



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.05.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2019 tarihli toplantısında gündemin 57. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Alan Mahallesi 12541 ada 1 parselin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2017/1320, K:2018/1116 sayılı kararı gereği "Belediye Hizmet Alanından" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Alan Mahallesi 12541 ada 1 parselin Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2017/1320, K:2018/1116 sayılı kararı gereği "Belediye Hizmet Alanından" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

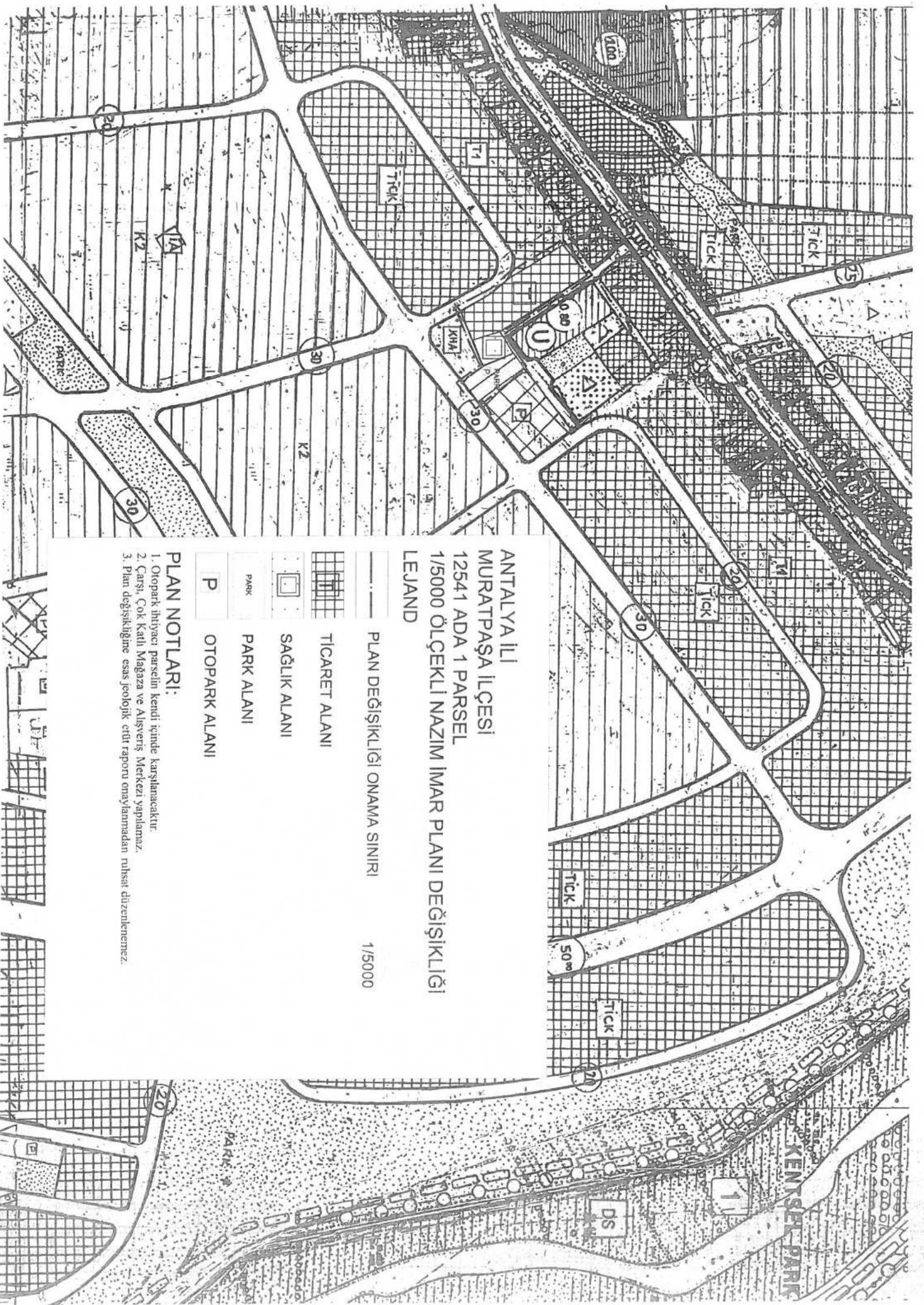
Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

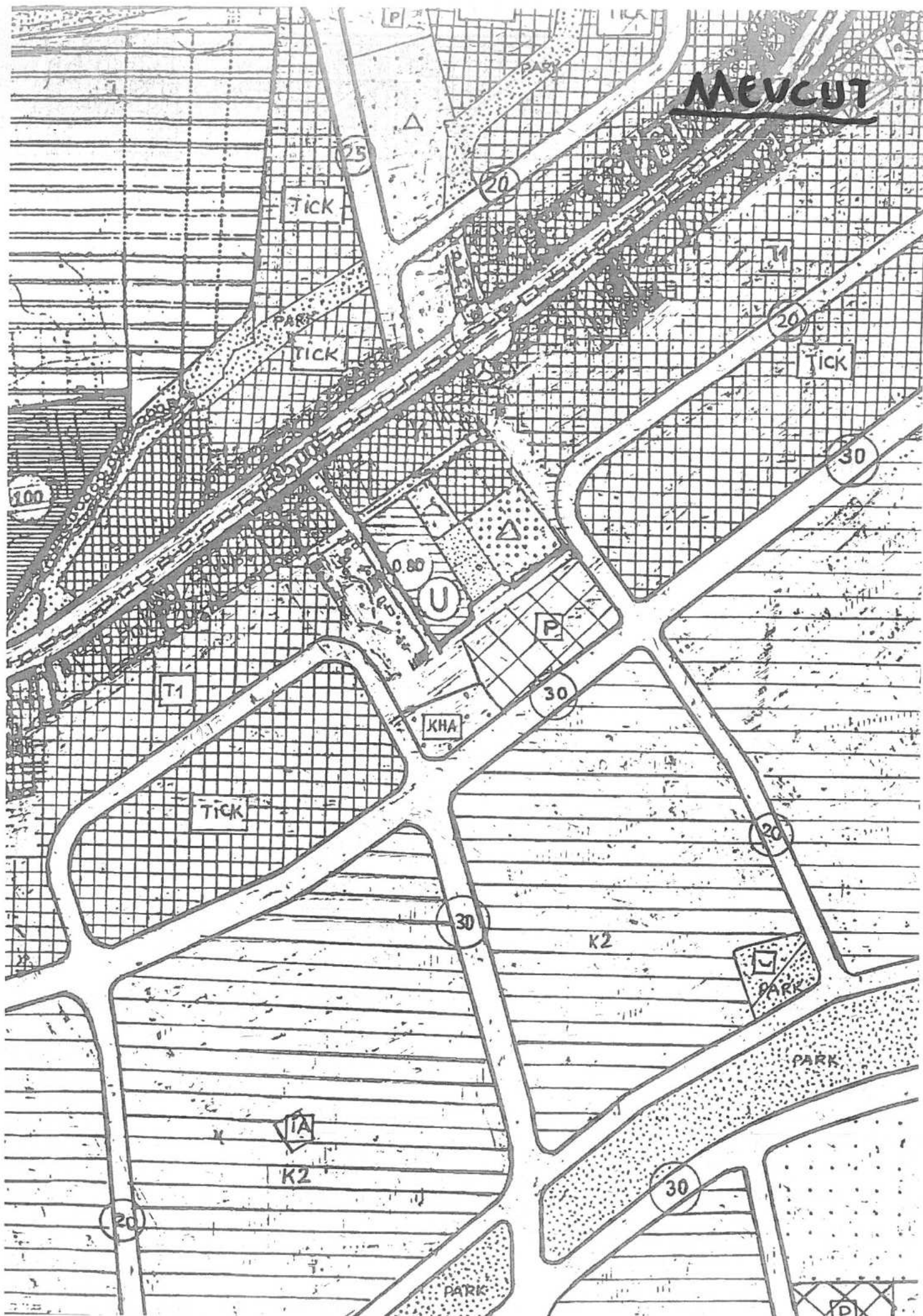


ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
12541 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	1/5000
TİCARET ALANI	
SAĞLIK ALANI	
PARK ALANI	
P OTOPARK ALANI	

PLAN NOTLARI:

1. Otopark ihtiyacı parselin kendi içinde karşılanacaktır.
2. Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılmaz.
3. Plan değişikliğine esas jeolojik etütü raporu onaylandıktan sonra ruhsat düzenlenemez.



arı içerisinde 20M



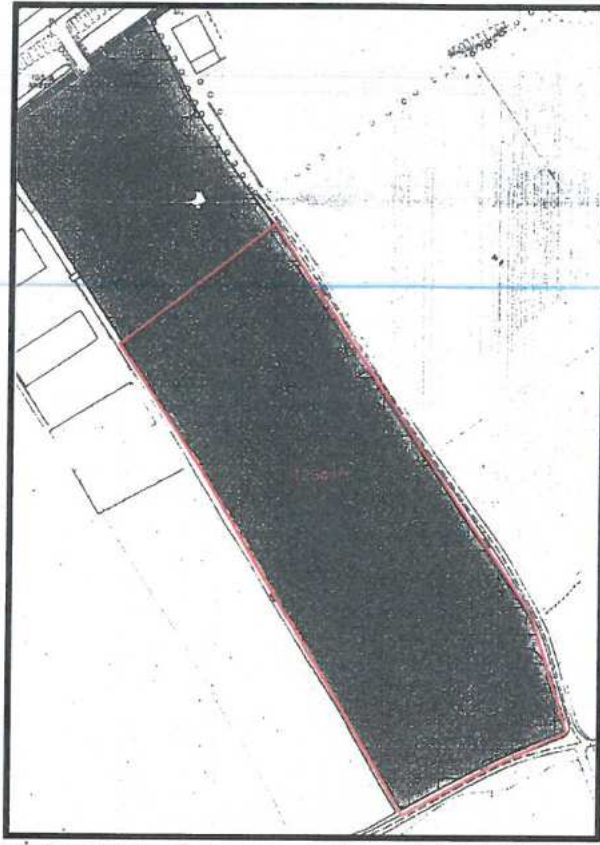
100

si ile Belediyemiz
ve Hizmet Alanı
ğı, bu doğrultuda
le bulundurularak

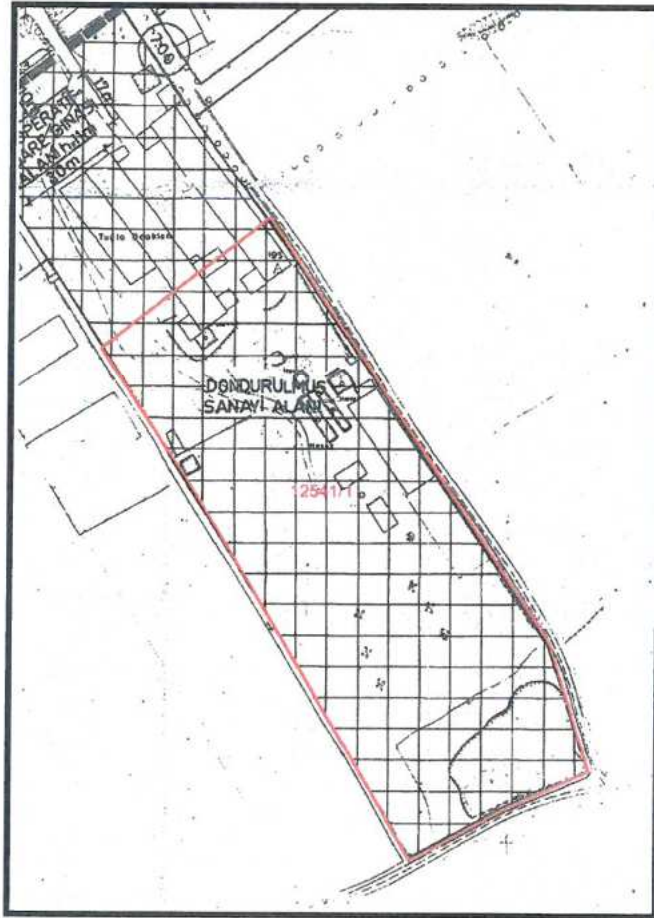
10.11.1981 tarihli
anlanmıştır. Daha
plan kapsamına

rihinde protokol
6 sayılı kararı ile
nanan planları ile
7.04.1996 tarihli
k hibe edilmiştir.

天

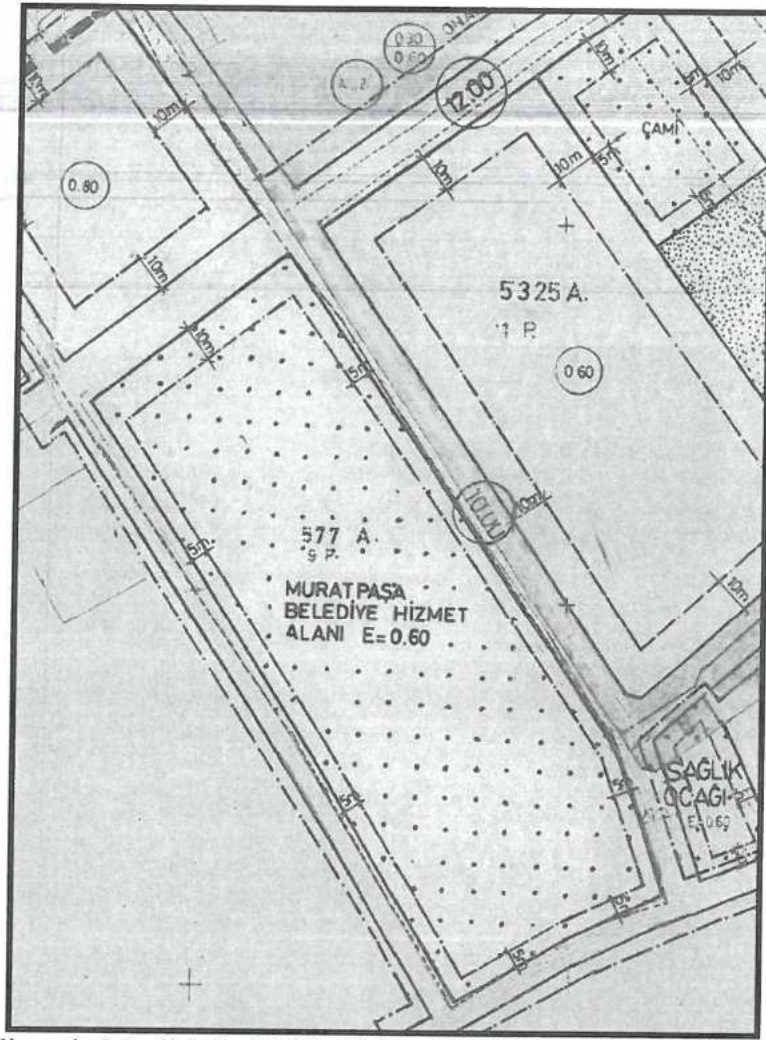


Şekil 2. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan 10.10.1980 tarihinde onanan planlar



Şekil 3. Mülga Antalya Belediyesince onanan 11.03.1987 tarihli 93 sayılı planlar

✍



Şekil 4. Belediyemiz Meclisinin 05.09.1995 tarihli 126 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince 03.10.1995 tarihinde onanan planlar

12541 ada 1 parsel Belediyemizce Fen İşleri Müdürlüğünce kullanılmakta olup alanın tasfiyesi düşünülmektedir. Belediyemizin kamu yararı menfaatleri doğrultusunda söz konusu parseli daha nitelikli kullanılabilmesi için çevresindeki ticaret bölgelerinin devamlılığını sağlayacak şekilde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Çalışma Alanları” başlığı altında yer alan ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.

Söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki kullanım kararlarına bakıldığında tanımsız bir taraması olduğu, gösteriminin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olmadığı ve çevresinin de 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki plan kararlarıyla uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.

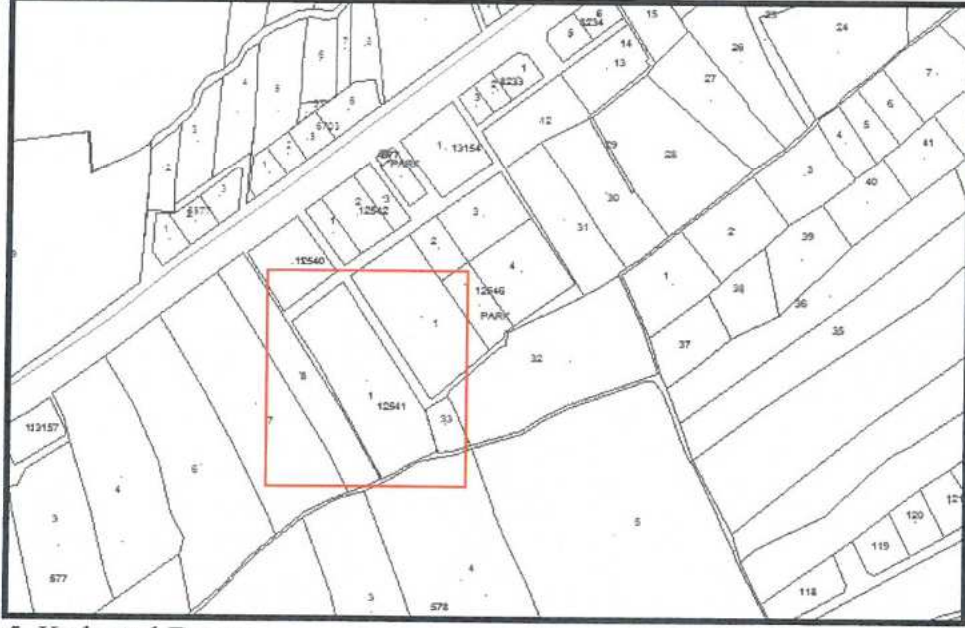
Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile çevre planları arasındaki plan kararlarının uygunluğunun sağlanması amacıyla 12541 ada 1 parsel “Ticaret Alanı” kullanımlı olarak planlanmış olup, çevre plan durumları da yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararlarına göre revize edilmiş yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan Sağlık Tesisi, Otopark ve Park kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli 1017 sayılı kararıyla reddedilmiş olup, kararın iptaline ilişkin açılan davada **Antalya 2. İdare Mahkemesinin 22.11.2018 tarihli E:2017/1320 K:2018/1116 sayılı** kararıyla dava konusu işlem iptal edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen “... davaya konu plan değişikliğinin, nitelikli bir kentsel yerleşmenin nitelikli bir çevreyle oluşacağı gerçeğinden hareketle, bölgedeki alan kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı bir çevrenin oluşumunu sağlamaya yönelik olduğu, söz konusu plan değişikliğinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu, ayrıca alan ve plan bütününe şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile gösterim teknikleri açısından bir olumsuzluk bulunmadığı, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapıldığı, mevcut imar planlarının kentin ve bölgenin ihtiyaçlarına ve gelişme potansiyellerine uygun olarak

(Handwritten signature)

güncellenmesine ve plan değişiklikleriyle elde edilen değerlerin yine kamu hizmet ve yatırımlarında kullanılmasına öncelik verilmesinin üstün bir kamu yararı içerdiği ve doğru bir planlama yaklaşımı olduğu anlaşıldığından, ..." gerekçelerine istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 5. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Belediyemiz mülkiyetindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı kullanımlı olan 12541 ada 1 parsel çevre plan kararlarına uyumlu olacak şekilde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Çalışma Alanları" başlığı altında yer alan ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.

Ayrıca yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu parselin çevresindeki geçerli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla 12541 ada 1 parsel "Ticaret Alanı" olarak planlanmış olup, parselin çevresindeki nazım imar plan kararları da yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan kararlarına göre revize edilmiş yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan Sağlık Tesisi, Otopark ve Park kullanımları 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmiştir.

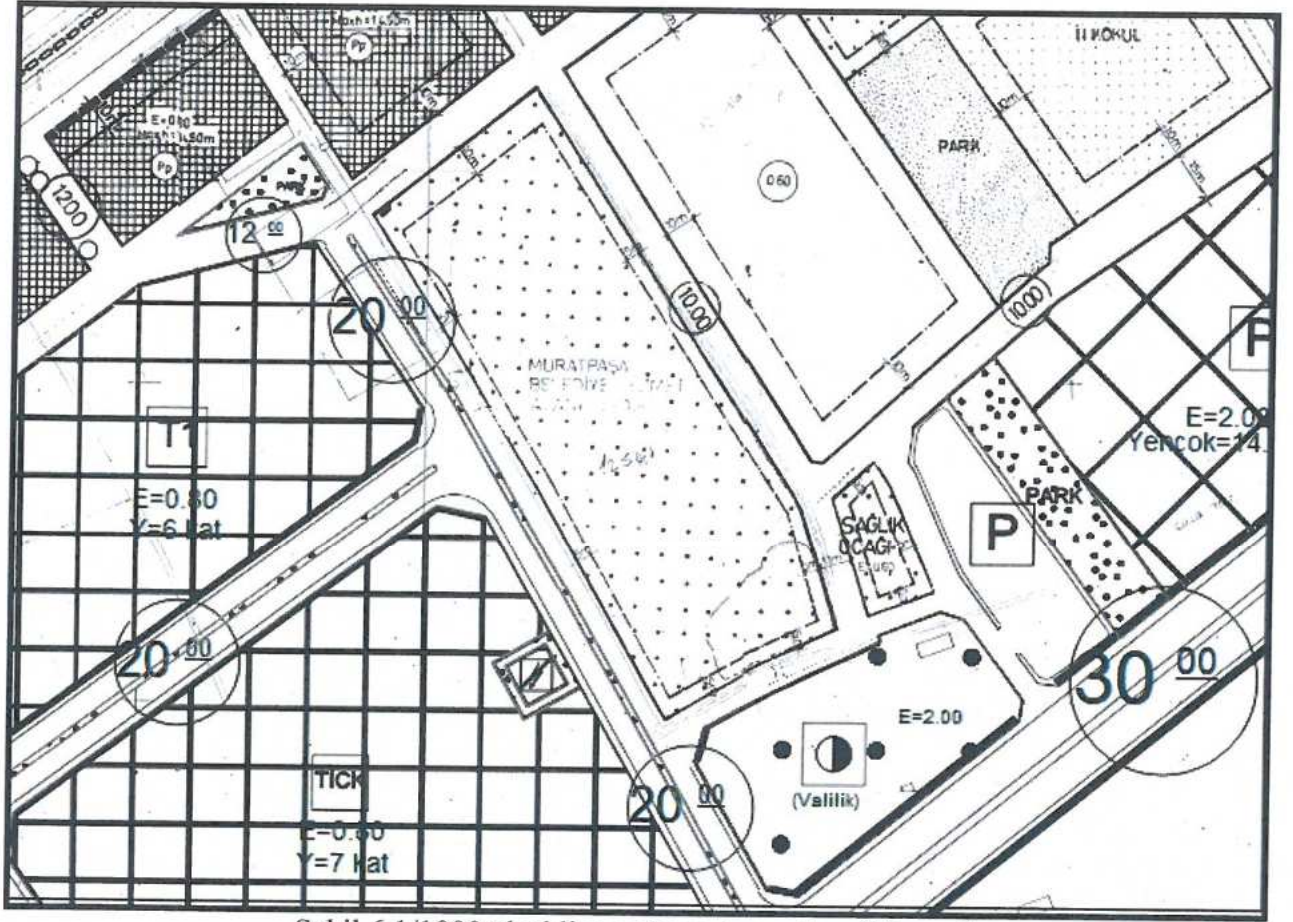
Söz konusu parselde otopark ihtiyacının kendi parseli içerisinde karşılanacağı, parsel içerisinde Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılamayacağı ve plan değişikliğine esas jeolojik etüt raporu onaylanmadan ruhsat düzenlenemeyeceği plan notlarında belirtilmiştir.

Yapılaşmaya ilişkin koşullar ise nazım imar plan değişikliğine uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde detaylandırılacaktır.

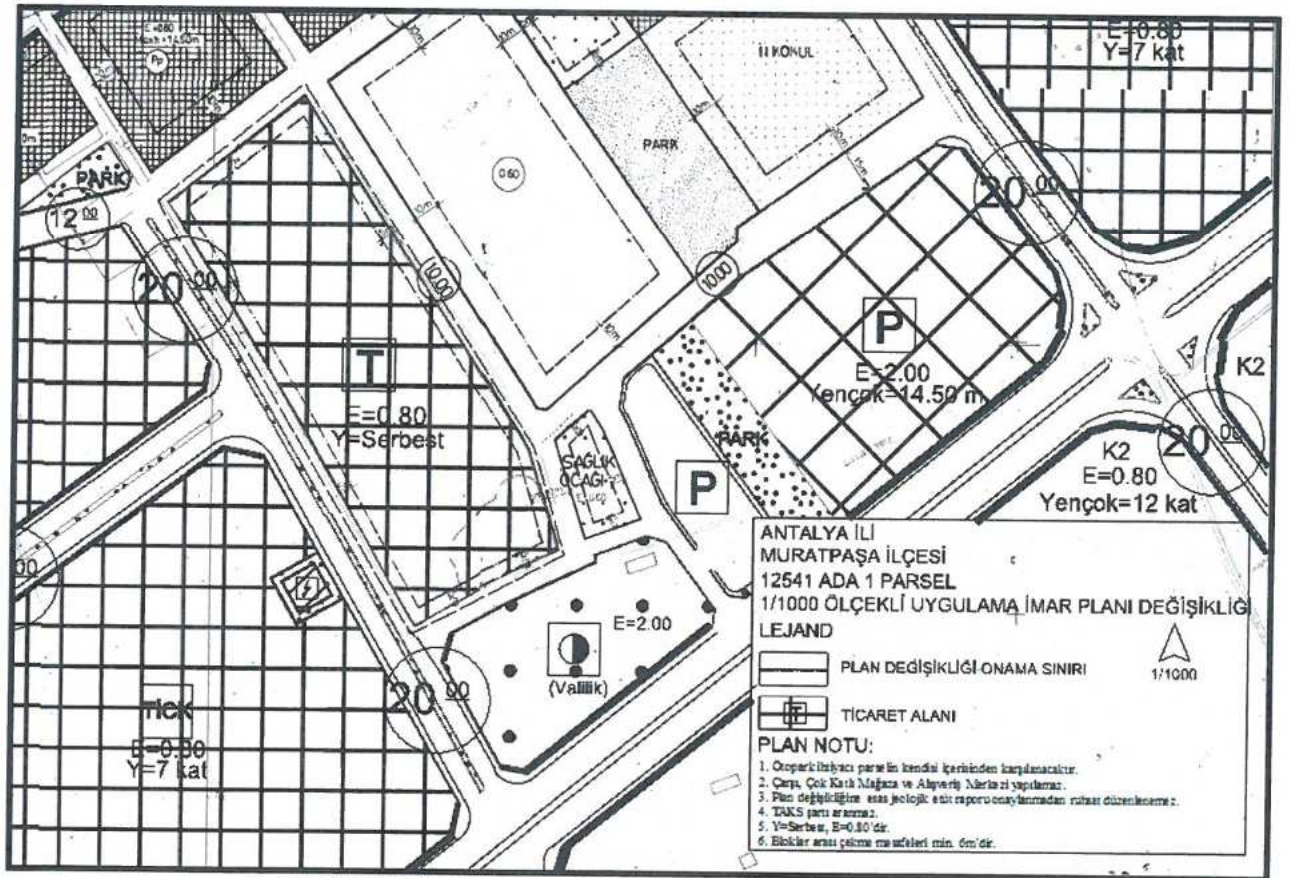
5. PLAN NOTLARI

1. Otopark ihtiyacı parselin kendi içinde karşılanacaktır.
2. Çarşı, Çok Katlı Mağaza ve Alışveriş Merkezi yapılamaz.
3. Plan değişikliğine esas jeolojik etüt raporu onaylanmadan ruhsat düzenlenemez.

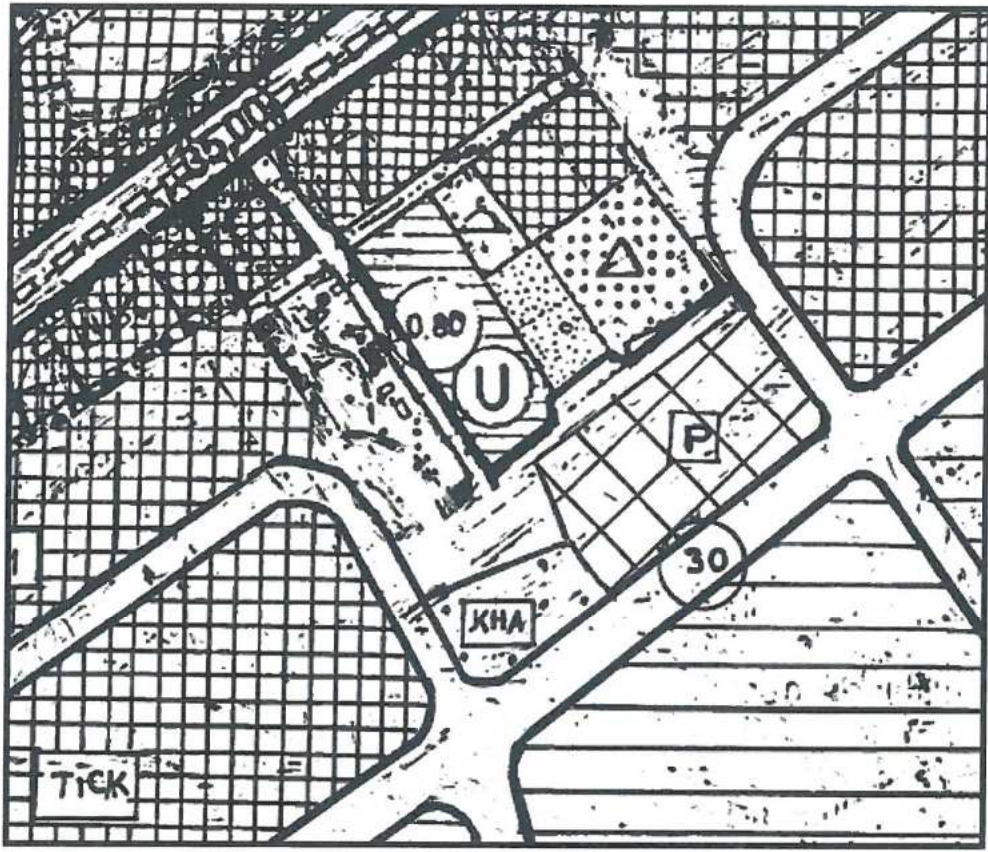
Handwritten signature or mark.



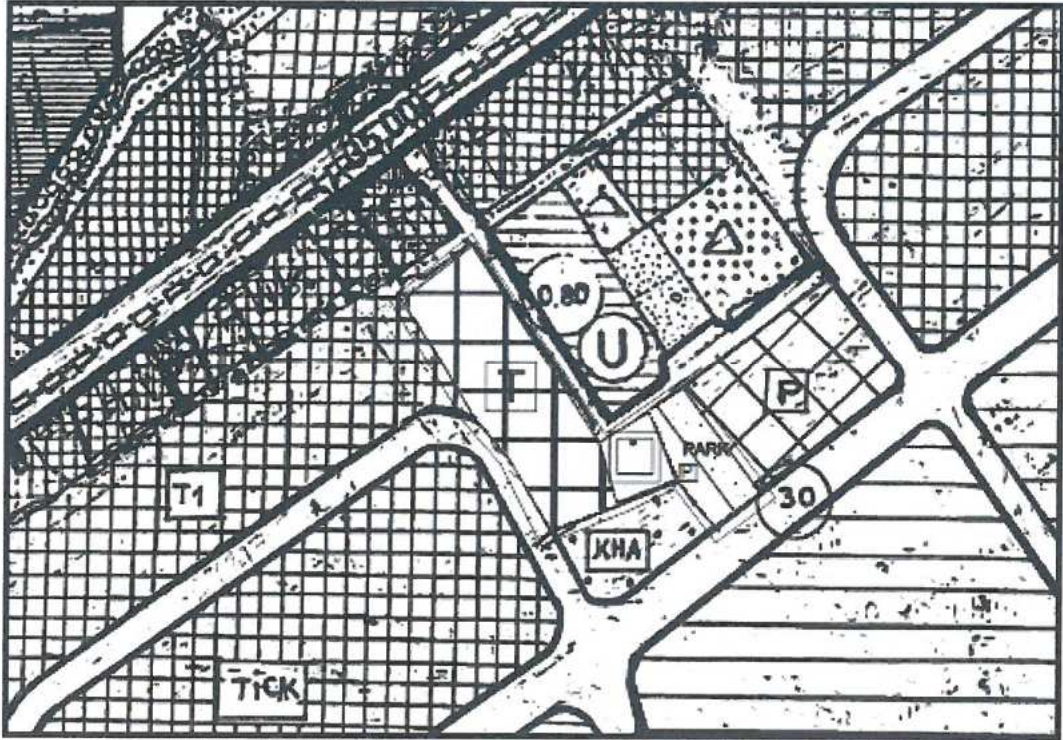
Şekil 6.1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Mevcut)



Şekil 7.1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu taslağı



Şekil 8.1/5000 ölçekli nazım imar planı (mevcut)



Şekil 9.1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

A. Lale DARICI

Muratpaşa Belediyesi

Şeh. Plan. Uzmanı • Ula Sicil No:3789

Karne Grubu - A

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320
KARAR NO : 2018/1116

DAVACI : ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. KADİR ÇETİNKAYA
Muratpaşa Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Fener Mah.
Tekelioğlu Cad. No:63 Muratpaşa/ANTALYA

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ZEYNEP BETÜL UÇAR
Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Kazım Özalp
Cad.Sarılar İşhanı Kat:5 Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Mülkiyeti davacı belediyeye ait 12.887 metrekare yüzölçümlü Antalya İli, Muratpaşa ilçesi, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı'dan" "Ticaret" kullanımına dönüştürülmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin reddine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.11.2017 tarih ve 1017 sayılı kararının; parselin, bölgedeki ticari aks gelişimine de uygun olarak daha nitelikli kullanımı amacıyla kamu yararı doğrultusunda ticari alana dönüştürülmek istenildiği, elde edilecek gelirin belediye hizmetlerinde ve yatırımlarında kullanılacağı, plan değişikliğinin reddine ilişkin kararın toplumsal yarara, eşit işlem yükümlülüğüne, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun olumlu görüşünün yok sayıldığı, uygulamada başvurulmayan bir yöntem izlenerek İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'ndan görüş alındığı, bu Başkanlıkça hazırlanan rapor doğrultusunda işlem tesis edildiği, plan değişikliğinin mevzuata uygun hazırlandığı, parselin donatı alanından donatı dışı kullanıma dönüştürülmesinin söz konusu olmadığı, yürürlükte bulunan bütüncül planların yok hükmünde sayıldığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu işlemin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak tesis edildiği, "belediye hizmet alanı" olarak konumlandırılan alanın "ticaret alanı" na dönüştürülmesinde kamu yararı esası gözetilmediği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava: Mülkiyeti davacı belediyeye ait 12.887 metrekare yüzölçümlü Antalya İli, Muratpaşa ilçesi, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı'dan" "Ticaret" kullanımına dönüştürülmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin reddine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.11.2017 tarih ve 1017 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018/1116

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 plan olarak tanımlanmış, uygulama imar planı ise, tasdikli hali hazır 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 plan olarak tanımlanmıştır. 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinde 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. 9. maddesinde ise Bakanlığın gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumî hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliği'nin 4.maddesinde; " ... c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan.... i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu, işlenmiş olarak 1/5000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan.... " hükmüne, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinde; " (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018/1116

kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır..." hükmüne, Genel planlama Esasları başlıklı 7.maddesinde ; "(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır;

a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılaş amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademede planları yönlendirir..." hükmüne, Standartlar başlıklı 11. maddesinde; "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur... (3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikle belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir..." hükmüne, İmar planı ilkeleri başlıklı 21 .maddesinde;" (1)İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur... (10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabileceği varsayılır." hükmüne.İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. maddesinde;" (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile **üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla** planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikle belirtilen **ilke esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır...**" hükmüne ve İmar plan değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde; (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarının, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik alt yapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.... (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır... (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmüne yer verilmiştir.

Dava konusu nazım imar planı revizyonunun yapıldığı ve onaylandığı tarihte yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin, 2. maddesinde; " Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018/1116

genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır... (Ek fıkra: RG-8/9/2013-28759) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar." hükmüne, Tanımlar başlıklı 14/3-c maddesinde: " Ticaret-Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.... Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait: yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabilirdiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağına belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz." hükmüne yer verilmiştir.

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

Dava dosyasının incelenmesinden, Mülkiyeti davacı belediyeye ait 12.887 metrekare yüzölçümlü Antalya İli, Muratpaşa ilçesi, Yeşilova Mahallesi 12541 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı'dan" "Ticaret" kullanımına dönüştürülmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin İmar ve Bayındırlık komisyonunca hazırlanan 11.10.2017 tarihli raporla uygun bulunduğu, komisyonca uygun bulunan plan değişikliğinin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının incelemesine sunulduğu, yapılan inceleme sonucunda düzenlenen inceleme raporunda plan değişikliğinin bütüncül plan dengelerini bozduğundan bahisle uygun olmadığı belirtilmiştir, 09.10.2017 tarihinde meclis gündemine alınan raporların değerlendirilmesi sonucunda plan değişikliğinin reddedilmesine karar verilmesi üzerine ise işbu davanın açıldığı anlaşılmaktadır.



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320
KARAR NO : 2018/1116

Bakılan uyuşmazlıkta; uyuşmazlığın çözümü için dava konusu nazım imar planı değişikliklerinin; önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirdiği, bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup-bulunmadığı, varsa daha üst ölçekli plana uygun olup-olmadığı, önceki kullanım biçimi açısından yapılan değişikliğin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun biçimde yapılıp-yapılmadığı hususlarının tespiti amacıyla Mahkememizin 17/01/2018 tarihli kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine 25.04/2018 tarihinde icra edilen keşif ve bilirkişi incelemesine müteakiben Prof. Dr. Ziya Gençel (Şehir Plancısı), Prof. Dr. Ali Türk (Şehir Plancısı) ve Doç. Dr. Duygu Gökce (Şehir Plancısı) tarafından düzenlenen 18.06.2018 kayıt tarihli bilirkişi raporunda özetle: "Davaya konu plan değişikliğinin içeriğinin ve sonuçlarının neler olduğu, önceki kullanım kararlarına göre nasılbir değişiklik getirdiği açısından değerlendirme; mülkiyeti davacı Antalya Muratpaşa Belediye Başkanlığına ait davaya konu parselin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli planda da E:0.60 emsalli Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Ancak, Antalya Merkez 5 İlçe belediyesini kapsayan üst-ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım planda; Aspendos Bulvarı kenarında mevcutta yer alan ticari kullanımlar ve onaylı imar planları ile komşu olan bölgeler ticaret alanları olarak adlandırılmıştır. Bu ticari alanlar, davaya konu parselin kuzey kısmında yer almaktadır. Bununla birlikte, önceki üst-ölçekli nazım planda, Kircami Kentsel Gelişme Bölgesi ve Alt-merkezi Özel Planlama Alanı olarak tanımlanan bölgeye ilişkin planlama çalışmaları tamamlanmıştır. Söz konusu Kircami nazım planında; genel olarak kentsel gelişme alanları, alt-merkez ile komşuluk birimlerinin odağında donatı kümeleri yer alacak şekilde planlanmıştır. Davaya konu parselin bulunduğu alanın bir kısmı merkez gelişme koridoru kapsamında ve bir kısmı da karma kullanım alanında kalmaktadır. Parselin güneyinde ise; kamu kurumları yönetim ve hizmet alanları ile konut gelişme alanları bulunmaktadır. Kircami Bölgesi üst-ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım plana uygun olarak hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında; davaya konu 12541 ada 1 no'lu parsel, üst-ölçekli nazım planların aksine "Belediye Hizmet Alanı" olarak tanımlanmıştır (Şekil 7). Oysa söz konusu bölgenin planlama süreci ve içeriği dikkate alındığında, alt-merkez niteliğinde gelişen Aspendos Bulvarının çevresinde yer alan davaya konu parselin de "ticaret alanı" olarak planlanması gerektiği görülmektedir. Diğer bir ifadeyle, davaya konu parsel plan kararları ve alan bütünlüğünde değerlendirildiğinde; söz konusu belediye hizmet alanı işlevinin, konumu ve kapsamı itibarıyla yoğun merkezi gelişme işlevleri ve ticaret faaliyetlerinin sürdürüldüğü bir alanda belediye hizmet gereksinimlerine karşılık veremeyeceği açıktır. Antalya gibi, hızlı gelişim ve dönüşüm gösteren ticaretin yoğun olarak sürdürüleceği merkezi gelişme aksları ile karma kullanım ve konut alanlarında, özellikle yerinde yapılan incelemelerde de görülen belediye hizmet faaliyetlerinin yer alma gereği ve ihtiyacı kalmamaktadır. Bu bağlamda, kentin ve bölgenin gelişme potansiyelleri dikkate alınarak, davaya konu parseli de kapsayan plan ve alan bütününe uygun biçimde plan değişikliğine gidildiği değerlendirilmektedir. Ayrıca yerinde ve dosya üzerinde yapılan incelemelerde; Antalya merkezine ilişkin planlama çalışmalarının, plan ve alan kullanım kararları açısından kendi içlerinde bütünlük gösteren alt-bölgelerden oluştuğu ve bu alanların kent bütünündeki konumları ve işlevlendirme biçimleri itibarıyla birbirleriyle ilişkili ve birbirini bütüncülleyen bir yapıda oldukları söylenebilir. Davaya konu parseli de kapsayan Kircami Bölgesi; 1980'li yıllardan itibaren daha çok düşük yoğunluklu tarımsal karakterli yerleşim alanları, tarımsal karakterli konut alanları, prestij proje alanları, ekolojik kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanacağı alanlar gibi plan ve alan kullanımı kararlarının ağırlıkta olduğu bir



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018/1116

yapıdadır. Ancak son yıllarda hızlı kentleşme eğilimlerinin yoğun olarak gözlemlendiği Antalya merkezinde, MİA amaçlı kullanım alanlarının ve ticaret faaliyetlerinin gittikçe yaygınlaştığı, merkez gelişme koridorlarına doğru kaydığı görülmektedir. Antalya merkezinde gözlenen bu değişim ve dönüşümlerin, üst-ölçekli (1/25000) nazım plan revizyonları ve değişikliklerinde de kayda alındığı anlaşılmaktadır. Buna göre, davaya konu plan değişikliğinde; imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Davaya konu plan değişikliğinin davacının taşınmazı ve bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, varsa üst-ölçekli plana uygunluğu açısından değerlendirilme, imar planları, kapsadığı bölgenin genel yapısını da dikkate alarak, yöre halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam ve mekân kalitesini artırmayı hedefleyen belgelerdir. İmar planları; bölgenin farklı karakteristik özelliklerine ilişkin kapsamlı araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, bölgenin genel ve özgün nitelikleri itibarıyla kentsel yerleşme ile gelişme eğilimlerine çözümler oluşturan, mekânsal arazi kullanımı kararları ile koruma, kısıtlama ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belge niteliğindedir. Bu kapsamda, plan ve alan kapsamına göre dosyada bulunan bilgi ve belgeler incelendiğinde; plan açıklama raporunda alana ve plan kararlarına yönelik yeterli ve açıklayıcı bilgilerin yer aldığı belirlenmiştir. Buna göre, bilgiler, belgeler ve planlar birlikte incelendiğinde; davaya konu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 2016 onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı belirlenmiştir. Davaya konu olan plan değişikliğiyle; "yürürlükteki imar planlarında Belediye Hizmet Alanı kullanımında kain taşınmazın bu durumunun çevresindeki alan kullanımı kararları ile örtüşmediği gibi, üst-ölçekli çevre nazım plan kararları göz önünde bulundurularak yeniden planlanması gerektiği" amaçlanmıştır. Bu anlamda, davacı Muratpaşa Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünce kullanılmakta olan "alanın tasfiye edilmesi ve alanın daha nitelikli kullanılabilmesi için çevresindeki ticaret bölgelerinin devamlılığını sağlayacak şekilde işlevlendirilmesi" hedeflenmiştir. Plan değişikliğine konu alan içinde; "iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, otoparklar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yer alabileceği" ticaret kullanımlarına dönüştürülmesi belirtilmiştir. Buna göre; davaya konu bölgede alan kullanımı kararlarının, plan bütününde ve Kırcaali Bölgesi planları ile birlikte yeniden İrdelendiği, son dönemlerde kentin merkezi gelişme akslarında yaşanan MİA amaçlı ticaret faaliyetlerindeki hızlı gelişmeler göz önüne alınarak tespit edilen ihtiyaçlara göre 1/5000 ölçekli nazım planda plan değişikliğine gidildiği görülmektedir. Onaylı planlar ve plan kararları göz önünde bulundurularak yapılan plan değişikliğinin; alan bütünlüğü açısından bir olumsuzluk oluşturmadığı gibi, plan bütünlüğü ve sürekliliğini de zedeleyici nitelikte düzenlemeleri içermediği değerlendirilmektedir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6'ncı maddesinde planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Bölge Planları ve İmar Planları olarak İki ana kategoriye ayrılmıştır. İmar planları da Uygulama İmar Planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen Nazım İmar Planları olarak sınıflandırılır. 8'inci maddesinde ise planlar; "Bölge Planı", "Çevre Düzeni Planı", "Nazım İmar Planı" ve "Uygulama İmar Planı" olarak kademelendirilmiş ve alt-ölçekli planların üst-ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir. Planlama



2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018 1116

kademelenmesine ilişkin esaslar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'nı maddesinde hükme bağlanmıştır. Buna göre; "(1) mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla: Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır". aynı Yönetmeliğin 7'nci maddesinde ise: "c) planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademede planları yönlendirir, ç) üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır" denilmektedir. Kent planlama disiplini alanında, üst-ölçekli planlar; geliştirilen temel hedefleri, oluşturulmuş politikalar ve prensiplere uygun olarak kentin ve bölgenin ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ilke düzeyinde veren, soyutlama düzeyi yüksek belgeler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, İmar planlarının hazırlanması sürecinde, bahse konu soyutlama düzeyi alt-ölçekten (1/1000'den) üst-ölçeğe (1/100.000'e) doğru yükselirken, alt-ölçekli ve üst-ölçekli İmar planlarının arazi kullanımlarına ilişkin olarak içereceği bilgi düzeyi de özelden çok daha genele doğru olması gerektiği anlaşılmaktadır. Yani üst-ölçekte alınan ana kararlar alt-ölçeğe geçirilirken, üst-ölçekli planlarda yeterli düzeyde detaylandırılması mümkün olmayan kararlar alınabilir. Bu nedenle, üst-ölçekli plan kararları ile çok daha fazla bilgiyi ve ayrıntıyı gösteren alt-ölçekli plan kararları arasında farklılıklar olması doğaldır. Plan kademelenmesi içerisinde davaya konu alana ait üst-ölçekli plan olan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı incelendiğinde; alanın genel arazi kullanım kararının "Kentsel Gelişme Alanları" olduğu görülmektedir (Şekil 8). Bununla birlikte, alanı kapsayan ve 2015 yılında onaylanan diğer bir üst-ölçekli plan ise, Şekil 5' de açıklanan 1/25000 ölçekli Antalya Merkez Nazım İmar Planı değişikliğidir. Bu üst-ölçekli planda alan; ticaret ve karma kullanım alanları olarak tanımlanmıştır. Buna göre; üst-ölçekli ana plan kararları ve ilkeleri gözetilerek, alt-bölgelerin özellikleri itibarıyla alan ve plan kararlarının geliştirildiği görülmektedir. Ayrıca üst-ölçekli nazım plan kararlarına bağlı kalınarak, alanda plan değişikliğine gidilmesinde herhangi bir olumsuzluk görülmemektedir. Kaldı ki; ilgili mevzuat gereği, yürürlükte bulunan üst-ölçekli nazım plan kararları dikkate alınarak, alt-ölçekli İmar planlarında değişikliğe gidilebileceği değerlendirilmektedir. Buna göre; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı planlama tekniği, ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlandığı ve herhangi bir uyumsuzluk göstermediği tespit edilmiştir. Bununla birlikte, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince; "çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım İmar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak, büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama İmar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve İmar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek, nazım İmar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama İmar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan İlçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama İmar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak" yetkisinin büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre; belediyelerin, İmar planlarını görüşmek ve onaylamak yetkisinin kural olarak belediye meclisine ait olduğu bilinmektedir. Ayrıca ilgili mevzuat gereği, nazım



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320
KARAR NO : 2018/1116

İmar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ya da uygulama imar planları ve parselasyon planlarını nazım imar planına uygun hale getirmeyen ilçe ve ilk kademe belediyeleri için, uygulama imar planları ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak yetkisi büyükşehir belediyelerince kullanılabilir. Ancak nazım İmar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl geçmedikçe, ilçe ve ilk kademe belediyelerine ait olan uygulama imar planı ve parselasyon planı yapmak veya yaptırmak yetkisinin büyükşehir belediyesince kullanıma imkânı da bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu süre içerisinde, büyükşehir belediyesinin sadece ilçe ve ilk kademe belediyelerince yapılacak uygulama imar planı ve parselasyon planını aynen ya da değiştirerek onaylama yetkisinden söz edilebileceği anlaşılmaktadır. Diğer yandan, 2014 yılında Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlıklı 5'inci maddesinin f'inci fıkrasında: "Belediye Hizmet Alanı, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmek üretim tesisi, Pazaryeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yandan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır" şeklinde tanımlanmıştır. İlgili mevzuat hükümlerinde yapılan tanımlardan da anlaşıldığı üzere, Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin sağlanması için gerekli tesislerin yapılabileceği Belediye Hizmet Alanlarının, plan bütünlüğünü, sürekliliğini ve dengesini bozucu nitelikte olmadığı görülmektedir. Kaldı ki: ilgili Yönetmeliğin ekinde yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri" tablosu incelendiğinde: söz konusu Belediye Hizmet Alanının herhangi bir sosyal ve teknik altyapı hizmetleri kapsamında değerlendirilmediği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, Belediye Hizmet Alanlarında bulunan tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılmasının söz konusu olmadığı değerlendirilmektedir. Ayrıca davaya konu parselin kadastral bir parsel olmadığı belirlenmiştir. Plan değişikliğinin, plan gösterimleri ve imar parseli açısından da imar mevzuatına uygun olduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte, uyumsuzluğa konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, mevcut üst-ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım planıyla uyum gösterdiği, planlar arası herhangi bir uyumsuzluk olmadığı, plan hiyerarşisi açısından da bir olumsuzluk bulunmadığı görülmektedir. Plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup-bulunmadığı, imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygunluğu açısından değerlendirme; ..davaya konu planın, kamusal hayatı yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla imar mevzuatında belirtilen ilke, esas ve yöntemlere uygun olarak hazırlandığı görülmektedir. Ayrıca yerinde yapılan incelemeler, hâlihazır haritalar üzerine çizilen planlar ve uydu görüntülerinde; davaya konu alan ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan plan ve projelerin kent bütününde birbirleriyle ilişkilerini güçlendirme açısından uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, davaya konu plan değişikliğinin, nitelikli bir kentsel yerleşmenin nitelikli bir çevreyle oluşacağı gerçeğinden hareketle, bölgedeki alan kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı bir çevrenin oluşumunu sağlamaya yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Bu anlamda, söz konusu plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu düşünülmektedir. Ayrıca alan ve



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320
KARAR NO : 2018/1116

plan bütününde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile gösterim teknikleri açısından bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Buna göre, davaya konu plan değişikliği: üst-ölçekli (1/25000) nazım plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapıldığı belirlenmiştir. Diğer yandan, kamu yararı açısından bir değerlendirme yapıldığında; imar planları, tüm yönleriyle kamu yararına olması gereken belgelerdir. Kamu yararı ise; bir kentin bütününe ilgilendiren konu olması nedeniyle, kentte yaşayan mülk sahiplerinin kişisel çıkarlarının toplamına indirgenemez. Bu nedenle, kentsel alanlarda kamu yararının tüm yönleriyle ele alınarak korunması ve sürdürülmesi, şehircilik mesleğinin ve planlama disiplin alanının en temel ilke ve esaslarından biridir. Ancak, kamu yararı olgusunun nesnel olarak ölçülmesi zorluklar içermektedir. Bununla birlikte, kamu yararının doğrudan ve dolaylı olarak sağlanabiliyor olmasının izlenmesi, kullanılabilecek bir yaklaşım olarak kabul edilebilir. Dolayısıyla, bireysel yarar ve kamu yararı ayrışması eşitlikçi bir yaklaşımla aşılabılır. İmar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulması aşamalarında, planlama alanında bulunan tüm sektörler ya da temsilciler ile planlama aktörleri arasında kurulacak dengeli ilişkilerin sürdürülmesi, planlama çalışmaları ve uygulamalarında kamu yararının ölçülmesini ve imar planlarında kamu yararına uygun en iyi çözümlerin üretilebilmesini mümkün kılacaktır. Buna göre; imar planlarında hem planlama alanı bütününde hem de ada düzeyinde yapılacak alan kullanımlarına ait düzenlemelerde, bireylerin faydaları ile kamu yararı açısından bir denge kurulması esastır. Yapılan değerlendirmelerde; uyumsuzluğa konu plan değişikliğinin söz konusu dengeyi sağlayacak özellikler içerdiği değerlendirilmektedir. Şöyle ki; mevcut imar planlarının kentin ve bölgenin ihtiyaçlarına ve gelişme potansiyellerine uygun olarak güncellenmesine, plan değişiklikleriyle elde edilen değerlerin yine kamu hizmet ve yatırımlarında kullanılmasına öncelik verilmesi üstün bir kamu yararı içermekte ve doğru bir planlama yaklaşımı olmaktadır. Ekonomisi büyük ölçüde turizm sektörüne bağlı Antalya ili gibi kentlerde uzun dönemde kentsel cazibenin korunabilmesi ve sürdürülebilmesi için kent merkezi alanlarında ve alan bütününde nitelikli kentsel çevrelerin oluşturulmasına öncelik verilmesinin doğru bir planlama yaklaşımı olacağı düşünülmektedir." yönünde ortak görüş ve kanaat ifade edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı davalı idare tarafından, dava konusu parselin belediye hizmet alanı kullanımından herhangi bir eşdeğer alan ayrılmadan ticaret alanına dönüştürülemeyeceği ileri sürülerek itiraz da bulunulmuş ise de, yukarıda alindısına yer verilen meri mevzuat hükümlerine göre böyle bir zorunluluğun olmadığı anlaşıldığından, söz konusu itirazın bilirkişi raporunu kusurlandıracak nitelik ve yeterlilikte olmadığı görülmüş olup, bilirkişi raporunda yer alan görüş ve kanaatler Mahkememiz'ce de hükmü esas alınabilir nitelikte bulunmuştur.

İmar planlarının, mevzuatlarda belirtilen yerleşme alanları ile bu alanlardaki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacını gerçekleştirmeye esas teşkil eden önemli hukuki proje belgeleridir. Yasa Koyucu, planlarda yenilenmeye ilişkin yapılacak revizyonları ve lokal değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26 no.lu maddelerindeki gerekli şartlara bağlayarak, hem planların bütünlüğü ve devamlılığının korunmasını sağlamayı, hem her keyfiyetle değiştirilmesini de engellemeyi amaçlamıştır. Plan revizyonları planda bir yenilenmeye yönelik yeniden kurgu ve tasarım boyutunu içermekle birlikte temelinde değişikliği de içermektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakları üzerinde kamu yararına kısıtlayıcı düzenlemeler getiren ve gerek mevzuatta tanımlanmış hükümler, gerekse de planlamanın temel ilkeleri ve kamu yararının üstünlüğü çerçevesinde



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017 1320

KARAR NO : 2018/1116

düzenlenen imar planlarının revizyona tabi tutulması ve değiştirilebilmesi için, öncelikle kamu yararının gerektirdiği geçerli bilimsel ve teknik zorunluluğun aranmasının gereği açıktır. Kamu yararının gerektirdiği zorunluluktan da; plan yapımı sırasında ve/veya sonrasında kestirilemeyen beklenmedik gelişmelerin olması, planın teknik yönden kusurlu doğmuş olması, planlama alanında afet gibi olağandışı gelişmelerin yaşanması, üst ölçekli planlardan ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan uyarlamalar, hizmetin teknik gereği gibi zorunluluk ve gereklilik halleri vb. durumlar anlaşılmalıdır. Bu tür zorunlu ve geçerli gerekçelere dayanma halleri dışında yapılacak plan revizyonu ve değişiklikleri ise, kamu yararından ziyade, parsel maliki ve/veya maliklerinin yararlarını önde tutan, bütünsellikten uzak ve parçacı bir planlama yaklaşımı olarak değerlendirilmek durumundadır.

Bu durumda, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile 18.06.2018 kayıt tarihli bilirkişi raporunda arz ve izah olunan hususlar birlikte değerlendirildiğinde, davaya konu parselin yürürlükteki imar planlarında Belediye Hizmet Alanı kullanımında kaldığı, bu durumun çevresindeki plan kararları ile örtüşmediği, çevre planları arasındaki uygunluğun sağlanması amacıyla davaya konu parselin ticaret alanı olarak planlandığı, çevresine ilişkin plan durumlarının da mevcut plan kararlarına göre revize edildiği, üst ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım planda; davaya konu parselin bulunduğu alanın bir kısmının ticaret kapsamında ve bir kısmının da karma kullanım alanında kaldığı, parselin güneyinde kamu yönetim ve hizmet alanları ile konut gelişme alanları planlandığı, söz konusu belediye hizmet alanı işlevinin, konumu ve kapsamı itibarıyla, yoğun merkezi gelişme işlevleri ve ticaret faaliyetlerinin sürdürüldüğü bir alanda belediye hizmet gereksinimlerine karşılık veremeyeceği, bu bağlamda kentin ve bölgenin gelişme potansiyelleri dikkate alınarak, alan bütününe uygun biçimde plan değişikliğine gidildiği, onaylı planlar ve plan kararları göz önünde bulundurularak istenilen plan değişikliğinin, alan bütünlüğü açısından bir olumsuzluk oluşturmadığı gibi, plan bütünlüğü ve sürekliliğini de zedeleyici nitelikte düzenlemeleri içermediği, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin sağlanması için gerekli tesislerin yapılabileceği Belediye Hizmet Alanlarının, plan bütünlüğünü, sürekliliğini ve dengesini bozucu nitelikte olmadığı, söz konu Belediye Hizmet Alanlarının herhangi bir sosyal ve teknik altyapı hizmetleri kapsamında değerlendirilemeyeceği, dolayısıyla Belediye Hizmet Alanlarında bulunan tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılmasının söz konusu olmadığı, ayrıca davaya konu 12541 ada 1 no'lu parselin kadastral bir parsel olmadığı, plan değişikliğinin, plan gösterimleri ve imar parseli açısından da imar mevzuatına uygun olduğu, bununla birlikte istenilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, mevcut üst-ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım planıyla uyum gösterdiği, planlar arası herhangi bir uyumsuzluk olmadığı, plan hiyerarşisi açısından da bir olumsuzluk bulunmadığı, davaya konu planın, kamusal hayatı yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla imar mevzuatında belirtilen ilke, esas ve yöntemlere uygun olarak hazırlandığı, davaya konu alan ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan plan ve projelerin kent bütününde birbirleriyle ilişkilerini güçlendirme açısından uygun olduğu, bununla birlikte davaya konu plan değişikliğinin, nitelikli bir kentsel yerleşmenin nitelikli bir çevreyle oluşacağı gerçeğinden hareketle, bölgedeki alan kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı bir çevrenin oluşumunu sağlamaya yönelik olduğu, söz konusu plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu, ayrıca alan ve plan bütününde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile gösterim teknikleri açısından bir olumsuzluk bulunmadığı, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/1320

KARAR NO : 2018/1116

dayanılarak yapıldığı, mevcut imar planlarının kentin ve bölgenin ihtiyaçlarına ve gelişme potansiyellerine uygun olarak güncellenmesine ve plan değişiklikleriyle elde edilen değerlerin yine kamu hizmet ve yatırımlarında kullanılmasına öncelik verilmesinin üstün bir kamu yararı içerdiği ve doğru bir planlama yaklaşımı olduğu anlaşıldığından, imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olarak hazırlanan 1:5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin reddedilmesine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 2.680,25 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan avansların hükmün kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 22/11/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MEHMET GÖKÇE
101113

Üye
CEYLAN TALU KIROVA
167858

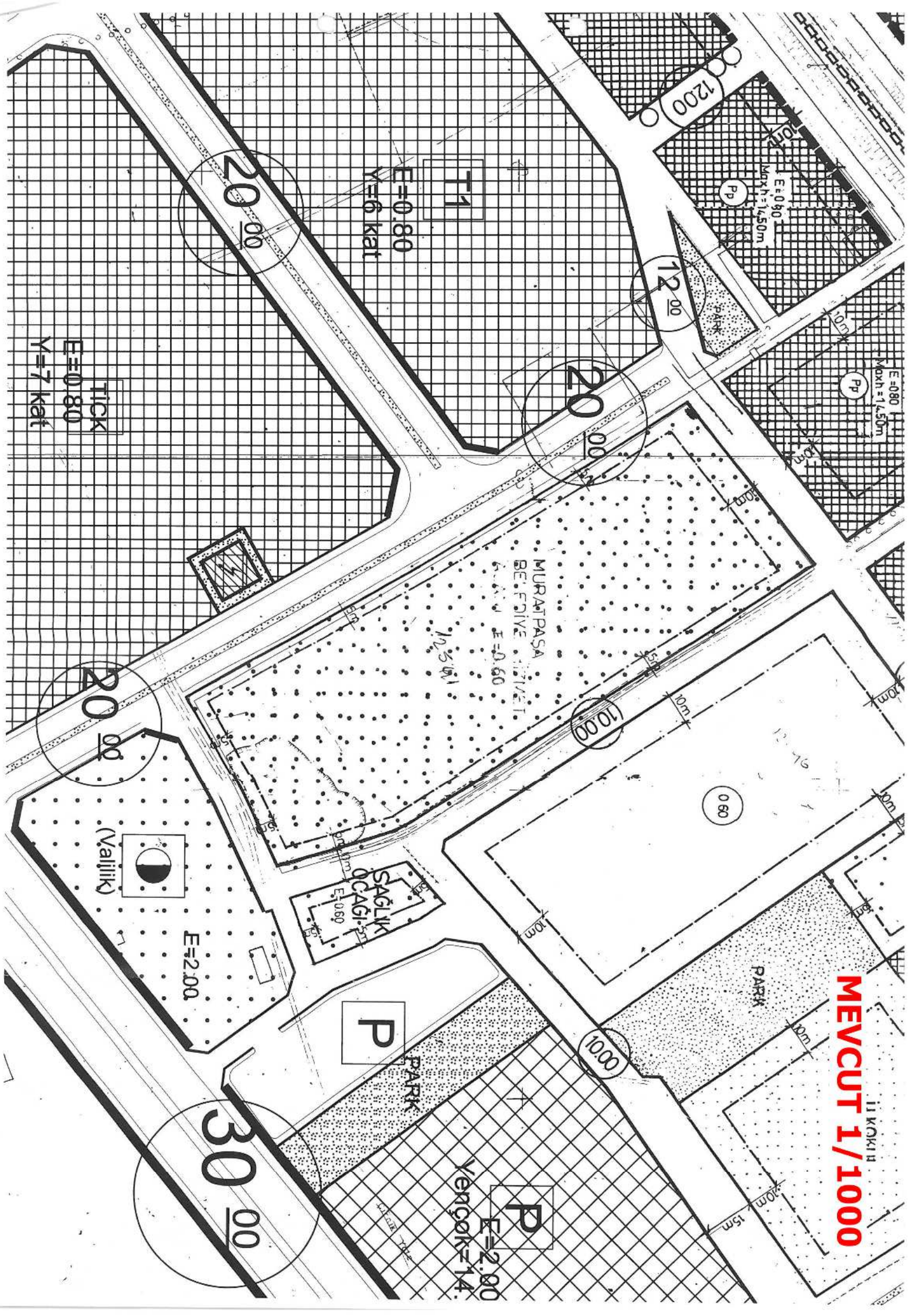
Üye
MELTEM ÇELİK
207515

Yargılama Giderleri	:	
Başvurma Harcı :	31,40 TL	
Karar Harcı :	31,40 TL	
Y.D. Harcı :	149,80 TL	
Keş. ve B.Kiş Gid:	1.900,00 TL	
Keşif Harcı :	253,80 TL	
Dosya Ücreti :	0,75 TL	
Vekalet Harcı :	4,60 TL	
Posta Gideri :	308,50 TL	
Toplam :	2.680,25 TL	

ASLİ GİRİDİR
BAŞKAN



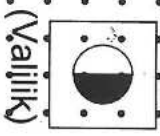
MEVCUT 1/1000



E=2.00
Yençok=14

E=0.80
Y=6 kat

TICK
E=0.80
Y=7 kat



E=2.00

SAĞLIK
OCAĞI
E=0.80

P

PARK

P

PARK

1:1000