

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

Belediye :Muratpaşa Belediyesi

Mahalle :Konuksever Mahallesi

Ada/ Parsel : 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 çevresi.

Ölçek :1/5000

Söz konusu alana ilişkin planlama süreci ve Belediyemizce yapılan iş ve işlemler irdelendiğinde; 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği başvurusu ilk olarak 07.07.2008 tarihli dilekçe ile yapılmış konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2008 günlü toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.08.2008 tarihli Komisyon raporunda plan değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesi uygun bulunmuştur. Bahse konu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2008 tarih ve 420 sayılı kararıyla da İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir. Konu Komisyonca yeniden değerlendirilerek, 04.11.2008 tarihli raporunda da plan değişikliği uygun bulunmuştur. Plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2008 tarihli toplantısında da görüşülerek alınan 618 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.

İlgi 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 30.01.2012 tarihli dilekçe ile aynı 1/5000 ölçekli nazım imar 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 imar 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. İlgi karara askı süresi içerisinde yapılan itiraz da Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2013 tarih ve 65 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yapılan itirazların görüşüldükten sonra değerlendirilmesi için 08.01.2013 tarih ve 29 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 09.01.2013 tarihli İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İnceleme Raporu ile birlikte tekrar 13.03.2013 tarihli meclis gündemine alınmış, görüşmeler sonucunda 13.03.2013 tarih ve 141 sayılı meclis kararı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin hukuki süreçlerin bulunduğu bu nedenle hukuki süreçler sonuçlanıncaya kadar konunun tekrar İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verilmiştir.

A S KŞ

Bu süreç içerisinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin mülkiyet sahibi Antalya 1 Gayrimenkul A.Ş. vekilince Dairemize sunulan 30.04.2013 tarihli dilekçe ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin devam eden hukuki süreçlerde herhangi bir Yürütmeyi Durdurma Kararı bulunmadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin taleplerinin haklı bir gerekçeye dayanmaksızın ertelenmesinin hukuka uygun olmadığı bu nedenle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği tekliflerinin meclis gündemine alınması, değerlendirilerek kabulü veya reddi yönünde karar oluşturulması aksi halde gecikmeden kaynaklanacak tüm maddi manevi kayıpların tazmini yoluna gidileceği belirtilmiştir.

Söz konusu dilekçe Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.05.2013 tarihli meclis toplantısı gündemine alınarak, İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu 21.05.2013 tarihli raporu ile "dilekçede bahsi geçen 13.03.2013 tarih ve 141 sayılı meclis kararı ile yeniden değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilen plan değişikliği dosyasının görüşülerek karara bağlanması uygun olduğu görüşü" kararını vermiştir. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2013 tarihli toplantısında önerge ile gündemden çıkarılan bahse konu parsellere ilişkin nazım imar plan değişikliği, komisyon raporu, Daire Başkanlığı Raporu, Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı görüşü ve talep sahibinin 01.07.2013 gün ve 27469 sayılı dilekçesi doğrultusunda değerlendirilmek üzere Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.08.2013 tarihli meclis toplantısı gündemine alınarak alınan 481 sayılı kararla da konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi uygun bulunmuştur.

Söz konusu plan değişikliğine askı süresinde Şehir Plancıları Odası ve Muratpaşa Belediyesince itiraz edilmiş, itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2013 tarihli toplantısında gündeme alınmış ve incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Komisyon 22.10.2013 tarihli raporunda itirazların oy çokluğu ile uygun olmadığı görüşüne varmıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 12.11.2013 tarihli meclis toplantısında görüşülen itirazlar alınan 667 sayılı kararla oy çokluğu ile reddedilmiştir. Söz konusu meclis kararı 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 14. Maddesinin 1. Fıkrası gereğince yeniden görüşülmek üzere meclise iade edilmiştir. Konu Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2013 tarihli toplantısında yeniden görüşülmüş ve alınan 762 sayılı kararla oy çokluğu ile itirazların kabulüne konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin nazım imar plan değişikliği reddedilmiştir. Bu Meclis kararı doğrultusunda alanın kullanım kararının konut alanına dönüştürülmesine ilişkin nazım imar plan değişikliği hazırlanarak askıya çıkarılmış, askı süresinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2014 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtirazlar İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenmiş ve 04.03.2014 tarihli raporuyla uygun bulunmuştur. İtirazlar konusu alınan komisyon kararı ile 05.03.2014 tarih ve 466-891 sayılı yazımızla meclis gündemine alınmak üzere Başkanlık Makamına iletilmiş ancak gündeme alınmamıştır. Daha sonra konu, 04.06.2014 tarih ve 1017-2059 sayılı yazımızla meclis gündemine alınmak üzere Başkanlık Makamına iletilmiş Belediye Meclisimizin 13.06.2014 tarihli toplantısının 31. maddesinde görüşülerek alınan 300 sayılı kararla yeniden değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir. İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımızın 13.06.2014 tarihli ve "Yürürlükte bulunan ve 13.01.2014 tarih ve 35 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla kesinleşen 1/25000 ölçekli nazım imar plan revizyonunda söz konusu alanın "K" Plan kararları korunacak yerleşim alanları olarak planlanmış olduğu bununla birlikte plan notu 3.1.1 maddesinde "Yerleşme Alanları İçerisinde İmar Planlarında Gösterilmek Kaydı İle, Konut Alanları, Konut

J S 2015

Alanlarına Hizmet Veren Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları, Ölçek Nedeni İle Planda Gösterilmemiş Olan Alt Merkez, Çarşı Ve Pazar Yerleri, Turizm Ve Rekreasyon Alanları, Eğitim, Sağlık, Kültür, Sosyal Tesis, İbadet Yeri, Semt Spor Alanı, Parklar Ve Oyun Alanları Belediye Hizmet Alanı Gibi Kamu Kullanım Alanları, Vb. Kentsel Kullanımlar Yer Alabilir.” denildiği yine yapılan incelemelere göre önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin üst ölçekli plan kararlarına uygun olduğu ancak emsal artışı yapıldığı, emsal artışı nedeniyle alana ilişkin jeolojik etüdün hazırlanmadığı, mevcut planlarla sağlanmış olan yol devamlılığının bozulduğu tespit edildiği ve bu konuda da ulaşım planlama ve raylı sistem dairesi başkanlığının da uygun olmadığına yönelik görüşünün bulunduğunu” belirten inceleme raporu bulunmaktadır. İtirazlar Daire Başkanlığımız raporu doğrultusunda Belediye Meclisimizin 16.06.2014 tarihinde yapılan toplantısında görüşülerek alınan 316 sayılı karar ile reddedilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin hukuki süreç irdelendiğinde ise; Belediye Meclisimizin 13.11.2012 tarih ve 614 sayılı kararı ile uygun bulunan, Parsellerin Yerleşim Alanından Alt Merkez Alanına Dönüştürülmesine ilişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin iptali istemli ve E:2013/700, K:2013/1305, E:2013/201, E:2013/123 K:2014/866, E:2013/151, K:672, E:2013/617 K:2014/867 karar sayılı Antalya 3. İdare Mahkemesinde görülen davalarda “davanın reddi ile Süre aşımından reddine” yönelik kararlar alınmış olup Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2013/617 K:2014/867 sayılı kararı davacı tarafından temiz edilmiş ve Danıştay 6. Dairesi'nin 2014/ 8959 esas no ile görülen davada nihai karar verilmemiş olup yargı süreci halen devam etmektedir.

Öte yandan Antalya 3. İdare Mahkemesinin 29.01.2015 tarih ve 2014/403 Esas,2015/108 karar nolu iptal kararının gereğinin yerine getirilmesine ilişkin ilgililerin 26.02.2015 tarih ve 04732 sayılı talep yazısı 06.03.2015 tarih ve 13267 kayıt no ile Yazı İşleri ve Kararlar Dairesine 06.03.2015 tarih ve 1714 kayıt no ile Daire Başkanlığımıza, 09.03.2015 tarih ve 973 kayıt no ile de Müdürlüğümüze havale edilmiştir. Söz konusu talebe 23.03.2015 tarih ve 11562 sayılı yazımızla işlem tesis edilmiş olup anılan mahkeme kararı gereği için Hukuk Müşavirliğimizin 11.03.2015 tarih ve 1900 sayılı yazısı ile de; 16.03.2015 tarih ve 1914 sayı ile Daire Başkanlığımıza 17.03.2015 tarih 1076 sayı ile Müdürlüğümüze bildirilmiştir. Bununla birlikte 03.04.2015 tarih ve 19628 kayıt nolu dilekçe ise aynı tarihte Hukuk Müşavirliğimiz ve Daire Başkanlığımıza havale edilmiş olup, anılan dilekçe Hukuk Müşavirliğimizin 24.04.2015 tarih ve 3155 sayılı yazısı ile Daire Başkanlığımıza da iletilmiştir. Konu 03.04.2015 tarih ve 1957 sayılı yazımızla süresinde işlem yapılmak suretiyle Meclis gündemine alınmak üzere Başkanlık Makamına iletilmiş olup Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.04.2015 tarihli toplantısının 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 1/25000 ölçekli nazım imar planına ilişkin 28.04.2015 tarihli raporunda; “.... anılan mahkeme kararında söz konusu parsellerin konut alanı olarak gösterildiği ifade edilmişse de davaya konu parsellerin yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli planlarda “D Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yüksek Yoğunluklu Yerleşim Alanı olarak planı olduğu, plan hükümleri 3.1.1.'de “YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLMEK KAYDI İLE, KONUT ALANLARI, KONUT ALANLARINA HİZMET VEREN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ÖLÇEK NEDENİ İLE PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLAN ALT MERKEZ, ÇARŞI VE PAZAR YERLERİ, TURİZM VE REKREASYON ALANLARI, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, SOSYAL TESİS, İBADET YERİ, SEMT SPOR ALANI, PARKLAR VE OYUN ALANLARI BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ KAMU KULLANIM ALANLARI, VB. KENTSEL KULLANIMLAR YER ALABİLİR.”

İ S C

denildiğinden 1/25000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmasına gerek olmadığı, aynı tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin komisyon raporunda ise "...söz konusu parsellerin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.08.2013 tarih ve 496 sayılı kararı ile kabul edilerek 13.01.2014 tarih ve 35 sayılı kararla kesinleşen 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda " D Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yüksek Yoğunluklu Yerleşim Alanı olarak planı olduğu ve alt ölçekli planda gösterilmek üzere ticaret yapılabileceği ancak yine 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerine göre söz konusu parsellerin bulunduğu bölgenin plan hükümleri 3.4.6. kapsamında Merkez Yayılma ve Gelişme Aksı olarak nitelendirilebileceği, anılan plan hükümlerinde de "... ticari amaçlı 4000m² den fazla inşaat alanı oluşturulamaz." Denildiğinden, dava konusu meclis kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ise öngörülen ticari amaçlı inşaat alanının 1/25000 ölçekli plan hükümleri ile getirilen inşaat alanının çok üzerinde olduğu gerekçeleri ile söz konusu parsellerin; bulunduğu alandaki ilk nazım imar plan kararındaki ulaşım bağlantıları da değiştirilmeden çocuk bahçesi korunarak 4000m² inşaat alanını geçmeyecek şekilde 4438 ada 2,3,4 nolu parsellerin ticaret alanı ve diğer parsellerin ise konut, olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının uygun bulunmuştur.

Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı müdürlüğümüzün 04.05.2015 tarih ve 2563 Sayılı yazısıyla meclis gündemine alınmak üzere Başkanlık Makamına iletilmiş olup Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.05.2015 tarihli toplantısının 14. maddesinde görüşülerek hukuk müşavirliği görüşü alınmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesine havale edilmiştir.

Meclis kararı gereğince Hukuk Müşavirliğine görüş sorulmuş, Hukuk Müşavirliği 11.06.2015 tarih ve 4267 sayılı cevabi yazısında "...mahkemece 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin dava konusu parseller yönünden davacı tarafça yapılan itirazın reddine dair işlemin iptaline karar verilmiş olduğundan yapılacak olan planlama çalışmalarında 1/25000 ölçekli plan bütünlüğü içinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olarak mahkeme kararına ilişkin gerekçelerle birlikte değerlendirilerek yapılması gerektiği, Dava konusu yerde yapılacak olan planlama işlemlerinde 1/5000 ölçekli planın da planların kademeli birtelliğine uygun şekilde düzenlenmesi gerektiğini..." bildirmiştir.

Konuya ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.04.2015 tarihli, söz konusu parsellerin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.08.2013 tarih ve 496 sayılı kararı ile kabul edilerek 13.01.2014 tarih ve 35 sayılı kararla kesinleşen 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda " D Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yüksek Yoğunluklu Yerleşim Alanı olarak planı olduğu ve alt ölçekli planda gösterilmek üzere ticaret yapılabileceği ancak yine 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerine göre söz konusu parsellerin bulunduğu bölgenin plan hükümleri 3.4.6. kapsamında Merkez Yayılma ve Gelişme Aksı olarak nitelendirilebileceği, anılan plan hükümlerinde de "... ticari amaçlı 4000m² den fazla inşaat alanı oluşturulamaz." Denildiğinden, dava konusu meclis kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ise öngörülen ticari amaçlı inşaat alanının, 1/25000 ölçekli plan hükümleri ile getirilen inşaat alanının çok üzerinde olduğu gerekçeleri ile söz konusu parsellerin; bulunduğu alandaki ilk nazım imar plan kararındaki ulaşım bağlantıları da değiştirilmeden çocuk bahçesi korunarak 4000m²

A 4005

inşaat alanını geçmeyecek şekilde 4438 ada 2, 3, 4 nolu parsellerin ticaret alanı ve diğer parsellerin ise konut, olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının uygun olduğu dair raporu bulunmaktadır.

Akabinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun, ilk nazım imar plan kararındaki ulaşım bağlantıları da değiştirilmeden çocuk bahçesi korunarak söz konusu parsellerin ticaret alanı olarak planlanması ve "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile oluşturulan yollar ve donatı alanları korunacaktır." plan notunun eklenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2015 tarih ve 674 sayılı kararıyla *üst ölçekli plan teklifi olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kabul edilmediğinden* KARAR VERİLMESİNE GEREK OLMADIĞI kararı verilmiştir.

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2017/1508 E. 2019/281 K. sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği iptal edildiğinden, Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı mahkeme kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plansız kaldığından söz konusu alana ilişkin planlama çalışmalarına tekrar başlanılmıştır.

Söz konusu parseller Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2017/1508 E. 2019/281 K. sayılı kararının yerine getirilmesine yönelik hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Sonrasında ise parseller Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı mahkeme kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun "Ticaret Alanı" olarak planlanmış ve plan notları eklenmiştir.

Hazırlanan planlar Antalya Büyükşehir Belediye meclisine sunulmuş olup 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 12.06.2019 tarih ve 58. gündem, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise 10.09.2019 tarih ve 72. gündem maddelerinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 10.09.2019 tarihli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 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 parsellerin Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2017/1508 E. 2019/281 K. sayılı kararıyla iptal olan kısmında mahkeme kararının yerine getirilerek Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin ve Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 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 kararı sonrasında plansız kalan bölgenin ticaret alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının uygun olduğuna dair raporları bulunmaktadır.

Anılan mahkeme kararlarının yerine getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Antalya Büyükşehir Belediye meclisine sunulmuş olup alınan 13.09.2019 tarih ve 533 ve 534 sayılı kararları ile tekrar İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gelen konular inceleme raporu yazılarak tekrar meclise sunulmuş olup açıklamalar doğrultusunda, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parseller "Ticaret Alanı" olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 640 sayılı kararıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise ilk nazım imar plan kararındaki ulaşım bağlantıları da değiştirilmeden çocuk bahçesi korunarak "Ticaret Alanı" olarak planlanması ve "5000 m²'den büyük parsel oluşturulamaz. ve otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır." plan

✱ 40-9

notlarının eklenmesi şeklinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Söz konusu planlar 22.11.2019-21.12.2019 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğü ilan panosunda 30 gün süreyle askıya çıkarılmış olup askıda kaldığı sürede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına 1 adet itiraz bulunmaktadır.

İtiraz; Antalya Büyükşehir Belediye meclisine sunulmuş olup 10.01.2020 tarih ve 96. gündem maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Konuya ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 05.02.2020 tarihli itirazın komisyonca görüşüldüğüne dair raporu bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında 111 sayılı karar ile tekrar görüşülmek üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmiştir.

Konuyu Dairesi Başkanlığımız tekrar görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu gündemine getirmiş ve Komisyonunun 02.03.2020 tarihli konunun Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesinin uygun olduğuna dair raporu bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında 232 sayılı karar ile hukuk görüşü alınmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmiştir. Toplantı sırasında süreç ve mahkeme kararları konusunda tekrar bilgi istenilmiş olup konu hakkında meclise sözlü bilgi verilmiştir.

02.04.2020 tarih ve 30141 sayılı Planlama Şube Müdürlüğü yazı ile hukuk görüşü istenilmiş olup Hukuk Müşavirliğinin 05.06.2020 tarih ve 41012 sayılı yazısı ile görüşleri iletilmiştir. Ekteki hukuk görüşü ve açıklamalar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itirazın karara bağlanması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz. 03.07.2020

Ek: Hukuk Müşavirliğinin 05.06.2020 tarih ve 41012 sayılı yazısı.

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müd. V.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başk.



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk Müşavirliği



Sayı : 99313561-045.02-E.41012
Konu : Görüş İstemi

05/06/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi : İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.04.2020 tarihli ve 30141 sayılı yazısı.

HUKUKİ GÖRÜŞÜN KONUSU:

İlgi yazı ile, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarih ve 232 sayılı kararı ile 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 çevresine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz konusunun hukuk görüşü alınmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildiği belirtilerek, konuya ilişkin hukuki görüşümüz istenmiştir.

İLGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜ:

Belirtilmemiştir.

HUKUKİ GÖRÜŞÜMÜZ:

Bu görüş, Hukuk Müşavirliğinin Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 7/1-a maddesine göre verilmektedir.

Hukuk Müşavirliği bir danışma birimi olup, sadece görüşünü bildirmektedir. Bu görüşlerin mutlaka uyulması gereken bir yanı bulunmamaktadır. Uygulama birimleri nihai karar verici konumundadır ve esas olan bu birimlerin takdiridir.

Müşavirliğimiz mütalaaları bir iş hakkında rey ve mülahaza olup bağlayıcı bir yönü bulunmamaktadır. Müşavirliğimiz mütalaalarında belirtilen hususlara uyup uymamak tamamen ilgili birimlerin takdirindedir.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

Bu nedenle de Müşavirliğimiz mütalaalarının 3. kişilere verilmemesi gerekmektedir.

İlgi yazı ile mütalaa istenen konu mevzuat ve yargı kararları çerçevesinde incelendi.

İlgi yazıya görüşün Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında alınan 232 sayılı;

“Muratpaşa İlçesi sınırları içinde 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 çevresine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içinde yapılan itiraz konusunun hukuk görüşü alınmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesi” şeklinde alınan karar doğrultusunda Müşavirliğimizden görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

A-HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ GÖRÜŞÜ İSTENEN ALANA İLİŞKİN OLARAK AÇILMIŞ OLAN DAVALAR İNCELENDİĞİNDE;

Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen 13.11.2012 tarih 614 sayılı, “Antalya İli Muratpaşa İlçesi 025-A2 nolu imar paftasında yer alan 4438 ada 2,3,4 nolu, 4440 ada 5 nolu, 4463 ada 16,17 nolu, 4490 ada 5,6 nolu ve 4491 ada 8,9,10 ve 11 nolu parselleri Yerleşim Alanından Alt Merkez alanına dönüştüren” 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptali talepli davalar açılmış, açılan davalarda;

1- Muratpaşa Belediye Başkanlığı tarafından açılan Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2013/700 E.2013/1305 K. sayılı dosyasında, davanın “süreaşımı nedeniyle reddine” karar verilmiş, karar davacı tarafça Danıştay 6. Dairesinin 2014/2215 E sayısı ile temyiz edilmiş, karar ONANARAK kesinleşmiştir.

2- Fatih İncebacak tarafından açılan Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2013/617E.-2014/867K. sayılı dosyasında, davanın “meclis kararında hukuka aykırı bir husus görülmediğinden reddine” karar verilmiş, karar davacı tarafça Danıştay 6. Dairesinin 2014/8959 E sayısı temyiz edilmiş, karar ONANARAK kesinleşmiştir.

3- Süleyman Evcilmen tarafından açılan Antalya 3.İdare Mahkemesi 2013/123 E. 2014/866 K. Sayılı dosyasında, Danıştay 6. Dairesinin 2014/9608 E.-2015/3174K.sayıli bozma kararı sonrasında Mahkemenin 2015/1480E.-1641K.sayıli karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararı kesinleşmiştir.

4- Songül Başkaya ve Mimarlar Odası) tarafından açılan Antalya 3.İdare Mahkemesi 2013/201 E. 2014/865 K. Sayılı dosyasında, Danıştay 6. Dairesinin

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

2014/10188 E.-2016/1398K.sayıli bozma kararı sonrasında Mahkemenin 2016/939E.-2017/261K.sayıli karar verilmesine yer olmadığına ilişkin kararı kesinleşmiştir.

5-Antalya 3. İdare Mahkemesi 2014/403 E sayılı dosyası ile,

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 4490 ada 5,6, 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 teklifin kabulüne ilişkin 13/08/2013 tarih ve 481 sayılı Antalya Büyükşehir 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 ile,
- 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 anılan parsellere yönelik olarak iptali talep edilmiş,

Mahkemenin 2014/403 E ve 2015/108 K sayılı kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

İptal kararı, Hukuk Müşavirliğince; Başkanlık Makamı kanalıyla 11.03.2015 tarih ve 1900 sayılı yazımız ile İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına İYUK 28. Madde gereği iptal kararlarının uygulanması ve temyiz kararın uygulamasını durdurmadığı hususu belirtilerek gereği için bildirilmiştir.

Söz konusu kararın tarafımızca temyizi neticesinde Danıştay Altıncı Dairesinin mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılması gerektiği yönünde 2015/2792 E ve 2016/1399 K sayılı bozma kararı doğrultusunda yeni esas alarak 2017/644 E sayılı dosya ile devam eden davada mahkemenin 2017/1669 K sayılı kararı ile;

“Dava konusu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/08/2016 tarih 496 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planı Revizyonu yönünden konusu kalmadığından karar verilmesine yer olmadığına, davaya konu alanlara ilişkin konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin kabulüne yönelik 13/08/2013 tarih 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararına yapılan itirazların kabul edilmesi ve nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin 10/12/2013 tarih 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı yönünden iptaline” karar verilmiştir.

Kararın tarafımızca temyizi neticesinde Danıştay Altıncı Dairesinin 2018/2497 E ve 2019/1695 K sayılı kararıyla iptale ilişkin kısmın ONANMASINA karar verilmiş olup söz konusu karara karşı tarafımızca karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 18.12.2019 tarih ve 105687 sayılı yazısı ile:

"Antalya ili Muratpaşa İlçesi 4438 ada 2,3,4, 4440 ada 5 parsel, 4463 ada 16,17, 4464 ada 16, 17, 4490 ada 5, 6, 4491 ada 8,9,10 ve 11 numaralı parsellerde hazırlanan 10.12.2013 tarih ve 762 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına ilişkin verilen Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2014/403E.-2015/108K.sayılı iptal kararı sonrasında plansız kalan bölgenin "Ticaret alanı" olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı konusuna 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun 7/b maddesine göre işlem yapılmıştır. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararı ekte gönderilmiştir."

Şeklindeki yazısı doğrultusunda dosyaya davanın konusuz kaldığından reddine karar verilmesi gerektiği yönünde beyanda bulunulmuştur. Yargılama devam etmektedir.

6-Davacı tarafca, Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2015/200 E sayılı dosyası ile

Antalya İli Muratpaşa İlçesi 20K, 20L, 21K, 21L sayılı imar paftalarında yer alan 4438 ada 2, 3, 4 sayılı parsel, 4440 ada 5 sayılı parsel, 4463 ada 16,17 sayılı parsel, 4464 ada 16, 17 sayılı parsel, 4490 ada 5, 6 sayılı parsel, 4491 ada 8, 9, 10, 11 parsellere yönelik hazırlanan,

- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin kabul edilmemesine ilişkin 15.07.2015 tarih 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile,
- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kabul edilmediğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı hususunda verilen 15.07.2015 tarih 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararının iptali talep edilmiş,

Dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş,

İptal kararı, Hukuk Müşavirliğince; Başkanlık Makamı kanalıyla 14.11.2016 tarih ve 7746 sayılı yazımız ile İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına İYUK 28. Madde gereği iptal kararlarının uygulanması ve temyiz kararın uygulanmasını durdurmadığı hususu belirtilerek gereği için bildirilmiştir.

Karara karşı tarafımızca istinaf kanun yoluna gidilmiş, istinaf talebimizin reddine ilişkin Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari dava Dairesinin 2017/69 E ve 2017/1112 K sayılı kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş, Danıştay 6. Dairesince 2017/4717 E ve 2019/1694 K sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak ONANMASINA karar verilmiş, karar kesinleşmiştir.

7- Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2017/1508 E sayılı dosyası ile;

Muratpaşa ilçesi 4438 ada 2,3,4, 4440 ada 5 parsel, 4463 ada 16,17, 4464 ada 16,17,

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

4490 ada 5,6 4491 ada 8,9,10 ve 11 numaralı parsellerin 1/25000 ölçekli plan değişikliği ile konut alanına çevrilmesine ilişkin Büyükşehir Belediyesinin 10.07.2017 tarih ve 594 Sayılı Meclis Kararının İptali istemli davada, mahkemenin 2019/281 K sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş,

İptal kararı, Hukuk Müşavirliğince; Başkanlık Makamı kanalıyla 13.05.2019 tarih ve 41525 sayılı yazımız ile İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına İYUK 28. Madde gereği iptal kararlarının uygulanması ve istinafin kararın uygulamasını durdurmadığı hususu belirtilerek gereği için Başkanlık Makamına da bilgi şeklinde bildirilmiştir.

Karara karşı tarafımızca istinaf kanun yoluna gidilmiş, İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 24.12.2019 tarih ve 107398 sayılı;

“Antalya ili Muratpaşa İlçesi 4438 ada 2,3,4, 4440 ada 5 parsel, 4463 ada 16,17, 4464 ada 16, 17, 4490 ada 5, 6, 4491 ada 8,9,10 ve 11 numaralı parsellerin 1/25.000 ölçekli plan değişikliği ile konut alanına çevrilmesine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararının iptali istemi ile açılan davada, dava konusu işlemlerin İPTALİNE karar verilmiş olup,

Mahkeme kararı ile plansız kalan, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi, 4438 Ada 2, 3, 4, 4440 Ada 5 Parsel, 4463 Ada 16,17, 4464 Ada 16, 17, 4490 Ada 5, 6, 4491 Ada 8, 9, 10 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2019 tarih 640 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parseller “Ticaret Alanı” olarak planlanmış ve mahkeme kararının gereği yerine getirilmiştir. 22.11.2019 - 21.12.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine itiraz bulunmamakta olup plan kesinleşmiştir. “

şeklindeki yazısı doğrultusunda davanın konusuz kaldığından reddine karar verilmesi gerektiği yönünde dosyaya beyanda bulunulmuştur. Konya Bölge İdare Mahkemesi 2.İdari Dava Dairesinin 2019/1213E.2020/633K.sayılı kararıyla istinaf başvurumuzun reddine karar verilmiş, karar henüz kesinleşmemiştir.

B-İLGİ YAZIYA KONU ALANA İLİŞKİN 11.06.2015 TARİH VE 4267 SAYILI HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ GÖRÜŞÜ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğünün 25.05.2015 tarih ve 3000 sayılı yazısı ile; Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403E sayılı dosyasında verilen iptal kararı üzerine, Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 Esas, 2015/108 Karar sayılı İptal Kararı ve 08.05.2015 tarih ve 372 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

doğrultusunda yapılması gereken iş ve işlemlere ilişkin hukuki görüşümüz istenmiş,

Müşavirliğimizin 11.05.2015 tarih ve 4267 sayılı görüşü ile; İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 1/25000 ölçekli nazım imar planına ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin raporundan bahsedilerek;

Şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı, mevzuat ve mahkeme kararı doğrultusunda;

1-Mahkemece, 1/25000 ölçekli plana ilişkin dava konusu parseller yönünden davacı tarafça yapılan itirazın reddine dair işlemin iptaline karar verilmiş olduğundan, yapılacak olan planlama çalışmalarında 1/25000 ölçekli plan bütünlüğü içinde, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olarak, mahkeme kararına ilişkin gerekçelerle birlikte değerlendirilerek yapılması gerektiği,

2- Dava konusu yerde yapılacak olan planlama işlemlerinde 1/5000 ölçekli planın da, planların kademeli birlikteliğine uygun şekilde düzenlenmesi gerektiği,

Konunun, teknik bir konu olması sebebi ile de yargı kararı gereği planlama ilkeleri doğrultusunda plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği şeklinde mütalaa verilmiştir.

C-İLGİ YAZIYLA HUKUKİ GÖRÜŞÜMÜZ İSTENEN KONU İLGİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE İNCELENEREK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

I-MEVZUATIMIZDA PLANLAMA SÜRECİNDE YETKİ VE GÖRE KONUSUNU İNCELEDİĞİMİZDE;

1-5393 sayılı Belediye Kanununun 17.maddesindeki düzenleme gereği Belediye Meclisi Belediyenin karar organıdır.

2-5393 sayılı Belediye Yasasının 18.maddesinde Belediye meclisinin görev ve yetkileri düzenlenmiş ve imar planına ilişkin görev ve yetkileri c bendinde;

"Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek, Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır."

şeklinde düzenlenmiştir.

3-Belediyemizin imar planı yapımına ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarına baktığımızda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasasının 7.maddenin b ve c

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FzW3) kodunu yazınız.

fıkralarında;

“Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak.

Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.”

şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

4-3194 Sayılı İmar Kanunu 5. madde ilk fıkrada Nazım imar planı;

“Varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.”

şeklinde tanımlanmıştır.

5-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fıkrasının i bendinde yer alan düzenlemede;

“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 1/5.000 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”

olarak tanımlanmıştır.

6-3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinde, Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar;

“a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar."

Şeklinde düzenlenmiştir.

7-İmar Kanununun 7. maddesine göre; nüfusu 10.000 üzerinde olan yerleşim yerlerinde imar planlarının yapılması zorunludur. İmar Kanunu 8/b maddesine göre imar planları; nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak ikiye ayrılır.

8-Varsa bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

9-Nazım imar planları ilgili belediyeler tarafından yapılırlar. Diğer bir ifadeyle her belediye kendi sorumluluk alanında kalan alanda nazım imar planı hazırlama konusunda yetkilendirilmiştir.

II-İDARENİN PLANLAMA FAALİYETLERİNİN KONUSU VE AMA İNCELENDİĞİNDE;

1-Planlanan alandan bilimsel ölçüler içerisinde kamunun ortak yararını gerçekleştirecek şekilde yararlanılmasını sağlamaktır. Planlama faaliyetlerinin amacı kamunun ortak yararının gerçekleştirilmesidir. Kamunun ortak yararına hizmet etme; düzenli, sağlıklı ve estetik bir kent oluşumunun gerçekleştirilmesiyle sağlanır. Planlama faaliyetleriyle ortaya konulan plan kararları, imkânların toplumun çıkarlarına hizmet edecek şekilde kullanılmasını sağlamaya yöneliktir. İdare tarafından yürütülen kamusal faaliyetlerde amaç kamu yararını gerçekleştirmektir. Plan çalışmalarında var olan hedefler, toplum yararına olan ve gerçekleştirilmesi gereken hedeflerdir.

2-3194 sayılı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlığını taşıyan 8. maddesinin (b) bendi, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onay tarihinden başlayarak bir ay süre ile ilan edileceği ve

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3Z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

bir aylık ilan süresi içinde planlara idari itirazda bulunulabileceği; itiraz halinde, itirazların ve planların belediye meclisince on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanacağı; onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de aynı usullere tabi olduğunu kurala bağlamıştır.

3-İmar planı değişiklikleri idari bir tasarruftur. Bu nedenle de, alınacak kararların yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönlerinden hukuka uygun olması zorunluluğu vardır.

a)“Yetki yönünden” kararı almaya yetkili organ Belediye Meclisi'dir.

b)“Sebep unsuru” İdareyi bu işlemi yapmaya sevk eden fiil veya objektif hukuki bir durumdur. İdareyi plan değişikliği kararına sevk eden sebep, meclis kararının gerekçesinde gösterilmeli, planlama işlemi kamu yararına ve kamu hizmeti gereklerine uygun olmalıdır.

c)“Konu” İdari işlemin doğrudan doğruya doğuracağı sonuçtur. İşlemin konu yönünden hukuka uygun olması için, imar mevzuatı ile belirlenen ayrıntılı düzenlemelere, şehircilik ilkeleri ve planlama tekniğine uygun olması gerekir.

d)“Şekil” kararın tabi olduğu usul, merasim ve formalitelerdir. Bunlar, kararın yazılı olması, imzalanması, ilan edilmesi, tebliğ edilmesi gibi hususlardır. Kararın tekemmülü ile ilgili yasal formaliteler yapılmadığı takdirde işlem 'şekil' yönünden hukuka aykırı olur...

e)“Maksat” İdari işlemle umumi ihtiyaçların karşılanması, kamu hizmetlerinin gereğinin yerine getirilmesi ve kamu yararının gerçekleştirilmesidir.

4-İdari işlemler, kendilerinden önce var olan ve nesnel hukuk kurallarına dayanan bir sebepten kaynaklanmak zorundadır. Bu nedenle idare, imar planları açısından da dayandığı sebebi ortaya koymak zorundadır.

a)İdarenin bir işlemi tesis edebilmesi için yalnızca onu yapmaya yetkili olması gerekmez ayrıca onu yapmak için bir sebebi de bulunmalıdır.

b)İdarenin gerekli ön incelemeleri yapmamış olması halinde idare işlemin tesisinin objektif gerekçelerini ortaya koyamayacaktır. Bu durum da işlemi sebep unsuru yönünden sakatlayacaktır. Bu nedenle idari işlemlerde araştırma ve inceleme aşaması özellikle düzenleyici, kurucu işlemlerde kanunda öngörülmemiş olsa dahi, işlem iptal davasına konu edildiği takdirde sebep unsuru yönünden denetiminde nazara alınacağı için, bir zorunluluk olarak nitelendirilebilir.

c)Hazırlık aşamasında yer alan araştırma, inceleme ve değerlendirmeler buna dayalı olarak ortaya çıkacak olan imar planının maddi/olgusal sebeplerini meydana getirirler.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

Örneğin imar planında iskân bölgesi olarak belirlenen bir alan ayrılmış ise yapılan ön araştırmalarda bu bölge için belli bir nüfus yoğunluğunun öngörölmüş olması gerekir.

d) Belirli ölçütlere göre hazırlanan imar planlarının planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörölen yöntemlere uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

e) Bilindiği üzere, bir idari fonksiyon olarak planlama, “ önceden saptanmış hedef ya da hedeflere; yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi” olarak tanımlanmaktadır.

f) İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise valiliklerce (İl Özel İdarelerince) yapılması zorunlu kılınan imar planları (nazım ve uygulama imar planları) emredici planlardandır.

g) İmar planlamasının amacı, belediye ve mücavir alanlar ile bu alanların dışında, kamu ve toplum yararını gerçekleştirecek hukuki çerçevenin oluşturulmasıdır.

h) Bu amacın gerçekleştirilmesinde hukuki boyut, başta Anayasa olmak üzere, İmar Kanunu, diğer ilgili kanunlar ve imar yönetmelikleri olup; planlama mevzuatının amacı, Anayasanın belirlediği ilke ve hedefler doğrultusunda kamu yararını sağlamak olmalı, planlar da aynı ilke ve hedefler doğrultusunda uygulanmalıdır.

ı) Hemen hemen tüm hukuk sistemlerinde yerel planların yapılması ve uygulanması sırasında uyulması gerekli görölen ilkeleri taşıması gerekli olup; “açıklık”, “genellik”, “üst dereceye bağıllık”, “kamu yararı”, “esneklik”, “geniş kapsamlılık”, “uzun süreli olma”, “bilimsellik” ve “katılım” ilkelerinin yanı sıra, “hukuk devleti” ve “zorunluluk” ilkeleri ayrıca önem arz etmektedir.

i) Kamu yararı, tüm idari işlemlerde var olması gereken birincil koşuldur. Tüm idari düzenleyici işlemlerin vazgeçilmez amacı (maksadı), işlemin kamu yararına yapılmasıdır.

j) İmar planlarının da nihai amacı kamu yararıdır. Kamu yararı çoğu kez imar planı yapılacak alanın yapısına göre belirlenir.

k) Dar anlamda kamu yararı, kamu hizmetinin kar amacı güdülmeksizin sürekli olarak, toplumsal ihtiyaçları karşılayacak doğrultuda ve eşitlik ilkesini gözeterek, tarafsız bir şekilde yerine getirilmesi olarak tanımlanabilir.

l) Geniş anlamda kamu yararı ise ülkedeki tüm insanların ortak çıkarlarını içeren (toplum yararı) nı ifade etmektedir.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine giderek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

m)Hazırlanan imar planlarında, çeşitli kullanışlara ayrılan taşınmazların maliklerinin görüşleri veya rızaları alınmamaktadır. Toplum yararına olan idari işlem ve eylemlerin, özel hukuk işlemleri gibi tarafların özgür irade açıklamaları ile teşekkülü gereği yoktur.

n)Örneğin, Danıştay bir kararında, “ böyle bir zorunluluk ve kesinlik açık olarak belirmediğçe, 'bazı parsel sahiplerinin özel çıkarlarını koruyacak' nitelikte değişiklik yapılmaya kalkışılmasının yönetim ilkelerine, imara ilişkin yasal ilke ve amaçlara uygun düşmediği” sonucuna varmıştır.

o)Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen bir kararda (E:1984/1243; K:1985/541) dava konusu plan, içerik açısından incelendiği gibi, planın "ön çalışmalar ve değerlendirme aşamalarında yapılan bilimsel araştırmalara dayanılarak üretildiği, şehir planlaması ve şehircilik esaslarına uyulduğu plan raporundan anlaşılmaktadır" ifadesi ile plana temel olan bilimsel araştırma raporuna verilen önemi de vurgulamaktadır.

Belediye Meclislerinin gündemine gelen ve mevzuat gereği Belediye Meclisince karara bağlanarak yürürlüğe giren imar planlarının yapımı süreci incelendiğinde;

III-ÖNCELİKLE PLANLAMAYA İLİŞKİN TEMEL İLKELERİ DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

Planlama çalışmalarında dikkat edilmesi gereken belli ilkelerin bulunması gerekliliği açıktır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan ayrıntılı düzenlemelerle plan yapım sürecinde takip edilmesi ve uyulması gereken temel ilke ve kurallar belirlenmiştir.

1-Yönetmeliğin Genel Planlama Esasları başlığı altında düzenlenen 7.maddesindeki düzenlemeye göre;

“ (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 noıları ve plan raporu ile bir bütündür.*
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.*
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.*
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.*
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.*
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.*
- g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklılaştırma ile*

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

ilgili kararlara yer verilir.

ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.

h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.

i) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.

j) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

k) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

l) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

m) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır."

2-Yönetmeliğin, Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar başlığı altında düzenlenen 4.bölümünde 8.maddede plan yapımında araştırma ve analizin ne şekilde yapılması gerektiği,

3-9.maddede ise; Mekansal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporunun hazırlanması gerekliliği ile raporda bulunması gereken hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiş ve Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

4-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.bölümünde imar planlarına dair esaslar başlığı altında imar planı ilkeleri 21.maddede yine ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

5-Yönetmeliğin 26.maddesinde, İmar planı değişikliğinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılacağı belirtilerek, plan değişikliğinde uyulacak esaslar yine ayrıntılı olarak sayılmıştır.

6-Yönetmeliğin 36.maddesinde İdarenin ve müellifin yükümlülükleri;

"(1) İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez."

şeklinde düzenlenmiştir.

Mevzuat ile ayrıntılı olarak incelediğimiz plan yapım sürecinde uyulacak esaslar

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

çerçevesinde nazım imar planı yapım aşaması değerlendirildiğinde;

IV-BELEDİYEMİZ YETKİ VE GÖREVİNDE BULUNAN NAZIM İMAR PLANI YAPIMINDA;

1-Nazım imar planı aşamasında çeşitli arazi kullanılışları ana hat ve yoğunluklarıyla, uygulama imar planı yapılacak alan sınırı, varsa etapları ve öncelikleri belirlenir. Çizili olarak ifade edilemeyen konularda nazım plan ilke kararlarına açıklık kazandırmak, uygulama planlarını ve uygulamayı yönlendirmek açısından gereği kadar plan notu ve plan hükmü nazım imar planı paftaları üzerine yazılır.

2-Plan notları ve hükümleri planla birlikte onaylanır.

3-Nazım İmar Planları üst ölçekli planlara aykırı olamaz.

4-Bir planın türünün belirlenmesinde esas alınacak nokta, planın ölçüsü olmayıp, planın hangi ilke ve kurallara bağlı olarak kim tarafından yapıldığıdır.

5-Yönetmelikte yer alan lejanta göre plan üzerine çizimler yapılır.

6-Nazım İmar Plan paftaları üzerinde plan notları yer alır ve genel uygulama ilkelerini belirtir.

7-Planla bir bütün olan plan raporu bulunur.

8-Uygulama İmar Planına altlık oluşturacak veriler yer alır.

9-Nazım imar planları, planlama alanlarının genel kullanılış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, yapı ve nüfus yoğunluğunu belirleyen çerçeve belgeler olduğundan genel nitelikli bir idari düzenleyici işlemdir. Nazım imar planlarını oluşturan plan paftaları ve plan notları da genel düzenleyici işlem olarak karşımıza çıkar.

İlgi görüşün konusunun plana, plan notuna ilişkin olarak yapılan itiraz olduğu göz önüne alındığında plan notlarının plan raporu ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

V-PLAN NOTU-PLAN RAPORU- PLAN MÜELLİFLERİ

1-Mekansal Planlar Yönetmeliğinde yapılan düzenlemeler ile idarelerin ve plan müelliflerinin plan sürecinde çalışma usulleri ile yükümlülükleri ve planların yapımında müelliflerin görevi belirlenmiştir.

Yönetmeliğin 8/1. Maddesinde;

"Mekansal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır."

Yönetmeliğin 21/4.maddesinde;

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

“İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur.”

Yönetmeliğin 31/3.maddesinde;

“Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.”

Yönetmeliğin 36.maddesinde;

“(1) İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez.”

2-“Plan Raporu” olarak adlandırılan belgeler, her türlü imar planını ayrılmaz parçalarıdır. Plan raporları olmaksızın "yer seçimi kararlarının dayandığı demografik, ekonomik ekolojik, kültürel, sosyal, topografik ve tarihsel veriler ile bunlardan hareketle geliştirilen temel planlama kararlarının bilinmesi ve anlaşılması olanaksızdır.

Nazım imar planları, yasa hükmü uyarınca, plan raporu ile bir bütün oluşturmaktadır. Plan raporunda, plan değişikliği gerekçelendirilirken, plan değişikliği gereksinimini ortaya çıkaran nedenler ve sorunlar ile bunlara getirilen çözüm önerilerinin açıkça belirtilmesi gerekir.

Özetle, plan değişikliklerinde planın eki olarak hazırlanması gereken ayrıntılı açıklama raporunda, plan değişikliğini zorunlu kılan sebepler ve değişiklikle ulaşılmak istenilen amaç (maksat) kapsamlı olarak belirtilmelidir.

3-Plan notlarını değerlendirdiğimizde; İmar planları plan notları ile bir bütündür ve birlikte hüküm ifade eder. Plan notlarının plan ve lejantına uygun olması gerekliliğinin yanı sıra, üst ölçekli planlara da planlama tekniği açısından uygun olması gerektiği açıktır. Bu çerçevede plan notlarının da plan açıklama raporunda yer alması ve gerekçelendirilmesi gerekmektedir.

VI- KONUSYA İLİŞKİN DANIŞTAY 6.DAİRESİNİN YERLEŞİK İÇTİHATLA İNCELENDİĞİNDE;

1-İmar planlarının; 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

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

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 hazırlanacağı ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebileceği,

İmar planlarının, 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 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, alan 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 hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

2-Danıştay tarafından İmar plan değişiklikleri değerlendirilirken;

a)-Şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığı,

b)-Plan değişikliği taleplerinin, idarelerce şehircilik ve planlama ilkeleri, kamu yararı, çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatı dengesini yönünden irdelenmesi gerektiği,

c)-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmüne yer verildiği,

d)-İlgili kanun ve yönetmelikler ile planların hazırlanması, yürürlüğe girmesi ve planlarda değişiklik yapılması süreçlerinde uyulacak usul ve esasların belirlendiği,

e)-İmar planlaması kamu yararı amacıyla yapıldığı için, kamu düzeni ve yararını koruyan kanunlarla yerleşim birimlerinin fiziksel mekanlarının şekillenmesinin amaçlandığı,

f)-Fiziksel mekanların planlanmasının hukuki boyutunu, başta Anayasa olmak üzere İmar Kanunu, diğer ilgili kanunlar ve imar yönetmelikleri ile birer düzenleyici işlem olduğunda kuşku bulunmayan imar planları oluştururken; fonksiyonel boyutunu ise kamu yararının oluşturduğu,

g)-Çeşitli 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, alan, ulaşım, hizmet ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

alınarak ve toplum yaşamını yakından etkileyen fiziksel çevrenin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması ve toprağın koruma-kullanma dengesinin en rasyonel biçimde belirlenmesi için hazırlanan imar planlarının yargısal denetiminde, bu hususlara uyulup uyulmadığının detaylı bir şekilde incelenmesi gerekeceği vurgulanmıştır.

VII-İMAR PLANLARINA YAPILAN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMİ ESASLARI:

Yukarıda ayrıntılı olarak yapmış olduğumuz açıklamalar ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirildiğinde;

1-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe girmesi ile yürürlükten kalkan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 31.maddesinde, İmar planı değişikliklerinin onaylama, askı, onaya itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konularında 14 ve 16. maddelerdeki esaslara uyulacağı düzenlenmişti. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde paralel yönde açık bir hüküm düzenlenmediği görülmektedir.

2-Ancak, plana yapılan itirazların değerlendirilmesi ve kabulü halinde yeni bir plan kararı niteliği kazanacağı açık olmakla, itirazların değerlendirilmesinin de, mevzuatta ayrıntılı olarak düzenlendiğini gördüğümüz esaslar dahilinde yapılması gerekliliğini açıkça ortaya koymaktadır.

VIII-İNCELENEN MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELEDİYE MECLİSLERİNİN PLAN YAPIM VE KARAR SÜRECİNE İLİŞKİN GÖREVLERİNİN KAPSAMI:

1-Belediye ve Büyükşehir Belediyesi Meclisleri, hazırlık aşaması tamamlanarak kendilerine gönderilen planlarla ilgili yetkili idari merci olarak, karar vermekle görevli ve yetkilidirler.

2-İmar Kanununun 8. maddesinde yer alan düzenlemeye göre, meclislerin görevleri, planların onaylanması olarak ifade edilmiştir. Ancak, burada yer alan "onaylanma" ifadesinin Kanun metnindeki lafzi ifadenin ötesinde; değerlendirilerek izah edilmesi gerekir.

3-Belediye Meclisi, mevzuatta ayrıntılı olarak düzenlenen ilkeler çerçevesinde hazırlık aşaması tamamlanan ve ilgili birimin görüşüyle gündemine gelen planları ya da değişiklikleri, öncelikle imar komisyonuna havale eder. İmar komisyonu, planlar ve değişikliklerle ilgili olarak hazırlık sürecinde ortaya konulan yerel yönetim birimleri görüşlerini ve yerel yönetim dışındaki kurum ve kuruluşların görüşlerini, özellikle de ilgili kurum ve kuruluş görüşleriyle, Belediye İmar Dairesi Başkanlığının görüşlerini dikkate alarak, plan açıklama raporuyla birlikte değerlendirerek karar verir. İmar komisyonu kararı, tekrar meclise gönderilir ve meclis tarafından görüşülüp onaylanmakla kesinleşir.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

4-İmar Kanununa göre, yerel yönetim birimleri tarafından hazırlanan/hazırlık aşaması tamamlanan planları karara bağlamak/onaylamak meclislerin görevidir.

5-Kamu yararı, tüm idari işlemlerde var olması gereken öncelikli koşuldur. Tüm idari düzenleyici işlemlerin vazgeçilmez amacı işlemin kamu yararına yapılmasıdır. Plan yapımı, plan değişiklikleri ve plana yapılan itirazların değerlendirilmesiyle alınacak kararların şehircilik ilkeleri ve planlama tekniğine, kamu hizmeti gereklerine ve kamu yararına uygun olması Meclis tarafından öncelikle değerlendirilmeli, sebepleriyle ortaya konarak karara bağlanmalıdır.

6-Plan değişiklikleri yapılırken müellif görüşü ve plan açıklama raporunun önemli olduğunu belirtmiştik. Dolayısıyla plan değişikliklerinin ve plana yapılacak itirazların Meclis tarafından değerlendirilirken müellif görüşü ve plan açıklama raporuyla birlikte değerlendirilmesi gerekliliği tabidir.

7-Planlama, hangi alanda, ya da hangi kapsamda olursa olsun, bir düzenleme işlemidir. Belediye meclisi kararları da genel düzenleyici işlem niteliğinde olduğundan bu işlemlere karşı idari yargı yolu açıktır.

8-Planlara ilişkin idari yargıda açılan iptal davalarında mahkemelerce konusunda uzman ve dava konusu plan yapma yeterliliği olan şehir plancılarından bilirkişi heyeti oluşturularak dava konusu edilen planın teknik olarak değerlendirilmesi istenmekte ve dava konusu planı yapma yeterliliğine sahip şehir plancısı bilirkişilerce hazırlanmış olan bilirkişi raporu esas alınarak karar tesis edilmektedir. A grubu belgesi bulunan plan hazırlama yeterliliğine sahip Şehir plancıları arasından seçilen bilirkişiler dava konusu olan plan değişikliğini incelerken, değerlendirmeleri için plan açıklama raporunun, müellif görüşünün de dosya kapsamında bulunmasını talep etmektedirler.

9-İdare Mahkemelerinin kararlarının gerekçelerini şehir plancısı bilirkişilerin hazırladığı teknik değerlendirme içeren bilirkişi raporları oluşturmaktadır.

10-Tüm ilgili mevzuat çerçevesinde ve yerleşik Danıştay içtihatlarına dayanarak izah etmeye çalıştığımız hususları birlikte değerlendirdiğimizde, plan değişikliklerine yapılan itirazlar değerlendirilirken, itiraza konu plan değişikliğinin itirazlar dikkate alınarak yeniden incelenerek irdelenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

11-İmar mevzuatı gereği Belediye Meclisinden onaylanarak kabul edilen imar planlarının yasal sürede ilan edilmesi üzerine planlara yapılan itirazlarla planda değişiklik yapılması talep edilmektedir. İtirazların kabulü halinde yeni bir plan kararı haline geleceği için yukarıda ayrıntılı olarak izah ettiğimiz üzere plan yapımına ilişkin esaslar dahilinde itirazların değerlendirilmesi gerektiği açıktır.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

12-İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 26/06/2003 tarih ve B050MAH0650002 / 80769 (50-51)-03 sayılı, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının da bilgisinde olması gereken genelgesinde;

".....İmar planları ile bu planların değişikliği, revizyonu, ilavesinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre planların hazırlanması, belediye ve mücavir alan sınırları içinde onaylanmak üzere belediye meclislerine sunulması gerekmektedir. Her tür ölçekteki planlar ile bu planlara ait değişikliklerin 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun ve "İmar Planlarının Yapımını Yükümlenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Yönetmelik" hükümlerine göre plan müelliflerince yapılması gerektiği,

Ancak şehir plancıları tarafından yapılarak hazırlanan planların, belediye meclislerince bir inceleme ve araştırmaya tabi tutulmadan değiştirilmesi yönünde karar alındığı, Plan değişikliğinin, gerekli ve zorunlu olup olmadığı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararına uygunluğu, ilgili mevzuat hükümlerinin yerine getirilip getirilmediğine ilişkin gerekli değerlendirme ve incelemeler yapılmadan, halihazır haritalara çizilmeden karar alındığı,

Plan değişikliğine konu alanla ilgili yatırımcı kuruluşların ve plan müellifinin görüşleri alınmadığı,

Telafları mümkün olmayan kararların engellenmesi için, her tür ve ölçekteki planların konuyla ilgili uzman olan şehir plancıları tarafından; planlama esasları, şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanması, planların belediye meclislerine sunulması, belediye meclislerinin plan müelliflerince hazırlanmayan planlara ilişkin karar almaması gerektiği,

Planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve ilgili mevzuata aykırı olduğu düşünülen plan tekliflerinin rapora bağlanarak, plan müellifi veya imar komisyonu görüşü ile birlikte belediye meclisine sunulması, bu işlemlerin yapılmasından sonra belediye meclisince karara bağlanması gerektiği,

Her tür ve ölçekteki planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, değişiklik ve ilavelerde ilgili imar mevzuat hükümlerinin yerine getirilmesinden plan müelliflerinin, kamu yöneticilerinin, belediye meclis üyelerinin ve belediye başkanının sorumlulukları ve yükümlülükleri bulunduğu,

Anayasamız ve ilgili diğer mevzuata göre kanun, yönetmelik ve genelgelere uyulması, bunların mevzuata uygun olarak yerine getirilmesinin kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri arasında olduğu,

Planlama esasları, şehircilik ilkeleri, kamu yararı ve ilgili mevzuat hükümleri yerine getirilmeden planların onaylanması halinde belediye meclis üyelerinin hukuki sorumlulukları üstlenmiş olacağı, Planlar Belediye Başkanınca mühürlenip imzalandığından Belediye Başkanının da sorumluluğu bulunduğu,

Plan müellifinin imar mevzuatına aykırı şekilde planları imzalaması durumunda, plan ilgili idarelerce onaylanmış olsa bile plan müellifinin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacağı....." belirtilmiştir.

IX-YUKARIDA AYRINTILI OLARAK İZAH ETMEYE ÇALIŞTIKLARIMI ÖZETLERSEK:

1. Planlama faaliyetlerinin amacı kamunun ortak yararının gerçekleştirilmesidir.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

2. İmar planı değişiklikleri idari bir tasarruftur. Bu nedenle alınacak kararların yetki, şekil, konu, sebep ve maksat yönlerinden hukuka uygun olması zorunluluğu vardır.
3. Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen bir kararda (E:1984/1243; K:1985/541) dava konusu plan, içerik açısından incelendiği gibi, planın "ön çalışmalar ve değerlendirme aşamalarında yapılan bilimsel araştırmalara dayanılarak üretildiği, şehir planlaması ve şehircilik esaslarına uyulduğu plan raporundan anlaşılmaktadır" ifadesi ile plana temel olan bilimsel araştırma raporuna verilen önemi de vurgulamaktadır.
4. Mekansal Planlar Yönetmeliğinde; plan yapım sürecinde takip edilmesi ve uyulması gereken temel ilke ve kurallar ile idareler ve plan müelliflerinin plan sürecinde çalışma usulleri, yükümlülükleri ve görevi belirlenmiştir.
5. İdarelerin planlama işlemlerini, mevzuat doğrultusunda, Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları ve Kamu Yararı çerçevesinde gerçekleştirmesi gerektiği,
6. İdaremizin ilgili birimlerinin, İdaremiz yetkisinde olan planlama işlemlerini gerçekleştirirken, hali hazırda bulunan verileri belirli bir araştırma, inceleme ve değerlendirmeler süzgecinden geçirerek tamamıyla objektif bir şekilde hareket etmesi gerektiği, teknik anlamda normatif kurallar çerçevesinde kamusal menfaatler doğrultusunda gerçekleştirilen planlamaya yönelik işlemlerin parsel ya da ada bazında değil bölgesel bazda değerlendirilmesi gerektiği,
7. İmar planları plan notları ile bir bütündür ve birlikte hüküm ifade eder. Plan notlarının plan ve lejantına uygun olması gerekliliğinin yanı sıra, üst ölçekli planlara da planlama tekniği açısından uygun olması ile bu çerçevede plan notlarının da plan açıklama raporunda yer alması ve gerekçelendirilmesi gerektiği,
8. Belediye Meclisi, mevzuatta ayrıntılı olarak düzenlenen ilkeler çerçevesinde hazırlık aşaması tamamlanan ve ilgili birimin görüşüyle gündemine gelen planları ya da değişiklikleri, öncelikle imar komisyonuna havale eder. İmar komisyonu, planlar ve değişikliklerle ilgili olarak hazırlık sürecinde ortaya konulan yerel yönetim birimleri görüşlerini ve yerel yönetim dışındaki kurum ve kuruluşların görüşlerini, özellikle de ilgili kurum ve kuruluş görüşleriyle, Belediye İmar Dairesi Başkanlığının görüşlerini dikkate alarak, plan açıklama raporuyla birlikte değerlendirerek karar verir. İmar komisyonu kararı, tekrar meclise gönderilir ve meclis tarafından görüşölüp onaylanmakla kesinleşir.
9. Plan yapımı, plan değişiklikleri ve plana yapılan itirazların değerlendirilmesiyle alınacak kararların şehircilik ilkeleri ve planlama tekniğine, kamu hizmeti gereklerine ve kamu yararına uygun olması Meclis tarafından öncelikle değerlendirilmeli, sebepleriyle

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYH0D-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

ortaya konarak karara bağlanmalıdır.

10. Plan değişiklikleri ve plana yapılan itirazlar değerlendirilirken ilkelerini ortaya koyduğumuz Danıştay yerleşik içtihatlarının dikkate alınması gerekir. Yerleşik Danıştay içtihatları değerlendirildiğinde, plan değişikliklerine yapılan itirazlar değerlendirilirken, itiraza konu plan değişikliğinin itirazlar dikkate alınarak yeniden incelenerek irdelenmesi gerektiği,
11. Plana yapılan itirazların değerlendirilmesi ve kabulü halinde yeni bir plan kararı niteliği kazanacağı açık olmakla, itirazların değerlendirilmesinin de, mevzuatta ayrıntılı olarak düzenlendiğini gördüğümüz esaslar dahilinde yapılması gerektiği,
12. Plan değişiklikleri yapılırken müellif görüşü ve plan açıklama raporunun önemli olduğunu belirtmiştik. Dolayısıyla plan değişikliklerinin ve plana yapılacak itirazların Meclis tarafından değerlendirilirken müellif görüşü ve plan açıklama raporuyla birlikte değerlendirilmesinin gerektiği,
13. İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 26/06/2003 tarih ve B050MAH0650002 / 80769 (50-51)-03 sayılı genelgesinin de dikkate alınması gerektiği.
14. Söz konusu alana ilişkin İdare Mahkemesi tarafından verilen iptal kararları Hukuk Müşavirliğince İmar Dairesi Başkanlığına bildirilerek 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28.maddesi gereğince uygulanması gereğinin bildirildiği,
15. Plan değişikliklerinin iptal kararlarının gerekçesi dikkate alınarak plan müellifi tarafından hazırlanacak açıklama raporuyla birlikte Meclise sunulması gerektiği, plana yapılan itirazda belirtilen hususların da, plan müellifi tarafından değerlendirilerek açıklama raporuyla birlikte Meclise getirilmesi gerektiğini izah etmeye çalıştık.

X-SONUÇ OLARAK;

İlgi yazıya konu görüş istenen itirazların plan notunun kaldırılmasına ilişkin olduğu, Belediye Meclisi tarafından ilgi yazıya konu plan değişikliğine yapılan itirazlar değerlendirilirken;

1. Plan değişikliği taleplerinin, idarelerce şehircilik ve planlama ilkeleri, kamu yararı, çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatı dengesi yönünden irdelenmesi gerekliliği paralelinde itirazın değerlendirilirken de bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiği,
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinin "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü,

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.. " hükmüne yer verdiği, planla birlikte hüküm ifade eden plan notuna itirazın değerlendirilmesinde bu hükmün dikkate alınması gerektiği,

3. Yukarıda anılan kanun ve yönetmelikler ile planların hazırlanması, yürürlüğe girmesi ve planlarda değişiklik yapılması süreçlerinde uyulacak usul ve esasların belirlendiği, itirazların değerlendirilmesinin de bu esaslara tabi olduğu,
4. İmar planlaması kamu yararı amacıyla yapıldığı için, plan notuna ilişkin değerlendirmede kamu düzeni ve yararının da dikkate alınması gerektiği,
5. İmar planları plan notları ile bir bütündür ve birlikte hüküm ifade eder. Plan notlarının plan ve lejantına uygun olması gerekliliğinin yanı sıra, üst ölçekli planlara da planlama tekniği açısından uygun olması gerektiği,
6. Söz konusu itiraz dilekçesi ile kaldırılması istenen plan notunun planla bir bütün olduğu ve birlikte hüküm ifade ettiği,
7. Bu nedenle planın genel ilkeleri çerçevesinde plan notunun durması ya da kaldırılması yönünde değerlendirilme yapılması gerektiği,
8. Bu değerlendirme yapılırken planının eki niteliğinde olan ve plan müellifince hazırlanması gerekli olan plan açıklama raporunun ve plan müellifinin görüşünün plan değişikliği ve plana yapılan olan itirazların değerlendirilmesi konusunda yönlendirici olduğu,
9. İtiraz edilen plan notunun mevcudiyeti ya da kaldırılması halinde planın Şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmayacağına ilişkin olarak plan açıklama raporu çerçevesinde plan müellifinden teknik görüş alınması gerektiği,

Tüm belirtilen hususların birlikte değerlendirilmesiyle;

Görüşe konu plan notuna yapılan itirazların, Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2017/644 E.-2017/1669K. sayılı kararının gerekçesi ile birlikte, tekrar plan müellifi görüşü alınarak, konuya ilişkin alınacak plan müellifi görüşü ve plan açıklama raporu doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

Uygun görüldüğü takdirde istişari nitelikteki görüşümüzü OLUR`larınıza arz ederim.

HAZIRLAYAN: Av. Seval Karabulut SERDAR
Huk.Müşv.Av.Tülay KÖKEN

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Nurullah BAYRAK
Tahsildar
Telefon No:

Huk.Müşv.Av.Zeynep Betül UÇAR

Av.İbrahim KURT
1.Hukuk Müşaviri

OLUR
05/06/2020
(e-İmzalıdır)
Av.Cansel TUNCER
Başkan A.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (DuVEG0-JsYHQD-uYpabo-3z2o7/-Tx38FrW3) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Nurullah BAYRAK
Tahsildar
Telefon No:



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 96. ve 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 41. Maddelerinde 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 çevresine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
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 çevresine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2019 tarih ve 641 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, konunun Büyükşehir Belediye Meclisi'nde değerlendirilmesinin 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
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KURŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

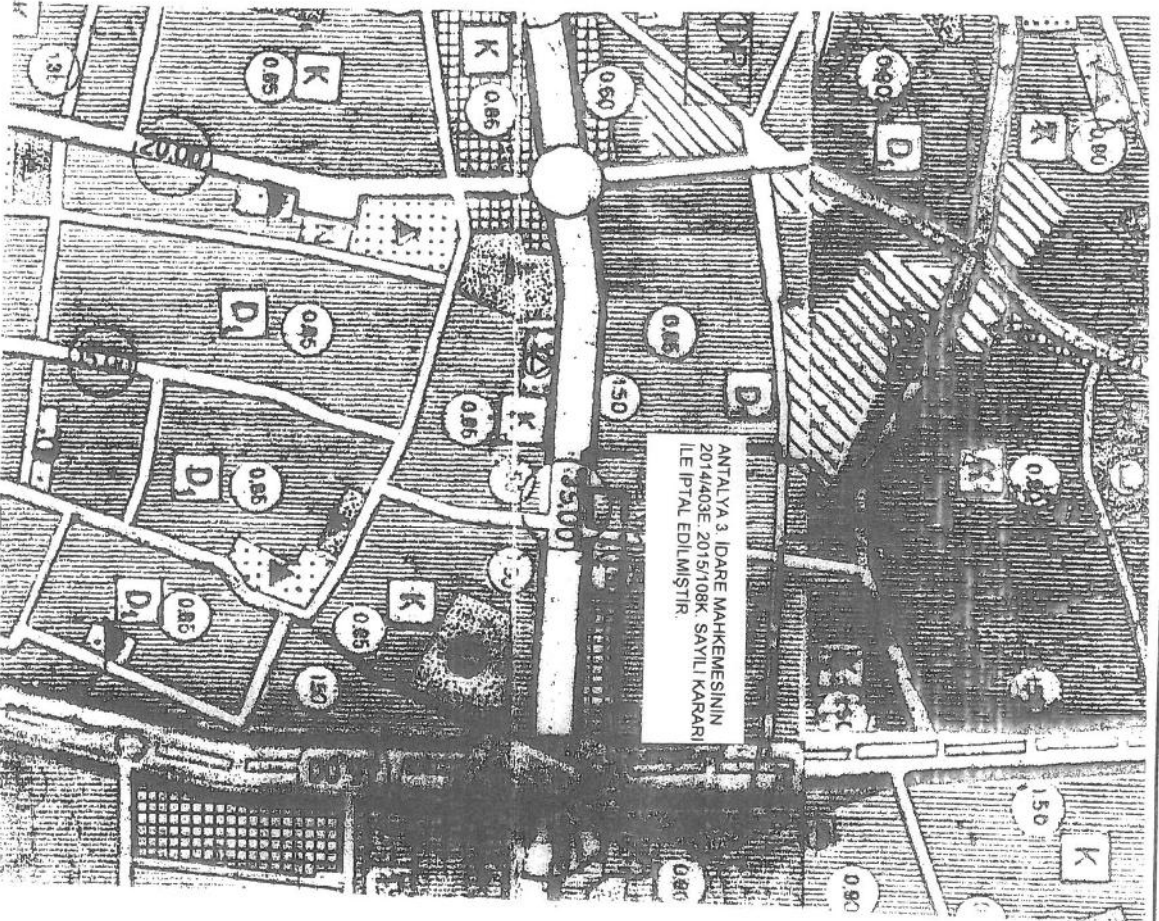
Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

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

MEVCUT PLAN

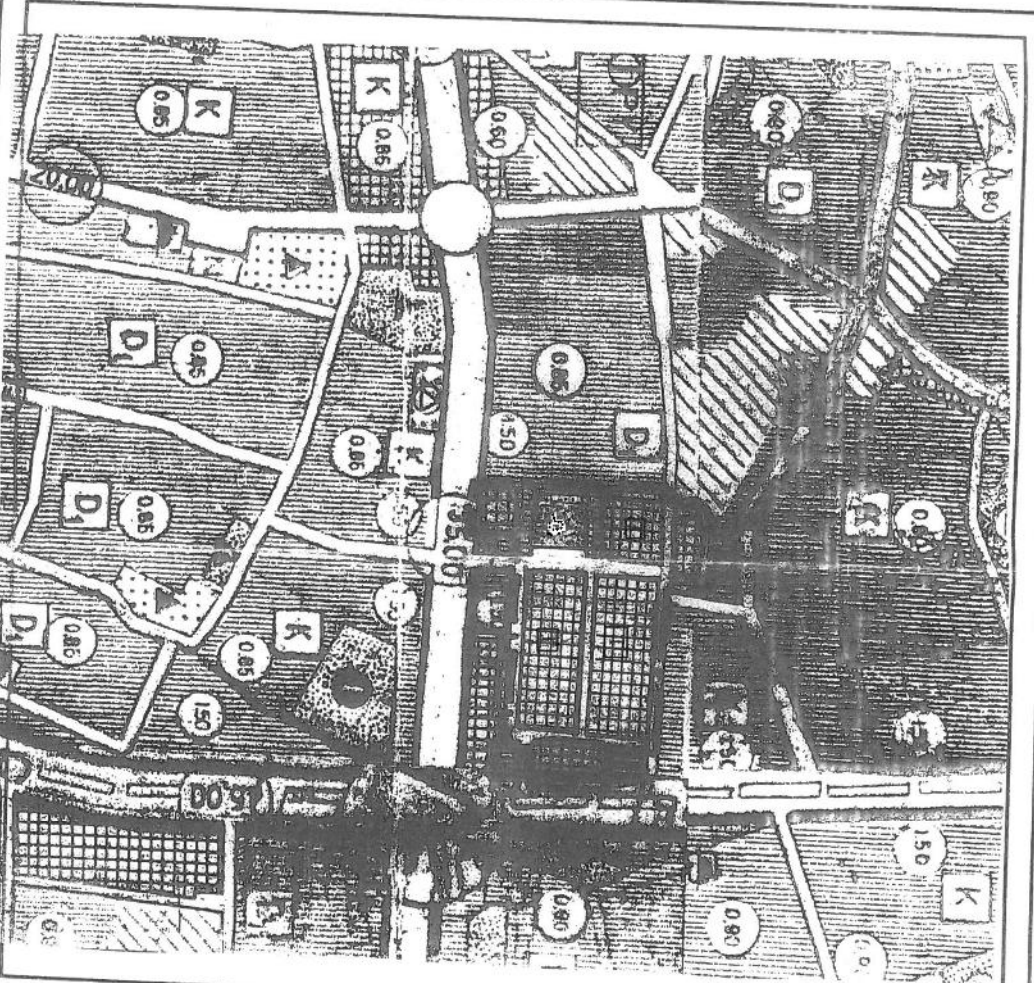


Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 20K, 20L, 21K nolu imar planlarında yer alan 4438 ada 2,3,4 4440 ada 5, 4463 ada 16,17 4464 ada 16,17,490 ada 5,6 ve 4491 ada 8,9,10,11 nolu parseller ile yakın çevresinde hazırlanan 10,12,2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E, 2015/108 K sayılı iptal kararının yerine gelmesine yönelik

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

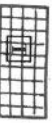
ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN

PLAN NOTLARI

- 1-5000 m²'den büyük parsel oluşturmamaz.
- 2-Ortopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.



VERDA
HUKUK

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayı Yapan Birim	Yazı İşleri Sube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	163629
Kayıt Tarihi	20.12.2019

mae

İTİRAZDA BULUNAN : Antalya 1 Gayrimenkul Yönetim A.Ş
Defterdar Yokuşu No:3 Zemin Kat Tophane
Karaköy/İSTANBUL

VEKİLİ : Av.Nafiz Özgür Rifaioğlu & Av Filiz Tahmaz Rifaioğlu
Av Aslıhan Aydın
Acıbadem Mah. Yeniyol sk.no.26/3 Polat İş Merkezi
Kadıköy/ İSTANBUL

MUHATAP : T.C Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na
Antalya Büyükşehir Belediyesi Muratpaşa/ANTALYA

KONU : 10.09.2019 tarihli Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyon İnceleme Raporu uyarınca, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin takdirine sunulan ve 11.11.2019²⁰¹⁹ tarihli Meclis Oturumunda 7 Numaralı gündem maddesi olarak görüşülerek kabul edilen, müvekkil şirkete ait parseller özelinde hazırlanan 1/5000 lik plana ilişkin, aşağıda ayrıntılı olarak belirteceğimiz gerekçelerle, plan notları hazırlanırken **YARGI KARARLARINA uyulmadığından** bahisle, süresi içinde plan notlarına itirazlarımıza havi dilekçemizin sunulmasıdır .

AÇIKLAMALAR

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli oturumunda gündemin 7. maddesi olarak görüşülen 1/5000 lik plan çalışmasına eklenen notlar; yargı kararlarını karşılamadığından bu plan notlarına itiraz etme zarureti hasıl olmuştur;

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi 20K,20L,21K,21L sayılı imar paftalarında yer alan; 4438 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsel; 4440 ada, 5 sayılı parsel; 4463 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4464 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4490 ada, 5 ve 6 sayılı parsel; 4491 ada, 8,9,10 ve 11 sayılı parsellerde 1/25000 ve

1

M.D.

1/5000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasını öngören 2015 tarihli hukuk görüşü esas alınarak hazırlanan imar komisyonu kararı ve bu kararın Eylül ayı meclis toplantısında komisyona iade edilmesi üzerine hazırlanan “**açıklama raporuna**” ilişkin itirazlarımızı ilgili birimleri bilgilendirmek amacıyla, daha meclis gündemine alınmadan, yukarıda bahsi geçen sahaya ilişkin olarak yargılama ve idari süreci anlatan ve hukuka aykırılıkları tespit eden ayrıntılı itirazımızı **08.11.2019 tarih 143721 kayıt, 11.11.2019 tarih 1444243 kayıt sayılı ayrı iki dilekçe** ile sayın başkanlığımıza sunmuştuk.

Sunduğumuz dilekçelerde; hali hazırdaki kararın hangi yönlerden yargı kararının uygulaması olamayacağı kısmı ayrıntılı olarak açıklanmış, gereğinin yapılması konusunda sayın meclisin bilgilendirilmesi sağlanmaya çalışılmıştır.

Tarafımız bilgilendirme gayretinde bulunsak da dilekçelerimizin hiçbir şekilde değerlendirilmediği, sayın başkan ve değerli meclis üyelerine gönderilmediği görülmüştür. Esasen dilekçelerimizde belirtilen yargı kararları, gerek belediyenin imar müdürlüğü gerekse de hukuk müşavirliğinde olmasına rağmen; **neden bu kararların Sayın Başkanlığın ve değerli Meclis Üyelerinin bilgisine sunulmadığı anlaşılamamıştır. MAHKEMELERCE TEBLİĞ EDİLMİŞ KARARLARDAN ISRARLA İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE İNCELEME RAPORUNDA BAHSEDİLMEMEKTEDİR.**

Öncelikle belirtmek gerekir ki; itiraza konu meclis kararı ile önceki tarihli mahkeme kararları etkisiz hale getirilerek, 2577 sayılı yasanın 28. Maddesinde belirtilen “hukuki sorumluluk” doğmuş olup, mevcut meclis kararı ile yargı kararları bertaraf edilmiştir.

Bunun da ötesinde meclis toplantısında belediye başkanı ve meclisi üyelerine yanlış bilgi verilerek, meclis iradesi büyükşehir belediyesi bürokratlarınca sakatlanmıştır. Şöyle ki; meclis toplantısı sırasında konu hakkında bilgi verilmesi istenilen Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanı **Hüsamettin Elmas** tarafından, görüşülen plan kararları ile alakası olmayan eski tarihli mahkeme kararları ve içeriklerinden bahsedilerek, sorulan sorulara cevap verilmediği gibi, beyanları ile de sayın belediye başkanı ve meclis üyeleri yanlış bilgilendirilmiş ve hukuki sorumluluğu olan bir eylem gerçekleştirilmiştir.





VERDA HUKUK

Meclis gündemine getirilen plan değişikliği tasarısında yargı kararının uygulandığından bahsedilmesine rağmen (*2018-2019 yıllarında 3 farklı Mahkeme kararı, 2 farklı Danıştay kararı, iki farklı bilirkişi raporunun kararlara dayanak alınmasına karşın, sebebini bilmediğimiz bir gerekçe ile, yeni bir hukuk görüşü alınmadan 2015 tarihli hukuk görüşü esas alınarak*) 1/5000 ölçekli imar plan notunda; “5000 m2 den büyük imar parseli oluşturulamaz” hükmü getirilerek Antalya kent planı bütününde eşi benzeri olmayan bir planlama kararı alınmıştır.

Hukuk müşavirliğinden yeni görüş almadan gerçekleştirilen, dilekçelerimizde belirtmiş olmamıza rağmen neyi esas alarak hazırlandığı anlaşılamayan, imar müdürlüğü inceleme raporu meclis iradesi ve sayın başkanlık makamını doğru bilgilendiren bir çalışma olmamıştır.

Aynı şekilde Sayın **İMAR KOMİSYONU** üyelerinin de kasıtlı olarak yanlış ve eksik bilgilendirildiği görülmektedir. Yargı kararlarına uyma gayesi ile hareket eden Belediye Başkanlığı, Belediye Meclisi ve İmar Komisyonun değerli üyelerinin yanlış bilgilendirdiği görülmektedir.

Tüm bunların da ötesinde şehircilik ilkeleri açısından emsali bulunmayan ve bulunması da mümkün olmayan plan notu ile mahkeme kararları bertaraf edilmeye çalışılmış, canlı yayında da tüm kamuoyu önünde açıkça da deklare edilmiştir. Bir bakıma hukuk kararları işlevsiz hale getirilmeye çalışılmıştır. 2008 yılından (201-2013-2015) beri yaşadığımız kaçınıcı mağduriyet ve haksızlığın olduğuna dair sayıyı hatırlamakta dahi zorlanmaktayız. Devamla;

I- 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi 4438 ada 2,3,4; 4440 ada 5 parsel; 4463 ada 16,17; 4464 ada 16, 17; 4490 ada 5, 6; 4491 ada 8, 9, 10 ve 11 numaralı parsellerin Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2017/1508 E. 2019/281 K. sayılı kararı ile iptal olan kısmında mahkeme kararının yerine getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli, 640 sayılı kararıyla kabul edilmiş ve 22.11.2019-21.12.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

İlan edilen 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonuç olarak doğru olup, belediye meclisi kararında sadece **Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2017/1508 E. 2019/281 K.** sayılı kararı ile iptal olan kısmında mahkeme kararının yerine getirilmesi gerekçesi bir eksiklik içermektedir.

Aynı taşınmazlara ilişkin olarak daha önceden verilen ve Konya Bölge İdare Mahkemesi ile Danıştay Kararlarıyla da kesinleştirilen **Antalya 4.İdare Mahkemesinin 04.11.2016 tarihli, E:2015/200, K:2016/940** sayılı kararının da belediye meclisi kararında gerekçe olarak yer alması gerekmekte ise de, bu bir usul eksikliği olup, nazım imar planı değişikliği sonucunu etkiler nitelikte olmadığından, **1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile taşınmazlara getirilen ticaret alanı fonksiyonu; anılan mahkeme kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve KAMU YARARINA UYGUN olduğundan itirazımız bulunmamaktadır.**

II- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi 4438 ada 2.3.4; 4440 ada 5 parsel; 4463 ada 16,17; 4464 ada 16, 17; 4490 ada 5, 6; 4491 ada 8, 9, 10 ve 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 değişikliği de yine Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli, 641 sayılı kararıyla kabul edilmiş ve 22.11.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

- 1- İlan edilen bu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Kesinleşen İdare Mahkemesi kararlarına katiyen **uygunluk içermemektedir.**

İlk başta dayanak alınan Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı iptal kararı Danıştay tarafından bozulduğundan ortada böyle bir mahkeme kararı yoktur. Bozma kararı üzerine Mahkemece yeni esas kaydına alınan dava dosyası üzerinden verilen kararın belediye meclisi gündeminde dikkate alınması gerekmektedir. Bu karar da **Antalya 3. İdare Mahkemesinin 07.12.2017 tarihli, E:2017/644, K:2017/1669** sayılı kararıdır. Bu mahkeme kararı da **Danıştay Altıncı Dairesinin 25.03.2019 tarihli, E:2018/2497, K:2019/1695** sayılı kararıyla onanmıştır.

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 07.12.2017 tarihli, E:2017/644, K:2017/1669 sayılı kararı ile "Taşınmazların *"Ticaret ve Alışveriş Merkezi Alanı"*na dönüştürülmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasına yönelik 13.08.2013 tarihli, 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına yapılan itirazların reddedilmesine ilişkin 12.11.2013 tarihli, 667 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararının Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmayarak meclise iade edilmesi nedeniyle meclis tarafından konunun yeniden görüşülmesi suretiyle *"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"* ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2013 tarihli, 762 sayılı kararının **iptaline** karar verilmiştir."

Sözü edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin büyükşehir belediye meclisi kararının anılan mahkeme kararıyla iptal edilmesi nedeniyle; artık yapılması gereken taşınmazların tamamının 2013 yılındaki plan değişikliği önerisinde olduğu gibi *"Ticaret ve Alışveriş Merkezi Alanı"*na dönüştürülmesidir.

Cünkü, taşınmazların tamamının ticaret alanı fonksiyonu olarak belirlenmesinin bölgenin gereksinimlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluğu daha önceki planlamalarla, bilirkişi raporları ve mahkeme kararlarıyla da çok açık ve net bir şekilde ortaya konulmuştur.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilk itiraz noktamız bu şekildedir. 2013 yılında yapılan önerinin aynen kabul edilmesi gerekmektedir.

2- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli, 641 sayılı kararıyla kabul edilmiş ve 22.11.2019-21.12.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde itiraz edilen ikinci husus da, plan notu ile getirilen **5000 metrekareden büyük parsel oluşturulamayacağı** koşuludur.

“5000 metrekareden büyük parsel oluşturulamayacağı” yolundaki plan notu mülkiyet ve taşınmazların tasarruf hakkına getirilen bir kısıtlamadır. Böyle bir uygulama tüm kentin imar planlarını kilitleyeceği gibi, daha önceden hiçbir alanda uygulanmamış ve bundan sonra da uygulanacağını düşünmediğimiz bu plan çalışması hak ve adalete uygun olmadığı gibi, eşitlik ilkesine aykırıdır.

Ayrıca, böyle bir plan notu veya parsel büyüklüğü sınırlaması bugüne kadar Antalya ilinin hiçbir yerinde getirilmemiştir.

Bu husus da eşitliğe aykırılığı çok açık olarak göstermektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesinin yetki alanı ve sınırları içerisinde herkese eşit olarak davranması hukuk devleti gereğidir.

Bakıldığında, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde yürürlükte bulunan her ölçekteki imar planlarında ve ticaret alanlarında böyle bir sınırlama bulunmadığı görülecektir.

Ticaret alanlarına yönelik olarak böyle bir parsel büyüklüğü sınırlaması getirilmesi yapılan işlemin keyfi olduğunu açık olarak ortaya koymaktadır.

Bir diğer husus da, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının üst ölçeği olan nazım imar planına uygun olarak yapılması zorunluluğudur. 1/25000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu taşınmazlar için herhangi bir parsel büyüklüğü sınırlaması bulunmamaktadır. Bu nedenle alt ölçek planlamada böyle bir sınırlama getirilmesi de planlama ilkelerine aykırılık içermektedir.

Kaldı ki, çevre düzeni planında da böyle bir sınırlama getirilmemiştir.



SONUÇ

Yukarıda ve daha önce ayrıntıları ile sunduğumuz, **8 adet bölge idare mahkemesi kararı, 2 İstinaf mahkemesi kararı, Danıştay 6. dairesinin 2 adet onama kararı** içeriği ve dava konusu dosyalar içeriği incelendiğinde, plan ve plan notları bir bütün olup, sadece mahkeme kararının ticari alan olarak değerlendirmenin hukuka uyarlılığı söz konusu dahi edilemez. Mahkeme kararları dosya içindeki 2012-2013 tarihli plan ve plan notlarının tescilini içerdiğinden, plan alanının yeniden düzenlenmesi anlayışı mahkeme kararlarını delmek, uymamak ve tanımamak durumunu ortaya çıkardığından; bu vahim hukuki hatadan dönülmesini istemek anayasal hakkımız olduğu gibi, aksi girişimler hangi nedenle olursa olsun yargı kararlarını eksiksiz tesis etmekten imtina etmek olacaktır.

Yüksek yargı kararlarıyla da kesinleşen, yargı kararlarına uyar gibi gözükp 2018 ve 2019 tarihleri arası ayrı 2 mahkeme kararı ve 2 Danıştay Onama kararları mevcut iken, 2015 yılında hukuki mütalaaya dayanılarak işlem tesis edilmesi, kararlara (İMAR DAİRESİ BAŞKANI AÇIKÇA CANLI YAYINDA BEYAN ETTİ) kasıtlı uymamaya yönelik tavır kamu sorumluluğuyla örtüşmemektedir.

Gelinen noktada yargı kararlarına uyar gibi görünüp uymama gibi bir tavır ve karar oluştuğu, yargı dosyaları içeriğindeki 1/5000 lik plan ve plan hükümlerinden tamamen farklı yeni bir plan ve plan hükümleri oluşturulduğunu görülmektedir.

Antalya ilinde ve hatta ülkenin genelinde uydurma ve zorlama bir yöntemle plan notları ile bu şekilde kısıtlama getirilen bir uygulama bulunmadığı kanısındayım. Aynı dairenin bundan sonra tüm plan çalışmalarını bu şekilde yapıp yapmayacağı, önceden benzer projelerde bu yönde bir işlem tesis edilmediği, bu açıdan bakıldığında eşitlik ilkesinin zedelenip zedelenmediği tarafımca incelenmektedir.

Bu durumun; Sn Belediye Başkanı, Değerli Meclis Üyeleri ve İmar Komisyonu üyelerinin, kasıtlı olarak yanlış bilgilendirilmesi nedeniyle meydana geldiği açıktır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yönelik olarak verilen **Antalya 3. ve 4. İdare Mahkemeleri** kararları ve bu kararları onayan Danıştay kararlarını TC. Anayasası ve 2577 sayılı İdari

7




Yargılama Usulü Kanunu uyarınca uygulamak ve bu yargı kararlarının gerekçeleri de dikkate alınarak işlem tesis edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Yapılan açıklamalar dikkate alındığında, Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Konuksever Mahallesi 4438 ada 2,3,4; 4440 ada 5 parsel; 4463 ada 16,17; 4464 ada 16, 17; 4490 ada 5, 6; 4491 ada 8, 9, 10 ve 11 nolu parseller ile yakın çevresinde hazırlanan 10.12.2013 tarih ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Bel

ediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/403 E. 2015/108 K. sayılı iptal kararı sonrasında plansız kalan bölgenin ticaret alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli, 641 sayılı kararıyla kabul edilen ve 22.11.2019-21.12.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin belirtilen hususlar yönünden plan notlarına itirazlarımızın kabulü ile düzeltilmesi;

mahkeme kararlarına, bilimsel bilirkişi raporlarına uygun olan taleplerimiz doğrultusunda planlamanın gerçekleştirilmesine yönelik işlemlerin tesisine ilişkin gereğinin yapılmasını tüm yasal haklarımızı saklı tutmak kaydı ile vekil olarak saygılarımla talep ederim. **19.12.2019**

İtiraz Eden Şirket Vekili
Av.Nafiz Özgür Rifaioğlu

Planeler
merce
Pror. Des

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli oturumunda gündemin 6 ve 7. maddelerinde görüşülmesi planlanan;

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi 20K,20L,21K,21L sayılı imar paftalarında yer alan; 4438 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsel; 4440 ada, 5 sayılı parsel; 4463 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4464 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4490 ada, 5 ve 6 sayılı parsel; 4491 ada, 8,9,10 ve 11 sayılı parsellerde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasını öngören imar komisyonu kararı ve ve bu kararın Eylül ayı meclis toplantısında komisyona iade edilmesi üzerine hazırlanan “**açıklama raporuna**” ilişkin itirazların sunulmasıdır;

Yukarıda bahsi geçen sahaya ilişkin olarak yargılama ve idari süreci anlatan ve hukuka aykırılıkları tespit eden ayrıntılı itirazımız 08.11.2019 tarihinde sayın başkanlığımıza sunulmuş olup, halihazırdaki kararın hangi yönlerden yargı kararının uygulaması olamayacağı kısmı ayrıntılı olarak açıklanmış, gereği konusunda sayın meclisin bilgilendirmesi sağlanmaya çalışılmıştır.

Kısaca belirtmek gerekirse;

1- 8 mahkeme kararı ve söz konusu kararların dayandığı ve mahkemelerin bir bütün olarak kararlarına esas aldıkları 3 farklı bilirkişi raporunun tamamında (*kendi alanlarına otorite kabul edilen, Türkiye'nin en önemli üniversitelerinde görev yapan, 9 farklı profesör ve doçent ünvanlı akademisyen tarafından hazırlanan*) söz konusu alanın **AVM FONKSİYONUNA UYGUN ŞEKİLDE** Ticari alan olarak planlanmasının kamu yararına ve şehircilik ilkelerine uygun olduğu yönünde kararlar alınmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından her seferinde farklı gerekçeler sunularak reddedilerek uygulanmamış, dünyanın önemli firmalarından olan alman menşeli müvekkil firma aleyhine uzun soluklu tekrar eder nitelikte hukuka aykırılığı her seferinde mahkeme kararları ile ortaya konulan bir süreç yaşanmıştır.

2- Buna rağmen meclis gündemine getirilen plana değişikliği tasarısında yargı kararının uygulandığından bahsedilmesine rağmen (*2018-2019 yıllarında 3 farklı Mahkeme kararı, 2 farklı Danıştay kararı, iki farklı bilirkişi raporunun kararlara dayanak alınmasına karşın, sebebini bilmediğimiz bir gerekçe ile, 2015 tarihli hukuk görüşü esas alınarak*) 1/5000 ölçekli imar plan notunda; **“5000 m2 den büyük imar parseli oluşturulamaz”** hükmü getirilerek Antalya kent planı bütününde eşi benzeri olmayan bir planlama kararı alınmıştır.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi mahkeme kararları ve dayandığı bilirkişi raporlarında her alan bilimsel ve hukuki tespitlerin tamamında sahanın avm yapılmasına uygun şekilde ticaret fonksiyonu ile planlanması gerektiği belirtilmiştir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayıd Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	144243
Kayıt Tarihi	11.11.2019


İmar

SONUÇ: Yukarıda kısaca belirtilen hususlara rağmen hukuki geçeliliği kalmamış, 2015 tarihli, üzerine birçok karar verilen hukuk görüşü esas alınarak, Antalya ölçeğinde benzeri ve uygulaması olmayan 5000 m2 den büyük imar parseli oluşturulamaz yönündeki plan notunun kaldırılarak, mahkemem kararları doğrultusunda planlama kararı verilmesini yüce meclisinizden saygılarımızla arz ve talep ederiz.11.11.2019

Antalya 1 Gayrimenkul Yönetim A.Ş

Vekili

Av Nafiz Özgür RİFAİOĞLU

T.C=44767201416

TİF=0532 353 98 47

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayı Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	143721
Kayıt Tarihi	8.11.2019



VERDA
HUKUK

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

BEYANDA BULUNAN : Antalya 1 Gayrimenkul Yönetim A.Ş
Defterdar Yokuşu No:3 Zemin Kat Tophane
Karaköy/İSTANBUL

VEKİLİ :Av.Nafiz Özgür Rifaioğlu
AcıbademMah. LavantaSk.no.26/3 Polat İş Merkezi Kadıköy

ÖZET

Bu çalışmada, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi 20K,20L,21K,21L sayılı imar paftalarında yer alan; 4438 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsel; 4440 ada, 5 sayılı parsel; 4463 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4464 ada, 16 ve 17 sayılı parsel; 4490 ada, 5 ve 6 sayılı parsel; 4491 ada, 8,9,10 ve 11 sayılı parsellerinde **sürekli değişen** imar planı değişikliklerine karşı uluslararası bir firma tarafından yürütülen hukuki mücadele; bu kapsamda açılan davalar, yapılan bilirkişi incelemeleri ve verilen kararlar değerlendirilerek, yatırımcı bir kuruluşun mahkeme kararlarının uygulanmayarak nasıl mağdur edildiği anlatılmaktadır. Ayrıca süreç boyunca konuyla ilgili kasıtlı veya kasıtsız hukuka aykırı beyanlar, açıklamalar ile gerek kamuoyu gerekse de Antalya Büyükşehir Belediyesi yetkilileri ile değerli meclis üyeleri yanıtılmaya çalışılmıştır. Hukuka aykırı plan değişikliklerine ilişkin ikame edilen **TÜM DAVALAR KAZANILMIŞ, KARARLAR DANİŞTAY TARAFINDAN ONANMIŞTIR.**

Aşağıda detay anlatıma başlamadan, mahkeme kararlarına uyulma beklerken, anlatılan tüm yargılama safahatına karşın, muhatap büyük belediyesi imar şehircilik başkanlığı inceleme raporu adı altında, imar komisyona sunulmadan ve komisyon kararı olmaksızın 11.11.2019 tarihli meclis gündemine alınmıştır. Rapor birçok açıdan hukuka aykırı olup, mahkeme kararları tanımadığı gibi,

VERDA HUKUK VE DANIŞMANLIK
Acıbadem Mah. Yeni yol sk. No:26 K:3 Polat İş Merkezi Kadıköy / İstanbul
T: 0 216 343 34 64 F: 0 216 343 35 64 info@verdahukuk.com

www.verdahukuk.com

1

detaylı bir incelemede içermeyen hazırlanmış, 2015 tarihli hukuk görüşüne atıfta bulunulmuş, 2018-2019 yılların da verilen kararlar ışığında yeni bir hukuki görüş almadan 2015 tarihli hukuki görüşe dayanılması anlaşılmamaktadır. Zira söz konusu hukuki görüşe kaynak tüm plan çalışmaları mahkemelerce iptal edilmiştir!!!!İmar Komisyonu ve Meclis İradesi yok sayılarak hataya sevk edilmektedir. Müdürlük tarafından 10.09 2019 tarihli 1/5000 lik ölçekli imar planı değişikliği raporunda, bir taraftan bahsi geçen mahkeme kararlarından bahsedilmekle birlikte, diğer taraftan plan notlarına eklenen 5000 m2 büyük parsel oluşturulamaz hükmü ile, toplam büyüklüğü 40.000 M2 olan taşınmazın kullanımı sınırlanmış ve hatta ortadan kaldırılmıştır, davalı idare tarafından söz konusu uygulamanın hangi maksatla yapıldığı ise tarafımızdan anlaşılammıştır, sonuç olarak yargı kararlarının uygulanması iddiasıyla hazırlanan imar planı değişikliği taşınmazı işlevsiz ve ekonomik olarak kadük hale getirmektedir. Ayrıca komisyon kararlarında bir kısım iptal kararlarından bahsedilirken bir kısım imar planlarından ısrarla kaçınılarak, kendi amaçlarına uygun imar planı yapma kaygısı ön planda tutulmuş, mahkeme kararları ve dayandığı bilirkişi raporları (BU KEZ YARGI KARARLARININ UYGULANDIĞI İDDİASI İLE) görmezden gelinerek, yatırımcıya hiçbir ekonomik faydası olan bir planlama gerçekleştirilmiştir.

ACIKLAMALAR

Hamburg merkezli ECEProjektmanagementGmbH&Co. KG, Alışveriş, Ofis, Ulaşım ve Endüstri alanlarında büyük ölçekli ticari projeleri geliştirmekte, planlamakta, gerçekleştirmekte ve yönetmektedir. Firma, şehir içi Alışveriş Merkezleri alanında Avrupa sektör lideridir. ECE, aynı zamanda uzun yıllardır büyük ölçekli şirket merkezleri, ofis binaları, endüstriyel yapılar, lojistik merkezleri, ulaşım kompleksleri, oteller ve diğer bazı özel amaçlara yönelik kompleks bina projelerini büyük başarı ile gerçekleştirmektedir. ECE, gayrimenkul ile ilgili hizmetlerin tümünü tek elden sunmakta ve sahip olduğu toplam bilgi birikimini harmanlayarak müşterileri, işverenleri ve ortakları için önemli katma değer yaratmaktadır. ECE Grubu birçok projede bizzat yatırımcı olarak yer almakta ve bu projeleri de uzun yıllardır portföyünde barındırmaktadır. Bununla birlikte, ECE'nin kurmuş olduğu iki farklı fon şirketi de değerlendirme potansiyeli olan Alışveriş Merkezlerinin satın alınmasına odaklanmıştır. Almanya ve diğer

ülkelerde toplam **3.400 çalışan**, yönetim altında yaklaşık **195 Alışveriş Merkezi** 20.000 mağaza, 7.000.000 metrekare satış alanı, Alışveriş merkezlerinde yaratılan toplam **22,3 Milyar Euro ciro**, Günde toplam **4,1 milyon** ziyaretçi, Sabit İnşaat ve Planlama Hacmi **2,8 Milyar Euro**, Yönetilmekte olan varlıkların piyasa değeri **32,3 Milyar Euro** ile dünyada saygın bir şirkettir. ECE, Avrupa çapında bir dizi yan şirket ve ortak kuruluşlar ile temsil edilmektedir. Antalya 1 Gayrimenkul Yönetim A.Ş., ECE Proje Yönetim GmbH & Co. KG şirketin iştirakidir.

Faaliyetleri doğrultusunda 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 dünya markalarını bir araya getirecek premium mağazaların yer aldığı bir alışveriş merkezi yapılmak maksadıyla satın alınmıştır. Söz konusu 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 yoğunluklu yerleşik konut alanı**"nda kalmakta iken, satın alma amacına uygun hale getirilmesi maksadıyla planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Talep üzerine ilk plan değişikliği 15/12/2008 Tarih 618 sayılı Meclis Kararı 1/5000"lik nazım imar plan değişikliği ile Antalya Belediyesinde yapılmış, söz konusu alan konut alanından TİCARET ALANI oy çokluğu ile dönüştürülmüştür. (**EK-1 15/12/2008 Tarih 618 sayılı Meclis Kararı**). Ancak üst ölçekli planda değişiklik yapılmadan yapılan işlem, planlamanın esas kurallarından olan plan hiyerarşi uygun olmadığından yeniden meclise iade edilmiştir. Davet üzerine gelen yatırımcı için trajik komik, süreçte bu aşamadan sonra başlamıştır....Devamla;

1- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 bulunulmuş 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 onaylanmıştır.

Bu değişikliğe yapılan itirazlar da Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **09.01.2013 tarihli, 65 sayılı kararıyla** reddedilmiş; 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, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itirazlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **12.11.2013 tarihli, 667 sayılı kararıyla** reddedilmiştir.

Ancak, büyükşehir belediye başkanı 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 14.maddesi uyarınca belediye meclisinde yeniden görüşülmek üzere (*istisnai ve uygulamasına rastlanmayan bir yöntemle*) itirazın reddine ilişkin belediye meclisi kararını onaylamayarak iade etmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin **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 verilmiştir.

Kısacası, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kendi yaptığı imar planları, daha sonraki tarihte yaptıkları imar planı hükümleri gerekçe gösterilerek **eşine benzerine**

çok sık rastlanılmayacak bir yöntemle reddedilmişlerdir. Haklı ve hukuka uygun talepler sürekli akamete uğratılmış, yargı kararları işlevsel bırakılmaya çalışılmış, kent özelinde süreç herkes için yazıktır ki turnusol kâğıdına çevrilmiştir. Konuya hiçbir hukuksal yaklaşımı olmayan kimseler tarafından sadece kamuoyu ve sayın meclisin değerli mensuplarını aldatıcı beyanlar ile müvekkil şirket mağdur edilmiştir. Yargı kararlarına ilişkin küçümseyici hatta alay edici şekilde kamuoyu önünde kasıtlı yanlış bilgi verenler hakkında maddi ve manevi zararları temini için hukuksal yollara başvurma zorunluluğu hasil olmuştur. Devamla;

Söz konusu işlemlerin tüm aşamaları; söz konusu planlama kararlarına katılmayan Muratpaşa Belediyesi, 3.kişiler ve nihayetinde de yatırımcı kuruluş tarafından dava konusu edilmişlerdir.

Şöyle ki; planların ilk aşamada kabul edilmesine yönelik işlemler ve yapılan itirazların reddine belediye meclisi kararlarının iptali istemiyle Muratpaşa Belediyesi ve 3. kişiler tarafından Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına karşı davalar açılmış, Belediye başkanının meclise yeniden iadesi üzerine reddedilen plan değişiklikleri ve dayanağını oluşturan *(29/08/2013 tarihli, 496 sayılı kararıyla onaylanan Antalya 2030 - 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği)* 1/25000 ölçekli olan değişikliğine karşı da yatırımcı firma tarafından dava açılmıştır.

Yatırımcı firma açısından sonu gelmeyecek gibi görünen (plan değişikliği, dava)**kısırdöngüsü ise tamda burada başlamıştır.**

Ayrıca yatırımcı firma, büyükşehir belediyesi aleyhine Muratpaşa Belediyesi ve 3. kişiler tarafından açılan davalarda Antalya Büyükşehir Belediyesi yanında davaya müdahil olmuş (dava konusu imar planı değişikliklerinin hukuka uygun olduğunu birlikte savunmuş), sonrasında alınan kararlara karşı da Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına karşı davalar açmış, yargılamaların yakın süreçlerde ilerlemesi nedeniyle absürt komedi tarzında dava arkadaşlığı ile karşı taraf olarak hukuki mücadele verilmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi davalar boyunca, plan değişikliği var gücü ile savunmuştur. Müdahil sıfatı ile bulunduğumuz davalardan sonra, aynı belediyeni savunduğu plan değişikliğini bu sefer tam zıttı iptal etmeye çalışması ise ilginç bir durum oluşturmuştur.

I.I- SÖZ KONUSU KARARLARA KARŞI AÇILAN DAVALAR

Yukarıda da belirttiğimiz gibi söz konusu sürecin tamamı Muratpaşa Belediyesi, 3.kişiler ve nihayetinde de yatırımcı kuruluş tarafından dava konusu edilmişlerdir.

- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **13/11/2012 tarihli, 614 sayılı** kararıyla kabul edilen 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** Antalya 3. İdare Mahkemesinin **03/12/2013 tarihli, E:2013/700, K:2013/1305** sayılı kararıyla süre aşımı yönünden reddedilmiştir.

- Aynı idari işlemin iptali istemiyle **3. kişilerin açmış olduğu Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2013/123, 2013/201 ve 2013/617(EK/2-3-4 MAHKEME KARARLARI)** esasına kayıtlı dava dosyalarında 15/07/2013 tarihinde 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 (**EK-5 BİLİRKİŞİ RAPORU 15.07.2013**) 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 arttırılmaksızın sınırları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmek kaydı ile Büyükşehir Belediyesince belirlenecek bir program çerçevesinde, çevredeki planlı, yapılaşma durumu, siluet etkileri göz önüne alınarak yapılacak kentsel tasarım 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 “Kentın 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, 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 yaşayacağı öngörüldüğü sonucu çıktığı, söz konusu alt bölgenin, konumu itibariyle 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 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, gelinen 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" yolundaki bilirkişi kurulunun görüşü de dikkate alınarak: "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 bilirdiği 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." görüşler esas alınarak 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 REDDEDİLMİŞLERDİR.

Kısacası 1/25000 ölçekli imar planlarına karşı açılan davalarda yapılan keşif ve hazırlanan bilirkişi raporu doğrultusunda uyuşmazlığa konu sahanın ticari alan olarak planlanmasının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğu yönünde karar verilmiştir.

Söz davaların devamı sürecinde ise davalı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından yeni bir imar değişikliği daha yapılarak mahkeme kararlarının uygulanması engellenmek istenmiştir. Hukuka uygun işlem tesis edilmediği açıkça sabittir.

- Yatırımcı firma tarafından, yukarıda sıkça zikredilen belediye başkanının 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” ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin **10.12.2013 tarihli, 762 sayılı kararının** ve bu kararın dayanağı olarak gösterilen 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 **Antalya 2030 - 1/25000** ölçekli nazım imar planında (D) lejandıyla “Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yerleşme Alanı” olarak planlanmasına yönelik kısmının iptali istemiyle dava açılmıştır.

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 esasına kayıtlı davanın açıldığı ve “daha önceki davalarda mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu esas alınarak” Mahkemenin 29.01.2015 tarihli, K:2015/108 sayılı kararıyla dava konusu edilen işlemlerin **İPTALİNE** karar verilmiş ve karar gerekçesinde ise daha önceki davalarda mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu esas alınmıştır.

Söz konusu karar üzerine yatırımcı firma tarafından artık yargı sürecinin sonlandığı inancı ile mahkeme kararının uygulanması, iptal kararı doğrultusunda yeni bir imar planı hazırlanması amacıyla davalı idareye başvurmuştur. Davalı idare mahkeme kararlarını tanımama konusunda ısrarı devam ettirmiştir.

II- PLAN TEKLİFİNİN REDDEDİLMESİ

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 29.01.2015 tarihli, E:2014/403, K:2015/108 (EK- 5 Mahkeme kararı) sayılı kararı üzerine, (M) lejandı ile gösterilen alt merkez alanına dönüştürülmesine yönelik olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve yine taşınmazların bir önceki teklifte olduğu gibi ticaret konut alanından ticaret alanına (ticaret ve alışveriş merkezi alanı) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi büyükşehir belediyesine sunulmuştur.

Ancak, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile; (M) lejandı ile gösterilen alt merkez alanına dönüştürülmesine yönelik olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin 15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alınmış ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı kabul



edilmediğinden taşınmazların ticaret alanına ayrılmasına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı hususunda **15/07/2015 tarihli, 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi** kararı alınmıştır.

Davalı büyükşehir belediye meclisi tarafından mahkeme kararları ile hukuka uygun bulunan 1/25000 ölçekli imar planının hiçbir gerekçe gösterilmeksizin reddine karar verilmiş, üst ölçekli 1/25000 ölçekli plan reddedildiği için de 1/5000 hakkında karar vermeye dahi gerek duyulmadan yönelik kararı almıştır.

Yatırımcı tarafından söz konusu işlemin iptali istemiyle bir kez daha dava açma yoluna gidilmiştir.

II. İYENİ BİR DAVA

Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2015/200(EK-7 Mahkeme kararı) esasına kayıtlı açılan yeni davada; Mahkemece mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi (**Ek-8 Bilirkişi raporu**)sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu da esas alınmak üzere 04.11.2016 tarihli, K:2016/940 sayılı kararla dava konusu işlemlerin (M lejandı ile gösterilen alt merkez alanına dönüştürülmesine yönelik olarak hazırlanan1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin **15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı kabul edilmediğinden taşınmazların ticaret alanına ayrılmasına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı hususunda verilen 15/07/2015 tarihli, 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptaline karar verilmiştir.**

Mahkeme kararına karşı istinaf talebi **Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 25.05.2017 tarihli, E:2017/60, K:2017/1112 (EK-9 İstinaf Kararı)**sayılı kararıyla reddedilmiş; Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığının Temyiz istemi de **Danıştay 6. Dairesinin 25.03.2019 tarihli, E:2017/4717, K:2019/1694 (EK-10 DANIŞTAY KARARI)** sayılı kararıyla reddedilerek **ONAMA** kararı verilmiş ve **Antalya 4. İdare Mahkemesi kararının kesinleşmiştir.**

MAHKEME KARARININ GEREKÇESİNİN İSE; mahallinde

yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu esas alınarak, "14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekansal Kullanım Tanımları ve Esasları başlığı altında, Madde 5-(1)'de Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları belirtildiği; Madde 5-(1b) bendine göre 'Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlar olduğu'; Madde 5-(2) ise, Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 'ndeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulması gerektiğini belirttiği; 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre; Merkezi İş Alanları, Çalışma Alanları başlığı altında tanımlandığı; buna göre, Merkezi iş alanının; Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölge olduğu; bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılabilirliği; Büyükşehirlerde, genellikle farklı ulaşım türleri ile desteklenen ve erişilebilirliğin en yüksek olduğu; ilaveten, yapı yoğunluğunun, işlevsel çeşitliliğin, hizmetler sektöründe uzmanlaşmanın, merkezi iş alanlarına yönelik teknik ve sosyal altyapının en yüksek olduğu alanların merkezi iş alanları olduğu; ancak, kentsel nüfusun mekansal dağılımı, kentsel diğer işlevler, konut-çalışma alanları ilişkileri vb. nedenler tek merkezli gelişmeyi kentsel yatırımlar bakımından verimsiz kıldığı, merkezi iş alanlarını destekler nitelikte ancak işlevlerde, İşletme ölçeklerinde, alana dönük teknik ve altyapı yatırımlarında farklılaşmış alt merkezlerin rasyonel ve verimli kentsel gelişme modellerinin geliştirilmesinde önemli rol oynadığı; bu nedenle, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini gösteren Nazım İmar Planlarında, işlevsel çeşitlilik ve ölçek bakımından merkezi iş alanından farklılaşmakla birlikte merkezi iş alanını bütünleyen ve "alt merkez alanları" olarak gösterimi yapılan alan kullanımlarının önerildiği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10.maddesinin gösterim ve lejant teknikleri konusunda belirleyici çerçeveyi çizdiği, Nazım İmar Planı gösterimlerini tanımlayan EKL-ç Açıklamalar kısmı 12. Maddesinde



VERDA HUKUK

"Merkezi iş alanlarının planda kademelendirilebileceği"nin belirtildiği; 1/25000 Ölçekli Antalya Bütünü Nazım İmar Planının da çok merkezli gelişme modelinin benimsediğinin görüldüğü, 1/25000 Ölçekli Antalya Bütünü Nazım İmar Planının stratejilerinden birinin "merkeze bağlı alt merkez odaklı kentsel gelişim stratejisi olduğu, bu strateji bağlamında "Merkez Bölgesini; Konyaaltı, Muratpaşa ve Kepez İlk Kademe Belediyelerinin merkez yerleşmelerinin" oluşturduğu, Kentin lineer formunu destekleyecek nitelikte doğu, batı ve kuzey bölgelerinde önerilen merkezlerin, "metropolitan merkez üzerindeki baskıyı azaltmak ve sektörel dönüşüme yönelik mekân organizasyonunu gerçekleştirmek, yığılma avantajından faydalanan ekonomilerin gelişeceği uygun zemini oluşturmak" amacıyla planlandığı; Antalya için çok merkezli bir makro form önerisi kapsamında, kademeli bir alt merkez sistemine gidilmesi ile, merkez üzerindeki mevcut baskıyı azaltacağı öngörüldüğü, MİA ve diğer merkezi bölgeler ile kıyı yerleşmeleri üzerindeki baskıyı azaltmak amacıyla planda yeni alt kademe merkezler ve merkez ile bütünleşmesi yapılacak ticaret akslarının önerildiği (Antalya Büyükşehir Belediyesi Bütünü 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu, 2008); 29.08.2013/496 ve 13.01.2014/35 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde alt merkez alanları ile ilgili olarak; "3.4.5. Alt Merkezler (M): Öngörülen kent makro formu ve mekansal gelişimi çerçevesinde, merkezi iş alanlarının çeperinde yer alan konut alanları üzerindeki merkez baskısını azaltacak biçimde, kentin alt bölgelerinde, mevcut merkez oluşumları, gelişme eğilimleri ve yürürlükteki plan kararları göz önüne alınarak belirlenen, alt bölge ihtiyaçlarının 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 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 tanım getirildiği; davaya konu olan parsellerde önerilen plan tadilatının, yerinde yapılan keşif ve dava dosyasında sunulan belgelere dayanarak, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından değerlendirildiğinde taşınmazların, yürürlükteki Nazım İmar Planı plan ana kararları (merkeze bağlı alt merkez odaklı kentsel gelişim stratejisi) ve ana kararlar doğrultusunda belirlenmiş uygulama hükümleri (3.4.5. Alt Merkezler (M)); Kentin merkezi iş alanına olan coğrafi yakınlığı ve mekansal bütünlüğü; Merkezi iş alanının saçaklanma yönü;



VERDA HUKUK

Ulaşım bağlantıları ve erişilebilirlik; Alanı çevreleyen ana arterler üzerinde yoğunlaştığı gözlemlenen ticaret ve hizmet işlevleri; Alanı çevreleyen ve alt merkezi besleyecek nüfus kapasitesine sahip konut alanları bakımından 1/25000 Ölçekli Antalya Bütünü Nazım İmar Planı stratejik kararlarında belirtilen alt merkez alanı özelliklerini yansıttığının görüldüğü, dolayısıyla, şehircilik ilkeleri bakımından rasyonel ve uygun bir karar olduğu kanısına varıldığı; ilaveten, adı geçen parsellerin ana ulaşım arterleri üzerinde yer alması sebebiyle ve bu arterler üzerinde yoğunlaştığı gözlemlenen ticaret ve hizmet işlevleri nedeniyle önerilen tadilatın mevcut durumla çelişmeyeceği, ayrıca, çevre konut alanlarında yaşayanlar için ideal erişme mesafesinde alt merkez işlevleri sunarak kent içi trafiği azaltabileceği, çevre konut alanları için kentsel yaşam kalitesini artırabileceği, dolayısıyla kamu yararı ile çelişen bir durum yaratmayacağı kanısına varıldığı; **dava konusu taşınmazların tamamının ticaret alanı fonksiyonu olarak belirlenmesinin bölgenin gereksinimlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluğu daha önceki planlamalarla, bilirkişi raporları ve daha önceki mahkeme kararlarıyla da ortaya konulduğu;** taşınmazların bulunduğu alanın plan kararları korunacak yerleşme alanından alt merkez alanına çevrilmesine dair önceki plan tadilatının ve davaya konu plan tadilatı teklifinin üst planlarla uyumlu olduğunun, konut alanı yoğunluklu bölgeye hizmet edecek ticaret alanına ihtiyaç bulunduğu bilirkişi raporuyla ortaya konulması karşısında, bölgenin 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 taşınmazların 1/25000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı fonksiyonunu içeren alt merkez alanına ayrılmamasında, idari istikrar ve idarenin devamlılığı ilkesi de göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin gereksinimlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı; 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin kabul edilmemesine ilişkin 15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararında bölgenin gereksinimlerine, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygunluk bulunmadığından, "1/25000 ölçekli nazım imar planı kabul edilmediğinden taşınmazların ticaret alanına ayrılmasına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı" hususunda verilen 15.07.2015 tarihli, 674 sayılı

Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararında da daha önceki ve bakılmakta olan davaya ait bilirkişi raporlarında 1/25000 ölçekli nazım imar planına yönelik olarak yapılan değerlendirmeler ışığında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varıldığı” hususları oluşturmuştur.

Yani bilimsel verilere ışığında verilen rapor doğrultusunda burası ticaret alanı olmaya çok uygun bir yerdir denilmektedir.

II-II- BOZMA KARARI UYARINCA BİR KARAR DAHA

Antalya 3. İdare Mahkemesinin 29.01.2015 tarihli, E:2014/403, K:2015/108 (EK-sayılı kararının temyizden incelenmesi sonucunda, *”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 mahkeme kararında hukuki isabet görülmediği”* gerekçesiyle **Danıştay Altıncı Dairesinin 04/06/2015 tarihli, E:2015/2792, K:2016/1399** sayılı kararıyla bozulmuş; Karar düzeltme istemi de, “Antalya 4. İdare Mahkemesinin bir üstte sözü edilen kesinleşmiş kararı olan 04.11.2016 tarihli, E:2015/200, K:2016/940 sayılı kararına dayanak alınan bilirkişi raporunun da dikkate alınması gerektiği gerekçesi eklenmek suretiyle **Danıştay 6. Dairesinin 08.03.2017 tarihli, E:2016/12119, K:2017/1535 (EK-11 Danıştay kararı)** sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Şunu söylemektedir Danıştay; imar planlarına karşı açılan davalar devam ederken yeni bir planlama yapılmış olup söz konusu hususu bilirkişi incelemesi yaparak yeniden değerlendir, bu arada **Antalya 4. İdare Mahkemesinin 04.11.2016 tarihli, E:2015/200, K:2016/940** sayılı kararına dayanak alınan bilirkişi raporunu da dikkate al gerekirse buradan hareketle hüküm oluştur.

Antalya 3. İdare Mahkemesince ise bozma kararına uyularak, **07.12.2017 tarihli, E:2017/644, K:2017/1669** sayılı kararla (**EK-12 Mahkeme kararı**), **Antalya 4. İdare Mahkemesinin Antalya 4. İdare Mahkemesinin bir üstte sözü edilen 04.11.2016**

tarihli, E:2015/200, K:2016/940 sayılı kararına dayanak alınan bilirkişi raporu esas alınmak üzere dava konusu işlemlerden, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin 15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı hakkında değiştirilmesi istenilen 1/25000 ölçekli nazım imar planının bir başka davada iptal edilmesi nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi hakkında karar verilmesine gerek bulunmadığına ilişkin **15/07/2015 tarihli, 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının İPTALİNE** karar verilmiştir. Bu mahkeme kararı da **DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN 25.03.2019 tarihli, E:2018/2497, K:2019/1695 sayılı kararıyla ONANMIŞTIR.**

III- ARTIK ŞAŞIRTMAYAN BİR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE BİR DAVA DAHA

Önceden açılmış olan 7 davada da alt merkez alanı olarak planlanmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğu belirtilen taşınmazların 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile “mevcut konut alanı” olarak planlanmasına ilişkin **10.07.2017 tarihli 594 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararının** ve bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin 09.10.2017 tarihli, 844 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı alınmıştır.

Yatırımcı firma tarafından bir dava daha açılmış, o davada bir bilirkişi incelemesi daha yapılmış ve bir iptal daha mahkemece verilmiştir.

Açılan dava sonucunda (yine) mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen (yine) bilirkişi raporu esas alınmak suretiyle **Antalya 3. İdare Mahkemesinin 07.03.2019 tarihli, E:2017/1508, K:2019/281 sayılı(EK-13 Mahkeme kararı)** kararıyla bir plan daha yine **İPTAL EDİLMİŞTİR.**

MAHKEME KARARININ GEREKÇESİNDE; *uyuşmazlığın çözümü için dava konusu imar planlarının; önceki kullanım kararlarına nasıl bir değişiklik getirdiği, davacının taşınmazı, ilgilendirdiği parsel ve bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, varsa daha üst ölçekli plana uygun olup olmadığı, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup bulunmadığı, değişikliğin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine uygun*

biçimde yapılıp yapılmadığı hususlarının tespiti amacıyla mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu esas alınarak, "Antalya - 2040 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı öncesi Antalya - 2030 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda dava konusu alan "Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Yerleşme Alanı" ve "Yüksek Yoğunluklu Konut Yerleşme Alanı" olarak planlandığı, bu kullanım kararlarına göre Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarında "...imar planlarında gösterilmek kaydı ile, konut alanları, konut alanlarına hizmet veren sosyal ve teknik altyapı alanları, ölçek nedeni ile planda gösterilmemiş olan alt merkez, çarşı ve pazar yerleri, turizm ve rekreasyon alanları, eğitim, sağlık, kültür, sosyal tesis, ibadet yeri, semt spor alanı, parklar ve oyun alanları belediye hizmet alanı gibi kamu kullanım alanları, vb. kentsel kullanımlar yer alabilir." denilmekte ve Plan Kararları Değiştirilerek İyileştirilecek Alanlarda ise..planda öngörülen kullanım değişikliği vb ile plana müdahale edilmesi gereken, yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarının değiştirilmesi öngörülen yerleşme yerleri " olarak tanımlandığı, tanımlanan bu plan hükümleri ile konut alanları içerisinde alt merkez alanı yapılabileceği açık bir şekilde ifade edilmesine karşın, "... ölçek nedeni ile gösterilememiş olan ..."ifadesi ile kesin olmayan ve uygulama aşamasında alt ölçek planlarını doğru yönlendiremeyecek bir tanım kullanıldığı, bununla birlikte aynı planın plan hükümleri arasında "konut alanlarında, bu planın hedef ve stratejileri doğrultusunda sosyal ve teknik alt yapıyı geliştirmek, mekan ve yaşam çevresini iyileştirmek amacı ile yürürlükteki plan kararlarını korumaya, iyileştirmeye, sağlaştırmaya, yapısal ve işlevsel yenilemeye yönelik, nazım ve uygulama imar planı revizyonu yapılabilir." Denilerek planın gerekli görüldüğü durumlarda revizyonunun yapılabileceğinin belirtildiği, davacı tarafından dava konusu alanın "Ticaret Alanı" olmak üzere plan değişikliği teklifinde bulunulan Antalya - 2030 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının Mahkeme kararı uyarınca iptal edilmesi üzerine Antalya 2040 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının yapıldığı, bu planda "Konut Alanı (Mevcut Orta Yoğunluklu)" olarak planlanan dava konusu alanın, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer yönetmelik hükümleri ile ilgili diğer mevzuat, kamu yarard, planlama teknikleri, planlama ve şehircilik ilkeleri ile plan değişikliklerini zorunlu kılan nedenler açısından ayrıntılı biçimde incelendiği, buna göre, dava konusu alanın "Konut Yerleşme Alanı" olarak çevrilmesine dair plan kararının; Antalya-2040 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Raporunda yer

*alan mekansal gelişim hedefleri ve stratejileri bağlamında, konumu ve büyüklüğü itibariyle MİA ve diğer merkezi bölgeler ile kıyı yerleşmeleri üzerindeki baskıyı azaltma potansiyeli amacıyla oluşturulan ticaret aks ve alanları ile uyumlu olacağı nedeniyle dava konusu alanın "Konut Yerleşme Alanı" olarak belirlenmesinin uygun bir plan kararı olmadığı, dava konusu alanın ulaşım bağlantıları ve çevresinde bulunan yoğun kentsel dokuya olan kolay erişebilirliği, kent içi konumu itibariyle **Merkezi İş Alanına (MİA)** yakınlığı ve üzerinde bulunduğu aksların ticaret fonksiyonları ile kentin ticari saçaklanması üzerinde bulunması itibariyle mevcut kullanım alanları ile bütünlük sağlayacağı, bu vb. Nedenlerle alanın "Konut Yerleşme Alanı" olarak belirlenmesi yerine bölgenin de ihtiyaçları göz önüne alındığında ticaret alanı yer seçimi kararının doğru bir karar olacağı, dava konusu alanın yoğun konut dokusu içerisinde yer alması nedeniyle ideal erişim mesafesinde alt merkez hizmetleri sunması, merkezin trafik yoğunluğunu azaltacak olması, çevre konut alanlarının yaşam kalitesini mekansal ve ekonomik olarak arttıracak olması nedeniyle dolaylı, bölgede yaşayan insan yoğunluğunu ve kişi sayısını azaltacak olmasından dolayı, kişi başına düşen teknik ve sosyal altyapı miktarının artacağı nedeniyle de alanın "Konut Yerleşme Alanı" olarak belirlenmesi yerine ticaret fonksiyonuna ayrılmasının doğrudan kamu yararı içereceği, sonuç olarak, dava konusu taşınmazların 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile konut alanına çevrilmesinin imar mevzuatına, planlama esaslarına, planlama tekniklerine, bölge ihtiyaçlarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı, dava konusu alanda verilecek "Ticaret Alanı" kararının imar mevzuatı, planlama esasları, planlama teknikleri, bölge ihtiyaçları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından daha rasyonel ve uygun bir karar olacağı sonucuna varıldığı" gerekçelerine yer verilmiştir.*

IV-BAHSİ GEÇEN KARARLAR (DİKKATE ALINMASALAR DA)
HUKUKEN NE SONUÇLAR DOĞURMAKTADIR :

1-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 parsellere ilişkin olarak yukarıdaki açıklamalarda da görüleceği üzere, yapılan **imar planlarına karşı 8 dava açılmıştır**. Bu davaların bazılarında taşınmaz maliki şirket, Antalya Büyükşehir Belediyesiyle birlikte hareket etmiş, sonraki davalarda



ise tamamen davacı konumunda yer almış ve bunuda ısrarlı şekilde sürdürmüştür. Bu 8 dava, keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak karar verilen davalardır. Bu davaların haricinde işin esasına girilmeden usulden verilen kararları (Yürütmenin Durdurulması) saymıyoruz dahi.

2- Ticaret alanı fonksiyonuna yönelik olarak ilk plan değişikliklerini Antalya Büyükşehir Belediyesi yapmıştır. Üçüncü kişiler bu plan değişikliklerine dava açmışlardır. Bu davalarda belirtildiği gibi şirket büyükşehir belediyesi yanında davalara müdahil olarak katılmıştır.

3-Ancak sonradan büyükşehir belediyesi her ne olduyorsa, plan değişikliğine karşı açılan davalarda “Alt Merkez Alanı” fonksiyonunun şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve bölge ihtiyaçlarına uygun olduğu belirtilmesine karşın, 1/25000 ölçekli nazım imar planında taşınmazları konut alanına ayırmıştır.

4-Taşınmaz maliki şirketin açtığı davalarda sürekli mahkemelerce iptal kararı verilmesine rağmen, Belediyece bu mahkeme kararlarına uygun davranılmayıp yine konut alanı olarak planlamaları gerçekleştirmiştir. Her yeni plan ve değişikliklerine dava açılmış ve mahkemeler sürekli aynı sonucu yaratacak iptal kararları vermiştir.

5- Yukarıda anlatılanlardan görüleceği üzere de, en son **DANIŞTAY** tarafından da **iki mahkemenin kararı ONANMIŞTIR**. Artık Danıştay tarafından da ticari alan fonksiyonu getiren planlamaların taşınmazlar ve bölge için doğru bir karar olacağı kabul edilmiştir.

Gök kubbe altında bu yerin fonksiyonuna ilişkin söylenmedik söz kalmamıştır.

V- YARGI KARARLARINA NEDEN UYULMALIDIR?

2709 sayılı TC Anayasasının “Mahkemelerin bağımsızlığı” başlıklı 138. Maddesinin son fıkrasında: “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” Hükmü yer almaktadır.

2577 sayılı **İdari Yargılama Usulü** Kanununun “Kararların sonuçları” başlıklı 28.maddesinin 1. Bendinde de: “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre



idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu sürehiçbirşekilde kararın idareye tebliğindenbaşlayarak otuz günü geçemez... .ancak disiplin hükümleri saklıdır. “ hükmüne yer verilmiştir.

Görüldüğü üzere, Anayasa ve İdari Yargılama Usulü Kanunu gereği Mahkeme kararlarına uyulma zorunluluğu açık olarak görülmektedir. Hiçbir kurum mahkeme kararlarına aykırı olacak şekilde bir işlem tesis edemez.

Mahkeme kararları gerekçeleri ve sonucu ile birlikte bir bütündür.

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 parsellere yönelik planlama sürecinin 2012 yılından günümüze kadar uzamasının nedeni de çok açık olarak İdarenin yani Antalya Büyükşehir Belediyesinin 2013 ve 2017 yıllarında yapmış olduğu nazım imar planlarında ilk olarak 2012 yılında gerçekleştirdiği taşınmazların “alt merkez alanı” olarak fonksiyonlandırılan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine karşı açılan davalarda verilen kararların sonraki planlamalarda dikkate alınmaması, yani mahkeme **kararlarına uygun davranmamasıdır.**

Kaldı ki, 2013 ve 2017 yıllarında yapılan nazım imar planlarında taşınmazların “konut alanı” olarak belirlenmesine karşı açılan davalarda verilen kararlarda da sürekli olarak taşınmazların “ticari alan” olarak planlanmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve taşınmazların bulunduğu bölgenin gereksinimleri yönünden uygun olacağı belirtilmiştir.

Artık Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması gereken, sözü edilen **8 ayı** davadaki bilirkişi raporları ve mahkeme kararlarının gerekçeleri ve nihai kararları da dikkate alınarak doğru bir şekilde, daha fazla mağduriyete de neden olunmadan planlamaları yapmak ve süreci sonlandırmaktır. Belediye meclisince bu sorumluluk yerine getirilerek, Anayasa ve Yasalar gereği mahkeme kararlarına uygun karar verilmesi gerekmektedir.

VII- YARGI KARARLARINA NASIL UYULMALIDIR ?

3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde, “Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekânailişkin genel ilkelerine ve varsa çevredüzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu islenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişmeyön ve büyüklüklerini, nüfusyoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan”;

Uygulama İmar Planı; 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 olduğu” vurgulanmıştır.

Aynı Kanunun “Mekânsal planlama kademeleri” başlıklı 6. Maddesinde ise: “Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademede ki plana uygun olarak hazırlanır.

Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez.” Hükmü düzenlenmiştir.

Görüldüğü üzere, İmar Kanunu’nda planlama kademeleri açık olarak belirtilmiştir. Nazım imar planları ölçek farklılığı olmaksızın aynı kademede yer alır. 3194 sayılı Yasanın 6. Maddesine son eklenen fıkra ile de, 1/25000 ölçekli nazım imar planı yapılmış olan yerlerde, sadece gerekli görülen bölgelerde isteğe bağlı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılabileceği vurgulanmıştır. Yani Nazım imar planlarının 1/25000 ölçeğinde yapılması gerekliliği



artık İmar Kanunu gereğidir. Sonrasında gerekli görülen bölgelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılabilecektir.

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 parsellere yönelik olarak yapılan ve yukarıda sözü edilen dava süreçlerinden de geçen 1/25000 ölçekli nazım imar planları söz konusudur. Ancak **yargı kararları gereği bu taşınmazlar nazım imar planı kademesinde plansız alan konumuna gelmiştir.**

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 parsellerin planlama sürecine ilişkin olarak açılan davalardan usulden karar verilenler hariç olma üzere, 8 davada esastan inceleme yapılarak nihai kararlar verilmiştir. Bu davalardan 2013 yılında açılan **Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2013/123, 201 ve 617 sayılı** dava dosyalarında taşınmaz maliki olan **ANTALYA 1 GAYRİMENKUL YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ**, DavalıANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI yanında Müdahil olarak davalara katılmıştır.

Davalar; **Antalya 3.İdare Mahkemesinin 2013/123, 2013/201, 2013/617; Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2015/200 ve Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2017/1508** esaslarına kayıtlı olan davalardır. Bu davalarda 3 kez taşınmazın mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Bu davaların hepsinde de, taşınmazların “alt merkez alanı” ve “ticari alan” olarak planlanmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve taşınmazların bulunduğu bölgenin gereksinimleri yönünden uygun olacağı sonucuna varılarak nihai kararlar verilmiştir.

Sözü edilen 8 davada 3 adet bilirkişi raporu mevcuttur. Bu bilirkişi raporları aynı taşınmazların planlanmasıyla ilgilidir. Bu bilirkişi raporları da mahkemelerce bakılan davalarda hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2013/123, 201 ve 617 sayılı dava dosyalarında belirlenen bilirkişiler; **YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ**



ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, PROF.DR.İCLAL DİNÇER, PROF.DR.AHMET ZEKİ GÖRGÜLÜ VE DOÇ.DR.YİĞİT EVREN;(EK-13Hazırlanan bilirkişi raporu)

Antalya 4. İdare Mahkemesinin E:2015/200 sayılı dava dosyasında belirlenen bilirkişiler; SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, DOÇ.DR.ELİF AKAY, DOÇ.DR.TURGAY KERİM KORKMAZ VE DOÇ.DR.SEDA KUNDAK;(EK-14Hazırlanan bilirkişi raporu)

Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2017/1508 sayılı dava dosyasında belirlenen bilirkişiler; İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, PROF.DR.ZIYA GENÇEL, PROF.DR.ALİ TÜRK VE DOÇ.DR.DUYGU GÖKÇE'dir.(EK-15 Hazırlananbilirkişiraporu)

Üç ayrı Üniversitenin Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinden belirlenen Öğretim Üyeleri tarafından mahallinde incelemeler yapılarak 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 parsellerin planlama süreçlerine yönelik raporlar düzenlenmiştir.

Üç ayrı bilirkişi heyetinde toplamda 9 kişiden oluşan bilirkişilerden dördü Profesör ve beşi de Doçenttir.

Dokuz bilim insanının taşınmazlara yönelik bilimsel görüşlerinden oluşan raporların Yargı yerlerince dikkate alınarak hükme dayanak olabilecek nitelikte görülmesine karşın, her nedense belediye tarafından yargı kararlarına uyulması zorunluluğu da göz ardı edilerek 2012 yılından günümüze kadar mahkeme kararlarının ve bilimsel bilirkişi raporlarının aksine planlamalar yapılarak uzun yıllar mağduriyete neden olunmuştur.

Yargı kararlarına uyulmaması idari sorumluluğun yanında kişisel cezai

sorumluluğu da beraberinde getirmektedir.

Artık günümüzde yapılması gereken, bu yargı kararları ve bilimsel görüşleri de dikkate alarak planlamanın gerçekleştirilmesidir.

SÖZÜ EDİLEN 8 İDARİ DAVADA DAYANAK ALINAN ÜÇ AYRI BİLİRKİŞİ RAPORUNDA HANGİ BİLİMSSEL GÖRÜŞLER ORTAYA KONULMUŞTUR

Özellikle nüfusun artması ve alışveriş merkezlerinin büyümesiyle kentlerde geniş alanlara ihtiyaç duyulduğu ve bu mekanların kent merkezinde bulunamamasından dolayı alışveriş merkezlerinin kent dışına veya ulaşımın kolay olacağı ve diğer çevre merkezlerden müşteri çekebilecek karayolu kenarları ve uygun kavşak noktalarına kaymaya başladığı;

Alışveriş merkezlerinin, şehir dışına ve kavşak noktalarına yapılmasının başka bir sebebinin de şehir içinde gelişmesi mümkün olmayan ticari tesislerin bu noktalarda bir araya getirilebilme olacağının olması ve ulaşım açısından süre kazanılmasının olduğu;

Ticaret gelişimi için çekici bir öge olan ana ulaşım ağı ve kavşak noktalarının, ülkemiz kentleri ve Antalya için de en çekici ögelerden olduğu;

Dava konusu alanın, ticaret fonksiyonunun yoğun olarak bulunduğu Kızılırmak ve Karacaoğlan Caddelerinin kesiştiği, kavşak noktalarında düğümlenerek, etki alanında doğan talebe göre çeşitlenen, merkez gelişimleri yol boyu gelişiminin sağladığı servis, pazarlama, sunum ve alt yapı olanaklarına sahip bir konumda bulunduğu;

Planlarda dava konusu alan “konut yerleşme alanı” olarak görülse de, her iki caddede oluşan yol boyu ticaret fonksiyonu ve Kızılırmak Caddesinin merkezi iş alanını destekleyici işlevi ile dava konusu alanın konumu, büyüklüğü de göz önüne alındığında, alana “Ticaret Alanı” plan kararı getirilmesinin, “Konut Yerleşme Alanı” kararı getirilmesinden daha uygun, daha rasyonel ve bölgenin genel arazi kullanım kararlarıyla çelişmeyecek, plan bütünlüğünü bozmayacak bir karar olacağı;

Antalya’da çoğunlukla yol boyu gelişmeler biçiminde yoğunlaşan ticaret-merkez hareketlenmelerinin, erişilebilirliğin daha yüksek olduğu kavşak noktalarında düğümlenerek ve optimum erişilebilirlik ölçüsünde, merkezi iş alanı ve alt kademe merkezlerle



kurduğu ilişkiler bağlamında bir hizmet akışı oluşturduğu;

Birçok sorunu yoğun biçimde yaşayan Antalya Merkezi İş Alanının, ikincil ve daha alt kademe merkezlere ihtiyaç duyan bir yapı gösterdiği;

Her alt merkezin, kent sisteminin parçası olarak, kendi etki alanındaki bölgeye mal ve hizmet sunan merkezler olduğu; tek merkezli gelişmelerde, kentsel nüfusun kent içerisindeki dağılımı ve konut-çalışma alanı ilişkileri, kentsel ekonominin verimli işleyebilmesini engellediği; bu nedenle de farklı alanlarda alt merkezlere ihtiyaç duyulduğu;

Nazım imar planı raporunda ticaret alanlarının, “merkezi iş alanlarının çeperinde yer alan konut alanları üzerindeki merkez baskısını azaltacak, kentin alt bölgelerinde, mevcut alt merkez oluşumları, gelişme eğilimleri ve yürürlükteki plan kararları göz önüne alınarak belirlenen, alt bölge ihtiyaçlarının karşılanacağı ticari alanlardır.” Şeklinde belirtildiği;

Dava konusu edilen nazım imar planının mekansal hedeflerin, “konut yerleşim alanları merkez ve çalışma alanları diğer kentsel kullanımlarının, nüfus ve işgücünün rasyonel ve dengeli dağılımının esas alınarak planlanması” ve “kentsel hizmetlerin geliştirilmesi, niteliğinin artırılması ve tüm toplum kesimleri için erişilebilir kılınması” olarak belirlendiği;

Plan değişikliği ile alt merkezlerin oluşturulması ve dolayısıyla dava konusu alana bu yönde plan kararının getirilmesinin dava konusu nazım imar planının mekansal hedefleri ve planlama ilkeleri ile çelişmediği, aksine uyum gösterdiği;

Dava konusu alanın yoğun konut dokusu içerisinde yer alması nedeniyle ideal erişim mesafesinde alt merkez hizmetleri sunması, merkezin trafik yoğunluğunu azaltacak olması ve çevre konur alanlarının yaşam kalitesini mekansal ve ekonomik olarak arttıracak olması nedeniyle dorudan bir kamu yararı içerdiği;

Ayrıca alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesinin, bölgede yaşayan insan yoğunluğunu ve kişi sayısını azaltacağı, bölge insanlarına hizmet edecek olan teknik ve sosyal alan miktarını kişi başına düşen metrekare olarak artırarak yaşam standartlarının dolaylı olarak artmasına neden olacağı, bunun sonucu olarak da dolaylı bir kamu



yararı oluşturacağı;

Nazım imar planı hükümleri ve plan raporunda yer alan mekansal gelişim hedefleri ve stratejileri bağlamında, konumu ve büyüklüğü itibariyle merkezi iş alanları ve diğer merkezi bölgeler ile kıyı yerleşmeleri üzerindeki baskıyı azaltma potansiyeli amacıyla oluşturulan ticaret aks ve alanları ile uyumlu olacağı nedeniyle alanın "konut yerleşme alanı" olarak belirlenmesinin uygun bir plan kararı olmadığı, alanın planda belirtilen şekilde alt merkez alanı olarak ticaret fonksiyonuna ayrılmasının daha uygun ve daha rasyonel bir plan kararı olacağı;

Alanın ulaşım bağlantıları ve çevresinde bulunan yoğun kentsel dokuya olan kolay erişilebilirliği, kent içi konumu itibariyle merkezi iş alanlarına yakınlığı ve üzerinde bulunduğu aksların ticaret fonksiyonları ile kentin ticari saçaklanması üzerinde bulunması itibariyle mevcut kullanım alanları ile bütünlük sağlayacağı, bu vb. nedenlerle alanın bölgenin ihtiyaçları da dikkate alındığında ticaret alanı yer seçimi kararının doğru bir karar olacağı;

GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE, AÇILAN DAVALARDAN YARGILAMA USULU NEDENİYLE VERİLEN KARARLAR HARIÇ OLMAK ÜZERE, ESASTAN İNCELENEREK KARAR VERİLEN 8 AYRI DAVADABİLİRKİŞİ RAPORLARI VE NİHAİ MAHKEME KARARLARI VE GEREKÇELERİ DİKKATE ALINDIĞINDA, TAŞINMAZLARIN ALIŞVERİŞ MERKEZİ YAPILMASINA YÖNELİK OLARAK TİCARET ALANI OLARAK PLANLANMASININ DAHA DOĞRU VE ZORUNLU BİR PLANLAMA KARARI OLDUĞUNDA KUŞKU BULUNMAMAKTADIR.

BİLİRKİŞİ RAPORLARI VE MAHKEME KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ 20K,20L,21K,21L SAYILI İMAR PAFTALARINDA YER ALAN 4438 ADA 2, 3 VE 4 SAYILI PARSEL; 4440 ADA, 5 SAYILI PARSEL; 4463 ADA, 16 VE 17 SAYILI PARSEL; 4464 ADA, 16 VE 17 SAYILI PARSEL; 4490 ADA, 5 VE 6 SAYILI PARSEL; 4491 ADA, 8,9,10 VE 11 SAYILI PARSELLERİN PLANMASINDAKİ ZORUNLULUKLAR:

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YÖNÜNDEN :

Yukarıda yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere, 1/25000 ölçekli nazım imar planı ölçeğinde sözü edilen taşınmazların alışveriş merkezi projesinin gerçekleştirilmesine yönelik olarak, bu tür projelerin yapılmasına olanak veren “*Alt Merkez Alanı*” olarak planlanmasının artık bir zorunluluk olduğu açıktır.

Alanın ulaşım bağlantıları ve çevresinde bulunan yoğun kentsel dokuya olan kolay erişilebilirliği, kent içi konumu itibariyle merkezi iş alanlarına yakınlığı ve üzerinde bulunduğu aksların ticaret fonksiyonları ile kentin ticari saçaklanması üzerinde bulunması itibariyle mevcut kullanım alanları ile bütünlük sağlayacağı, bu vb. nedenlerle alanın bölgenin ihtiyaçları da dikkate alındığında, alışveriş merkezi projesine yönelik olarak taşınmazların tamamına ticari alan fonksiyonunun getirilmesinin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına daha uygun bir planlama olacağı da çok açık olarak anlaşılmaktadır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YÖNÜNDEN :

3194 sayılı İmar Kanununun 6. Maddesinin son fıkrasında: “*Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez.*” Hükmü yer almakta ve bu hükme göre de, büyükşehir belediye sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli nazım imar planı yapılan bölgelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması zorunluluğunun bulunmadığı görülmektedir. Ancak gerekli görülen bölgelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılabilecektir.

Taşınmazların bulunduğu alanda da bu yasa hükmü üzerine gerekli görülmesi halinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılabilecektir.

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* Plan paftasına bakıldığında söz konusu ticaret alanının “*Ticaret ve Alışveriş Merkezi Alanı*” olarak gösterildiği görülmektedir.) yolunda 13.08.2013 tarihli, 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmış; bu plan değişikliği

büyükşehir belediye başkanınca onaylanmış; askı süresi içerisinde taşınmazların “*Ticaret ve Alışveriş Merkezi Alanı*”na dönüştürülmesi yolundaki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasına yönelik 13.08.2013 tarihli, 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına yapılan itirazlar ilk olarak 12.11.2013 tarihli, 667 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararıyla reddedilmiş; Büyükşehir Belediye Başkanınca bu kararın onaylanmayarak meclise iade edilmesi nedeniyle meclis tarafından konunun yeniden görüşülmesi suretiyle **10.12.2013 tarihli, 762 sayılı kararla**, “*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 verilmiştir.

“*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*” ilişkin 10.12.2013 tarihli, 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle taşınmazların maliki olan şirket tarafından açılan dava sonucunda, önce Antalya 3. İdare Mahkemesinin 29.01.2015 tarihli, E:2014/403, K:2015/108 sayılı kararıyla; bu kararın Danıştay Altıncı Dairesince bozulması üzerine devamında da Antalya 3. İdare Mahkemesinin 07.12.2017 tarihli, E:2017/644, K:2017/1669 sayılı kararıyla iptaline karar verildiği; Antalya 3. İdare Mahkemesinin bu son nihai kararının da Danıştay 6. Dairesinin 25.03.2019 tarihli, E:2018/2497, K:2019/1695 sayılı kararıyla onanmıştır.

Aynı zamanda yine 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak, “*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” ilişkin 10.12.2013 tarihli, 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptaline yönelik olan Antalya 3. İdare Mahkemesinin 29.01.2015 tarihli, E:2014/403, K:2015/108 sayılı kararının uygulanması ve bu karar gerekçelerinin yerine getirilerek planlamanın gerçekleştirilmesi amacıyla taşınmaz maliki olan şirket tarafından, “(M) lejandı ile gösterilen alt merkez alanına dönüştürülmesine yönelik olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve yine taşınmazların bir önceki teklifte olduğu gibi ticaret konut alanından ticaret alanına (ticaret ve alışveriş merkezi alanı) dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin” büyükşehir belediyesine sunulduğu; ancak, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin büyükşehir belediye meclisince kabul edilmediği; bu önerinin kabul edilmemesine ilişkin 15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı kabul edilmediğinden taşınmazların ticaret alanına ayrılmasına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı hususunda verilen 15/07/2015 tarihli, 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle açılan dava sonucunda Antalya 4. İdare Mahkemesinin 04.11.2016 tarihli, E:2015/200, K:2016/940 sayılı kararıyla dava konusu işlemlerin (M lejandı ile gösterilen alt merkez alanına dönüştürülmesine yönelik olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin 15/07/2015 tarihli, 673 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı kabul edilmediğinden taşınmazların ticaret alanına ayrılmasına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusunda karar verilmesine gerek olmadığı hususunda verilen 15/07/2015 tarihli, 674 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının) iptaline karar verildiği; Mahkeme kararına karşı istinaf talebinin Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 25.05.2017 tarihli, E:2017/60, K:2017/1112 sayılı kararıyla reddedildiği; Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığının Temyiz isteminin de Danıştay 6. Dairesinin 25.03.2019 tarihli, E:2017/4717, K:2019/1694 sayılı kararıyla reddedildiği ve **ONAMA** kararı verilerek Antalya 4. İdare Mahkemesi kararının kesinleştirildiği görülmektedir.*

1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazların planlanmasına yönelik olarak verilmiş olan ve ilk önce büyükşehir belediye meclisince de kabul edilen, hatta büyükşehir belediye başkanı tarafından

onaylanarak ilan edilen plan değişikliğinde şirkete ait taşınmazların “*ticaret ve alışveriş merkezi alanı*” olarak planlandığı açıktır.

Sözü edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin ilan süreci içerisinde yapılan itirazlar öncelikle büyükşehir belediye meclisince reddedilmiştir.

Ancak, itirazların reddine ilişkin meclis kararının büyükşehir belediye başkanınca onaylanmayarak iade edilmesi üzerine, meclis bu kez itirazları kabul ederek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine karar vermiştir.

Meclisin itirazları kabul ederek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin kararının mahkemece iptal edilmesi üzerine, meclisçe plan değişikliği önerisinin reddinden önceki durumun; yani, 1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazların planlanmasına yönelik olarak verilmiş olan ve ilk önce büyükşehir belediye meclisince de kabul edilen, hatta büyükşehir belediye başkanı tarafından onaylanarak ilan edilen plan değişikliğinde davacı şirkete ait taşınmazlar “*ticaret ve alışveriş merkezi alanı*” olarak planlanması yeniden gündeme gelmesi bir zorunluluktur.

Hatta, Meclisin itirazları kabul ederek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin kararının mahkemece iptal edilmesi sonucunda, taşınmazların “*ticaret ve alışveriş merkezi alanı*” olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin (13.08.2013 tarihli, 481 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı) yürürlükte kabul edilmesi gerekmektedir.

Büyükşehir Belediyesine verilmiş; hatta belediye meclisince kabul edilmiş; başkan tarafından da onaylanmış ve ilan edilmiş bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği mevcuttur.

Bu nazım imar planı önerisinin plan paftası ile birlikte bir açıklama raporu ve plan hükümleri bulunmaktadır. Planlar plan hükümleriyle bir bütündür.

Yukarıda sözü edilen Yargı kararları ışığında 2013 yılında taşınmaz maliki şirket tarafından büyükşehir belediyesine sunulan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinin artık günümüzde kesinleştirilmesi gerekmektedir.

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 belirtilen teklifte, plan açıklama raporu ve plan paftası da bulunmaktadır.

Plan değişikliğinin “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 çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği” şeklinde isimlendirildiği görülmektedir.

Plan paftasında ise, plan değişikliği onay sınırı gösterilerek, taşınmaz “**TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ**” lejandı konulduğu; bu arada yol ve yeşil alan düzenlemesi yapıldığı görülmektedir.

Plan notları ise aynen şöyledir:

1. Ticaret ve Alışveriş Merkezi Alanında;

- E:1,50; max.h:26,00 m (5 kat); blok ebatları serbest olup, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde ayrıca bir TAKS değeri aranmayacaktır.

- Bu alanda 5 katı geçmemek koşuluyla doğal zemin altı ile yapı üstü alanda katlı, kapalı veya açık otopark alanları yer alabilir.

- Tabii zemin üzeri ya da altındaki katlarda yapılacak kapalı veya açık katlı otopark alanları emsal haricidir.

- Tabii zemin altındaki katlarda yapılacak otoparklar parsel sınırlarına kadar yapılabilir.

2. Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

3. Antalya İmar Yönetmeliğinin 3.04’üncü maddesindeki Geçici Madde hükümleri geçerlidir.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU’nda ise, Planlama alanının genel tanımı, bugünkü arazi kullanımı ve kadastral durum, planlama kararları belirtilerek, Planlamanın amaç ve kapsamının; “Parsellerin bulunduğu alanda büyük bir Ticaret Merkezi yapılmak istenilmektedir. Bu amaca yönelik plan değişikliğinin hazırlanmasında parsellerin 45 m’lik ana arter üzerinde bulunması ve alanın ticaret gelişmesine çok açık bir konumda olması, ayrıca bölgede yaşayan kişilerin toplu ve organize bir ticaret merkezine olan ihtiyacını bu alanda giderebileceği göz önünde bulundurulmuştur. Bunun yanı sıra söz konusu alanda yapılacak ticaret merkezinin sosyal ve ekonomik açıdan il ve ilçeye artı



değer kazandıracağı düşünülmektedir” olduğu vurgulanmıştır.

Yukarıda belirtilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine yönelik olarak verilen **Antalya 3. ve 4. İdare Mahkemeleri** kararları TC. Anayasası ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hekimleri uyarınca uygulamak ve bu yargı kararlarının gerekçeleri de dikkate alınarak işlem tesis edilmesi zorunluluğu vardır.

Yargı kararlarının gereğinin yerine getirilmemesinin idari ve cezai sorumlulukları vardır.

İdareler yargı kararlarına uymak ve gereklerini yerine getirmek zorundadırlar.

Bu nedenle, 2013 yılında teklif edilen ve önce belediye meclisince kabul edilerek belediye başkanınca da onaylanarak ilan edilen; ancak, itiraz aşamasında itirazların kabulü ile teklifin reddedilmesi sonucu yaratılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin büyükşehir belediye meclisince aynen kabul edilerek kesinleştirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultudaki işlem tesisi yargı kararları gereği artık bir zorunluluktur.

SONUÇ OLARAK:

ANTALYA 1 GAYRİMENKUL YÖNETİMİ A.ŞLJ ait olan 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 üzerinde yapılması düşünülen Ticaret ve Alışveriş Merkezine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri süreci 2012 yılından itibaren günümüze kadar gelmiştir.

Bu doğrultudaki ilk 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Bu değişikliğe üçüncü kişiler dava açmıştır.

Daha sonra her nedense Antalya Büyükşehir Belediyesi tavrını değiştirerek 1/25000 ölçekli nazım imar planında aynı taşınmazları konut alanına ayırmıştır.

Bu plana da taşınmaz maliki şirket tarafından dava açılmıştır.

Verilen mahkeme kararları göz ardı edilerek yeniden yapılan 1/25000 ölçekli nazım imar planında taşınmazlar konut alanı olarak planlanmıştır.

Bu plana da taşınmaz maliki olan şirket tarafından dava açılmıştır.

Arada mahkeme kararlarının uygulanmasına yönelik olarak yapılan başvurunun reddi üzerine de taşınmaz maliki şirket tarafından dava açılmıştır.

İdare Mahkemelerine açılan davalar peşi sıra tarihsel olarak dört aşamada gerçekleşmiştir.

Üçüncü kişilerin aşmış olduğu davalardan bazıları yargılama usulü nedeniyle ilk incelemeden karara bağlanmıştır.

Usulden karara bağlanan davalar hariç olmak üzere 6 yıllık bir zaman dilimi içerisinde aralıklı olarak peş peşe dört ayrı aşamada 8 dava açılmıştır.

Bu davalarda İdare Mahkemelerince 3 kez ayrı davalarda olmak üzere taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır.

3 bilirkişi heyet raporu mevcuttur.

Bu bilirkişi raporları üç ayrı bilirkişi kurulunca düzenlenmiştir.

Bu bilirkişi kurulları her dava aşamasında mahkemelerce 3 ayrı üniversiteden oluşturulmuştur.

Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2013/123, 201 ve 617 sayılı dava dosyalarında belirlenen bilirkişiler; YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, PROF.DR. İCLAL DİNÇER, PROF.DR. AHMET ZEKİ GÖRGÜLÜ VE DOÇ.DR. YİĞİT EVREN;

Antalya 4. İdare Mahkemesinin E:2015/200 sayılı dava dosyasında belirlenen bilirkişiler; SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, DOÇ.DR.ELİF AKAY, DOÇ.DR.TURGAY KERİM KORKMAZ VE DOÇ.DR.SEDA KUNDAK;

Antalya 3. İdare Mahkemesinin E:2017/1508 sayılı dava dosyasında belirlenen bilirkişiler; İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ ÖĞRETİM ÜYELERİ, PROF.DR.ZİYA GENÇEL, PROF.DR.ALİ TÜRK VE DOÇ.DR.DUYGU GÖKÇE`dir.

Üç ayrı Üniversitenin Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinden belirlenen Öğretim Üyeleri tarafından mahallinde incelemeler yapılarak 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 parsellerin planlama süreçlerine

yönelik raporlar düzenlenmiştir.

Üç ayrı bilirkişi heyetinde toplamda 9 kişiden oluşan bilirkişilerden dördü profesör ve beşi de doçenttir.

Sekiz ayrı davada ayrı İdare Mahkemeleri tarafından hükme esas alınabilecek nitelikte bulunan bu bilirkişi raporlarında özetle: “Dava konusu alanın yoğun konut dokusu içerisinde yer alması nedeniyle ideal erişim mesafesinde alt merkez hizmetleri sunması, merkezin trafik yoğunluğunu azaltacak olması ve çevre konur alanlarının yaşam kalitesini mekansal ve ekonomik olarak arttıracak olması nedeniyle dorudan bir kamu yararı içerdiği; ayrıca alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesinin, bölgede yaşayan insan yoğunluğunu ve kişi sayısını azaltacağı, bölge insanlarına hizmet edecek olan teknik ve sosyal alan miktarını kişi başına düşen metrekare olarak artırarak yaşam standartlarının dolaylı olarak artmasına neden olacağı, bunun sonucu olarak da dolaylı bir kamu yararı oluşturacağı; Nazım imar planı hükümleri ve plan raporunda yer alan mekansal gelişim hedefleri ve stratejileri bağlamında, konumu ve büyüklüğü itibariyle merkezi iş alanları ve diğer merkezi bölgeler ile kıyı yerleşmeleri üzerindeki baskıyı azaltma potansiyeli amacıyla oluşturulan ticaret aks ve alanları ile uyumlu olacağı nedeniyle alanın “konut yerleşme alanı” olarak belirlenmesinin uygun bir plan kararı olmadığı, alanın planda belirtilen şekilde alt merkez alanı olarak ticaret fonksiyonuna ayrılmasının daha uygun ve daha rasyonel bir plan kararı olacağı; Alanın ulaşım bağlantıları ve çevresinde bulunan yoğun kentsel dokuya olan kolay erişilebilirliği, kent içi konumu itibariyle merkezi iş alanlarına yakınlığı ve üzerinde bulunduğu aksların ticaret fonksiyonları ile kentin ticari saçaklanması üzerinde bulunması itibariyle mevcut kullanım alanları ile bütünlük sağlayacağı, bu vb. nedenlerle alanın bölgenin ihtiyaçları da dikkate alındığında ticaret alanı yer seçimi kararının doğru bir karar olacağı; ticaret alanı düzenlemesinin bölgenin ihtiyaçlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına daha uygun olacağı” belirtilmiştir.

Dokuz bilim insanının taşınmazlara yönelik bilimsel görüşlerinden oluşan raporların Yargı yerlerince dikkate alınarak hükme dayanak olabilecek nitelikte görülmesine karşın, her nedense belediye tarafından yargı kararlarına uyulması zorunluluğu da göz ardı edilerek 2012 yılından günümüze kadar mahkeme kararlarının ve bilimsel bilirkişi raporlarının aksine planlamalar yapılarak uzun yıllar mağduriyete neden olunmuştur.



Yargı kararlarının gerekçeleriyle birlikte yerine getirilmesi ve bu kararlara uygun işlem tesis edilmesi TC. Anayasası ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri gereği bir zorunluluktur.

İdareler yargı kararlarına uygun işlem tesis etmek zorundadırlar.

Mahkeme kararlarına uygun işlem tesis edilmemesinin idari ve cezai sorumlulukları vardır.

Belirtilen nedenlerle, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, 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 üzerinde yapılması düşünülen Ticaret ve Alışveriş Merkezine yönelik 2012 ve 2013 yıllarında önerilen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri teklifinin aynen gerçekleştirilmesi ve kesinleştirilmesi gerekmektedir. Ancak görünen o ki hukuki haklar yine tanımadığı açıkça görmekten üzüntü duyduğumuzu, Antalya Büyükşehir Belediyesi Yönetimi, Büyükşehir Belediye Meclis Üyeleri, Antalya Kamuoyu yanlış bilgilendirme nedeniyle iradeleri yanıtılmaktadır. ADALET mutlaka tecelli edecektir. Yukarıdaki bilgileri ışığında, tüm dava ve şikayet haklarımız saklı kalmak kaydı ile, hukuken kazanılmış haklarımızın teslimini arz ve talep ederim.08/11/2019

SİRKET VEKİLİ

Av. Nafiz Özgür RİFAİOĞLU

