



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.08.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli toplantısında gündemin 52. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde, , Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/785E., 2019/503K. ile 2018/786E., 2019/499K. sayılı iptal kararları gereği Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerin orman alanı ve İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parselin kamu hizmet alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Gazipaşa Belediye sınırları içerisinde, , Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/785E., 2019/503K. ile 2018/786E., 2019/499K. sayılı iptal kararları gereği Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerin orman alanı ve İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parselin kamu hizmet alanı planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(GAZİPAŞA BELEDİYESİ)

ADA/PARSEL NO: 6 ADA 73 VE 47 PARSELLER İLE

78 ADA 36 PARSEL

PAFTA NO: 20K

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

KAMU HİZMET ALANI

OPARAN ALANI

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (GAZİPAŞA) BELEDİYESİ
PAZARCI MAHALLESİ 6 ADA 47 VE 73 PARSEL İLE İSTİKLAL MAHALLESİ 78
ADA 36 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı 20 K paftasında yer alan Antalya İli, Gazipaşa İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Pazarıcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsel ile İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parseli kapsamaktadır. (Şekil 1)



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Pazarıcı Mahallesi, 6 ada 47 ve 73 nolu parsellerde yer alan Konut Alanı ve Orman Alanının, Kamu Hizmet Alanı ve Orman Alanına dönüştürülmesi, İstiklal Mahallesi 78 ada 39 nolu parselde yer alan Yönetim Merkezi alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 tarihli 456 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi tarafından Gazipaşa Belediye Başkanlığı ve İdareimiz aleyhine Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2018/785 E. sayılı ve TMMOB Mimarlar Odası Antalya Şubesi tarafından Gazipaşa Belediye Başkanlığı ve İdareimiz aleyhine Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2018/786 E. sayılı dosyaları ile söz konusu plan değişikliğine dava açılmıştır. Mahkemenin 2018/785 E. 2019/503 K. Sayılı kararı ve 2018/786 E. 2019/499 K. Sayılı kararları ile dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Açıklanan nedenlerle

Cu 18 1

Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerin bir kısmının Orman Alanı olarak, İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parselin ise Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Gazipaşa İlçesi, Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsel ile İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parsel ile ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil 2)



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

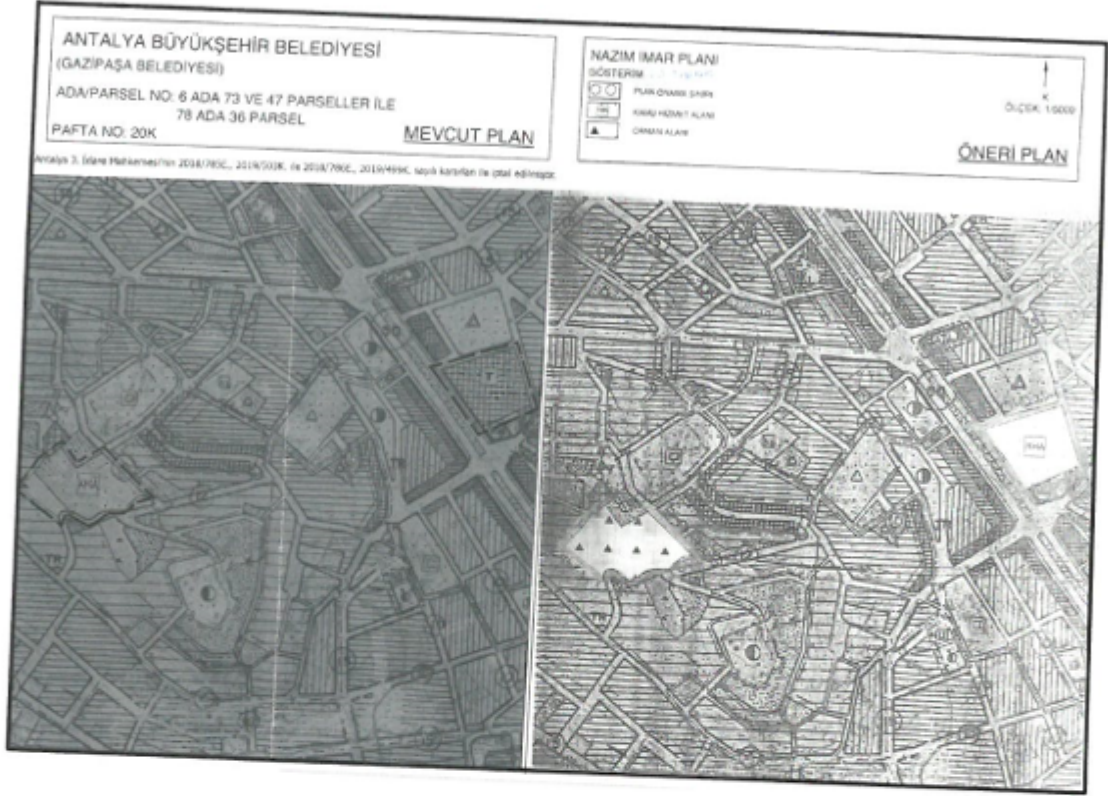
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Mevcut kullanım.
- Antalya 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/785 E. 2019/503 K. Sayılı kararı.
- Antalya 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/786 E. 2019/499 K.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.
- Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerin bir kısmı eski plan kullanım kararı olan Orman Alanı kullanımına dönüştürülmüş, ancak Pazarcı Mahallesi 6 ada 73 parselin tapu niteliği orman olması nedeni ile daha önce konut alanı olarak planlı bulunan alan da Orman Alanı olarak planlanmıştır. İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parselin daha önceki kullanım kararı Yönetim Merkezi Alanı olması nedeni ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

An 08

Şekil 3. Plan Örneği



Merve ÇOLAK
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Oda Sic.No: 5692

Merve Çolak

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)

Yurdanur Ufuk Aydemir

T.C.
ANTALYA

20 Kasım 2019

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : Av. ODHAN MESCI

DAVALILAR : 1- GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI ANTALYA

2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : Av. Z. BETÜL UÇAR, Av. EVRİM YILDIZ, Av. SEVAL KARABULUT
SERDAR - Aynı Yerde.

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya ili, Gazipaşa ilçesi, Pazarcı mahallesi 6 ada 47 ve 73 nolu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile orman alanından resmi kurum alanına dönüştürülmesine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12/05/2017 tarih ve 456 sayılı kararının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Gazipaşa Belediyesi Meclisinin 05/09/2017 tarih ve 104 sayılı kararının ve bu kararın onanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/10/2017 tarih ve 957 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu, 47 ve 73 parsellerin orman alanı iken resmi kurum alanı olarak değiştirilerek Orman İşletme Müdürlüğü'nün buraya taşınmasının kararlaştırıldığı, öte yandan, Orman İşletme Müdürlüğü'nün bulunduğu Antalya-Gazipaşa, İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parselin ise ticari alana dönüştürüldüğü, orman alanının resmi kurum alanına dönüştürülmesi ile Orman İşletme Müdürlüğü'nün bulunduğu alanı imara açmak olduğu, bu kararların kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırılık oluşturduğu, devlet ormanının imara açılmayacağı ileri sürülerek iptali istenmiştir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ: Usul yönünden, davacının bu davayı açmakta hukuki yararının bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı; esas yönünden ise, davaya konu plan değişikliğine ilişkin süreç incelendiğinde; Gazipaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün talebi ile Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde Pazarcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerde yer alan Konut Alanı ve Orman Alanının Kamu Hizmet Alanı ve Orman Alanına dönüştürülmesi, İstiklal Mahallesi 78. ada 36 parselde yer alan Yönetim Merkezi alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 tarih ve 456 sayılı kararı ile onaylandığı; söz konusu plan değişikliğinin 18.05.2017 -18.06.2017 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıda kaldığı ve askı süresi içerisinde davacı tarafından plan değişikliğine itiraz edilmediği; Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.09.2017 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan Pazarcı Mahallesi 6 Ada 73 parselin bir kısmının, 47 parselin bir kısmının ve çevresinin orman alanından resmi kurum alanına (Orman İşletme Müdürlüğü), İstiklal Mahallesi 78 Ada 36 parselin Orman İşletme Müdürlüğü Alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin de, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri uyarınca nazım imar planına uygunluğu yönünden incelenerek Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 tarih ve 957 sayılı kararı ile kabul edildiği; plan değişikliği ile mevcut planda orman alanı olarak planlı olan 6 ada 47 ve 73 parsel üzerine, 78 ada 36 parselde bulunan Orman İşletme Müdürlüğü'nün mevcut alan büyüklüğünün korunarak planlanmasının ve 78 ada 36 parselin ise ticaret alanına dönüştürülmesinin amaçlandığı; işlemlerin hukuka uygun olduğu ve davanın reddinin gerekeceği savunulmuştur.

GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden, davanın süresinde açılmadığı, davacının aktif dava ehliyeti olmadığı, esas yönünden ise, yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin usule ve yasaya uygun olduğu, İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parsel sayılı taşınmazın orman İşletme Müdürlüğü hizmet ve destek binalarından oluşan bir kompleks olarak kullanılmakta iken, gerek ilçe

T.C.

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

yerleşim merkezi içinde kalması ve gerekse ormancilık faaliyetlerinin yerine getirilmesinde yetersiz hale gelmesi nedeniyle hizmet binaları ile birlikte yerleşkenin taşınması gerektiği ve bunun da en iyi hizmet verebilecek nitelikte bulunan pazarcı Mahallesi 6 ada 43 ve 73 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alan olduğu; imar planı değişikliği esnasında ilgili kurum görüşlerinin alındığı, Antalya Büyükşehir Belediyesince hazırlanıp yetkili meclis tarafından da onanan 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıldığı; davanın reddinin gerekeceği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmeyle işin esasına geçildi.

Dava, Antalya-Gazipaşa-Pazarcı Mah.-6 Ada-43 ve 73 Parsel sayılı taşınmazların kısmen orman alanından resmi kurum alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 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. 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." hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun 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.

3194 sayılı İmar Kanunun 8/e maddesinde; "kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı belirlenir" hükmü tanımlanmıştır.

14.06.2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23. ve 24. maddelerinde de nazım/uygulama imar planı hazırlama kriterleri sıralanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; Gazipaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün talebi ile Gazipaşa-Pazarcı Mah.-6 Ada-47 ve 73 parsellerde yer alan konut alanı ve orman alanının kamu hizmet alanı ve orman alanına; Gazipaşa-İstiklal Mah.-78 Ada-36 parselde yer alan yönetim merkezi alanının da ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 tarihli, 456 sayılı kararı ile onaylandığı; Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.09.2017 tarihli, 104 sayılı kararıyla da Gazipaşa-Pazarcı Mah.-6 Ada-73 parselin bir kısmının, 47 parselin bir kısmının ve çevresinin orman alanından resmi kurum alanına (Orman İşletme Müdürlüğü), Gazipaşa-İstiklal Mah.-78 Ada 36 parselin de resmi kurum (Orman İşletme Müdürlüğü) alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabul edildiği; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri uyarınca bu plan değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 tarihli, 957 sayılı kararı ile kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Uygunluğun çözümü için mahallinde keşif-bilirkişi incelemesi yapılmış; keşif ve bilirkişi incelemesi sonrası sunulan raporda özetle; " 6 ada, 47 ve 73 nolu parsellerde gerçekleştirilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; planların kademeli

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

birlikteliği açısından; arazi kullanım kararları açısından birbirleri ile uygun oldukları ancak üst ölçekli plan olan 1/25000 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının genel yaklaşımı ve orman alanlarının korunmasına yönelik plan hükümlerine uygun olmadığı, plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından; parsel ve yakın çevresinin; mevcut bitki örtüsünün sürekliliği; yerleşmeye göre yüksek kotta olma ve tepe noktaları birbirine bağlama özelliği; planlı kentsel açık alanların bütünleştiği bir noktada bulunması; yerleşimi yüksekten gören bakı/manzara noktalarını barındırması; kentin yüksek noktalarında ve yerleşme alanlarından görülüp algılanabilecek açık yeşil alan niteliğinin yerleşim slüeti açısından önemi dikkate alındığında resmi kurum alanına dönüştürülerek yapılaşmaya uygun bir alan haline getirilmesinin plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından uygun olmadığı, plan açıklama raporunda çevre kullanımlar ve plan bütünlüğü ve sürekliliğine ilişkin hiçbir hususa yer verilmemiş olması da planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırılık taşıdığı, plan değişikliği yapım gerekçesi açısından; yapılmasında bir zorunluluk bulunmayan, plan açıklama raporunda teknik nesnel gerekçelerine yer verilmeyen imar planı değişikliklerinin planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, eşdeğer alan açısından; resmi kurum alanının yerinin değiştirilmesine ilişkin zorunluluğun ne olduğuna ilişkin açıklamaların, ilgili kurum görüşlerinin alınıp alınmadığı, alındı ise içeriklerinin nasıl olduğu ve planlama kapsamında nasıl değerlendirildiğine ilişkin ifadelerin plan değişikliği açıklama raporunda bulunmamasının planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, daha önce nazım imar planı ve uygulama imar planında park alanı olarak planlanmış iken aşamalı olarak önce park alanından orman alanına daha sonra da orman alanından kamu hizmet alanına dönüştürülecek şekilde plan değişikliklerinin yapıldığı, park alanı olarak gösterilen alanın orman mülkiyetinde olması nedeniyle orman alanı olarak planlanması aşamasında park alanına ilişkin eşdeğer bir alan düzenlendiğine ilişkin bir açıklama bulunmadığı, diğer yandan bu alan orman alanı olarak kabul edildiğinde de, Anayasa ile koruma altına alınmış orman alanının kaldırılan resmi kurum alanının eşdeğeri olarak kabul edilemeyeceği, kentsel teknik altyapıya etkisi açısından; alan büyüklüğü dikkate alındığında ve yapılaşmaya ilişkin TAKS ve KAKS değerleri de plan üzerinde belirtilmediğinden bu düzenleme ile gerek yapı yoğunluğunun gerekse de alanın kullanıcı sayısındaki artışa paralel olarak yaya ve taşıt erişimine ilişkin taleplerin artacağı, ancak plan değişikliği açıklama raporunda bu hususlar hiçbir şekilde ele alınmadığı, yönetmelikte öngörülen kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun plan değişikliği kapsamında hazırlanmadığı, bu durumun planlama ilke ve esasları ve imar mevzuatına aykırılık taşıdığı, kamu yararı açısından; dava konusu planlama alanında öngörülen resmi kurum alanının oluşturulması ile orman alanlarının bütünlüğünün bozulacak olması ve idari tesisinin faaliyete geçirilmesi için yapılacak binalar nedeniyle çok sayıda ağaç kesiminin gerçekleştirilecek olması ve orman bitki örtüsü parçalanarak var olan eko sistem bütünlüğü zarar görecektir olması nedeniyle şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırılık taşıdığı" şeklinde kanaat bildirilmiştir.

İçeriği, dayandığı veriler ve tespitleri açısından hükme esas alınabilir yeterlilikteki bilirkişi raporuna yönelik itirazlar yerinde görülmemiştir.

Mahkememiz'ce yapılan değerlendirmede; 6 ada, 47 ve 73 nolu parsellerin kısmen orman alanından çıkarılarak resmi kurum alanı olarak ayrılmasını öngören nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri için mevzuatın öngördüğü zorunluluk şartının gerçekleştiğine dair somut bir açıklamanın bulunmadığı, arazi kullanım kararları açısından üst ölçekli plan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının genel yaklaşımı ve orman alanlarının korunmasına yönelik plan hükümlerine uygun olmadığı, plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından; parsel ve yakın çevresinin; mevcut bitki örtüsünün sürekliliği; yerleşmeye göre yüksek kotta olma ve tepe noktaları birbirine bağlama özelliği; planlı kentsel açık alanların bütünleştiği bir noktada bulunması; yerleşimi yüksekten gören bakı/manzara noktalarını barındırması; kentin yüksek noktalarında ve yerleşme alanlarından görülüp algılanabilecek açık yeşil alan niteliğinin yerleşim slüeti açısından önemi dikkate alındığında resmi kurum alanına dönüştürülerek yapılaşmaya uygun bir alan haline getirilmesinin plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından uygun olmadığı, plan açıklama raporunda çevre kullanımlar ve plan bütünlüğü ve sürekliliğine ilişkin açıklamaya yer verilmemiş olmasının planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırılık taşıdığı, resmi kurum alanının yerinin

T.C.

T.C.

T.C.

ANTALYA

ANTALYA

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/786

KARAR NO : 2019/499

değiştirilmesine ilişkin zorunluluğun ne olduğuna ilişkin açıklamaların, ilgili kurum görüşlerinin alınıp alınmadığı, alındı ise içeriklerinin nasıl olduğu ve planlama kapsamında nasıl değerlendirildiğine ilişkin ifadelerin plan değişikliği açıklama raporunda bulunmamasının planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, daha önce nazım imar planı ve uygulama imar planında park alanı olarak planlanmış iken aşamalı olarak önce park alanından orman alanına daha sonra da orman alanından kamu hizmet alanına dönüştürülecek şekilde plan değişikliklerinin yapıldığı, park alanı olarak gösterilen alanın orman mülkiyetinde olması nedeniyle orman alanı olarak planlanması aşamasında park alanına ilişkin eşdeğer bir alan düzenlendiğine ilişkin bir açıklama bulunmadığı, diğer yandan bu alan orman alanı olarak kabul edildiğinde de, Anayasa ile koruma altına alınmış orman alanının kaldırılan resmi kurum alanının eşdeğeri olarak kabul edilemeyeceği, alan büyüklüğü dikkate alındığında ve yapılaşmaya ilişkin TAKS ve KAKS değerleri de plan üzerinde belirtilmediğinden bu düzenleme ile gerek yapı yoğunluğunun gerekse de alanın kullanıcı sayısındaki artışa paralel olarak yaya ve taşıt erişimine ilişkin taleplerin artacak olmasına rağmen plan değişikliği açıklama raporunda bu hususların ele alınmamasının ve yönetmelikte öngörülen kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun plan değişikliği kapsamında hazırlanmamasının planlama tekniğine aykırılık taşıdığı, dava konusu planlama alanında öngörülen resmi kurum alanının oluşturulması ile orman alanlarının bütünlüğünün bozulacak olması ve idari tesisinin faaliyete geçirilmesi için yapılacak binalar nedeniyle çok sayıda ağaç kesiminin gerçekleştirilecek olması ve orman bitki örtüsü parçalanarak var olan eko sistem bütünlüğü zarar göreceği şeklindeki bilirkişi kanaati aynı gerekçelerle benimsendiğinden, dava konusu nazım ve uygulama imar planı değişikliğini öngören belediye meclisi kararlarında imar mevzuatı, planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından hukuka uyarlık bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 4.344,00 TL yargılama giderinin ve hüküm tarihinde yürürlükte olan tarife göre belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin müşterek/müteselsil sorumluluk esaslarına göre davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin karar kesinleştikten sonra re'sen, artan keşif avansının ise istem halinde davacıya iadesine, tebliği izleyen 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 30/04/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
EGEMEN SANCAKTAR MAY
37751

Üye
HÜLYA KAVAK
192876

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D+İtiraz Harcı :	157,20 TL
Vekalet Harcı :	5,20 TL
Keşif Harcı :	253,80 TL
Keşif ve Bilirkişi Gideri :	3.500,00 TL
Posta Gideri :	356,00 TL
TOPLAM :	4.344,00 TL

ASLI GİBİDİR
BAŞKAN



DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : AV. ODHAN MESCI

DAVALILAR : 1- GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI/ANTALYA

2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV.Z.BETÜL UÇAR, AV.EVRİM YILDIZ, AV.SEVAL
KARABULUT SERDAR
-Aynı Yerde-

DAVANIN ÖZETİ: Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, İstiklal Mahallesi 78 ada 36 no.lu parselin resmi kurum alanından ticaret alanına dönüştüren, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2017 tarihli, 456 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kararı ile Antalya Gazipaşa Belediye Meclisi'nin 5.9.2017 tarihli, 104 sayılı kararı ile alınan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 tarihli, 957 sayılı kararıyla onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararının; hukuka aykırı oldukları, bu süreçte Pazarıcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerin de orman alanı iken dava konusu imar planları ile orman alanı olarak yer alan parsellerin de resmi kurum alanı olarak değiştirilerek, Orman İşletme Müdürlüğü'nün buraya taşınmasının kararlaştırıldığı; yapılan plan değişikliği öncesi kent bütünü'nün bugünkü ve gelecekteki kamu kurum alanlarının yeterli olup olmadığı ile ilgili detaylı ve bilimsel bir çalışma yapılmadan, yine ulaşım ve altyapı üzerine getireceği yüklerle ilgili herhangi bir çalışma yapılmadan, herhangi bir zorunluluk da olmamasına karşın yapıldığı, resmi kurum alanlarının bu şekilde ticari amaca çevrilip satılamayacağı, kent merkezinde kalmış çok değerli kamu arazilerinin plan değişikliği ile AVM yapılmak üzere ticari alan kararı getirilerek satışına olanak tanınmasında kamusal yarar bulunmadığı, dönüştürülen resmi kurum alanı ihtiyacının, orman alanının resmi kurum alanına dönüştürülerek sağlanamayacağı, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarında Resmi Kurum alanından Ticari Alan'a dönüştürülen alan için yapılaşma koşulu olarak sadece ; "ayrık nizam 5 kat, çekme mesafeleri yan cephelerden 4 m. ön yoldan 5 m" denildiği, plan değişikliği yapılan her iki alanda da yapılaşmaya ilişkin herhangi bir yapılaşma emsali ve taban alanı kullanım kararı getirilmediği, dönüşümle hem yapı yoğunluğunun hem de kullanıcı yoğunluğunun arttırıldığı, plan bütünlüğünün ve sürekliliğinin bozulduğu ileri sürülerek iptali istenmiştir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden, davacının bu davayı açmakta hukuki yararının bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı; esas yönünden ise, davaya konu plan değişikliğine ilişkin süreç incelendiğinde; Gazipaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün talebi ile Gazipaşa Belediyesi sınırları içerisinde Pazarıcı Mahallesi 6 ada 47 ve 73 parsellerde yer alan Konut Alanı ve Orman Alanının Kamu Hizmet Alanı ve Orman Alanına dönüştürülmesi, İstiklal Mahallesi 78. ada 36 parselde yer alan Yönetim Merkezi alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 tarih ve 456 sayılı kararı ile onaylandığı; söz konusu plan değişikliğinin 18.05.2017 -18.06.2017 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıda kaldığı ve askı süresi içerisinde davacı tarafından plan değişikliğine itiraz edilmediği; Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.09.2017 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan Pazarıcı Mahallesi 6 Ada 73 parselin bir kısmının, 47 parselin bir kısmının ve çevresinin



T.C.

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/785

KARAR NO : 2019/503

11-06-2019

orman alanından resmi kurum alanına (Orman İşletme Müdürlüğü), İstiklal Mahallesi 78 Ada 36 parselin Orman İşletme Müdürlüğü Alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin de, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri uyarınca nazım imar planına uygunluğu yönünden incelenerek Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 tarih ve 957 sayılı kararı ile kabul edildiği; plan değişikliği ile mevcut planda orman alanı olarak planlı olan 6 ada 47 ve 73 parsel üzerine, 78 ada 36 parselde bulunan Orman İşletme Müdürlüğünün mevcut alan büyüklüğünün korunarak planlanmasının ve 78 ada 36 parselin ise ticaret alanına dönüştürülmesinin amaçlandığı; işlemlerin hukuka uygun olduğu ve davanın reddinin gerekeceği savunulmuştur.

GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden, davanın süresinde açılmadığı, davacının aktif dava ehliyeti olmadığı, esas yönünden ise, yapılan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin usule ve yasaya uygun olduğu, İstiklal Mahallesi 78 ada 36 parsel sayılı taşınmazın orman işletme müdürlüğü hizmet ve destek binalarından oluşan bir kompleks olarak kullanılmakta iken, gerek ilçe yerleşim merkezi içinde kalması ve gerekse ormancılık faaliyetlerinin yerine getirilmesinde yetersiz hale gelmesi nedeniyle hizmet binaları ile birlikte yerleşkenin taşınması gerektiği ve bunun da en iyi hizmet verebilecek nitelikte bulunan pazarcı Mahallesi 6 ada 43 ve 73 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alan olduğu; imar planı değişikliği esnasında ilgili kurum görüşlerinin alındığı, Antalya Büyükşehir Belediyesince hazırlanıp yetkili meclis tarafından da onanan 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıldığı; davanın reddinin gerekeceği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmeyle işin esasına geçildi.

Dava, Antalya-Gazipaşa-İstiklal Mah.-78 Ada-36 Parsel sayılı taşınmazın resmi kurum alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 12.05.2017 tarihli, 456 sayılı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 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. 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." hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun 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.

3194 sayılı İmar Kanunun 8/e maddesinde; "kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve



3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/785

KARAR NO : 2019/503

kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı belirlenir" hükmü tanımlanmıştır.

2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. ve 24. maddelerinde de nazım/uygulama imar planı hazırlama kriterleri sıralanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; Gazipaşa Orman İşletme Müdürlüğü'nün talebi ile Gazipaşa-Pazarıcı Mah.-6 Ada-47 ve 73 parsellerde yer alan konut alanı ve orman alanının kamu hizmet alanı ve orman alanına; Gazipaşa-İstiklal Mah.-78 Ada-36 parselde yer alan yönetim merkezi alanının da ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2017 tarihli, 456 sayılı kararı ile onaylandığı; Gazipaşa Belediye Meclisinin 05.09.2017 tarihli, 104 sayılı kararıyla da Gazipaşa-Pazarıcı Mah.-6 Ada-73 parselin bir kısmının, 47 parselin bir kısmının ve çevresinin orman alanından resmi kurum alanına (Orman İşletme Müdürlüğü), Gazipaşa-İstiklal Mah.-78 Ada 36 parselin de resmi kurum (Orman İşletme Müdürlüğü) alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabul edildiği; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri uyarınca bu plan değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.10.2017 tarihli, 957 sayılı kararı ile kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için mahallinde keşif-bilirkişi incelemesi yapılmış; keşif ve bilirkişi incelemesi sonrası sunulan raporda özetle; "78 ada 36 nolu parselde gerçekleştirilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; arazi kullanım kararları açısından hem birbirleri ile hem de üst ölçekli plan olan 1/25000 ölçekli plan ile uygunluklarının sağlanmış olduğu, böylelikle planların kademeli birliktelik ilkesinin sağlandığı, ancak: plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından; parsel bütününde çevre yapılaşmadan farklı olarak bir ticaret alanının yaratılmış olmasının, sosyal altyapı alanlarının bulunduğu bölgede bu alanların bütünlüğü bozulacak şekilde düzenleme yapılmış olmasının, plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından bir açıklamanın plan açıklama raporunda yer almamasının planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, plan değişikliği yapım gerekçesi açısından; yapılmasında bir zorunluluk bulunmayan, plan açıklama raporunda teknik nesnel gerekçelerine yer verilmeyen imar planı değişikliklerinin planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, eşdeğer alan açısından; resmi kurum alanının yerinin değiştirilmesine ilişkin zorunluluğun ne olduğuna ilişkin açıklamaların, ilgili kurum görüşlerinin alınıp alınmadığı, alındı ise içeriklerinin nasıl olduğu ve planlama kapsamında nasıl değerlendirildiğine ilişkin ifadelerin plan değişikliği açıklama raporunda bulunmamasının planlama ilke ve esasları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırı olduğu, daha önce nazım imar planı ve uygulama imar planında park alanı olarak planlanmış iken aşamalı olarak önce park alanından orman alanına daha sonra da orman alanından kamu hizmet alanına dönüştürülecek şekilde plan değişikliklerinin yapıldığı, park alanı olarak gösterilen alanın orman mülkiyetinde olması nedeniyle orman alanı olarak planlanması aşamasında park alanına ilişkin eşdeğer bir alan düzenlendiğine ilişkin bir açıklama bulunmadığı, diğer yandan bu alan orman alanı olarak kabul edildiğinde de, Anayasa ile koruma altına alınmış orman alanının kaldırılan resmi kurum alanının eşdeğeri olarak kabul edilemeyeceği, kentsel teknik altyapıya etkisi açısından; alan büyüklüğü dikkate alındığında ve yapılaşmaya ilişkin TAKS ve KAKS değerleri de plan üzerinde belirtilmediğinden bu düzenleme ile gerek yapı yoğunluğunun gerekse de alanın kullanıcı sayısındaki artışa paralel olarak yaya ve taşıt erişimine ilişkin taleplerin artacağı, ancak plan değişikliği açıklama raporunda bu hususların hiçbir şekilde ele alınmadığı, yönetmelikte öngörülen kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun plan değişikliği kapsamında



T.C.

T.C.

T.C.

ANTALYA

ANTALYA

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/785

ESAS NO : 2018/785

KARAR NO : 2019/503

KARAR NO : 2019/503

hazırlanmadığı, bu durum planlama ilke ve esasları ve imar mevzuatına aykırılık taşıdığı, kamu yararı açısından; kamusal kullanıma ayrılmış olan bir alanın; neden ihtiyaç duyulduğu, alternatif yer bulunup bulunmadığına ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın ticari kullanıma ayrılmasının kamu yararına aykırı olduğu" kanaati bildirilmiştir.

İçeriği, dayandığı veriler ve tespitleri açısından hükme esas alınabilir yeterlilikteki bilirkişi raporuna yönelik itirazlar yerinde görülmemiştir.

Mahkememiz'ce yapılan değerlendirmede; Orman İşletme Müdürlüğü ve lojmanları için kullanılan resmi kurum alanı planlı 78 ada 36 nolu parselin ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliklerinin plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından; parsel bütününde çevre yapılaşmadan farklı olarak bir ticaret alanının yaratılarak sosyal altyapı alanlarının bulunduğu bölgede bu alanların bütünlüğü bozulacak şekilde düzenleme yapılmasında plan değişikliğinde aranılan zorunluluk şartının bulunmadığı, buna yönelik bir açıklamanın da plan açıklama raporunda yer almadığı; orman alanının kaldırılan resmi kurum alanının eşdeğeri olarak kabul edilemeyeceği, alan büyüklüğü dikkate alındığında ve yapılaşmaya ilişkin TAKS ve KAKS değerleri de plan üzerinde belirtilmediğinden bu düzenleme ile gerek yapı yoğunluğunun gerekse de alanın kullanıcı sayısındaki artışa paralel olarak yaya ve taşıt erişimine ilişkin artış projeksiyonunun yapılmadığı şeklindeki bilirkişi kanaati aynı gerekçelerle benimsendiğinden, dava konusu nazım ve uygulama imar planı değişikliğini öngören belediye meclisi kararlarında imar mevzuatı, planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından hukuka uyarlık bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 4.439,20-TL yargılama giderinin ve hüküm tarihinde yürürlükte olan tarife göre belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin müşterek/müteselsil sorumluluk esaslarına göre davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin karar kesinleştikten sonra re'sen, artan keşif avansının ise istem halinde davacıya iadesine, tebliği izleyen 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 30/04/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
EGEMEN SANCAKTAR
MAY
37751

Üye
HÜLYA KAVAK
192876

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D. Harcı :	157,20 TL
Vekalet Harcı :	5,20 TL
Keşif Harcı :	314,00 TL
Keş.Bil.Gid. :	3.500,00 TL
Posta Gideri :	391,00 TL

TOPLAM : 4.439,20 TL

