



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MURATPAŞA BELEDİYESİ-YARGI KARARI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 131. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.06.2023 tarih ve 134 sayılı kararı ile uygun bulunan; 20.02.2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan "1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesinin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.06.2023 tarih ve 134 sayılı kararı ile uygun bulunan; 20.02.2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan "1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesinin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edildiğinden söz konusu alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi





Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
KAT SINIRLAMASINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

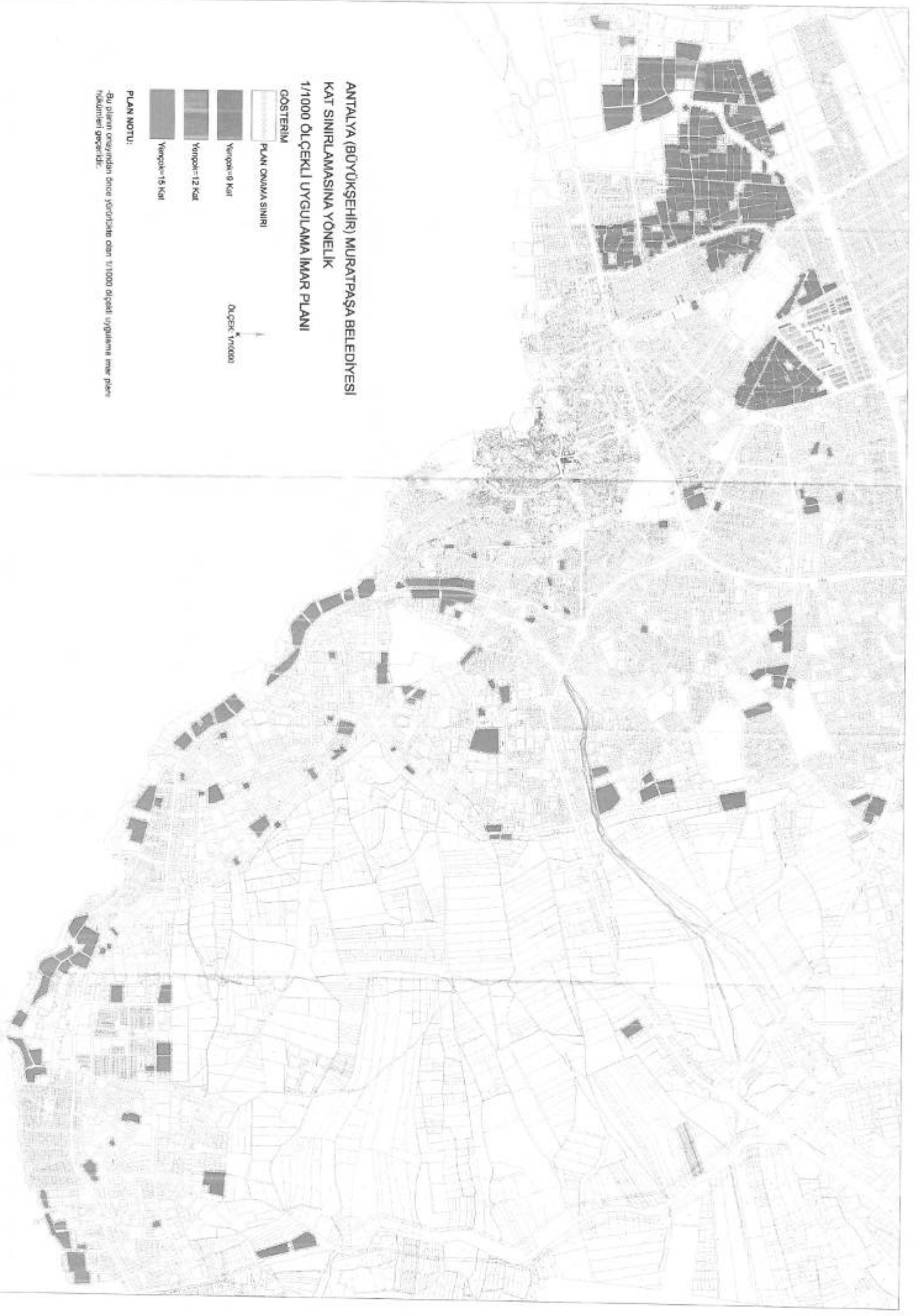
GÖSTERİM

	PLAN ÖNİMAVA SINIRI
	Yerçek=9 Kat
	Yerçek=12 Kat
	Yerçek=15 Kat

ÖLÇEK 1/10000

PLAN NOTU:

-Bu planın onayından önce yarınlıkta olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.



T.C.
ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/638

KARAR NO : 2023/101

DAVACI : TMMOB MİMARLAR ODASI ANTALYA ŞUBESİ

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

DAVALI : 1- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLLERİ : AV. AYL A GENCER METİN, AV. AHMET ODABAŞI
Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Etiler Mah. Adnan
Menderes Blv. Askeroğlu İş Mrk. No.63 K.1 Muratpaşa/ANTALYA

DAVALI : 2- MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. HAVVA ANAHTARCIOĞLU
Muratpaşa Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Fener. Mah. Tekelioğlu
Cad. No:63 Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya ili Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin yenecek:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönünde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararı alan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarih ve 220 sayılı kararının; İmar Kanunu uyarınca kat yükseklikleri belirlenmeyen yalnız yapı yoğunluğu verilmiş konut alanlarında yapı yüksekliğinin yenecek:12 kat şeklinde belirlendiği Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.11.2020 tarih ve 266 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı alındığı bu kararın Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarih ve 834 sayılı kararı ile onandığı, bu planlara yapılan itirazların Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.02.2021 tarih ve 57 sayılı kararıyla reddedildiği, ancak bu itirazların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesinde anılan alanlar için yenecek:15 kat kararı getirildiği, imar planının alt belediyelerce hazırlanması gerekirken Büyükşehir Belediyesi daha önce onayladığı plan değişikliğine, itirazların değerlendirilmesi aşamasında değişiklik yapmak suretiyle uygulama imar planı kararı aldığı, bu hususun usule aykırı olduğu, plan değişikliğine ilişkin imar planı açıklama raporu ve plan notu hazırlanmadığı, plan değişikliğinin falezlerce baskı uygulayacağı ve doğal görünümüne zarar vereceği, uçuş güvenliğini tehlikeye sokacağı, kamu yararına aykırı olduğu, bahçe mesafeleri ve yangın güvenliği ve söndürme sistemleri yönünden de mevzuata aykırılık teşkil ettiği, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ :Davanın süresinde açılmadığı, dava konusu işlemin mevzuat hükümleri çerçevesinde, hukuka uygun bir şekilde tesis edildiği, işlem tesis edilirken açıklık, genellik, üst dereceye bağlılık, kamu yararı, esneklik, geniş kapsamlılık, uzun süreli olma, bilimsellik ve katılım ilkeleriyle birlikte hukuk devleti ve zorunluluk ilkelerinin dikkate alındığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 3. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/638

KARAR NO : 2023/101

düzenlendiği belirtilmiş, "Genel esas" başlıklı **3.maddesinde**, herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağı düzenlenmiş, **5. maddesinde, Nazım İmar 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 plan olarak, **Uygulama İmar Planı ise**; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan" olarak tanımlanmış; "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı **8.maddesinde**, planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin** "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı **6. maddesinde**; "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır..." düzenlemesine, "**Araştırma ve analiz**" başlıklı **8. maddesinde** ; "(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. 4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur. (8) Planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne ve kapsamına, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; sorun veya ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik raporlar, nüfus analizi ve projeksiyonu, yapı ve doku analizi, kentsel risk analizi gibi çalışmalar yapılabilir. (9) Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın

T.C.

ANTALYA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/638

KARAR NO : 2023/101

bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır. (10) Afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapılı kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler planlarda esas alınır. (11) Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır. (12) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre ve geleneksel doku, kültürel ve doğal miras, sosyal ve ekonomik yapı, mülkiyet durumu, kentsel, sosyal ve teknik altyapı, yapı ve sokak dokusu, ulaşım-dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzeri etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır." düzenlenmesine, **"İmar planı ve ilkeleri" başlıklı 21.maddesinde ;** (1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur. (2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir. (3) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır. (4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur. (5) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik görüntü haritaları **ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır** ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır. (6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (8) Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır. (9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır. (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. (11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir. (12) İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşıma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşıma duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir. (13) İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir. (14) İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/638
KARAR NO : 2023/101

standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır." düzenlemesine yer verilmiştir.

İmar planları insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır.

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

Dosyanın incelenmesinden, Antalya ili Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin yencok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönünde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararı alan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarih ve 220 sayılı kararının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada, uyuşmazlığın teknik yönünün çözülmesi amacıyla Mahkememizin 23.02.2022 tarihli ara kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi neticesinde 31.03.2022 tarihinde mahallinde gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenerek 09.05.2022 tarihinde mahkememiz kayıtlarına giren bilirkişi raporunda özetle; "

Davaya konu alandaki planlama sürecinin;

- *Muratpaşa Belediye Meclisinin 05.11.2020 tarih ve 266 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 17.11.2020 tarih ve 834 sayılı kararı ile Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı (TİA) belirlenip kat yükseklikleri belirlenmeyen konut alanlarında kat yüksekliklerinin Yencok: 12 kat şeklinde belirlenmesi ve plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı,*

- *Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı,*

- *Askı süresi içinde yapılan itirazların Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.02.2021 tarih ve 57 sayılı kararı ile reddedildiği,*

- *Ancak bu itirazların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi sonucu 08.03.2021 tarih ve 220 sayılı Belediye Meclis kararı ile Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı (TIA) belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut alanlarında kat yüksekliklerinin Yencok: 15 kat şeklinde belirlenmesine ve plan notu eklenmesine karar verildiği,*

- *Uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin 22.04.2021-21.05.2021 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarıldığı*

- *Davacı tarafın 04.06.2021 tarihli dava dilekçesi ile "Antalya Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve Toplam İnşaat Alanı (TIA) belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarında kat yüksekliklerinin Yencok 15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönündeki Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarih ve 220 Nolu kararının iptali istemi ile işbu davanın açıldığı,*

Uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin; 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen hükümler ve 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda belirtilen "İmar planlarında bina yükseklikleri yencok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/638
KARAR NO : 2023/101

alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hari? olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükmü gereği yapıldığı, bu bakımdan plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin bulunduğu,

Uyuşmazlığa konu uygulama imar planı değişikliği, Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde kat yükseklikleri belirlenmeyen (Yençok: serbest) konut adalarında kat yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup, ilçenin farklı konumlardaki belirli parçalarını kapsadığı, kapsadığı alan ya da ölçek gereği imar planı değişikliğinden çok, imar planı revizyonu olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülse de, planın niteliği belirlenirken tek başına alan büyüklüğünün bir kıstas olarak ele alınamayacağı, imar planı revizyon ya da değişiklik amaçlarını/gerekçelerini de karşılaması gerektiği,

Buna göre; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Revizyonu başlıklı 25. Maddesinin 1. Fıkrasında; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." denildiği,

İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 1. Fıkrasında; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak yapılır." denildiği,

Söz konusu tanımlar gereği, uyuşmazlığa konu plan ile Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde kat yükseklikleri belirlenmeyen (Yençok:serbest) konut adalarında Yençok: 15 olarak kat yüksekliklerinin belirlenmesinin uygulama imar planı ana kararlarını etkilemediği,

Uyuşmazlığa konu plan gerekçesinin "imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması" yönündeki imar planı revizyonu amaçlarını içermediği, yasal bir zorunluluğa dayandığı, plan onama sınırı açısından ise imar planı revizyonlarının planın parça parça değil de alansal olarak bütünlük arz eden bir kısmında yapıldığı,

Dolayısıyla uyuşmazlığa konu planların "plan değişikliği" olarak nitelendirilmesinde ve onaylanmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı,

Uyuşmazlığa konu uygulama imar planı değişikliği ile kat yükseklikleri belirlenmeyen (Yençok: serbest) konut adalarında Yençok: 15 olarak kat yüksekliklerinin belirlenmesi kararının, üst kademe 1/5000 ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarına aykırılık oluşturmadığı, diğer bir ifadeyle, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı düzeyinde,

Nazım imar planlarında konut bölgelerinin gelecekteki nüfus yoğunlukları belirlenirken, uygulama imar planlarında konut alanlarının yapılaşmasına ilişkin kararların (yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi vb.) belirlendiği, konut alanlarında belirlenen emsal ve kat yüksekliklerinin (her ikisinin) birlikte bir nüfus yoğunluğu tanımladığı,

Nitekim yürürlükteki uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı (TİA) belirli olup, kat yüksekliklerinde sınırlama getirilmeyen (Yençok: serbest) konut adalarında uyuşmazlığa konu uygulama imar planı değişikliği ile kat yüksekliklerinin belirlendiği (Yençok: 15 kat şeklinde), bir önceki yapılaşma koşulu ile karşılaştırıldığında (Yençok: serbest) da kat yüksekliğinde artışa neden olan (dolayısıyla nüfus yoğunluğunu artıran) bir plan değişikliğinden bahsedilemeyeceği,

Dolayısıyla söz konusu plan değişikliğinin nazım imar planındaki nüfus yoğunluğunu değiştiren bir değişiklik olmadığı,

Emsalin; yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını yani toplam inşaat alanını, Yençok'un; yapının maksimum yüksekliğini ya da kat adedini ifade ettiği, imar

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/638
KARAR NO : 2023/101

adalarında "Emsal ve Yençok" yapılaşma koşulları verilmesinin bina taban alanı ve kat yüksekliği açısından farklı yapılaşmalara yani esnekliğe / seçeneklere olanak tanıdığı, örneğin, Emsal: 0.80, Yençok: 10 yapılaşma koşulları verilmiş 10.000 m2 alan büyüklüğüne sahip bir konut adasında toplam inşaat alanı 8000 m2 olmak üzere; 800 m2 bina taban alanında 10 katlı tek blok, ya da 800 m2 taban alanında 5 katlı iki blok, ya da 500 m2 bina taban alanında 4 katlı 4 blok vb. yapı yapılabileceği, bu seçeneklerin taşınmaz sahiplerinin tasarrufunda olduğu, dolayısıyla Yençok değerinin Emsal değeri ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği.

Ayrıca, eğer verilen emsal değerine göre yeterli bina taban alanı sağlanıyorsa maksimum kat adedinden yararlanılabildiği, aksi takdirde maksimum bina yüksekliği ya da kat adedinde bina inşa edilemeyeceği, ancak uygulama imar planlarında Yençok yapılaşma koşulu belirlenirken maksimum yükseklikte ya da kat adedinde bina inşa edileceği düşünülerek en uygun değer belirlenmesi gerektiği, en uygun maksimum kat adedi veya bina yüksekliği değerinin; yerleşimin ya da alanın özellikleri, eşikleri, dokusu ve kimliği, alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi vb. esas alınarak belirlenmesi gerektiği,

Ancak uyumsuzluğa konu uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde farklı konum, özellik, doku ve teşekküllere sahip (farklı bağlamlardaki) konut adaları için aynı Yençok değerinin belirlenmesinin rasyonel ve uygun bir planlama yaklaşımı olmadığı.

Nitekim yerinde yapılan keşifte bazı bölgelerdeki mevcut teşekkül açısından Yençok:15 kat kararının uygun olduğu, ancak bazı bölgelerde uygun olmadığı görüldüğü,

• Yürürlükteki uygulama imar planında kat yükseklikleri belirlenmeyen (Yençok: serbest) konut adaları için uyumsuzluğa konu uygulama imar planı değişikliği ile "Yençok:15 kat" kararı verilirken; ilgili konut adalarının konumlandığı bölgenin özellikleri (iklim, zemin özellikleri, kent merkezine uzaklığı vb.), mevcut yapılaşma durumu, cephe alınan imar yollarının genişlikleri, parsel büyüklükleri, bahçe mesafeleri vb. konularda gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmaların yapılmadığı, "Yençok: 15 kat" kararı verilen konut adalarının yakın çevresinin silüetini, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesini, rüzgardan yararlanmasını vb. nasıl etkileyeceğinin ortaya konulmadığı, bu hususları ya da analizleri içeren, ilgili tüm konut adaları için belirlenen "Yençok:15 kat" kararının gerekçesini açıklayan ve imar mevzuatı gereği plan değişikliğinin tamamlayıcısı olan bir "plan değişikliği açıklama raporunun" bulunmadığı,

Diğer yandan, "uyumsuzluğa konu plan değişikliğinden önce ilgili konut adaları için verilen Yençok: Serbest yapılaşma koşulunun her yükseklikte ya da kat adedinde bina yapımına olanak tanıdığı, dolayısıyla taşınmaz sahiplerinin istediği yükseklikte yapı yapmaya yönelik kazanılmış haklarının bulunduğu, bu nedenle Yençok'un 15 kat olarak belirlendiği" yönündeki davalı idarenin keşif sırasındaki savunmasının konuyu tek boyuta indirmediği (yukarıda anılan diğer bağlamsal hususları göz ardı ettiği) ve imar planlarının yapım amaçlarıyla örtüşmediği,

Şöyle ki,

İmar planlarının; yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak ve kamu yararı sağlamak amacıyla yapıldığı, imar planları yapılırken kamu yararı ile özel yarar arasındaki dengenin gözetilmesi gerektiği,

Fiili durumda birbirinden çok farklı kat sınırlaması olan (örneğin, 4, 9, 15 kat) farklı bölgelere aynı Yençok: 15 kat koşulunun getirilmesinde "ortalamanın alındığı" yönündeki davalı idarenin keşif sırasındaki savunmasının da rasyonel olmadığı değerlendirilmiştir.

Söz konusu nedenlerle, Muratpaşa İlçesi sınırları içinde "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal ve Toplam İnşaat Alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin Yençok 15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönündeki uyumsuzluğa konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; imar mevzuatına, şehircilik iklelerine, planlama esaslarına uygun olmadığı " tespitlerine yer verildiği görülmektedir.

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/638
KARAR NO : 2023/101

Bu kararlarca fide
plan değişikliği yapılmıştır.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davacı ve davalı tarafından yapılan itirazlar yerinde görülmemeyerek, raporun dayandığı teknik ve bilimsel veriler göz önüne alındığında Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, dosya içerisinde yer alan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunda yer alan tespitler birlikte değerlendirildiğinde, Muratpaşa ilçesinin tümüne yönelik olarak "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin yenecek:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönündeki davaya konu plan değişikliğinin Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde farklı konum, özellik, doku ve teşekküllere sahip (farklı bağlamlardaki) konut adaları için aynı Yenecek değerinin belirlenmesinin rasyonel ve uygun bir planlama yaklaşımı olmadığı, "Yenecek:15 kat" kararının gerekçesini açıklayan ve imar mevzuatı gereği plan değişikliğinin tamamlayıcısı olan bir "plan değişikliği açıklama raporunun" bulunmadığı, en uygun maksimum kat adedi veya bina yüksekliği değerinin; yerleşimin ya da alanın özellikleri, eşikleri, dokusu ve kimliği, alanın yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlendiği vb. hususlar esas alınarak bölge bölge değerlendirilmesi gerektiği dolayısıyla dava konusu plan değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik iktelerine, planlama esaslarına uygun olmadığı anlaşıldığından dava konusu plan notu değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 599,90 TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, Hazineden karşılanmasına karar verilen 571,90-TL keşif harcı ile 4.950,00-TL bilirkişi ücretinin davalı idarelerden tahsili amacıyla ilgili Vergi Dairesine müzekkere yazılmasına, karar tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T uyarınca belirlenen 5.500,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere 18/01/2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
MUZAFFER DENİZ
178452

Üye
MURAT FIRAT
216733

YARGILAMA GİDERLERİ	:
Başvurma Harcı :	59,30 TL
Karar Harcı :	59,30 TL
Y.D. Harcı :	259,80 TL
Vekalet Harcı :	8,50 TL
Posta Gideri :	213,00 TL
TOPLAM :	599,90 TL

571,90 TL
4.950,00 TL

599,90 TL + 5.500 TL

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.06.2023 TARİH VE 134 SAYILI KARARI

Gündemin 11. Maddesi
Karar No. 134

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararıyla onaylanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plansız kalan söz konusu alanlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.


Gündemin 11. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 3194 sayılı İmar Kanununa "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükümleri eklenmiş olup bu hükümler doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararıyla onaylanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Plansız kalan söz konusu alanlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Belediyemiz Meclisi'nin 01.03.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 26.05.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.05.2023 tarih ve 2323 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 3194 sayılı İmar Kanununa "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hükümleri eklenmiş olup bu hükümler doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararıyla onaylanan


..

"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Plansız kalan söz konusu alanlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 26.05.2023 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.03.2021 tarihli ve 220 sayılı kararıyla onaylanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin, Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plansız kalan söz konusu alanlarda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Nuran UĞUR
Divan Katibi


Murat ÖZTINAR
Divan Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
KAT SINIRLAMASINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde kat yükseklikleri belirlenmeyen konut alanları kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa “İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” hükümleri eklenmiştir.

Ayrıca 3194 sayılı Kanuna “GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” şeklindeki geçici madde eklenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen söz konusu hükümlere istinaden Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Emsal veya Toplam İnşaat Alanı (TİA) belirlenip, kat yükseklikleri belirlenmemiş ve konut alanları için plan değişikliği hazırlanmıştı.

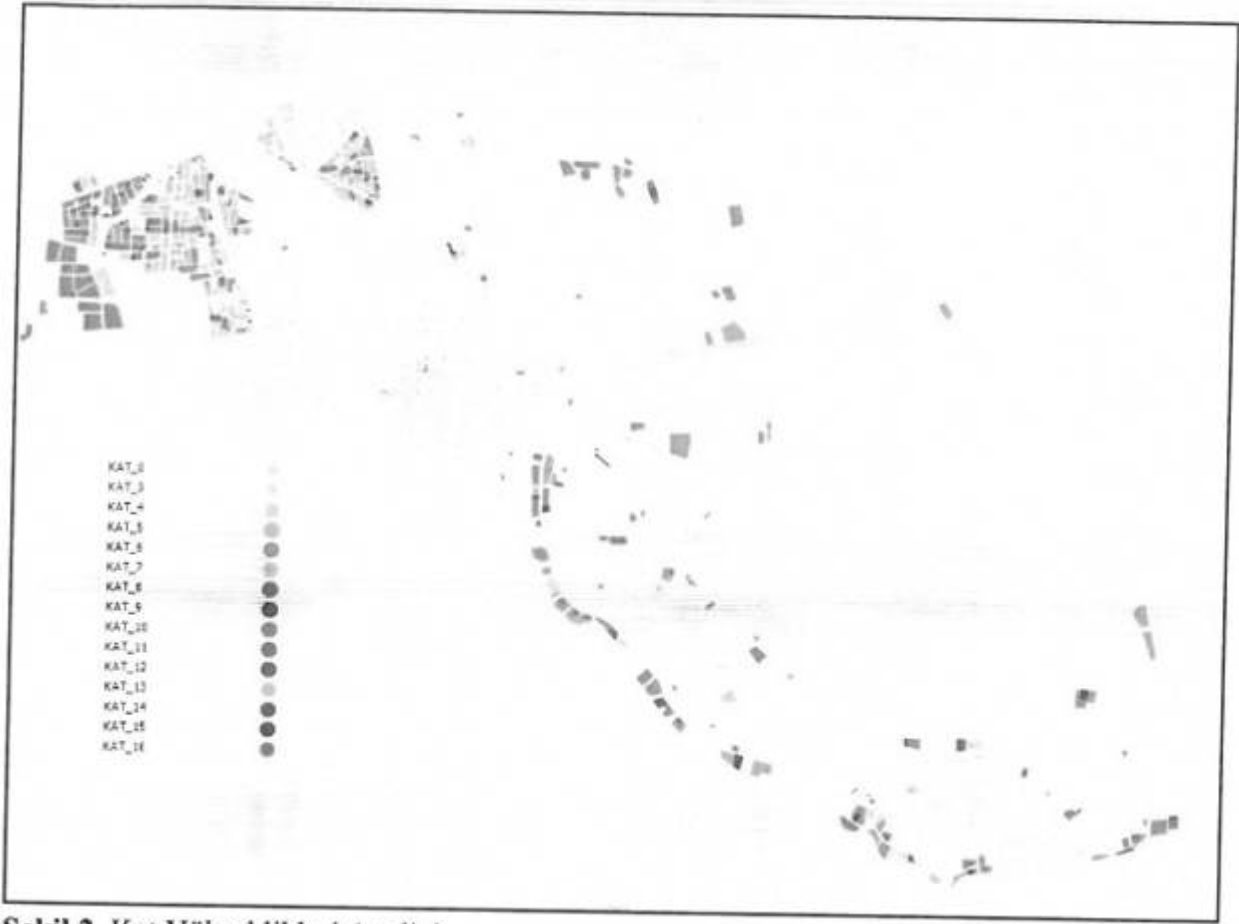
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Muratpaşa Belediyesi Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve 266 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 17.11.2020 tarih ve 834 sayılı kararı ile Yençok=12 kat şeklinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği askı sürecinde yapılan itirazlar Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 05.02.2021 tarih ve 57 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Ancak yapılan itirazların Antalya Büyükşehir belediyesi Meclisince değerlendirilmesi neticesinde 08.03.2021 tarih ve 220 sayılı Belediye Meclis kararıyla Yençok=15 Kat şeklinde düzenlenerek onaylanmıştır.

Fakat ilerleyen süreçte söz konusu plan değişikliğine açılan dava sürecinde Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/638 esas 2023/101 karar numaralı kararında;

"Bu durumda, dosya içerisinde yer alan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunda yer alan tespitler birlikte değerlendirildiğinde, Muratpaşa ilçesinin tümüne yönelik olarak "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi" yönündeki davaya konu plan değişikliğinin Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde farklı konum, özellik, doku ve teşekküllere sahip (farklı bağlamlardaki) konut adaları için aynı Yençok değerinin belirlenmesinin rasyonel ve uygun bir planlama yaklaşımı olmadığı, "Yençok:15 kat" kararının gerekçesini açıklayan ve imar mevzuatı gereği plan değişikliğinin tamamlayıcısı olan bir "plan değişikliği açıklama raporunun" bulunmadığı, en uygun maksimum kat adedi veya bina yüksekliği değerinin; verleşimin ya da alanın özellikleri, eşikleri, dokusu ve kimliği, alanın yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi vb. hususlar esas alınarak bölge bölge değerlendirilmesi gerektiği dolayısıyla dava konusu plan değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına uygun olmadığı anlaşıldığından dava konusu plan notu değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır." şeklinde karara varmıştır.

Gelinen noktada Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde sit alanları, Havaalanı Güneyi ve Kırca Bölgesi dışında kalan alanlarda; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları gözden geçirilmiş, konut alanlarında kat yükseklikleri belirtilmemiş, dolayısıyla serbest kat olan yerlerde daha önce alınmış yapı ruhsatları incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda; planlamaya konu edilen alandaki konut alanlarında en fazla 16 katlı yapı yapıldığı belirlenmiştir.

Yapılan arazi çalışmaları ve ruhsat incelemeleri neticesinde oluşturulan analiz çalışması sonucunda Emsal değeri veya Toplam İnşaat Alanı belirlenmiş ancak bina yükseklik bilgileri belirlenmemiş konut alanlarında Muratpaşa ilçesinin çeşitli bölgelerinde farklı kat yüksekliklerinin yer aldığı, farklı yapı nizamlarının yer aldığı buna bağlı olarak bölgeler içerisinde farklı kat yüksekliklerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

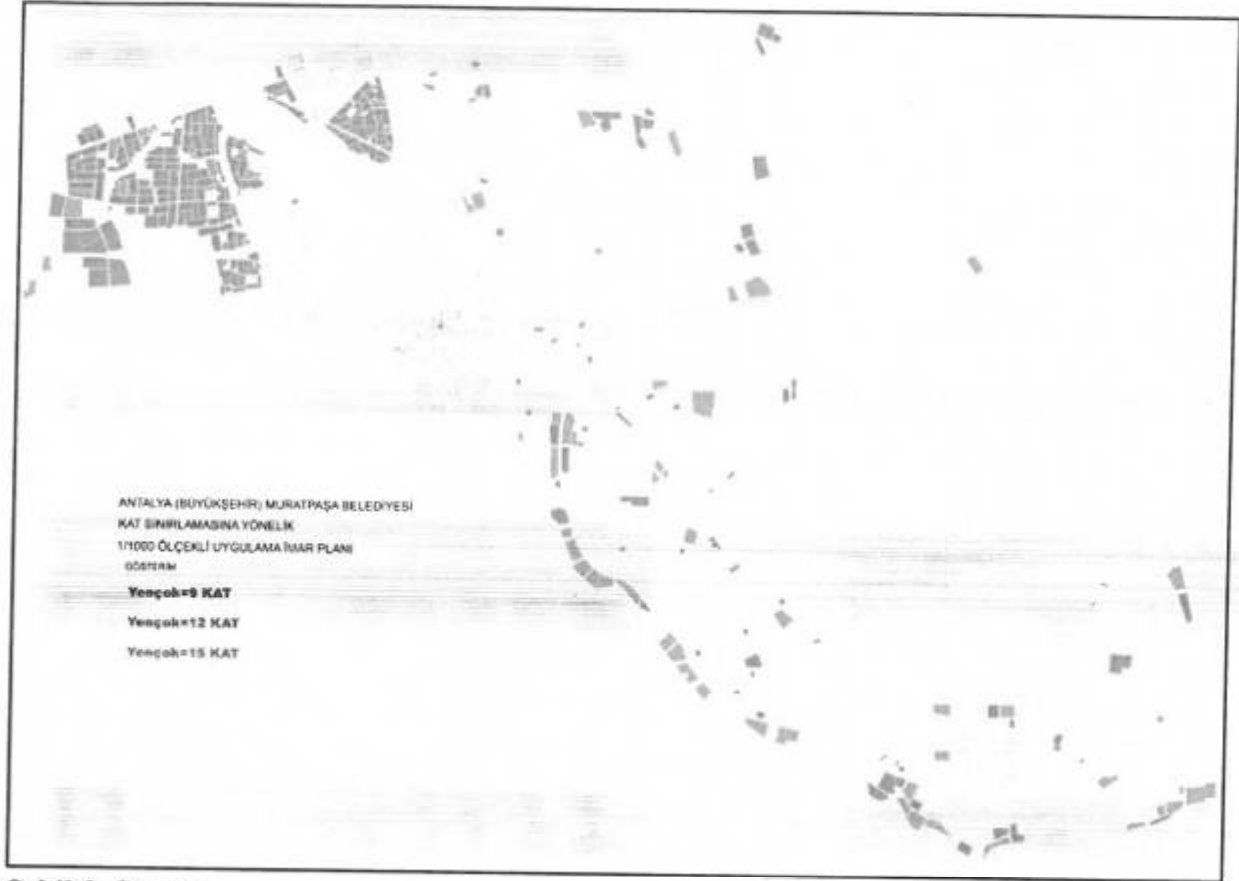


Şekil 2. Kat Yükseklikleri Analizi

Yapılan analiz neticesinde Muratpaşa ilçemizde yapıların farklı dönemlerde yapılması, yapılaşma nizamlarının farklı olması (ada bazında, parsel bazında şeklinde) gibi sebeplerden dolayı planlamaya konu alan bütünü olarak ele alındığında farklı kat yüksekliklerinin bir arada yer almasından dolayı sınırları bölgesel olarak net bir bölgeleme haritası oluşmamaktadır.

Ancak ada bazında ve parsel bazında yapılan analizlerde mevcut yapı yükseklikleri dikkate alınmış olup yapıların kazanılmış haklarının ve mevcudiyetinin korunması esas alınmış bunun yanında ada bazındaki mevcut teşekkül ve kent silüeti de değerlendirilerek bir sentez oluşturulmak istenmiştir.

Oluşturulan sentezde aynı bölge içerisinde çok farklı kat yüksekliklerinin bulunması sebebiyle bölgeleme yapılamamış ancak diğer bir sentez türü olarak aralık değerler belirlenerek bölgesel gruplar oluşturulmuştur. Sentez çalışmasında aralık değerler mevcut kat yüksekliklerinin 15 kat ve 3 kat aralığında yer almasından dolayı 3 ayrı aralık belirlenmiştir. Birinci grup olarak mevcut yapı yüksekliği 9 kata kadar (9 Katlı yapılar dahil) olan imar adaları, İkinci grup olarak 10 katlı, 11 katlı ve 12 katlı yapıların yer aldığı imar adaları ve bir diğer grup olarak da 13 katlı, 14 katlı ve 15 katlı yapıların yer aldığı imar adaları olarak sentez çalışması hazırlanmıştır. Oluşturulan sentez çalışması aşağıda şekil 3'de yer almaktadır.



Şekil 3. Sentez

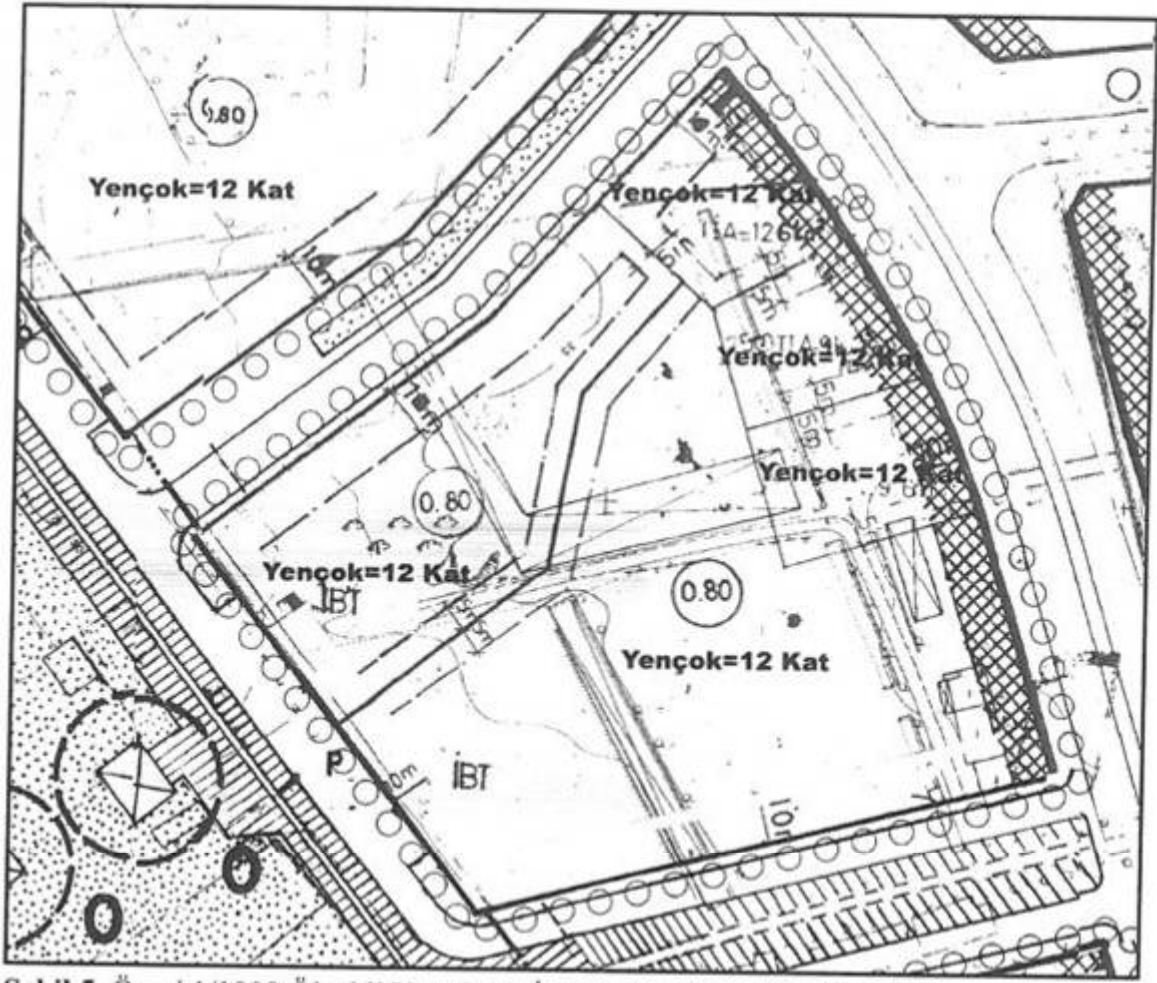
“Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen hükümlerden önce, Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde serbest kat olan konut alanlarında 16, 15, 14 ve 13 katlı yapı yapılmış olsa dahi silüet ve kentsel estetik kavramları da gözetilerek yapılan analiz ve sentezler neticesinde oluşturulan bölgelemelere göre yeni yapılaşmalar Yençok=9 Kat, Yençok=12 Kat ve Yençok=15 Kat olacak şekilde bölgeleme yapılmıştır.

3. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- Antalya 3. İdare Mahkemesi’nin 2021/638 esas 2023/101 karar numaralı kararı;

“Bu durumda, dosya içerisinde yer alan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunda yer alan tespitler birlikte değerlendirildiğinde, Muratpaşa ilçesinin tümüne yönelik olarak “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip, kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesi” yönündeki davaya konu plan değişikliğinin Muratpaşa ilçe sınırları içerisinde farklı konum, özellik, doku ve teşekküllere sahip (farklı bağlamlardaki) konut adaları için aynı Yençok değerinin belirlenmesinin rasyonel ve uygun bir planlama yaklaşımı olmadığı,“Yençok:15 kat” kararının gerekçesini açıklayan ve imar mevzuatı gereği plan



Şekil 5. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Yençok=12 Kat)



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : İlçe geneli
Ölçek : 1/1000

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.06.2023 tarih ve 134 sayılı kararı ile uygun bulunan; 20.02.2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan "1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesinin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plansız kalan söz konusu alanlara yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 131. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

20.02.2020 tarih 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan hükümler doğrultusunda hazırlanan "1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal ve toplam inşaat alanı belirlenip kat yüksekliği belirlenmeyen konut adalarının kat yüksekliklerinin Yençok:15 kat belirlenmesi ve plan notu eklenmesine" ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya 3. İdare Mahkemesinin 18.01.2023 tarihli E:2021/638, K:2023/101 sayılı kararı ile iptal edilmesi neticesinde plansız kalan alanlarda yapılaşma şartları yeniden planlanmıştır.

Plan önerisi ile Bayındır, Güvenlik, Yıldız, Sedir, Cumhuriyet mahalleleri civarında kat yükseklikleri Yençok:9 kat ağırlıklı yer yer Yençok:12 kat olarak belirlendiği görülmektedir.

Kızıltoprak, Yenigün, Gebizli, Yeşildere mahallelerinde yüksekliklerin Yençok:9 kat ağırlıklı, yer yer Yençok:12 kat olarak belirlendiği görülmektedir.

Kızıltoprak ve Muratpaşa Mahallelerinde birer noktada yüksekliğin Yençok:15 kat olarak planlandığı görülmektedir.

Çağlayan, Fener, Şirinyalı, Yeşilbahçe, Zerdalilik, Gençlik, Demircikara mahallelerinde daha çok Yençok:12 kat -15 kat yer yer 9 kat olarak planlanmıştır.

Plan önerisine '-Planın onayından önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.' plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 11.07.2023

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.