



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.09.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	YARGI KARARI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2019 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 4438 ada 2,3,4 4440 ada 5 4463 ada 16,17 4464 ada 16,17 4490 ada 5,6 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ile yakın çevresinde hazırlanan 10.12.2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı iptal kararı sonrasında plansız kalan bölgenin ticaret alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 4438 ada 2,3,4 4440 ada 5 4463 ada 16,17 4464 ada 16,17 4490 ada 5,6 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ile yakın çevresinde hazırlanan 10.12.2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı iptal kararı sonrasında plansız kalan bölgenin ticaret alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

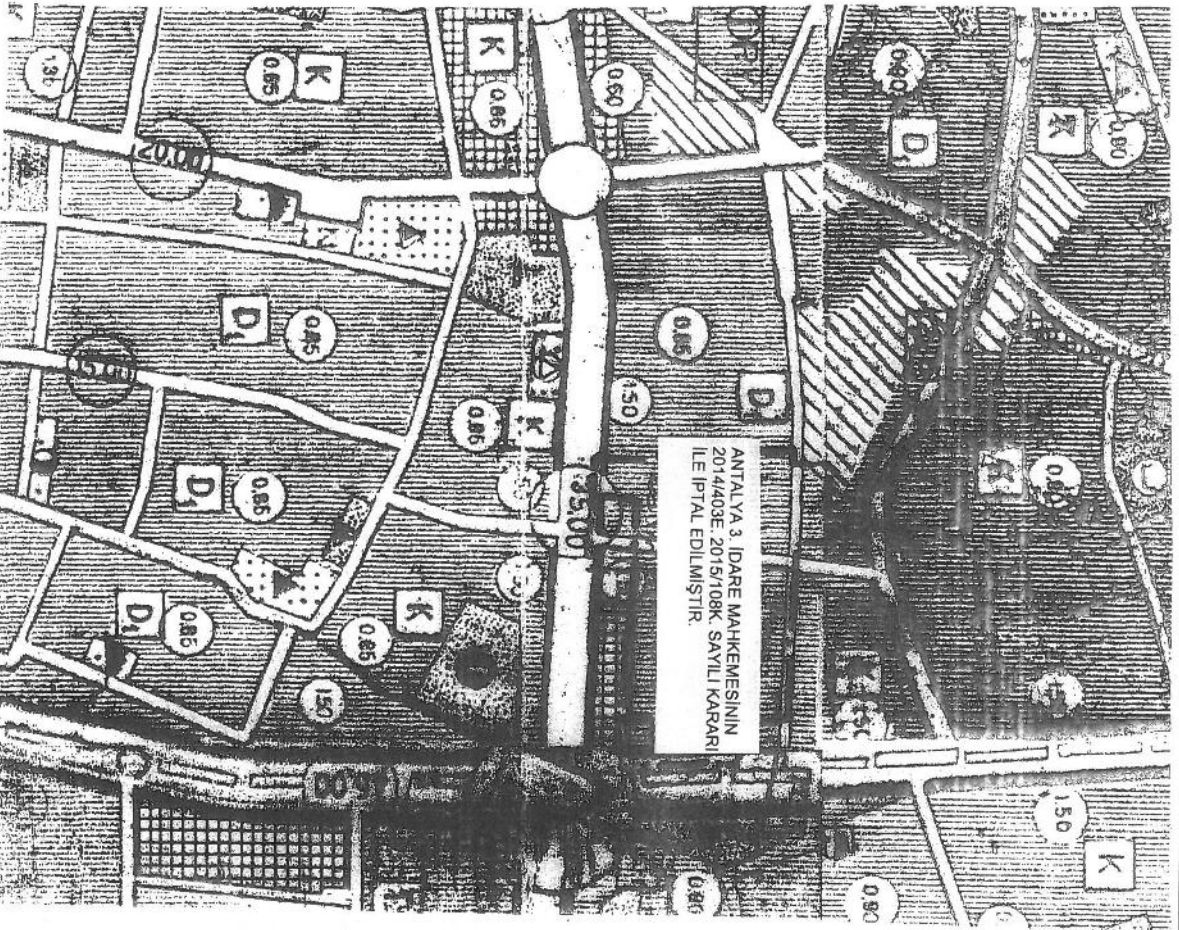
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

MURATPAŞA BELEDİYESİ

PARSEL NO/ADA NO: 4438 ADA 2,3,4 -4440 ADA 5, 4463 ADA 16,17
4464 ADA 16,17-4490 ADA 5,6-4491 ADA 8,9,10,11
PAFTA NO: 20K,20L,21K,21L

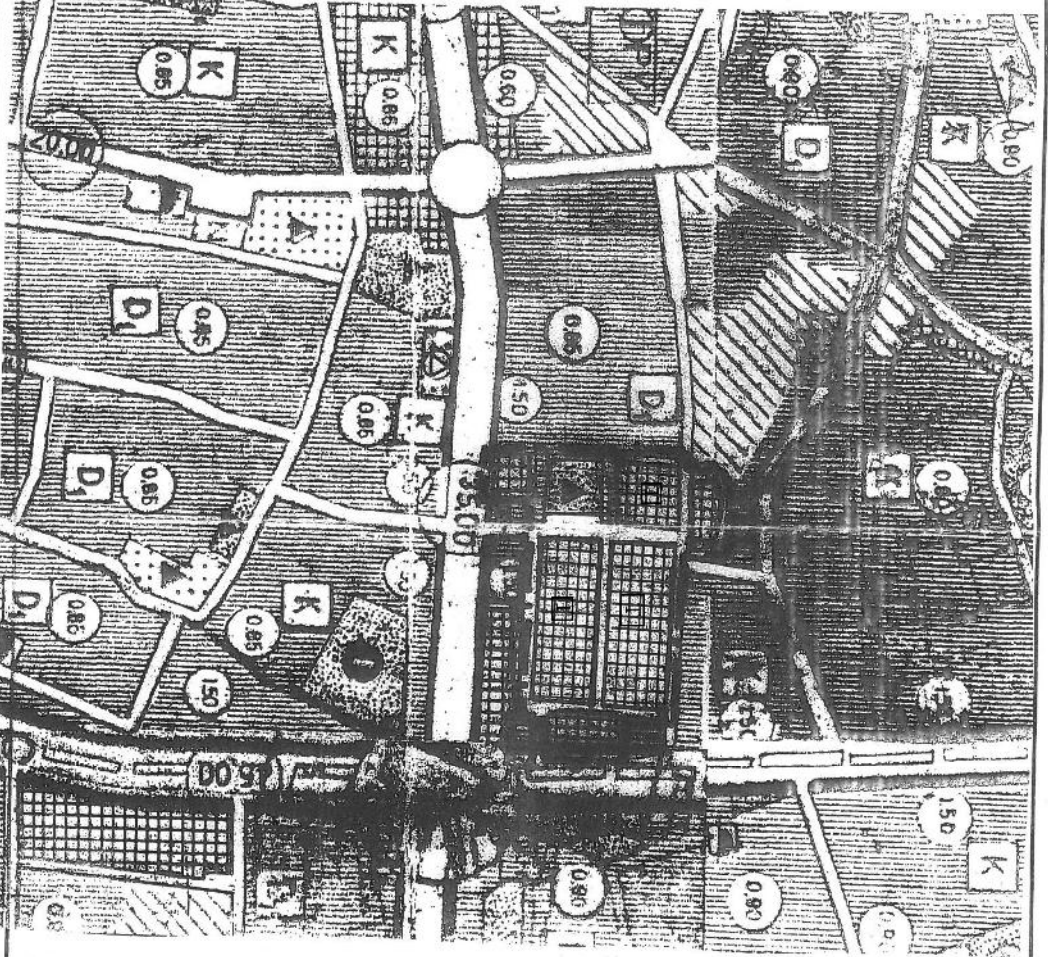
MEVCUT PLAN



Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde 20K, 20L, 21K, 21L nolu imar planlarında yer alan 4438 ada 2,3,4 4440 ada 5 4463 ada 16,17 4464 ada 16,17-4490 ada 5,6 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ile yakın çevresinde hazırlanan 10.12.2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik

ÖNERİ PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI



ÇOCUK BAĞÇESİ

PLAN NOTLARI

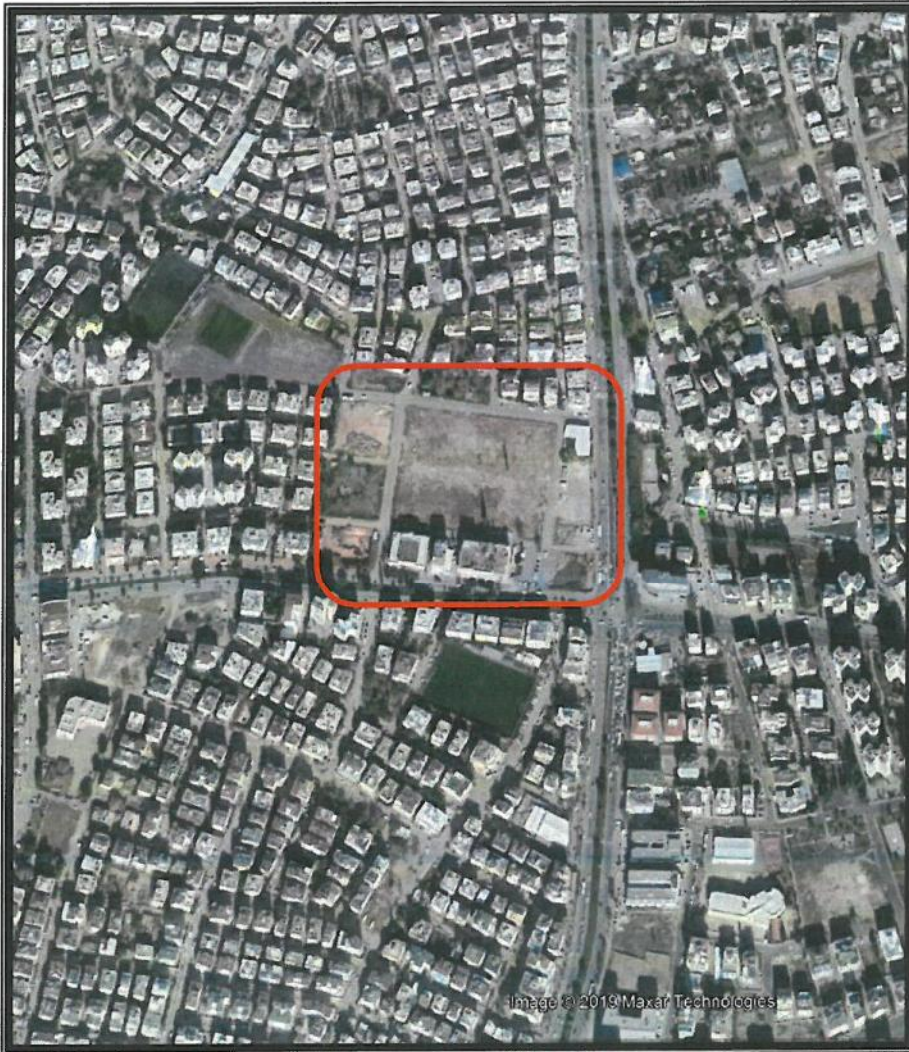
1-5000 m²'den büyük parsel oluşturulamaz.
2-Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

ANTALYA MERKEZ MURATPAŞA BELEDİYESİ
4438 ADA 2, 3, 4 -4440 ADA 5-4463 ADA 16, 17-4464 ADA 16, 17
4490 ADA 5, 6-4491 ADA 8, 9, 10, 11 NOLU PARSELLERDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde Muratpaşa Mahallesi'nde yer almaktadır.

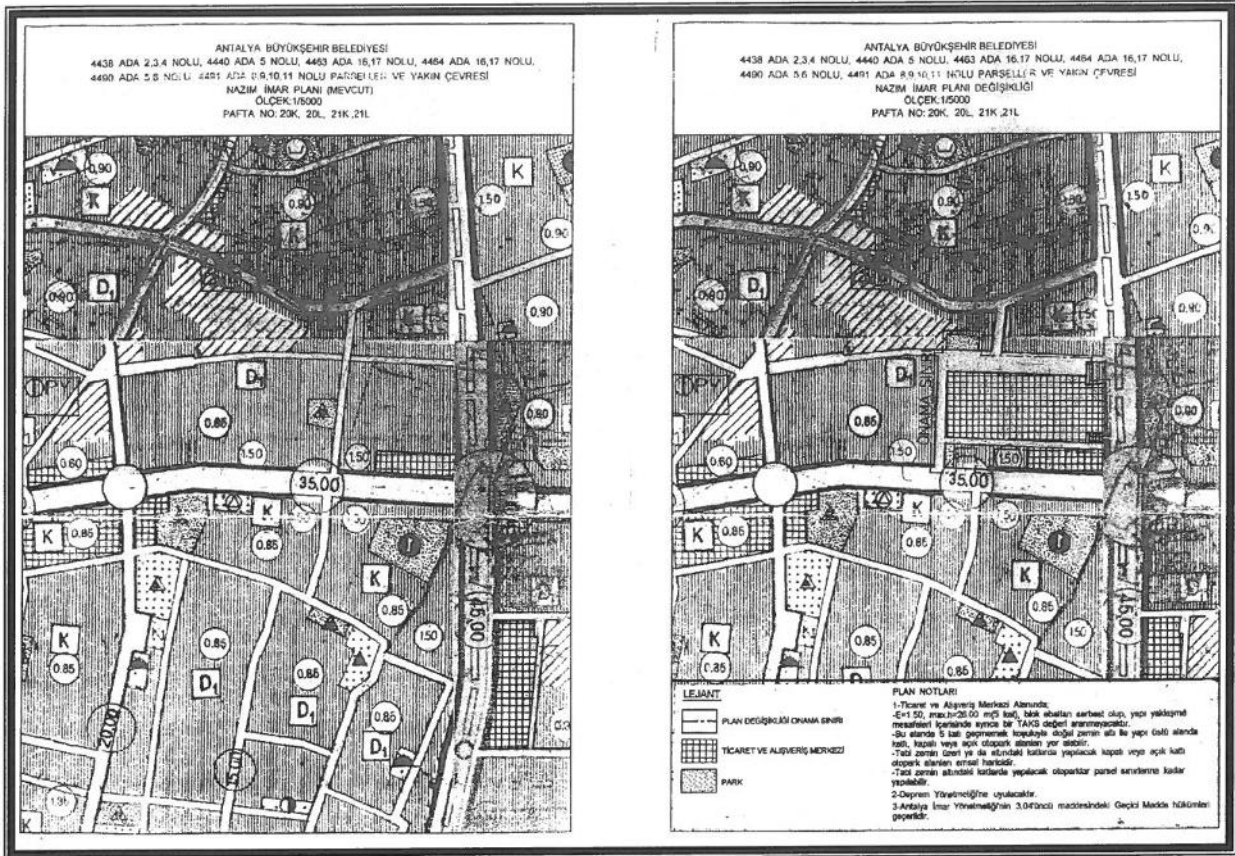
Planlama alanı 20K,20L,21K,21L nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.(Şekil 1)



Şekil.1 Hava Fotoğrafı

PLANLAMA SÜRECİ

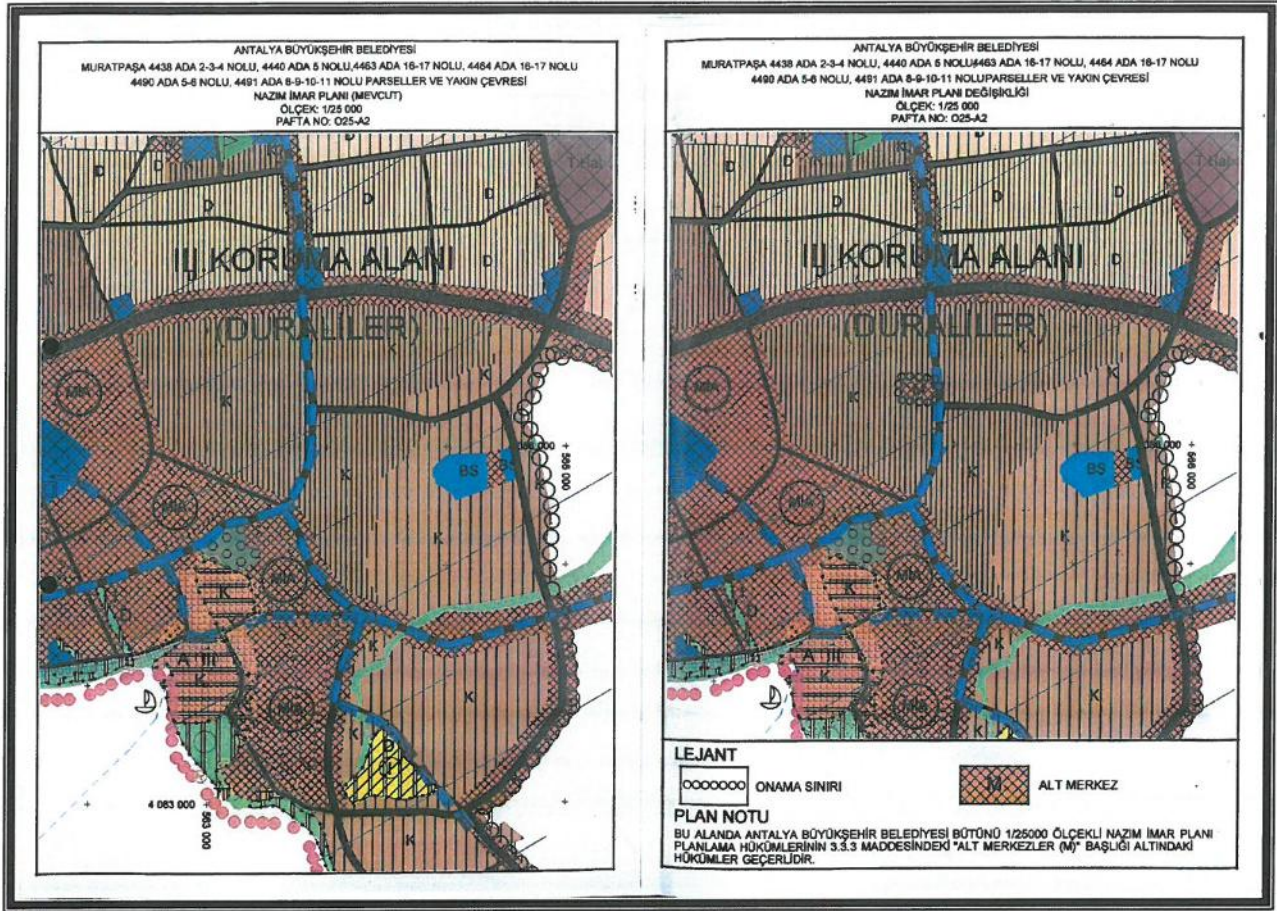
Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, 20K, 20L, 21K, 21L nolu imar paftalarında yer alan 4438 ada 2,3,4 nolu, 4440 ada 5 nolu, 4463 ada 16,17 nolu, 4464 ada 16,17 nolu, 4490 ada 5,6 nolu, 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ve yakın çevresindeki konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi, yol ve yeşil alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2008 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 618 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.(Şekil 2)



Şekil.2 15.12.2008 tarih ve 618 sayılı BBMK ile onaylı plan.

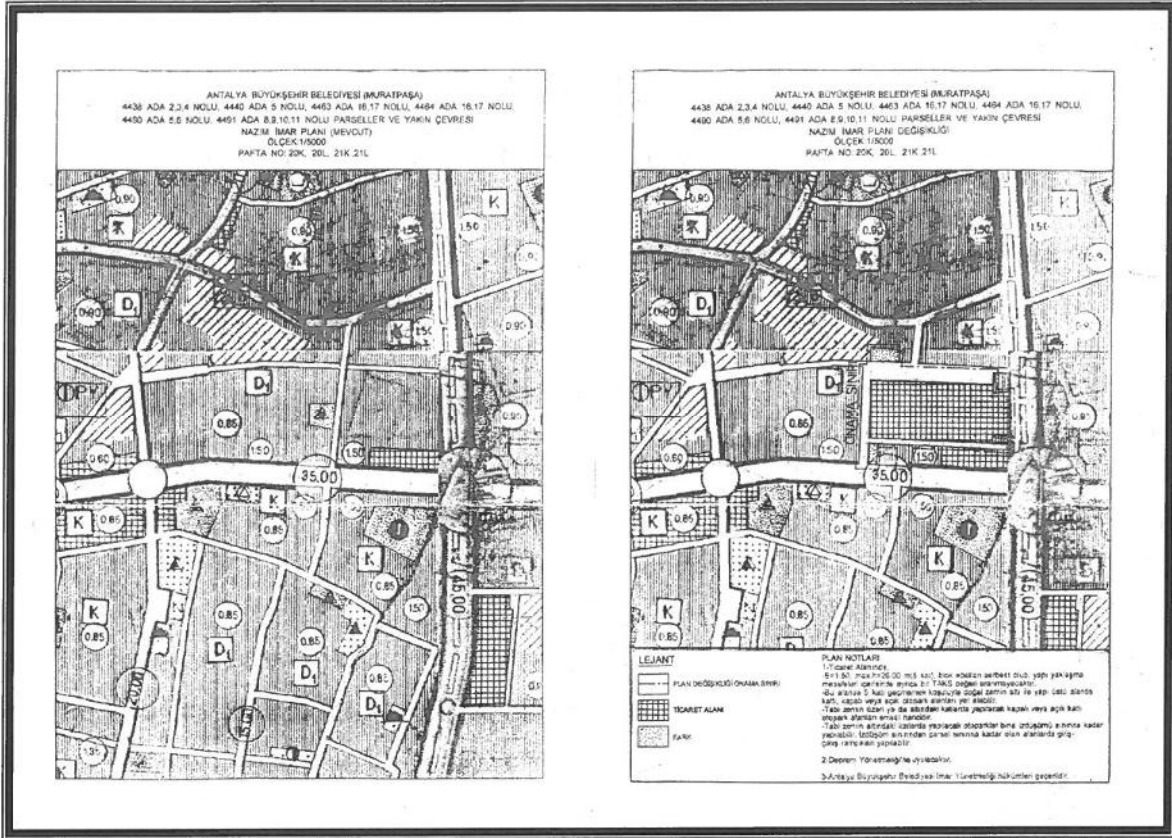
Söz konusu karara askı süresi içerisinde yapılan itiraz yine Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2009 gün ve 125 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Komisyonun 05.05.2009 tarihli raporu ile “plan değişikliği üst ölçekli plan kararlarına uymadığından emsal artışı içerdiğinden itirazın yerinde olduğu” görüşüne varılmıştır. Plan değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2009 gün 171 sayılı kararı ile de uygun bulunmuştur. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2008 tarih ve 618 sayılı karar ile uygun bulunan plan değişikliği itirazın kabulü ile geçersiz kalmıştır.

İlgilisince aynı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile tekrar başvuru yapılmış, plan değişikliği konusu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2012 günlü toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Konu komisyonca incelenirken ilgisince 26.06.2012 tarihli dilekçe ile 1/5000 nazım plan değişikliği ile birlikte değerlendirilmesi talebi ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sunulmuştur. Parsellerin yerleşim alanından alt merkez alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2012 günlü toplantısında görüşülerek alınan 614 sayılı karar ile uygun bulunmuştur. (Şekil 3) İlgili karara askı süresi içerisinde yapılan itiraz Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2013 tarih ve 65 sayılı kararı ile reddedilmiştir.



Şekil.3 13.12.2012 tarih ve 614 sayılı BBMK ile onaylı plan.

Söz konusu parseller ve yakın çevresindeki konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi, yol ve yeşil alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2013 tarih ve 481 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. (Şekil 4)



Şekil.4 13.08.2013 tarih ve 481 sayılı BBMK ile onaylı plan.

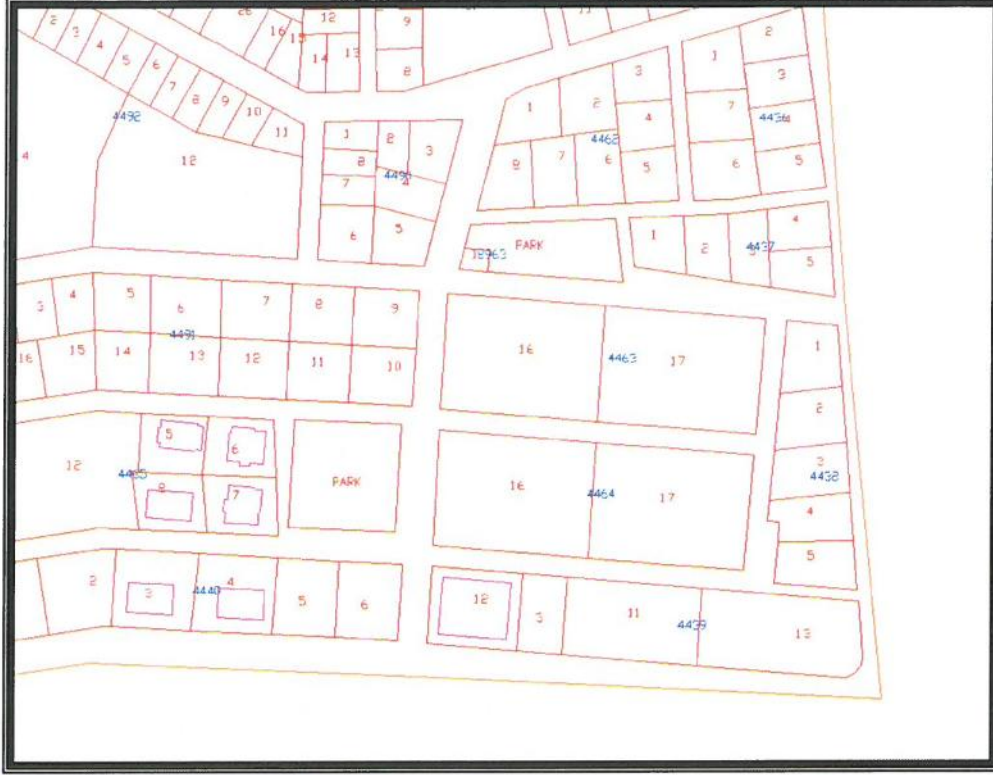
Bahse konu karara askı süresi içerisinde Muratpaşa Belediye Başkanlığı ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi tarafından yapılan itirazlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2013 gün ve 667 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Ancak bu karar Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 5216 sayılı Yasanın 14/1 maddesine istinaden Meclise iade edilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2013 tarih ve 481 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2013 tarihli meclisinde tekrar görüşülmüş ve 762 sayılı kararla itirazlar uygun bulunmuştur. (Şekil 5)

Bu karara istinaden Meclisce uygun bulunan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 4438 ada 2,3,4 nolu, 4440 ada 5 nolu, 4463 ada 16,17 nolu, 4464 ada 16,17 nolu, 4490 ada 5,6 nolu, 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ve yakın çevresindeki ticaret alanı, yol ve yeşil alan önceki plan kararı olan konut, çocuk bahçesi ve yol alanına dönüştürülmüştür.

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil 6)



Şekil 6. Kadastral durum

PLANLAMA KARARLARI

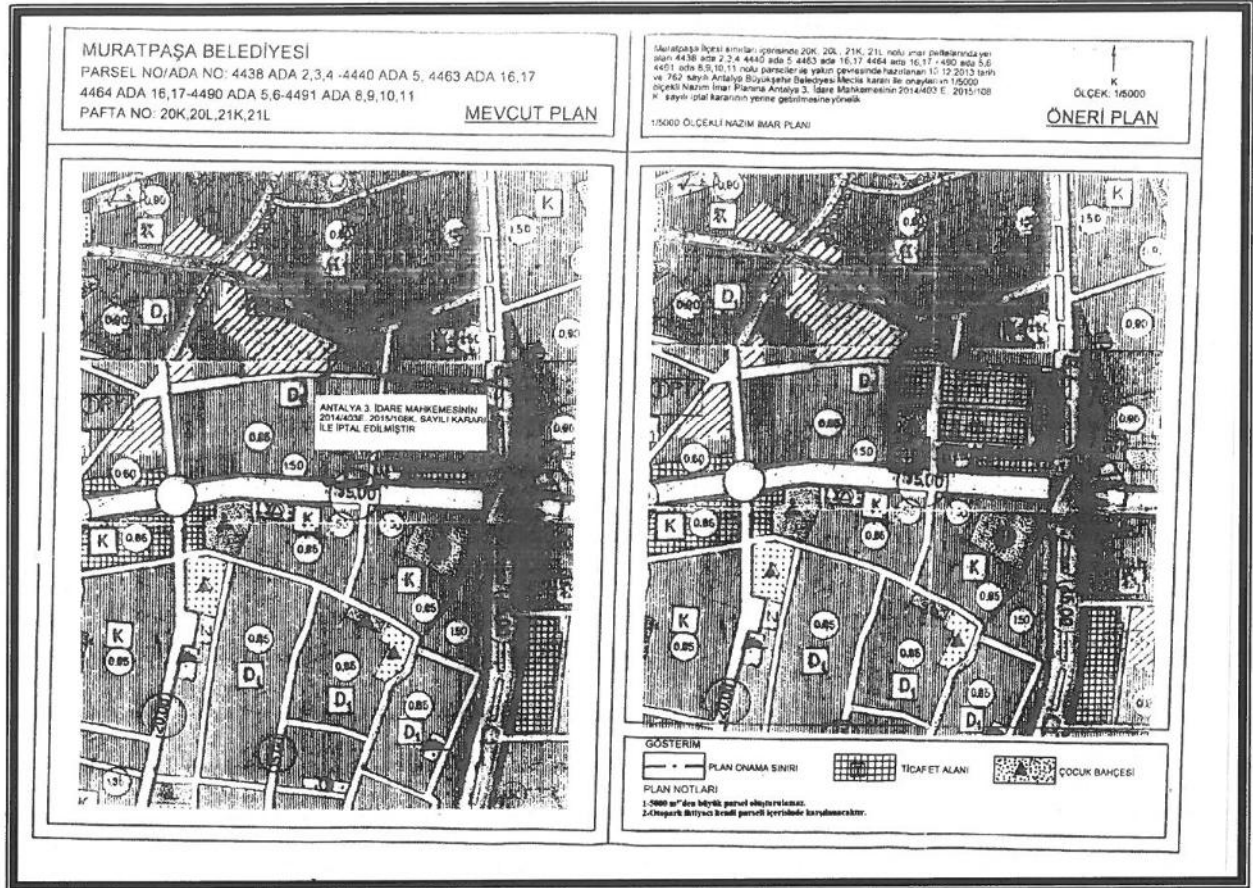
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 29.01.2015 gün 2014/403E. 2015/108 K. Sayılı Kararı
- 11.06.2015 tarih ve 4267 sayılı Hukuk Müşavirliği görüşü.
- Mahkeme kararları doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları.
- Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları.

İptale konu parselleri kapsayan plan onama sınırı içerisinde alan genel kullanımı ticaret olarak önerilmiştir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında öngörülen ulaşım sistemi ve donatı alanları aynen korunmuş ve uygulamayı yönlendirici olarak;

“1-5000 m²’den büyük parsel oluşturulamaz. ve

2-Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.” Plan notları getirilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. (Şekil 7)



Şekil 7. 1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Örneği

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403
KARAR NO : 2015/108

DAVACI : ANTALYA 1 GAYRİMENKUL A.Ş.
VEKİLLERİ : AV. SALİH ORHAN, AV. NAFİZ ÖZGÜR RİFAİOĞLU
Verda Hukuk Bürosu Acıbadem Mah. Yeni Yol Sk. No:26 K:3
Polat İş Merkezi Kadıköy/İSTANBUL

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SEVAL KARABULUT SERDAR
Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Servisi
Merkez/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, 20K, 20L, 21K, 21L, sayılı imar paftalarında yer alan 4438 ada 2,3,4 sayılı 4440 ada 5 sayılı, 4463 ada, 16,17 sayılı, 4464 ada 16,17 sayılı, 4490'ada 5,6 sayılı 4491 ada 8,9,10,11 sayılı parseller ve yakın çevresindeki konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi yolundaki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin kabulüne yönelik 13/08/2013 tarih ve 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararına yapılan itirazların kabul edilmesi ve nazım imar planı değişikliği önerisinin reddedilmesine ilişkin 10/12/2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ve bu karara dayanak gösterilen 29/08/2013 tarihli 496 sayılı meclis kararıyla kabul edilerek 13/01/2014 tarih ve 35 sayılı Meclis kararıyla kesinleşen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun; hukuka aykırı olduğu, taşınmazların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2008 tarihli 84 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planında (K) lejandı ile gösterilen "Plan Kararları Korunacak ve İyileştirilecek Konut Alanı"nda, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.07.1998 tarihli, 36 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yüksek doğruluklu yerleşik konut alanında kaldığı, taşınmazların konut yerleşme alanından "Alt Merkez Alanı'na dönüştürülmesi yönünde 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2012 tarihli 614 sayılı kararıyla onaylandığı, bu değişikliğe yapılan itirazların da Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2013 tarihli 65 sayılı kararıyla reddedildiği, söz konusu plan değişikliğine karşı açılan davada, Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2013/123, E:2013/201 ve 2013/617 sayılı dosyalarında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış ve bilirkişi heyetince düzenlenen bilirkişi raporunda "dava konusu plan değişikliği ile, henüz yapılaşmamış, yakın çevrenin 5-6 yer yer 7-8 kata varan konut alanları ile çevrelenen, ana ulaşım bağlantılarından cephe alan ve toplu taşıma olanaklarına sahip, erişilebilirlik derecesi yüksek bir kentsel alanda, barınma yoğunluğunu çalışan yoğunluğu ile dengeleyecek ve bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek bir merkez alanının oluşturulduğu, dolayısıyla yapılan bu plan değişikliğinin şehircilik ilkelerin ve planlama esasları ile uyumlu, rasyonel bir plan kararı niteliğinde ve belde ihtiyaçlarına, kamu yararına uygun olduğu" belirtilmiş, bu tespitler esas alınarak da Mahkemece davanın reddine karar verildiği, yukarıda belirtilen ve hukuka uygun olduğu mahkeme kararıyla ortaya konulan 1/25000 ölçekli plan değişikliğinin ardından, söz konusu üst ölçekli planda belirtilen ana kullanım kararları doğrultusunda, dava konusu taşınmazlar ve yakın çevresindeki alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 13.08.2013 tarihli 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanmış ve değişikliğine yapılan itirazlar Antalya Büyükşehir

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403

KARAR NO : 2015/108

Belediye meclisinin 12.11.2013 tarihli 667 sayılı kararıyla reddedilmiş ise de, Büyükşehir belediye başkanınca belediye meclisinde yeniden görüşülmek üzere itirazın reddine ilişkin belediye meclisi kararı onaylanarak iade edilmiş, Büyükşehir belediye meclisinin dava konusu edilen 10.12.2013 tarihli 762 sayılı kararıyla da, taşınmazların konut olan plan kararının ticaret olarak değiştirilmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararına yapılan itirazların kabulü ile nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine karar verildiği, dava konusu edilen 1/25000 ölçekli imar planı değişikliği ile dava konusu taşınmazı kapsayan alanda tekrar plan değişikliğine gidildiği, halen Antalya Büyükşehir 3. İdare Mahkemesinin E:2013/123, E:2013/201 ve E:2013/617 sayılı dosyalarında devam eden yargılamanın sonuçlarını etkisiz hale getirme gayesi güdüldüğü, bu haliyle ortada plan değişikliğini zorunlu kılan herhangi bir hukuki durum bulunmamasına rağmen hiçbir hukuki dayanağı olmaksızın plan değişikliği yoluna gidildiği, söz konusu plan değişikliğinin de reddedildiği, söz gösterilmek suretiyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin de reddedildiği, söz Konusu 1/25000 ölçekli plan değişikliği kararlarının 1/5000 ölçekli plan değişikliklerinin kabul edildiği dönemde yürürlükte dahi olmadığı, ayrıca açılan davada Antalya 3. İdare Mahkemesi tarafından "Alt Merkez Alanı" olduğu yolunda kabul edilmiş bir alanın plan revizyonunda da korunması gerektiği, söz konusu "Alt Merkez Alanı" haline dönüştürülme kararı ile bölgedeki nüfusun azaltıldığı, bölgede yer alan Sosyal ve Teknik Alt Yapı alanlarından, konut alanlarında yaşayan nüfusun daha fazla yararlanmasının sağlandığı, kişi başına kullanılan Kentsel ve Sosyal Teknik Alt Yapı alan metrekaresinin artırıldığı, bu nedenle dava konusu 1/25000 ölçekli plan revizyonunun kamu yararına ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, bölge ihtiyaçları, bölgenin gelişimi ve yaşayan nüfus yapısı dikkate alınmadan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapıldığı, taşınmazların alt merkez alanı olarak planlanmasından yaklaşık 9 ay sonra 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapıldığı, bu hususun idareye güveni sarstığı, diğer taraftan, yerleşme alanları içerisinde yapılabilecek alt merkez alanlarının 1/25000 ölçekli nazım imar planında (D) lejandı ile gösterilen bölgelerde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında yapılabilmeklerinin mümkün olduğu, 1/25000 ölçekli nazım imar planının ve plan notlarının buna elverişli olduğu ileri sürülerek anılan parsellere yönelik olarak iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında davaya konu parsellerin bulunduğu alan "D Plan Kararları Değiştirilerek iyileştirilecek Yerleşme Alanları" olarak planlandığı, bu alanlarda nasıl bir uygulama yapılacağına plan notlarında açıklandığı, ancak söz konusu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın şematik olması, alt ölçekli planları ana kullanım kararları olarak yönlendirmek ve aynı zamanda esnek planlama olanağı sağlayabilmek amacı ile bazı gösterim ilkeleri belirlenmiş ve diğer konular plan hükümleri ve plan raporu ile detaylandırıldığı, plan hükümlerinin 1.6. Plan Belgelerinin Birlikteliği maddesinde; "Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, lejandı, plan hükümleri ve planlama raporu ile bir bütün olup, planın uygulanmasında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılmasında bu belgelerin bütünü gözönüne alınacaktır" hükmüne yer verildiği, bu kapsamda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda gösterim olarak yol boyu ticaret alanları farklı bir lejant ile gösterilmemiş ancak plan hükümlerinin 3.4.6 Merkez Yayılma ve Gelişme Aksları maddesi f.fıkrasında; Antalya Merkezi İş Alanlarının Uzantısı niteliğinde olup, genişliği 30 metre ve daha geniş olan, çevresi konut yerleşme alanı olarak planlı yollardan cephe alan, parsel ya da ada derinliği ile sınırlı alanlar mülkiyet, yapılaşma, yaya ve taşıt ulaşımı, donatı, otopark,

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403
KARAR NO : 2015/108

altyapı gelişimi bakımından engel oluşturmaması, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında planlanması kaydı ile merkezi iş alanlarında yer alabilecek kullanımlar ile "planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde konut alanları içinde ve "yol boyu ticaret bölgelerinde yapılabilecek yapılar yer alabilir" denildiği, bu durumda davaya konu alanın bir bölümünün 30 metreden geniş yola cephe ve konut alanı olarak planlanmış olması nedeniyle alt ölçekli planlarının yapımında 3.4.6. Merkez Yayılma ve Gelişme Askı plan koşullarına göre işlem yapılabileceği, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine göre sınırları ve derinlikleri 1/5000 ölçekli planlarda netleştirilmek kaydı ile bu alanlarda ticaret kullanımı yol boyunca gerçekleştirilebileceği, ancak aynı plan hükmünün (3.4.6. Merkez Yayılma ve Gelişme Aksları) 5. fıkrasında "Özel Sağlık ve Özel Eğitim Kullanımlı parseller hariç olmak üzere bir parselde ticari amaçlı 4000 m² den fazla inşaat alanı oluşturulamaz" hükmünün de alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulması gerektiğinin belirtildiği, öte yandan itirazların kabulüne yönelik hazırlanan ve dava konusu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin işlemlerin sadece üst ölçekli planlara uygunluğu noktasında yürütülmediği, çevre kullanım kararları ile olan ilişkileri, ticaret kullanımının bölgeye getireceği trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı vb. yönleri ile de irdelendiği, itiraz dilekçelerinde belirtilen talepler doğrultusunda yine meclisçe değerlendirilerek karara bağlandığı işlemlerde hukuka aykırı bir yön bulunmadığı, davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Dava, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, 20K, 20L, 21K, 21L sayılı imar paftalarında yer alan 4438 ada 2,3,4 sayılı, 4440 ada 5 sayılı, 4463 ada, 16,17 sayılı, 4464 ada 16,17 sayılı, 4490 ada 5,6 sayılı 4491 ada 8,9,10,11 sayılı parseller ve yakın çevresindeki konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi yolundaki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin kabulüne yönelik 13/08/2013 tarihli 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararına yapılan itirazların kabul edilmesi ve nazım imar planı değişikliği önerisinin reddedilmesine ilişkin 10/12/2013 tarihli 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ve bu karara dayanak gösterilen 29/08/2013 tarihli 496 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararıyla kabul edilerek 13/01/2014 tarihli 35 sayılı büyükşehir belediye meclisi kararıyla kesinleşen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun anılan parsellere yönelik olarak iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5.maddesinde Nazım imar planı: " varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır." şeklinde tanımlanmıştır.

İmar planları, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403
KARAR NO : 2015/108

sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında var olan bağlantılar dikkate alınarak hazırlanır.

Bu planların yargısal denetiminde de, yukarıda belirtilen hususlara uyulup uyulmadığının, planlanan taşınmazın yer, çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatı dengesi, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amacıyla kullanılmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu Antalya, Muratpaşa, 20K, 20L, 21K, 21L sayılı imar paftalarında yer alan 4438 ada, 2, 3, 4 sayılı; 4440 ada, 5 sayılı; 4463 ada, 16, 17 sayılı; 4464 ada, 16, 17 sayılı; 4490 ada, 5, 6 sayılı; 4491 ada, 8, 9, 10, 11 sayılı parseller Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2008 tarihli 84 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planında (K) lejandı ile gösterilen "Plan Kararları Korunacak ve İyileştirilecek Konut Alanı" nda; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.07.1998 tarihli, 36 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında da "yüksek yoğunluklu yerleşik konut alanı" nda kaldığı; taşınmazların "1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi" yolunda davalı büyükşehir belediye başkanlığına yapılan başvuru üzerine, İmar ve Bayındırlık Komisyonunca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yapılabilmesi için 1/25000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılması gerektiğinin belirtilmesi nedeniyle 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde bulunduğu ve taşınmazların konut yerleşme alanından (M) lejandı ile "Alt Merkez Alanı"na dönüştürülmesi yolundaki 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2012 tarihli 614 sayılı kararıyla onaylandığı, bu değişikliğe yapılan itirazların da Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2013 tarihli 65 sayılı kararıyla reddedildiği; dava konusu taşınmazlar ve yakın çevresindeki alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin 13.08.2013 tarihli 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararıyla onaylandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2013 tarihli 667 sayılı kararıyla reddedildiği; ancak, büyükşehir belediye başkanının 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 14.maddesi uyarınca belediye meclisinde yeniden görüşülmek üzere itirazın reddine ilişkin belediye meclisi kararını onaylamayarak iade ettiği, büyükşehir belediye meclisinin dava konusu edilen 10.12.2013 tarihli 762 sayılı kararıyla da, "Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.08.2013 tarihli, 496 sayılı kararıyla onaylanan Antalya 2030 - 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda dava konusu taşınmazların konut alanında kaldığı, bu nedenle 13.11.2012 tarihli, 614 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin hükümsüz kaldığı ve 1/5000 ölçekli planların da üst plan kararına aykırı olması nedeniyle yürütülemeyeceği gerekçesiyle, Antalya, Muratpaşa, 20K, 20L, 21K, 21L sayılı imar paftalarında yer alan 4438 ada, 2, 3, 4 sayılı; 4440 ada, 5 sayılı; 4463 ada, 16, 17 sayılı; 4464 ada, 16, 17 sayılı; 4490 ada, 5, 6 sayılı; 4491 ada, 8, 9, 10, 11 sayılı parseller ve yakın çevresindeki konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasına yönelik 13.08.2013 tarihli 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına askı süresi içerisinde yapılan itirazların kabulüne ve nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine" karar verildiği anlaşılmaktadır.

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403

KARAR NO : 2015/108

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2012 tarihli, 614 sayılı kararıyla kabul edilen dava konusu taşınmazların konut yerleşme alanından (M) lejandı ile "Alt Merkez Alanı"na dönüştürülmesi yolundaki 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine karşı açılan davalardan Muratpaşa Belediye Başkanlığının açmış olduğu dava Mahkememizin 03.12.2013 tarihli, E:2013/700, K:2013/1305 sayılı kararıyla süre aşımı yönünden reddedilmiş; diğer kişilerin açmış olduğu Mahkememizin 2013/123, 2013/201 ve 2013/617 esasına kayıtlı dava dosyalarında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış ve Şehir ve Bölge Planlamacısı olan Prof.Dr.İclal Dinçer, Prof.Dr.Ahmet Zekai Görgülü ve Doç.Dr.Yiğit Evren'den oluşan bilirkişi heyetince düzenlenen bilirkişi raporunda özetle belirtilen; "dava Konusu Antalya İli, Muratpaşa 4438 ada 2-3-4 no.lu, 4440 ada 5 no.lu, 4463 ada 16-17 no.lu, 4464 ada 16-17 no.lu, 4490 ada 5-6 no.lu, 4491 ada 8-9-10-11 no.lu parsellerin, davaya konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2012 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında kaldığı, taşınmazların konut yerleşme alanından, alt merkez alanına dönüştürüldüğü, buna göre, dava konusu taşınmazların, dava konusu plan değişikliğinden önce geçerli olan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.02.2008 tarih ve 84 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "plan kararları korunacak ve iyileştirilecek konut alanı" olarak planlandığı, plan notlarının 3.2.3. no.lu "Plan Kararları Korunacak ve İyileştirilecek Konut Alanları (K)" başlığı altında, "Onaylı imar planına göre imar uygulaması/parselasyonu yapılmış, yapılaşmış ya da yapılaşması devam eden konut alanlarında, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında belirtilen yoğunluklar ve yapı düzeni korunacaktır. Sosyal teknik altyapıyı ve fiziki çevreyi iyileştirmek amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında sınırları gösterilen özel proje alanlarında, kentsel tasarıma dayalı, bu plan kararları doğrultusunda revizyon yapılabilir. Onaylı imar planına göre imar uygulaması parselasyonu yapılmış yada kısmen yapılmış, yapılaşmamış veya yapılaşmanın başlangıç aşamasında olan konut alanlarında, nüfus ve yapı yoğunluğu artırılmaksızın sınırları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmek kaydı ile Büyükşehir Belediyesince belirlenecek bir program çerçevesinde, çevredeki planlı, yapılaşma durumu, silüet etkileri göz önüne alınarak yapılacak kentsel tasarımı projesine/planına dayalı olarak, toplu gelişmeye ve ada ölçeğinde uygulamaya olanak verecek biçimde imar planlarında bu plan kararları doğrultusunda revizyon yapılabilir." denildiği, davaya konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2012 tarih ve 614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde söz konusu taşınmazların "M Alt Merkez alanı" olarak öngörüldüğü, plan notunda ise, "Bu alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi bütünü 1/25.000 ölçekli nazım imar planı planlama hükümlerinin 3.3.3. maddesindeki alt merkezler (M) başlığı altındaki hükümler geçerlidir" denildiği, söz konusu hükümler incelendiğinde, 3.3.3 Alt Merkezler (M) için "Kentlin öngörülen mekansal gelişimi çerçevesinde, mevcut kent dokusuna ve MİA'ya baskıyı azaltacak kentsel gelişme alanlarında bölgenin ihtiyacının karşılanacağı merkezlerdir. Bu alanlarda, büro, iş hanı, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları ve benzeri yapılar yapılabilir. İmar Planlarında belirtilmek kaydı ile üst katlarda konut yapılabilir. Bu alanlarda mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenen yapılanma koşulları geçerlidir." şeklinde bir tanımın getirildiği,

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403

KARAR NO : 2015/108

plan hiyerarşisi bakımından bir değerlendirme yapıldığında, dava dosyası kapsamında sunulan belgeler ışığında, dava konusu 1/25.000 ölçekli planın üzerinde 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekli iki adet üst ölçekli planın yapılmış olduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda dava konusu taşınmazların bulunduğu alanın kentsel yerleşme alanı olarak planlandığı, diğer üst ölçekli planın ise, Antalya Büyükşehir bütünü 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olduğu, söz konusu planda dava konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin, Plan Kararları Korunacak ve İyileştirilecek Yerleşme Alanları lejantında kaldığı, plan kademelenmesi içinde, planlama sisteminin önemli bir aşaması olan 1/100.000 ve 1/50.000 gibi üst ölçekli planlar, temel hedeflerle oluşturulan politika ve prensiplere uygun olarak bölgesel ve kentsel düzeylerde ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ilke düzeyinde veren, soyutlama düzeyi yüksek belgeler şeklinde tanımlandığı, bu planlardan uygulama yapılmasının, ölçek hassasiyeti ve planların anlatım dili bakımından beklenmeyeceği, diğer bir deyişle, bu türden üst ölçekli planlar 1/25.000 ölçekli planlara ilkesel olarak yön verecekleri ve aralarında farklılıklar olmasının doğal karşılanacağı, bu ilkeler doğrultusunda, dava dosyası kapsamında bir değerlendirme yapıldığında dava konusu planın uymak durumunda olduğu 1/100.000 ve 1/50.000 ölçekli planlar arasında, ölçekler arası tutarlığın sağlandığı ve plan kademelenmesi ilkesi yönünden planlama ilkeleri ve şehircilik esasları ile kamu yararına uygunluk gösterdiği, diğer taraftan, dava dosyası kapsamında yapılan incelemelerden söz konusu 1/100.000 ölçekli planın yürütmesinin Danıştay 6.Dairesinin 30.05.2012 tarih ve E:2009/15532 sayılı kararı ile (dava konusu 1/25.000 ölçekli plan değişikliğinden önce) durdurulmuş olduğu, emsal artışı, yerel donatı alanlarının azaltılması ve yer değiştirmesi ile yapılaşma koşullarına ilişkin hususların, şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri ve esasları gereği 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve hatta 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ele alınması gereken konular olduğu, 1/25.000 ölçekli planlarda ise kentsel düzeylerde ana gelişme kararlarının ilkesel olarak tanımlanacağı, söz konusu hususların alt ölçekli planlarda tartışılması ve tadilatlar sonucu değişen fonksiyonlar arası dengelerin ilgili belediyeler ve onay kurumları tarafından denetlenmesi Antalya kent kimliğinin sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesi bağlamında bir zorunluluk arz ettiği, dava konusu 1/25.000 ölçekli plan tadilatının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından değerlendirdiğinde ise, bilirkişi heyetimizce dava konusu plan değişikliğinin yapılmasının kentin bu kesimindeki mevcut arazi kullanım biçimi, alt merkez ihtiyacı, mevcut ulaşım bağlantıları ve merkezi iş alanının sıçrama eğilimleri gözetilerek rasyonel bir anlayış çerçevesinde verilmiş bir plan kararı olduğu kanaati doğduğu, öyle ki, dava konusu taşınmazların bulunduğu alanın, Antalya'nın merkezi iş alanının (MİA) kuzey doğusunda kalan ve yerleşik alan sınırları içerisinde yaklaşık 2000 hektar büyüklüğünde bir alt bölge niteliği taşıdığı, güçlü ulaşım bağlantılarına sahip ve ana arterlerin çevrelediği bu alt bölgedeki genel arazi kullanım biçiminin konut alanları şeklinde olduğu, dava konusu planın plan notlarına bakıldığında söz konusu alt bölge için yer yer orta (160-320 kişi/ha) ve yüksek (320-480 kişi/ha) yoğunluk kademelerinin öngörüldüğü, bu değerler alt sınırdan alınarak hesaplandığında 1/25.000 ölçekli planla söz konusu alt bölgede minimum yaklaşık 320.000 kişinin yaşayacağını öngörüldüğü sonucu çıktığı, söz konusu alt bölgenin, konunun itibarıyla Antalya merkezi iş alanının sıçrama yönlerinden biri üzerinde bulunduğu, alt bölgeyi çevreleyen ana arterler, aynı zamanda MİA'nın saçaklanarak geliştiği akslar niteliğinde olduğu, ticaret alanlarının bu aksiyel gelişimi, dava konusu taşınmazların

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403

KARAR NO : 2015/108

bulunduğu alt bölge içine nüfuz etmediği, daha açık bir anlatımla, ağırlıklı konut alanları şeklinde gelişen bu alt bölge içerisinde yaklaşık 2,5 km yarıçaplı bir daireyi içine alan kentsel bölge içinde ve yaklaşık 300.000 kişinin ihtiyaçlarına cevap verecek, mahalle ölçeği ile metropoliten ölçek kademeleri arasında hizmet sunacak bir alt merkez bulunmadığı, geline bu noktada, dava konusu plan değişikliği ile, henüz yapılaşmamış, yakın çevresinin 5-6 yer yer 7-8 kata varan konut alanları ile çevrelendiği, ana ulaşım bağlantılarından cephe alan ve toplu taşıma olanaklarına sahip, diğer bir ifade ile erişilebilirlik derecesi yüksek bir kentsel alanda, barınma yoğunluğunu çalışan yoğunluğu ile dengeleyebilecek ve bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek bir merkez alanı oluşturulduğu, dolayısıyla yapılan bu plan değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile uyumlu, rasyonel bir plan kararı niteliğinde olduğu" görüşüne yer verilerek, "Bu durumda, davaya konu parsellerin bulunduğu alanın plan kararları korunacak yerleşme alanından alt merkez alanına çevrilmesine dair dava konusu plan tadilatının üst planlarla uyumlu olduğunun, konut alanı yoğunluklu bölgeye hizmet edecek ticaret alanına ihtiyaç bulunduğu bilirkşi raporuyla ortaya konulması karşısında, imar mevzuatına, şehirleşme ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olan plan tadilatının kabulüne dair dava konusu meclis kararında hukuka aykırılık görülmemiştir." gerekçesiyle 09/06/2014 tarihli, E:2013/123, K:2014/866; E:2013/201, K:2014/865 ve E:2013/617, K:2014/867 sayılı kararlarla davaların reddine karar vermiştir.

Ancak, dava konusu taşınmazların, 1/25000 ölçekli nazım imar planında Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2012 tarihli 614 sayılı kararıyla konut yerleşme alanından (M) lejandı ile "Alt Merkez Alanı" na dönüştürülmesinden çok kısa bir süre sonra, sözü edilen davaların görülmesi sırasında 29.08.2013 tarihli 496 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla kabul edilen ve yapılan itirazlar üzerine 13.01.2014 tarihli 35 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla kesinleşen ve bakılan davanın konusu olan Antalya 2030 - 1/25000 ölçekli nazım imar planında (D) lejandıyla "Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yerleşme Alanı" olarak planlanmıştır.

Mahkememizin 2013/123, 2013/201 ve 2013/617 esasına kayıtlı dava dosyalarında mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkşi incelemesi sonucunda konusunda uzman olan bilirkşi kurulunca düzenlenen bilirkşi raporunda (M) lejandı ile gösterilen "Alt Merkez Alanı" planlaması uygun bulunmuş ve mahkemece de bu görüş benimsenerek açılan davaların reddine karar verilmişken, yörenin ihtiyaçlarında ve planın bölgeye ilişkin bölümünün plan kararlarında esaslı bir değişiklik ve dava konusu değişikliği zorunlu kılan bir neden olmaksızın dava konusu taşınmazların alt merkez alanı olan plan kararının konut alanı olarak değiştirildiği anlaşıldığından, dava konusu 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun, dava konusu taşınmazlara yönelik bölümünde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlılık bulunmamaktadır.

Taşınmazların 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonuyla konut alanı olarak planlanması Mahkememizce hukuka aykırı olduğundan, davacının, konut alanı olarak planlı dava konusu taşınmazların ticaret alanına dönüştürülmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talebinin taşınmazların 1/25000 ölçekli planda konut alanında kaldığından bahisle reddedilmesine ilişkin 10.12.2013 tarihli 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararının da, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna yönelik değerlendirmeler ışığında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/403
KARAR NO : 2015/108

olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 286,30 TL yargılama giderinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 750,00 TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, artan posta avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 29/01/2015 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
YÜKSEL YAVAŞ
101129

Üye
SERKAN DEDETÜRK
119436
(X)

YARGILAMA GİDERLERİ :	
Başvurma Harcı :	25,20 TL
Karar Harcı :	25,20 TL
Y.D+Yd İtiraz Harcı :	110,10 TL
Vekalet Harcı :	3,80 TL
Posta Gideri :	122,00 TL
TOPLAM :	286,30 TL



(X) AZLIK OYU:

Uyuşmazlıkta, dava konusu imar planlarının son durumları itibariyle imar mevzuatına, şehirleşme ilkelerine, planlama esaslarına uygun olup olmadığı hususunun mahallinde yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi suretiyle karar verilmesi gerekirken, önceden farklı plan kararlarına yönelik bilirkişi raporları esas alınmak suretiyle eksik incelemeye dayalı verilen dava konusu işlemlerin iptali yolundaki karara katılmıyorum.

Üye
SERKAN DEDETÜRK
119436



