



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:02.03.2020

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>İTİRAZ SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	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.
<b>TALEP KONUSU</b>	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.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	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

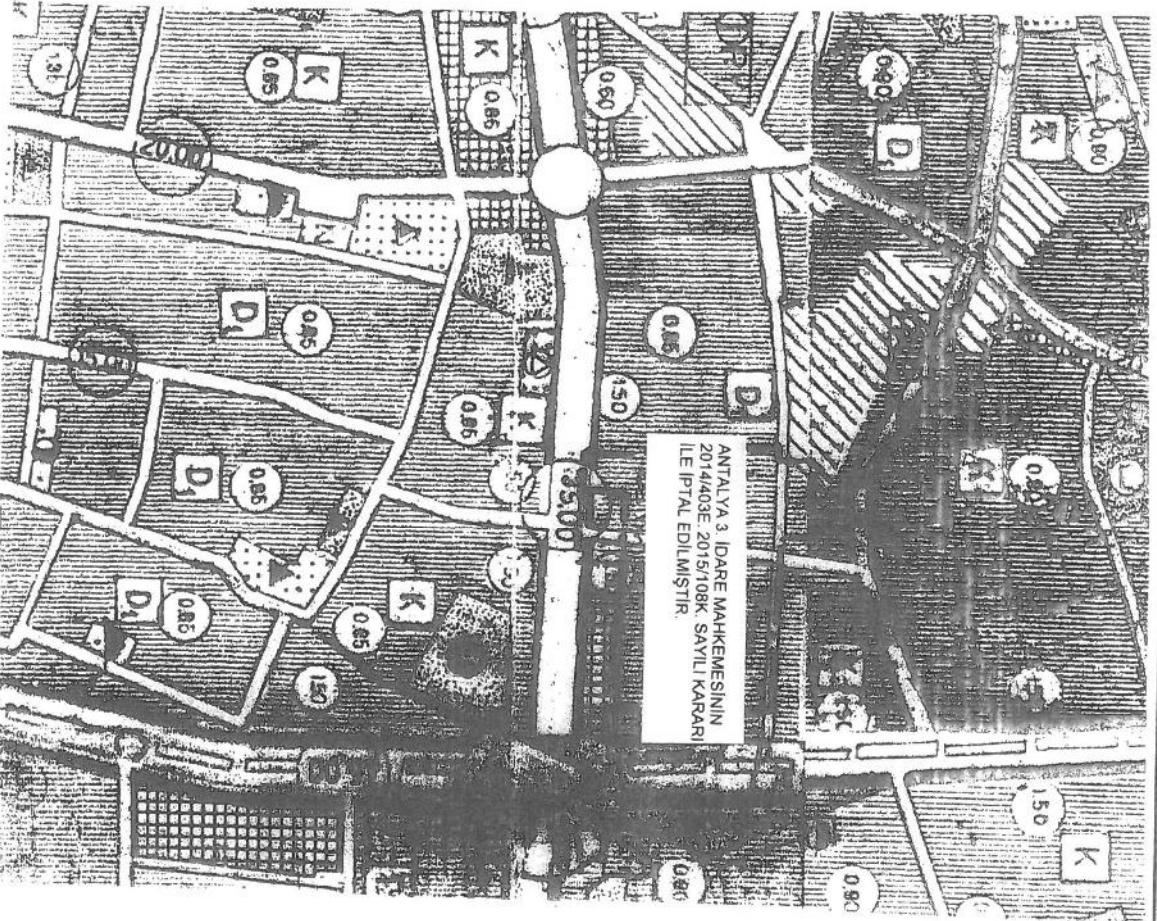
Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

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

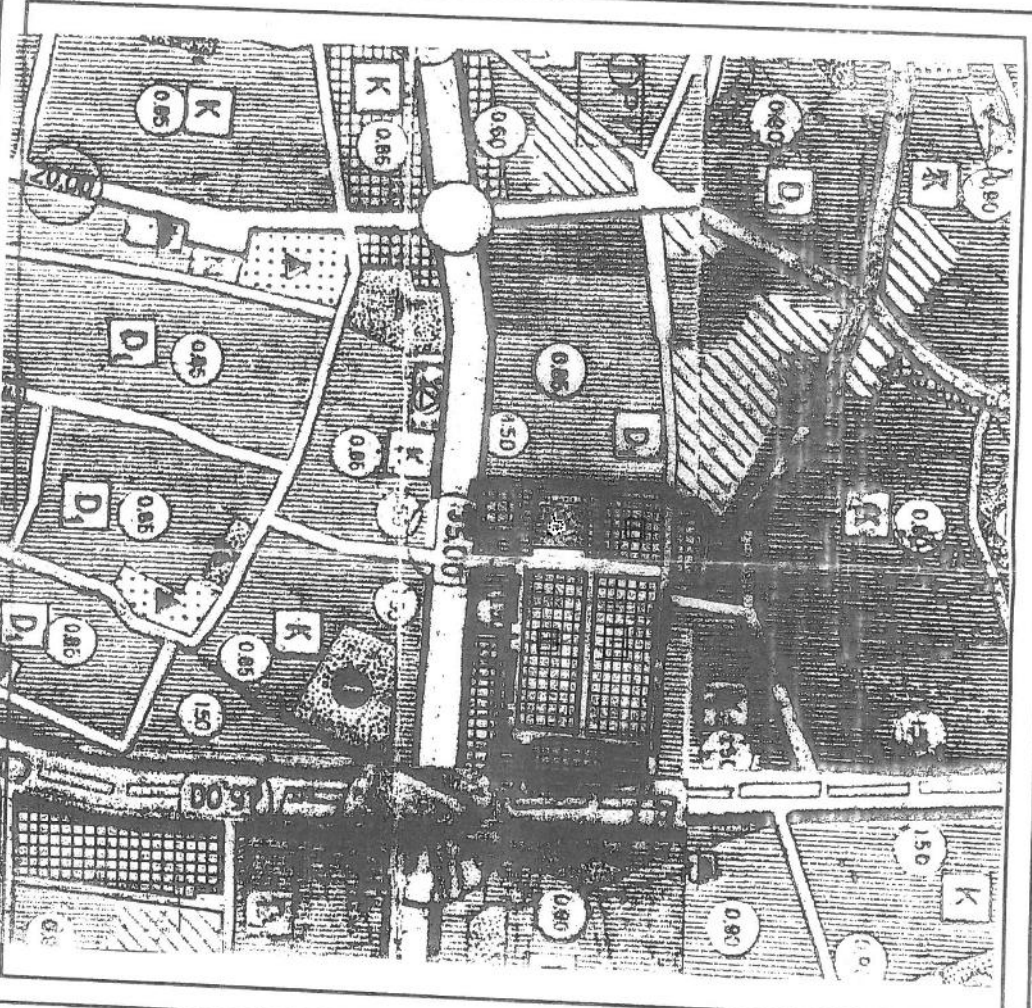


Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 20K, 20L, 21K nolu imar planlarında yer alan 4438 ada 2,3,4 4440 ada 5, 4463 ada 16,17 4464 ada 16,17, 490 ada 5,6 ve 762 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2014/403 E, 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 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşturmamaz.
- 2-Ötopark 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. Yenyol 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 11.11.2019<sup>2019</sup> 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.



## VERDA HUKUK

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 katıyen **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

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.ř**

**Vekili**

**Av Nafiz Özgür RİFAİOĞLU**

T.c=44767201416

Tlf=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 trajedi 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 ayrılabilmesi; 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*



## VERDA HUKUK

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, sağlıklılaştırmaya, 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 ayrı** 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 BİLİMSEL 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 yoğunlukla 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

