



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	YARGI KARARI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde; Yeşilbayır Mahallesi, 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) MİA ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanması ve plan notları eklenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/119 E.ve 2022/1567K sayılı iptal kararı doğrultusunda 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) T (Ticaret alanı) ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde; Yeşilbayır Mahallesi, 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) MİA ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanması ve plan notları eklenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/119 E.ve 2022/1567K sayılı iptal kararı doğrultusunda 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) T (Ticaret alanı) ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Üyesi

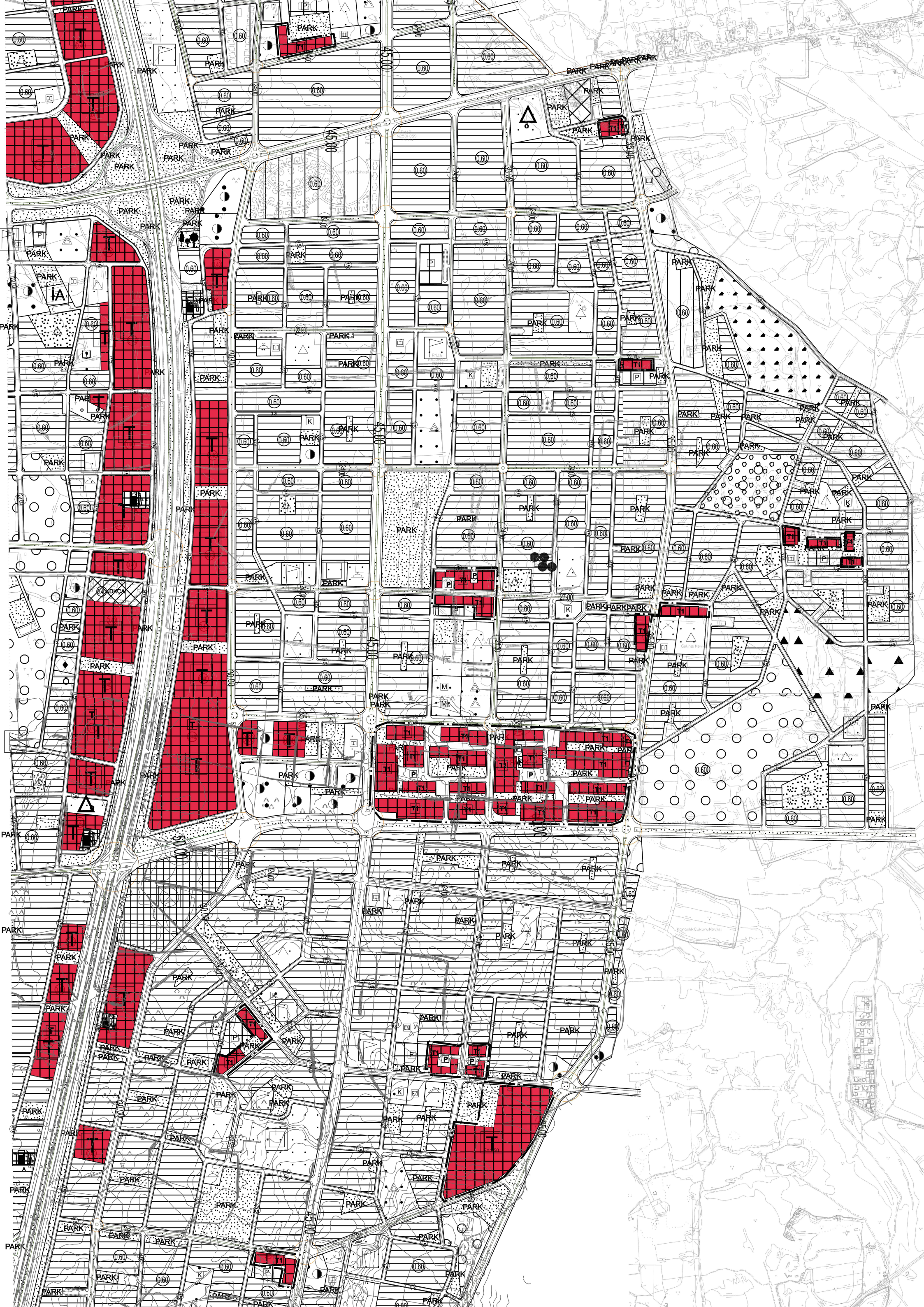
Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

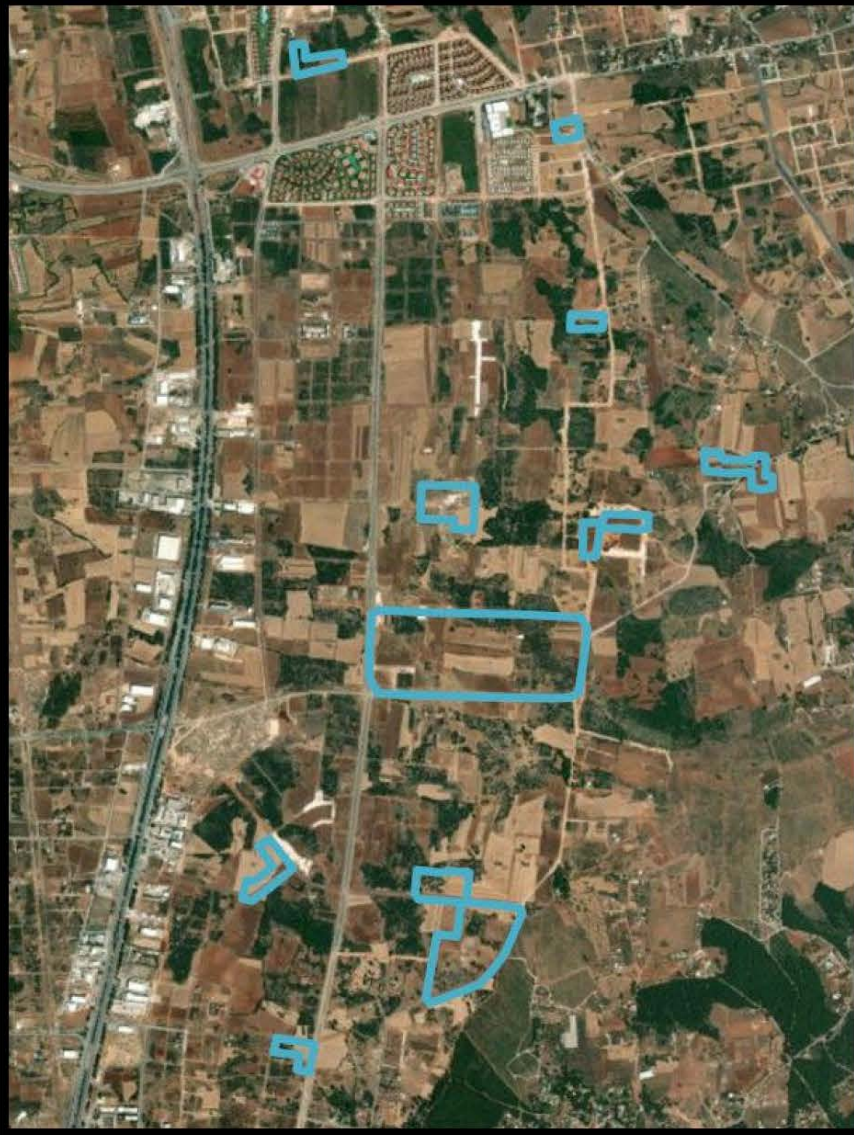




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ 9432 ADA 10 İLA 18 PARSELLER İLE ALTINKALE VE YEŞİLBAYIR MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN BİTİŞİK NİZAM TİCARET ALANLARI, MAHKEME KARARININ YERİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Nazım İmar Planına konu olan 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.

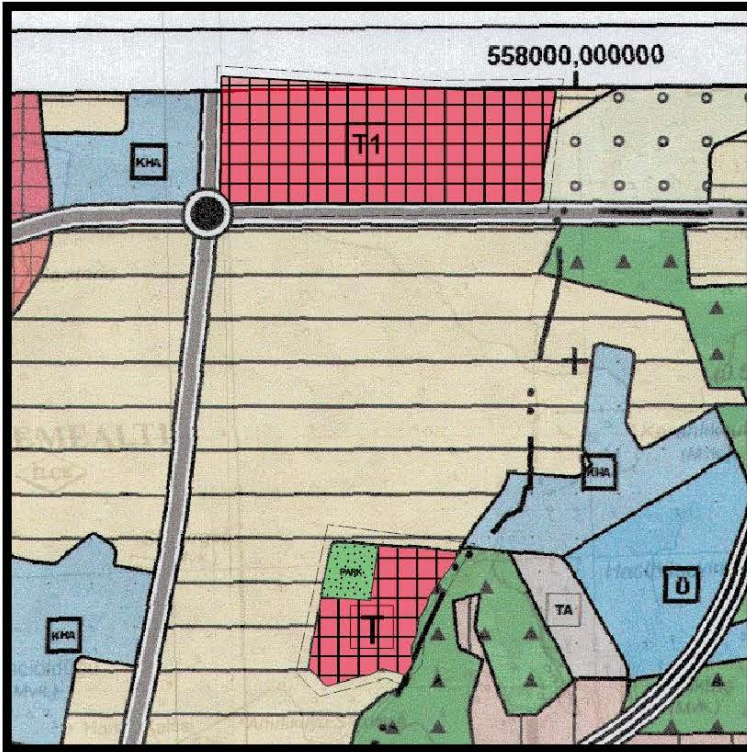


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

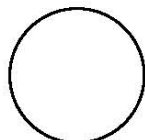
b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 10 ila 18 parseller ile çevresinde ve 10 farklı bölgede bulunan 68 adet ticaret plan kararı getirilen imar adasını kapsayan alanda hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 11.10.2021 tarih ve 692 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 11.10.2021 tarih ve 693 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/119 E. ile 2022/1567 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı uyarınca hazırlanan imar planı çalışmalarının ilk etabı olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, mahkeme kararı ile Merkezi İş alanı olan(Şekil-2) plan durumu iptal edilen Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 10 ila 18 parseller için Ticaret Alanı; kuzeyinde bulunan bitişik nizama sahip imar adalarına da T1 Ticaret Alanı plan kararları getirilmiştir(Şekil-7). Yine mahkeme kararı doğrultusunda ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında da Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 10 ila 18 parseller için Ticaret Alanı plan kararı getirilerek konut yapılmasına olanak sağlayan plan notu hükmü kaldırılmıştır. Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada dışında kalan bitişik nizama sahip ticaret alanlarına dair Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/119 E. ile 2022/1567 K. sayılı kararda herhangi bir hüküm bulunmadığı için bu alanlar yeniden T1 Ticaret Alanı olarak yeniden planlanmıştır.

c) Mevcut Plan Kararları:

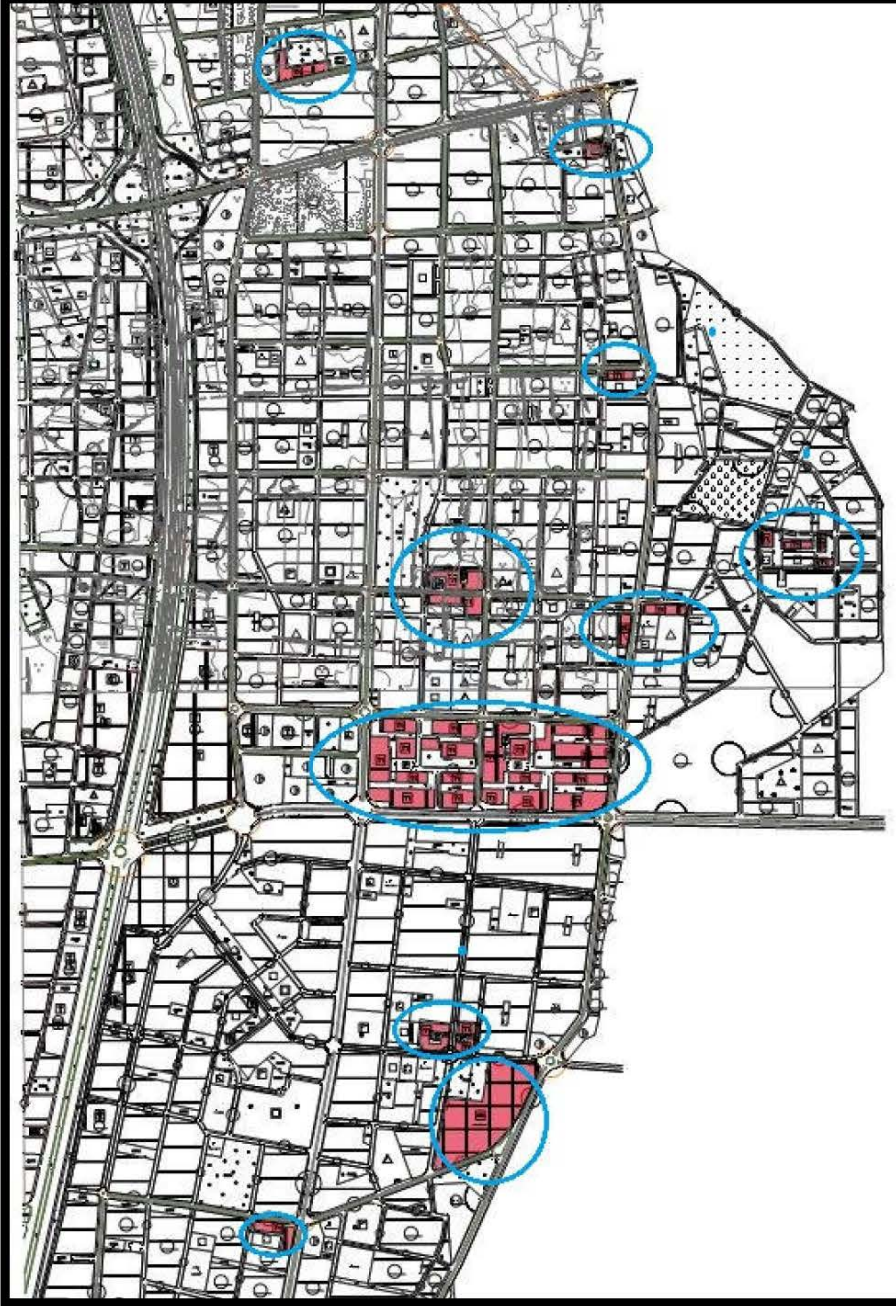


Şekil 2: Mahkeme kararına istinaden hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

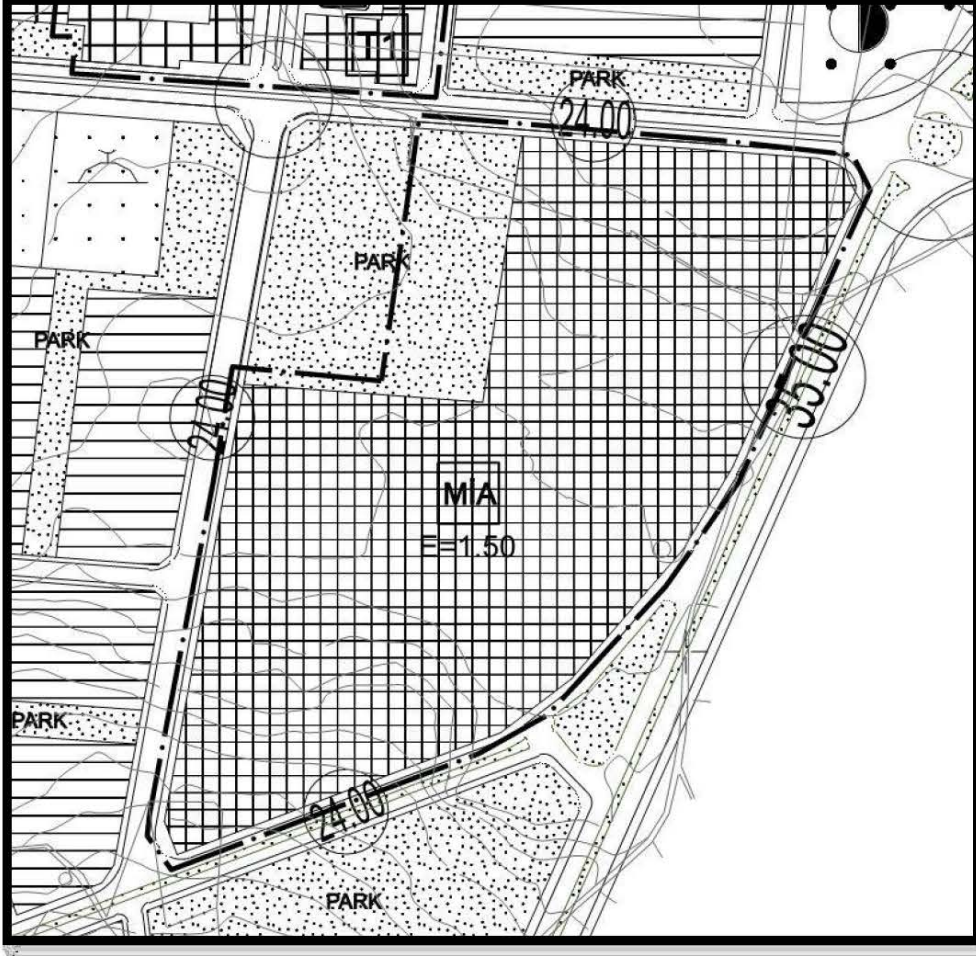


Şekil 3: Mahkeme kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Görseli (E=1.50 olmak üzere Merkezi İş Alanı olarak planlı 9432 ada ve T1 Ticaret Alanları)

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Yeşilbayır Mahallesi 9432 no' lu imar adası E=1.50 olmak üzere Ticaret Alanı' na dönüştürülmüştür. Söz konusu mahkeme kararında herhangi bir hüküm verilmeyen bitişik nizama sahip ticaret alanları yeniden T1 Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

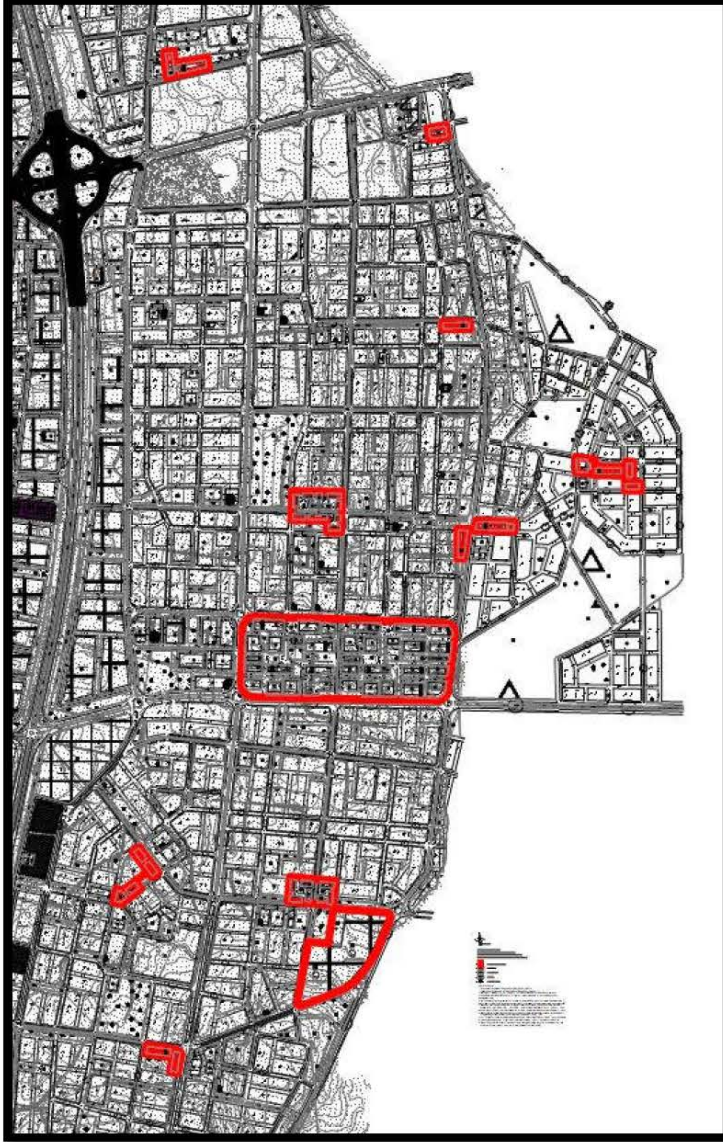


Şekil 4: Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada, mahkeme kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Mahkeme kararı neticesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında onama sınırları içerisinde konut yapımına imkan sağlayan herhangi bir plan notu maddesi düzenlenmemiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

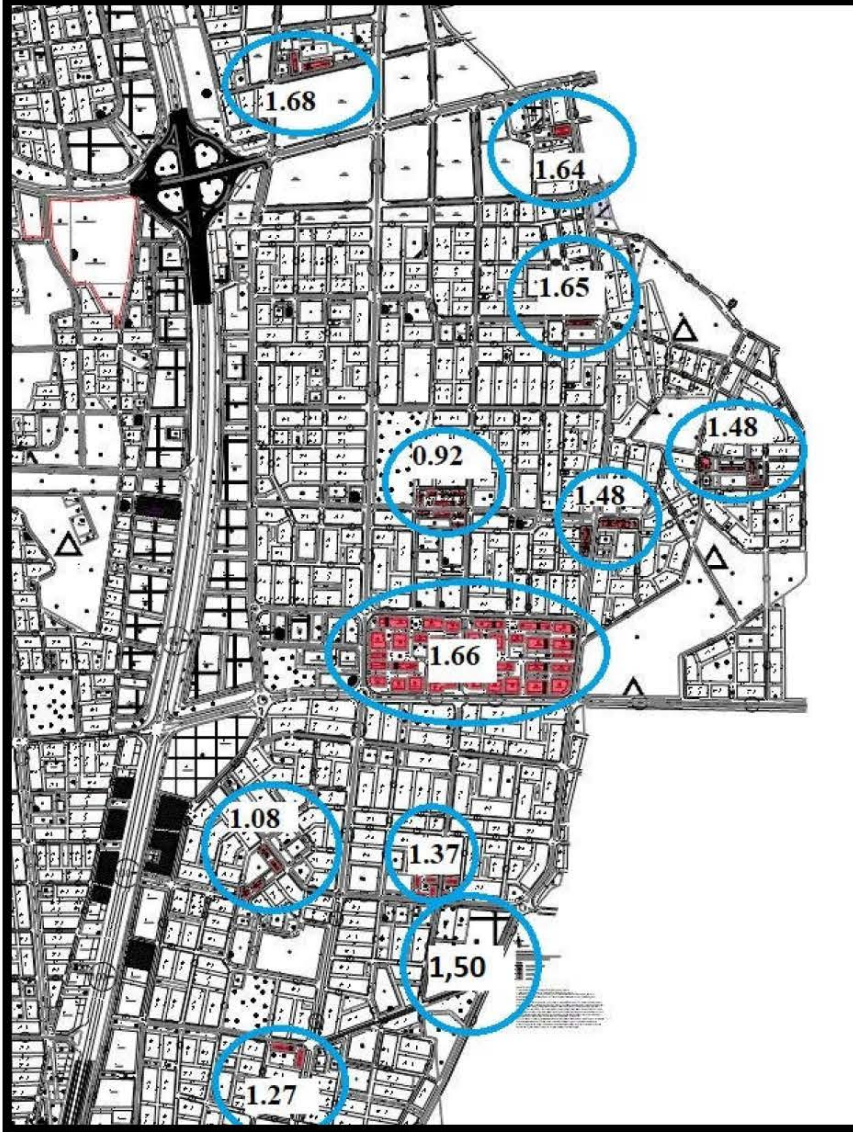


Şekil 5: Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada ve kuzeykent bölgesi bitişik nizam ticaret alanlarına ait mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Kuzeykent bölgesi bitişik nizamla sahip 68 adet imar adası mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında $Y=11.50$ metre ve T1 Ticaret Alanı olarak planlıdır. Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada 10 ila 18 parseller ise $Yen\cok=30.50$ metre, $E=1.50$ olmak üzere Ticaret Alanıdır. Mahkeme kararı neticesinde başlatılan imar planı çalışmaları kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 10 ila 18 no' lu parsellerde konut yapımına imkan veren plan notu kaldırılarak $E=1.50$, $Yen\cok=25.50$ metre olmak üzere Ticaret Alanı olarak düzenleme yapılmıştır(Şekil-8).



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 6: Merkezi İş Alanı plan kararı getirilen 9432 adanın çevresinde ve 10 ayrı bölgede kümelenen 68 adet ticaret adası ve ortalama inşaat alanı yoğunlukları



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik 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 7: 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 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



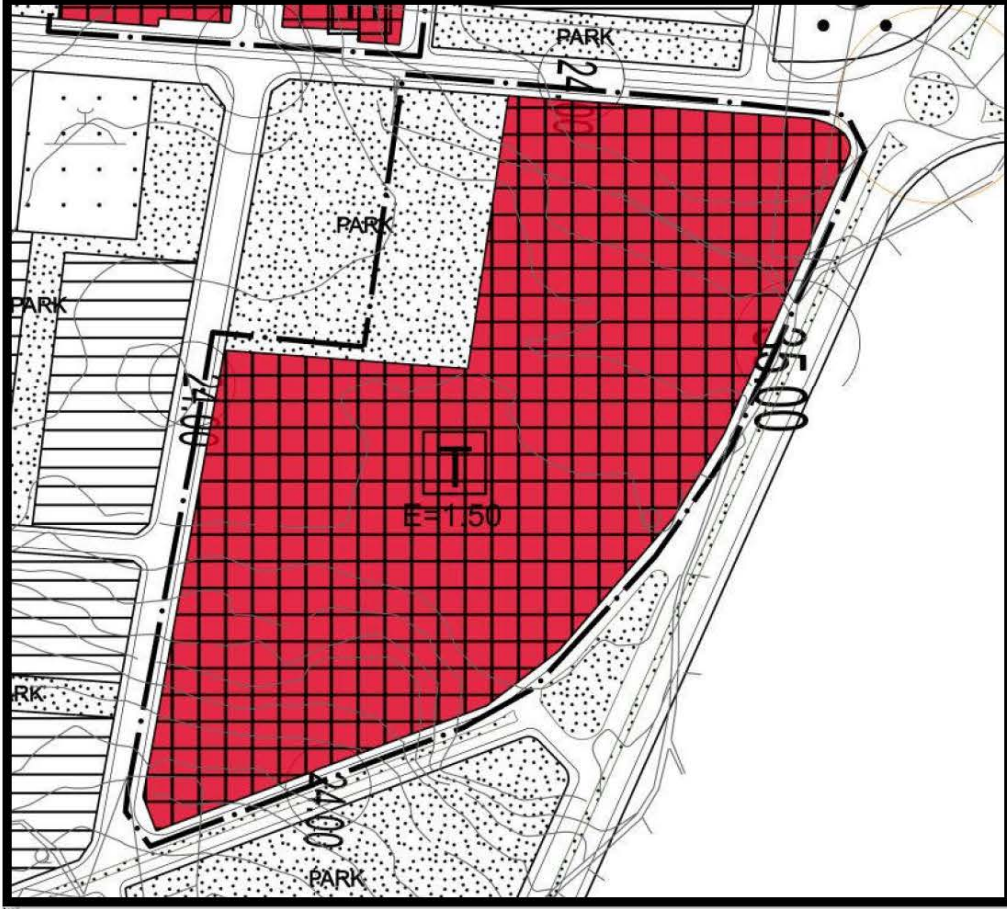
Şekil 8: Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada, Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi



Şekil 9: "T1" Ticaret Alanı örneği, Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 10: Mahkeme kararı doğrultusunda 9432 adaya ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi (Ticaret Alanı, E=1.50)

PLAN HÜKÜMLERİ:

* PLANLAMA ALANINDA İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

Bilgilerinize arz ederim.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/119
KARAR NO : 2022/1567

DAVACI : ŞEHİR PLANCILARI ODASI BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ- (e- tebligat)

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SEVAL KARABULUT SERDAR- (Aynı Adreste)

MÜDAHİL(Davalı Yanında):DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ :AV. RAMAZAN DÖNMEZ- (Aynı Adreste)

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, eski 9432 ada, 1 parsel (yeni 9432 ada ve 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) üzerinde yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin onanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 692 ile 693 sayılı kararlarının; dava konusu plan değişikliklerinin şehircilik ilke ve esaslarına, mevzuata, kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, davanın süresinde açılmadığı, dava konusu işlemin mevzuat doğrultusunda yapıldığı, 22.10.2021- 21.11.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan planlara askı süresi içerisinde itirazda bulunulmadığı, bahse konu parselin yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli nazım imar planında "kentsel gelişme alanı" olarak planlı bulunduğu, tüm planlama işlemlerinin yargı kararları doğrultusunda ve kamu yararı esası gereği yapıldığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL

SAVUNMASININ ÖZETİ :Dava konusu işlemlerin Belediyelerini yakından ilgilendirdiği, dava konusu işlemlerin hukuka uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 4. İdare Mahkemesince, davalı idarece yapılan usuli itirazlar yerinde görülmediğinden, Döşemealtı Belediye Başkanlığı tarafından davalı idare yanında müdahale istemi kabul edildikten sonra dava dosyası incelenerek işin esası hakkında gereği görüşüldü:

Dava; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, eski 9432 ada, 1 parsel (yeni 9432 ada ve 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) üzerinde yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin onanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 692 ile 693 sayılı kararlarının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde; "Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır. (...)" şeklinde tanımlanmıştır.

Yine aynı Kanun'un "Planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde; imar planlarının alan ve amaçları açısından nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak hazırlanacağı, **8. maddesinde;** imar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planlarından meydana geldiği, mevcut ise bölge ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe gireceği, onay tarihinden

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/119
KARAR NO : 2022/1567

İtibaren belediye başkanlığınca tesbit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edileceği, bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları ve planları belediye meclisinin onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlayacağı, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinde; "*Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:*

(...)

b) *Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)(3) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)(2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak, (...)" hükmü düzenlenmiştir.*

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, eski 9432 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın (yeni 9432 ada ve 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) "Toplu İşyeri" alanından E=1.50 yapılanma koşuluyla "Merkezi İş Alanına (MİA)" dönüştürülmesine, adanın kuzeybatı bölgesinde bulunan park alanının korunmasına ve kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (TiCARET Alanı) olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin onanması üzerine, söz konusu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/10/2021 tarih ve 692, 693 sayılı kararlarının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümünün teknik bilgiyi gerektirmesi nedeniyle Mahkememizin 09/06/2022 tarihli ara kararı ile dava konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin, imar mevzuatı hükümlerine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup olmadığı yönünde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, Mahkememizce 12/10/2022 tarihinde mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan ve Mahkememiz kayıtlarına 16/11/2022 tarihinde giren bilirkişi raporunda özetle; "... dava konusu 9432 ada (eski 1071 ada) 1 parselin bulunduğu alanın daha öncesinde 0.40 emsalli "Hastane Alanı" olarak planlandığı ve bu alana daha sonra "(TT) Toptan Ticaret Alanı-Toptancılar Hali" plan kararı getirildiği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2015 tarih ve 472 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise alana ilişkin kullanım kararının "Toplu İş Yeri (Tİ) ve Park" olarak değiştirildiği, bunu takiben Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2015 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2015 tarih 878 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alana E:1.50 emsalli ve Yençok: 18.50 m yapılaşma koşullu "Toplu İşyeri Merkezi" kararı getirildiği ve taşınmazda toplam 0.2 ha büyüklüğünde "Park Alanı" önerildiği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2019 tarihli ve 390 ve 391 sayılı kararları ile sırasıyla 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin onaylandığı, bu planlarda alanın kullanım kararının "Ticaret-Konut Alanı, Rekreasyon Alanı ve Park Alanı" olarak değiştirildiği, ancak planlara karşı açılan davada Antalya 5. İdare Mahkemesi E:2019/298 ve K:2020/647 sayılı kararı ile planların; "... henüz yerleşime konu olmamış, ağırlıkla kırsal özellikler gösteren bir bölgede bulunduğu, plan değişikliğinin parsel ölçeğinde ve parçacıl bir biçimde ortaya çıkarılmış olduğu, değişiklik işlemine konu kullanım kararları birbirinden farklı özellikler taşıyan, her birinin gereksindiği ilave sosyal ve teknik altyapı alanları gibi komularda farklı gereksinimleri bulunduğu, bu doğrultuda dava konusu işlemin kamu yararına uygun olmadığı..." gerekçeleri ile iptaline karar verildiği, Amilan iptal kararı sonrasında taşınmazın bulunduğu alana yönelik tekrar plan değişikliğine gidildiği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2020 tarih ve sırasıyla 501, 502 ve 503 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile E:1.50 Ticaret-Konut Alanında Yençok:Serbest ibaresi kaldırılarak Yençok:60.50 m olarak yeniden onaylandığı, bu planlara karşı da açılan davada Antalya 3. İdare Mahkemesi E:2020/1023 ve K:2021/468 sayılı karar ile söz konusu planların; "... meclis kararlarının temelini teşkil eden

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/119
KARAR NO : 2022/1567

Toplu İş Yeri alanından Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin işlemlerin iptaline karar verilmiş olması sebebiyle, Ticaret-Konut Alanı olduğundan bahisle yapı yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik tesis edilen işlemlerde hukuka uygunluk bulunmadığı...” gerekçeleri ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği, bu gelişmeler neticesinde Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve sırasıyla 692 ve 693 sayılı kararı ile dava konusu 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının onaylandığı, bu planlarda E:1.50 değiştirilmeden Ticaret-Konut Alanının Merkezi İş Alanı (MİA) ve ayrıca Yençok:60.50 m ibaresinin Yençok:30.50 m olarak değiştirildiği, bu planların 22.10.2021-21.11.2021 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı ve askı süresince itirazda bulunulmadığı, hususları tespit edilmiştir. Dava konusu alana ilişkin planların en üstünde yer alan ve 27.08.2015 tarihinde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamı Olur'u ile kesinleşen Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında alanın Kentsel Gelişme Alanı içinde kaldığı görülmektedir. Dava konusu 9432 no'lu imar adası ile çevresinde bulunan Ticaret Alanlarını kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; daha öncesinde belirlenen emsal oranı (E:1.50) değiştirilmeden 9432 no'lu imar adasının Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlandığı görülmektedir. 9432 no'lu adanın bulunduğu alana yönelik hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/100.000 ölçekli plan arasında bir uyumsuzluk bulunmadığı, Ayrıca üst ölçekli plan hükümlerinin Merkezi İş Alanları ve Tali Merkezler başlıklı 9.46.1'inci hükmünde; “Bu alanlarda, yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilir”, 9.46.2'nci hükmünde ise; “Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir” denilmektedir. Ancak dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notlarının 5'inci maddesinde de tanımlanan üst-ölçekli 9.46.1'inci plan hükmüne; “...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” ifadesinin eklendiği anlaşılmaktadır. Buna göre; Merkezi İş Alanı (MİA) kullanımı kararı getirilen alana, net parsel alanının %60'ını geçmemek koşulu ile konut ve rezidans yapılabileceği ve dolayısıyla artan nüfusa karşılık gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliğinde ayrılması gerektiği anlaşılmaktadır. Dava konusu 1/5000 ölçekli nazım plan değişikliğinde artan nüfusa karşılık yeterince sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmadığı, bunun planlama usul ve yöntemi açısından doğru bir planlama yaklaşımı olmadığı düşünülmektedir. Bu anlamda, plan kararları bakımından üst ölçekli (1/100.000, 1/25.000) planlar ile alt ölçekli (1/5000) nazım planın birbiriyle uyumlu olmadıkları, dava konusu 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri kapsamında 9432 no'lu adanın önceki planlarda belirlenen “1.50 emsallı yapılaşma koşulu değiştirilmeden Merkezi İş Alanına (MİA'ya) dönüştürüldüğü ve söz konusu adanın kuzeybatı bölgesinde bulunan Park Alanının korunduğu, ayrıca 10 bölgeden oluşan ticaret alanı düzenlemelerinden sadece 1 bölgenin (34 adet ticari imar adasını kapsayan ve 9432 no'lu adanın kuzeyinde bulunan bölgenin) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında lejantı olması nedeniyle Ticaret Alanından T1 Ticaret Alanına dönüştürüldüğü” tespit edilmiştir. Bununla birlikte, dava konusu nazım imar planında yapı yüksekliği “Yençok:30,50 m” olarak belirlenmiştir. Dava konusu nazım imar planı değişikliğinin hem 9432 ada 1 parsel ölçeğinde (yeni 9432 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 parseller ölçeğinde) hem de farklı bölgelerde yer alan T1 Ticaret Alanlarının parçacıl bir biçimde geliştirildiği, plan değişikliği işlemine konu kullanım kararlarının birbirinden farklı özellikler taşıdığı ve ayrıca her birinin ihtiyaç duyduğu ilave sosyal ve teknik altyapı alanları gibi komularda farklı gereksinimleri bulunduğu dikkate alındığında, dava konusu işlemin gerek şehircilik ilke ve esaslarına gerek plan ve çevre bütünlüğü ile kamu yararına uygun olmadığı düşünülmektedir. Ayrıca dava konusu taşınmazın, ilgilendirdiği parseller ve bölge açısından, 1.50 emsal ve 30,50 m kat yüksekliği ile Merkezi İş Alanı (MİA) olarak planlanan alanda çevre-imar bütünlüğüne uyumsuz ve insan ölçeğinde olmayan kütlelerin ortaya çıkabileceği değerlendirilmektedir. Dava konusu plan ve kullanım kararlarının bölgenin yapılaşma karakterine uygun olmadığı, plan bütünlüğünü bozacağı ve yörenin doğal çevre özelliklerini zedeleyeceği açıktır. Plan değişikliklerinin mahkeme kararı ile iptali ile ve altı ilçeyi kapsayan üst ölçekli (1/25.000) nazım imar planı kararları doğrultusunda, dava plan değişikliklerinin oluşturulduğu, dolayısıyla plan değişikliğine gidilmesinde bir zorunluluk bulunduğu ve imar mevzuatı açısından planın gerekçelerinin oluşturduğu düşünülmektedir. (...)" şeklinde görüş ve kanaate yer verilmiştir.

Bilirkişi raporuna davalı idare tarafından itiraz edilmiş ise de; düzenlenen rapor Mahkememizce hükme

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/119
KARAR NO : 2022/1567

esas alınabilecek nitelikte görüldüğünden, bilirkişi raporuna yapılan itirazlar yerinde görülmemiştir.

Bu durumda, dosyada bulunan bilgi ve belgelerin bilirkişi raporu ile birlikte değerlendirilmesinden, 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarına eklenen bir plan notu ile söz konusu imar adasına net parsel alanın %60'ını geçmemek koşulu ile konut ve rezidans yapılabileceğinin hükme bağlandığı, yeterince sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, plan ve kullanım kararları bakımından üst ölçekli planlar ile alt ölçekli nazım imar planının birbiriyle uyumlu olmadığı, plan kararlarının bölgenin yapılaşma karakterine, imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından, Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi, eski 9432 ada, 1 parsel (yeni 9432 ada ve 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) üzerinde yapılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin onanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 692 ile 693 sayılı kararlarında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, hukuka aykırı dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 1.087,30-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idare tarafından yapılan 23,00-TL yargılama giderinin (vekalet harcı) üzerlerinde bırakılmasına, keşif yapılması sırasında ödenmeyen 571,90-TL keşif harcının davacıdan, Maliye Hazinesi tarafından karşılanan 4.050,00-TL bilirkişi ücretinin ise davalı idareden tahsili amacıyla ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, müdahil başvurusu sırasında yatırılmayan 80,70-TL başvuru harcının müdahilden tahsili amacıyla Vergi Dairesi Müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, artan posta ücretinin istekleri halinde derhal aksi halde kararın kesinleşmesinin ardından resen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 29/12/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
DOÇ. DR.SEYFETTİN KARA
97745
X

Üye
MEHMET ŞAH TEKEŞ
182325

Üye
HATİCE ÇELİK ALAGÖZ
192947

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>		:
Başvurma Harcı	:	80,70 TL
Karar Harcı	:	80,70 TL
Y.D. Harcı	:	133,00 TL
Vekalet Harcı	:	11,50 TL
Keşif Harcı	:	571,90 TL
Posta Gideri	:	209,50 TL
TOPLAM	:	1.087,30 TL

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/119
KARAR NO : 2022/1567

AYRIŞIK OY :

Dava; Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, eski 9432 ada ve 1 parsel (yeni 9432 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 parseller) üzerinde yapılan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin onanmasına ilişkin 11.10.2021 tarih ve 692 ile 693 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarının iptalleri istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "*Tanımlar*" başlıklı 5. maddesinde; nazım imar planı; "*...varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır. (...)*" şeklinde tanımlanmıştır.

Uyuşmazlık konusu olayda; niza konusu parsellerin iptal istemine konu nazım imar planı tadilatları ile ticaret-konut alanı kullanımının merkezi iş alanı olarak ve yapı yüksekliğinin Yençok: 60,50 metreden Yençok: 30,50 metre olarak değiştirildiği, söz konusu merkezi iş alanı kullanımının kentsel gelişme alanı kullanımları içerisinde olması ve üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında da kentsel gelişme alanı kullanımına ayrılmış olması sebebiyle dava konusu nazım imar planı tadilatlarının üst ölçekli planlara uygun olup plan hiyerarşisine aykırılık bulunmadığı, Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 09.06.2021 tarih ve E:2020/1023, K:2021/468 sayılı kararının uygulanması amacıyla vücuda getirilen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişiklikler yapılmasında zorunluluk bulunduğu, bunların yanında nazım imar planı değişikliklerinin yapıldığı 9432 sayılı imar adasının toplamda 102.354,00 m2 olduğu, bu alanın 20.000,00 m2'lik kısmının da sosyal donatı alanlarından biri olan park alanı olarak düzenlendiği, ayrıca belirlenen emsal oranına (E:1,50) yönelik önceki yargı kararlarında herhangi bir menfi tespite yer verilmediği gibi bilirkişi raporunda da emsal oranı değiştirilmeden alanın merkezi iş alanına dönüştürülmesinin üst ölçekli plan kararlarına uygun olduğu yönünde görüş belirtildiği; dolayısıyla tesis olunan dava konusu 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işlemlerinde hukuka aykırılık bulunmadığı ve açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiği kanaatiyle dava konusu nazım imar planı tadilatı işlemlerinin iptaline yönelik çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

BAŞKAN
DOÇ. DR. SEYFETTİN KARA
97745



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 10 ila 18 parseller
Ölçek :1/5000 Yargı Kararı

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde; Yeşilbayır Mahallesi, 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) MİA ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanması ve plan notları eklenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/119 E.ve 2022/1567K sayılı iptal kararı doğrultusunda 9432 ada 10 ila 18 parsellerin (eski 1 parsel) T (Ticaret alanı) ve Park alanı olarak planlanması, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/119 E.ve 2022/1567K sayılı iptal kararı planlarda yer alan plan notu ile imar adasında net parsel alanının %60'ını geçmemek koşulu ile konut ve rezidans yapılabileceğinin hükme bağlandığı, yeterince sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, plan ve kullanım kararları bakımından üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların birbiri ile uyumlu olmadığı anlaşıldığından Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli ve 692 sayılı kararlarında hukuka uyarlık bulunmadığı belirtilmektedir.

Yargı kararı doğrultusunda belediyesince hazırlanan plan teklifin de Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada 10 ila 18 parsellerin E:1.50 T (Ticaret Alanı) ve Park alanı olarak, kuzeyinde yer alan alt merkez alanlarının T1 (Ticaret Alanı) olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı sunulmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.02.2023


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür 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