Kültürel Tesis Alanı

2.7.1. Bu alan: Antalya kentinin ihtiyacı olan simgesel yapı niteliğinde, kongre, opera, kültür, konser, tiyatro, sinema gibi etkinliklerin yapılacağı bir prestij proje alanıdır.

2.7.2. Emsal:2.00

2.7.3.Yençök = serbest

2.7.4. Bu alanda yer alacak merkezin uluslararası bir yarışma projesi ile elde edilmesi esastır.

2.8. Büyükşehir Belediyesi Belediye Hizmet Alanı

Bu alanda;

-Emsal: 2.00

-Yençök = serbest

2.9. Sağlık Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal: 2.00

-Yençök = serbest

Şekil 7. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu 2.5.5.

ÖNERİ 1/5000

2.5.3. 50 metrelik yoldan cephe alan adalarda Kat adedi: 10 Kat, diğer adalarda Kat adedi 7 Kat'tır.

2.5.4. Parsel içerisinde isteğe bağlı olarak toplam inşaat alanının en fazla %20'si oranında konut kullanımı yer alabilir.

2.5.5. Bu parsellerde minimum ifraz koşulu 2500 m²'dir. ancak parselin özel eğitim ve özel sağlık tesisi olarak kullanılması durumunda minimum ifraz koşulu 7.500 m²'dir.

2.5.6. Bir parselde 1'den fazla yapı yapılabilir.

2.6. Turizm Alanı

Bu alanlarda;

2.6.1. Emsal: 0.80

2.6.2. Yençok = serbest

2.6.3. Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.7. Kültürel Tesis Alanı

2.7.1. Bu alan; Antalya kentinin ihtiyacı olan simgesel yapı niteliğinde, kongre, opera, kültür, konser, tiyatro, sinema gibi etkinliklerin yapılacağı bir prestij proje alanıdır.

2.7.2. Emsal: 2.00

2.7.3. Yençok = serbest

2.7.4. Bu alanda yer alacak merkezin uluslararası bir yarışma projesi ile elde edilmesi esastır.

2.8. Büyükşehir Belediyesi Belediye Hizmet Alanı

Bu alanda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

2.9. Sağlık Alanı

Bu alanlarda;

-Emsal: 2.00

-Yençok = serbest

Şekil 8. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu 2.5.5.