



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantısında gündemin 52. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/446E., 2019/1016 sayılı iptal kararı doğrultusunda, Kepez Belediye sınırları içerisinde, Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinde düzenleme yapılması ile plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/446E., 2019/1016 sayılı iptal kararı doğrultusunda, Kepez Belediye sınırları içerisinde, Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinde düzenleme yapılması ile plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

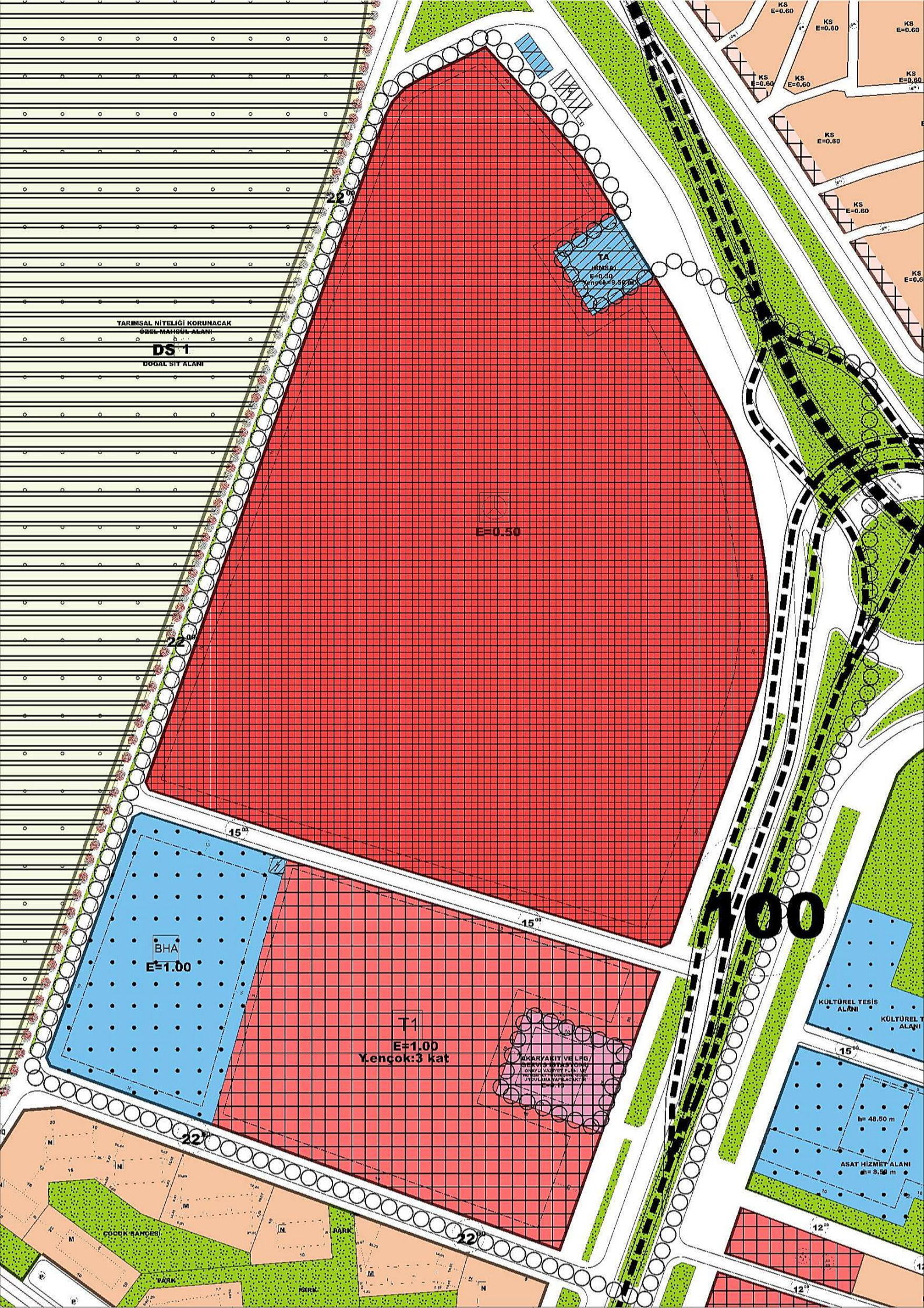
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi



TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK
ÖZEL MAHSUL ALANI
DS-1
DÜĞAL SİY ALANI

E=0.50

TA
E=0.40
Yençok: 3 kat

BHA
E=1.00

T1
E=1.00
Yençok: 3 kat

AKAR YATITVE LHG/
DENEY-GÖZLEM ÖZGÜ
DENEY-VAZİYET PLANI VE
UYGULAMA KAPLAMASI
2014-2015

KÜLTÜREL TESİS ALANI
KÜLTÜREL ALANI

ASAT HİZMET ALANI
 $h=48.50\text{ m}$
 $h=8.50\text{ m}$

100

ÖZDEK BAHÇESİ

PARK

KERK

12%

12%

12%

KEPEZ İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
GÖSTERİM

OOOOOO	PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI
E=1.35 Y.ençokSerbest	KONUT ALANI
T1	TİCARET ALANI
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
ÖZEL EĞİTİM ALANI	ÖZEL EĞİTİM ALANI
TRAFO ALANI	TRAFO ALANI
PARK	PARK ALANI

PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI :

- Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Çel ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokama, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Binalar, Yönelim Binaları, Kelli Otopark, Banka, Finans Kurumları, Kurs, Derhane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır.

- Rekreasyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.
- Emsal=1.00'dür.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.
- Parsellerde Çeşitne Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Dizeni Tablosuna Uygulanır.
- Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılancaktır.

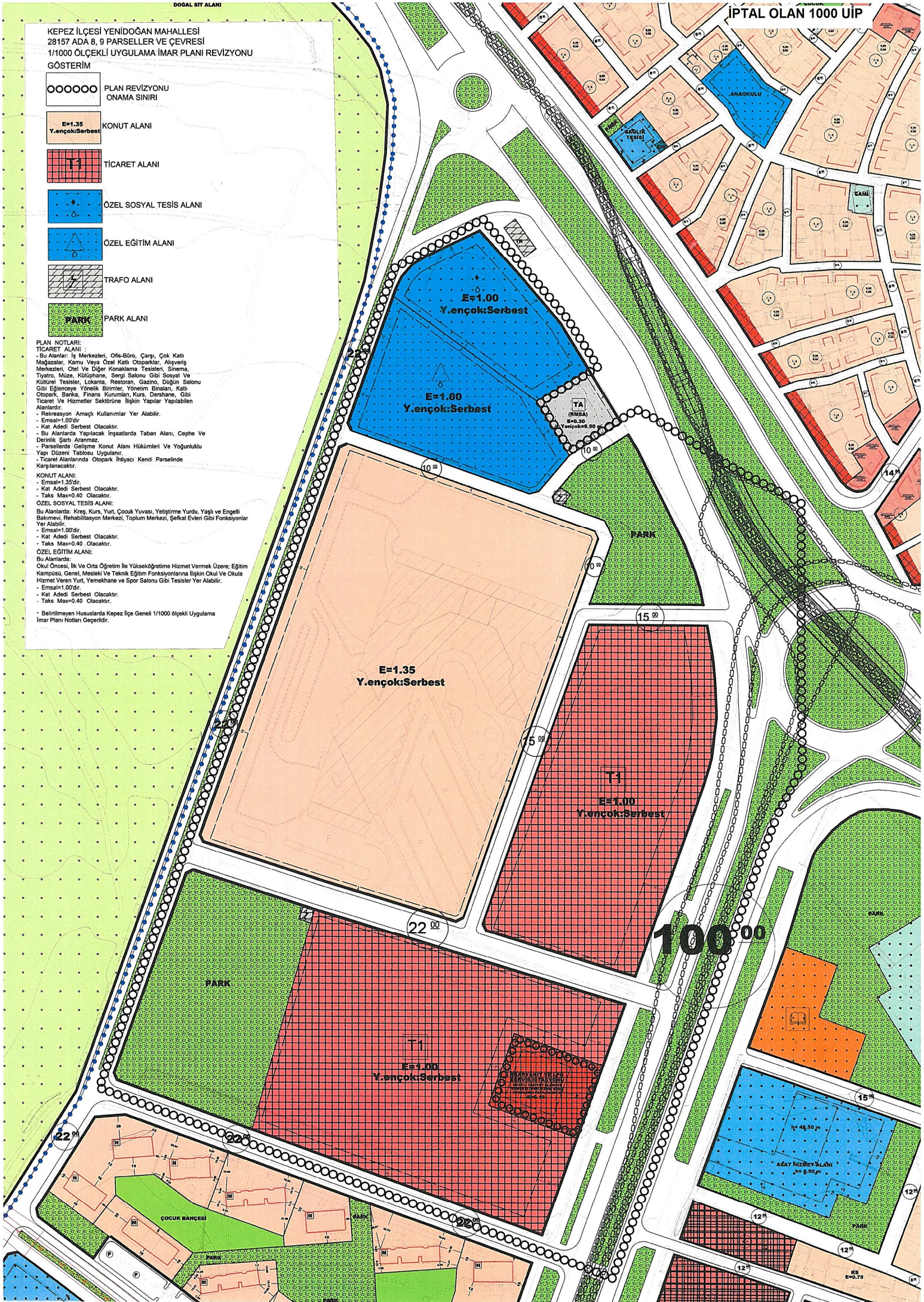
KONUT ALANI:

- Emsal=1.35'dir.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI:
Bu Alanlarda: Kres, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir.
- Emsal=1.00'dür.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL EĞİTİM ALANI:

Bu Alanlarda:
Okul Öncesi, İlk Ve Orta Öğretim İle Yükseköğretim Hizmet Vermek Üzere; Eğitim Kampüsü, Genel, Mesleki Ve Teknik Eğitim Fonksiyonlarına İlişkin Okul Ve Okula Hizmet Veren Yurt, Yemekhane ve Spor Salonu Gibi Tesisler Yer Alabilir.
- Emsal=1.00'dür.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.

- Belirtilmeyen Hususlarda Kepez İlçe Genel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Geçerlidir.



ANTALYA, KEPEZ BELEDİYESİ
28157 ADA 8 VE 9 PARSELLER İLE ÇEVRESİNE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. (Şekil1).

Şekil.1 Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2018 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinin düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Plan Değişikliği Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/446 E., 2019/1016 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Bu doğrultuda 28157 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinde mahkeme kararı uyarınca düzenleme yapılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve üst ölçekli nazım imar planı uygunluğu açısından da 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği eş zamanlı olarak hazırlanmış olup Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2020 tarih ve 7 ve 8 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Bu doğrultuda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/446 E., 2019/1016 sayılı kararı
- Mevcut 1/25000 ölçekli nazım imar planı.
- Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

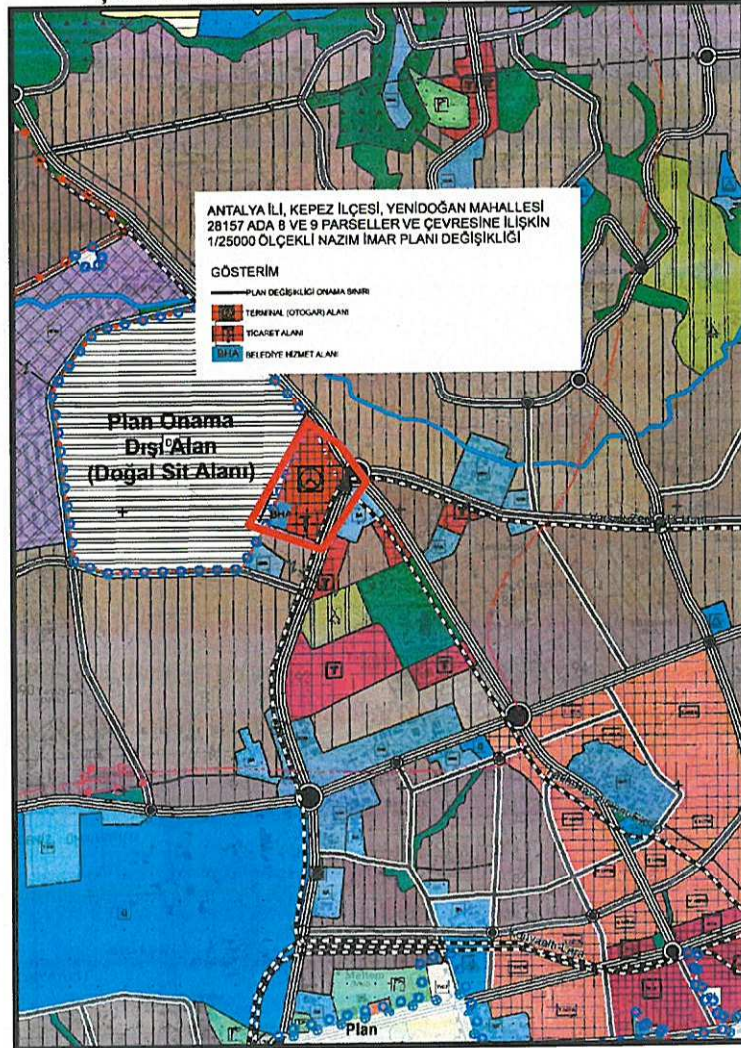
Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı düzenlenerek Terminal Alanı, Ticaret ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Bu kapsamda üst ölçekli planlara uygun olarak, alan Terminal Alanı, Ticaret ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Belediye Hizmet Alanı için Emsal E=1.00, Otopark Alanı için Emsal E=0.50, Ticaret Alanı için Emsal E=1.00 ve Yençok=3 kat olarak belirlenmiştir.

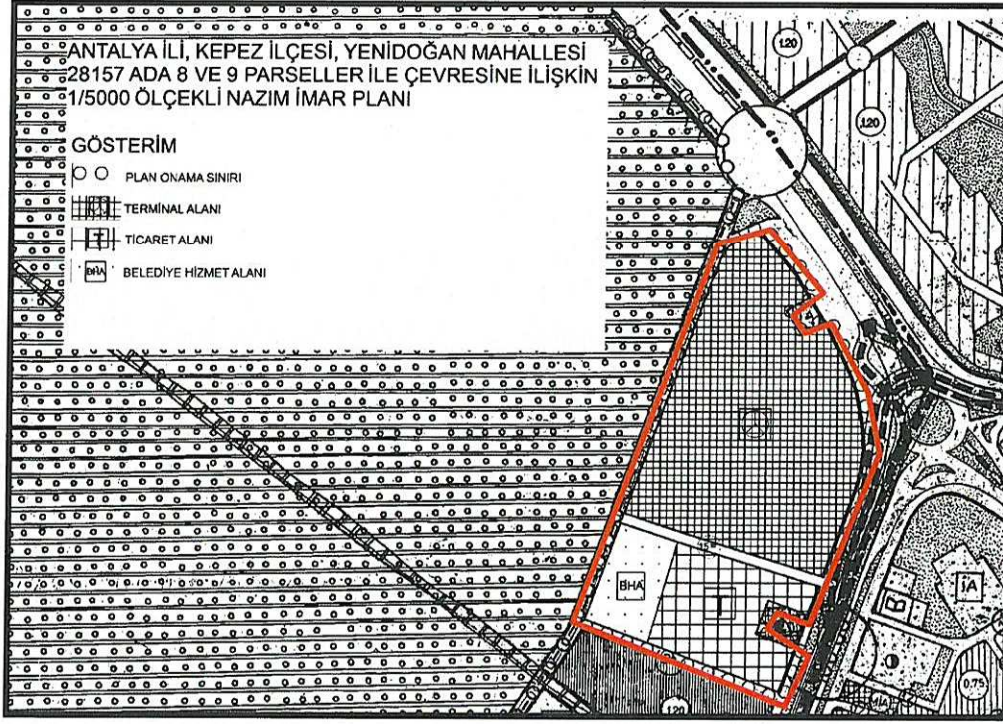
Plan Notu:

- 1- Raylı Sistem durağı ile otopark arasında yer altı yaya alt geçidi yapılabilir. Yapılacak yer altı yaya alt geçidi içerisinde bağımsız bölüme tabi ticari üniteler yer alabilir.
- 2- Planlama alanı içerisinde otopark alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlı alanlarda yapı yüksekliği teknik projesine göre belirlenecektir.

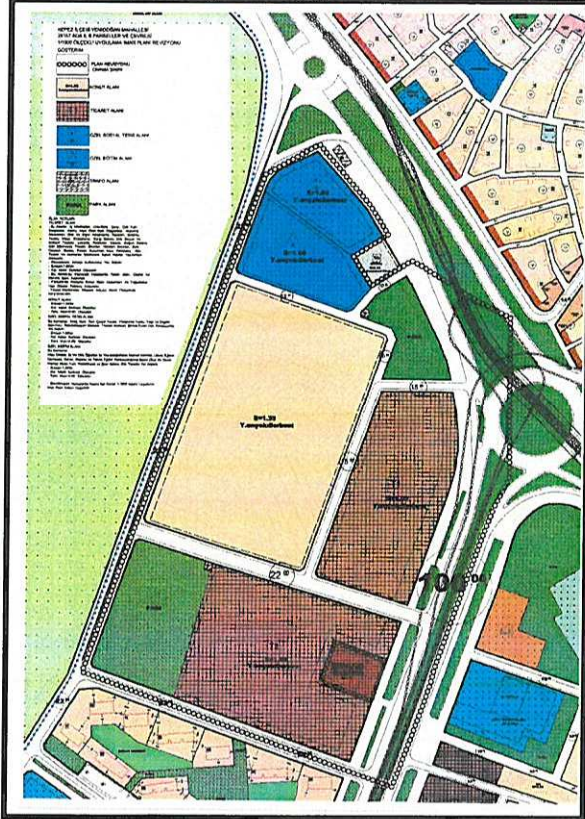
Şekil 2. Mevcut 1/25000 ölç. NİP



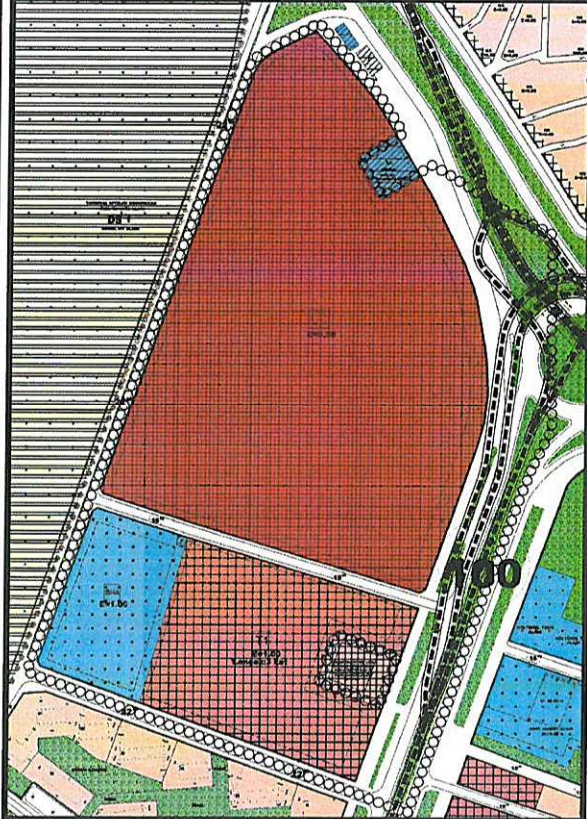
Şekil 3. Mevcut 1/5000 ölç. NİP



Şekil 3. İptal olan 1/1000 UİP



Şekil 4. 1/1000 UİP Önerisi.



1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

07 Kasım 2019

KARAR NO : 2019/1016

DAVACI : 1- TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : AV. ADEVİYE SEVDA MESCİ

DAVACI : 2- TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ

DAVALI : 1- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. BETÜL UÇAR - AV. TULAY KÖKEN

2-KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI - Kepez/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Davacılar tarafından, Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi içerisinde mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait bulunan "Terminal Alanı" olarak kullanılan 28157 ada 8 ve 9 parsel ve çevresinin "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak düzenleyen **Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/01/2018 gün ve 116 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 22/01/2018 gün ve 117 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon kararının**; 14.10.2016 tarihli plan kararına karşı açılan davada yeni plan revizyon kararları alınca dava konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verildiği, işbu revizyon plan kararına karşı açılan dava görülürken de 28157 adanın ifraz edilerek plan değişikliği kararı alındığı, ikinci açılan davanın da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığı kararı ile sonuçlandırıldığı, son olarak huzurdaki dava konusu plan kararının alındığı, plan revizyonu kararında konut alanının emsali E=1.35, kat yüksekliği serbest ve plan notlarında da bu alanlarda yapılacak inşaatlarda taban alanı, cephe ve derinlik şartı aranmayacağı notunun eklendiği, bu haliyle artan nüfus ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalacağı, yeni terminal alanı olarak düşünülen yerin şehrin çok uzak bir noktasında olduğu, eşdeğer teknik alt yapı alanı hazırlanmadığı, yine artan nüfus ihtiyacını karşılayacak sosyal alt yapı alanının da ayrılmadığı, kamusal alan ayrılmadığı, özel alan olarak belirlenen kullanımların ticari amaç güdülerek ayrıldığı, yeni kullanım alanlarının kent içi ulaşımında meydana gelebilecek aksaklıkları göz ardı edilerek ayrıldığı, halihazırdaki planın hangi ihtiyaçlara cevap vermediğinin açıkça ortaya konulmadığı, yetkili idare olmadığı, neticeten teknik ve nesnel gerçeklere dayanmaksızın ve kamu yararı gözetilmeksizin tesis edildiğinden hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığını, esasa ilişkin olarak ise; kent içinde kaşan terminal alanının şehir içi trafik yoğunluğunu arttırması ve şehirler arası trafik yoğunluğunu çevre yollarına yönlendirilmesi için terminal alanının taşınması hususunun gündeme geldiği, Döşemealtı ilçesinde düşünülen terminal alanı dışında Antalya'nın doğu ve batı bölümlerine hizmet etmek üzere Aksu ve Konyaaltı ilçelerine de aktarım istasyonları kurulacağını planlandığı, dava konusu planlama çalışmasının tescilli bulunan alanlar ve çevresini kapsamaması ve imar planına ilişkin yapılacak olan 18.madde uygulaması ile tescil edilecek alan miktarlarında farklılık olması nedeniyle imar planı revizyonu olarak adlandırıldığı, önceki planda olmayan kullanım kararlarının getirildiği, nüfus yoğunluğu hesabının yanlış yapıldığı, yeterli kamusal alan ayrıldığı, sadece ticaret alanlarındaki inşaatlarda taban alanı, cephe ve derinlik şartı aranmayacağı notunun eklendiği, sebebinin ise



T.C.
ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

KARAR NO : 2019/1016

mimaride kolaylıklar sağlanmasının istenilmesi olduğu, davaya konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapıldığını belirterek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Savunma verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek için gereği görüldü:
Davalı idarenin süreye ilişkin itirazı yerinde görülünce için esasma geçildi.

Dava; davacılar tarafından, Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi içerisinde mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait bulunan "Terminal Alanı" olarak kullanılan 28157 ada 8 ve 9 parsel ve çevresinin "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak düzenleyen Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/01/2018 gün ve 116 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ile 22/01/2018 gün ve 117 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı **İmar Kanunu'nun 5. maddesinde**, *nazım imar planı*: varsa bö ge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan; *uygulama imar planı da*; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış, "Mekânsal planlama kademeleri" başlıklı **6.maddesinde**; "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 kade-medeki 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." hükmüne, **8. maddesinde**; planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Anılan maddenin (b) bendinde; imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geleceği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, onaylanmış plan arda yapılacak değişikliklerin de maddede açıklanan usullere tabi olacağı hükmüne yer verilmiştir.

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5.maddesinde**; "(a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta



1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

KARAR NO : 2019/1016

birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar olarak, (ğ) Otopark: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticarî üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlar olarak, (k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyonu, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isim." olarak tanımlanmış, "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı **6.maddesinde**; "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlara kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır." hükmüne, "Standartlar" başlıklı **11.maddesinde**; "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmüne, "İmar planı ilkeleri" başlıklı **21/10.maddesinde**; "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm-Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır." hükmüne, "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı **25/1.maddesinde**; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." hükmüne, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı **26.maddesinde**; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/446
KARAR NO : 2019/1016

erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır. (5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; öncü kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m formülü.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır....

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükmüne yer verilmiştir.

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

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

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi içerisinde mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait bulunan "Terminal Alanı" olarak kullanılan 28157 ada 8 ve 9 parsel ve çevresini "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Yol" olarak düzenleyen ve 23.01.2018 ile 23.02.2018 tarihleri arasında ilan edilen Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2018 gün ve 116 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 22.01.2018 gün ve 117 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Mahkememiz ara kararı ile Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi içerisinde "terminal alanı" olarak kullanılan dava konusu alana eşdeğer "terminal alanı" için ayrı bir imar planı kararı olup olmadığının sorulması ve bu plan kararlarına karşı dava açılıp açılmadığının sorulması üzerine davalı idarelerden Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 04.04.2019



T.C.
ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

KARAR NO : 2019/1016

havale tarihli cevabında; dava konusu Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 28157 ada, 7 ve 8 parsellerin bulunduğu bölgede bulunan "terminal" alanına eşdeğer olarak Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır mahallesi, sınırları içerisinde bulunan (eski 968 ada, 1 parsel) 9425 ada, 1 parselde bulunan 99.690 m² büyüklüğünde "terminal alanı oluşturulduğu, alana ilişkin 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli plan kararına karşı herhangi bir dava açılmadığı beyan edilmiştir.

Uyuşmazlıkta; konunun teknik ve özel bilgi gerektirmesi nedeniyle taşınmazın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İmar Kanunu kapsamında irdelenmesi yapılarak üst ölçekli imar planlarında getirilmiş işlevlendirilme biçimi, konumu, durumu, çevresel kullanımları, teknik altyapısı, halihazırda gördüğü hizmet ve hizmete eşdeğer alan ayrılıp ayrılmadığı gibi hususlar da dikkate alınarak dava konusu planlamanın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olup olmadığı hususlarının saptanması amacıyla Mahkememizce 18.04.2019 tarihinde mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu şehir ve bölge plancısı Prof. Dr. Ziya Gencel, şehir plancısı Prof. Dr. Ali Türk ve şehir plancısı Doç. Dr. Duygu Gökçe tarafından hazırlanan 24.06.2019 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle; " Dava konusu Antalya kent merkezinin kuzeybatı aksında konumlanan terminal alanının; güneyinde yüksek katlı konut yapıları, batısında vakıf çiftliği, kuzeyinde 100 m'lik yol ve düzensiz konut alanları, doğusunda ise ASAT binası ile ticaret ve konut alanları yer aldığı, alanda; akaryakıt ve petrol istasyonu, toplu taşıma araç bekleme alanı, kapalı çocuk eğlence merkezi, ilçeler arası yolcu taşıma peronları ve araç bekleme alanları, yeşil alanlar, şehirlerarası otobüs dinlenme ve servis alanları, yolcu peronları ile terminal binası bulunduğu, kent içerisinde kaldığı düşünülen şehirlerarası otobüs terminal alanının, özellikle kent içine getirdiği trafik yoğunluğunu azaltmak ve çevre yollarına yönlendirmek amacıyla, başka bir alana taşınmasının gündeme geldiğinin belirlendiği, bu kapsamda, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2016 tarih ve 5173 sayılı yazısı ile mülkiyeti yine Büyükşehir Belediyesine ait Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 9425 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar planlarında "Otogar Alanı" olarak planlı olduğunun belirtildiği, bu durumda, taşınmazın gelir getirmesi ve ekonomiye kazandırılması bakımından, Terminal Alanının Yeni Otogar Alanına taşınması ve dava konusu alanın yeniden planlanması talep edildiği, dava konusu taşınmazın planlama sürecinde mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait dava konusu 28157 ada (eski 1 parsel) 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazları etkileyen Antalya 3. Aşama Raylı Sistem Hattının yeniden düzenlenmesi amacıyla Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş ve alınan görüş yazısında "bölgede yapılacak olan Batıgar Durağı'nın imar parselinden tamamen çıkarılması ile ilgili alternatif güzergah" gönderildiği, bu doğrultuda dava konusu 28157 ada 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar ve Park Alanı ile çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanarak dava konusu işlemle onaylandığı, onaylanan plan revizyonu ile yeniden düzenlenen alanda; Konut Alanı, Ticaret Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı oluşturulduğu, 23.01.2018 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkarıldığı, askı süresinde yapılan itirazların davalı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.03.2018 tarihli 328 ve 329 sayılı kararları ile ret edildiği, mevcut planların üst ölçekli çevre düzeni planında alanın "kentsel yerleşik alan" kullanımında kaldığı, alt ölçekli imar planlarında ise "şehirlerarası otobüs terminali" olarak planlandığı belirlendiği, daha sonra, 2017 yılında alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000) imar planlarında yapılan plan değişiklikleriyle, mevcut planlarda otogar alanı olarak planlı olan alanı ticaret+konut ve ticaret alanı olarak düzenlendiği, bunu takiben, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereği; üst ölçekli (1/25.000) nazım planında da değişikliğe gidilerek, alan ticaret+konut alanı (TICK) olarak planlandığı, 2018 yılında ise, alınan görüşler doğrultusunda, alt ölçekli imar planları yeniden düzenlendiği, bu düzenlemede; üst ölçekli nazım imar planında ticaret+konut (TICK) olarak belirlenen karma kullanım fonksiyonları ayrıştırılarak, gelişme konut alanı, ticaret alanı, trafo alanı



T.C.
ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

KARAR NO : 2019/1016

ve park alanı ile birlikte özel eğitim ve sosyal tesis alanlarının planlandığı, mevcut otopark alanlarının getirdiği yoğun trafik yükü kent içi ulaşım dengelerini zamanla değiştirdiği, Antalya kentinin her boyutu ile sürekli genişlediği ve şehirlerarası mekânsal etkileşimin hızla arttığı dikkate alınarak, kentsel yerleşik alan içerisinde ve kent merkezine yakın konumda yer alan mevcut otopark alanlarının, kentin tüm alt bölgelerine hizmet verecek konumda olmak üzere, mümkünse kentin çeperlerine doğru yeniden planlanmalarında bir olumsuzluk bulunmadığı, diğer bir deyişle yeni otopark alanına sadece bir teknik altyapı tesis alanı yer seçimi olarak değil, bir kentsel ulaşım planlaması sorunu ve kentin makro formuna müdahale fırsatı olarak bakılması gerektiği, diğer yandan, imar planlarında, önerilen arazi kullanım kararları ve bunlar arasındaki ilişkiler doğrultusunda bir kentin ulaşım sistemi kurgulanabildiği, bu bakımdan, önceki kullanım kararı olan "şehirlerarası otobüs terminali" kullanımından kaynaklanan trafik yükü ile dava konusu imar planı değişikliğiyle getirilen ticaret+konut kullanımları ile özel mülkiyete konu eğitim ve sosyal tesis alanlarından kaynaklanacak trafik yükünün aynı olmayacağı, ancak günün belirli saatlerinde çevresel kullanımlarla birlikte bölgedeki trafik yükünü arttırabileceği, taşınmazın imar planlarında getirilmiş işlevlendirilme biçimi, konumu, durumu ve çevresel kullanımları birlikte dikkate alındığında; dava konusu plan değişikliğinin plan ana kararlarını ve bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olduğu, mevcut otopark alanının plan değişikliği ile kaldırılmasının ve yerine "gelişme konut alanı, ticaret alanı, park ve yeşil alan, özel eğitim ve sosyal tesis alanları" ayrılmasının; kamu yararına ve kentin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olmadığı, önerilen gelişme konut alanına gelecek artan nüfusun ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan özel eğitim ve sosyal tesis alanlarının öncelikle ticari amaçla kullanılacağı düşünüldüğünde, bu alanların kamusal alan olarak kabul edilemeyeceği ve ayrılması zorunlu sosyal altyapı/donatı alanları niteliğinde olmadığı, mevcut imar planlarında kamu yararı amaçlı kullanılan alanların, zorunluluk olmadıkça yine kamu mülkiyetine konu kentsel, sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ayrılmasının doğru bir planlama yaklaşımı olduğu, dava konusu taşınmaz ölçeğinde gerçekleşen, nazım ve uygulama imar planı değişiklikleriyle getirilen yeni kullanım kararlarının, detaylı araştırma ve analiz çalışmaları sonucu edilen geniş kapsamlı veriler doğrultusunda hazırlanmadığı, ayrıca kent bütününde ulaşım ana planına yönelik herhangi bir etüt veya değerlendirmenin bulunmadığı, bu bakımdan da plan değişikliğinin imar mevzuatına, planlama tekniğine ve kamu yararına uygun olmadığı, plan raporunda; yürürlükteki planların kentin hangi ihtiyaçlarına cevap veremediği, hangi durumlara göre uygulamasının mümkün olmadığı, üst kademe plan kararlarına hangi durumlardan dolayı uygun olmadığı hususlarını açıklayan ayrıntılı ve gerekçeli verilere rastlanılmadığı, dava konusu planların revizyon olarak ifade edildiği, ancak imar planı revizyonuna dair gerekçeleri içermediği, dava konusu çalışma alanının kullanım kararına ilişkin değişiklikleri kapsadığı bu nedenle, her ne kadar plan revizyonu denilse de dava konusu planların plan revizyonu niteliğinde değil, plan değişikliği niteliğinde olduğu, yine Antalya kent bütününde, otopark alanlarını da kapsayacak şekilde, imar planlarında öngörülen yol ve otopark alanları hariç teknik altyapı alanları için belirlenen standardın ne olduğu tespit edilemediği, Antalya kenti bütününe hizmet veren ve kentin zorunlu bir teknik altyapı ihtiyacını karşılayan mevcut otopark alanının kaldırılmasıyla, bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir otopark alanının ayrılıp ayrılmadığının değerlendirilmesine gelince; kaldırılan tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde yeni eşdeğer bir otopark alanının ayrılmadığı, ancak dava konusu plan değişikliği öncesinde de kentin kuzeyinde Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde "yeni terminal alanı" olarak planlı olan alanın eşdeğer alan olarak karşılanmak istendiği belirlendiği, oysa bahse konu yeni terminal alanının, kent bütününe değil Döşemealtı İlçesine hizmet vermek üzere daha öncesinde ilçe imar planlarında belirlenen bir teknik altyapı alanı olduğu anlaşıldığı, bu nedenle, kent merkezine belirli mesafede konumlanan ve yaklaşık 10 ha'lık alan büyüklüğüne sahip yeni



T.C.
ANTALYA

I. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/446

KARAR NO : 2019/1016

terminal alanının, yaklaşık 23 ha'lık alan büyüklüğüne sahip mevcut otopark alanının yerine yeni eşdeğer otopark alanı olarak gösterilemeyeceği, dava konusu imar planı değişikliği ile bölgede artan kalıcı nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal altyapı alanlarının ayrılıp ayrılmadığı açısından değerlendirildiğinde; toplam 230.095 m² büyüklüğe sahip mevcut otopark alanının 76.291 m²'sinin 1.35 emsalli "gelişme konut alanı", 80.453 m²'sinin 1.00 emsalli "ticaret alanı", 15.009 m²'sinin "özel eğitim alanı", 10.656 m²'sinin "özel sosyal tesis alanı" ve 30.033 m²'sinin ise "park alanı" olarak planlandığı, dosyada bulunan plan açıklama raporunda; konut inşaat alanının 76.291 m² x 1.35 = 102.992 m² olduğu, ortalama kişi başı yaşam alanı 35 m² olarak baz alındığında, plan değişikliğine konu alanda yaşayacak kişi sayısı yaklaşık 3000 kişi olacağı, diğer yandan, mevcut dava konusu alanda ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan eğitim ve sosyal tesis alanları bulunmadığı, ancak dava konusu alanda imar planı değişikliği yapılmak suretiyle, yaklaşık 3000 kişi olarak hesaplanan artan nüfusun ihtiyacını karşılamak amacıyla bu kullanımların başına "özel" ibaresi getirildiği, dolayısıyla özel mülkiyete konu olan ve ticari amaçla kullanılacağı anlamına gelen özel eğitim alanı ve özel sosyal tesis alanının kamusal alanlar olarak kabul edilemeyeceği, oysa planlama sürecinde artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal altyapı alanlarının öncelikle ayrılması gerektiği, imar planlarında hem planlama alanı bütününde hem de taşınmaz ölçeğinde yapılacak alan kullanımlarına ait düzenlemelerde, bireylerin faydaları ile kamu yararı açısından bir denge kurulması gerektiği, dava konusu plan değişikliğinin, söz konusu dengeyi sağlayacak nicel özellikler içerdiği, şöyle ki; mevcut kamusal alan kullanımı kararı kaldırılan otopark alanına, başka bir kamusal kullanım kararı getirilerek değerlendirilmesi kamu yararı bakımından doğru bir planlama yaklaşımı olduğu, ancak bu tür kamusal alanların özel mülkiyete konu alanlara dönüştürülmesi, kentin mevcut ve gelecekteki durumunu olumsuz yönde etkileyeceği, bu bakımdan, kentsel yerleşmelerde kamu mülkiyetindeki alanların, özel mülkiyete konu alanlar için kullanılması ve değerlendirilmesinin kamu yararı açısından doğru bir karar olmayacağı, sonuç olarak; Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi'nde mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait 28157 ada 8 ve 9 nolu parselin Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve Yol olarak belirlenmesinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olmadığı " görüş ve kanaati bildirilmiştir.

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

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; mevcut otopark alanının getirdiği yoğun trafik yükünün kent içi ulaşım dengelerini zamanla değiştirdiği, bu nedenle otopark alanının tüm kente hizmet verecek konumda kentin dış çeperlerine doğru kaydırılmasında bir sakınca bulunmadığı, ancak plan değişikliğine konu alanın toplam 230.095 m² büyüklüğe sahip olduğu ve bu alanın 76.291 m²'sinin emsali E=1.35 olan Gelişme Konut Alanı olarak planlandığı, buna göre plan değişikliğine konu alanda yaşayacak kalıcı kişi sayısının yaklaşık 3000 kişi olacağı, artan nüfus ihtiyacını karşılamak amacıyla kamusal alanlar niteliğine sahip sosyal altyapı alanlarının ayrılmadığı, ayrılan özel eğitim alanı ve özel sosyal tesis alanının ise kamusal alan olarak kabul edilemeyeceği ve ayrılması zorunlu sosyal altyapı/donatı alanları niteliğinde olmadığı, bu haliyle plan değişikliğinin kamu yararına, kentin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olmadığı, diğer yandan çevresel kullanımlar ile olan ilişkileri ve dengeleri değiştirecek kararları içeren plan değişikliğinin detaylı araştırma ve analiz çalışmaları sonucu elde edilen geniş kapsamlı veriler doğrultusunda hazırlanmadığı, yine önerilen yeni terminal alanının yaklaşık 10 ha'lık alana sahip olduğu, yeni terminal alanının ise 23 ha'lık alana sahip mevcut alanının olduğu, yani hizmet götüreceği bölge içinde yeni eşdeğer bir otopark



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/446
KARAR NO : 2019/1016

alanının ayrılmadığı anlaşılmış olup, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun bulunmayan dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu işleminin iptali gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, **dava konusu işlemlerin iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 429,40-TL yargılama gideri ile Avukatlık asgari Ücret Tarifesi uyarınca maktu olarak belirlenen 1.362,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacılar verilmesine, **hazineden temin edilen 3.000,00-TL bilirkişi ücreti ile 50,00-TL yol gideri ile alınmayan 314,00-TL keşif harcının davada haksız çıkan davalı idarelerden müteselsilen tahsili yolunda ilgili merciiine müzekkere yazılmasına**, artan posta ücretinin istemi halinde derhal, istem olmaması halinde ise karar kesinleştikten sonra resen yatıran davacı tarafına iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesi**'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 02/10/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
NEVİN PİRCİ TOSUN
195186

Üye
YASEMİN ÇAKIR ÖZMEN
178514

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D. Harcı :	59,10 TL
Vekalet Harcı :	10,40 TL
Posta Gideri :	288,10 TL
TOPLAM :	429,40 TL



