



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.12.2021

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | YARGI KARARI-DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 171 maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi, 9432 adayı kapsayan alanda Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2020/1023 ve K.2021/468 sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik hazırlanan 9432 adanın ticaret alanı, park alanı ve çevresinde bulunana ticaret alanlarında düzenleme yapılması ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi, 9432 adayı kapsayan alanda Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2020/1023 ve K.2021/468 sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik hazırlanan 9432 adanın ticaret alanı, park alanı ve çevresinde bulunana ticaret alanlarında düzenleme yapılması ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih 693 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi



Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Şerh: Mahkeme kararına aykırı uygulama yapmamak kaydıyla -

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|---|--|
|  | Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ | Birleşim 12. |
| | | Oturum 1. |
| | | Karar Tarihi- Saati 01/12/2021- 14:00 |
| | | Karar No 193 |

KARARIN ÖZÜ : Yeşilbayır Mahallesi 9432 no'lu imar adası ile çevresinde bulunan ticaret alanlarını kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 693 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olduğu konusunun CHP, İYİ Parti kabul, Ak Parti ve MHP 'nin ret oyları ile oy çokluğu ile kabul edilmesine karar verildiği hk..

Gündemin 16. Maddesinde görüşülüp İmar Komisyonuna havale olunan ; Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2020/1023 ve K.2021/468 sayılı kararın yerine getirilmesine ilişkin Yeşilbayır Mahallesi 9432 no'lu imar adası ile çevresinde bulunan ticaret alanlarını kapsayan alanda Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 693 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ile ilgili konunun İmar Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2020/1023 ve K.2021/468 sayılı kararın yerine getirilmesine ilişkin Yeşilbayır Mahallesi 9432 no'lu imar adası ile çevresinde bulunan ticaret alanlarını kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 693 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olması sebebi ile Komisyonumuzca incelenerek uygun bulunmuş ve Meclisin takdirine sunulmuştur.01/12/2021-42

Süleyman GÜÇLÜ
(Meclis Üyesi)
İmar Komisyonu Başkanı
İmza

Mehmet DEKE
(Meclis Üyesi)
Üye
İmza

Oğuz SOLAKLAR
(Meclis Üyesi)
Üye
İmza

Musa BATU
(Meclis Üyesi)
Red

Mustafa KARATAŞ
(Meclis Üyesi)
Red

Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Yeşilbayır Mahallesi 9432 no'lu imar adası ile çevresinde bulunan ticaret alanlarını kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 693 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olduğu konusunun CHP, İYİ Parti kabul, Ak Parti ve MHP 'nin ret oyları ile oy çokluğu ile kabul edilmesine karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

T.C.
ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1023

KARAR NO : 2021/468

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ-UETS[16442-44187-35577]

DAVALILAR : 1- DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. RAMAZAN DÖNMEZ
Yeniköy Mah. Atatürk Cad. No:521 Döşemealtı /ANTALYA

2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. AHMET ODABAŞI
Kazım Özalp Caddesi Sarılar İşhanı Kat:5 ANTALYA

MÜDAHİL (DAVACI) : TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ

VEKİLİ : AV. ADEVİYE SEVDA MESCİ-UETS[16456-54086-50642]

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya ili Döşemealtı ilçesi Yeşilbayır mahallesi 9432 ada 1 parselle ilişkin olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih ve 501 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 14.08.2020 tarih 502 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih 503 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; dava konusu parselle ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2019 tarih 390 ve 391 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerine ilişkin açılan davada Antalya 5.İdare Mahkemesince E:2019/298 K:2020/647 sayılı kararıyla iptal kararı verildiği, anılan kararın ardından şehircilik ilke ve esaslarına, yürürlükte mevzuata ve kamu yararına açıkça aykırı olarak dava konusu planların onaylandığı, Mahkeme kararıyla iptal edilen plan bir kez daha onaylanarak açıkça Mahkeme kararına aykırı işlem tesis edildiği, plan raporunun nüfus hesaplama yönteminin gerçekçi olmadığı, artan nüfusa karşılık yeterince sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, eğitim ve sağlık gibi gereksinimler için hiçbir alan ayrılmadığı, açıkça hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Usul yönünden davanın süresinde açılmadığı, dava konusu 9432 ada 1 parselin bulunduğu tek ada tek parsel niteliğindeki alanın mülkiyetinin kendilerine ait olduğu, yeni imara açılan bir alan niteliğinde olmadığı, plan değişikliği işlemin önce emsal 1,50 y.ençok 18,50 m yapılaşma koşullarına sahip "toplu işyeri alanı" olarak planlı bir alan niteliğinde olduğu, yapılaşma yoğunluğu arttırılmak suretiyle olumsuz bir gelişimin desteklenmesinin sözkonusu olmadığı, plan değişikliğinin yapılaşma yoğunluğunu koruduğu sadece toplu işyeri kullanımından tür değişikliği yapılarak ticaret ve konut kullanımı biçiminde tür değişikliğine gidildiği, yapı yüksekliği kararları alanda yer alacak yapıların niteliğinin mimari projeler neticesinde nitelikli biçimde belirlenmesi amacıyla 7221 sayılı Kanun gereğince değişime gidildiği, dava konusu işlemin hukuka ve yasal mevzuata uygun olduğu savunularak davanın reddi istenilmektedir.

T.C.

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1023

KARAR NO : 2021/468

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ : Usul yönünden davanın süresinde açılmadığı, dava konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Döşemealtı Belediyesi tarafından hazırlandığı, İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından hazırlanan rapor gereğince Meclis Kararlarıyla onaylandığı, askı süresince yapılan itirazın reddine karar verildiği, Döşemealtı Belediye Meclisi kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin de Büyükşehir Meclis Kararıyla onaylandığı, davacı iddialarının hukuki mesnetten yoksun olduğu savunularak davanın reddi istenilmektedir.

DAVACI YANINDA MÜDAHİL İDDİASININ ÖZETİ: İlgili mevzuat çerçevesinde dava açma ehliyetleri bulunduğu, usul ekonomisi gereği ayrı dava açmak yerine açılmış olan davaya müdahil olmanın usul ekonomisi yönünden yerinde olduğu, müdahale talebinin kabulüne karar verilmesi istenilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 3. İdare Mahkemesi'nce, davanın süresinde içerisinde açıldığı anlaşılmakla davalı idarelerin süre itirazları yerinde görülmeyle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 31.maddesinin yollamada bulunduğu Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 67.maddesi gereğince TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ'nin davaya davacı yanında müdahil olarak katılma isteminin kabulüne karar verildikten sonra, dava dosyası incelenerek gereği görüldü;

Dava, Antalya ili Döşemealtı ilçesi Yeşilbayır mahallesi 9432 ada 1 parseline ilişkin olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih ve 501 sayılı kararıyla kabul edilen 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 14.08.2020 tarih 502 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararıyla kabul edilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih 503 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 2.maddesinde "Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir." hükmü, 138/3 maddesinde "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." hükmü yer almaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28/1 maddesinde "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez." hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun işlem tarihinde yürürlükte bulunan 5.maddesinde "Nazım İmar 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 ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1023

KARAR NO : 2021/468

düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; 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 plandır" şeklinde tanımlanmış, aynı Kanunun yine işlem tarihinde yürürlükte bulunan 6.maddesinde "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir." hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun 8.maddesinde ise planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilerek alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması düzenlenmiştir.

İmar planları Ülke, Bölge ve Kent verilerine göre konut çalışma ve ulaşım gibi kentsel işlevleri ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan yada sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirilmek ve belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kadastral harita ve kentin gelişmesi de göz önünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlerle şehircilik ve planlama ilkelerine kamu yararına ve hizmetin gereklerine uygun olarak değiştirilebilir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya ili Döşemealtı ilçesi Yeşilbayır mahallesi 9432 ada 1 parselle ilişkin olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2019 tarih 390 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım imar planıyla "toplu işyeri" alanından "Ticaret+Konut" alanına dönüştürüldüğü, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2019 tarih 391 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planıyla "toplu işyeri" alanından "Ticaret+Konut, Park ve rekreasyon" alanına dönüştürüldüğü, Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 131 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 558 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1,50 Yençok:serbest metre olacak şekilde Ticaret+Konut (karma kullanım), trafo ve tescilli antik mezar koruma alanı sınırı, rekreasyon ve park alanlarında kaldığı, 7221 sayılı Kanun gereğince yençok:serbest olarak belirlenemeyeceği hükmü gereğince dava konusu 9432 imar adası içerisindeki Ticaret+Konut parsel yüksekliğinin yençok:60,50 m olarak değiştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabul edilmesine ilişkin **Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih 62 sayılı kararı** alındığı, Döşemealtı Belediye tarafından 11.08.2020 tarih 4443 sayılı yazı ekinde anılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaya sunulması ve 1/25000, 1/5000 ölçekli planlarda da anılan değişikliklerin işlenmesi istemli hazırlanan teklifin, **Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarihli toplantısında görüşüldüğü, 501 sayılı kararla;** "Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilbayır mahallesi Ticaret+Konut alanı olarak planlı 9432 ada üzerine yüksekliğin Yençok:60,50 metre olarak işlenmesi ve Ticaret+Konut karma kullanım alanında Yençok:60,50 mt olacaktır plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulüne, **502 sayılı kararla;** Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilbayır mahallesi Ticaret+Konut alanı olarak planlı 9432 ada üzerinden yüksekliğin Yençok:60,50 metre olarak işlenmesi, Ticaret+Konut karma kullanım alanında E:1,50, Yençok:serbesttir plan notunun Ticaret+Konut karma kullanım alanında E:1,50, Yençok:60,50 metre olacaktır şeklinde düzenlenmesi ve planlama alanında ifraz sonucu oluşacak parsellerde konut alanı net parsel alanının %60'ı, ticaret alanı net parsel alanının %40'ı kadar olacaktır plan notunun eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulüne, **503 sayılı kararla;** Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararıyla uygun bulunan, Yeşilbayır mahallesi 9432 ada içerisinde yer alan Ticaret+Konut alanının (TİCK) bina yüksekliğinin yençok:serbest şeklinin Yençok:60,50 m şeklinde belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabul edilmesine ilişkin kararlar alındığı,

T.C.
ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1023

KARAR NO : 2021/468

Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.08.2020 tarih ve 501, 502 ve 503 sayılı kararlarının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada, dava konusu meclis kararlarının 9432 sayılı imar adasının Ticaret+Konut alanı olması sebebiyle bu alana yapılacak yapı yüksekliklerinin Yençok:60,50 metre olarak belirlenmesine ilişkin olduğu, 9432 sayılı imar adasının "toplu işyeri" alanından E:1,50 yapılanma koşulu ile Ticaret+Konut alanına dönüştürülmesine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/06/2019 tarih ve 390, 391 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliklerinin iptali istemiyle açılan davada Antalya 5.İdare Mahkemesince 10.07.2020 tarih E:2019/298 sayılı yürütmenin durdurulması kararında "dosyada bulunan bilgi ve belgelerin bilirkişi raporu ile birlikte değerlendirilmesinden, parsel ölçeğinde ve parçacı bir biçimde ortaya çıkarıldığı, mevzuatta tanımlanan zorunluluk şartlarını sağlamadığı, plan hiyerarşisine, imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sabit olduğu" gerekçesiyle yürütmenin durdurulmasına karar verildiği, anılan karara karşı yapılan itiraz başvurusu neticesinde Konya Bölge İdare Mahkemesi 2.İdari Dava Dairesinin 18.08.2020 tarih 2020/654 sayılı kararıyla itirazın reddine karar verildiği, ardından Antalya 5.İdare Mahkemesinin 16.09.2020 tarih K:2020/647 sayılı kararıyla anılan meclis kararlarının iptaline karar verildiği, yukarıda yer verilen Anayasa ve İdari Yargılama Usulü Kanunu gereği Mahkeme kararlarının uygulanması zorunlu olduğu, böylelikle dava konusu Döşemealtı Belediyesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarının temelini teşkil eden "toplu işyeri" alanından Ticaret+Konut alanına dönüştürülmesine ilişkin işlemlerin iptaline karar verilmiş olması sebebiyle, "Ticaret+Konut" alanı olduğundan bahisle yapı yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik tesis edilen işlemlerde, işlemin dayanağı Meclis Kararlarının iptal edilmiş olması sebebiyle hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 331,70 TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T uyarınca belirlenen 2.040,00 TL vekalet ücretinin davalı idareler tarafından davacıya ödenmesine, davalı idareler tarafından karşılanan ve aşağıda dökümü yapılan YD İtiraz yargılama giderlerinin davalı idareler üzerinde bırakılmasına, aşağıda dökümü yapılan 62,20-TL müdahil yargılama giderinin davalı idareler tarafından müdahile ödenmesine, artan posta ücretinin Mahkememizce yatırınlara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 09/06/2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
AHMET AKİF DEMİR
212487

Üye
MURAT FIRAT
216733

| YARGILAMA GİDERLERİ | | : |
|---------------------|---|------------------|
| Başvurma Harcı | : | 54,40 TL |
| Karar Harcı | : | 54,40 TL |
| Y.D. Harcı | : | 89,60 TL |
| Vekalet Harcı | : | 7,80 TL |
| Posta Gideri | : | 125,50 TL |
| TOPLAM | : | 331,70 TL |

T.C.
ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1023

KARAR NO : 2021/468

YD İTİRAZ YARGILAMA GİDERİ (DÖŞEMEALTI BLD) :

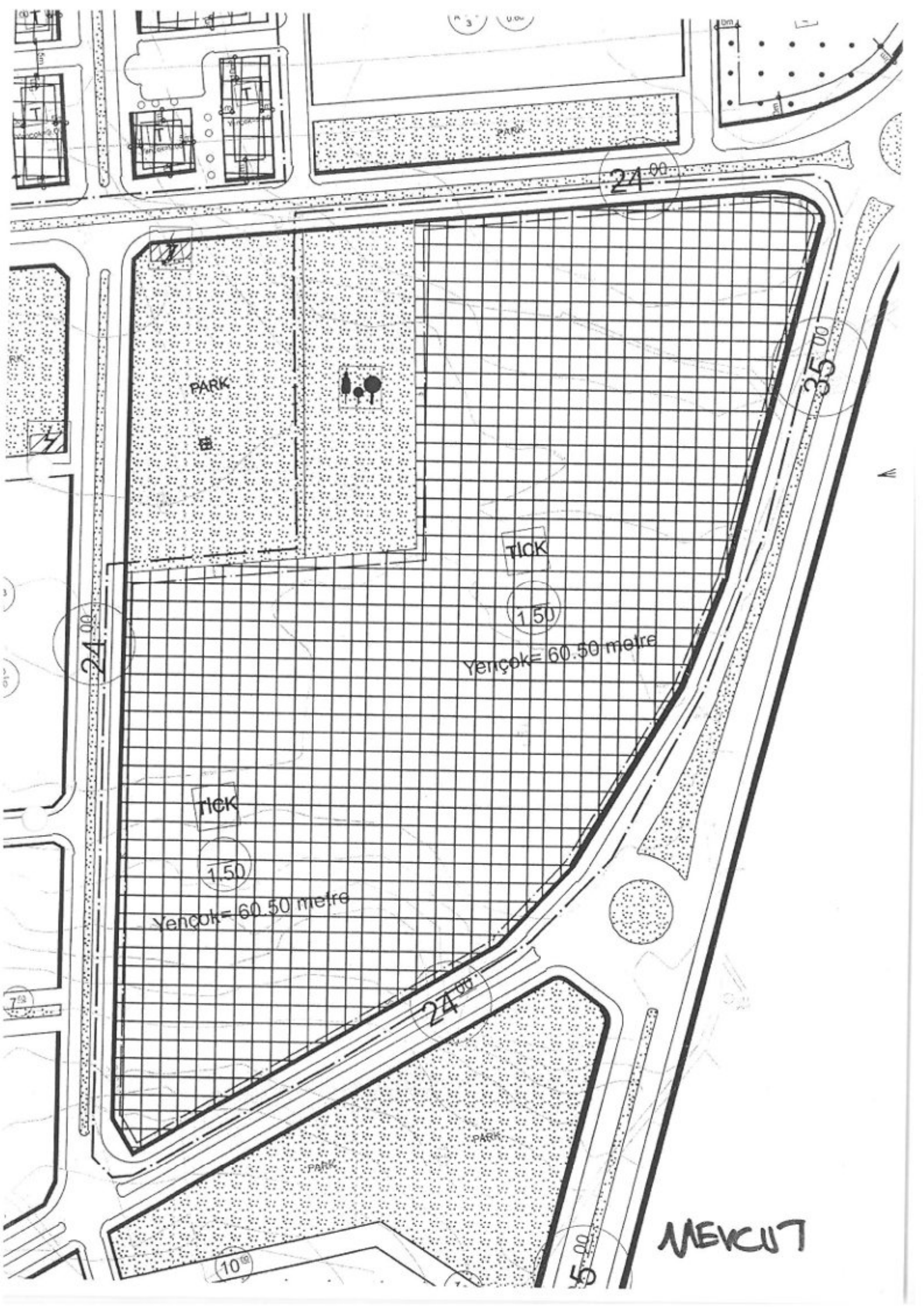
| | | |
|-----------------|---|------------------|
| YD İtiraz Harcı | : | 162,10 TL |
| Posta Gideri | : | 42,00 TL |
| TOPLAM | : | 204,10 TL |

YD İTİRAZ YARGILAMA GİDERİ (BÜYÜKŞEHİR BLD) :

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| YD İtiraz Harcı | : | 162,10 TL |
| Posta Gideri | : | 42,50 TL |
| TOPLAM | : | 204,60 TL |

MÜDAHİL YARGILAMA GİDERİ :

| | | |
|----------------|---|-----------------|
| Başvurma Harcı | : | 54,40 TL |
| Vekalet Harcı | : | 7,80 TL |
| TOPLAM | : | 62,20 TL |



PARK

TICK

1.50

Yerçek=60.50 metre

TICK

1.50

Yerçek=60.50 metre

24.00

35.00

24.00

24.00

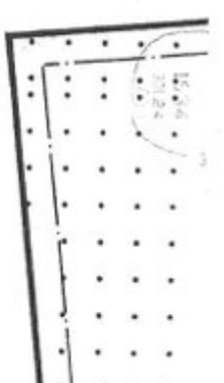
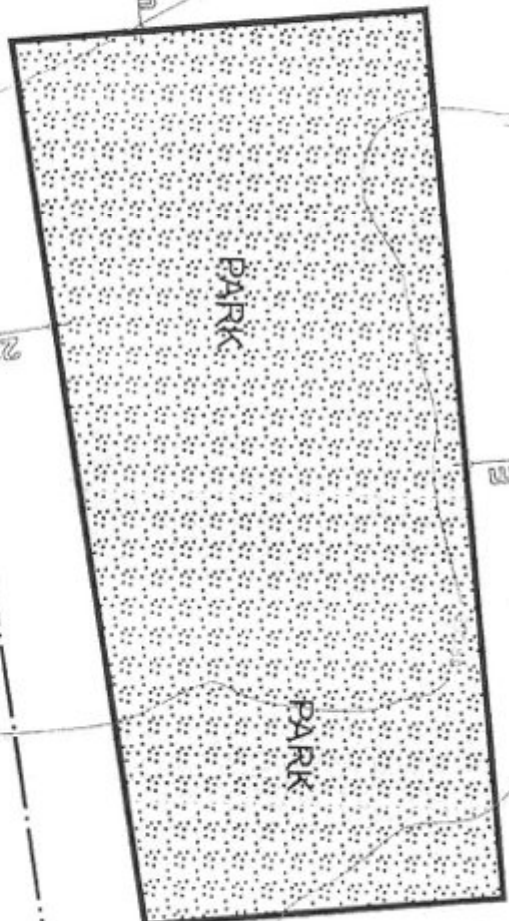
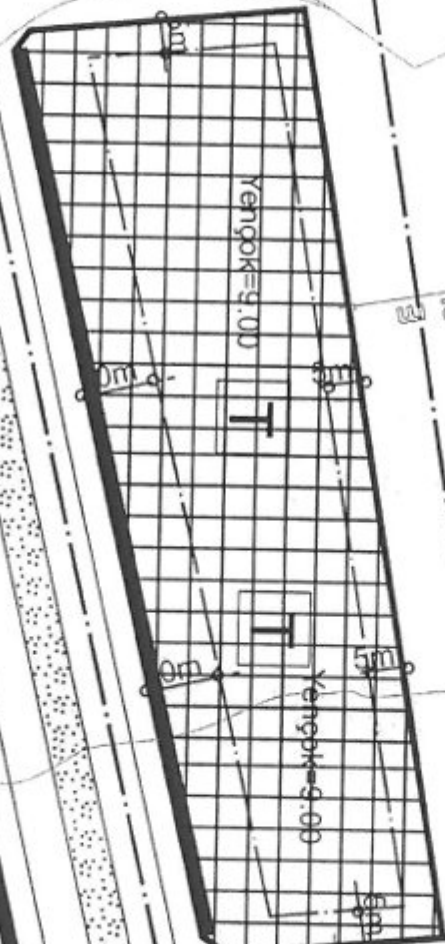
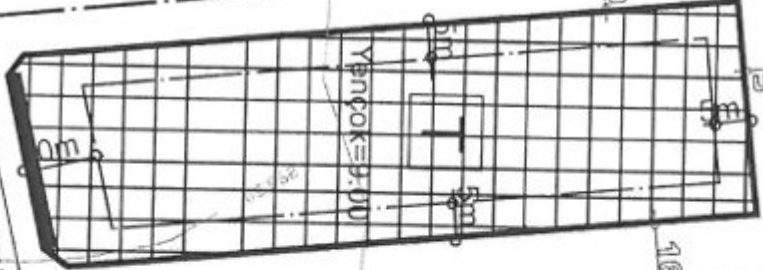
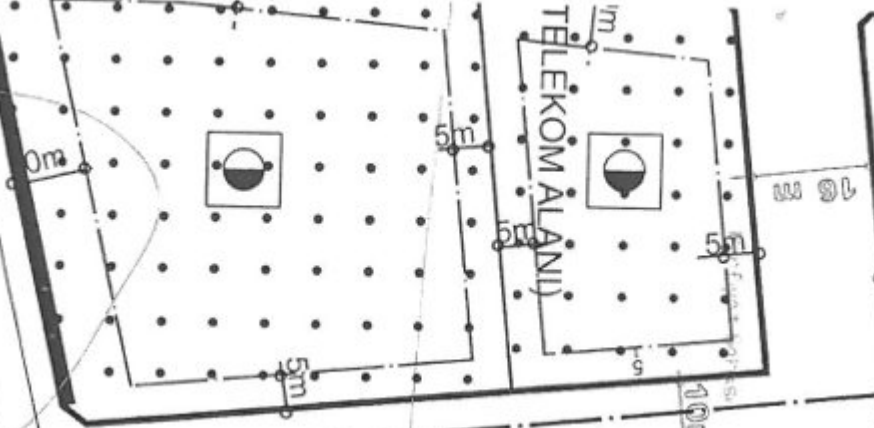
MEVCUT

10.00

5.00

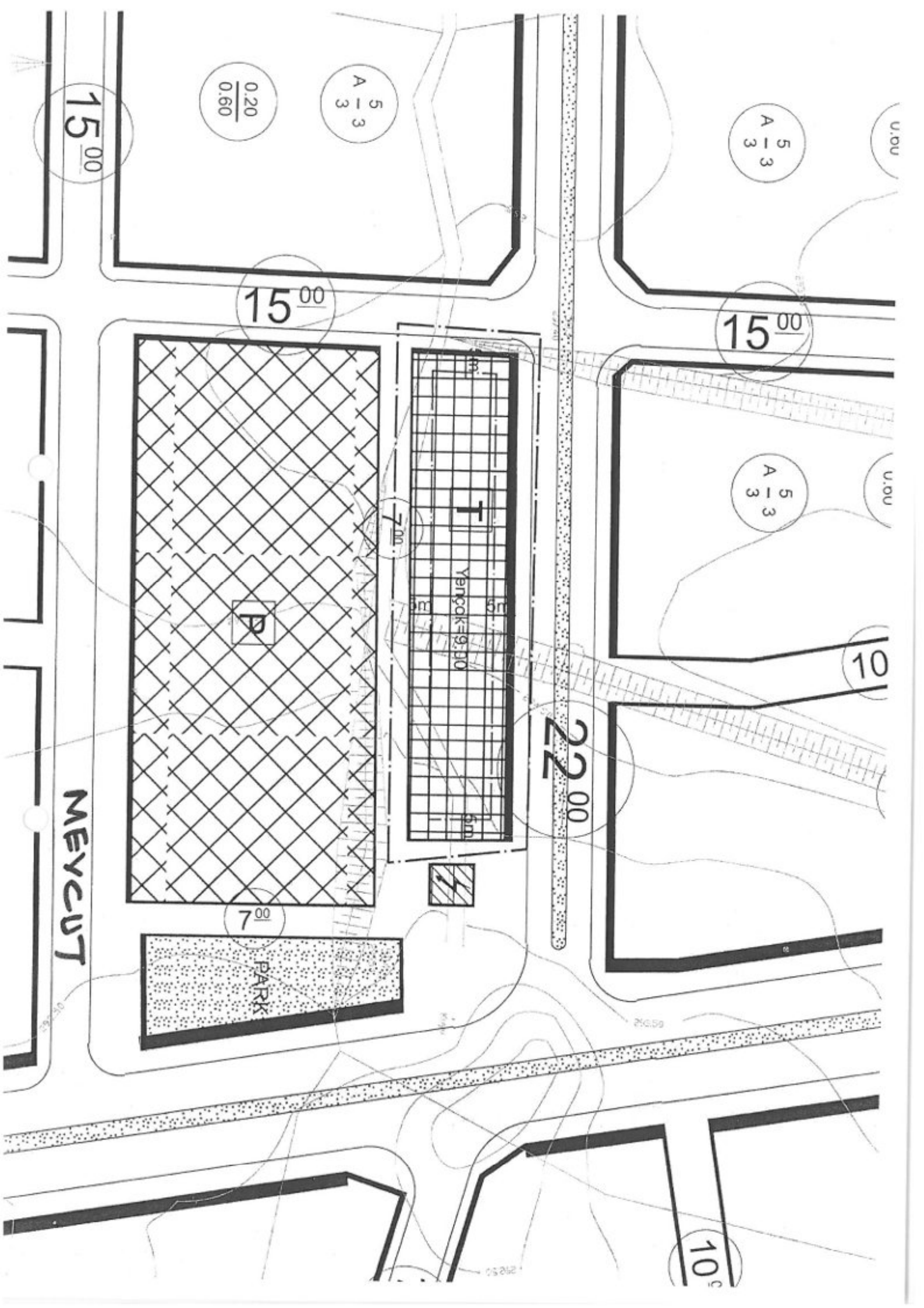


TELEKOM ALANU



MEVCUT

10m



15.00

$\frac{0.20}{0.60}$

A 5-3

A 5-3

15.00

15.00

A 5-3

10

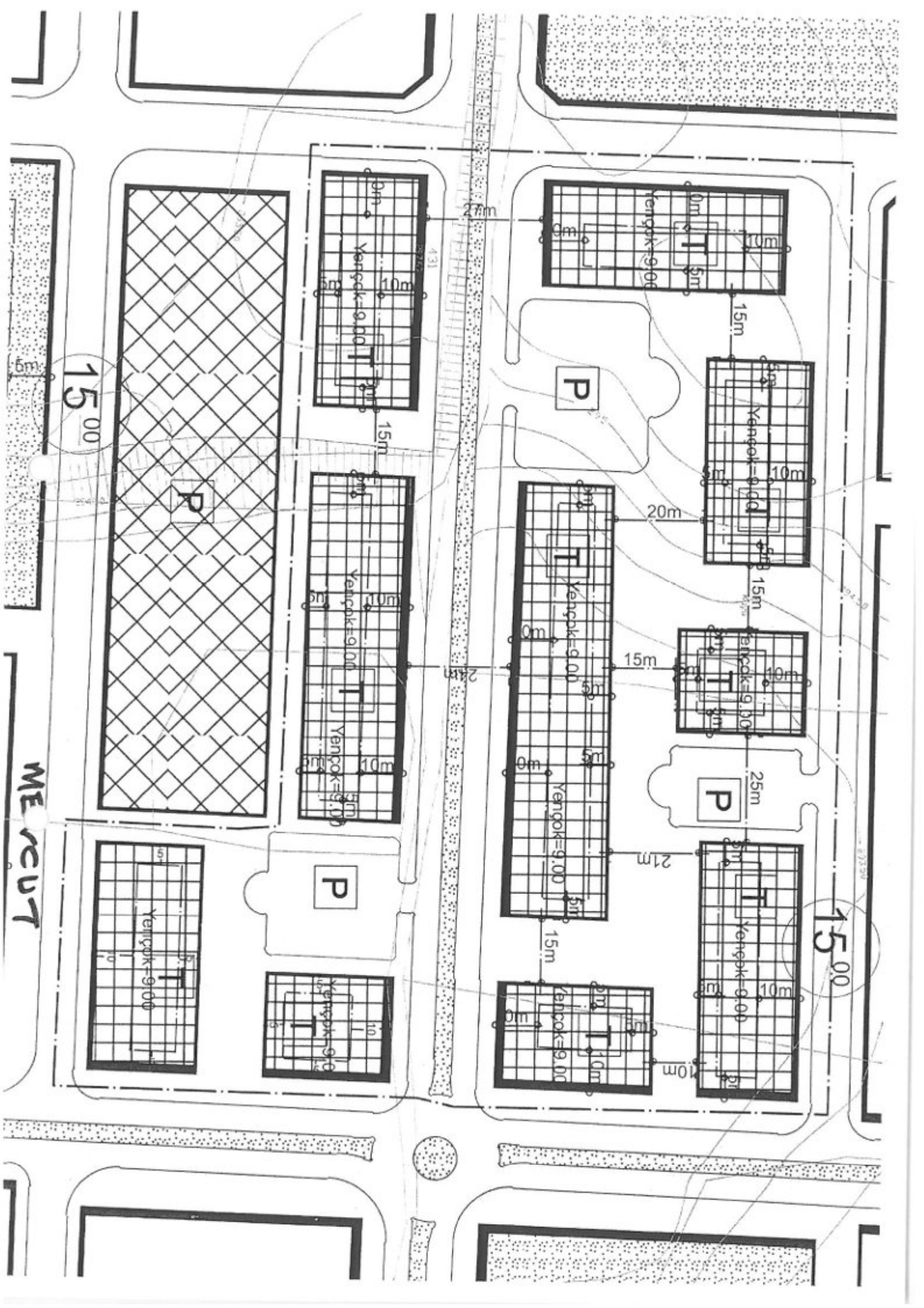
22.00

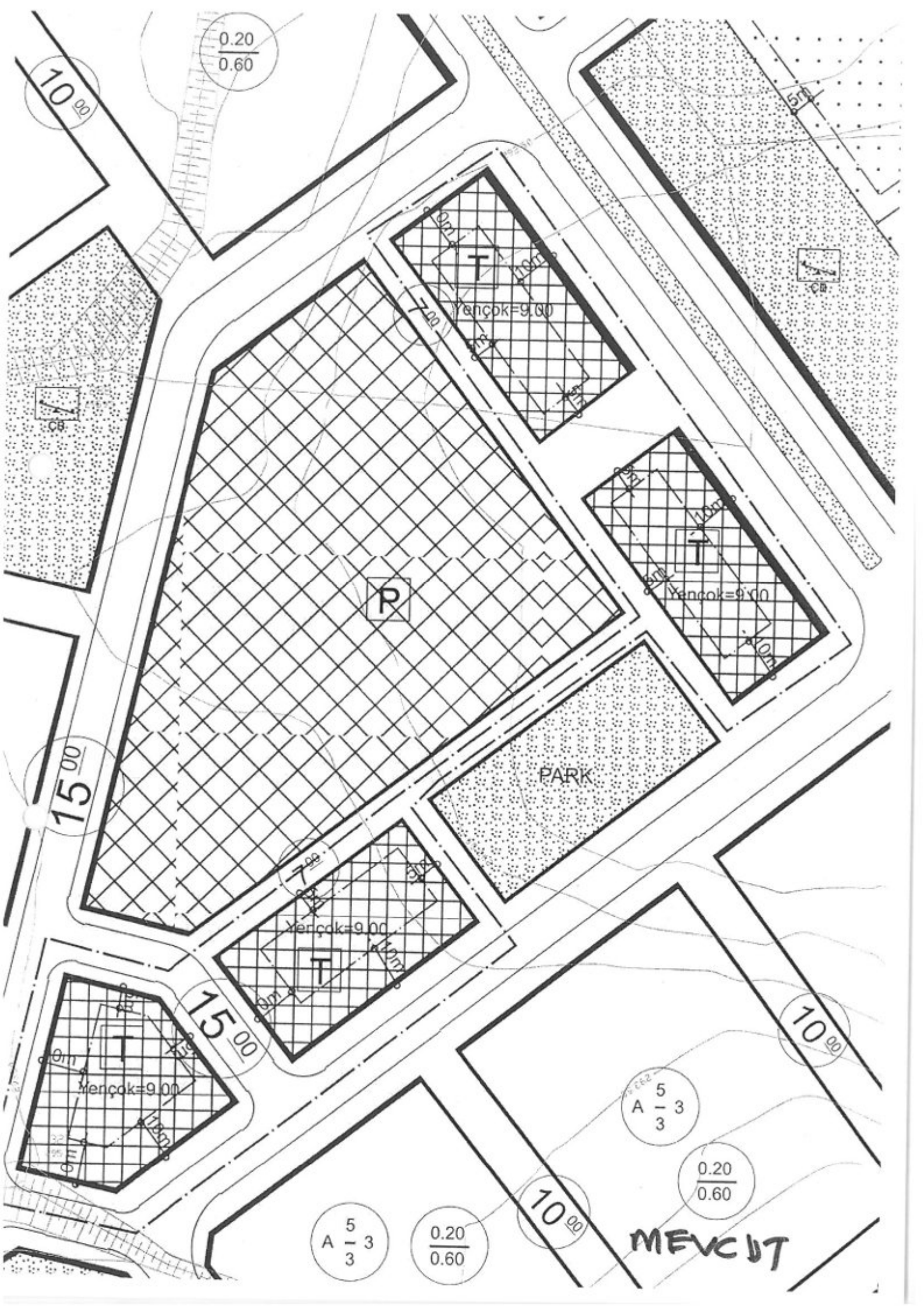
MEVCUT

7.00

PARK

10





$\frac{0.20}{0.60}$

10₀₀

P

T

Yerçek=9.00

7.00

T

Yerçek=9.00

7.00

PARK

T

Yerçek=9.00

7.00

15₀₀



10₀₀

$\frac{5}{3}$
A

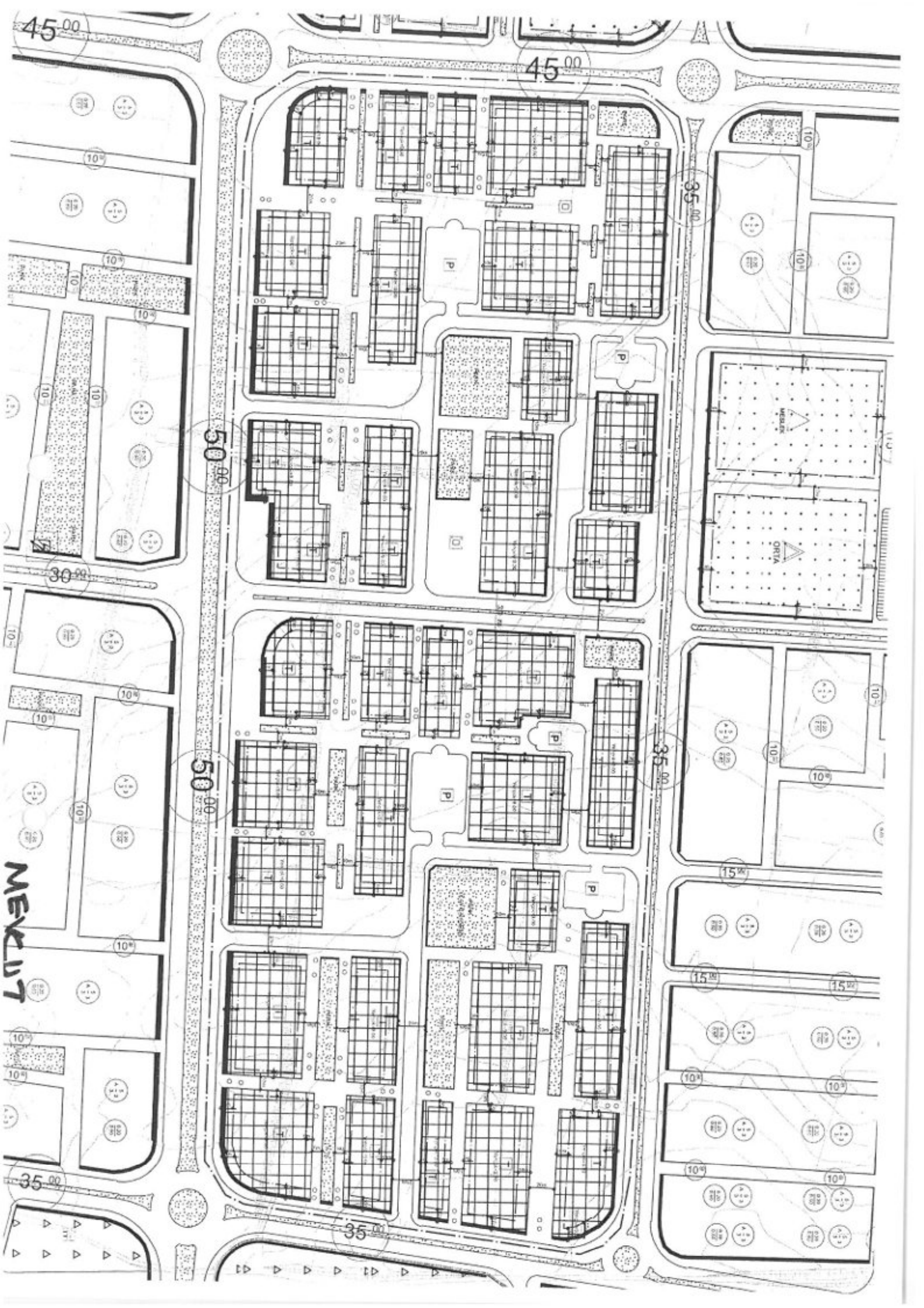
$\frac{0.20}{0.60}$

10₀₀

$\frac{5}{3}$
A

$\frac{0.20}{0.60}$

MEVCUT



45.00

45.00

50.00

50.00

35.00

35.00

30.00

MEKUT

35.00

35.00

15.00

15.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

15.00

10.00

10.00

10.00

10.00

A - 3
0.20
0.60

MEXCUT



10.00

15m

15m

15m

9.00

9.00

9.00

Kangkak=9.00

Kangkak=9.00

Kangkak=9.00

Kangkak=9.00

Kangkak=9.00

Kangkak=9.00

8m

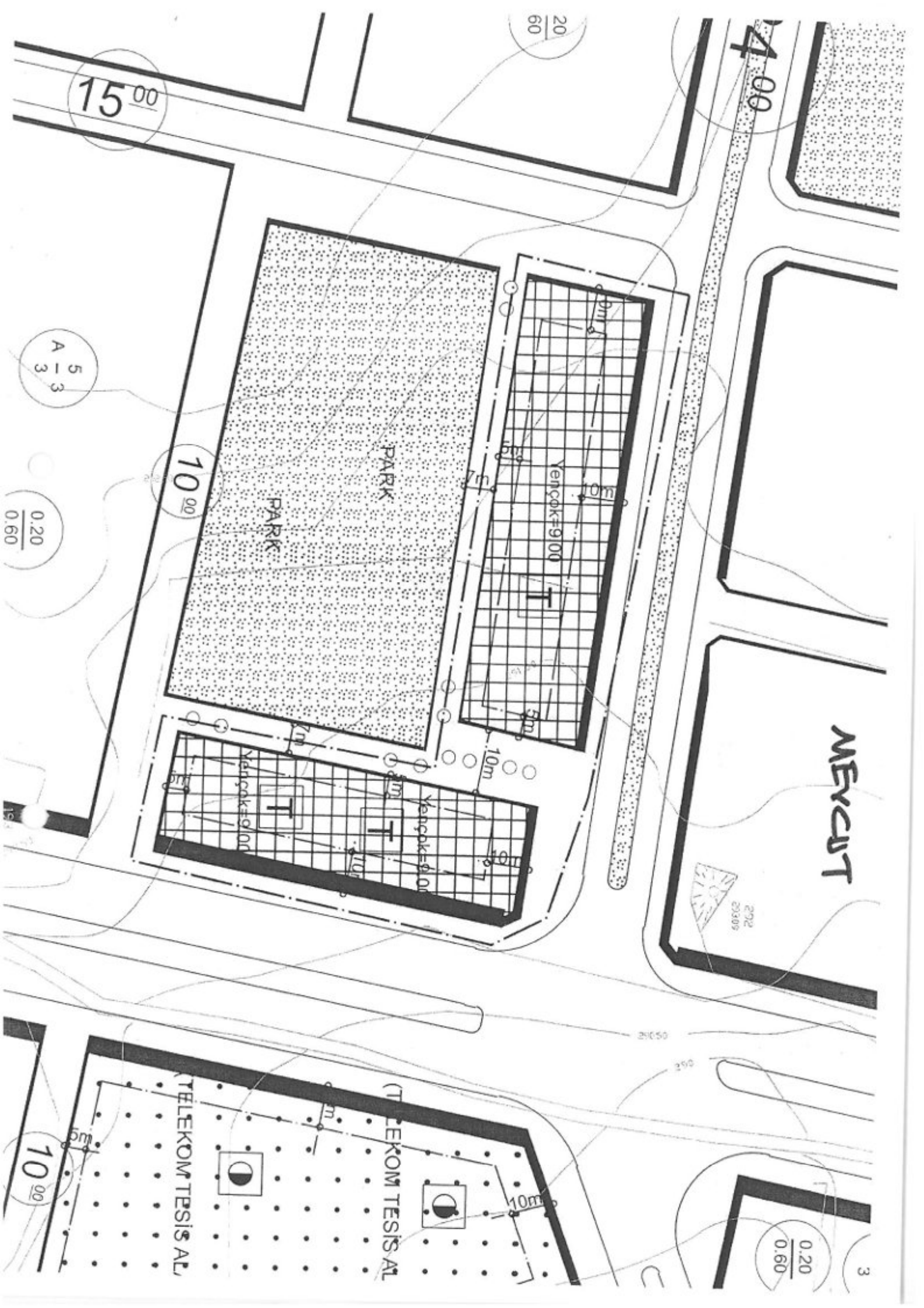
10m

20.03
20.28

29.50

20.50

600/1



MENCUT

TELEKOM TESISAL

TELEKOM TESISAL

$\frac{0.20}{0.60}$

TEPEG
MOLUMLU TESİSLERİ
ALAN

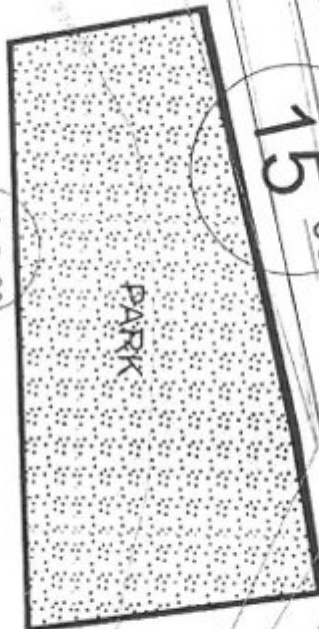


P

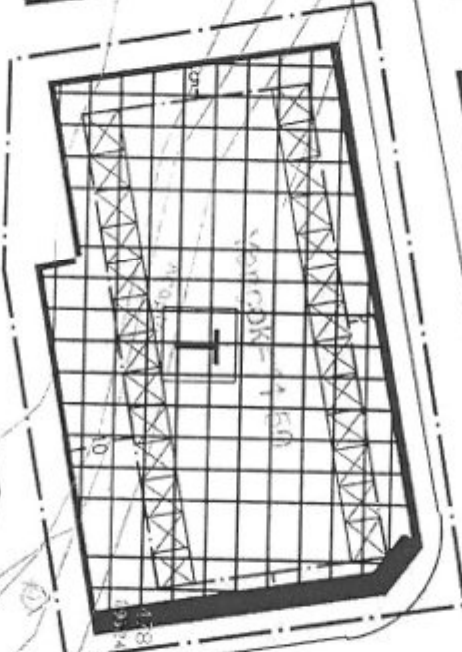
$\frac{0.30}{0.60}$

35.00

15.00



10.00



$\frac{0.20}{0.60}$

A - 5
3 - 3

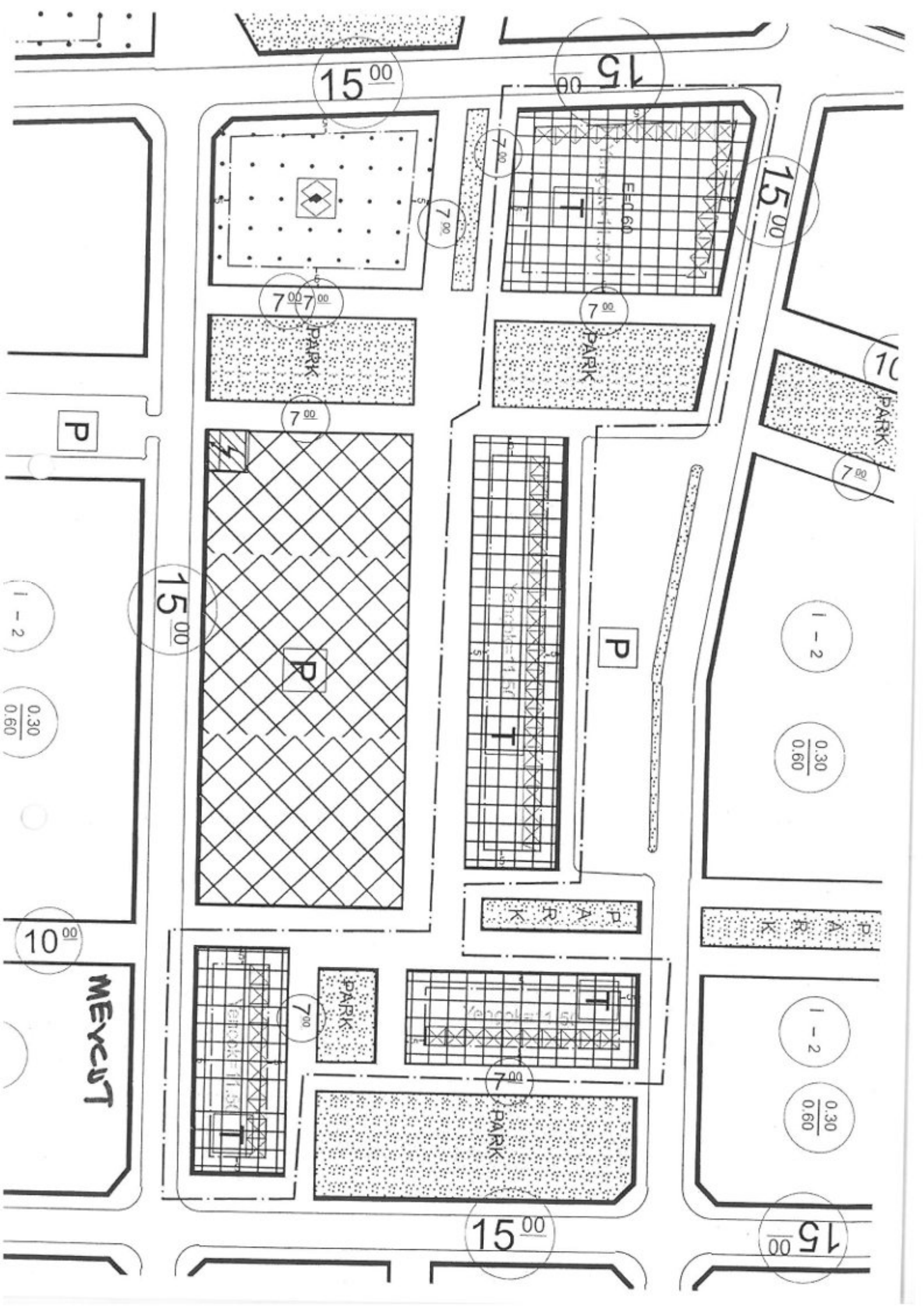
10.00

10.00

5

A - 5
3 - 3

MEVCUT



15.00

15.00

15.00

10.00

7.00

1 - 2

0.30 / 0.60

1 - 2

0.30 / 0.60

15.00

15.00

15.00

1 - 2

0.30 / 0.60

10.00

MEYERST

P

7.00 7.00

7.00

7.00

7.00

P

P A R K

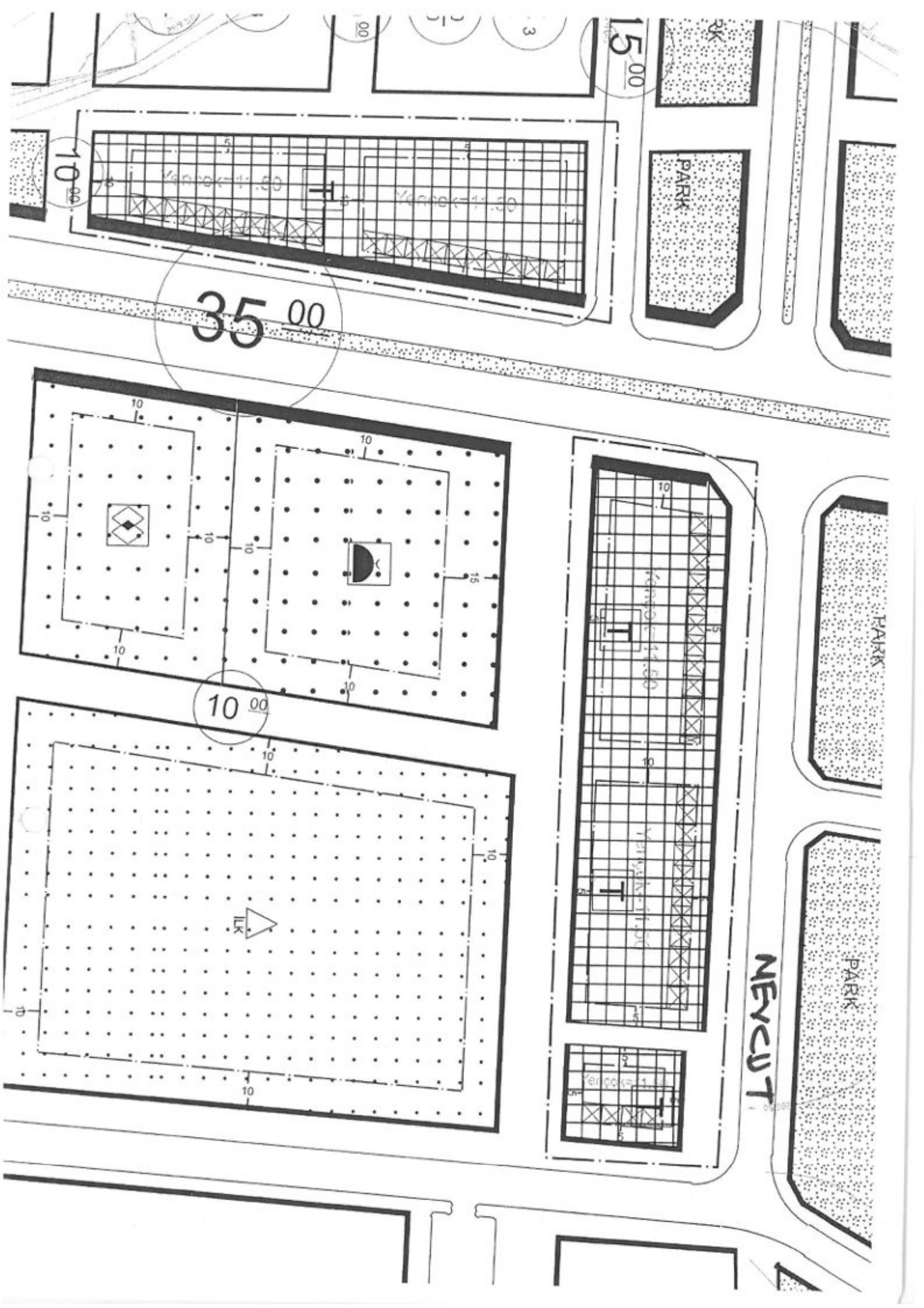
P A R K

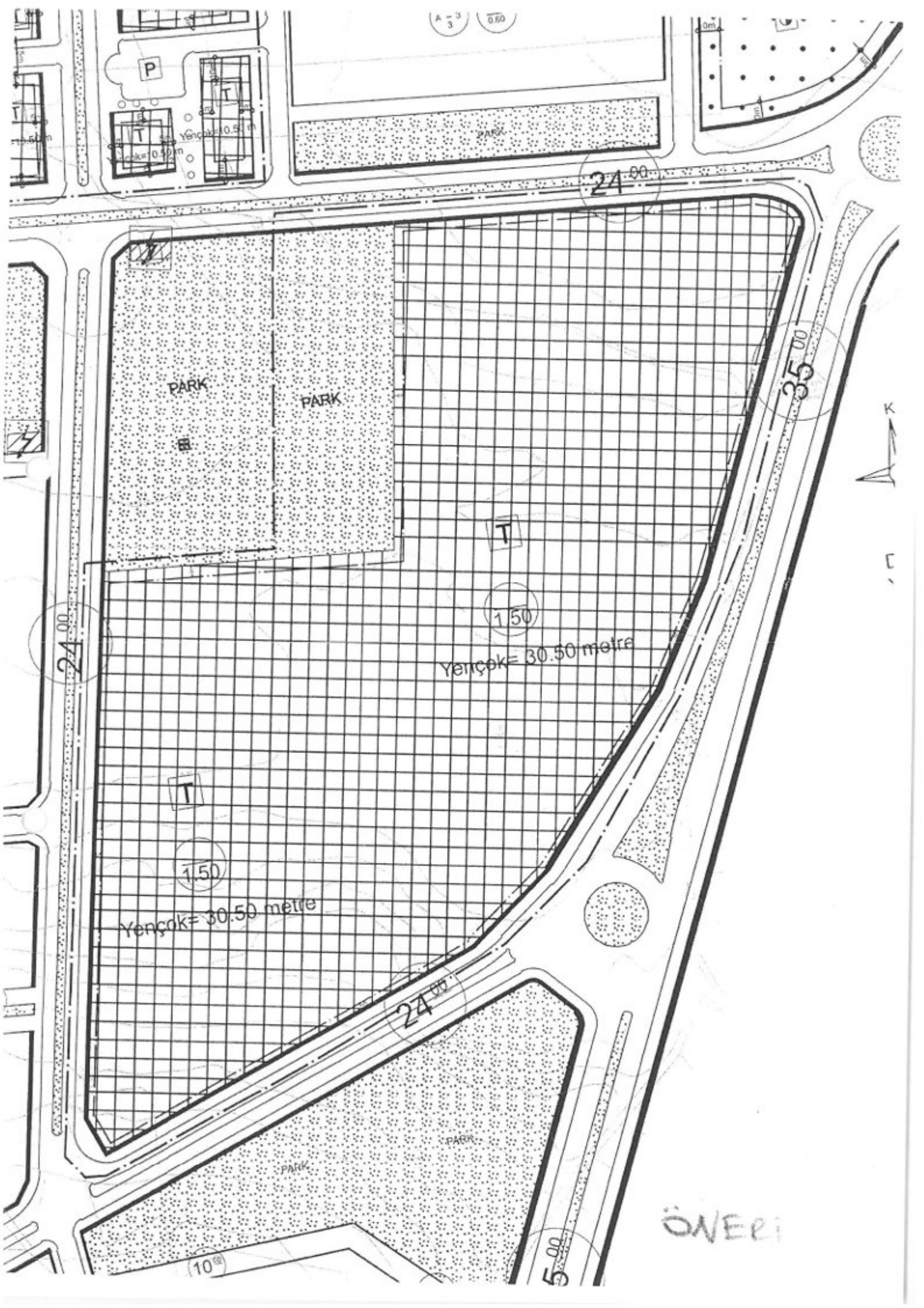
PARK

7.00

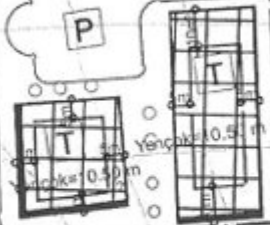
7.00

PARK





A-3
3 0.60



24.00

35.00

24.00

T

1.50

Yençok= 30.50 metre

T

1.50

Yençok= 30.50 metre

24.00

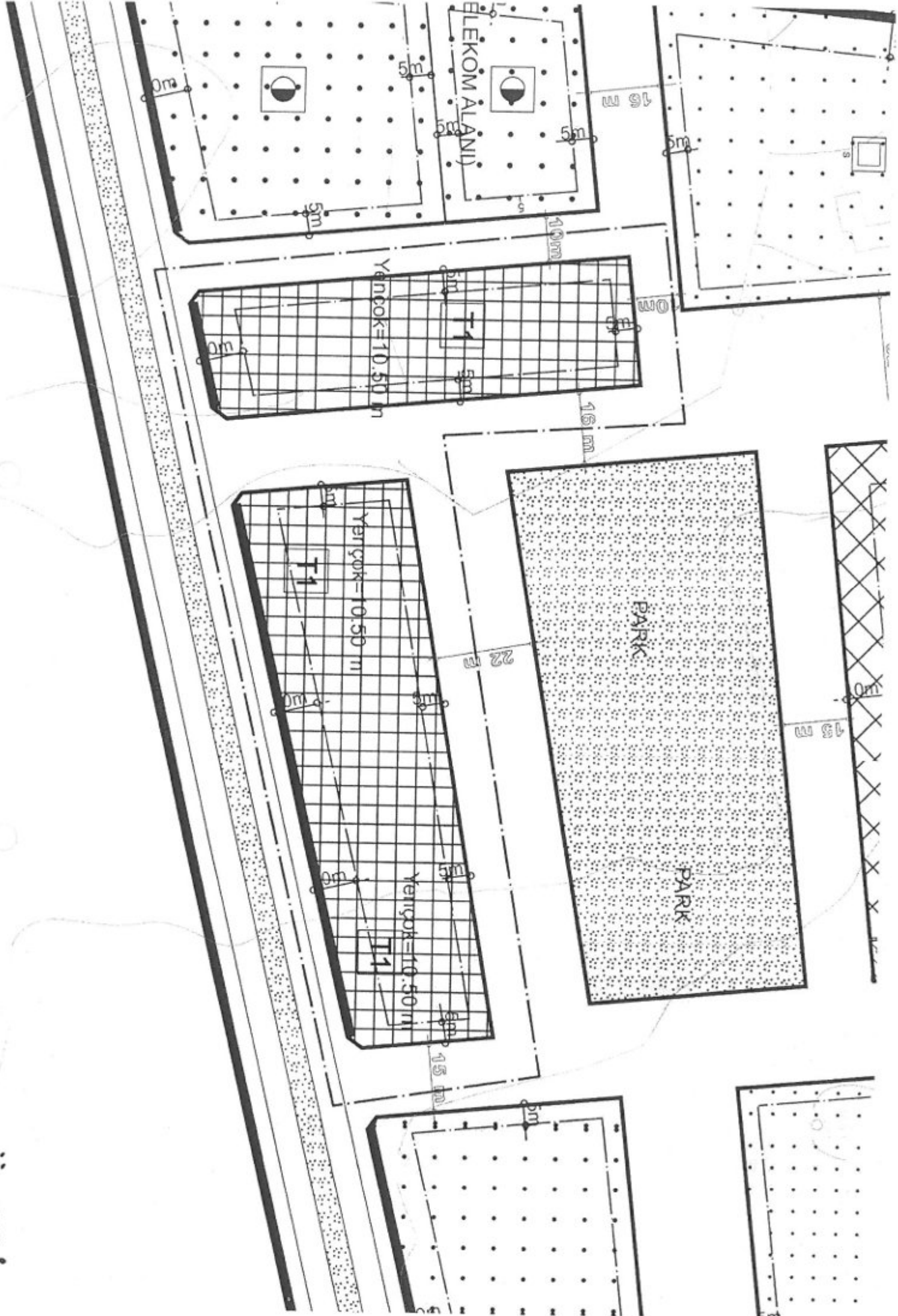
PARK

PARK

ÖNERİ

10.00

5.00



A 5-3

15⁰⁰

A 5-3

22⁰⁰

10⁰⁰

A 5-3

$\frac{0.20}{0.60}$

15⁰⁰

15⁰⁰

7⁰⁰

Yerengok = 10.50 m

7⁸¹

PARK

B

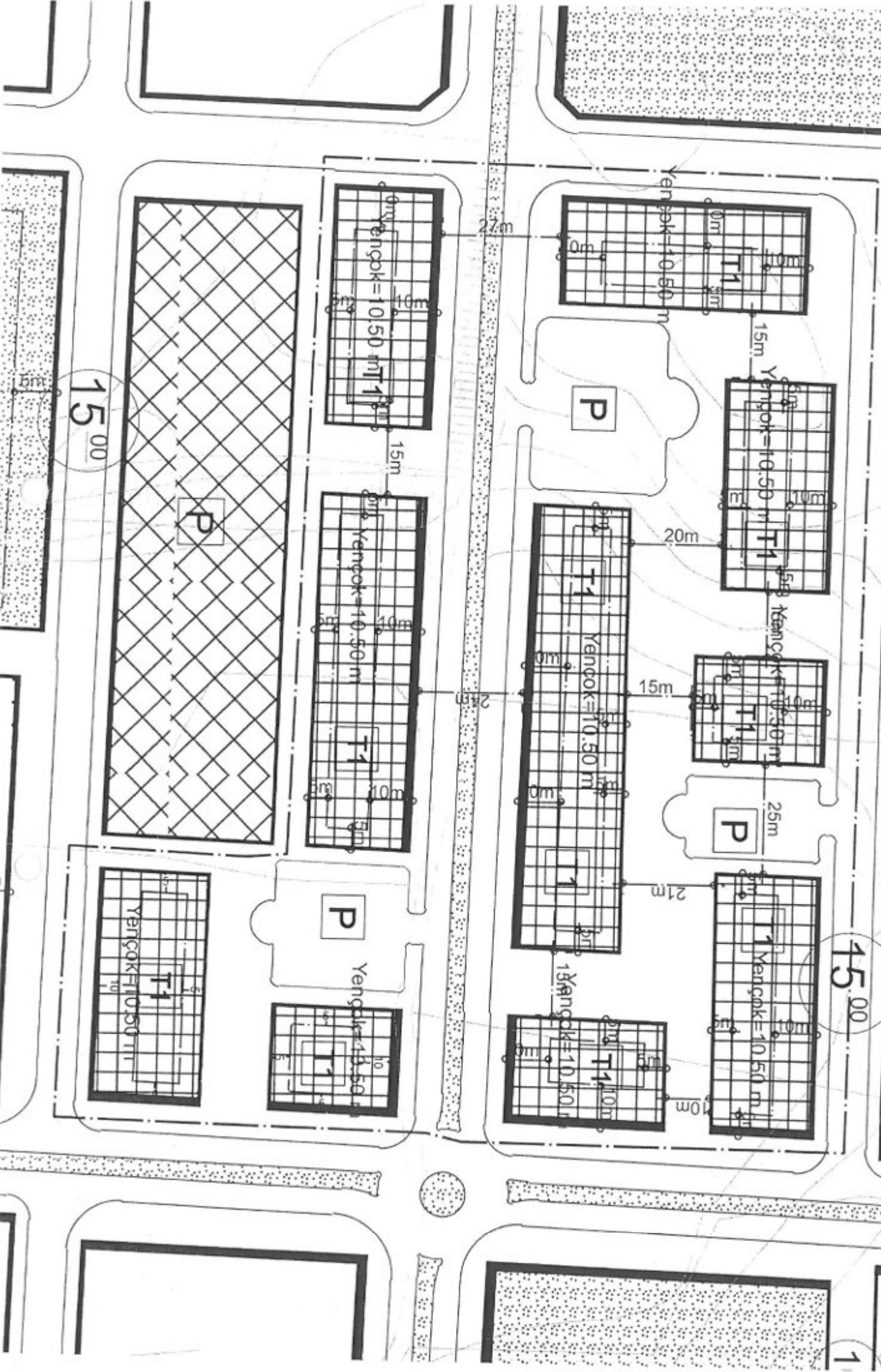
T1

ONERİ

ÖNERİ

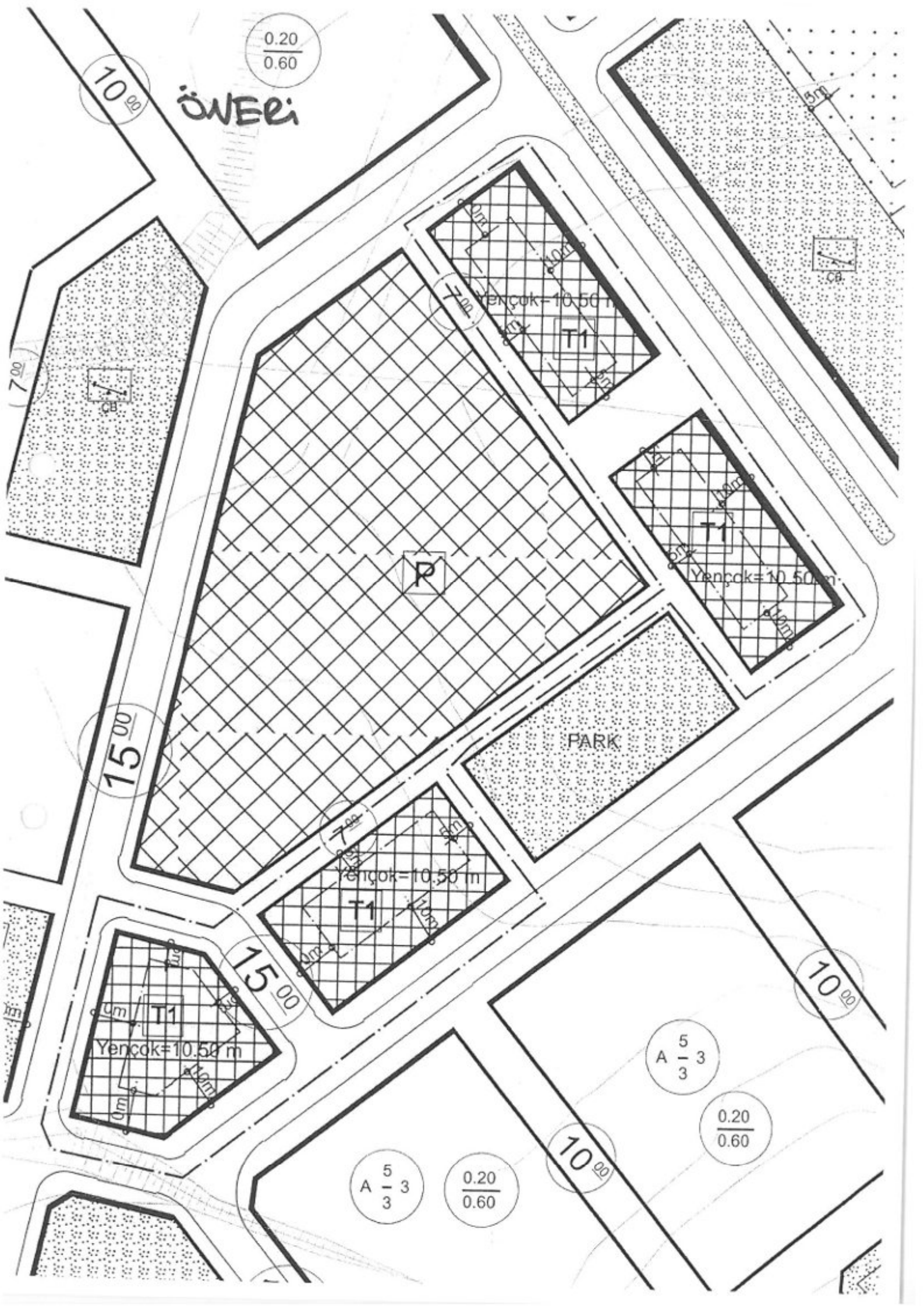
15.00

1



15.00

5m



$\frac{0.20}{0.60}$

10.00

ÖNERİ



15.00

15.00

10.00

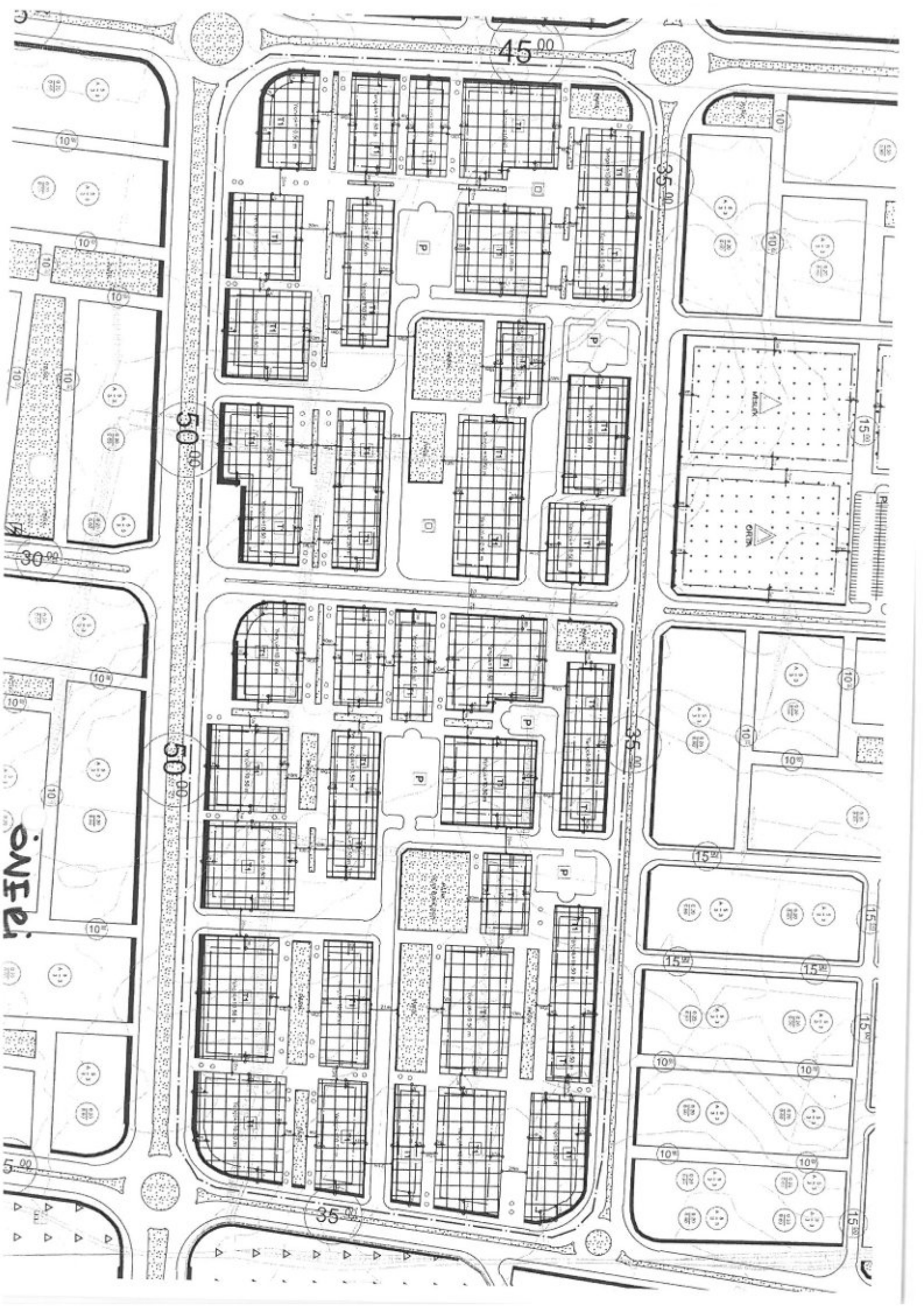
10.00

$\frac{5}{3}$
A

$\frac{0.20}{0.60}$

$\frac{5}{3}$
A

$\frac{0.20}{0.60}$



45.00

35.00

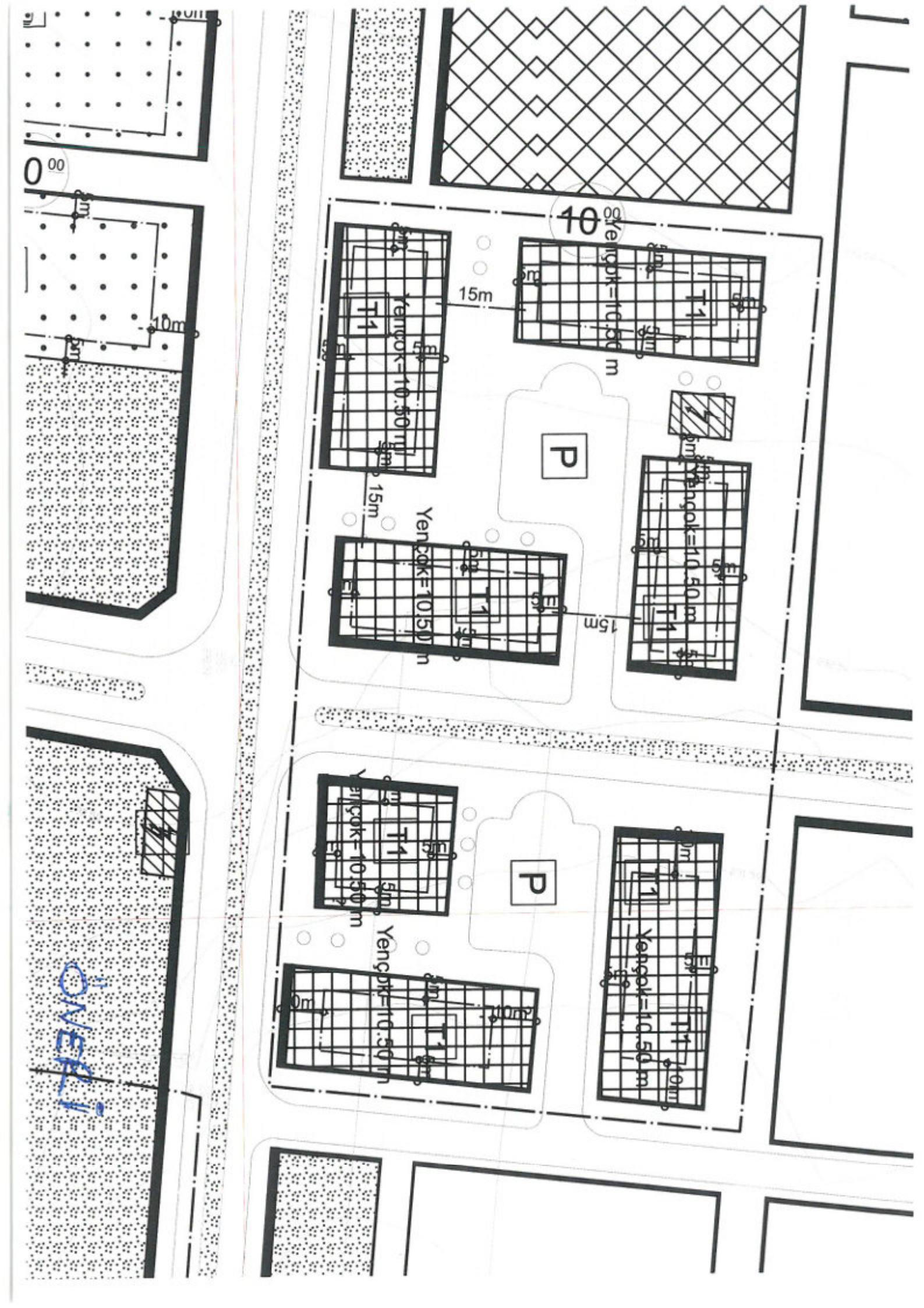
50.00

50.00

35.00

35.00

önfesi



000

10

T1

P

T1

P

T1

T1

OVER!

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

Yengok=10.50m

15m

15m

15m

10m

10m

10m

10m

10m

24⁰⁰

$\frac{0.20}{0.60}$

15⁰⁰

A
 $\frac{5}{3}$

$\frac{0.20}{0.60}$

10⁰⁰

PARK

PARK

Yençok=10.50 m

40m

70m

7m

10m

40m

Yençok=10.50 m

7m

40m

10m

40m

PAVİME

(TELEKOM TES)

(TELEKOM TES)

PÖNEMİ

10⁰⁰

5m

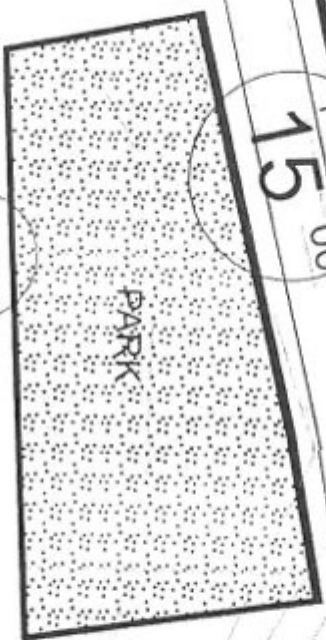
10m



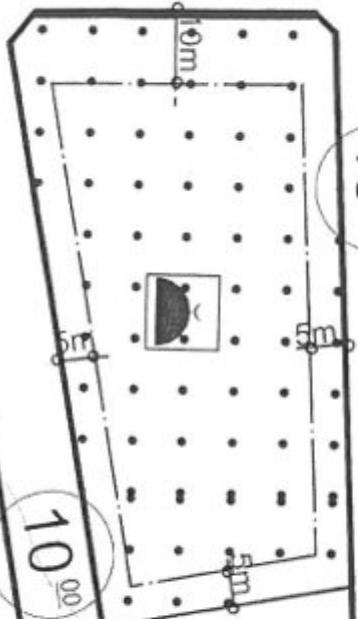
ULPG
MUM TESİSLERİ
ALANI



15 00



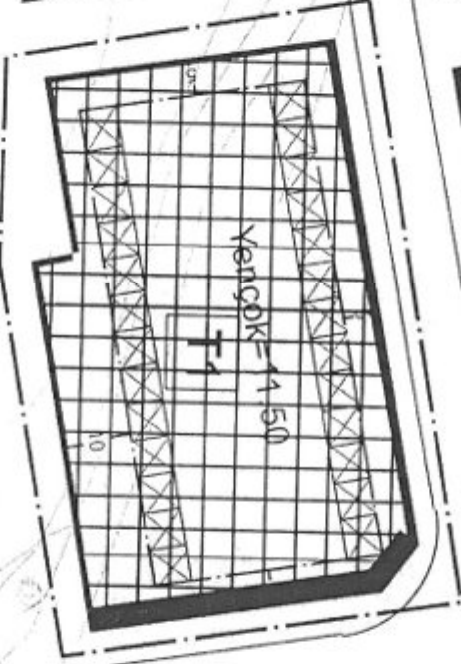
10 00



10 00

$\frac{0.20}{0.60}$

$A = \frac{5}{3}$



$\frac{0.30}{0.60}$

35 00

ÖNERİ

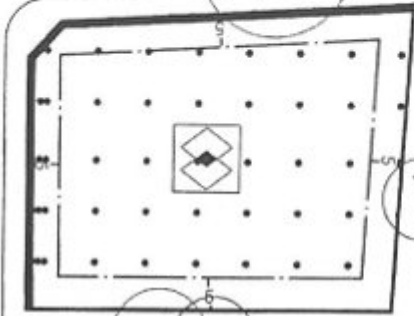


ÖNERİ

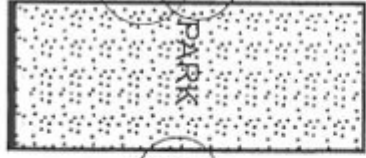
P

15⁰⁰

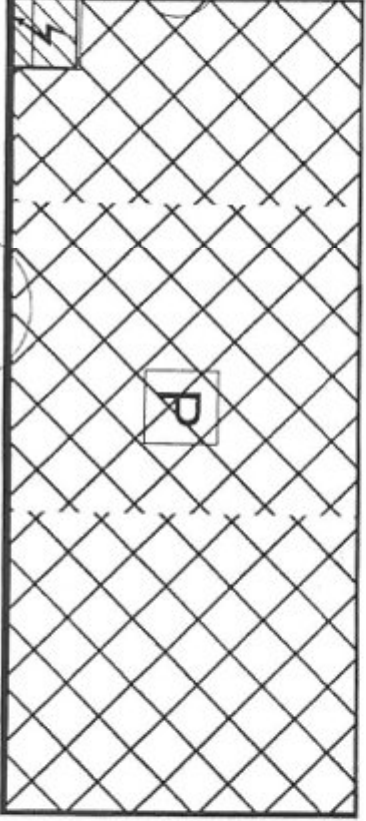
0⁰⁰



7⁰⁰ 7⁰⁰



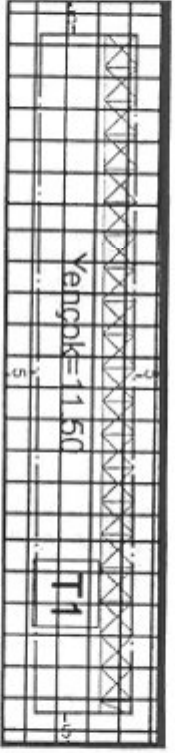
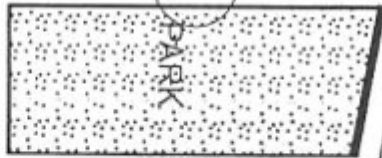
7⁰⁰



15⁰⁰

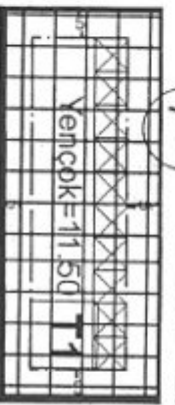
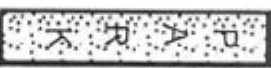
E=0.60
Yençok=11.50

7⁰⁰

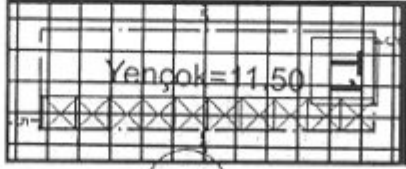
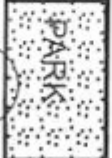


Yençok=11.50

P

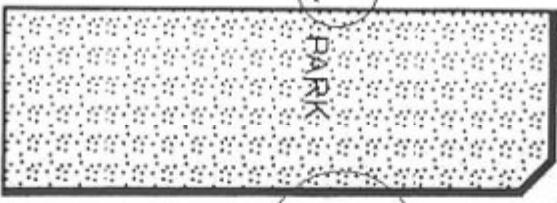


7⁰⁰



Yençok=11.50

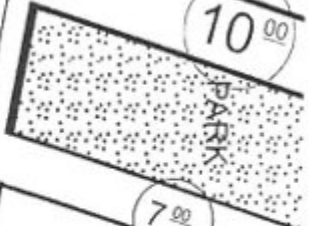
7⁰⁰



15⁰⁰

15⁰⁰

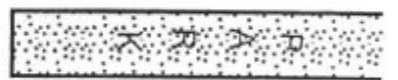
10⁰⁰



7⁰⁰

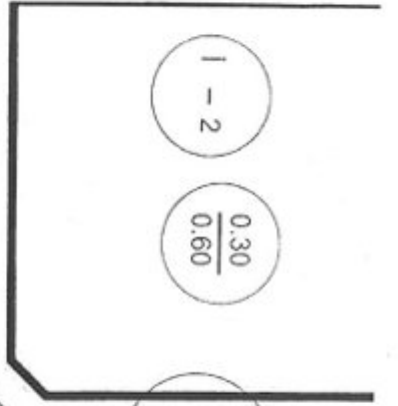
1 - 2

0.30
0.60

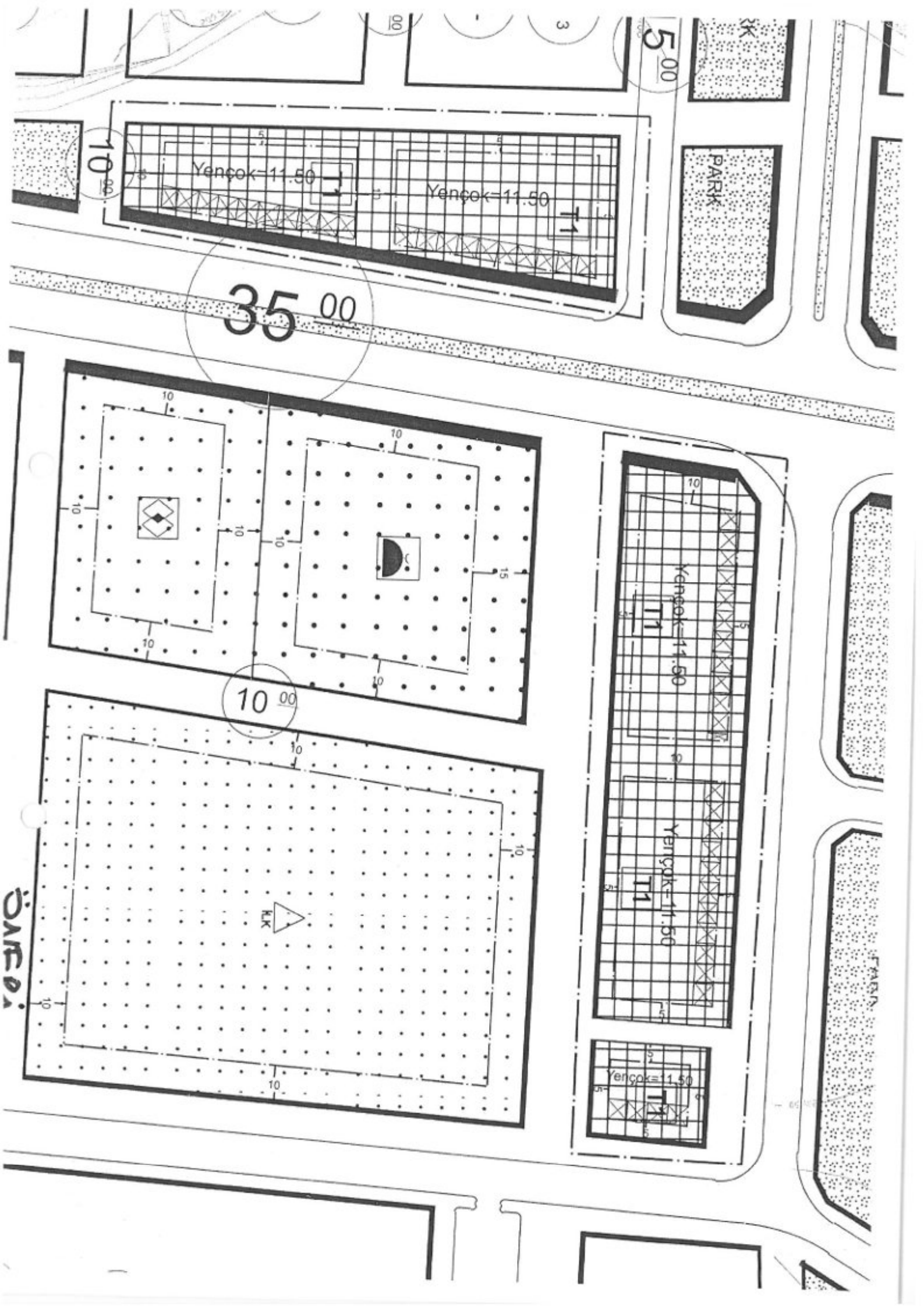


1 - 2

0.30
0.60



15⁰⁰



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
YEŞİLBAYIR MAHALLESİ
9432 ADA VE ÇEVRESİNDEKİ TİCARET ALANLARI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİMİ

| | |
|---|-------------------------------|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI |
|  | TİCARET ALANI |
|  | TİCARET ALANI |
|  | PARK ALANI |

PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3) ANTALYA İLİ MERKEZ İLÇELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4) PLANLAMA ALANINDA İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 5) E=1.50 ve YENÇOK=30.50 METRE OLAN TİCARET ALANINDA YÖNETİMLE İLGİLİ İDARİ TESİSİ ALANLARI, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ ALANLAR VE PLAN KARARI İLE KONUT VEYA REZİDANS ALANLARI AYRILABİLİR. BU ALANDA KONUT VEYA REZİDANS YAPILMASI DURUMUNDA BU KULLANIMLAR İÇİN AYRILACAK ALAN NET PARSEL ALANININ %60' İNİ GEÇEMEZ.
- 6) T1 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ARKAT GÖSTERİMİ BULUNAN ALANLARDA YENÇOK=11.50 METRE VE ASMA KAT YÜKSEKLİĞİ 5.50 METRE; ARKAT GÖSTERİMİ BULUNMAYAN ALANLARDA YENÇOK=10.50 METRE VE ASMA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METRE OLACAĞI R. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

DÖŞEMEALTI İLÇESİ KUZEYKENT BÖLGESİ ALTINKALE VE YEŞİLBAYIR MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA MERKEZİ İŞ ALANI VE ALT MERKEZ ALANI DÜZENLEMESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bu plan açıklama raporu, Yeşilbayır Mahallesi 9432 Adayı kapsayan alanda hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi' nin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin de 14.08.2020 tarih ve 503 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin Antalya 3. İdare Mahkemesi' nin 2020/1023 E. ile 2021/468 K. sayılı kararının yerine getirilmesi amacıyla 9432 Ada ile çevresinde bulunan blok nizama sahip ticaret alanlarını kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' ni içermektedir.

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 5300 metre güneydoğusunda; Antalya il merkezinin yaklaşık 12 Km kuzeyinde ve Antalya-Burdur Karayolu' nun doğusunda bulunmaktadır.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" hükümler gereğince Yeşilbayır Mahallesi 9432 Adanın bina yüksekliğinin metre cinsinden belirlenmesi ve söz konusu ada içerisinde bulunan 8000 m² büyüklüğündeki rekreasyon alanının 4000 m²'sinin park alanına dahil edilmesi amacıyla hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi' nin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin de 14.08.2020 tarih ve 503 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi' nin 2020/1023 E. ile 2021/468 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle hem mahkeme kararının terine getirilmesi hem de söz konusu alan çevresinde bulunan ticaret alanlarının bina yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi amacıyla gerekli imar planı değişikliklerinin yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

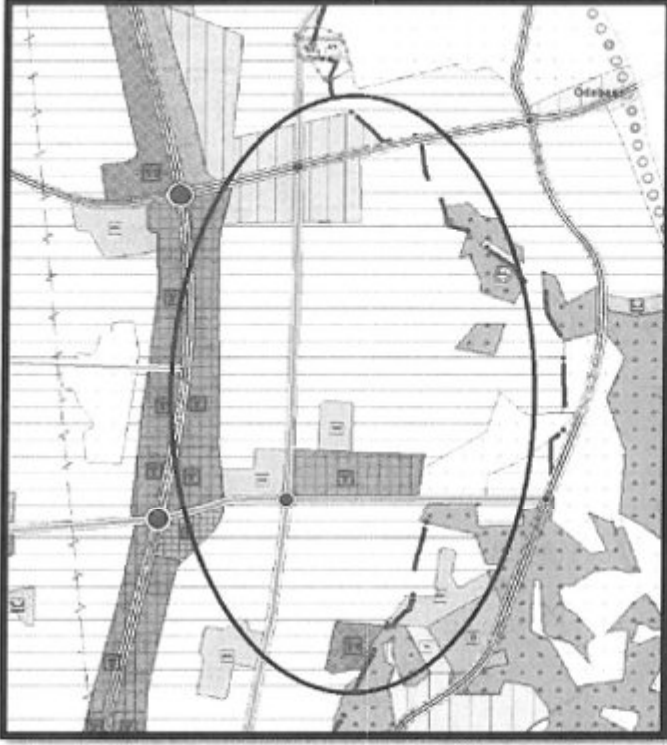
Yeşilbayır Mahallesi 9432 Adanın çevresinde 10 farklı bölgede 68 adet ticaret alanında inşaat yoğunluğu bilgisi bulunmaması sebebi ile bitişik nizama yapılaşma koşulu uygulanmaktadır. Bu alanlarda inşaat yoğunluğu oranları 0.73 ile 2.23 arasında değişmektedir(Şekil-8). Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 60 adet ticaret alanı vasıflı imar adasında bina yükseklikleri Yençok=9.00 metre şeklinde tanımlanmaktadır. Bölgedeki kat yüksekliklerinin 3 kat olduğu düşünüldüğünde Yençok=9.00 metre olan bina yükseklikleri mimari proje geliştirilmesi sırasında sorunlara yol açmakta ve tasarım sürecini olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle söz konusu alanlara dair altmerkez alanı vasfında "T1" Ticaret Alanı plan kararı getirilerek Plan notları kapsamında Yençok=10.50 metre ve 4.50 metre asma kat yüksekliği tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında arkat kullanımı bulunan geriye kalan 8 adet imar adasında Yençok=11.50 metredir. Söz konusu bina yüksekliği ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında korunmuştur. Bu alanlar için de altmerkez alanı vasfında "T1" Ticaret Alanı plan kararı getirilerek Plan notları kapsamında Yençok=11.50 metre ve 5.50 metre asma kat yüksekliği tanımlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği kapsamında 9432 no' lu imar adası inşaat yoğunlu oranı(E=1.50) korunarak Ticaret Alanı' na dönüştürülmüştür. 9432 no' lu imar adasının kuzeybatı köşesinde bulunan 4.000 m² büyüklüğündeki rekreasyon alanı park alanına dönüştürülerek 20.000 m² büyüklüğünde Antalya kenti için önem arz edebilecek bölgesel bir park alanı oluşturulmuştur.

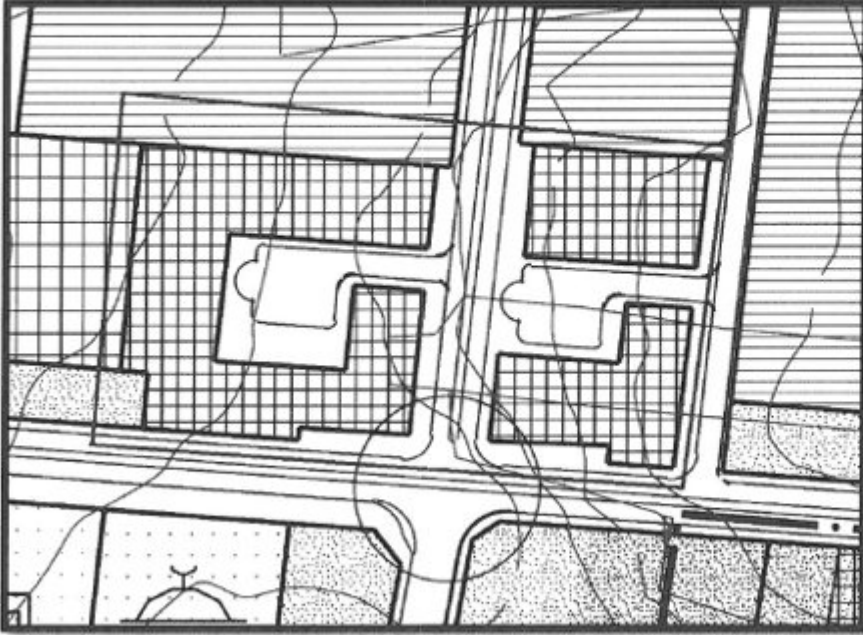


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



c) Mevcut Plan Kararları:

Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ölçek gereğince söz konusu ticaret bölgelerinden 1 tanesinin gösterimi bulunmaktadır. Geriye kalan ticaret vasıflı bölgeler mevcut ve gelişme konut alanlarında kalmaktadır.



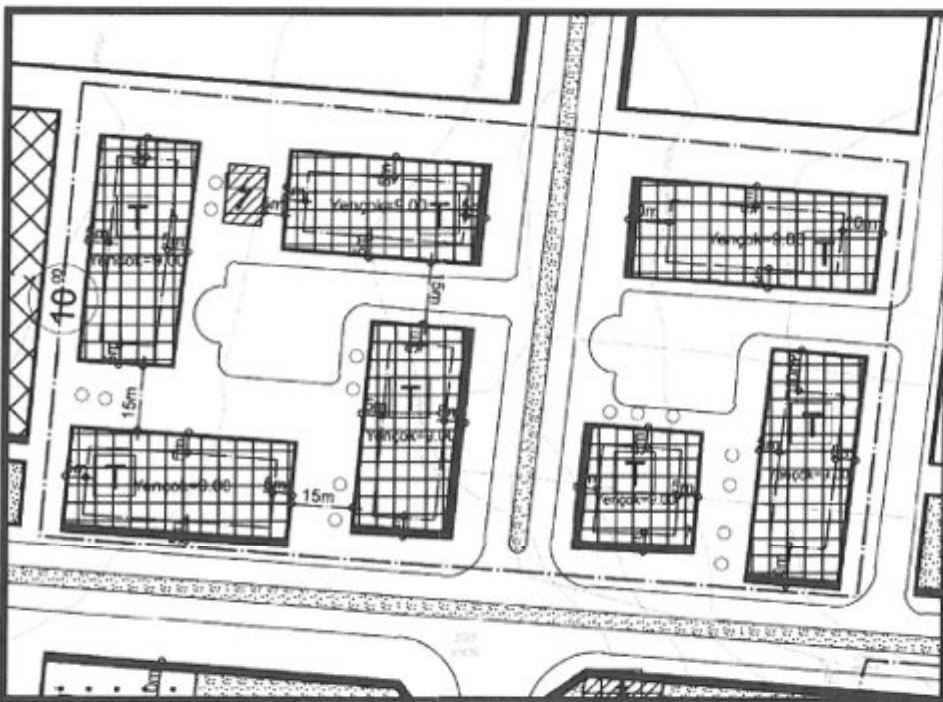
Şekil 3: Ticaret Alanı örneği, Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



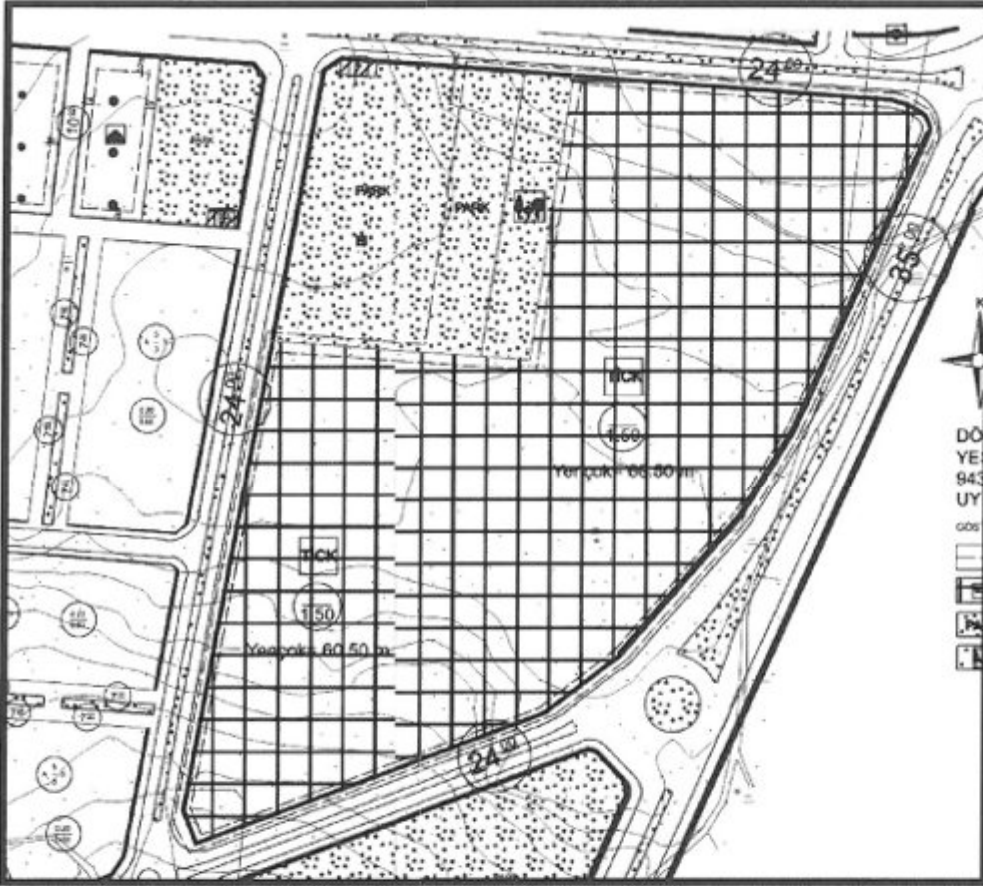
Şekil 4: 9432 Ada,
Mevcut 1/5000 ölçekli
Nazım İmar Planı
görseli (E=1.50,
Ticaret+Komut Alanı)



Şekil 5: Ticaret Alanı,
Mevcut 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı
görseli (Yençok=9.00
metre)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 6: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli(9432 ada) / Ticaret+Konut Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı.

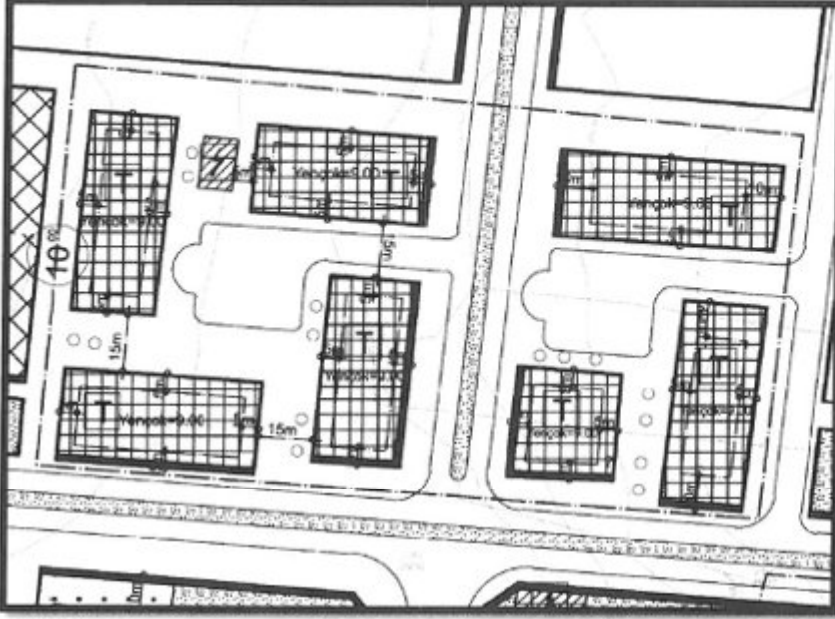
| Kullanım Türü | MEVCUT(m ²) | ÖNERİ(m ²) | DEĞİŞİM(m ²) |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| KARMA KULLANIM ALANI | 82354 | 0 | -82354 |
| TİCARET ALANI(MİA) | 0 | 82354 | +82354 |
| REKREASYON ALANI | 4000 | 0 | -4000 |
| PARK ALANI | 16000 | 20000 | +4000 |

Tablo: 9432 Ada Arazi Kullanım Değerlerindeki Değişim

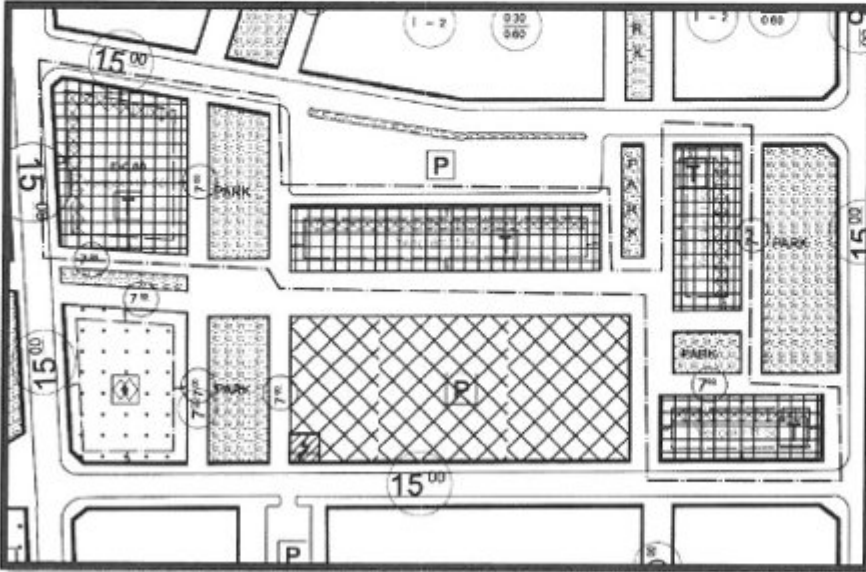
10 farklı bölgede bulunan 68 adet T1 Ticaret kullanımı plan kararı getirilen altmerkez vasıflı ticaret adalarının alanlarının korunması sebebi ile bu alanlar tabloya yansıtılmamıştır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 7: Mevcut Ticaret alanlarındaki Yençok=9.00 metre olan bina yüksekliği mimari tasarım sırasında kat yüksekliklerinin belirlenmesi konusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği bina yükseklikleri standartlarıyla uyumsuz tasarımlara yol açmaktadır. Ayrıca söz konusu alanlarda inşaat yoğunluğu bilgisinin olmaması sebebi ile bitişik nizam yapılaşma koşulu uygulanmaktadır. Görseldeki ticaret alanlarının mevcut durumda inşaat yoğunluğu oranı ortalamaları 1.37 dir.



Şekil 8: Arkatlı Kullanım bulunan mevcut Ticaret Alanlarına Yençok=11.50 metre olup bu alanlarda da inşaat yoğunluğu olmayan adalarda bitişik nizam yapılaşam koşulu uygulanmaktadır. Görseldeki ticaret alanlarının inşaat yoğunluğu oranı ortalamaları 1.18 dir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

| ARALIK | YOĞUNLUK | SIRA | ARALIK | YOĞUNLUK | SIRA |
|-----------|----------|------|-----------|----------|------|
| 0.73-1.00 | 0.73 | 1 | 1.50-2.00 | 1.52 | 30 |
| | 0.78 | 2 | | 1.54 | 31 |
| | 0.87 | 3 | | 1.54 | 32 |
| | 0.91 | 4 | | 1.55 | 33 |
| | 0.92 | 5 | | 1.59 | 34 |
| | 0.99 | 6 | | 1.60 | 35 |
| 1.00-1.50 | 1.0 | 7 | | 1.62 | 36 |
| | 1.0 | 8 | | 1.63 | 37 |
| | 1.0 | 9 | | 1.64 | 38 |
| | 1.04 | 10 | | 1.64 | 39 |
| | 1.06 | 11 | | 1.65 | 40 |
| | 1.06 | 12 | | 1.65 | 41 |
| | 1.08 | 13 | | 1.66 | 42 |
| | 1.09 | 14 | | 1.69 | 43 |
| | 1.12 | 15 | | 1.70 | 44 |
| | 1.13 | 16 | | 1.70 | 45 |
| | 1.22 | 17 | | 1.73 | 46 |
| | 1.22 | 18 | | 1.74 | 47 |
| | 1.30 | 19 | | 1.75 | 48 |
| | 1.31 | 20 | | 1.76 | 49 |
| | 1.32 | 21 | | 1.76 | 50 |
| | 1.33 | 22 | | 1.82 | 51 |
| | 1.36 | 23 | | 1.83 | 52 |
| | 1.42 | 24 | | 1.83 | 53 |
| | 1.44 | 25 | | 1.85 | 54 |
| | 1.45 | 26 | | 1.86 | 55 |
| | 1.45 | 27 | | 1.87 | 56 |
| | 1.46 | 28 | | 1.89 | 57 |
| 1.47 | 29 | 1.89 | | 58 | |
| | | 1.91 | | 59 | |
| | | 1.92 | | 60 | |
| | | 1.93 | | 61 | |
| | | 1.94 | | 62 | |
| | | 1.97 | | 63 | |
| | | 2.0 | 64 | | |
| | | 2.0 | 65 | | |
| | | 2.07 | 66 | | |
| | | 2.08 | 67 | | |
| | | 2.23 | 68 | | |

Şekil 9: 68 Adet Ticaret adasının inşaat yoğunluğu oranları

9432 Adanın çevresinde bulunup bitişik nizam yapılaşan 68 adet ticaret alanı için mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' na göre kullanılabilir inşaat yoğunlukları hesaplandığında; 0.73-1.00 arasında 6 adet imar adası, 1.00-1.50 arasında 23 adet imar adası, 1.50-2.00 arasında 34 adet imar adası ve 2.00 üzerinde ise 5 adet imar adası olduğu görülmektedir. Hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında Kuzeykent bölgesinde 9432 no' lu imar adasından daha yüksek inşaat yoğunluğuna sahip 39 adet ticaret alanı olduğu anlaşılmaktadır



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 10: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' ne konu olan T1 Ticaret ve Merkezi İş Alanı'nın plan değişikliği onama sınırları ve ortalama inşaat yoğunluğu oranları

Planlama alanında 9432 Ada dışında 10 farklı bölgede 68 adet ticaret alanı bulunmaktadır. Bu alanlarda 1 tanesi dışında(25376 Ada 1 parsel) tamamının inşaat alanı yoğunluğu mevcut planlarda belirtilmemesi sebebi ile bitişik nizam yapılaşma şartı uygulanmakta bu nedenle de yüksek inşaat oranları ortaya çıkmaktadır(en düşük: 0.73, en yüksek: 2.23)

68 adet imar adasının içerisinde 8 tanesi arkatlı ve Yençok=11.50 metre yapılaşma koşuluna sahiptir.

Geriye kalan 60 adet ticaret alanı ise Yençok=9.00 metre yapılaşma koşuluna sahiptir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



Şekil 13: Mahkeme kararı doğrultusunda 9432 adaya ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi

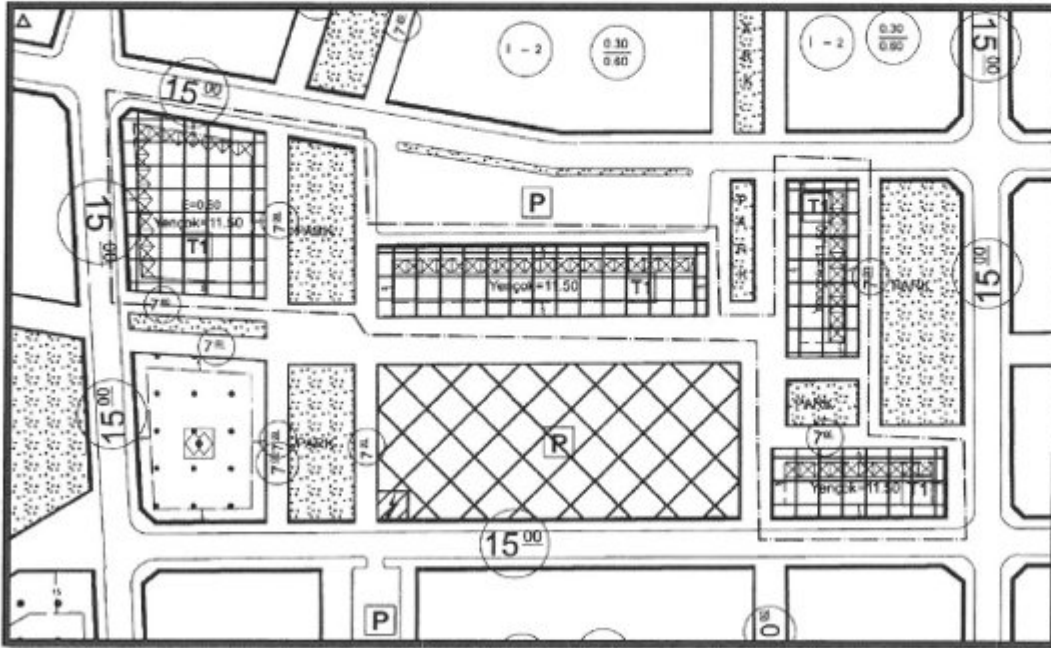
Yeşilbayır Mahallesi 9432 Adaya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile inşaat yoğunluğu sabit tutulup bina yüksekliği 60.50 metreden 30.50 metreye düşürülerek E=1.50 ve Yençok=30.50 metre olmak üzere Ticaret Alanı kullanım kararı getirilmiştir. Mevcut durumda 4000 m² büyüklüğündeki Rekreasyon Alanı Park Alanı' na dönüştürülerek toplamda 20.000 m² büyüklüğünde Park Alanı elde edilmiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 14: Yençok=9.00 metre olan Ticaret Alanlar için Yençok=10.50 metre olmak üzere T1 Ticaret Alanı kullanım kararı getirilmiştir.



Şekil 15: Yençok=11.50 metre olan Arkat kullanımlı Ticaret Alanlarında yapılaşma koşullarıyla ilgili herhangi ir değişiklik yapılmadan T1 Ticaret alanı plan kararı getirilerek plan gösterim bütünlüğü sağlanmıştır.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Yeşilbayır Mahallesi
Ada/Parsel : 9432 ada ve çevresi
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi, 9432 adayı kapsayan alanda Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2020/1023 ve K.2021/468 sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik hazırlanan 9432 adanın ticaret alanı, park alanı ve çevresinde bulunana ticaret alanlarında düzenleme yapılması ve plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 171 maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Mahkemenin iptal kararı doğrultusunda Döşemealtı Belediyesince hazırlanarak İdaremize sunulan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği tekliflerinde plansız kalan 9432 adada ve Yeşilbayır ve Altinkale Mahalleleri içerisinde yer alan ticaret alt merkezlerinde düzenleme yapılmış Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih 692 ve 693 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Plan açıklama raporunda; 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" hükümler gereğince Yeşilbayır Mahallesi 9432 Adanın bina yüksekliğinin metre cinsinden belirlenmesi ve söz konusu ada içerisinde bulunan 8000 m2 büyüklüğündeki rekreasyon alanının 4000 m2' sinin park alanına dahil edilmesi amacıyla hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin de 14.08.2020 tarih ve 503 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/1023 E. ile 2021/468 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle hem mahkeme kararının yerine getirilmesi hem de söz konusu alan çevresinde bulunan ticaret alanlarının bina yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi amacıyla gerekli imar planı değişikliklerinin yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yeşilbayır Mahallesi, 9432 Adanın çevresinde 10 farklı bölgede 68 adet ticaret alanında inşaat yoğunluğu bilgisi bulunmaması sebebi ile bitişik nizama yapılaşma koşulu uygulanmaktadır. Bu alanlarda inşaat yoğunluğu oranları 0.73 ila 2.23 arasında değişmektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 60 adet ticaret alanı vasıflı imar adasında bina yükseklikleri $Y_{en\check{c}ok}=9.00$ metre şeklinde tanımlanmaktadır. Bölgedeki kat yüksekliklerinin 3 kat olduğu düşünüldüğünde $Y_{en\check{c}ok}=9.00$ metre olan bina yükseklikleri mimari proje geliştirilmesi sırasında sorunlara yol açmakta ve tasarım sürecini olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle söz konusu alanlara dair altmerkez alanı vasfında "T1" Ticaret

Alanı plan kararı getirilerek Plan notları kapsamında Yençok=10.50 metre ve 4.50 metre asma kat yüksekliği tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında arkat kullanımı bulunan geriye kalan 8 adet imar adasında Yençok=11.50 metredir. Söz konusu bina yüksekliği ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında korunmuştur. Bu alanlar için de alt merkez alanı vasfında "T1" Ticaret Alanı plan kararı getirilerek Plan notları kapsamında Yençok=11.50 metre ve 5.50 metre asma kat yüksekliği tanımlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği kapsamında 9432 no'lu imar adası inşaat yoğunluğu oranı (E=1.50) korunarak Ticaret Alanı'na dönüştürülmüştür. 9432 no'lu imar adasının kuzeybatı köşesinde bulunan 4.000 m² büyüklüğündeki rekreasyon alanı park alanına dönüştürülerek 20.000 m² büyüklüğünde Antalya kenti için önem arz edebilecek bölgesel bir park alanı oluşturulmuştur." Denilmektedir.

Plan Değişikliği ile oluşturulan **öneri plan notları** aşağıdaki gibidir:

- 1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 2) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 3) Antalya İli Merkez İlçeleri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
- 4) Planlama Alanında İfraz Sonucu Oluşacak Parsellerde Bina Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmayacaktır.
- 5) E:1.50 ve Yençok:30.50 metre olan Ticaret Alanında yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisi alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile konut veya rezidans alanları ayrılabilir. Bu alanda konut veya rezidans yapılması durumunda bu kullanımlar için ayrılacak alan net parsel alanının %60' ını geçemez.
- 6) T1 gösterimli ticaret alanlarında zemin katta asma kat yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında arkat gösterimi bulunan alanlarda Yençok=11:50 metre ve asma kat yüksekliği 5.50 metre; arkat gösterimi bulunmayan alanlarda Yençok=10.50 metre ve asma kat yüksekliği 4.50 metre olacaktır. Bu alanlarda konut yapılamaz.

Mevcut ve öneri plan ile belirlenen kullanım kararlarına ait aşağıdaki alan dağılımı tablosu plan açıklama raporundan alınmıştır.

| <i>Kullanım Türü</i> | <i>MEVCUT(m²)</i> | <i>ÖNERİ(m²)</i> | <i>DEĞİŞİM(m²)</i> |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| KARMA KULLANIM ALANI | 82354 | 0 | -82354 |
| TİCARET ALANI(MİA) | 0 | 82354 | +82354 |
| REKREASYON ALANI | 4000 | 0 | -4000 |
| PARK ALANI | 16000 | 20000 | +4000 |

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir.