



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



30

Sayı : 90852262-105.03-E.31872

30/04/2018

Konu : Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mah. 28377 Ada 1 Parsel (Eski 13142 Ada 1 Parsel)
(Eski 13143 Ada 1 Parsel) ve Çevresi

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde, Kızıltoprak Mahallesinde yer alan 28377 ada 1 parsel (eski 13142 ada 1 parsel) (eski 13143 ada 1 parsel) ve çevresine ilişkin 30.01.2015 tarih ve 97 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2015/1073E. 2017/209K. sayılı iptal kararı doğrultusunda Spor Alanı olarak planlanması ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:

- 1/5000 ölçekli NİP fotokopisi.
- Plan açıklama raporu.
- mahkeme kararı.
- itiraz dilekçesi.

Uygun görüşle arz ederim.
30/04/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
30/04/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (bWUV93-AYpzT7-z4tRnu-1/6I+h-D8ulHDaN) kodunu yazınız.

Ali Can TETİK'İN DİKKATİNE

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayıt Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	48095
Kayıt Tarihi	13.4.2018

T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü

imar

Sayı : 40082283-754-E.57786
Konu : İmar İşleri

ÇOK İVEDİ
12.04.2018

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı)
ANTALYA

İlgi: 11.04.2018 tarih ve 23852 sayılı yazınız

İlgi yazıda; "Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 28377 ada 1 Parsel (eski 13142 ada 1 parsel ve eski 13143 Ada 1 Parsel) ve çevresine ilişkin 30.01.2015 tarih ve 97 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesinin 08.02.2017 tarih 2015/1073 E. 2017/209K. sayılı iptal kararı doğrultusunda Spor alanı olarak planlanması ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Açık ve Kapalı Spor Tesisi Alanı olarak planlanması ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b ve 14. maddesine göre işlem yapıldığı ve söz konusu planların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 gün ve 239 ve 240 sayılı kararı ile uygun bulunduğu ve 15.03.2018-15.04.2018 tarihler arasında askıya çıkarıldığı belirtilmiştir.

Yazı ekindeki planlama dosyasında; "Vakıflar, Gençlik Spor İl Müdürlüğü ve Belediyemiz arasındaki protokol gereğince hazırlanan plana ve plan notlarına, açılan dava sonucunda "Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2015/1073 E. 2017/209K sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik söz konusu parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı ile alanın kullanım kararı değiştirilmeden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde " Spor Alanı" olarak belirlenmiştir. Davaya konu olan "Bu alanlarda açık ve kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik konaklama büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor ünitelerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir." ve "Emsal 0,60'dır inşaat alanlarının %70 i spor amaçlı kullanımlar için ayrılacaktır." plan notlarının kaldırılırken, diğer plan notları korunmuştur." denilmektedir.

Ancak Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 08.02.2017 günlü 08.02.2017 günlü 2015 /1073 E. 2017/209 K sayılı kararı ile iptal edilen plan notunun bir kısmı 03.07.2017 tarihinde Resmi gazetede yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarının açıklandığı 19. Maddenin (d) bendinde Spor ve oyun alanları:Bu alanlarda; 1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Sinan Mahallesi, 1267. Sk. No:2, 07100
Muratpaşa/Antalya
Telefon No: 0242-2441394 Faks No: 0242- 2489644
KEP Adresi: antalya@vgm.bs01.kep.tr

Bilgi için:Gülten METE BAŞ
Mühendis

otoparklar, 2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir." diye açıklanmıştır.

Bu nedenle yukarıda bahsedilen Spor alanı olarak planlanması ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Açık ve Kapalı Spor Tesisi Alanı olarak planlanması ve plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Antalya 3. İdare Mahkemesinin 08.02.2017 tarih 2015/1073 E. 2017/209K. sayılı iptal kararından sonra yürürlüğe giren ve Resmi Gazete yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarının açıklandığı 19. Maddenin (d) bendinde yer alan hükümlerin ileride yönetmelik değişikliği vb nedenlerle yapılaşma şartlarının değişmesi veya yürürlükten kalkması ihtimaline karşın meri yönetmelikte yer alan:

- *Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,*
- *Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.*

ibareleri ile;

- *Meri mevzuatta tanınan lehteki hükümler saklıdır.*

ibaresinden oluşan toplam 3 adet ibarenin, Bölge Müdürlüğümüz ile Belediyeniz arasındaki protokolde ve mer'i mevzuat değişikliğindeki lehteki tüm haklarımızın korunması amacıyla plan notu olarak askıdaki planlara aktarılması için Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 gün ve 239 ve 240 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 15.03.2018-15.04.2018 tarihler arasında askıya çıkarılan planlara Bölge Müdürlüğümüzce itiraz edilmektedir.

Gereğini arz ederim



e-imzalıdır
Hüseyin COŞAR
Bölge Müdür V.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Sinan Mahallesi, 1267. Sk. No:2, 07100
Muratpaşa/Antalya
Telefon No: 0242-2441394 Faks No: 0242- 2489644
KEP Adresi: antalya@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Gülden METE BAŞ
Mühendis

1/5000 ÖNERİ

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR(MURATPAŞA) BELEDİYESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ 28377 ADA 1 PARSEL (ESKİ 13142 ADA 1 PARSEL VE 13143 ADA 1 PARSEL) VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

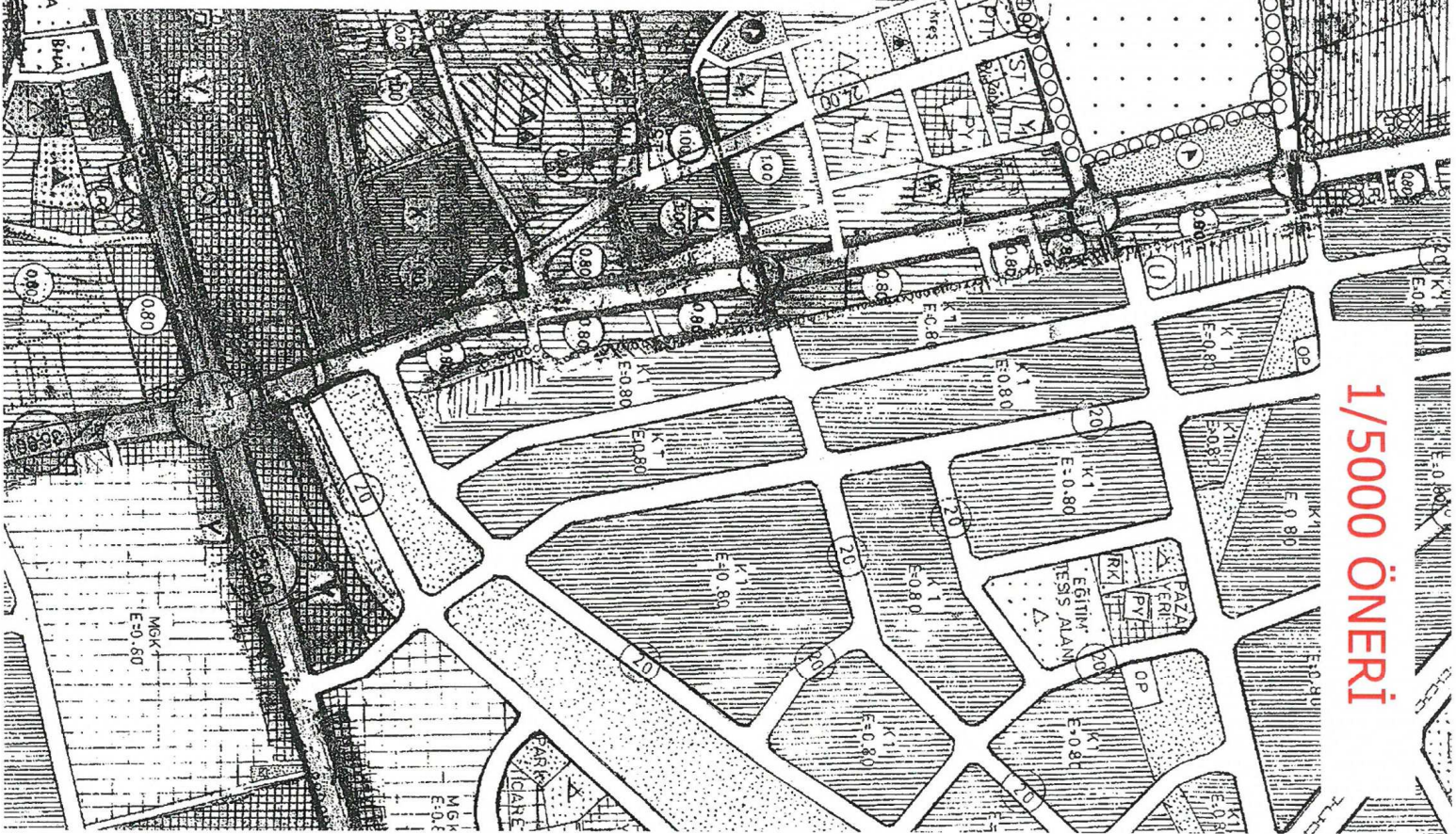
GÖSTERİM
PLAN ONAMA SINIRI
SPOR ALANI

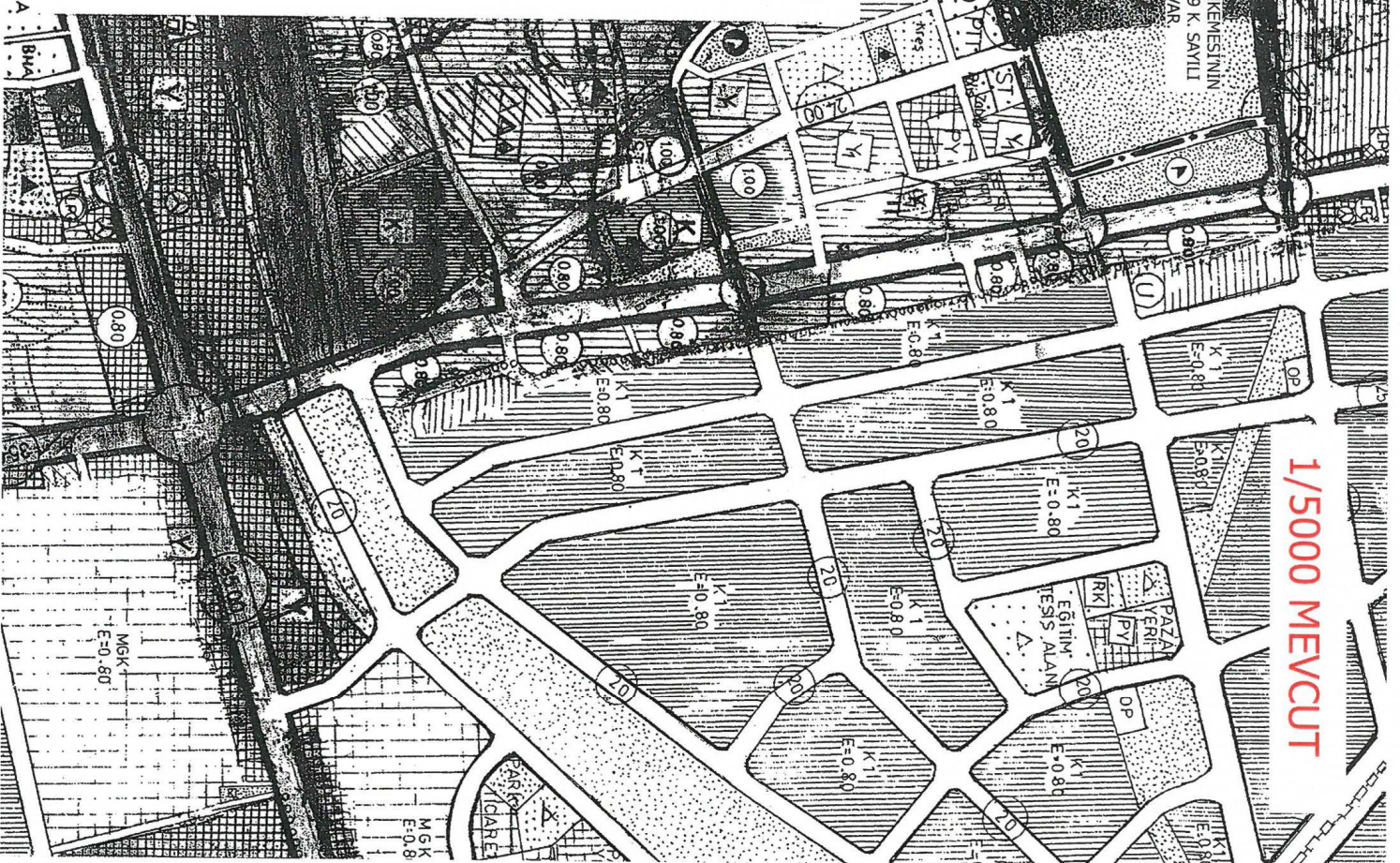


PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan, 'Plan Açıklama Raporu' ile bir bütündür.
- 1.2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.





1/5000 MEVCUT

ANTALYA 3. İDARE MAHKEMESİNİN
2015/1073 E. 2017/209 K. SAYILI
İPTAL KARARI VAR

ANTALYA -MURATPAŞA-GEBİZLİ MAHALLESİ 13142 ADA 1 PARSEL VE 13143 ADA 1 PARSELDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK: 1/5000

- GÖSTERİM**
- PLAN ONAMA SINIRI
 - KENTSEL SPOR ALANI



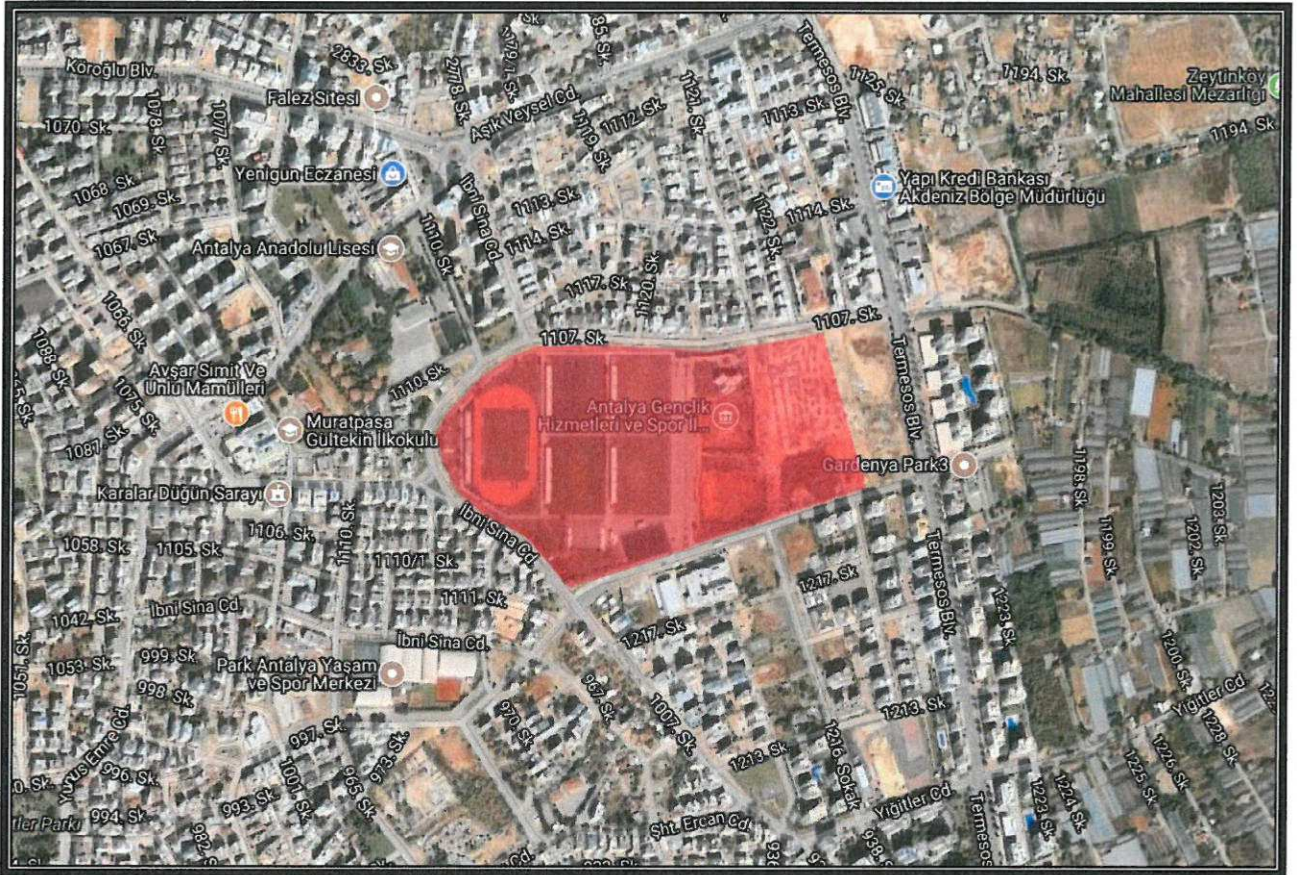
PLAN HÜKÜMLERİ

- GENEL HÜKÜMLER
 - Bu plan, 'Plan Açıklama Raporu' ile bir bütündür.
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
 - Bu alanda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik konaklama, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
 - Emsal=0,60'dır. İnşaat alanının %70'i spor amaçlı kullanımlar için ayrılacaktır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ
28377 ADA 1 PARSEL (ESKİ 13142 ADA 1 ve 13143 ADA 1 PARSELLER)
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 28377 ada 1 parsel (eski 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parseller) ve çevresi, 20L nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası içerisinde yer almaktadır. (Şekil1).



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

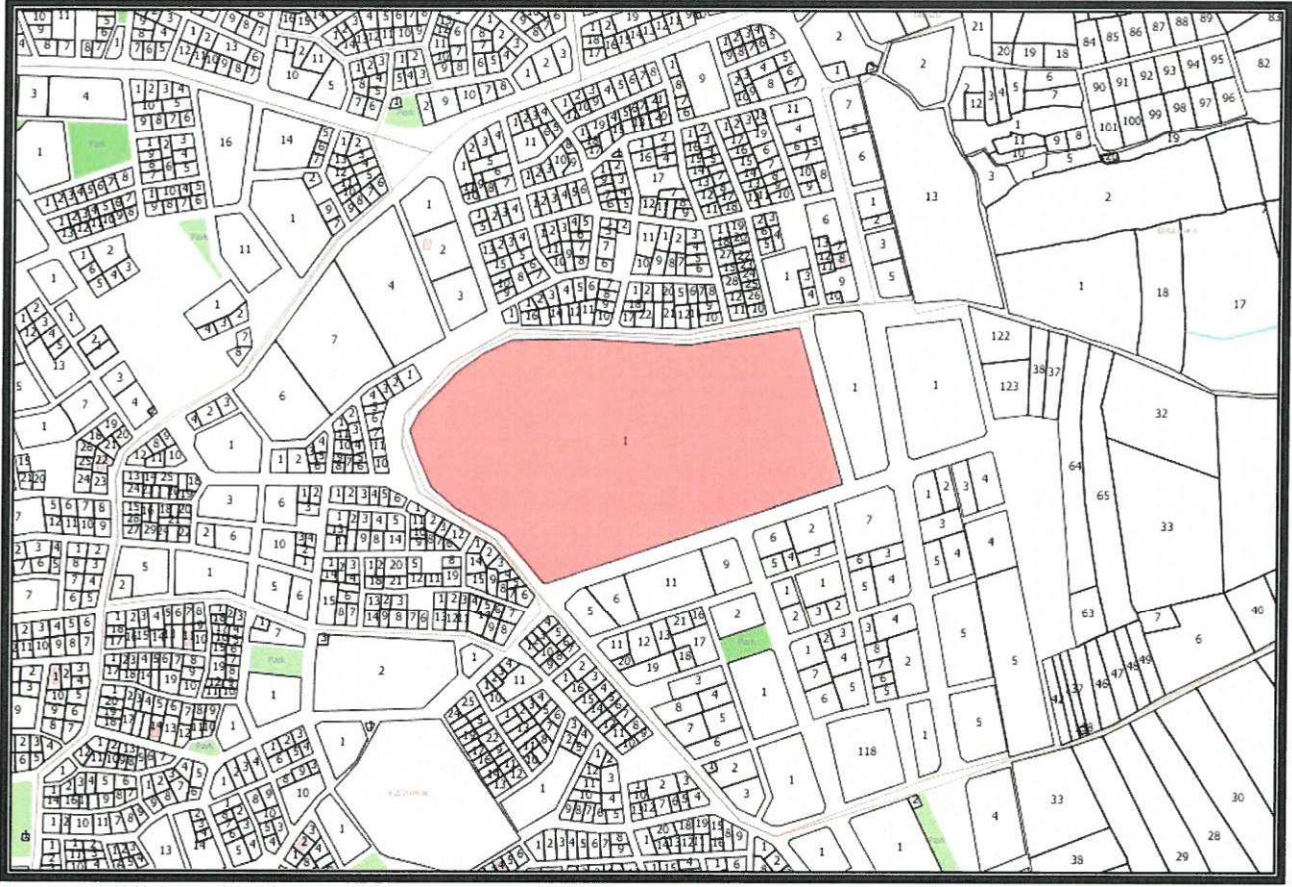
Vakıflar, Gençlik Spor İl Müdürlüğü ve Belediyemiz arasındaki protokol gereğince Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Kızıltoprak Mahallesi 28377 ada 1 parselin (eski 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parseller) kentsel spor alanı olarak planlanması ve plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.01.2015 tarih ve 97 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu karara dava açılmış olup; bahse konu plan değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 08.02.2017 günlü 2015/1073 E. 2017/209 K. sayılı kararıyla iptal olmuştur. Söz konusu iptal kararının yerine getirilmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması gereği doğmuştur.

W.

BZ

3. BUGÜNKÜ ARAZI KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 28377 ada 1 parsel (eski 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parseller) ve çevresine ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil 2)



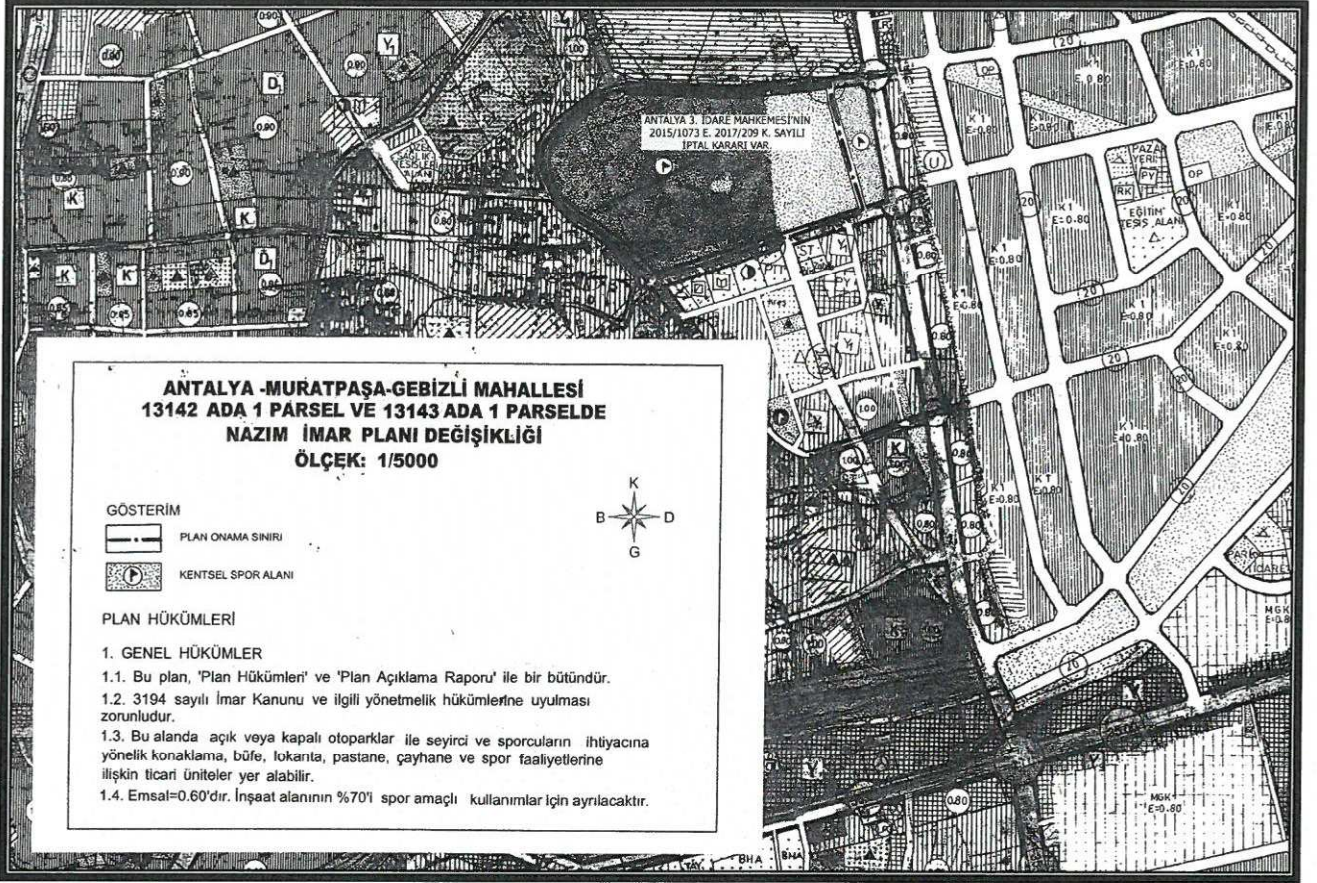
Şekil 2. Kadastral Durum.

4. PLANLAMA KARARLARI

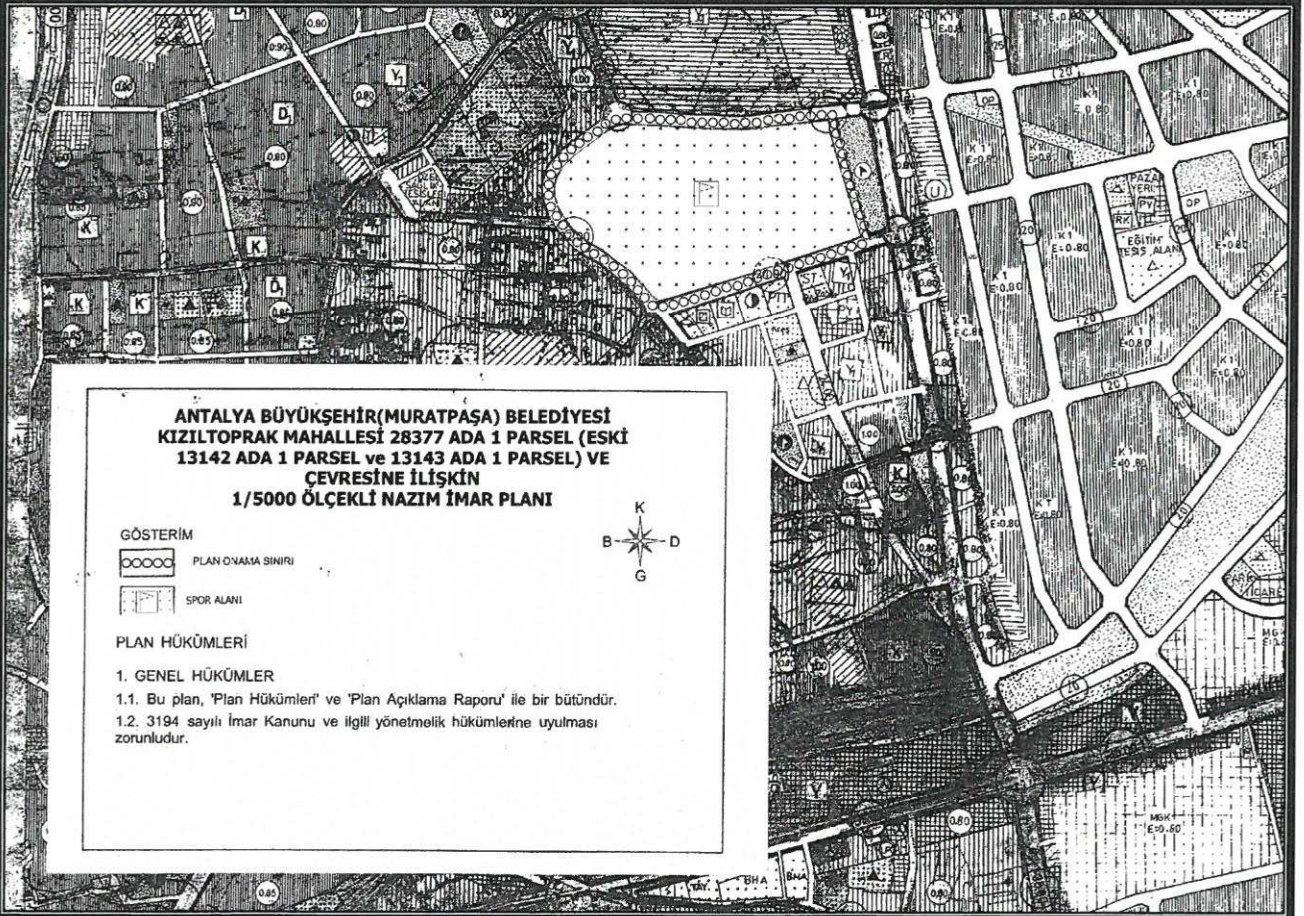
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2015/1073 E. 2017/209 K. sayılı kararı.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.
- Mülkiyet sınırı.

Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2015/1073 E. 2017/209 K. sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik söz konusu parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı ile alanın kullanım kararı değiştirilmeden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde "Spor Alanı" olarak belirlenmiştir. Davaya konu olan "Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik konaklama, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir." ve "Emsal=0.60'dır. İnşaat alanlarının %70'i spor amaçlı kullanımlar için ayrılacaktır." plan notları kaldırılırken, diğer plan notları korunmuştur.



Şekil 3. Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2015/1073 E. 2017/209 K. sayılı kararı ile iptal olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.



Şekil 4. Öneri 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

Ali Can TETİK
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı

Berrin YUMAZHAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Sic. No: 1630
Kamre Grubu A

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073
KARAR NO : 2017/209

DAVACILAR : 1- ERDEM ARMEN
Fener Mah. Lara Cad. No:110A İç Kapı No:17
Muratpaşa/ANTALYA
2- HASAN GÜRSEL KARABAYIR
Sedir Mah. Zambak Cad. Özdemir Apt.No:58/1
Muratpaşa/ANTALYA

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

MÜDAHİL (davalı Yanında): ANTALYA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
VEKİLİ : AV. NİMET ÖZEK
Haşimişcan Mah. Atatürk Cad. Vakıf İşhanı Kat:1
Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 13142 ada 1 ve 13143 ve 1 parsel numaralı taşınmazları da kapsayan alanda 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı yapılmasına ilişkin 30.01.2015 tarih 97 ve 98 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının ;Vakıflar Gn. Md.ne ait dava konusu 13142 ada 1 parsel ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazlarda dava konusu işlem ile kabul edilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatlarına davacı tarafından askı sürecinde itirazda bulunulduğu ancak itirazın 13.04.2015 tarih ve 356-357 sayılı Meclis kararları ile reddedildiği, Planlarda spor alanı olarak görülen dava konusu alanda geçmişte de hukuka aykırı tadilatlar yapıldığı ve Mahkemece iptal edildiği ancak bu kez de dört plan notu eklenerek farklı bir yoldan bu tadilatların tekrarlandığı ,Antalya Büyükşehir belediyesi ile Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve Gençlik ve Spor Bakanlığı Gn. Md. (GSGM) arasında yapılan protokoller kapsamında, daha önce spor alanı olan 12581 ada 01 parselin 40.000 m2'lik kısmının Büyükşehir belediyesine rant tesisi yapılmak üzere devredilmesi karşılığında başka yerlerde Büyükşehir belediyesi tarafından çeşitli spor ve yönetim birimleri inşa edilmesinin kararlaştırıldığı; bu doğrultuda 69 ada 129 parselin ana cadde üzerinde ve doğu köşesindeki 30.000 m2'lik kısmının 14.10.2005 tarih ve 686 (1/25000) ve 687 (1/5000) sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile plan tadilatı yapılarak Kentsel Spor Alanı kullanımından çıkarılarak E=1.00 Ticaret alanına çevrilmesi taahhüdü bulunduğu (yapılan imar uygulaması ile 30.000 m2'lik alan 13142 ada 1 parsel olurken, kalan Spor Alanının da 13142 ada 02 parsel numarasını aldığı); bu imar planı tadilatının karşılığı olarak da 13142 ada 1 parselin bedeli karşılığı 20 yıl süreyle kiralama hakkının Büyükşehir belediyesine verileceği; böylece 100 Yıl projesi kapsamında 12851 ada 1 parsel dışında yapılması gereken tesisler için de yer bulunmuş olduğu; Sonraki süreçte 686 ve 687 sayılı tadilatların her ikisinin de Mahkemece iptal edildiği ancak bunun sonrasında benzer tadilatların tekrar yapılarak iptal edildiği ve son olarak 30.01.2015 tarih ve 97(1/5000) ve 98 (1/1000) sayılı dava konusu kararların alındığı, Söz konusu iptal kararlarının, iptal

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073

KARAR NO : 2017/209

edilen tadilatların kaynağı olan protokollerin de iptal olduğu anlamına geldiği, ancak protokol yapan tarafların bunu görmezden geldiği ve 2004-2009 arasında Büyükşehir Belediyesinin bu konudaki ısrarının devam ettiği ve bunların yukarıda belirtildiği gibi Mahkemece iptallere konu olduğu; bu Mahkeme kararları sonucunda 13143 ada 1 parselin ticaret alanı yapılamayacağı ve bu parselin tekrar Spor Alanı olduğunun tescillendiği; bu parsellerde artık hiçbir şekilde ticari tesisler yapılamayacağı, 12851 ada 1 parselde yanlıştan dönülerek şu anda Stadyum ve Kapalı Spor alanı yapılmakta olduğu, ancak protokol kapsamında spor tesislerinin de fiilen yapılmış olduğu dava konusu alanda sürecin tekrarlanmaya çalışıldığı; Sonunda 30.01.2015 tarih ve 96 sayılı Meclis kararı ile 1/25000 planda değişikliğe gerek olmadığı kararı alınırken, dava konusu Meclis kararlarında ise plan üzerinde değişiklik yapılmadan dört adet plan notu eklendiği; bunlara göre "3. Bu alanda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik konaklama, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari ürünler yer alabilir" ve "4.Emsal=0.60'tır. İnşaat alanının %70'i spor amaçlı kullanımlar için ayrılacaktır" hükümleri eklendiği, Bu plan notlarında getirilen "konaklama" işlevinin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 3.7.7. Spor Tesisleri Alanı başlıklı plan notuna göre üst kademe plana ve Yönetmeliklere aykırı olduğu, Daha büyük olan ve şu anda stadyum ve kapalı spor salonu yapılan 12581 ada 1 parselde ve yüzlerce diğer spor alanında Emsal tanımı getirilmemişken, dava konusu alanda E=0,60 tanımı getirilmesinin açıklaması olmadığı, bu emsal tanımı ile yapılacak ticaret alan miktarının Mahkemelerce iptal edilen 30.000 m2'lik ticaret alanından da fazla olacağı, ayrıca emsal tanımına göre 24.330 m2 spor alanı çıktığı ve spor alanları için bu miktarın yeteceği bilinirken bu parseller için neden 52818 m2 fazladan inşaat hakkı verildiğinin ve bu alanların uygulamada nasıl kullanılacağı belirsiz olduğu, imar planı tadilatlarıyla TİP imar yönetmeliğinin temel kurallarının değiştirilemeyeceği ve bu yönetmeliğin 14-b maddesindeki spor ve yoğun alanları tanımında "konaklama" işlevinin bulunmadığı ileri sürülerek iptali istenilmelidir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacıların dava açma ehliyeti bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı, 14.10.2005 tarihinde başlayan planlama sürecinde yapılan plan ve plan değişikliklerinin yargı kararları ile iptal edildiği, 12.11.2013 tarihine gelindiğinde ise dava konusu parsellerin Spor Alanı olarak planlandığı, Gelineen noktada 2005-2013 arasında yapılan plan ve plan değişikliklerinin dava konusu 30.1.2015 tarihli plan değişiklikleri ile ilişkilendirilmesinin yanlış olduğu, dava konusu plan değişikliklerinin sadece dava konusu parselleri kapsadığı ve 12851 ada ile ilişkisinin bulunmadığı, dava konusu plan değişikliğinin söz konusu protokoller gereği yapıldığı, 1/25000 ölçekli nazım imar planında makro kararların yer aldığı, ana kullanım ve ulaşım kararlarının gösterildiği, dava konusu spor tesisleri alanı kullanımına ilişkin olarak "konaklama tesisleri yer alamaz" gibi bir ibare bulunmadığı gibi, sporcuların ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulmasına değinildiği, TİP İmar Yönetmeliği'nde de benzeri bir kısıtlayıcı ibare bulunmadığı, dava konusu plan değişikliği ile tanımlanan konaklama kullanımının uluslararası nitelikteki spor faaliyetlerinin ihtiyacına yönelik olduğu, itiraz edilen 0,60 emsalin ise bu alanda gerçekleştirilecek ve spor kompleksinde yer alacak kullanımlara ait olduğu ve kamu yararı içerdiği, üst kademe plan ve TİP İmar Yönetmeliğinde emsale ilişkin bir kısıtlama bulunmadığı, sonuçta iptali istenen plan değişikliğinin kamu ve kent yararı için yapıldığı, Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve GSGM ve Belediyenin görev ve sorumlulukları ile yasal mevzuat kapsamında spor alanı olarak planlı alana getirilen konaklama kullanımı ve emsalin kişi yararı içermediğinin açık olduğu, yapılan

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073
KARAR NO : 2017/209

işlemin yasalara uygun olup davanın reddinin gerektiği savunulmaktadır

MÜDAHİL VAKIFLAR

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SAVUNMA ÖZETİ : Müdahil, Vakıflar Bölge müdürlüğü kanalıyla vermiş olduğu cevap dilekçesinde; TİP İmar Yönetmeliğinin 14. Maddesinde 08.09.2013 tarihinde yapılan değişiklik ile, imar planında seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik ticari üniteler yapılmasının yolunun açıldığı, vakıflar Kanunun 22. Maddesinde “mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır” hükmünün bulunduğu, daha önceki plan tadilatlarının ticarete yönelik fonksiyon değişikliği içerdiği için iptal kararları verildiği için iptal edildiği; 2015’teki son tadilatın ise yapılaşma şartlarını (inşaat alanını) belirlemeye yönelik bir tadilat olduğu, bu nedenle 1/25.000’de değişiklik yapılmasına gerek olmadığı kararının alındığı, daha önceki plan değişikliklerinin fonksiyon değişikliğinden dolayı iptal edildiği, oysa TİP İmar Yönetmeliğinde 2013’te yapılan değişiklik sonucu taşınmazın Vakıflar Kanunun 22. Maddesinde belirtilen akar vasfı kendiliğinden sağlanmış olduğundan yapılan son plan değişikliğinde fonksiyon değişikliğine gerek kalmadığı; dolayısıyla yapılan değişikliğin daha önceki yargı kararlarına aykırı olmadığı spor alanlarına imar planlarında emsal verilmemiş olmasının aslında keyfi uygulamalara yol açığının herkesçe bilinen bir gerçek olduğu, emsal belirtmenin ihale yoluyla değerlendirilecek taşınmazın ihaleden önce tespitini gerektirmesi nedeniyle gerekli olduğu, Plan notlarına “konaklama” ibaresinin eklenmesinin TİP İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu iddiasının geçersiz olduğu, ilgili maddede “spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir dendiği; oysa spor faaliyetlerine ilişkin ticari ünitelerin neler olduğu yönetmelikte sayılmadığı ve “konaklama”nın özü itibarı ile ticari fonksiyon olduğu ve plan notlarında “seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik konaklama” ibaresi yer aldığından, spor faaliyetlerine yönelik olmayan bir konaklama veya başka bir fonksiyonun yapılmasının mümkün olmadığı ve aksi olsa bile ilgili belediyesince düzenlenecek yapı ruhsatının da dava konusu edilebileceği, davanın reddinin gerektiği, savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Şehir planlama eylemi, bir kentin gelişimine yönelik belirlenen ana hedef ve politikalara bağlı olarak seçeneklerin ortaya konması, bu seçenekler içinde gelişmeye en uygun olanının seçilmesi ve bu doğrultuda kentteki gelişmeyi ve yapılaşmayı yönlendirecek planların hazırlanmasını kapsayan çok yönlü bir süreçtir. Ulusal düzeyde bir planlama sistemine sahip olan pek çok ülke gibi ülkemizde de planlama süreci belirli bir kademelenme çerçevesinde gelişmektedir. Bu kademelenme içinde önemli olan üst ölçekte alınan planlama kararlarının alt ölçekteki planlarda da benimsenmesi ve sürdürülmesidir. Bu kademelenme çevre düzeni planından başlayarak alt ölçeklere doğru bir süreklilik ve tutarlılık sağlanmasını gerektirir. Özü itibarıyla 3194 sayılı imar kanununda da belirtildiği gibi Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin tanımlar başlıklı 3. Maddesinin 10. bendinde “Çevre Düzeni Planı” şöyle tanımlanmıştır.

10) (Değişik - R.G.: 17.3.2001 - 24345 /m.4) Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi,

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073

KARAR NO : 2017/209

tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel- kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır. Plan kademelenmesi içinde, planlama sisteminin önemli bir aşaması olan ve Çevre Düzeni Planından sonra gelen nazım imar planında ise yapılaşma esasları, yoğunluklar, kullanımlar ile ulaşım sistemi bir bütün olarak tanımlanır ve tasarlanır. Nazım imar planı, içerik olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre daha genel kural, koşul ve ilkeler içerir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde de

“Nazım İmar Planı” şöyle tanımlanmaktadır:

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 İlgili yönetmeliklerinde yer alan imar planları ile ilgili tanım ve içerikler, planlama sürecinde “plan kademelenmesine” uygunluğun sağlanmasını zorunlu kılmaktadır.

Dosyanın İncelenmesinden; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazları da kapsayan alanda 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı yapılmasına ilişkin 30.01.2015 tarih ve 97 ve 98 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı davanın durumuna göre, dava konusu imar planı değişikliğini planlama tekniklerine, belde ihtiyaçlarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak yapıp yapılmadığı hususlarını açıklayan 10.02.2016 tarihli ara kararı uyarınca mahallinde yapılan keşif sonucunda re'sen seçilen bilirkişiler Şehir Plancısı Dr.Yener BAŞ, Harita Mühendisi Derviş ÖNEN ve Şehir Plancısı Doç.Dr.Tolga ÜNLÜ tarafından düzenlenen bilirkişi raporunda özetle ; "Dava konusu alanın kent içindeki konumu Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazları da kapsayan alanda 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı yapılmasına ilişkin 30.01.2015

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073
KARAR NO : 2017/209

tarikh ve 97 ve 98 sayılı Antalya B y k    r, Belediye Meclisi kararının iptali istemine yönelik dava için hazırladığımız bilirkişi raporumuz (1) dava konusu imar planlarının "plan kademelenmesi" ilkesine uygunluğu bakımından ve (2) itiraz konusu plan de i ikliklerinin  ehircilik ilkelerine uygunluğu bakımından olmak üzere iki başlıklı bir değerlendirmeden oluşacaktır

Sonuc Olarak; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazları da kapsayan alanda 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan tadilatı yapılmasına ilişkin 30.01.2015 tarih ve 97 ve 98 sayılı Antalya B y k    r Belediye Meclisi kararının iptali istemi istemiyle açılan davaya yönelik bilirkişi değerlendirmemiz sonucunda aşağıdaki görüşlere varılmıştır: **Plan kademelenmesi ilkesi bakımından;**

- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan de i ikliklerinde önceki işlemlerdeki gibi, kullanım türünde (yani alanın dahil olduğu lejant kategorisinde) bir değişiklik olmadığı, bütün alanın "Spor Alanı" olarak kaldığı ve bu nedenle de önceki dönemlerde olduğu gibi 1/25.000 ölçekli üst kademe planda değişiklik yapılmayıp 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, plan notları eklenmesi yoluyla değişiklik yapıldığı görülmektedir. Dolayısıyla bu noktada ortaya çıkan soru, söz konusu plan notu de i ikli inin içerik, nitelik ve kapsam olarak kent ölçeğindeki bir spor alanının biçimlendirilmesi için planlama esasları yönünden yeterli olup olmadığı ve plan notları ile getirilen değişiklikler yoluyla planlama ölçekleri arasındaki ilişkilerde ve uygulama sürecinde sağlanan esnekliğin plan kademelenmesinin mantığına,  ehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı sonuçlar do urup do urmaya ıdır.

Dava konusu plan de i ikleriyle tanımlanan plan notlarının nitelikleri bakımından;

- Dava konusu plan de i ikliklerinde salt plan notlarıyla belirlenen kullanım ve yoğunluk koşulları, üst kademe planda spor alanı olarak belirlenmiş dava konusu ta ınmazlarda denetimsizlik ve belirsizlik yaratacak nitelikte olup,  ehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı sonuçlar doğurabilecek koşullar getirmektedir.

- Söz konusu plan notlarında tanımlanan ticari kullanımlara d  en pay yaklaşık 30.000 m2'dir. Bu durumda, bütün spor alanının yaklaşık 30.000 m2'lik kısmında E=1 yoğunluklu "ticaret"  neren ve Mahkeme tarafından iki kez iptal edilmiş plan de i iklerine eşit miktarda ticari kullanım, dava konusu plan notunun bir sonucu olarak uygulama sürecinde ortaya çıkacaktır. Bu miktarda bir ticaret alanı, bir alışveriş merkezi (AVM)  l e ine karşılık gelecek ölçüde büyüktür.

- Söz konusu plan notları mekanın niteliksel tanımı açısından da belirsizlikler yaratmaktadır. Zira büyük miktarda ticari kullanıma olanak tanınırken bunun mekanda nasıl kurgulanaca ı tümüyle tanımsız durumdadır. Spor bölgesi içerisinde ticarete ayrılan alanların nasıl da ılaca ına ve nasıl ili kilenece ine dair hiçbir tanım getirilmemektedir. Böylece söz konusu plan, tanımına aykırı olarak mekansal bir plan olmaktan çıkmakta ve 1.3. ve 1.4. sayılı plan notları planın tamamlayıcı araçları olmanın ötesine geçerek planın yerini almaktadır.

- Dava konusu planlarda, halihazırda mevcut açık spor tesislerini de katarak E=0,60 yapı yoğunluğu tanımlanmış olması, bu Emsalin getireceği 100.000 m2'lik inşaat alanının tamamının 65.000 m2'lik henüz atıl durumdaki bölümde kullanılacağını gösterir ve bu ise planda E=0,60 emsalden gelecek tanımlanan yapı yoğunluğunun, uygulamada yaklaşık E=1,5 emsal gibi yüksek bir yo unlu a karşılık gelecektir.

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073
KARAR NO : 2017/209

- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri, plan denetimini plan notlarına indirgeyerek plan kademelerinin mekansal denetim işlevlerini ortadan kaldırmakta; alan bütününde tanımladığı emsal oranlarıyla yapı yoğunluğunun mekansal dağılımını belirsizleştirirken, kullanım türlerinin de mekansal kurgularını tanımsız bırakmaktadır.

Dolayısıyla plan notları planın tamamlayıcı araçları olmanın ötesine geçerek planın yerine geçen bir nitelik kazanırken; plan kademelenmesi ilkesinin gereklilikleri geçersizleştirmekte ve esneklik sağlamanın ötesine geçerek denetimsizlik ve belirsizlik doğurmaktadır. Bu durum aynı zamanda ticari kullanımlara bir spor bölgesinin ihtiyacının ötesinde bir alışveriş merkezi ölçeğinde alan açmakta, daha önce Mahkemece iptal edilmiş plan değişiklikleriyle aynı miktarda ticari alan doğururken, bunlardan daha yüksek Emsal'de yapılaşmaya olanak tanımaktadır. Böylece dava konusu işlemler kamu kullanımına ayrılmış bir bölgenin yoğun bir ticari faaliyete konu olabilmesine yol açması bakımından kamu yararına aykırı düşerken; aynı zamanda üst kademeli 1/25000 ölçekli planda spor alanı olarak belirlenmiş bir bölgede yoğun bir ticari kullanıma izin vererek plan kademelenmesi ilkesine ve planlama esaslarına aykırılık arz etmektedir."

Yukarıda açıklanan görüşler doğrultusunda, 30.01.2015 tarih ve 97 ve 98 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan ve spor alanı kullanımındaki 13142 ada 1 ve 13143 ada 1 parsel sayılı taşınmazları kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır." şeklinde görüş belirtilmiştir.

Mahkememizce aldırılan bilirkişi raporu yerinde ve yeterli görülmüş yapılan itirazlara itibar edilmemiştir.

Bu durumda dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri, plan denetimini plan notlarına indirgeyerek plan kademelerinin mekansal denetim işlevlerini ortadan kaldırmakta; alan bütününde tanımladığı emsal oranlarıyla yapı yoğunluğunun mekansal dağılımını belirsizleştirirken, kullanım türlerinin de mekansal kurgularını tanımsız bırakmaktadır. Dolayısıyla plan notları planın tamamlayıcı araçları olmanın ötesine geçerek planın yerine geçen bir nitelik kazanırken; plan kademelenmesi ilkesinin gereklilikleri geçersizleştirmekte ve esneklik sağlamanın ötesine geçerek denetimsizlik ve belirsizlik doğurmaktadır. Bu durum aynı zamanda ticari kullanımlara bir spor bölgesinin ihtiyacının ötesinde bir alışveriş merkezi ölçeğinde alan açmakta, daha önce Mahkemece iptal edilmiş plan değişiklikleriyle aynı miktarda ticari alan doğururken, bunlardan daha yüksek Emsal'de yapılaşmaya olanak tanımaktadır. Böylece dava konusu işlemler kamu kullanımına ayrılmış bir bölgenin yoğun bir ticari faaliyete konu olabilmesine yol açması bakımından kamu yararına aykırı düşerken; aynı zamanda üst kademeli 1/25000 ölçekli planda spor alanı olarak belirlenmiş bir bölgede yoğun bir ticari kullanıma izin vererek plan kademelenmesi ilkesine ve planlama esaslarına aykırılık arz ettiği açık olan plan değişikliği ve 97 ve 98 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu hukuka uygun olmadığı sonuç kanatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 294.00-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine, **davacı tarafından yatırılmayan ve hazineden karşılanan 2.350,00-TL keşif-bilirkişi masrafı ile 206,30-TL keşif harcının davalı idareden tahsili amacıyla maliyeye müzekkere yazılmasına**, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra yatıran tarafa iadesine,

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2015/1073

KARAR NO : 2017/209

Müdahil tarafından 121,50-TL müdahil yargılama giderinin, müdahil üzerinde bırakılmasına kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 08/02/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
ADEM ERARSLAN
191886

Üye
MEHMET ERDİNÇ ERGEN
195080

YARGILAMA GİDERLERİ		:	MÜDAHİL YARGILAMA GİDERİ:	
Başvurma Harcı :	27,70 TL		Başvurma Harcı :	29,20-TL
Karar Harcı :	27,70 TL		Vekalet Harcı :	4,30-TL
Y.D. Harcı :	45,60 TL		Posta Gideri :	88,00-TL
Posta Gideri :	193,00 TL		TOPLAM :	121,50-TL
TOPLAM :	294,00 TL			

ASLI GİBİDİR
BAŞKAN