



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi, Teomanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde 27696 ada 1 parseli kapsayan alana ilişkin Mahkemenin 2016/117 E., 2017/903 sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi, Teomanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde 27696 ada 1 parseli kapsayan alana ilişkin Mahkemenin 2016/117 E., 2017/903 sayılı kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 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

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

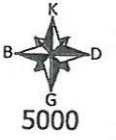
Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

11.09.2015/717 BBMK İLE ONAYLANAN 1/5000
MEVCUT DURUM



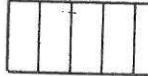
T.C. ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
TEOMANPAŞA MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



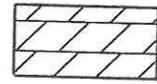
GÖSTERİM



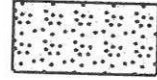
PLAN ONAMA SINIRI



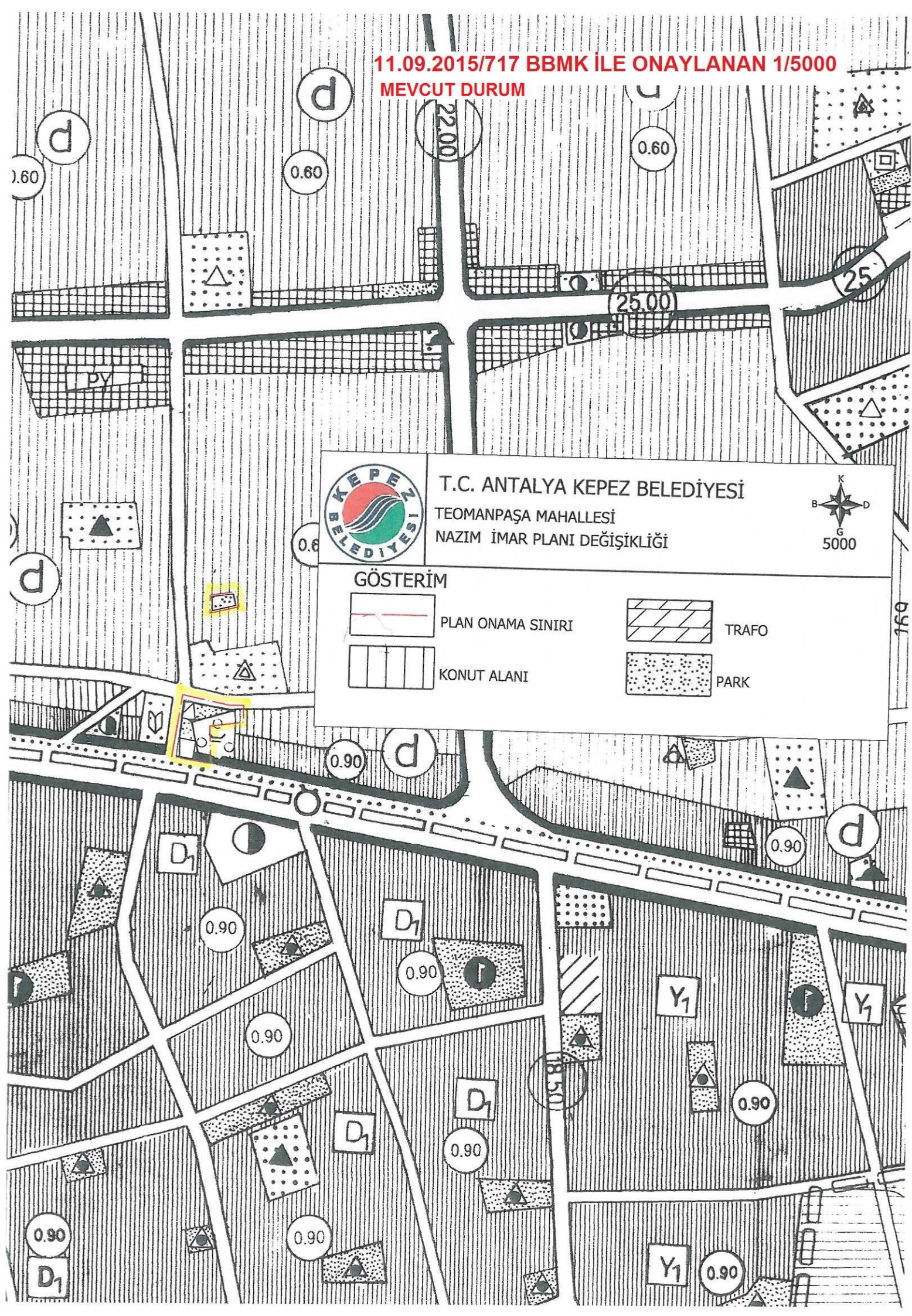
KONUT ALANI

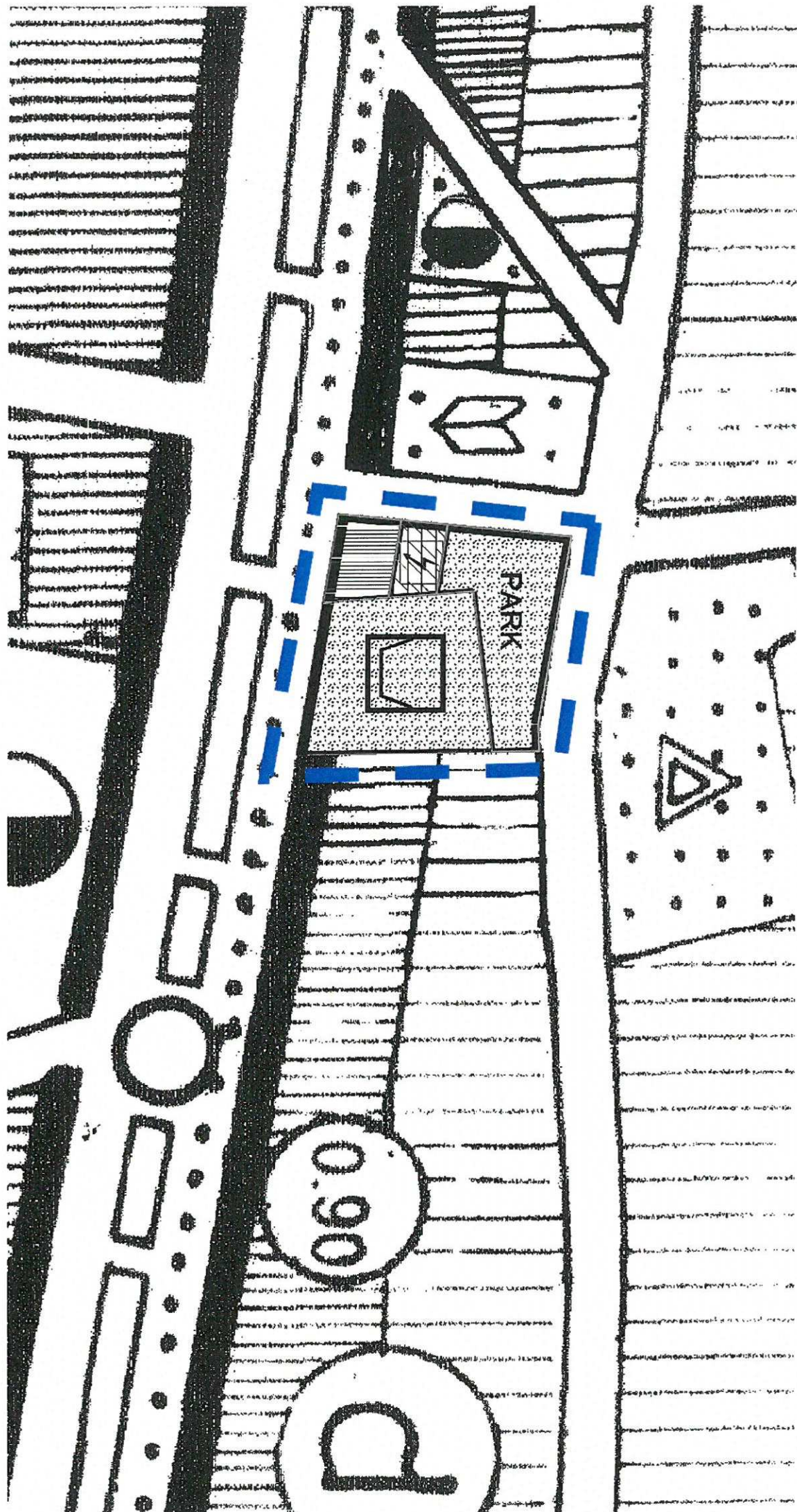


TRAFO



PARK





ÖNERİ



T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, TEOMANPAŞA
MAHALLESİ, 27696 ADA BATISI 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

2018

T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1

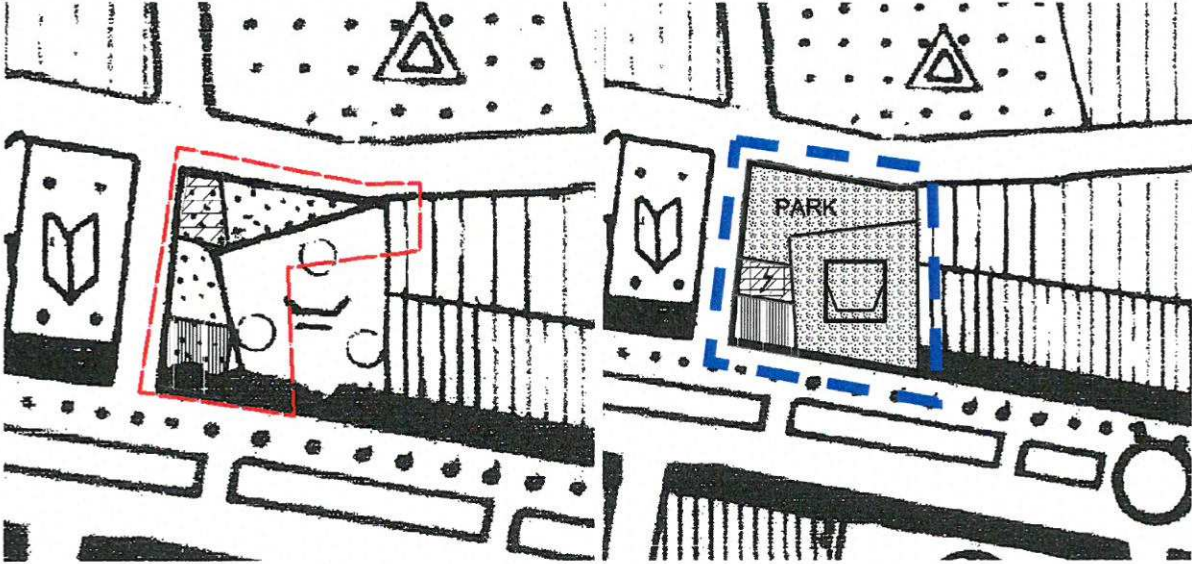
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83

<http://www.kepez-bld.gov.tr/>

Plan tadilatına konu alan; Antalya Merkez, Kepez İlçesi, Teomanpaşa Mahallesi, 21-L nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında, 27696 ada batısında yer alan park, trafo ve mezarlık alanını kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (2017)



Resim 2: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Resim 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2015 tarih ve 717 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına (Bkz: Resim 2) Antalya Defterdarlığının Antalya 3. İdare Mahkemesine açmış olduğu dava, mahkemenin 2016/117 E. 2017/903 K. kararıyla sonuçlanmıştır. Mahkeme kararına trafo yerinin tekrar düzenlenmesi gerekmektedir. Mezarlık Alanının sınırlarının yeniden tespit edilmesiyle alanı büyümüştür. Trafo yeri mahkeme kararı doğrultusunda adanın güneybatısında yer alan konut alanının kuzey kısmına yüzölçümü değiştirilmeden taşınmıştır. Bu değişiklik yapılırken alanın ortasında bulunan mezarlık alanının sınırları da 1/1000 Ölçekli uygulama imar planına uygun olacak biçimde düzeltilmiştir. Bunun dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır (Bkz: Resim 3).

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

02-08-2017

ESAS NO : 2016/117
KARAR NO : 2017/903

DAVACI : ANTALYA DEFTERDARLIĞI
VEKİLİ : AV. HÜLYA GÖÇMEZ
Defterdarlık Muhakemat Müdürlüğü Muratpaşa/ANTALYA

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. AYL A GENCER METİN
Kazım Özalp Cad.Sarılar İşhanı K:5 D:15 Merkez/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Kepez İlçesi, Teomanpaşa Mahallesi mülkiyeti hazineye ait 27696 ada, 1 parsel nolu taşınmazı kapsayan alanda yapılan ve belediye meclisinin 11/09/2015 gün ve 717 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının; Antalya İli, Kepez ilçesi, Teomanpaşa Mahallesi sınırları içinde bulunan 27694 ada 4 parsel için parselasyon işleminin iptaline yönelik Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2013/570 Esas sayılı dosyasında 27.09.2013 tarih ve 2013/1081 sayılı kararıyla işlemin iptaline ve 27694 ada 4 parselin eski yerine getirilmesi gerektiği şeklinde karar verildiği, bu nedenle Kepez Belediyesi'nce yapılan plan çalışmasında; mülkiyeti hazineye ait 27696 ada 1 parseldeki trafo alanının kuzeyine taşınması, 27696 ada 1 parselde ise 27694 ada 4 parseldeki konut alanının taşınması istendiği bildirilerek Kepez Belediyesi'nin 08.09.2015 tarihli yazıyla bu konuda kurumun görüşünün istendiği, Defterdarlık tarafında konuyla ilgili hazırlanan 12.10.2015 tarihli raporda; mahkemenin kararının 27696 ada 1 parselde ilgisinin olmadığı, 27694 ada 4 ve 5 parselleri ayıran çizginin doğu-batı yönü yerine kuzey-güney yönünde bölünmesiyle sorunun çözülebileceğinin ifade edildiği, kararın imar planı ve hazine mülkiyetiyle bağlantısı olmadığından önerilen plan değişikliğinin uygun olmadığı bildirildiği, Kurumun görüşünün istenmesine karşın, henüz kurum görüşü tamamlanmadan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2015 tarih ve 717 sayılı kararıyla onaylandığı, Kurumun 19.10.2015 tarihli itirazının da Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2015 tarih ve 1107 sayılı kararıyla reddedildiğini, Plan değişikliğini gerektiren zorunluluklar ortaya konulmadan ve ilgili kurum görüşleri alınmadan kabulü yolunda verilen belediye meclis kararının İmar Kanunu ve Plan Yapımına Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine aykırı olduğu, ayrıca Hazine ve Kamu zararına sebep olduğu belirtilerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı için, davanın süre aşımı nedeniyle, reddinin gerektiği, Mevcutta Mezarlık olan alan, karakol ve konut alanı olarak planlanmış olduğundan, Mezarlık alanının ağaçlandırılacak alana dönüştürüldüğü ve bölgede (şuan dava konusu olan bölgede) Kepez Belediye Meclisinin 25.10.2004 gün ve 126 sayılı kararıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapıldığı ve bu kararın Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2005 gün ve 183 sayılı kararıyla onaylandığı, plan değişikliği esas alınarak yapılan parselasyon işlemine açılan davada Antalya 2. İdare Mahkemesinin E:2013/570, K:2013/1081 sayılı kararıyla işlemin davacılar yönünden iptaline karar verdiği, Gerek mahkeme kararının yerine getirilmesi, gerekse davacının mağduriyetinin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2015 tarih ve 717 sayılı kararıyla onaylandığı, Defterdarlığın itirazının da Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2015 tarih ve 1107 sayılı kararıyla reddedildiği, Gerek mahkeme kararının yerine getirilmesi, gerekse

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/117
KARAR NO : 2017/903

davacının mağduriyetinin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2015 tarih ve 717 sayılı kararıyla onaylandığı, Defterdarlığın itirazının da Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2015 tarih ve 1107 sayılı kararıyla reddedildiği, 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin de Kepez Belediye Meclisinin 07.01.2016 gün ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunulduğu, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2016 günlü toplantısında da İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği belirtilerek davanın reddi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 3. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde Nazım İmar 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 plandır.

Nazım plan aşamasından sonra gelen 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından ise nazım imar planlarında belirtilen plan kararlarının uygulama sürecini yönlendirmesi beklenmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde de "Uygulama İmar Planı" şöyle tanımlanmaktadır: Uygulama İmar Planı; 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 plandır.

Görüldüğü gibi planlama sürecinde üstten alta doğru tanımlanmış bir kademelenme bulunmaktadır ve plan kararlarının üretilmesinde bu kademelenme içindeki sürekliliğin korunması esastır. İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde yer alan imar planları ile ilgili tanım ve içerikler, planlama sürecinde "plan kademelenmesine" uygunluğun sağlanmasını zorunlu kılmaktadır.

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 kullanışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/117

KARAR NO : 2017/903

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.

3194 sayılı İmar Kanunun 25. Maddesinde - İslah imar planı hazırlanıp onaylandıktan ve Kanunun 10. madde (c) bendi gereğince, kesin parselasyon durumu belirlenip tapuya tescil edildikten sonra, durum, belediye veya valilikçe gecekondü sahiplerine duyurulur. Gecekondü sahibi tapu tahsis belgesi ile birlikte, arsa tahsis eden kuruluşa müracaat ederek satın alma işlemini sonuçlandırır ve tapu idaresinden tapusunu alır.

Dosyanın İncelenmesinden ; Antalya İli, Kepez İlçesi, Teomanpaşa Mahallesi mülkiyeti hazineye ait 27696 ada, 1 parsel nolu taşınmazı kapsayan alanda yapılan ve belediye meclisinin 11/09/2015 gün ve 717 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, Antalya İli, Kepez ilçesi, Teomanpaşa Mahallesi mülkiyeti davaya konusu ile ilgili olarak, Naip Üye Adem ERARSLAN başkanlığındaki Mahkeme Heyeti ile Akdeniz Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümünde Öğretim Görevlisi Osman Örsmen, AFAD'da görevli, Şehir Plancısı Mine Tak, Şehir Plancısı Müzeyyen Gülşen Can ile birlikte 24.03.2017 tarihinde keşif yerine gidilmiş ve yerinde yapılan incelemeler, ilgili taraf iddiaları, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ışığında ve Bilirkişi Heyetimize Mahkemece yöneltilen; dava konusu imar planı değişikliğinin planlama tekniklerine, belde ihtiyaçlarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak yapılıp yapılmadığı hususu sorular dikkate alarak oluşturulan bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu parsellerin bulunduğu bölge, geçmişte kamu arsaları üzerinde gecekonduların yapılmasıyla oluşmuş bir yerleşim alanı olup ilk olarak "Gecekondü İslah İmar Planları" ile planlı alana dönüşmüştür. Daha sonra bölgenin, Antalya Belediyesi Meclisinin 05.10.1990 gün ve 285 sayılı kararı ile onanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmış ve bu plana dayalı olarak yapılan parselasyon işlemi de Antalya Belediye Encümeni'nin 05.01.1993 gün ve 11 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Ancak parselasyon planında fiilen Mezarlık olan alan, imar planında konut alanı olarak planlandığı için, 10401 ada 1 ve 7 parseller olarak düzenlenmiş ve Belediye mülkiyeti kendine ait olan bu parselleri, Mezarlık içerisinde kaldığını bilmeyerek ilgili kişilere gecekondularından dolayı tahsis etmiştir. Dolayısıyla 10401 ada 1 parselin geldisi de dahil, söz konusu parsellerin hiçbirisinin geldisi, bir kadastral parsel olmayıp, 23.07.1986 tarihinde yürürlüğe giren "3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" in 25.maddesindeki hükümlere göre, Mahkeme kararında da ifade edildiği gibi, gecekondularından dolayı ilgili kişilere tahsis edilen bir parsellerdir. 27694 ada 4 parseldeki konut alanının, mülkiyeti Hazineye ait 27689 ada ve 1 parselde taşınmasına olanak sağlayan ve Büyükşehir Meclisinin 11.09.2015 gün ve 717 sayılı kararıyla onanan ve dava konusu nazım imar planı değişikliğinin açıklama raporunda;

Plan kararında ise; "50.00 metrelik yola cepheli mezarlık alanının batısındaki park alanındaki trafo alanının konut alanı, trafo alanının park alanın kuzeyinde konumlandırılarak iptal kararı alınan (sehven alanın yazılmış) 27694 ada 4 parselin ise park alanı olarak alan büyüklüklerinin aynı kalması koşuluyla" nazım imar planı değişikliğinin hazırlandığı açıklaması yapılmaktadır.

Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2016/117 Esas Sayılı Dava Dosyasında davaya konu plan

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/117

KARAR NO : 2017/903

değişikliği ile ilgili olarak değerlendirme bölümünde detaylı olarak yapmış olduğumuz tespitlere göre; Park alanındaki trafo alanının konut alanına dönüştürülmesi, plan bütünlüğünü bozan bir yapılaşmaya neden olacağından, Bir önceki planda kamusal bir kullanım alanı olan Mezarlık batısındaki "Park Alanı", pasif bir yeşil alan olan Mezarlık ile görsel olarak daha yeşil görünüm kazanabilecek bir yeşil alan iken, hem alanı küçültülerek hem de şekil olarak tamamen kullanışsız bir alan haline getirildiğinden, Yaklaşık 375 m² büyüklüğündeki 27694 ada 4 parselde önerilen "Yeşil Alan" ise, sadece planda gösterilen ancak fiilen kullanılması ölçek olarak nitelikli bir park oluşumuna yeterli bir alan oluşturmadığından, plan değişikliğinin, Planlama Tekniklerine ve Şehircilik İlkelerine, Belde İhtiyaçlarına ve Kamu Yararına uygun olarak yapılmadığı görüş ve düşüncesindeyiz. "şeklinde görüş bildirilmiş olup yapılan itiraza itibar edilmeyerek bilirkişi raporu hükme esas alınmıştır.

Bu durumda; Park alanındaki trafo alanının konut alanına dönüştürülmesi plan bütünlüğünü bozan bir yapılaşmaya neden olduğu görüldüğünden. Bir önceki planda kamusal bir kullanım alanı olan Mezarlık batısındaki "Park Alanı", pasif bir yeşil alan olan Mezarlık ile görsel olarak daha yeşil görünüm kazanabilecek bir yeşil alan iken, hem alanı küçültülerek hem de ilgisiz fonksiyonların aynı mekanda toplanması ile tamamen kullanışsız bir alan haline getirildiği anlaşıldığından plan değişikliğinin, Planlama Tekniklerine ve Şehircilik İlkelerine, Belde İhtiyaçlarına ve Kamu Yararına uygun olarak yapılmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 2.382,40-TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine, keşif ücretinden artan kısmın kararın tebliğinden itibaren, artan posta ücretinin ise kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, **davacı idare harçtan muaf olduğundan dava açılırken alınmayan 29,20-TL başvurma harcı, 29,20-TL karar harcı 48,10-TL Y.D. Harcı ve 4,30-TL vekalet harcı olmak üzere toplam 110,80-TL harcın davalı idareden alınması için Maliye'ye müzekkere yazılmasına**, kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 15/06/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
ADEM ERARSLAN
191886

Üye
MEHMET ERDİNÇ ERGEN
195080

YARGILAMA GİDERLERİ

Keşif Harcı	:	221,80-TL
Keşif Gideri	:	1.990,00-TL
Posta Gideri	:	170,60 TL
TOPLAM	:	2382,40 TL

