



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

Sayı : 90852262-301.03- **92012**

06 /11/2019

Konu: Elmalı İlçesi Gündoğan Mah. 61 ada 2 parsel 1/5000 NİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/1199 E. ve 2019/921 sayılı iptal kararı doğrultusunda Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Gündoğan Mahallesi, 61 ada 2 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

06 /11/2019

Tuncay SARIHAN
 Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../.../2019

Av. Cansel TUNCER
 Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2019

Muhittin BOCEK
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/1199 E. ve 2019/921 sayılı iptal kararı



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1199

KARAR NO : 2019/921

DAVACI : MUSTAFA ÜNVER

VEKİLLERİ : AV. GÜRAY KUZU - AV. HASAN SİNAN KARA

DAVALI : 1- ELMALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. SABRİ ARIKAN

DAVALI : 2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. AHMET ODABAŞI - aynı adreste

DAVANIN ÖZETİ : Antalya ili, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 61 ada 2 parsel sayılı davacının mülkiyetinde bulunan taşınmaza ilişkin davalı idarenin 25.09.2018 tarih ve 4385 sayılı imar durum belgesi ile 01.04.2016 tarih ve 34 sayılı Elmalı Belediye Meclis kararıyla kabul edilen ve 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 13.05.2016 tarih ve 567 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının; davacıya ait parsellerin cephe aldığı caddenin genişletilerek ayırık nizamda yapı düzeni belirlendiği, plan değişikliği ile davacıya ait parsellerin bitişiğinde üzerinde ruhsatlı 5 katlı bina bulunan 61 ada 3 parselde birleştirilmeden ruhsat verilme olanağı bulunmayan parseller halinde getirildiği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.

ELMALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon imar planının ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlandığı, davacıya ait parsellerde sadece nizam değişikliği yapıldığı, dava konusu değişikliklerin önceki planlarla bir uyumsuzluk göstermediği ve plan hiyerarşisini bozmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın süresinde açılmadığı, nazım ve uygulama imar planının eş zamanlı uygulanmasında hukuka aykırılık bulunmadığı, dava konusu plan revizyonunun kamu yararı doğrultusunda gerçekleştirildiği, bölgeye ilişkin alınan plan kararlarında planlama ilkeleri ve mevzuat açısından hukuka aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce duruşma için önceden belirlenen ve taraflara bildirilen 12.09.2019 gününde davacı vekili Av. Hasan Sinan Kara'nın, davalı Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Av. Ayşe Ersoyoğlu'nun geldikleri görüldükten duruşmaya başlandı, taraflara usulüne uygun söz verilip iddia ve savunmaları dinlendikten sonra duruşmaya son verilerek gereği görüldü:

Davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmeyle işin esasına geçildi.

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1199

KARAR NO : 2019/921

Dava; Antalya ili, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 61 ada 2 parsel sayılı davacının mülkiyetinde bulunan taşınmaza ilişkin davalı idarenin 25.09.2018 tarih ve 4385 sayılı imar durum belgesi ile 01.04.2016 tarih ve 34 sayılı Elmalı Belediye Meclis kararıyla kabul edilen ve 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 13.05.2016 tarih ve 567 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istenilmektedir.

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; uygulama imar planı da; 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 plan olarak tanımlanmış, 8. maddesinde; planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Anılan maddenin (b) bendinde; imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geleceği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de maddede açıklanan usullere tabi olacağı belirtilmiştir.

İmar planları; ülke, bölge ve kent verilerine göre kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü, yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebilir.

İmar planlarının yargısal denetimlerinde de yukarıda yer alan hususlarla birlikte, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından plana veya plan tadilatının hukuki ve teknik yönden imar mevzuatına uygun olup olmadığının incelenmesi sözkonusu olacaktır.

Dosyanın incelenmesinden; Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, 61 ada 2 parsel sayılı davacının mülkiyetinde bulunan taşınmazı kapsayan alanda yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 01.04.2016 tarih ve 34 sayılı Elmalı Belediye Meclis kararıyla kabul edilerek 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylandığı, eş zamanlı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planının 13.05.2016 tarih ve 567 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylandığı, davacı tarafından imar durum belgesine istinaden anılan işlemle birlikte dava konusu taşınmaza ilişkin nazım ve uygulama imar planların iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu taşınmazın üst ölçekli imar planlarında getirilmiş işlevlendirilme

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1199

KARAR NO : 2019/921

biçimi, konumu, durumu, çevresel kullanımları gibi hususlar da dikkate alınarak planlamanın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olup olmadığı hususlarını saptanması amacıyla Mahkememizce 20.05.2019 tarihinde mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu şehir plancısı Prof. Dr. Ziya Gencel, şehir plancısı Dr. Engin Kepenek ve harita mühendisi Akın Kurt tarafından hazırlanan 24.06.2019 tarihli bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu taşınmazın konum olarak Elmalı kent merkezinde Konut Bölgesi içerisinde olduğu, bölgenin genel arazi kullanım şeklinin konut altı ticaret şeklinde olduğu, dava konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsellerinde ticaret ve konut kullanımında olduğu,

dava konusu alanlar, çevresi ile birlikte incelendiğinde aynı yol üzerinde ve bölgede birçok farklı yapılaşma koşulu tanımlandığı, dava konusu parselin hemen karşısında bulunan yapı adasında Bitişik nizam 5 kat Ticaret+Konut alanı, T1 tanımlı Ticaret Alanı ve Ayrık Nizam 5 kat Ticaret+Konut Alanı, güneyinde bulunan aynı aks üzerindeki adada Bitişik Nizam 5 kat Ticaret+Konut, aynı aks üzerinde alanın kuzeyinde Ayrık Nizam 3 kat Ticaret+Konut Alanı gibi her yapı adasında farklı bir yapılaşma koşulu tanımlandığı, alan için ortak bir doku ve yapı nizamı önerisinde bulunulmadığı, imar planı yapına dair temel ilkelerden olan eşitlik ilkesinin sağlanması gereken noktada birçok yapılaşma şeklinin tanımlanması hem yapılan plana hem de idareye olan güveni sarsacak planın kısa süre içerisinde yeniden revizyonu sonucuna doğuracağı, dava konusu alanın Revizyon Plan kapsamında Bitişik Nizamdan Ayrık Nizama değiştirilmesindeki nesnel gerekçeler anlaşılmadığı, planın bu nedenle bölge genelinde yeniden değerlendirilmesi gerektiği,

dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı ve öncesinde yürürlükte olan imar planı incelendiğinde Yunus Emre Caddesinin belirli bir kesiminin 15 metreden 17 metreye çıkarıldığı, dava konusu planlarda, Yunus Emre Caddesi, yerel dağıtıcı yol vasfında, hükümet caddesi ile birleştiği noktada 17 metre başlamış ve imar planı sınırında 15 metre olarak sonlandığı, dava konusu 61 ada 1-2 parselin bulunduğu alanda ise 17 metre olduğu, şehir planlama disiplini içerisinde ve planlama tekniğinde farklı yol kesiti düzenlemelerinde yolun genişletilmesi tasarım aşamasında yolun karakterine göre ve kent içerisindeki işlevine göre oluşabilecek bir durum olduğu, ancak taşıt yollarının, şerit sayısındaki azaltmalar ve çoğaltmalar veya yol en kesitinde yapılacak daraltma ve genişletmeler trafikte kuyruk oluşumu ile sonuçlanmakta planlama tekniği olarak oluşturacağı olumsuz durumdan dolayı uygulanmadığı, dava konusu Yunus Emre Caddesinde yapılan düzenleme incelendiğinde, düzenlemenin yol kesitinde yapılan bir çalışma veya kentsel tasarım çalışmasının bir parçası olmadığı, şerit sayısında bir artış ve azalma ile ilgili olduğu belirlendiği, bu nedenle yapılan düzenleme planlama teknikleri ve esasları açısından yanlış bir uygulama olduğu,

dava konusu imar yolu incelendiğinde; 61 Ada 1 ve 2 parselin ön cephesinde bulunan Yunus Emre Caddesinin 15 metreden 17 metreye genişletildiği, ilgili yönetmelikte "...devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz veya daraltılamaz" denildiği, Yönetmelikte yol genişliği değil şerit sayısının azaltılması ve daraltılmasından bahsedildiği, yol genişliği şerit sayısını etkilese dahi, yolun genişlediği noktalarda yaya yolu ve refüj düzenlemeleri ile şerit sayılarının ve genişliklerinin sabit tutulması mümkün olabildiği, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde Yunus Emre Caddesinin 17 metreye çıkarıldığı kesimde herhangi bir yaya yolu ve refüj düzenlemesi yapılmadığı, şerit sayısında artış olduğu belirlendiği, bu nedenle yapılan düzenlemenin imar mevzuatına uygun olmadığı" görüş ve kanaatine varılmıştır.

T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/1199

KARAR NO : 2019/921

Yukarıda özetlenen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idarelerce itiraz edilmiş ise de itirazın raporu kusurlandıracak nitelikte olmadığı, bilirkişi raporunun Mahkememizce de uygun bulunarak karara dayanak olabilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu 61 Ada 2 Parsel çevresinde birçok farklı yapılaşma türünün belirlendiği, bu nedenle bölgede eşitlikçi bir planlama yaklaşımının ilke olarak ele alınmadığı, bunun yanında farklı yapılaşma koşullarının kentsel bir doku oluşturmaktan uzak olduğu, dava konusu parselin ön cephesinde bulunan caddenin 15 metreden 17 metreye genişletilmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu gibi 15 metreden 17 metreye belirli bir kesimde çıkarılan aksın devamında şerit sayısındaki azalma nedeni ile trafikte olumsuz etkilere neden olacağı anlaşıldığından planlama esasları, şehircilik, eşitlik ilkelerine ve imar mevzuatına uygun olmayan dava konusu planlarda hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, **dava konusu işlemlerin iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 2.861,10 TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T. uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 2.075,00 TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin istemi halinde derhal, istemi olmaması halinde karar kesinleştikten sonra resen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne** istinaf yolu açık olmak üzere 13/09/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ
ÜLKÜ KÖSE
37765

Üye
YASİN CAN YILDIRIM
192869

Üye
YASEMİN ÇAKIR ÖZMEN
178514

YARGILAMA GİDERLERİ	:	
Başvurma Harcı :		35,90 TL
Karar Harcı :		35,90 TL
Vekalet Harcı :		5,20 TL
Keşif Harcı :		314,00 TL
Bilirkişi Gideri :		2.250,00 TL
Posta Gideri :		220,10 TL
TOPLAM :		2.861,10 TL

ASLI GİDİR
ANTALYA MAHKEMESİ
Tebliğ ve Tebliğ
Tebliğ ve Tebliğ
Tebliğ ve Tebliğ