



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2022

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2019 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2019 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada 6 parselde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarih ve E.2016/1489 K.2018/946 sayılı kararı ile İPTAL edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda parselin "Kentsel Spor Alanı" olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır" Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı. |
| KOMİSYON RAPORU: | Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2019 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada 6 parselde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarih ve E.2016/1489 K.2018/946 sayılı kararı ile İPTAL edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda parselin "Kentsel Spor Alanı" olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır" Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, söz konusu parselle ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.04.2022 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylandığından karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARIAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.01.2019 TARİH VE 22 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No. 22

Özü: Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı kullanımlı 12581 Ada 6 parselin TİCT (Ticaret + Turizm Alanı) kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarihli ve 2016/1489 E. 2018/946 K. sayılı kararı ile İmar Mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda önceki kullanımı olan "Kentsel Spor Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Bahçelievler Mahallesi 20J-IIIc nolu imar paftasında yer alan 12581 Ada 6 parseldeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Antalya 2. İdare Mahkemesinin 2016/1489 E., 2018/946 K. sayılı iptal kararı gereğinin yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı konusu Belediyemiz Meclisi'nin 03.12.2018 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.12.2018 tarih 5369 sayılı yazısı ile **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 03.12.2018 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 462 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen, Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı kullanımlı 12581 Ada 6 parselin TİCT (Ticaret + Turizm Alanı) kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarihli ve 2016/1489 E. 2018/946 K. sayılı kararı ile İmar Mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda önceki kullanımı olan "Kentsel Spor Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Planlama ve İmar Komisyonumuzca

..



incelenmiş; uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Mehmet Tosun, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Hüseyin Sarı söz alıp, Sayın Başkanım gündemimizin 17. Maddesinin de CHP grubu olarak Komisyondan geldiği şekliyle oylanmasını öneriyoruz, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, Komisyon kararı bizce de uygundur, dedi.

Başkan, söz konusu Maddenin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler oybirliği ile kabul edilmiştir, dedi.

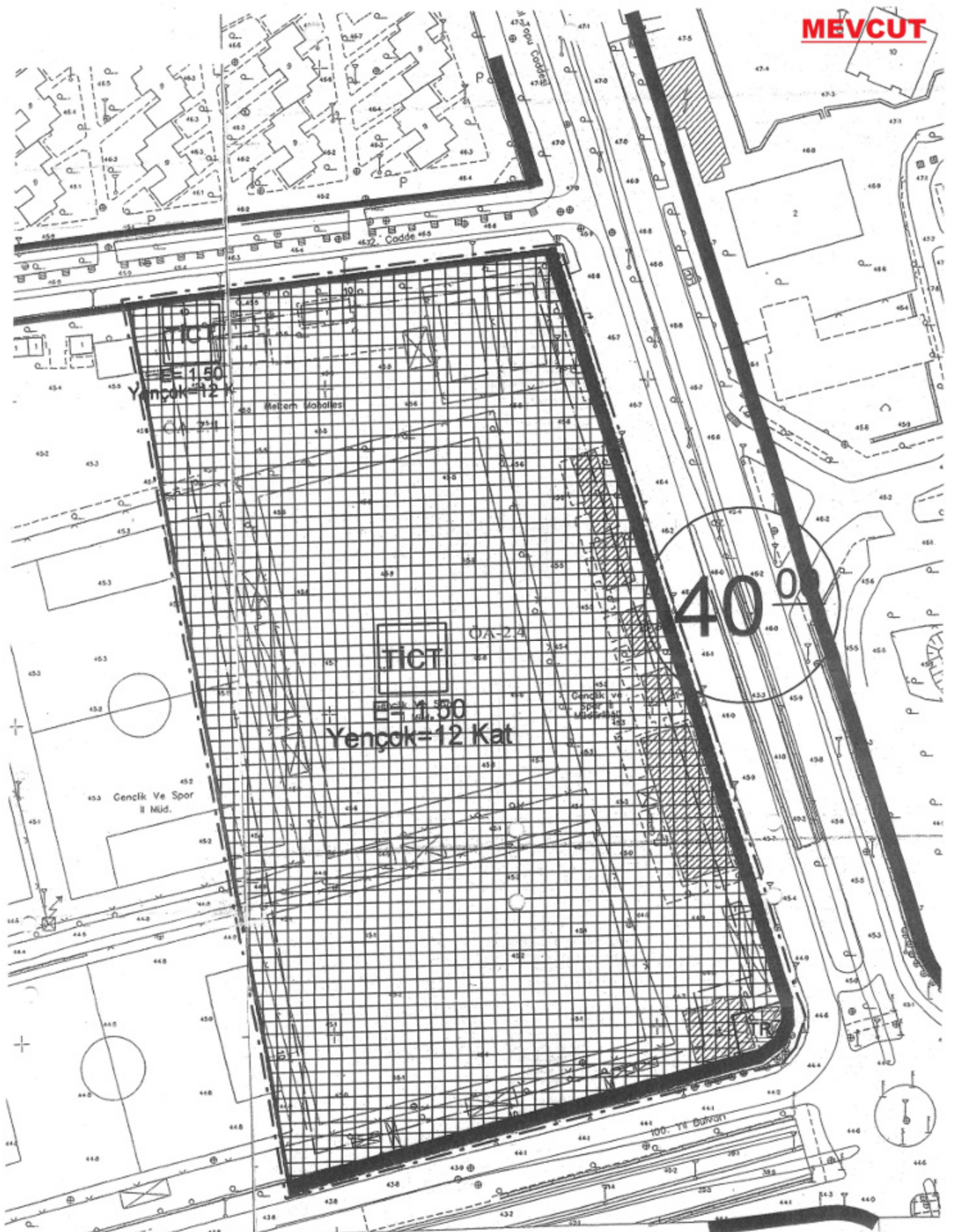
Yapılan oylamada;

Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı kullanımlı 12581 Ada 6 parselin TİCT (Ticaret + Turizm Alanı) kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarihli ve 2016/1489 E. 2018/946 K. sayılı kararı ile İmar Mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçeleriyle iptal edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda önceki kullanımı olan "Kentsel Spor Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır." Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Cem KOTAN
Divan Katibi

Gülşay AKIN
Divan Katibi



4 084 238.87 084 238.87

560 100

560 200

560 300

NİSEL SPOR ALANI

20.50

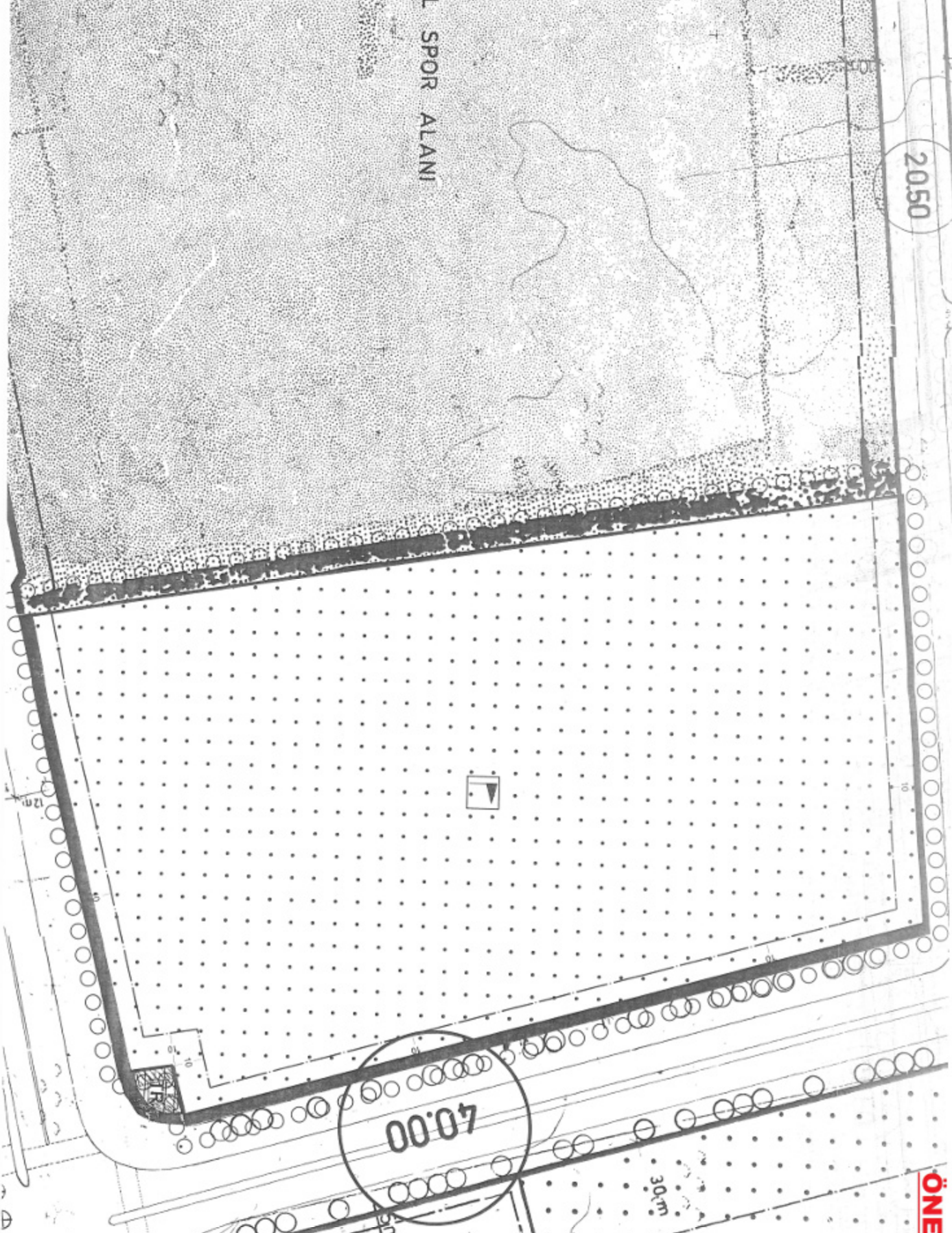


40.00

ÖNERİ

30m

2m (K2)



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
12581 ADA 6 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde, 20J-IIIc nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 12581 Ada 6 parseli kapsamaktadır. (Şekil 1)



Şekil 1. Hava Fotoğrafı.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı kullanımlı 12581 Ada 6 parselin TİCT (Ticaret+Turizm Alanı) karma kullanımına dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin TOKİ tarafından hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 20.07.2016 tarihinde re'sen onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarihli ve 2016/1489 E. 2018/946 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararında; *"...meri imar planlarında dava konusu alanın "kentsel ve bölgesel spor alanı" olarak planlı olduğu, dava konusu imar planı değişiklikleri ile alanın "ticaret-turizm alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, dava konusu imar planı değişiklikleri ile sosyal altyapı alanı kapsamındaki kamusal nitelikli "kentsel ve bölgesel spor alanı"nın ticaret ve turizm kullanımları içeren bir çalışma alanına dönüştürüldüğü, verilen yapılaşma koşulları ile yoğunluğun artırıldığı ve alanın kamusal alan niteliğini yitirdiği, kentsel dokunun doluluk-boşluk dengesinin bozulduğu, kent ve bölge halkının ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılayacak ve sağlıklı*

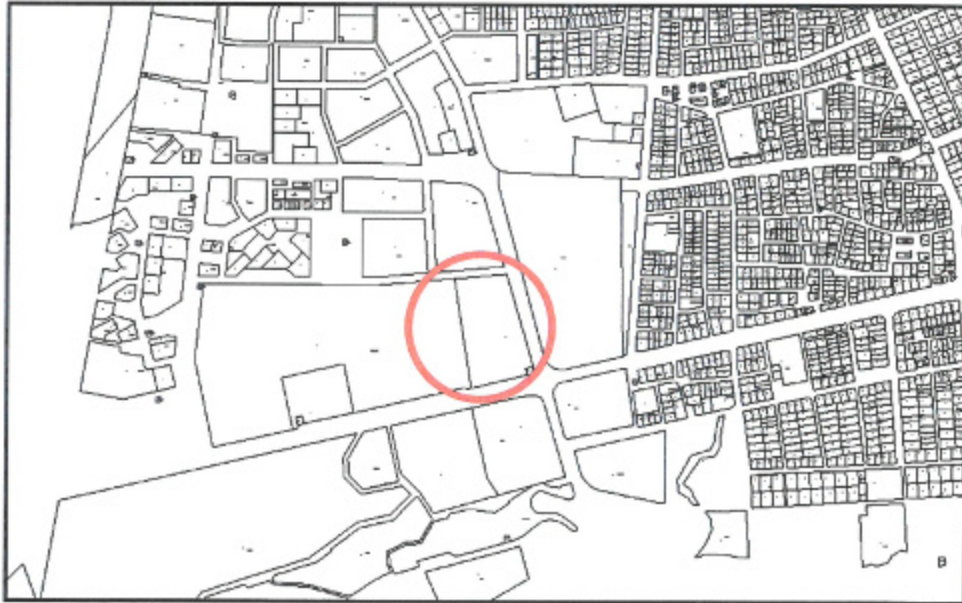
[Handwritten signature]

gelişimini destekleyecek, erişilebilir konumdaki ve tekrar oluşturulması olanaklı görünmeyen bir spor alanının yitirildiği, önerilen kullanımların yoğun olan taşıt trafiğini daha da arttıracığı, buna bağlı olarak yakın çevredeki hastanelere olan acil ulaşımında sıkıntı yaşanabileceği, gürültü kirliliğinin artabileceği, dava konusu imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılmadan kamu yararı gözetilmeden, imar planı değişikliğine ilişkin planlama esasları göz ardı edilerek yapıldığı, kent ulaşım sistemine ilave trafik yükü getireceği trafik yoğunluğunu arttıracığı, “bölgesel ve kentsel spor alanı” kullanımından kaynaklanacak trafik yükü ile imar planı, değişikliğiyle getirilen ticaret-turizm kullanımından kaynaklanacak trafik yükünün aynı olmayacağı, kaldırılan spor alanının hitap ettiği hizmet alanı içinde aynı yüzölçümü ve konum özelliklerine sahip eşdeğer yeni bir alanın ayrılmadığı, tüm kent nüfusunun ihtiyacını karşılayan bir spor alanının kaldırılmasından tüm kentlilerin olumsuz etkileneneceği, uygulama imar planı değişikliğinde önerilen E=1.50 inşaat alanının ne kadarının ticaret fonksiyonu ne kadarının turizm fonksiyonu olarak kullanılacağını aydınlatılmadığı, bunun uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda belirsizliklere yol açtığı anlaşıldığından dava konusu 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” denilmiştir.

İlgili iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda; 12581 ada 6 parselin önceki kullanımı olan “Kentsel Spor Alanı”na dönüştürülmesine ilişkin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak planlanması ve “Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır.” Plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.



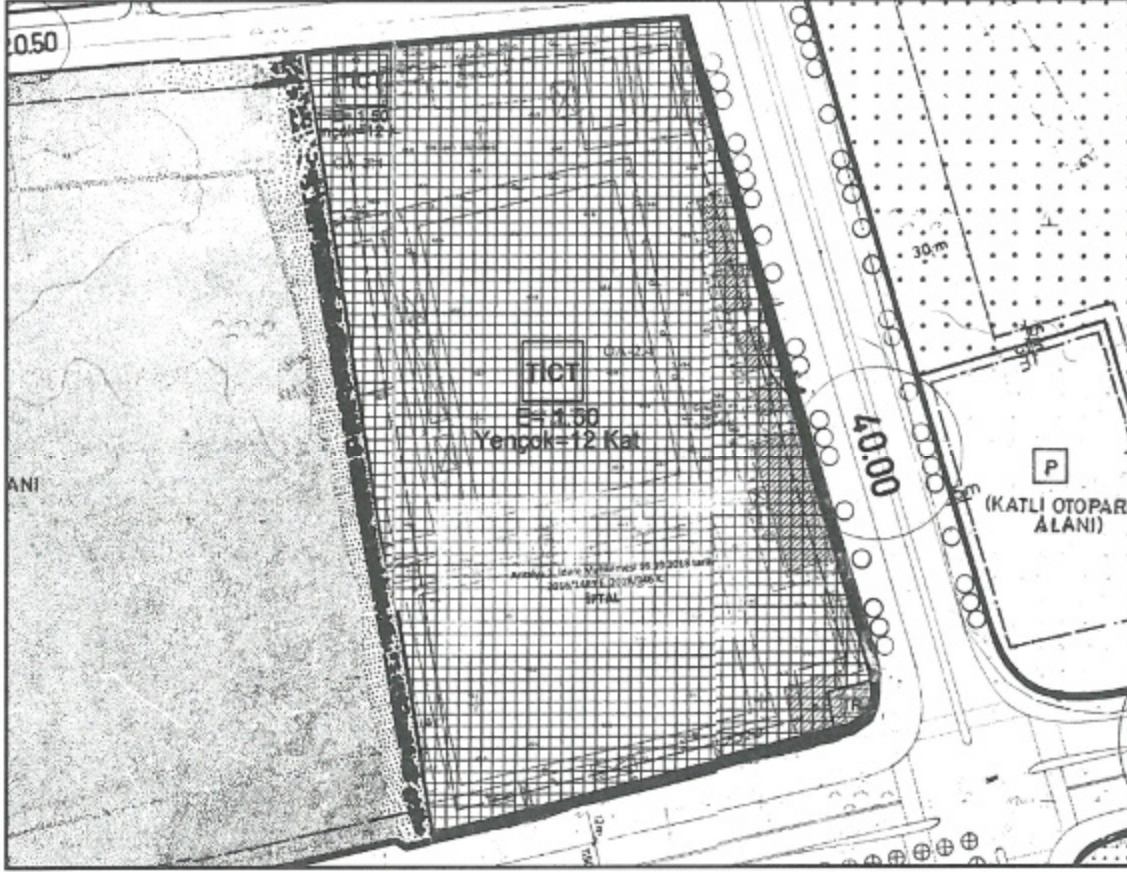
Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

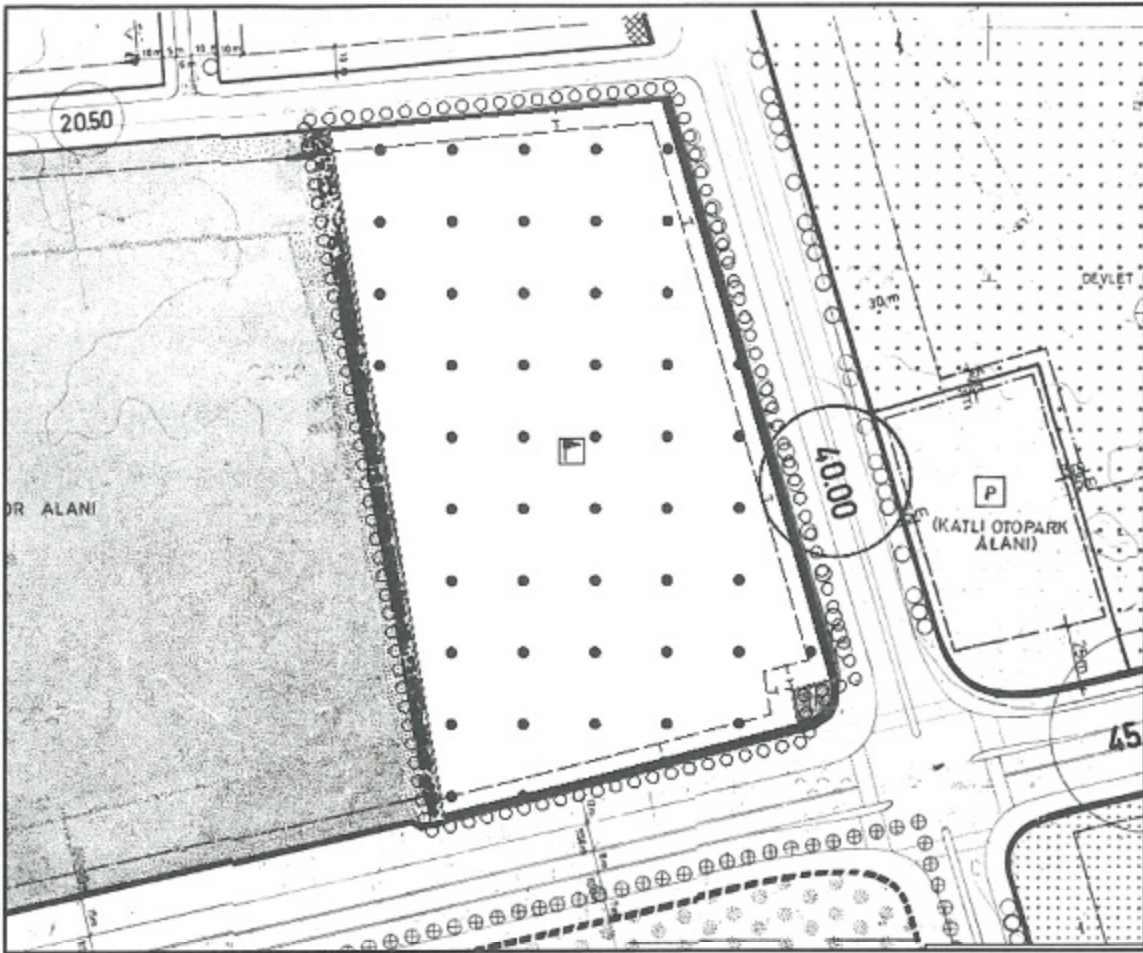
- Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarih ve 2016/1489E., 2018/946K. sayılı İPTAL kararı

12581 ada 6 parsel, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarih ve 2016/1489E., 2018/946K. sayılı İPTAL kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.



Şekil 3. Mevcut Plan (iptale konu plan)





Şekil 4. Öneri Plan

Bahse konu 12581 Ada 6 parsel; "Kentsel Spor Alanı" olarak planlanmış, "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır." plan notu eklenmiştir.

A. Lale DARICI
Muratpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı • Odası Sicil No:3789
Kartal - Beşiktaş - A



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Keş ile geldi
Evrak no: 49817

Belediye Başkanlığı
yapısı

Sayı : 41890033-305.99-E.214019
Konu : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi,
Bahçelievler Mahallesi 12581 ada 6
parsel İmar Planı Değişikliği İptal
Kararı İfası hak.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Hukuk Müşavirliğinin 19.11.2018 tarihli ve
23663589-641.04[641.04.00085;641.04.00085]-E.211671 sayılı yazısı.

İlgi yazı ve ekleri ile; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada6 parselde TOKİ tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Muratpaşa Belediyesi Başkanlığı tarafından, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/1489 esasına kayden Bakanlığımız aleyhine açılan davada; 16/10/2018 tarihli ve E.2016/1489-K.2018/946 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda ilgi yazı eki "dava konusu işlemin iptal edilmesine" ilişkin karar ilişikte gönderilmekte olup, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28.maddesi uyarınca "iptal kararı" gereğine göre işlem yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Ek : Karar örneği (17 sayfa)

Dağıtım:

ANTALYA VALİLİĞİ
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜNE
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
Bilkent Kavşağı No:13 D:B1 Blok, 06800 Bilkent
Çankaya/Ankara)

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜD.

| YAZININ | | Kayıt Tarihi: 23/11/2018 | | | |
|----------|---|--------------------------|-------|-------|------|
| | | Kayıt No: 6290-2067 | | | |
| Sıra No: | Nereye, Kime Gonderildiği Min. Arz Durum | Gereği | Bilgi | Tarih | İmza |
| 1 | Pasajlar | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |

Sn. G. Ş. TEKİN
ABB'ye 25000 iğitmemiş

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

00085
2. GÜDÜK

ESAS NO : 2016/1489
KARAR NO : 2018/946

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

DAVALILAR : 1- TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : Av. Özge Nur Arık-Bilkent Plaza B1 Blok 06800
Bilkent/ANKARA

2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
VEKİLİ : Huk.Müş. Zeynep Güdük (Aynı Adreste) Altındağ/ANKARA

MÜDAHİL : 1- MESA MESKEN SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ (Davalı)
VEKİLİ : AV. LEVENT GÜNDÜZ

Rabat Sk. 14/1 Gaziosmanpaşa Çankaya/ANKARA
MÜDAHİL : 2- EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Davalı)

VEKİLLERİ : AV. SEDA BAYRAKTAR AKGÜL - AV. AYŞE KAYA
Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Genel.Müdürlüğü Barbaros Mah.
Mor Sümbül Sk. No:7/2 B. Ataşehir/İSTANBUL

İSTEMİN ÖZETİ : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada, 06 parsel sayılı 40.000 m2 yüzölçümlü taşınmazı kapsayan ve meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" olarak planlı olan alanının "Ticaret - Turizm Alanı" kullanım alanına dönüştürülmesine yönelik TOKİ Başkanlığınca hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20/07/2016 tarihinde onaylanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 12581 Ada 6 parselin güneyindeki turizm tesis alanında emsalin 0.90, doğusundaki hastane alanında emsalin 0.80 olduğu ve kuzeyindeki konut alanında emsalin 1.20 olduğu görülmekte olup planlama alanında resen yapılan plan değişikliği ile ise emsalin 1.50 olarak belirlendiği, davaya konu plan değişikliği ile önerilen emsalin çevre emsal değerlerinin üzerinde olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine aykırılık teşkil ettiği, plan değişikliklerine konu alanın çevresindeki yürürlükte bulunan imar plan kararları gösterilmediğinden mevcut planlara uyum sağlamadığı, getirilen turizm-ticaret karma kullanımın spor alanı ile ilgili işlevsel bir bağlantısının kurulamadığı, bölgede yer alan diğer turizm ve ticaret alanındaki emsallerin üzerinde olduğu, otopark kapasitesi ve dağıtımın hesaplanmasında sorun oluşturacağı, sosyal altyapı alanlarının azaltıldığı, yoğunluk artırıcı nitelikte olduğu, kötü emsal teşkil ettiği, plan bütünlüğünün bozulduğu, kamu yararı taşımadığı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uymadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ :20.07.2016 tarihli ve 11830 sayılı yazı ile anılan planların dağıtımının yapıldığı, söz konusu planların 29.07.2016-29.08.2016 tarihleri arasında 30 gün süre ile Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından askıya çıkarıldığı, söz konusu plan değişikliklerine askı süresi içinde yapılan itirazların 06.09.2016 tarih ve 18096 sayılı yazı ile Bakanlıklarına iletildiği, davacı belediye tarafın dava dilekçesinde ileri sürdüğü iddiaların maddî ve hukukî bakımdan geçerliliğinin bulunmadığı ve söz konusu iddiaların, dava konusu işlemin iptalini gerektirir herhangi bir husus ihtiva etmediği, dava konusu işlemde, kanunlara ve ilgili diğer mevzuata, şehircilik ve plânlama ilkeleri ile hizmetin gereklerine ve kamu yararına aykırı bir cihet bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ :Dava konusu parselin TOKİ tarafından 26/01/2017 tarihinde yapılan "Açık Artırma Müzayedesine konu edilmiş olup, 240.000.000-TL muhammen bedel ile satışa sunulduğu, ilgili protokol kapsamında ihaleleri yapılarak tamamlanan her iki işin de ilgili kurumlara TOKİ tarafından teslim edildiği, davaya konu imar planı değişikliklerinin TOKİ'nin imar planı yapmaya yetkili birimince hazırlanmış olup TOKİ'nin plan yetkisi bulunduğu alanların imar planlarında müelliflik aranmadığı, planlama alanının önceki kullanım kararının "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" olup birden çok branşta kitlesel olarak spor müsabakalarının düzenlenmesi ve kitlesel olarak izlenmesi için ayrılan bir alan olduğu, bu kullanımın üst ölçek planlarda belirlendiği ve kullanımın aynı zamanda belirli saatlerde trafik yükünü artırıcı niteliğinin göz önünde bulundurulmuş olması gerektiği, getirilen plan kararı ile alanın eski plandaki hali arasında trafik yükü açısından herhangi bir fark olduğunun düşünülmediği, ayrıca davaya konu taşınmazda proje üretilmesi durumunda ve gerekmesi halinde ilgili çevre mevzuatına uyulacağı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL MESA MESKEN SANAYİ

ANONİM ŞİRKETİ SAVUNMASININ ÖZETİ :Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan Antalya Muratpaşa Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi kapsamında ihalenin uhdelelerinde kaldığı ve 2017 yılında sözleşme imzalandığından İmar Planları ile ilgili açılan iş bu davaya ilişkin olarak verilecek karardan doğrudan etkilenenleri, gerekli otopark alanlarının Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda ada/parsel içerisinde çözümleneceği, planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan , fen , sağlık , güvenli yapılaşma , estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE standartlarına uyulacağı, dava konusu alanda ticaret-turizm alanı oluşturulmak suretiyle Antalya Kentsel Dönüşümü için dinamo etkisi gösterebilecek bir odak alan yaratılmasının hedeflendiği, gerçekleştirilecek olan projenin sağlık turizminin gelişmesine katkı sağlayacağı ve Antalya Eğitim ve Araştırma Hastahanesini geliştireceği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SAVUNMASININ ÖZETİ: Emlak Konut GYO.A.Ş ile Toplu

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

Konut İdaresi arasında 30.05.2017 tarihinde imzalanan protokol ile mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait dava konusu taşınmazın Emlak Konut GYO.A.Ş tarafından TOKİ'den satın alındığı, söz konusu arazi üzerinde proje geliştirmek üzere şirket tarafından 25.07.2017 tarihinde ihale gerçekleştirildiği,2007-2008 yılı uydu görüntülerinden görüleceği üzere kapasitesi arttırılan spor kompleksleri ile ilgili olarak bilirkişi heyetince herhangi bir değerlendirilmeye gidilmediği, trafik mühendisliği hesabı gerektiren teknik analiz yapılmadığı, Antalyaspor kavşak düzenlemesinin bölgenin trafik yükünü ne derece rahatlatacağına ilişkin herhangi bir değerlendirme bulunmadığı ,bilirkişi heyetince dava konusu imar planı değişiklikleri bölgedeki diğer emsallerle karşılaştırılırken kıyas alınan alanların yapılaşma koşullarının yeterince incelenmediği, dava konusu imar planı değişikliklerinin bölgeye ek bir trafik yükü getirmediği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Dava;Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada, 06 parsel sayılı 40.000 m2 yüzölçümlü taşınmazı kapsayan ve meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, meri 1/5.000 ölçekli nazım imar Planı ve meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" olarak planlı olan alanının "Ticaret - Turizm Alanı" kullanım alanına dönüştürülmesine yönelik TOKİ Başkanlığınca hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20/07/2016 tarihinde onaylanan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanmış, uygulama imar planı ise, tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır. 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış,8. maddesinde planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiş, 9. maddesinde ise Bakanlığın gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar İmar Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde; İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu geçicecek 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 erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmek 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.

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.

İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

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

Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda, önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollaftaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489
KARAR NO : 2018/946

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

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

İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.
c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulardan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

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." düzenlemesine yer verilmiştir.

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

Dava dosyasının incelenmesinden, Antalya İli Muratpaşa İlçesi Bahçelievler Mahallesi 12581 Ada 06 parselin, "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı"ndan, "Turizm- Ticaret" alanına dönüştürülmesine ilişkin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3194 sayılı İmar Kanunu 9. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.07.2016 tarihinde onanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 29.07.2016- 29.08.2016 tarihleri arasında 30 gün süre ile Antalya Çevre ve



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından askıya çıkarılması ve 26.08.2016 tarihinde davacı belediye tarafından itiraz edilmesi akabinde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce plan açıklama raporlarında sehven yapılan hataların düzeltilerek diğer itirazların red edilmesi nedeniyle bahsi geçen planların iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Plan değişikliklerine konu Antalya İli Muratpaşa İlçesi Bahçelievler Mahallesi 12581 Ada 06 parselde bulunan 40.000 m2 taşınmazın Toplu Konut İdaresine devri karşılığında nicelik ve nitelikleri Spor Genel Müdürlüğü'nce belirlenecek uluslararası standartlara haiz asgari 25.000-33.000 seyirci kapasiteli stadyum ile 10.000 seyirci kapasiteli spor salonu ve diğer spor tesislerinin TOKİ tarafından Genel Müdürlük nam ve hesabına gerçekleştirilmesine konu TOKİ Başkanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığı (Spor Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) ve Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 07.03.2012 tarihli protokol imzalandığı, söz konusu taşınmazın 04/04/2013 tarihinde kamu kurumları arasındaki bedelsiz devir kapsamında TOKİ'ye devrinin gerçekleştirildiği akabinde ise Emlak Konut GYO.A.Ş ile Toplu Konut İdaresi arasında 30.05.2017 tarihinde imzalanan protokol ile dava konusu taşınmazın Emlak Konut GYO.A.Ş tarafından TOKİ'den satın alındığı anlaşılmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta; dava konusu Antalya İli Muratpaşa İlçesi Bahçelievler Mahallesi 12581 Ada 06 parselde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.07.2016 tarihinde onanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirdiğinin, bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğunun, varsa daha üst ölçekli plana uygun olup olmadığının, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup bulunmadığının, daha önce "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" olarak düzenlenmişken, plan değişikliği ile "Ticaret ve Turizm Alanı" olarak düzenlenmesinin, bölgede bulunan Hastane, Defterdarlık, Stadyum, Adliye vb. diğer yapılar dikkate alındığında, dava konusu değişikliğin kentsel ulaşım etkilerinin, eşdeğer yeni bir alan ayrılıp ayrılmadığının, ayrılması ise etkisinin, ana plan kararlarının sürekliliğinin bütünlüğünü bozup bozmadığının, bölgede yer alan diğer Turizm ve Ticaret alanlarındaki emsallere uygun olup olmadığının, karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonlarının ayrıştırılıp ayrıştırılmadığının, ayrıştırılmadı ise etkisinin incelenerek imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun bir biçimde yapılabildiği hususlarının incelenmesi amacıyla 04.04.2018 tarihinde icra edilen keşif ve bilirkişi incelemesine müteakiben Prof. Dr. Ziya Gencil (Şehir Plancısı), Prof. Dr. Ali Türk (Şehir Plancısı) ve Doç. Dr. Duygu Gökce (Şehir Plancısı) tarafından düzenlenen ve 25.05.2018 tarihinde Mahkememiz kayıtlarına giren bilirkişi raporunda özetle "dava konusu imar planı değişikliklerinin önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirdiğine yönelik olarak; meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu alanın "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" olarak planlı olduğu; dava konusu imar planı değişiklikleri ile alanın "Ticaret - Turizm Alanı" kullanımına dönüştürüldüğünün görüldüğü, dava konusu imar planı değişikliklerinin davacının taşınmazı ve bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğuna ilişkin olarak; dava konusu imar planı değişiklikleri ile sosyal altyapı alanı kapsamındaki, "kentsel ve bölgesel spor alanı", ticaret ve turizm kullanımları içeren bir çalışma alanına dönüştürüldüğü, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin mekansal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde çalışma alanları ve sosyal altyapı alanları



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

tanımlandığı, çalışma alanlarının, Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardan olduğu, sosyal altyapı alanlarının, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimlerden olduğu, dava konusu plan değişikliklerinden önceki planlarda alan, kentsel ve bölgesel spor alanı olarak bölge ve kent halkının yararlandığı ve amatörce spor yapabildiği bir kamusal alanken, tamamen farklı bir kullanıma (ticaret ve turizm) dönüştürüldüğü, verilen yapılaşma koşulları ile yoğunluğu artırılmış ve kamusal alan niteliğini yitirdiği, söz konusu plan değişikliği ile kentsel dokunun doluluk-boşluk dengesi, boşluk alan niteliğindeki "kentsel ve bölgesel spor alanı" kullanımının kaldırılmasıyla bozulduğu, kent boşluklarının varlığını; diğer kentsel kullanımlar arasında tampon bölge oluşturması, yaşam kalitesini artırması, mikro klimayı düzenlemesi, kentsel ısı adası etkisini (yüksek yapı yoğunluğuna sahip kentsel dokuda sıcaklığın daha yüksek olması) azaltması, olası bir afet durumunda toplanma, geçici barınma, acil tahliye-yardım gibi gereksinimleri karşılaması vb. nedeniyle önemli olduğu, kent boşluğunun dava konusu imar planı değişiklikleri ile azaltılması, bahsi geçen işlevlerin de yitirilmesi anlamına geldiği, plan değişiklikleri ile kent ve bölge halkının çeşitli branşlarda spor yapmasını sağlayarak ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılayacak ve sağlıklı gelişimini destekleyecek, erişilebilir konumdaki ve yüksek arazi değerlerinden ötürü kent içinde bu büyüklükte tekrar oluşturulması olanaklı görünmeyen bir spor alanının yitirildiği, ayrıca, alanın bitişik parselinde yapılmış olan stadyum ve kapalı spor salonu, aynı nitelikte bir spor alanı olmadığı, dava konusu imar planı değişikliklerinin varsa daha üst ölçekli plana uygun olup olmadığına ilişkin yapılan değerlendirmede; plan kademelenmesi açısından dava konusu imar planı değişiklikleri için daha üst ölçekli plan, 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı olduğu, söz konusu çevre düzeni planında dava konusu alan, "Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde yer aldığı, oysa dava konusu imar planı değişiklikleriyle getirilen "ticaret-turizm" kullanımı, üst ölçekli çevre düzeni planında "kentsel çalışma alanı" kapsamında dahil edilebilecek bir kullanım kararı olabileceği, bu haliyle dava konusu imar planı değişiklikleri daha üst ölçekli ilgili çevre düzeni planına uygun olmadığı, ancak, çevre düzeni planının plan hükümlerinin 5.36. Maddesinde; Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda, TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalar ve İbank Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalar bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri çerçevesinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ilgili İdaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu taleplerin kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda ise, imar planı bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir." düzenlemesine yer verildiği, bu hüküm doğrultusunda, TOKİ'ye tahsis edilmiş dava konusu alanda yapılmış imar planı değişikliklerinin, "Çevre Düzeni Planında değişikliğe gerek kalmaksızın" ilgili kurum görüşleri alınarak ilgili idaresince



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489
KARAR NO : 2018/946

değerlendirilebileceği anlaşıldığı, dolayısıyla dava konusu imar planı değişikliklerinin üst ölçekli çevre düzeni planına uygunluğunu değerlendirmekten çok, ilgili kurum görüşlerinin alınıp alınmadığının irdelenmesi gerektiği, TOKİ Başkanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığı (Spor Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) ve Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) arasında 06.11.2012 tarihinde imzalanan "Spor Kompleksleri Yapım Protokolü", dolaylı olarak Gençlik ve Spor Bakanlığı'nın (Spor Genel Müdürlüğü) dava konusu alandaki imar planı değişikliğine ilişkin uygun görüşünü yansıttığı, bu kapsamda, dava konusu imar planı değişikliklerinin; üst ölçekli (1/100.000 ölçekli) Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının 5.36. nolu plan hükmüne uygun olduğu, **dava konusu imar planı değişiklikleri için bir zorunluluk bulunup bulunmadığına ilişkin yapılan değerlendirmede;** davaya konu imar planı değişiklikleriyle kaldırılan spor alanının zaten işlevini yitirmiş ve daha önce mülkiyet hakkına sahip olan kurum (Spor Genel Müdürlüğü) tarafından da kullanılması düşünülmeyen bir alan olmasının, ayrıca, Spor Bakanlığı Spor Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ile TOKİ arasında imzalanan "07/03/2012 tarihli Spor Kompleksleri Yapım Protokolü" kapsamında dava konusu alanın bitişiğinde yapılan Spor Kompleksi için kaynak oluşturmak amacıyla plan değişikliğinin yapılmasının ve bunun kamu yararına uygun olduğunun davalı idarenin gerekçe olarak sunulduğu, dava konusu imar planı değişiklikleri ile sosyal ve teknik altyapı alanı kaldırıldığı spor alanından ticaret-turizm kullanımlı bir yapılaşmaya dönüşüm ile alanda kat adedi veya bina yüksekliğinin artırıldığı; dolayısıyla yoğunluk artırılarak kentsel ulaşım sistemini etkileyen bir değişiklik yapıldığı, söz konusu imar planı değişikliklerinin ne nitelikte, hangi amaçla, ne tür gerekçelerle ya da zorunlu bir halde yapıldığının planlama esaslarına uygun olarak yapılıp yapılmadığı konularının irdelenmesi gerektiği, dava konusu imar planı değişikliklerinin, dava konusu alanın bitişiğinde yapılan Spor Kompleksi için kaynak oluşturmak gerekçesine dayandırılmasının, teknik ve nesnel bir gerekçe olmadığı, ayrıca, kamusal kullanımdaki bir alanın kaldırılmasında herhangi bir kamu yararının bulunmadığının düşünüldüğü, diğer yandan, adı geçen yönetmelik maddelerine göre, zorunlu bir hal olması durumunda sosyal altyapı alanlarının kaldırılabilmesinin ancak kaldırılan spor alanının hitap ettiği hizmet alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın yani aynı yüzölçümü ve konum özelliklerine sahip bir alanın ayrılması yoluyla yapılabileceği, ancak dava dosyasındaki bilgi ve belgelerde, ilgili plan açıklama raporlarında eşdeğer bir alanın ayrıldığına dair bir bilgi yer olmadığı, dava konusu imar planı değişiklikleriyle "kentsel ve bölgesel spor alanı"nın kaldırılarak yerine ticaret-turizm fonksiyonunun getirilmesinin, aynı zamanda, kentsel dokudaki doluluk-boşluk dengesini bozan ve yoğunluğu arttıran bir karar niteliğinde olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.4. maddesinde "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 yönlendiği özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır" düzenlemesine yer verildiği, uygulama İmar planı değişikliği ile önerilen E.1.50 emsale göre oluşacak yapılaşmanın alanın yakın çevresinin silüetine etkisine ilişkin dava dosyasında herhangi bir inceleme ve değerlendirme bilgisi bulunmadığı, aynı yönetmeliğin 26.7. maddesinde "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"



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

düzenlemesine yer verildiği, yoğunluk artıran, dolayısıyla kentsel ulaşım sistemini etkileyen dava konusu imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesine ilişkin dava dosyasında herhangi bir rapor veya analiz yer almadığı, dava konusu imar planı değişikliklerinin; sosyal altyapı dengesini değiştirecek, dolayısıyla plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılmadan ve kamu yararı gözetilmeden, imar planı değişikliğine ilişkin planlama esasları göz ardı edilerek yapıldığı, daha önce "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" olarak düzenlenmişken, plan değişikliği ile "Ticaret ve Turizm Alanı" olarak düzenlenmesinin, bölgede bulunan Hastane, Defterdarlık, Stadyum, Adliye vb. diğer yapılar dikkate alındığında, dava konusu imar planı değişikliklerinin kentsel ulaşım etkilerinin ne olacağına ilişkin yapılan değerlendirmede; dava konusu alanın kentin doğu-batı bağlantısını sağlayan 45 metrelik 100. Yıl Bulvarı ile kuzey-güney doğrultusundaki 30 metrelik Tarık Akıltopu Caddesiyle kesişen bir noktada yer aldığı, dava konusu alanın çevresinde yoğun taşıt trafiğine ve otopark ihtiyacına neden olan kullanımların varlığına (doğusunda hastane, kuzeyinde genelde 15 katlı konutlar, batısında 30.000 kişilik stadyum ve 10.000 kişilik kapalı spor alanı, yakın çevresinde adliye vs.) ek olarak, dava konusu plan değişikliği ile önerilen yüksek yoğunluklu ticaret ve turizm kararının, bir çekim merkezi oluşturarak kent ulaşım sistemine ilave trafik yükü getireceği / trafik yoğunluğunu ve otopark ihtiyacını arttıracığı değerlendirildiği, imar planlarında, önerilen arazi kullanım kararları ve bunlar arasındaki ilişkiler doğrultusunda ulaşım sistemi planlandığı, dolayısıyla önceki kullanım kararı olan "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" kullanımından kaynaklanacak trafik yükü ile imar planı değişikliğiyle getirilen ticaret-turizm kullanımından kaynaklanacak trafik yükünün aynı olmayacağı, diğer bir ifadeyle, "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı"nın birden çok branşta kitlesel olarak spor müsabakalarının düzenlenip izlenmesi için ayrılan bir alan olsa da ancak belirli saatlerde trafik yükünü arttırabileceği, buna karşılık ticaret-turizm kullanımına bağlı oluşacak trafik yükünün sürekli ve daha fazla olacağı, buna karşılık dava dosyasındaki bilgilere göre, plan notlarına eklenen 9. maddedeki "gerekli otopark alanlarının, Otopark Yönetmeliği Hükümleri ve standartları doğrultusunda ada/parsel içerisinde çözümleneceği" hükmü uyarınca, plan değişiklikleri ile oluşacak ek otopark ihtiyacının ada/parsel içerisinde çözümleneceği ve bu nedenle kentsel ulaşımında plan değişikliğinden kaynaklı bir otopark sorununun oluşmayacağı değerlendirildiği, yoğunluk artıran, dolayısıyla kentsel ulaşım sistemini etkileyen dava konusu imar planı değişiklikleri için kentsel teknik altyapı (özellikle kentsel ulaşım) etki değerlendirmesine, ilave trafik yükü nedeniyle olabilecek problemlerin çözümüne ilişkin, ayrıca ulaşım master planıyla ilişkili herhangi bir etüt veya değerlendirmenin dava dosyasında yer almadığı, eşdeğer yeni bir alan ayrılıp ayrılmadığı, ayrılmadı ise etkisinin ne olacağına ilişkin yapılan değerlendirmede; dava dosyasında sunulan bilgi ve belgelerden; dava konusu imar planı değişiklikleriyle kaldırılan spor alanının hitap ettiği hizmet alanı içinde aynı yüzölçümü ve konum özelliklerine sahip eşdeğer yeni bir alanın ayrılmadığının anlaşıldığı, imar planları yapılırken, nüfus projeksiyon yöntemleriyle hesaplanan plan hedef yılı nüfusuna göre, o nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları; ilgili imar yönetmeliklerinde belirlenen standartlara uygun bir büyüklükte / yüzölçümünde ve donatının hitap ettiği hizmet alanına uygun bir konumda önerileceği, bu donatıların imar planı değişiklikleriyle kaldırılması veya küçültülmesi; nüfusun ihtiyacı olan donatı alanının dolayısıyla kamusal kullanımdaki bir alanın azaltılması veya yok olması ve plan ve kent bütününde de sosyal altyapı dengesinin bozulması anlamına geleceği, bu nedenle nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının karşılanabilmesi ve plan bütünlüğünün sağlanabilmesi için kaldırılan veya küçültülen sosyal



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

donatı alanları yerine eşdeğer büyüklükte ve konumda bir alanın ayrılmasının genel bir planlama esası olduğu, dava konusu imar planı değişiklikleriyle kentsel ve bölgesel ölçüğe hitap eden bir spor alanının kaldırılmasına karşılık eşdeğer bir alanın ayrılmamasının, sadece o bölgenin değil tüm kent nüfusunun ihtiyacını karşılayan bir alanın kaldırılması anlamına geleceği ve bundan da tüm kentlilerin olumsuz etkileneceği, **dava konusu imar planı değişikliklerinin ana plan kararlarının sürekliliğinin bütünlüğünü bozup bozmadığına ilişkin yapılan değerlendirmede;** bir imar planının sürekliliği ve bütünlüğünün korunmasının; imar planının amaç, hedef, ilke, strateji ve politikalarının, genel arazi kullanım kararları ve kullanımlar arası ilişkilerin, yoğunluk kararlarının, sosyal ve teknik altyapı standartlarının ve dengesinin korunması vb. olarak değerlendirilebileceği, imar planlarında önerilecek "Kentsel ve bölgesel spor alanı" kullanımı için, kent ölçeğine hitap edecek bir büyüklükte olması ve tüm kentlinin erişebileceği bir konumda yer seçmesi ilkeleri çerçevesinde karar verileceği, bu bakımdan "Kentsel ve bölgesel spor alanı" kullanımının yeri ve büyüklüğü, ana plan kararları bütününde değerlendirildiği, dolayısıyla bu kullanımın imar planı değişikliği ile kaldırılmasının ve yerine eşdeğer bir alan ayrılmamasının; plan ilkelerine, genel arazi kullanım kararlarına uygun olmadığı, sosyal altyapı dengesini, plan ana kararlarının sürekliliğini ve bütünlüğünü bozduğunun düşünüldüğü, ayrıca, parsel ölçeğinde gerçekleşen dava konusu imar planı değişiklikleriyle getirilen kullanım kararının, kent ve bölge bütününde diğer kentsel arazi kullanım kararları ile olan ilişkileri ve dengeleri değiştirecek bir karar olduğu, **dava konusu imar planı değişikliklerinin bölgede yer alan diğer Turizm ve Ticaret alanlarındaki emsallere uygun olup olmadığına ilişkin yapılan değerlendirmede;** dava konusu parselin doğusunda hastane alanı, kuzeyinde konut alanı, batısında spor alanı, güneyinde turizm alanı yer aldığı, dava dosyasına sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; alanın güneyindeki turizm alanında Emsalin 0.90 olduğu, dava konusu alanda yapılan plan değişikliği ile önerilen "ticaret-turizm" kullanımı için emsalin ise 1.50 olduğu görüldüğü, dolayısıyla dava konusu parselde yapılması öngörülen "ticaret-turizm" kullanımı için toplam inşaat alanının çevresindeki turizm alanından fazla olduğunun anlaşıldığı, karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonlarının ayrıştırılıp ayrıştırılmadığı, ayrıştırılmadı ise etkisinin ne olacağına ilişkin yapılan değerlendirmede ise; dava konusu 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile TİCT gösterimli "ticaret-turizm alanı" karma kullanımı önerildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesi 9. fıkrasında "Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır" hükmünün yer aldığı ancak uygulama imar planı değişikliğinde önerilen E=1.50 inşaat alanının ne kadarının Ticaret fonksiyonu ne kadarının Turizm fonksiyonu olarak kullanılacağına ayrıştırılmadığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, Turizm+Ticaret karma kullanım alanında; ticaret, turizm kullanımlarından sadece biri veya ikisi birlikte yer alabileceği, dava konusu alanda turizm ve ticaret fonksiyonlarından birinin mi yoksa her ikisinin mi yer alacağı, her iki fonksiyon da yer alacaksa yapılaşma hakkının ne kadarının ticaret kullanımına ne kadarının da turizm kullanımına ayrılacağına dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde, raporunda ya da plan notlarında tanımlanmadığı, fonksiyonların ayrıştırılmamasının, uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda belirsizliklere yol açtığı, dava dosyasındaki bilgilerde, "mimari ölçekte nasıl bir uygulama yapılacağına Vaziyet Planı ile belirleneceği" yönünde ortak kanaat ifade edilmiştir.

Anılan bilirkişi raporunun davanın tarafları ile belirtilen tarihte davalı idare yanında

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

müdahillik talebi kabul edilen Emlak Konut GYO.A.Ş'ye tebliğ edilmesi üzerine davalı idareler ile davalı idareler ve müdahil şirket vekillerince yapılan itirazların değerlendirilmesi için Mahkememizin 03.07.2018 tarihli ara kararıyla; dava konusu plan değişikliğine konu alanın bitişiğinde yer alan spor kompleksinin maliyetini karşılamak amacıyla plan değişikliğine gidildiği ve bu yüzden kamu yararı olduğu, değerlendirme yapılırken yukarıda bahsedilen büyük ölçekli yatırımlar ile bu yatırımların bölge açısından doğuracağı olumlu sonuçların gözardı edildiği, plan değişikliğinin ulaşım sistemine olumsuz etkilerinin olacağına ilişkin tespit somut verilere dayanmadığı ve bölgede yapılan kavşak düzenlemelerinin gözardı edildiği, bölgedeki yapılaşma koşulları incelendiğinde; turizm tesis alanlarında emsalin 0.90-2.00, konut+ticaret alanlarında emsalin 1.50-2.00 olduğu ve raporda tespit edilen 0,90 emsalin eksik tespit içerdiği, karma kullanımların ayrıştırılmasının zorunlu olmadığı, plan değişikliğinin mahalli ölçekte bir donatı olmadığı, kentin geneline hizmet ettiği ve bu nedenle eşdeğer bir alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı şeklindeki ortak itirazların değerlendirilmesi amacıyla ek bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiş olup;16.08.2018 tarihinde Mahkememiz kayıtlarına giren ek bilirkişi raporunda özetle; **dava konusu plan değişikliğine konu alanın bitişiğinde yer alan spor kompleksinin maliyetini karşılamak amacıyla plan değişikliğine gidildiği ve bu yüzden kamu yararı olduğu yönündeki itirazın değerlendirilmesi ile ilgili olarak; uyuşmazlığa konu plan değişikliği ile dava konusu alan, "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" kullanımından "Ticaret - Turizm Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, dava konusu alanın bitişiğinde yer alan spor kompleksinin maliyetini karşılamak amacıyla yapılan plan değişikliğinde bu nedenle bir kamu yararı olduğu savı, kamu yararını salt mali yarar boyutuna indirmek anlamına geleceği, oysa kamu yararında sadece mali yararın değil, toplumsal yararın da göz önüne alınmasının gerekli olduğu, uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin ana konusu, kamusal kullanımda olan ve tüm kentliye hitap eden bir sosyal donatı alanının kaldırılarak yerine farklı bir fonksiyonun (Ticaret - Turizm Alanı) getirilmesi, böylece kamusal alanın kamunun elinden çıkarılması şeklinde olduğu ve kamu yararı değerlendirmesinin bu açıdan ele alınması gerektiği, kaldırılan "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı", halkın sağlıklı gelişimini destekleyen, dolayısıyla yaşam kalitesini arttıran çeşitli dallarda spor aktivitelerinin yapıldığı bir kamusal alan olduğu, aynı zamanda, yoğun kentsel dokudaki bir boşluk olarak kabul edilebilecek dava konusu alan, yerel mikro klimayı düzenlemesi, kentsel ısı adası etkisini (yüksek yapı yoğunluğuna sahip kentsel dokuda sıcaklığın daha yüksek olması) azaltması, olası bir afet durumunda toplanma, geçici barınma, acil tahliye-yardım gibi gereksinimleri karşılaması vb. işlevleri açısından korunması gerekli bir çevresel değer niteliğinde bulunduğu, davalı vekillerinin ileri sürdüğü kamu yararı gerekçesi göz önüne alındığında, spor kompleksi yatırımının maliyetini karşılamak amacıyla plan değişikliği yapılarak ekonomik yarar sağlama (ekonomik menfaat veya kazanç sağlama) hedefi ile dava konusu alanın eski "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" fonksiyonuyla korunması, dolayısıyla halk sağlığı ve çevre koruma amacı arasında kamu yararı açısından çelişkili bir durum ortaya çıktığı, bu çelişkili durumun aşılabilmesi için, hangisinde üstün kamu yararının olduğu değerlendirilmesi gerektiği, alanın bitişiğindeki spor kompleksinin maliyetini karşılamak gerekçesiyle "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı"nın ticaret-turizm yatırımlarına tahsis edilmesinde üstün kamu yararının bulunmadığı, diğer bir ifadeyle, alanın "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı" olarak kullanımından oluşacak kamu sağlığı gibi toplumsal menfaatler ile bir çevresel kaynak olarak sağladığı yaşamsal faydaların; ekonomik gaye ve kazançtan daha öncelikli olan en üst toplumsal yarar olduğu, ayrıca hızla büyüyen Antalya kentinin**

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

aynı oranda artan ve artacak kamusal alan ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için, arazi değerleri yüksek kent merkezinde bu tür boşlukların bulunmadığı da göz önüne alındığında, gelecekte oldukça yüksek bedellerle kamulaştırma yapılabileceğinden, bu durumun büyük kamu zararlarına neden olabileceği ,diğer bir ifadeyle, ekonomik kaygılarla yapılacak yatırımların uzun dönemde kaçınılmaz olarak kamuya getireceği maliyetlerin ve ekonomik kayıpların çok daha yüksek olacağı, **değerlendirme yapılırken yukarıda bahsedilen büyük ölçekli yatırımlar ile bu yatırımların bölge açısından doğuracağı olumlu sonuçların göz ardı edildiği yönündeki itirazın değerlendirilmesi ile ilgili olarak;** dava konusu plan değişikliklerinin, parsel ölçeğinde parçacı bir planlama anlayışıyla gerçekleştirildiği, dava konusu plan değişikliği ile arazi kullanım dengelerini değiştirecek plan kararı üretildiği, plan değişikliği ile önerilen ticaret-turizm alanı gibi kentin gelişme eğilimlerini etkileyebilecek nitelikteki projeler, plan bütünlüğünü olumsuz etkileyerek, planların ulaşım, kullanım ve yoğunluk kararlarının dengelerini değiştirmekte olduğu, imar planları yapılırken, nüfus projeksiyon yöntemleriyle hesaplanan plan hedef yılı nüfusuna göre, o nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları; ilgili imar yönetmeliklerinde belirlenen standartlara uygun bir büyüklükte / yüzölçümünde ve donatının hitap ettiği hizmet alanına uygun bir konumda önerileceği, bu donatıların imar planı değişiklikleriyle kaldırılması veya küçültülmesi; nüfusun ihtiyacı olan donatı alanının dolayısıyla kamusal kullanımındaki bir alanın azaltılması veya yok olması ve plan ve kent bütününde de sosyal altyapı dengesinin bozulması anlamına geleceği, ayrıca plan değişikliğiyle gerçekleşen fonksiyon değişikliği, hatta müdahil davalı şirketin itiraz dilekçesinde belirtildiği gibi projeyle "alt merkez" oluşturma amacı, plan ve kent bütünündeki kullanım, ulaşım ve yoğunluk kararlarının dengelerini değiştirecek bir karar olduğu, ayrıca, alanın önceki kentsel ve bölgesel spor alanı kullanımına dayalı, sosyal ve çevresel kaynak değeri, kent belleği de dikkate alınmadığı, plan değişikliği hazırlanma sürecinde bu değişiklikten etkilenecek olan özellikle yakın çevre kullanıcılarına ilişkin sosyal etki değerlendirmesi yapılması gerektiği, yakın çevrede yaşayan ya da çalışan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere plan değişikliğiyle "ticaret-turizm" alanının önerildiği belirtilmekle birlikte, bahsedilen ihtiyacın tespitine yönelik bir etüt ve araştırmanın bulunmadığı, dolayısıyla bahsedilen ihtiyacın somut verilerden uzak, sübjektif değerlendirme olduğunun anlaşıldığı, üstelik mevcut güzergah üzerinde birçok ticaret ve turizm alanlarının bulunduğu göz önüne alındığında, bölgede yeni bir turizm ve ticaret alanına ihtiyaç bulunup bulunmadığı konusunun da etüt edilmemiş olduğu, davalı itirazlarında; kaldırılan spor alanının zaten işlevini yitirmiş olduğunun ileri sürüldüğü, ancak davacı vekillerinin dosyadaki dava dilekçelerinde belirttiği üzere, dava konusu alanın "ilk kez 2005 yılında ticari alana dönüştürüldüğü, bu plan kararlarına da dava açıldığı, dava açmadan önce açık tenis kortları, yürüyüş parkurları, açık futbol alanlarından oluşan dava konusu alanın, davalar devam ederken, ihaleyi alan şirket tarafından yıkıldığı, ağaçlarının söküldüğü ve inşaatla başlamaya üzere kazıldığı, tahsisin iptal edildiği ancak o günden bugüne alanın eski hale getirilmesine yönelik işlem yapılmadığı, "hususunun belirtildiği, dolayısıyla alanın halk tarafından kullanılmamasından kaynaklı bir işlev kaybının olmadığı değerlendirildiği, kaldı ki, yeni bir düzenleme ile işlevini yeniden kazanabileceğinin düşünüldüğü, yine davalı itirazlarında, spor kompleksinin kent ve bölge açısından olumlu sonuçlarının olacağından söz edilerek, davanın konusu sanki "kentsel ve bölgesel spor alanının" "spor kompleksine" dönüştürülmüşüymüş gibi yanıltıcı bir yönlendirme yapılmakta olduğu, diğer yandan, alanın bitişinde yapılan spor kompleksinin, benzer işlevleri dahi olsa tüm kentlinin kullanım açısından "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı"na ikame bir alan olduğundan bahsedilemeyeceği,

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

dolayısıyla kentsel ve bölgesel spor alanının ticaret-turizm alanına dönüştürülmesine dayalı dava konusu plan değişikliğinin bölge açısından olumlu sonuçlar doğuracağına düşünülmemekte olduğu, kaldı ki davalı idare ve müdahil davalılarca ise bu plan değişikliğinin bölge açısından iddia ettikleri olumlu sonuçlarını ortaya koyabilecek somut verilere dayalı araştırma, etüt ve analiz yapılmadığı, **plan değişikliğinin ulaşım sistemine olumsuz etkilerinin olacağına ilişkin tespit somut verilere dayanmadığı ve bölgede yapılan kavşak düzenlemelerinin göz ardı edildiği yönündeki itirazın değerlendirilmesine ilişkin olarak;** davalıların savunma dilekçelerinde ve bilirkişi raporuna itiraz dilekçelerinde; plan değişikliği ile ulaşım sisteminin olumsuz etkileneceği tespitinin somut verilere dayanmadığı, bölgede yapılan kavşak düzenlemelerin göz ardı edildiği, dava konusu planlama alanının, daha önceki plandaki kullanım kararının "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" olarak belirlendiği, dolayısıyla, birden çok branşta kitlesel olarak spor müsabakalarının düzenlenmesi ve kitlesel olarak izlenmesi için ayrıldığı ve buna ilişkin kullanım kararının üst ölçekli planlarda belirlendiği, dolayısıyla üst ölçekli planda, söz konusu kullanım kararına ilişkin olarak belirli saatlerde trafik yükünü artırıcı niteliğinin göz önünde bulundurulmuş olduğu, zira, üst ölçekli planlarda kullanımlar belirlenirken; ulaşım, nüfus vb. hususların dikkate alındığı; trafik yükü ve alınacak önlemler gibi konuların üst ölçek planlarda ele alındığı, kaldı ki, dava konusu plan değişikliği ile belirlenen kullanım kararı ile eski plandaki kullanım kararının getireceği trafik yükü arasında bir fark olmadığını savunulduğu, önemli bir ulaşım güzergahında konumlanan ve fonksiyon değişikliği ile kullanım ve yapılaşma yoğunluğu artırılan dava konusu alana ilişkin yapılan plan değişikliğinde, Antalya kenti ulaşım master planıyla ve bölgede yapılan kavşak düzenlemeleriyle ilişkili ve somut verilere dayalı ulaşım etki değerlendirmesi analizinin yapılmış olması gerektiği, böyle bir analiz yapılmadığı için, yukarıdaki davalı açıklamalarında yer alan "plan değişikliği ile belirlenen kullanım kararı ile eski plandaki kullanım kararının getireceği trafik yükü arasında bir fark olmadığı" iddiasının, somut verilere ispat edilemediği, nitekim Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 maddesinin 7. fıkrasında "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" hükmünün yer aldığı, bölgede zaten yoğun taşıt trafiğine neden olan hastane, adliye, stadyum, konut gibi kullanımların yer aldığı yoğun dokuda, dava konusu plan değişiklikleri ile haftanın belirli gün ve saatlerinde kullanılan bir sosyal altyapı alanı, hafta içi ve hafta sonu tüm gün ve saatlerde kullanılacak bir çalışma alanına dönüştürüldüğü, bu nedenle ulaşım etki değerlendirmesinin yapılmasının önem arz ettiği, imar planlarında, üst ölçekli ulaşım kararlarına uyumlu olarak, belirlenen arazi kullanım kararları ve bunlar arasındaki ilişkiler doğrultusunda ulaşım sisteminin planlandığı, nitekim davalıların yukarıdaki açıklamalarında; daha önceki plandaki "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" kullanım kararının "üst ölçekli planlarda belirlendiği, dolayısıyla üst ölçekli planda, söz konusu kullanım kararına ilişkin olarak belirli saatlerde trafik yükünü artırıcı niteliğinin göz önünde bulundurulmuş olduğu, zira, üst ölçekli planlarda kullanımlar belirlenirken ulaşım, nüfus vb. hususların dikkate alındığı; trafik yükü ve alınacak önlemler gibi konuların üst ölçek planlarda ele alındığı" hususunun belirtildiği, dava konusu alana ilişkin plan değişikliklerinden daha önceki imar planları; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olduğu, plan kademelenmesi açısından üst ölçekli plan, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı olduğu ve davalıların

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489
KARAR NO : 2018/946

açıklamalarında da bahsedildiği gibi üst ölçekli bu planda dava konusu alan için "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" kullanım kararı getirildiği, bu üst ölçekli planda; ulaşım sistemi, trafik yükü ve alınacak önlemler, plan değişikliği ile getirilen "ticaret-turizm" kullanım kararına göre değil, "Bölgesel ve Kentsel Spor Alanı" kullanım kararına göre belirlenmiş olduğu, bölgedeki yapılaşma koşulları incelendiğinde; turizm tesis alanlarında emsalin 0.90-2.00, konut+ticaret alanlarında emsalin 1.50-2.00 olduğu ve raporda tespit edilen 0,90 emsalin eksik tespit içerdiği yönündeki itirazın değerlendirilmesine yönelik olarak; Bilirkişi raporunda bölgedeki yapılaşma koşullarına ilişkin yapılan değerlendirmenin dava dosyasına sunulan imar planı belgeleri üzerinden yapıldığı, bu belgelerden 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; "alanın güneyindeki turizm alanında Emsalin 0.90 olduğu, dava konusu alanda yapılan plan değişikliği ile önerilen 'ticaret-turizm' kullanımı için Emsalin ise 1.50 olduğu" tespit edilmiş ve buna göre bir değerlendirme yapıldığı, davalılarca dosyaya sunulması gereken bu belgenin eksik olması nedeniyle tespit eksiklik olduğu, müdahil davalı Emlak Konut GYO A.Ş. vekili tarafından Muratpaşa Belediyesinin E-imar sisteminden alınan ve 19.06.2018 tarihli bilirkişi itiraz dilekçesine eklenen yeni paftalarda, dava konusu parselin doğusundaki hastane alanının doğu ve güney doğusunda yer alan konut, turizm ve ticaret alanlarında Emsal değerlerinin 1.50-2.00 şeklinde olduğunun görüldüğü, karma kullanımların ayrıştırılmasının zorunlu olmadığı yönündeki itirazın değerlendirilmesine yönelik olarak; Plan değişikliği ile dava konusu alan için "ticaret-turizm alanı" karma kullanımının önerildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. maddesinin 9. Fıkrasına göre nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılmasının esas olduğu, bu hükme göre, uygulama imar planı değişikliğinde karma kullanım fonksiyonlarının ayrıştırılmasının bir planlama esası olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, turizm+ticaret karma kullanım alanında; ticaret, turizm kullanımlarından sadece biri veya ikisi birlikte yer alabileceği, dava konusu alanda turizm ve ticaret fonksiyonlarından birinin mi yoksa her ikisinin mi yer alacağı, her iki fonksiyon da yer alacaksa yapılaşma hakkının ne kadarının ticaret kullanımına ne kadarının da turizm kullanımına ayrılacağı; dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde, raporunda ya da plan notlarında tanımlanmadığı, dava dosyasındaki bilgilerde, mimari ölçekte nasıl bir uygulama yapılacağına vaziyet planı ile belirleneceğinin ifade edildiği, plan değişikliğinin mahalli ölçekte bir donatı olmadığı, kentin geneline hizmet ettiği ve bu nedenle eşdeğer bir alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı yönündeki itirazın değerlendirilmesine yönelik olarak; eşdeğer alan ayrılıp ayrılmaması konusunda yapılacak değerlendirmede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişikliklerine ilişkin 26. maddesindeki hükümlerin belirleyici olduğu, buna göre ilgili yönetmeliğin 26/3-b maddesinde; 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 erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur" düzenlemesine yer verildiği, dava dosyasında sunulan bilgi ve belgelerden; dava konusu imar planı değişiklikleriyle kaldırılan spor alanının hitap ettiği hizmet alanı içinde aynı yüzölçümü ve konum özelliklerine sahip eşdeğer yeni bir alanın ayrılmadığının anlaşıldığı, dava konusu alanın bitişinde yapılan spor kompleksinin mahalli ölçekte bir donatı olmadığı, kentin



T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

geneline hizmet ettiği ve bu nedenle eşdeğer bir alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı yönündeki davalı itirazlarının, ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı değerlendirildiği, aksine, eşdeğer bir alanın ayrılmasının zorunlu olduğunun ilgili hükümden anlaşılacağı olduğu. aynı zamanda, dava konusu sanki "kentsel ve bölgesel spor alanının" "spor kompleksine" dönüştürülmüş gibi kıyaslama ve değerlendirme yapılmasının da yanıltıcı olduğunun düşünüldüğü, kısaca, yapılan plan değişikliklerinin sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren, dolayısıyla sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olduğu" yönünde ortak görüş ve kanaat ifade edilmiştir.

Anılan 16.08.2018 tarihli ek bilirkişi raporu davanın tarafları ile birlikte davalı idare yanında müdahil olan Emlak Konut GYO A.Ş. ile Mesa Mesken Sanayi Anonim şirketine tebliğ edilmiş olup, davalı idareler ve müdahil vekillerince bilirkişi raporuna yapılan itirazlar yerinde görülmediğinden ilk bilirkişi raporuyla ikinci bilirkişi raporu birlikte değerlendirildiğinde, gerek 25.05.2018 tarihli ilk bilirkişi raporuna ilişkin itirazların 16.08.2018 tarihli ek bilirkişi raporu uyarınca karşılanması, gerekse de ulaştığı kesin sonuç nedeniyle raporların hükme esas alınabilir nitelikte bulunduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda; dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Mahkememizin 08/01/2018 tarihli ara kararı uyarınca gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu tanzim edilen bilirkişi raporlarının birlikte değerlendirilmesinden, meri imar planlarında dava konusu alanın "kentsel ve bölgesel spor alanı" olarak planlı olduğu, dava konusu imar planı değişiklikleri ile alanın "ticaret-turizm alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, dava konusu imar planı değişiklikleri ile sosyal altyapı alanı kapsamındaki kamusal nitelikli "kentsel ve bölgesel spor alanı"nın ticaret ve turizm kullanımları içeren bir çalışma alanına dönüştürüldüğü, verilen yapılaşma koşulları ile yoğunluğun arttırıldığı ve alanın kamusal alan niteliğini yitirdiği, kentsel dokunun doluluk-boşluk dengesinin bozulduğu, kent ve bölge halkının ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılayacak ve sağlıklı gelişimini destekleyecek, erişilebilir konumdaki ve tekrar oluşturulması olanaklı görünmeyen bir spor alanının yitirildiği, önerilen kullanımların yoğun olan taşıt trafiğini daha da arttıracığı, buna bağlı olarak yakın çevredeki hastanelere olan acil ulaşımda sıkıntı yaşanabileceği, gürültü kirliliğinin artabileceği, dava konusu imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılmadan ve kamu yararı gözetilmeden, imar planı değişikliğine ilişkin planlama esasları göz ardı edilerek yapıldığı, kent ulaşım sistemine ilave trafik yükü getireceği trafik yoğunluğunu arttıracığı, "bölgesel ve kentsel spor alanı" kullanımından kaynaklanacak trafik yükü ile imar planı değişikliğiyle getirilen ticaret-turizm kullanımından kaynaklanacak trafik yükünün aynı olmayacağı, kaldırılan spor alanının hitap ettiği hizmet alanı içinde aynı yüzölçümü ve konum özelliklerine sahip eşdeğer yeni bir alanın ayrılmadığı, tüm kent nüfusunun ihtiyacını karşılayan bir spor alanının kaldırılmasından tüm kentlilerin olumsuz etkileneceği, uygulama imar planı değişikliğinde önerilen E=1.50 inşaat alanının ne kadarının ticaret fonksiyonu ne kadarının turizm fonksiyonu olarak kullanılacağı ayrıştırılmadığı, bunun uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda belirsizliklere yol açtığı anlaşıldığından dava konusu 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin İPTALİNE, aşağıda

T.C.
ANTALYA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2016/1489

KARAR NO : 2018/946

dökümü yapılan 3.611,05 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090,00 TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacı idareye verilmesine, aşağıda dökümü yapılan 220.80 TL yargılama giderinin davalı idare yanında müdahil olan Emlak Konut GYO A.Ş. üzerinde bırakılmasına, yine aşağıda dökümü yapılan 113,10 TL yargılama giderinin davalı idare yanında müdahil olan Mesa Mesken Sanayi A.Ş. üzerinde bırakılmasına, keşif ve bilirkişi avansı ile artan posta ücretinin hükmün kesinleşmesinden sonra aidiyetine göre taraflara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 16/10/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MEHMET GÖKÇE
101113

Üye
HAKAN ALAGÖZ
194987

Üye
EMRE KAVAK
182276

YARGILAMA GİDERLERİ :

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Başvurma Harcı | : 29,20 TL |
| Karar Harcı | : 29,20 TL |
| YD Harçları | : 133,80 TL |
| Vekalet Harcı | : 4,30 TL |
| Keşif ve Bilirkişi Gideri | : 2.550,00 TL |
| Keşif Harcı | : 253,80 TL |
| Dosya Ücreti | : 0,75 TL |
| Posta Gideri | : 610,00 TL |
| Toplam | : 3.611,05 TL |

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ

(Emlak Konut GYO A.Ş.):

| | |
|----------------|--------------------|
| Başvurma Harcı | : 31,40 TL |
| Vekalet Harcı | : 14,40 TL |
| Posta Masrafı | : 175,00 TL |
| TOPLAM | : 220,80 TL |

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ

(Mesa Mesken Sanayi A.Ş.):

| | |
|----------------|--------------------|
| Başvurma Harcı | : 35,90 TL |
| Vekalet Harcı | : 5,20 TL |
| Posta Masrafı | : 72,00 TL |
| TOPLAM | : 113,10 TL |


AŞER GİBİDİR
BAŞKAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Büyükşehir Belediyesi
Mahalle :Bahçelievler Mahallesi
Ölçek :1/1000
Ada/Parsel :12581 ada 6 parsel
Alan m² :40000 m²

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2019 tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçelievler Mahallesi, 12581 ada 6 parselde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 20.07.2016 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 16.10.2018 tarih ve E.2016/1489 K.2018/946 sayılı kararı ile İPTAL edilmiş olduğundan söz konusu iptal kararı gerekçeleri doğrultusunda parselin "Kentsel Spor Alanı" olarak planlanması ve "Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı spor alanı olarak kullanılacaktır" Plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2019 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu Bahçelievler Mahallesi 12581 ada 6 parsel Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 20.07.2016 tarihli kararıyla Ticaret+Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Antalya Muratpaşa Belediye Başkanlığı'nın 2016/1489 E. Sayılı dosyasıyla Antalya 2. İdare Mahkemesi'ne açılan davada Mahkemenin 2018/946 K. Sayılı kararıyla söz konusu plan iptal olmuştur.

Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.04.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bahsi geçen parsel "Millet Bahçesi" olarak planlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu yargı kararı yerine getirilmiş olduğundan teklif ile ilgili "Karar Verilmesine Yer Olmadığı" şeklinde karar alınması gerekmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Ali Can TETİK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr