



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



82

Sayı : E-90852262-105.03-244930
Konu : Konyaaltı, Akdeniz Bul. 1/5000 NİP.

07.02.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2022/521 K:2022/1794 sayılı; Konyaaltı İlçesi Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumda batıda Serbest Bölge/Liman'dan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyindeki alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik İptal Kararının yerine getirilmesine ilişkin konunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - Mahkeme Kararı - 1/5000 ölç. NİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doęrulama Kodu: 6Mo7ov-emA7sL-y1wdfa-M7IG8H-cRBroToA Doęrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



T.C.

ANTALYA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/521

KARAR NO : 2022/1794

DAVACI : ŞEHİR PLANCILARI ODASI BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ -UETS[16442-44187-35577]

DAVALI : ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SEVAL KARABULUT SERDAR
Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Etiler Mah. Adnan
Menderes Blv. Askeroğlu İş Mrk. No.63 K.1 Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumda batıda Serbest Bölge/Liman'dan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyindeki alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının; TMMOB Şehir Plancıları Odası, kurulduğu günden bu yana, kanunlara, şehircilik bilimine ve kamu yararına aykırı olan plan ve uygulamalara karşı mücadelesi çerçevesinde gerektiğinde yasal süreçleri de izleyerek görevini yerine getirmekle yükümlü olduğu ve somut davanın da bu nedenle açıldığı, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/755 E. 2021/329K. sayılı iptal kararına istinaden Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumda batıda Serbest Bölge/Liman'dan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyindeki alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 10.01.2022 tarih ve 31 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylandığı, artan konut, ticaret ve turizm (inşaat) alanı ile getirilen ek nüfus ve yoğunluğunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı gösterilmediği ve analiz ve hesapların yapılmadığı ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olduğunun tespit edildiği belirtilerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usul yönünden davacının dava açma ehliyetinin olmadığı ve davanın süresinde açılmadığı, esas yönünden ise; sahil bandında yer alan yapı adalarının öncesinde Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı olarak planlı olduğu, bu alanların zamanla Turizm veya Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak Tercihli Kullanım haklarından bir fonksiyonu seçerek yapılaşmış olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Karma Kullanım Alanları tanımı getirilerek bir parsel üzerinde birden fazla kullanımın tanımlanmasına ve kullanılmasına imkan sağlandığı, sahil bandında öncesinde tanımlanmış kullanımlardan Turizm-II. Konut tanımının yeni fonksiyonlarda bulunmaması ve ayrıca karma kullanım alanlarında salt Konut kullanımına izin verilmediğinden alanda önceki plan kararına istinaden "çap" verilemediği ve parsellerde yapılaşmanın kısıtlandığı, bu kısıtlılık hallerinin giderilmesi, sahil bandında oluşan Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım şekillerinin oluşması, ilgili Yönetmelikte belirtilen gösterim tekniği ve kullanımına uygun hale getirilmesi amacıyla dava konusu planların yapıldığı, alana ilişkin analiz, sentez vb. veriler incelenerek plan açıklama raporunda belirtildiği, plan iptaline sebep hususların dava konusu planlarda yerine getirildiği, hukuka aykırı bir işlem tesis edilmediği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Antalya 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası tekemmül ettiğinden yürütmenin durdurulması hakkında karar verilmeksizin dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Davalı idarenin usul itirazları yerinde görülmeyle işin esasına geçildi.

Dava; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumda batıda Serbest Bölge/Liman'dan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyindeki alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "tanımlar" başlıklı 5. maddesinde; "Nazım İmar Planı; varsa bölge

T.C.

ANTALYA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/521

KARAR NO : 2022/1794

iddialar yönünden açıklama yapılması, amacıyla Mahkememizin 09.06.2022 tarihli kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine 27.09.2022 tarihinde icra edilen keşif ve bilirkişi incelemesine müteakiben Prof. Dr. Ziya Gençel (Şehir Plancısı), Yrd.Doc.Dr. Engin Kepenek (Şehir Plancısı) ve Harita Mühendisi Fatih Kamalak tarafından düzenlenen ve Mahkememiz kayıtlarına 09/11/2022 tarihinde giren bilirkişi raporunda özetle; "Antalya Büyükşehir Belediyesi (ABB) Meclisi'nin 10.07.2017 tarihli ve 594 sayılı kararı ile Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylandığı ve bu planın ABB Meclisi'nin 10.09.2017 tarihli ve 844 sayılı ABB kararı ile kesinleştiği, daha sonra Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2018 tarihli ve 882 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 02.01.2019 tarihli ve 15 sayılı kararı ile tesis edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemiyle E:2019/755 sayılı dosyada dava açıldığı, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin E:2019/755, K:2021/329 sayılı kararı ile verilen iptal kararına istinaden dava konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin hazırlandığı ve bu planın Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2022 tarihli ve 31 sayılı kararı ile onaylandığı, plan değişikliğinin 19.01.2022-17.02.2022 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde dava konusu plan değişikliğine herhangi bir itiraz yapılmadığı, plan kademelenmesi çerçevesinde, dosyada bulunan Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; dava konusu planlama alanının Kentsel Yerleşik Alan olarak planlandığı görülmektedir. Üst ölçekli plan hükümlerinin 4.6'ncı maddesinde; "Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde belediye sınırları içerisinde kalan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlar" olarak tanımlanmıştır. Bu üst ölçekli plana ve plan hükümlerine uygun olarak hazırlanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik ilçelerini kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise; dava konusu planlama alanının Turizm-Ticaret-Konut karma kullanım alanı (TİCTK) olarak planlandığı belirlenmiştir. Altı merkez ilçeyi kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinin Ticaret-Konut, Turizm-Ticaret, Turizm-Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları başlıklı 5.3'üncü maddesinde; "Meskun alanlarda ticaret, turizm ve konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlardır. Gelişme alanlarında tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret, turizm ve konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planlarında belirlenen kullanım kararına göre bu plan hükümlerinin ticaret, turizm, konut alanları ile ilgili plan hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda konut veya yüksek nitelikli konut yer alması durumunda konut kullanım oranı alt ölçekli planında belirlenecek ve konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek alt ölçekli imar planlarında ayrılacaktır" denilmektedir. Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; planlama alanının Turizm-Ticaret-Konut Alanı (TİCTK) olarak planlandığı görülmektedir. Plan hiyerarşisi göz önünde bulundurularak Ticaret-Turizm-Konut Alanlarına ilişkin plan notları kapsamında "Konut Hakkı Karma Kullanım Alanları (K)" başlığı altında; "Alanın plan geçmiş i itibari ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Turizm/Konut Tercihli Kullanım Alanında kalan ve konut kullanım hakkı var olan alanlar (K) gösterimi ile tanımlanmış alanlardır. Bu alanlar plan geçmiş i itibari ile konut kullanımının bulunduğu ve devam ettirilebileceği alanlar olarak belirlenmiş, konut kullanım imkanı var olduğundan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ayrılması gerekmemektedir. Bu alanlarda; salt Turizm, salt Ticaret, Turizm-Ticaret, Ticaret-Konut fonksiyonları tercih edilebilir. Ticaret-Konut kullanımlarında zemin kat kullanımının yüksek zemin katlı Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunludur" hükümlerinin düzenlendiği görülmektedir. Plan notlarının Karma Kullanım (Ticaret-Turizm-Konut) Alanları (KK) başlığı altında; "Bu alanlarda salt Turizm, salt Ticaret, Turizm-Ticaret, Ticaret-Konut fonksiyonları tercih edilebilir. Tanımlanan kullanımlar içerisinde konut tercih edilmesi durumunda bölgeye gelecek yerleşik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanının kamuya bedelsiz (Yeşil Alan) terki gereklidir. Bu durumda; taban alanı ve emsal hesabı brüt parsel alanı üzerinden yapılarak, konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen yeşil alanlara isabet eden inşaat alanı hakkı (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlandığı gibi) parsel verilir. Donatı alanı ayrılmasına

T.C.

ANTALYA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/521

KARAR NO : 2022/1794

ilişkin hesaplama kriterleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. (KK) ile tanımlı alanlarda konut kullanımının tercih edilmesi halinde; bölgeye gelecek yerleşik nüfusun ihtiyacına yönelik ayrılması gereken yeşil alanın büyüklüğü ve konumu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile belirlenmeden 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılamaz. Kamuya bedelsiz olarak terk edilecek yeşil alanların toplumun her kesiminin kolaylıkla ulaşabileceği, kamuya açık ve Konyaaltı sahil bandı kullanımları ile bütünleşecek nitelikte konumlandırılması esastır” denilirken, Ticaret-Konut Alanları (TİCK) başlığı altında ise; “Bu alanlar plan geçmişi itibari ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ticaret-Konut Alanı tercihi yapılmış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre kamusal alan terklerinin yapıldığı alanlardır” denilmektedir. Yukarıda açıklanan plan kararları ile plan hükümleri ve plan notları birlikte incelendiğinde; plan kararlarını genelde ilkesel düzeyde veren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Antalya kent merkezinde bulunan altı ilçeyi kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı arasında herhangi bir uyumsuzluk olmadığı, plan hükümleri bakımından da herhangi bir olumsuzluk görülmediği, ayrıca arazi kullanımı türleri bakımından üst ölçekli planlar ile daha fazla bilgiyi ve ayrıntıyı gösteren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı arasında bir uyumsuzluk olmadığı, bu bağlamda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca dava konusu 1/5000 ölçekli nazım planın üst ölçekli planlara uygun olarak yapıldığı düşünülmektedir. Ancak dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile getirilen (K) ve (KK) gösterimi ve plan notlarının imar mevzuatı ve planlama tekniği bakımından uygun olmadığı, bölgede konut oranının mevcuttan ne kadar az veya fazla olduğunu açıklayan bir tablonun dosyada bulunmadığı, dolayısıyla bu belirsizliğin doğru bir planlama yaklaşımı olmadığı değerlendirilmektedir. Dosyada bulunan Plan Açıklama Raporunda, 1/5000 ölçekli plan revizyonuna ilişkin plan gerekçeleri olarak; “Planlama konusu Konyaaltı ilçesi sahil bandında yer alan yapı adaları Turizm-Ticaret-Konut Alanı revizyon öncesi Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı olarak planlı alanlardır. Bu alanlar zamanla Turizm veya Konut Alanı veya Ticaret Alanı olarak tercihli kullanım haklarından bir fonksiyonu seçerek yapılaşmıştır. 14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile planlanacak alanlara ilişkin kullanım fonksiyonları yeniden tanımlanmış ve Karma Kullanım Alanları tanımı getirilmiştir. Bu tanımla birlikte bir parsel üzerinde birden fazla kullanımın (Turizm-Ticaret, Ticaret-Konut) tanımlanmasına ve kullanılmasına imkan sağlanmıştır. Anılan Yönetmelik öncesi Konyaaltı sahil bandında tanımlanmış kullanımlardan Turizm ve Iı. Konut tanımı yeni fonksiyonlarda bulunamamakta ve karma kullanım alanlarında salt konut kullanımına izin verilmediği gözlemlenmektedir. Bu sebeple planlama alanı içerisinde eski plan kararına istinaden çap verilememiş ve parsellerde yapılaşma kısıtlanmıştır. Söz konusu parsellerin kısıtlı hallerinin giderilmesi, sahil bandında süreç içerisinde oluşan Turizm-Ticaret-Konut karma kullanım şekillerinin oluşması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ve kullanımlarına uygun hale getirilmesi amacı ile revizyon planlar yapılmıştır” denilmektedir. Bu gerekçeler çerçevesinde; davaya konu planlama alanı sınırları içerisinde yer alan alanın Antalya 2. İdare Mahkemesi’nin E:2018/755, K:2021/329 kararıyla iptali ile ve altı ilçeyi kapsayan üst ölçekli (1/25.000) nazım imar planı kararları doğrultusunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, yerinde yapılan incelemelerde de görüldüğü üzere, süreç içerisinde, Konyaaltı sahil bandında karma kullanım (turizm-ticaret-konut) şekillerinin oluşması ve alanda bulunan parsellerde yapılaşma kısıtlılığının giderilmesi amacıyla plan değişikliğine gidilmesinde bir zorunluluk bulunduğu ve imar mevzuatı açısından planın gerekçelerinin oluştuğu düşünülmektedir. Dosya incelendiğinde; dava konusu planlama alanında yer alan yapı adalarının önceki planda “Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı” olarak planlı olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen Karma Kullanım Alanları tanımıyla birlikte dava konusu planda Konyaaltı sahil bandında güneybatı kesiminde yer alan yapı adalarının emsali 0.80 yapılaşma koşullu ve kuzeydoğu kesiminde bulunan yapı adalarının ise emsali 0.50 yapılaşma koşullu “Turizm-Ticaret-Konut Alanı (TİCTK)” olarak yeniden düzenlendiği belirlenmiştir. Ayrıca Konyaaltı Kent Meydanı ile Konyaaltı Belediyesi Hizmet Alanı arasında kalan bölgenin emsali 0.80 yapılaşma koşullu “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlandığı görülmektedir. Dava konusu 1/5000 ölçekli planda ve

T.C.

ANTALYA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/521

KARAR NO : 2022/1794

yerinde yapılan incelemelerde görüldüğü üzere, alanın kuzeydoğu bölgesinde yer alan yapı adalarının Turizm veya Konut Alanı ve Ticaret Alanı kullanım haklarından bir fonksiyonu seçerek büyük oranda yapılaşmış olduğu tespit edilmiştir. Dosyada bulunan bilgiler ve planlar ile yerinde yapılan tespitler birlikte değerlendirildiğinde; davaya konu planlama alanının Konyaaltı ilçesinde yer alan Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumda, güneybatıda Liman'dan başlayarak kuzeydoğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının üst kısmında kalan ve sahil yolundan itibaren derinliği yaklaşık 100 ile 350 m arasında değişen bölgeyi kapsadığı, bu alanın imar planları ve uygulamalarının yapılmış bir bölge niteliğinde olduğu, yapı adalarında yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış durumda olduğu, bölge bütününde Konut Alanları, Turizm Tesis Alanları, Konut-Ticaret Alanları ve Ticaret Alanları kullanım şekilleri tercih edilerek karma kullanım alanlarının oluştuğu, Konut ve Turizm Alanlarının sahil bandına cepheli konumda veya bölgenin iç kesimlerinde yer alan yapı adalarında yer seçtiği, Turizm Alanların ağırlıklı olarak pansiyon, motel ve apart şeklinde kullanıldığı, bu kullanımların Turizm ve II. Konut Alanları olarak belirlenen önceki plan kararlarından geldiği, dolayısıyla bölgede parsellerin büyük oranda yapılaştığı ve az sayıda yapılaşmamış parsellerinde de bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca planlamaya konu sahil bandının çeşitli kamusal alanları da içerdiği, bu bölgede eğitim alanı, belediye hizmet alanı, meydan, otopark alanları ile park ve rekreasyon alanları bulunduğu, bu alanlar dışında sahil bandı boyunca yeşil alanlar, oyun alanları, oturma ve dinlenme alanları, otoparklar, yeme-içme alanları gibi gününbirlik faaliyetlerinin gerçekleştirildiği alanların yer aldığı, alanın ana ulaşım aksları ile çevrili olduğu ve iç kesimlerden sahil bandına doğru bağlantı yolları ile ulaşım sağlandığı, bu yolların sahil bandında düzenlenen taşıt-yaya kontrollü kullanım aksına hem dağıtıcı hem de toplayıcı nitelikte olduğu, dolayısıyla sadece alanın yakın bölgesi değil kentin ve bölgenin kullanımına hizmet veren bir kamusal alan niteliği taşıdığı düşünülmektedir. Plan ve alan bütününde sahil bandı ile yapı adaları arasındaki mekansal bağın koparılmadığı, park alanlarının düzenlenmesinde devamlılığın sağlanmasına önem verildiği, çevreyle bir bütünlük içerisinde kurgulandığı anlaşılmaktadır. Buna göre, planlamanın bölgenin yapılaşma karakterine uygun olduğu ve plan bütünlüğünü bozmayacağı, sahil bandının doğal özelliklerini zedelemeyeceği, dolayısıyla planın öncelikli plan yaklaşımına uygun olduğu değerlendirilmektedir. Plan üzerinde getirilen ilave gösterim tekniklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almadığı, planda gösterilen (K) ve (KK) lejantı ile plan notlarının bölgedeki yoğunluğu artıracabileceği, konut kullanımı oranı için herhangi bir sosyal ve teknik altyapı hesabı yapılmadan değişen fonksiyon ve artan nüfus ile asgari standartların sağlanamayacağı, dolayısıyla plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozabileceği, bu hususlar dışında Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu hazırlanmadan ve analizi yapılmadan plan değişikliğine gidilmesinin imar mevzuatına ve planlama esaslarına uygun olmadığı düşünülmektedir. Yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde; dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve tekniğine uygun olmadığı" görüş ve kanaatine varıldığı anlaşılmaktadır.

Bilirkişi raporundaki gerekçe ve teknik açıklamalar hükme esas alınabilecek nitelikte görülerek, bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, davalı idarece bilirkişi raporuna yapılan itirazlar bilirkişi raporunu kusurlandıracak nitelikte görülmemiştir.

Bilirkişi raporu ile dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler, tarafların iddialarının birlikte değerlendirilmesinden; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı arasında herhangi bir uyumsuzluk olmadığı, plan hükümleri bakımından herhangi bir olumsuzluk görülmediği, arazi kullanımı bakımından üst ölçekli planlar ile 1/5000 ölçekli plan arasında bir uyumsuzluk olmadığı, ancak dava konusu plan ile getirilen (K) ve (KK) gösterimi ve plan notlarının imar mevzuatı ve planlama tekniği bakımından uygun olmadığı, bölgede konut kullanımı oranı için sosyal ve teknik altyapı hesabını açıklayan herhangi bir tablonun bulunmadığı, bu hususun doğru bir planlama yaklaşımı olmadığı, planlama alanında yer alan yapı adalarının önceki planda "Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı" olarak planlı olduğu, ilgili Yönetmelik ile getirilen Karma Kullanım Alanları tanımıyla birlikte alanın güneybatı kesimindeki yapı adalarının emsali 0.80 yapılaşma koşullu ve kuzeydoğu kesimindeki yapı adalarının ise emsali 0.50 yapılaşma koşullu "Turizm-Ticaret-Konut Alanı (TİCTK)"

T.C.

ANTALYA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/521

KARAR NO : 2022/1794

olarak yeniden düzenlendiği, ayrıca Kent Meydanı ile BHA arasında kalan bölgenin emsali 0.80 yapılaşma koşullu "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlandığı, alanın kuzeydoğu bölgesinde yer alan yapı adalarının büyük oranda yapılaşmış olduğu, sahil bandının üst kısmında kalan ve sahil yolundan itibaren derinliği yaklaşık 100 ile 350 m arasında değişen bölgenin alan sınırlarını tanımladığı, alanın plan ve uygulamaları yapılmış bir bölge niteliğinde olduğu, alanın kuzeydoğu kesiminde yapılaşmanın büyük oranda tamamlanmış durumda olduğu, bölge bütününde genelde Konut, Turizm, Konut-Ticaret ve Ticaret Alanları tercih edilerek karma kullanım alanlarının oluştuğu, sahil bandının çeşitli kamusal alanları da içerdiği, ana ulaşım aksları ile çevrelenen alana iç kesimlerden sahil bandına doğru uzanan bağlantı yolları ile ulaşım sağlandığı, alan bütününde sahil bandı ile yapı adaları arasındaki mekansal bağın koparılmadığı, park ve açık alanların düzenlenmesinde devamlılığın sağlanmasına önem verildiği ve çevreyle bir bütünlük içerisinde kurgulandığı, bölgenin yapılaşma karakterine uygun olduğu, ancak planda getirilen ilave gösterim tekniklerinin ilgili Yönetmelikte yer almadığı, planda gösterilen (K) ve (KK) lejantı ile plan notlarının bölgedeki yoğunluğu artırabileceği, konut kullanım oranı için herhangi bir sosyal ve teknik altyapı hesabı yapılmadan değişen fonksiyon ve artan nüfus ile asgari standartların sağlanamayacağı, dolayısıyla plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozabileceği, ayrıca gerekli araştırma raporları ve detaylı analizleri yapılmadan plan değişikliğine gidilmesinin imar mevzuatına ve planlama esaslarına uygun olmadığı anlaşıldığından Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2022 tarihli ve 31 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konyaaltı sahil bandını kapsayan dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planlama tekniğine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucunu varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **İPTALİNE**, aşağıda dökümü yapılan 304,90 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00 TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, Mahkememizce istenilen bilirkişi ücreti ve keşif harcının süresi içerisinde yatırılmaması nedeniyle 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 325. maddesi hükmü uyarınca hazineden ödenmesine karar verilen toplam 3.850,00 TL tutarındaki keşif ve bilirkişi gideri ile 571,90 TL tutarındaki Keşif Harcının işbu kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde davalı idarece tamamlanmasına, tamamlanmadığı takdirde davalı idareden tahsili amacıyla tahsil dairesine müzekkere yazılmasına, kullanılmayan 133,00-TL YD harcının istemi halinde ilgili tahsil idaresince davacıya iadesine, artan posta ücretinin öncesinde talep edilmemesi halinde hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 30/12/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.**

Başkan
MEHMET GÖKÇE
101113

Üye
HAKAN ALAGÖZ
194987

Üye
BÜLENT KOLCULAR
182282

Yargılama Giderleri	:	
Başvurma Harcı :		80,70 TL
Karar Harcı :		80,70 TL
Vekalet Harcı :		11,50 TL
Dosya Ücreti :		7,00 TL
Posta Gideri :		125,00 TL
Toplam :		304,90 TL

KONYAALTI SAHİL BANDI
KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım İmar Planı yapılan alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, sınırları dahilinde ve Akdeniz Bulvarına cepheli konumda, batıda Serbest Bölge/Liman'dan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyinde kalan alanları kapsamaktadır. Plan revizyonuna konu alan O25A 13C-13D-14A-14D-18A nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftalarına isabet etmektedir.



2. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama konusu Konyaaltı ilçesi sahil bandında yer alan yapı adaları Turizm-Ticaret-Konut Alanı revizyon öncesi sahil bandında Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı olarak planlı alanlardır. Bu alanlar zamanla turizm veya konut alanı ve ticaret alanı olarak tercihli kullanım haklarından bir fonksiyonu seçerek yapılaşmıştır.

14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile planlanacak alanlara ilişkin kullanım fonksiyonları yeniden tanımlanmış ve Karma Kullanım Alanları tanımı getirilmiştir. Bu tanımla birlikte bir parsel üzerinde birden fazla kullanımın (Turizm-Ticaret, Ticaret-Konut) tanımlanmasına ve kullanılmasına imkan sağlanmıştır.

Mekansal planlar yapım yönetmeliği öncesi Konyaaltı sahil bandında tanımlanmış kullanımlardan Turizm ve II. Konut tanımı yeni fonksiyonlarda bulunamamakta ve karma kullanım alanlarında salt konut kullanımına izin verilmediği gözlemlenmektedir. Bu sebeple planlama alanı içerisinde eski plan kararına istinaden çap verilememiş ve parsellede yapılaşma kısıtlanmıştır. Söz konusu parsellerin kısıtlı hallerinin giderilmesi, sahil bandında süreç içerisinde oluşan turizm-ticaret-konut karma kullanım şekillerinin oluşması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ve kullanımına uygun hale getirilmesi amacı ile revizyon planlar yapılmıştır.

Ali Y

Söz konusu plan ile yukarıda aktarılan hususlar çerçevesinde; Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/755 Esas ve 2021/329 Karar No ile iptal edilen planlama alanı sınırları içerisinde yer alan alanın ilgili mahkeme kararı ile Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın oluşturulması amaçlanmaktadır.

3.PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1.Mülkiyet Analizi ve Halihazır Durum

Söz konusu planlama alanı imar planları ve imar uygulamaları yapılmış ve tamamlanmış bir bölge niteliğindedir. Alan içerisinde yoğunluklu olarak özel mülkiyet alanlar bulunmaktadır.

Parsellerin konumlu olduğu yapı adalarının kısmen yapılaşması tamamlanmış durumdadır. Bölgede gelen olarak Turizm-Konut ve Ticaret ağırlıklı kullanımların tercih edildiği görülmektedir.



Planlama Alanı Genel Mülkiyet Durumu

3.2.Arazi Kullanım Analizi ve Boşluk-Doluluk

Handwritten signature and initials in blue ink.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parsellerde yapılaşma kısmen tamamlanmış durumdadır. Halihazırda kullanım şekilleri incelendiğinde önümüze 4 farklı tipte kullanım türü bulunmaktadır. Bunlar Konut Alanları, Turizm Tesis Alanları, Konut-Ticaret Karma Kullanım Alanları (Zemin kat ticari, üst katlar konut kullanımlı) ve Ticaret Alanları olarak ayrılmaktadır. Özellikle Sahil Bandına cepheli ve Belediye Caddesine cephe konut alanlarının zemin katlarında yaygın olarak ticari kullanım yer almaktadır. Sahil bandında halihazırda karma kullanım türünün oluştuğu gözlemlenmektedir.

Mevcut arazi kullanımı irdelendiğinde planlama alanı sınırları içerisinde Turizm-Konut-Ticaret kullanımlarının bir ara yer seçtiğini ve karma bir kullanım şeklini görülmektedir. Konut ve Turizm alanlarının hem sahil bandına cepheli hem de kuzey kısımda yer alan yapı adalarında yer seçtikleri görülmektedir. Sahil bandında otel konseptinde işletilen turizm alanların kuzey yöndeki konut alanları arasındaki yapı adalarında ise pansiyon, motel ve apart şeklinde kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu kullanımlar planlama alanının ilk plan kararları olan Turizm ve II. Konut Alanları planlarından gelmektedir. Yapı adalarında seyrekte olsa henüz yapılaşmamış boş parsellerde bulunmaktadır.

3.3.Ulaşım Altyapısı

Planlama alanı sınırları etrafında Konyaaltı ilçesini kent merkezi ve ilçelere bağlayan ana ulaşım aksları ile çevrili durumdadır. Planlama alanının kuzeyinde Konyaaltı ilçesi kent merkezi ve ilçelere ulaşımının sağlayan Atatürk Bulvarı bulunmaktadır. Atatürk Bulvarı planlama alanı ve yakın çevresinin ana ulaşım aksı olarak tanımlanmaktadır.

Kuzey yerleşim alanlarından güney sahil bandına doğru ise çok sayıda bağlantı yolları ile ulaşım sağlanmaktadır. Bu bağlantı yolları sahil bandı taşıt-yaya kontrollü kullanım aksına dağıtıcı ve toplayıcı niteliktedir. Bir diğer önemli aks ise sahil bandını doğu-batı aksında devamlılığını sağlayan Belediye Caddesidir.

Planlama alanı içerisinde ayrıca ana ulaşım aksları üzerinde ve sahil bandında bölgesel otopark alanları da yer almaktadır. Parsellere ilişkin ise otopark ihtiyacı kendi parsel sınırları dahilinde karşılandığı görülmektedir.

3.4.Kamusal Alanlar

Konyaaltı sahil bandı yerleşim alanları ve turizm alanları dışında birçok ve çeşitli kamusal alanları da içerisinde barındırmaktadır. Planlama alanı içerisinde İlköğretim Okulu, Konyaaltı Belediyesi Hizmet Alanı ile çok sayıda park ve rekreasyon alanları bulunmaktadır.

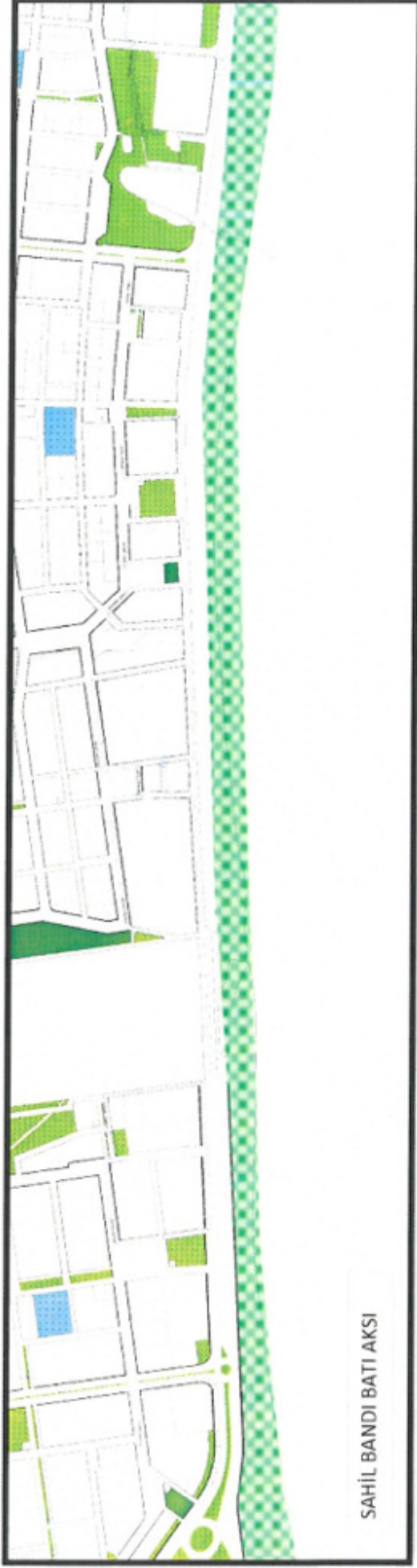
Ayrıca bu alanlar dışında sahil bandı boyunca 6.5km'lik kısımda yeşil alanlar, oyun alanları, oturma ve dinlenme alanları, otoparklar, yeme içme mekanları, güneşlenme alanları, meydanlar gibi birçok günübirlik faaliyetlerin gerçekleştirildiği alanlar yer almaktadır. Özellikle yeşil alan kullanımlarının yoğun olduğu bölgede, planlama alanı yakın bölgesi değil kent ve bölge ölçeğinde kullanılan bir kamusal alan niteliği taşımaktadır.

Amir



Arazi Kullanım ve Boşluk-Doluluk Analizi

Ami S



SAHİL BANDI BATI AKSI



SAHİL BANDI DOĞU AKSI



Kamusal Alanlar Analizi

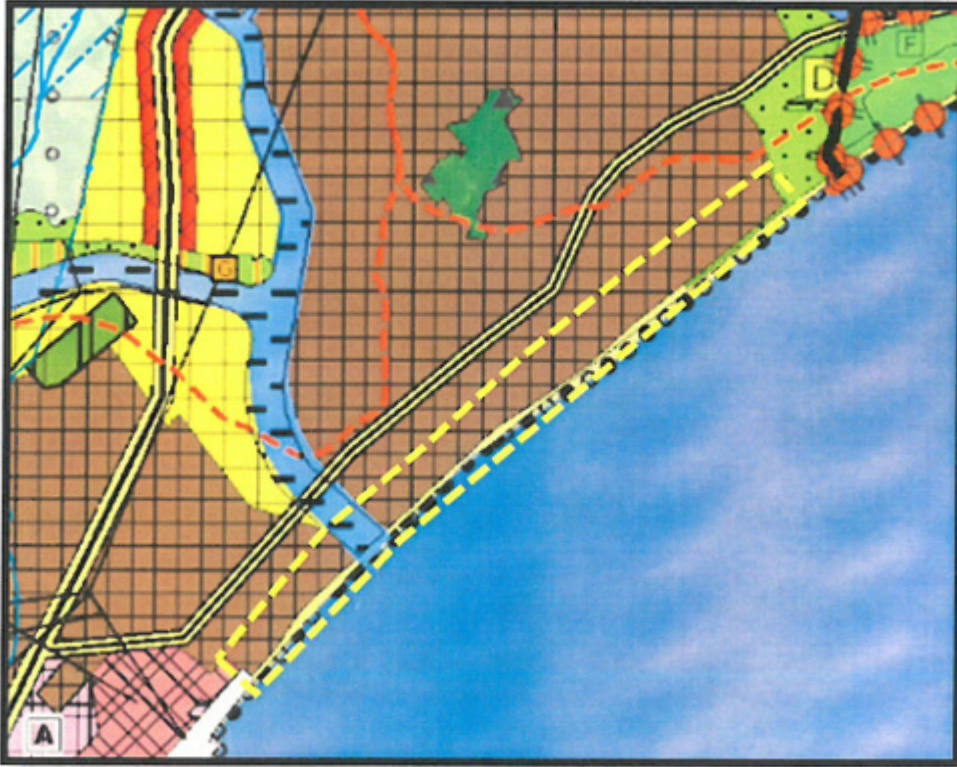
4.PLAN KARARLARI

Konyaaltı sahili ve sahil bandı kullanım alanları Antalya kent turizmi için önem arzeden bir bölge niteliğindedir. Bu alana ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hayata geçirilen Konyaaltı Sahil Projesi ve yapımı devam eden Boğaçayı Projesi bölgenin turistik ve ticari potansiyelini önemli ölçüde artıracaktır. Yapılan planlama çalışması ile bu projeleri destekleyici nitelikte bölgenin turizm ve ticari potansiyelinin daha da ön plana çıkarılmasına katkıda bulunacak faaliyetlerin bütüncül planlama yaklaşımı ele alınarak plan kararları üretilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama çalışması ile; planlama alanı kapsamında yer alan imar parsellerinin mevcut kullanımları göz önünde bulundurularak Ticaret-Turizm-Konut fonksiyonlarını karma olacak şekilde kullanması sağlanarak hem üst ölçekli alt ölçekli planlar ve projeler ile bütünlük alan kullanımına dönüştürülmesi sağlanmakta, hem de kullanıcılar ve yatırımcılar açısından daha etkin verimli kullanımının önü açılmaktadır.

Diğer taraftan; Mekansal planlar yapım yönetmeliği öncesi Konyaaltı sahil bandında tanımlanmış kullanımlardan Turizm ve II. Konut tanımı yeni fonksiyonlarda bulunamamakta ve karma kullanım alanlarında salt konut kullanımına izin verilmediği gözlemlenmektedir. Bu sebeple planlama alanı içerisinde eski plan kararına istinaden çap verilememiş ve parsellede yapılaşma kısıtlanmıştır. Söz konusu parsellerin kısıtlı hallerinin giderilmesi, sahil bandında süreç içerisinde oluşan turizm-ticaret-konut karma kullanım şekillerinin oluşması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ve kullanımına uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanına ilişkin olarak üst ölçekli ve alt ölçekli imar planları ilişkisi yönünden; 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planı kapsamında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Amir *sz*

Söz konusu planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Merkez 6 İlçe Çevre Düzeni Planı'nda ise Turizm-Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı (TİCTK) olarak planlanmıştır.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararı ile onaylanan ve 10.09.2017 tarih ve 844 sayılı kararı ile kesinleşen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde;

5.3.TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI

5.3.1. MESKUN ALANLARDA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. GELİŞME ALANLARINDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

5.3.2.BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN KULLANIM KARARINA GÖRE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN TİCARET, TURİZM, KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.3.BU ALANLARDA KONUT VEYA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT YER ALMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIM ORANI ALT ÖLÇEKLİ, PLANINDA BELİRLENECEK VE KONUTUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KONUT KULLANIMININ GETİRECEĞİ NÜFUS YOĞUNLUĞU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA AYRILACAKTIR.

denilmektedir.

Amir

Diğer taraftan **PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ (Resmi Gazete Tarihi/Sayısı : 03.07.2017/30113)**'nde ise bahse konu kullanım türleri için;

Madde 4 – Tanımlar

Bu yönetmelikte geçen;

III) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları:

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

İKİNCİ BÖLÜM (Genel İlkeler) MADDE-5 (5); *Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir. Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parsele verilebilir.*

Madde 19-Parsel kullanım koşuluna göre yapılaşma koşulları:

- Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planları ile tayin edilmesi esastır. İmar planında bu oran belirtilmemiş ise , konut kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz.

- Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

- Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

- Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen plan değişikliği gerekmeksizin yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

olarak tanımlanmaktadır.

Planlanama çalışmasının bir diğer ana unsuru ve plan revizyonu gerekliliği ise 14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ise;

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı ilkeleri

(10) *İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut*

kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

Uygulama imar planı

MADDE 24 – (9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

denilmektedir.

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Konyaaltı sahil bandı için tanımlanan Turizm, Ticaret Konut Karma Kullanım kararlarının alt ölçekli planlarda da devamlılığı ve plan bütünlüğünün sağlanması amacı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na yansıtılmasının yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yönünden de dayanağının olduğu görülmektedir. Bu sebeple "KARMA KULLANIM" plan kararının üst ölçek ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak plan hiyerarşisi göz önünde bulundurularak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile bütüncül bir planlama yaklaşımı ile yansıtılması amaçlanmaktadır.

4.1. PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

- PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA KARMA KULLANIM OLARAK BELİRLENEN TİCARET+TURİZM+KONUT (TİCTK) FONKSİYONLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN İMAR ÇAPI VE RUHSAT VERİLEMEZ.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA TİCTK OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TİCARET VE TURİZM FONKSİYONLARI TEK BAŞINA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, KONUT+TİCARET, TİCARET+TURİZM FONKSİYONLARI KULLANILABİLİR. KONUT FONKSİYONU TEK BAŞINA KULLANILAMAZ.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TİCARET+KONUT KARMA KULLANIMINA YER VERİLMESİ HALİNDE BU FONKSİYONLARA İLİŞKİN KULLANIM ORANININ BELİRLENMESİ GEREKLİDİR.
- PLANLAMAYA KONU TÜM PARSELLERDE OTOYOL İHTİYACI PARSEL DÂHİLİNDE KARŞILANACAKTIR.

2.TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK)

2.1. KONUT HAKLI KARMA KULLANIM ALANLARI (K);

- ALANIN PLAN GEÇMİŞİ İTİBARI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TURİZM/KONUT TERCİHLİ KULLANIM ALANINDA KALAN VE KONUT KULLANIM HAKKI VAR OLAN ALANLAR (K) GÖSTERİMİ İLE TANIMLANMIŞ ALANLARDIR.
- BU ALANLAR PLAN GEÇMİŞİ İTİBARI İLE KONUT KULLANIMININ BULUNDUĞU VE DEVAM ETTİRİLEBİLECEĞİ ALANLAR OLARAK BELİRLENMİŞ, KONUT KULLANIM İMKANI VAR OLDUĞUNDAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI AYRILMASI GEREKMEMEKTEDİR. BU ALANLARDA; SALT TURİZM, SALT TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT

FONKSİYONLARI TERCİH EDİLEBİLİR. TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDA ZEMİN KAT KULLANIMININ YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

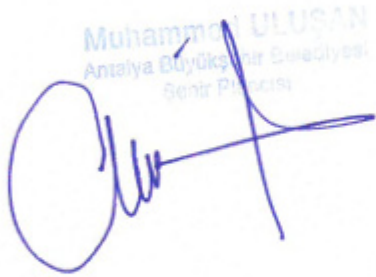
2.2.KARMA KULLANIM (TİCARET+TURİZM+KONUT) ALANLARI (KK);

- BU ALANLARDA; SALT TURİZM, SALT TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT FONKSİYONLARI TERCİH EDİLEBİLİR.
- TANIMLANAN KULLANIMLAR İÇERİSİNDE KONUT TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA BÖLGEYE GELECEK YERLEŞİK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN DONATI ALANININ KAMUYA BEDELSİZ (YEŞİL ALAN) TERKİ GEREKLİDİR. BU DURUMDA; TABAN ALANI VE EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILARAK, KONUT ALANI İÇİN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLEN YEŞİL ALANLARA İSABET EDEN İNŞAAT ALANI HAKKI (PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANDIĞI GİBİ) PARSELE VERİLİR. DONATI ALANI AYRILMASINA İLİŞKİN HESAPLAMA KRİTERLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.
- (KK) İLE TANIMLI ALANLARDA KONUT KULLANIMININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE; BÖLGEYE GELECEK YERLEŞİK NÜFUSUN İHTİYACINA YÖNELİK AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALANIN BÜYÜKLÜĞÜ VE KONUMU **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE BELİRLENMEDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.** KAMUYA BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLECEK YEŞİL ALANLARIN TOPLUMUN HER KESİMİNİN KOLAYLIKLA ULAŞABİLECEĞİ, KAMUYA AÇIK VE **KONYAALTI SAHİL BANDI KULLANIMLARI İLE BÜTÜNLEŞECEK NİTELİKTE KONUMLANDIRILMASI ESASTIR.**

2.3.TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK);

- BU ALANLAR PLAN GEÇMİŞİ İTİBARI İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TİCARET-KONUT ALANI TERCİHİ YAPILMIŞ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE KAMUSAL ALAN TERKLERİNİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

Muhammed ULUSAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı



Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

