



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:30.09.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ELMALI BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun bulunan Yenimahalle Mahallesi, 79 ve 110 Ada ile çevresinde parsellerdeki yapıların korunması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun bulunan Yenimahalle Mahallesi, 79 ve 110 Ada ile çevresinde parsellerdeki yapıların korunması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

T.C.  
ELMALI İLÇESİ  
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :02/07/2024

YILI:2024

NOSU :45

AYI: TEMMUZ

MADDE :04/a

KONU : İlçenin Yeni Mahalle 110 ada 51 parsel ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

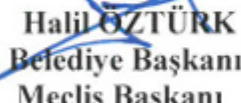
**BELEDİYE MECLİSİNİ TESKİL EDENLER :**

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet TUFAN, Fatih ALTINTAŞ, Haluk ALTUNKAYA, Ziya AKTAŞ, Süleyman ÖZTÜRK, Gülşen ARI, Mustafa DEMİR, Esra EROL, Üzeyir ALTIN, Ramazan KAYA, Tarık Onur CAN, Fatih EKİCİ, Şakir AKSOY, Hüseyin ERDEMÇİ' nin iştirakleriyle,(Üye Hasan AYDIN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Yeni Mahalle 110 ada 51 parsel ve çevresi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 02/07/2024 tarihinde saat 11.00' deki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Yeni Mahalle 110 ada 51 parsel ve çevresi için hazırlanan 110 ada 51 parselin doğu kısmında yer alan 110 ada 137,138,139 ve 142 parsellerde herhangi bir konutun yer almamasından dolayı 12 metre genişliğindeki yolun doğu kısmına ve 110 ada 69 parselin kuzey kısmında yer alan 17 metrelik yolun yaklaşık 3 metre kaydırılarak parsellerdeki yolda kalan yapıların kurtarılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy birliği ile kesinleşmesinin kabulüne, Kararın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 23. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 18. Maddesi gereğince Mülkiye Amirliğine sunulmasına ve ayrıca Belediye Meclisinin Çalışma Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

  
Halil ÖZTÜRK  
Belediye Başkanı  
Meclis Başkanı

Gülşen ARI  
Meclis Tutanak Katibi

  
Fatih ALTINTAŞ  
Meclis Tutanak Katibi



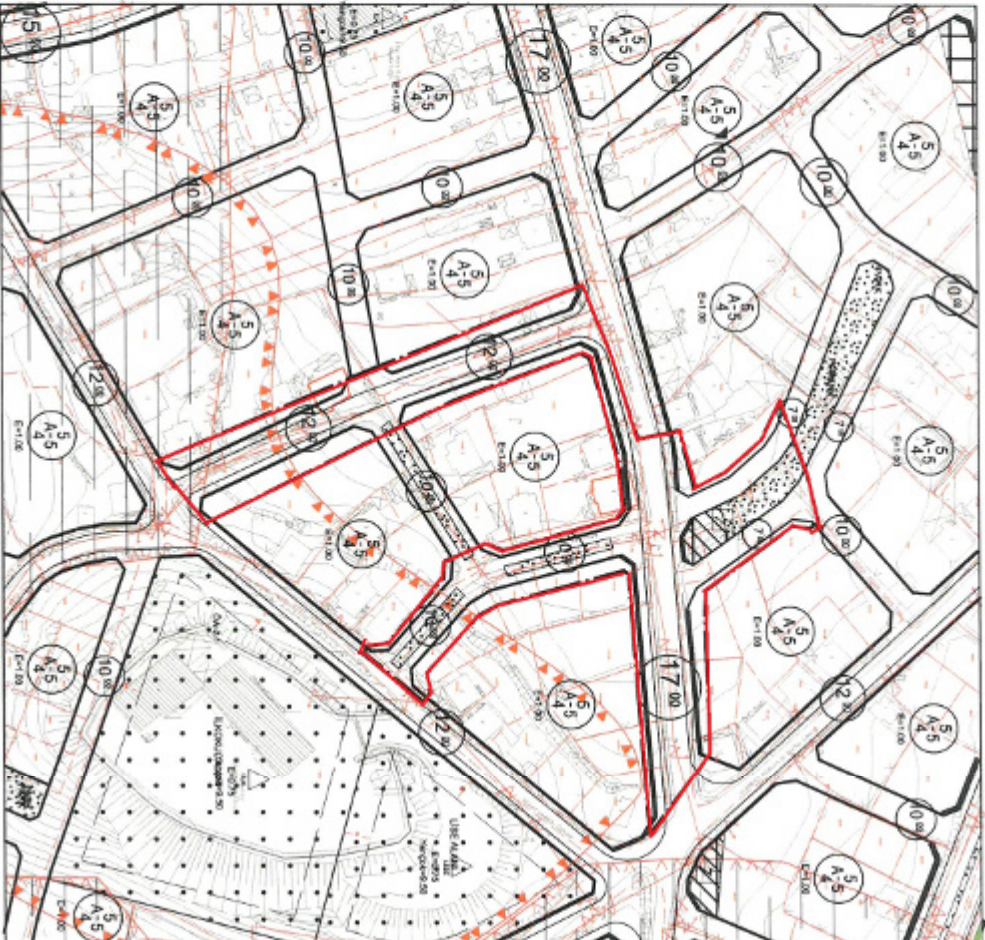
# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : YENİMAHALLE MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 79 VE 110 ADA İLE ÇEVRESİ

PAFTA NO: 023-C-04-B-4-D

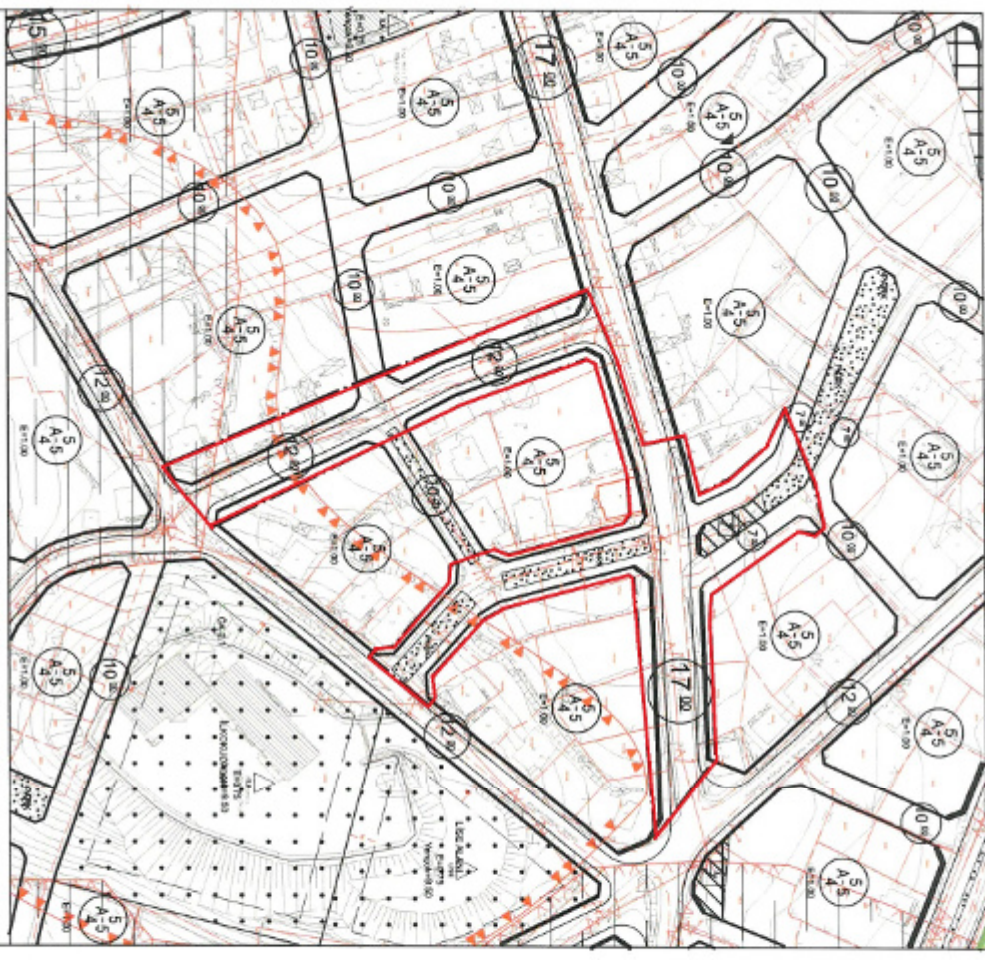
MEVCUT PLAN



# 1/10000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/2000

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ**  
**YENİMAHALLE MAHALLESİ**  
**79 VE 110 ADA İLE ÇEVRESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Büyükşehir Elmalı Belediyesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 79 ve 110 ada ile çevresini konu alan ve O23-C-04-B-4-D numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



*Resim 1: Uydu Fotoğrafı*

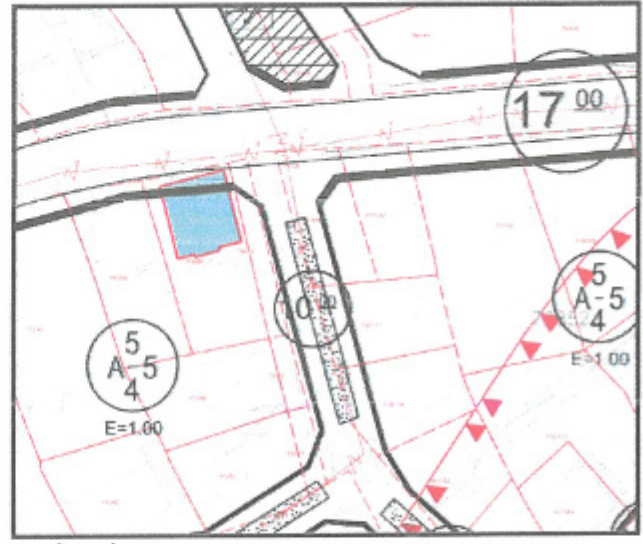
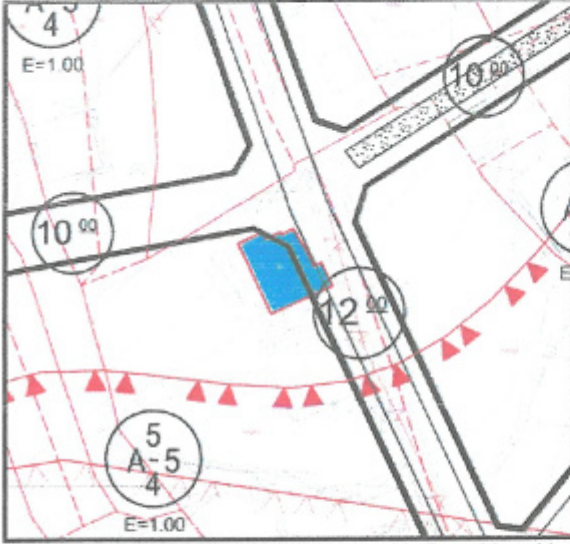
**2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE**

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 79 ve 110 ada ile çevresinde plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Elmalı ilçesine ait 1/1000 ölçekli imar planı Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ile 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile onaylanıp Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kabul edilmiştir.

Planlama alanı kapsayan bölgede Elmalı Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı ile onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararı ile uygun bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uyarınca imar uygulaması yapılmıştır.

Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 110 ada 51 parsel numaralı taşınmazın üzerinde 4 katlı betonarme bina bulunmaktadır. Uygulama öncesinde taşınmazın batı kısmında 7 metre genişliğinde yol öngörülmüş ve bu duruma göre yapı ruhsatı verilmiştir. Fakat uygulama sonrasında söz konusu yolun 12 metre genişliğine çıkarılmış olması taşınmazda bulunan konut yapısının yolda kalmasına neden olmaktadır.



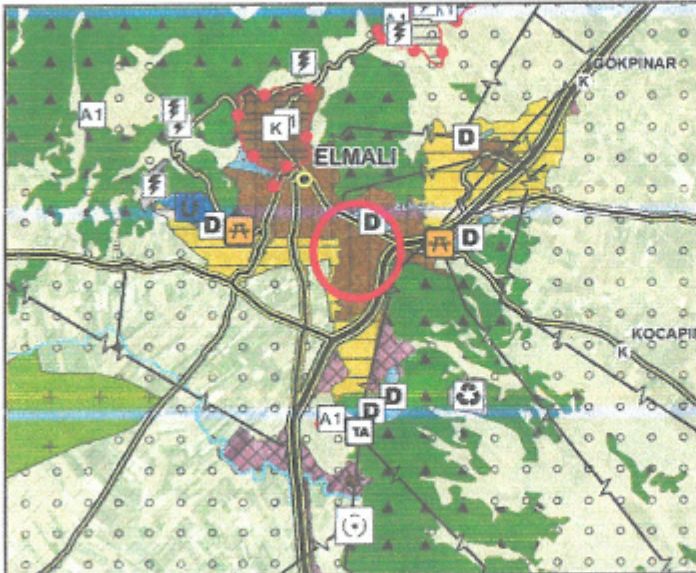
Plan 1: 110 Ada 51 Parsel ve 69 Parselde yolda kalan yapıların durumu

Yaşanan mağduriyete yönelik taşınmaz maliki dava açmış olup Antalya 5.İdare Mahkemesinin Esas No 2023/1090 ve Karar No 2023/1499 uyarınca 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile plana uygun olarak yapılan imar uygulamasının parsel yönüyle iptal edilmesine karar verilmiştir.

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda Elmalı ilçesi, Yenimahalle Mahallesi 79 ve 110 ada ile çevresinde detaylı inceleme yapılmış ve uygulama sonrasında yaşanan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik 79 ve 110 ada ile çevresinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmıştır.

### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararı bulunmaktadır.



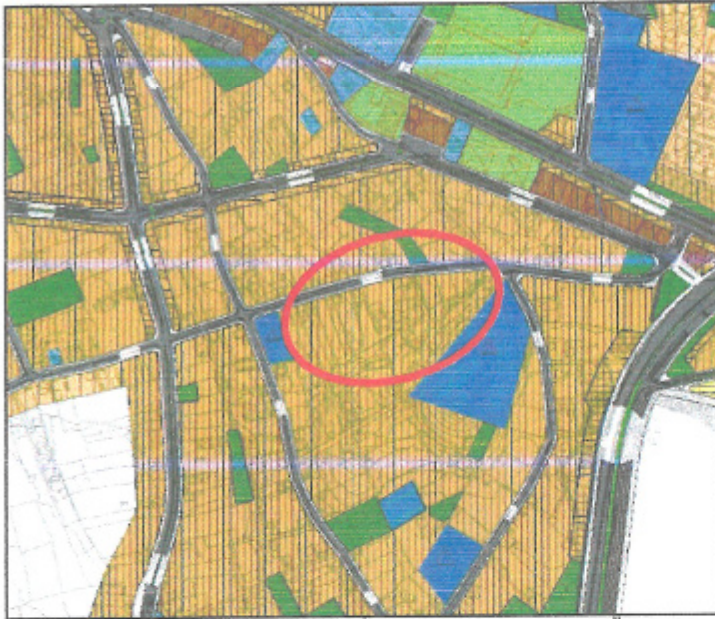
Plan 2: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu (Ölçeksiz)

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 09/12/2019-758 sayılı kararı ile onaylanan Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.



**Plan 3:** Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Ölçeksiz)

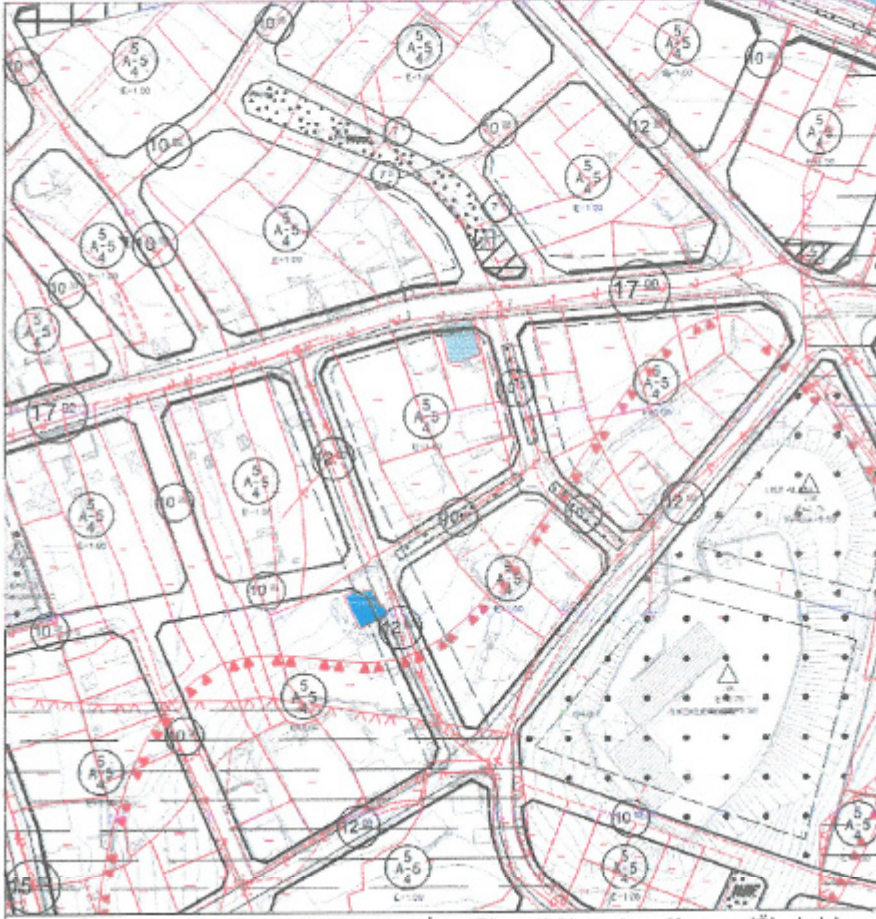
Planlamaya konu olan alan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan" kullanımında yer almaktadır.



**Plan 4:** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Ölçeksiz)

Planlamaya değişikliğine konu olan alan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı, Park ve Trafo Alanı" olarak planlıdır.





Plan 5: İptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapıların Konumu (Ölçeksiz)

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu Elmalı Belediyesi Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 79 ve 110 ada ile çevresinin kadastral durumu aşağıda verilmiştir. Planlama alanı içerisinde konut yapıları bulunmakla beraber korunması gerekli taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunmamaktadır.



Resim 2: Eski İmar Planı ve iptal edilen Kadastral Durum



## 5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Yenimahalle Mahallesi 79 ve 110 ada ile çevresini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Elmalı ilçesine ait 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nı Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ve 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmış olup, Elmalı Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı ile onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararı ile uygun bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uyarınca imar uygulaması yapılmıştır.

Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 110 ada 51 parselde uygulama öncesinde eski imar planına göre taşınmazın batı kısmında kalan 7metre genişliğinde yol öngörüldüğü ve bu duruma göre taşınmaz üzerinde yer alan 4 katlı betonarme yapıya ruhsat verildiği bilinmektedir. Fakat uygulama sonrasında söz konusu yolun 12 metre genişliğine çıkarılmış olması taşınmazda bulunan konut yapısının yolda kalmasına neden olmuş ve ortaya büyük bir mağduriyet doğmuştur.

Yaşanan mağduriyete yönelik taşınmaz maliki dava açmış olup Antalya 5.İdare Mahkemesinin Esas No 2023/1090 ve Karar No 2023/1499 uyarınca 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile plana uygun olarak yapılan imar uygulamasının parsel yönüyle iptal edilmesine karar verilmiştir.

Mahkeme kararı doğrultusunda; söz konusu 110 ada 51 parselin batı kısmında yer alan 110 ada 137, 138, 139 ve 142 parsellerde herhangi bir konut yapısını yer almamasından dolayı uygulama sonrasında 12 metre genişliğindeki yolun batı kısmına kaydırılması uygun görülmüştür.

1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı detaylı olarak incelendiğinde 110 ada 51 parselde yaşanan mağduriyetin 110 ada 69 parselde de aynen yaşandığını görülmüş olup , bu yapı sahibinin de parselasyon sırasında itirazları olmasına rağmen o süreçte bir düzeltme yapılamadığından bu süreçte önerilen plan değişikliği teklifi ile taşınmazın kuzey kısmında yer alan 17 metre genişliğindeki yolun bir kısmı yaklaşık 3 metre kuzeye kaydırılarak bu parselde yer alan konutun da yolda kalmaması sağlanmıştır.

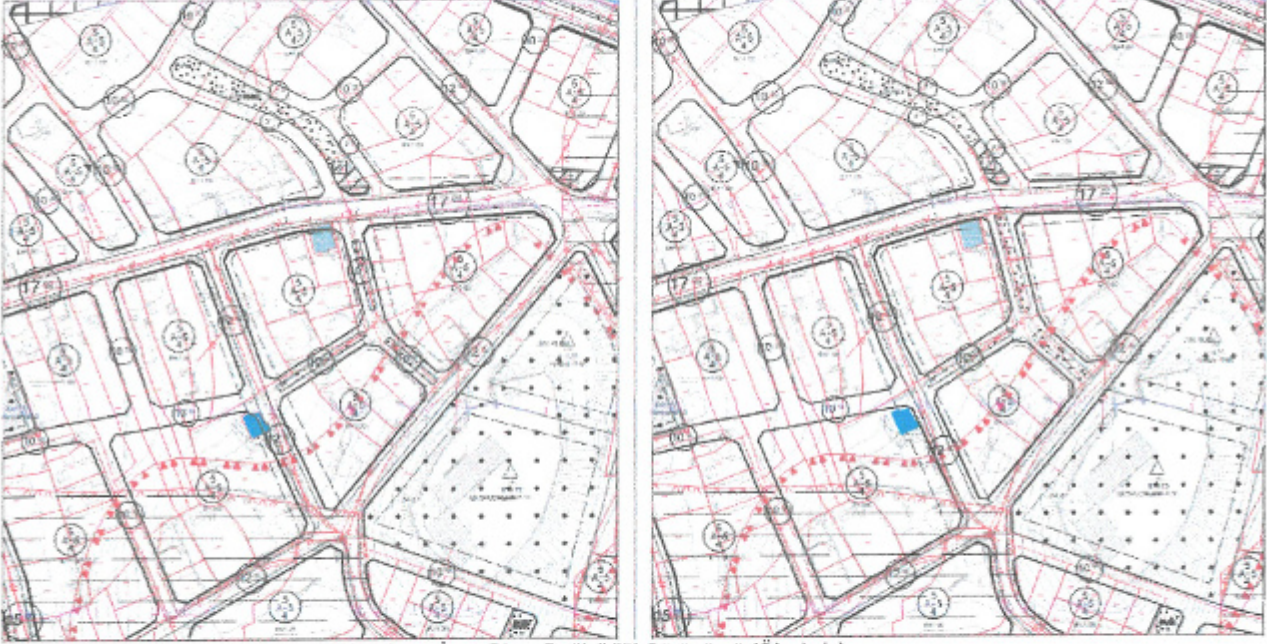
Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan plan kararların alan büyüklükleri plan değişikliğinde korunmuş olup, alan büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	38960	38960
PARK	769	885
TRAFİK ALANI	277	277

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda Elmalı ilçesi, Yenimahalle Mahallesi 79 ve 110 ada ile çevresinde detaylı inceleme yapılmış ve uygulama sonrasında yaşanan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik 79 ve 110 ada ile çevresinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmıştır.

A





**Plan 6:** Teklif Edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)

Bu plan kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

**Okan ATAK**  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

**Ayşegül ATAK**  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr

T.C.  
ANTALYA  
5. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2023/1090  
KARAR NO : 2023/1499

**DAVACI** : Süleyman KAHRAMAN  
Yeni Mah. Ataeren 2 Sk. No:10 İç Kapı No:2 Elmalı/ANTALYA

**DAVALI** : 1- ELMALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI Elmalı/ ANTALYA  
**VEKİLİ** : Av. Ümit ULUS - aynı yerde

**DAVALI** : 2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
**VEKİLİ** : Av. Derviş ÇOBAN  
Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği  
Muratpaşa/ANTALYA

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı tarafından, hissedar olduğu, Antalya İli Elmalı İlçesi Yazır Mahallesi 110 Ada 51 Sayılı Parselin bulunduğu alanı kapsayan bölgede Elmalı Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararıyla uygun bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının ve bu uygulamaya yapılan itirazın reddine ilişkin Elmalı Belediyesi Encümeninin 25.01.2023 tarih ve 22 sayılı kararı ile bu kararının uygun bulunmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 17.03.2023 tarih ve 273 sayılı kararının ve imar uygulamasına dayanak Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ile 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile onaylanıp Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının; taşınmaz üzerinde dört katlı betonarme binası bulunduğu, uygulama ile taşınmazın doğu ve kuzey yönünden taşıt yolu geçirilmesinin planlanmış olduğu, uygulama öncesinde 7 metrelik imar yolu öngörüldüğü ve bu duruma göre yapı ruhsatı verildiği halde, uygulama ile söz konusu yolun 12 metreye çıkarılmış olduğu, kazanılmış hakkı bulunduğu, fiili durumun gözetilmediği, kamulaştırma yapılması gerektiğinden kamu yararına aykırılık oluşturduğu, çevrede boş ve uygun parseller bulunduğu halde kendisinin parselinin tercih edildiği, keyfilik oluşturduğu, eşitlik kuralının ihlal edildiği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**SAVUNMASININ ÖZETİ** : Davaya konu yerin 1/500 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca uygulama dosyası hazırlama ile parselasyon yapma yetki ve sorumluluğunun ilçe belediyesinde olduğu, işlemin hukuka, arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğe uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**ELMALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**SAVUNMASININ ÖZETİ** : Savunma dilekçesi süresinde verilmemiştir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Antalya 5. İdare Mahkemesi'nce dosyanın tekemmül ettiği görüldüğünden yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeksizin işin esası gereği görüldü;



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

Dava, davacının hissedar olduğu, Antalya İli Elmalı İlçesi Yazır Mahallesi 110 Ada 51 Sayılı Parselin bulunduğu alanı kapsayan bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının ve bu uygulamaya yapılan itirazın reddine ilişkin işlem ile bu uygulamanın dayanağı 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde;** "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumun işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. tanımına, **Uygulama İmar Planı ise;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım 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" tanımına yer verilmiş olup, **"Plan kademeleri" başlıklı 6. maddesinde ise,** "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir." hükmüne, **"Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise;** "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." hükmüne yer verilmiştir.

**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9.maddesinde;** "(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır. (4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." hükmü, **"İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde;** "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. (...)" kuralı düzenlenmiştir.

Öte yandan, **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin birinci fıkrasında;** imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkilerin valilikçe kullanılacağı; ikinci fıkrasında, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebileceği, ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemeyeceği; dördüncü fıkrasında, düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı; beşinci fıkrasında ise, herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payının, kamulaştırmadan



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

arta kalan saha üzerinden ayrılacağı kurala bağlanmıştır.

**Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinin 4. fıkrasında;** "Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dahil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulunsa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılmaz." hükmüne, **14. maddesinde;** "(1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. (2) Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır: a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan. b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları. c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları. ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları. d) Otoyol hariç erişim kontrolünün uygulandığı yol. e) Kent meydanı, kent parkı, spor alanı. f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı. g) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı. ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan. h) Resmî kurum alanı. ı) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları. i) Mezarlık, otogar alanı. (3) Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki Hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, ikinci fıkrada yer alan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra yüzde kırk beşe (%45) tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. (4) İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınmaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır. (...)" hükmüne, **17. maddesinde ise;** " (1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır. b) Parselasyon planıyla; imar planına, imar planında aksine bir hüküm yoksa, imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz. c) İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16 ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir. ç) Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir. (...)" hükmüne yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, davacının hissedar olduğu, Antalya İli Elmalı İlçesi Yazır Mahallesi 110 Ada 51 Sayılı Parselin bulunduğu alanı kapsayan bölgeye yönelik Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ile 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile onaylanıp Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapıldığı, söz konusu plan dayanak alınarak aynı yere ilişkin, Elmalı Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararıyla uygun bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması yapıldığı, davacının söz konusu imar uygulamasına askı süresi içinde 05.01.2023 tarih ve 84 sayılı dilekçe ile itirazda bulunduğu, bu



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

itirazın Elmalı Belediyesi Encümeninin 25.01.2023 tarih ve 22 sayılı kararı ile reddedildiği, söz konusu itiraz ret kararının Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 17.03.2023 tarih ve 273 sayılı kararı ile uygun bulunması üzerine de, anılan işlemlerin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü teknik bilgiyi gerektirdiğinden, re'sen seçilen üç bilirkişi ile birlikte 25.10.2023 tarihinde gerçekleştirilen keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda bilirkişiler Şehir ve Bölge Plancısı Prof. Dr. Ali Türk, Harita Kadastro Mühendisi Şener AYDOĞMUŞ ve Harita Kadastro Yüksek Mühendisi Öğrt. Gör. Ahmet Uysal tarafından 21.11.2023 tarihinde Mahkememize sunulan **bilirkişi raporunda özetle**; "Dava konusu davacının hisseli malik olduğu 51 nolu parselde 4 katlı mesken olarak kullanılan davacıya ait bir ev ile diğer hissedarlara ait 1-2 katlı mesken amaçlı yapılar bulunduğu, söz konusu parselin etrafında kısmı olarak yapılaşmaların mevcut olduğunun görüldüğü, parselin, 4.110,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "İçinde 2 Katlı Kerpiç Ev olan Elma Bahçesi" vafında, hisseli bir taşınmaz olduğu, davacının 51 parselde, murisi Aysel KAHRAMAN'ın 40/411 oranında (400,00m<sup>2</sup>) hissesinden intikal eden 100,00m<sup>2</sup> hissesi ve mesken olarak kullandığı 4 katlı binasının bulunduğu anlaşıldığı, 110 ada 51 nolu parseli de kapsayan alanda Elmalı Belediye Meclisinin 01.04.2016 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edildiği, Yapılan itirazlar neticesinde ilave ve değişiklikler yapılarak Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ve 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile Elmalı İlçe merkezinde bulunan Mahallelere ait 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon uygulama imar planı hazırlandığı, hazırlanan planların Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile onaylandığı, bölgede ilk defa yapılan dava konusu 18. Madde imar uygulamasının, Elmalı Belediye Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı kararı ile uygun bulunduğu ve Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararı ile onaylandığının görüldüğü, yerinde yapılan incelemeler neticesinde,

1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yönünden;

Bir önceki uygulama imar planlarında dava konusu Yeni Mahalle 110 ada 51 nolu parselin "Konut Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı, Uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planının Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı ile 06.09.2016 tarih ve 78 sayılı kararları ile onaylanıp Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu planda dava konusu parselin "E:1.00, Yençok: 5 kat Ayrık Yapı Nizamı yapılaşma koşullarında Konut Alanı" ve "Yol" olarak planlandığı, dava konusu parselde fonksiyon değişikliği yapılmadığı, sadece yol genişliğinin 7,00 m'den 12,00 m'ye çıkarıldığı, davacının da bütün itirazının yol genişliğine ait olduğunun belirlenmiş olduğu, parselin, 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında dava konusu parselin "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlandığının anlaşıldığı, Yapılan değerlendirmede, uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı için üst kademe planın 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına uygun olduğunun değerlendirildiği, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı düzeyine uygun olarak dava konusu parsel özelinde, uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planının üst kademe 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına uygun olduğunun değerlendirildiği, her ne kadar davacı tarafından, evinin önünden geçen 12,00 m'lik yolun 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmediğini, bu yüzden alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olmadığını belirtmiş ise de; 12,00 m'lik hiçbir yolun 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmediği, İmar mevzuatı uyarınca arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının yön ve büyüklükleri ile ilkelerin, ulaşım sistemleri gibi hususları göstermek ve



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olması gereken nazım imar planlarında, planda öngörülen bir yolun genişliğinin gösterilmemesi, nazım imar planı ölçeğinde ulaşım sistemi açısından belirsizlik yaratacağı gibi anılan yolun tanımlanmasını da (ana arter, trafik veya yaya yolu v.b.) güçleştireceği, diğer taraftan, sözü edilen belirsizliğin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde somutlaştırılarak belirginleştirileceği savı da imar planlarının birlikteliği ve uyumluluğu ilkesine uygun düşmeyeceği konusunda Danıştay kararı bulursa da 1/5000 ölçekli nazım imar planı dava konusu olmadığından bir değerlendirme yapılmasının uygun görülmediği, Uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının analiz aşamasında, planlama alanı bütününde fiziksel, demografik, sosyo-ekonomik, mekânsal ve sektörel yapıya, ulaşım, koruma alanlarına, mülkiyet yapısına vb. ilişkin gerekli araştırma ve analizlerin yapıldığı, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşlerin alındığı, eşiklerin ve kısıtların dikkate alındığı, sentez çalışmasının yapıldığı, nüfus projeksiyonlarının hesaplandığı, üst ölçekli planlama kararlarının dikkate alındığı, bu çerçevede planlama alanı bütününde arazi kullanım, ulaşım ve donatı kararlarının geliştirildiği, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulduğunun anlaşıldığı, dava konusu parsel özelinde incelendiğinde; parselin bulunduğu alanda parselin doğusundan daha önce 7 metrelik bir imar yolunun (yaya yolu) planlandığı ve buna göre inşaat ve iskân ruhsatının verildiği, uyuşmazlık konusu planla bu yolun 12 metreye çıkarıldığı, 4 katlı betonarme vasıflı ve konut olarak kullanılan taşınmazın doğu ve kuzey yönünden taşınmaza yaklaşık 1 metre girecek şekilde bir düzenleme yapıldığının görüldüğü, yapılan değerlendirme de, dava konusu parsel özelinde rasyonel planlama yaklaşımı sergilenmediği, yine dava konusu parseller özelinde uyuşmazlık konusu planın hazırlanmasında yani analiz aşamasında dava konusu parsel özelinde mevcut imar hakları, alandaki diğer parsellerle birlikte eşitlikçi bir plan kararı getirilmemesinin, alandaki davaya konu yolun planlanmasında mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınmamasının uygun/tutarlı olmadığı, yolun mevcut mülkiyet dokusu, imar hakları ve mevcut yapılaşma durumu da göz önünde bulundurularak planlanmasının daha uygun olacağı, kaldı ki söz konusu 7 metrelik yolun 12 metreye (taşıt yolu olarak) çıkarılması gerekçesinin ortaya konulmadığı, söz konusu yolun üst ölçek plan kararından mı geldiğinin anlaşılamadığı, dahası 12 metrelik yolun parselin doğu tarafındaki yol bağlantılarında devamlılığının bulunmadığı, bu hususlar bağlamında dava konusu parsel özelinde uygun/tutarlı bir planla yaklaşımının sergilenmediği, plan bütünlüğünün sağlanamadığının değerlendirildiği, parselin doğusunda bir imar yolunun dava konusu taşınmaz ve yakın çevresinin erişim-ulaşım olanaklarının sağlanması bakımından önemli ve gerekli olduğu, bununla birlikte söz konusu yol 12 metreye çıkarılırken planlama eşitlik ilkesi gereği, yolun büyük bir bölümünün dava konusu parselden değil, yol aksının hem dava konusu parselden hem de diğer taraftaki parsellerden eşit olarak yola terk olacak şekilde geçirilmesi gerektiği, kaldı ki, alandaki mevcut ve gelecekteki yapılaşma durumları dikkate alındığında 7 metrelik bir yolun istenilen amaca hizmet edebileceğinin değerlendirildiği, alana ilişkin özel bir hüküm maddesi ya da plan notu bulunmadıkça, planlama sürecinin tüm aşamalarında eşitlik ilkesinin ve kamu yararının korunması hem imar mevzuatı hem de şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarının gereği olduğu, diğer bir ifadeyle, ele alınan planlama alanlarında kamu yararının ve eşitlik ilkesinin tüm yönleriyle ele alınarak korunması ve sürdürülmesi, şehircilik mesleğinin ve planlama disiplin alanının en temel ilke ve esaslarından olduğu, bu bağlamda, söz konusu yolun planlanmasının üst ölçek plan kararları itibariyle plan bütününde ulaşım sistemi ve ulaşım planlaması esasları açısından uygun ve zorunlu olduğu, ancak söz konusu 12 metrelik taşıt yolu geçkisinin yolun her iki tarafında yer alan parsellerden eşit şekilde yola terk oluşturularak geçirilmemesi yönünden uyuşmazlık konusu planlarda, plan kararları yönünden bireylerin faydaları ile kamu yararı açısından bir denge kurulamadığı, bu nedenle uyuşmazlığa konu plan revizyonunda dava konusu parsel özelinde kamu yararı açısından olumsuzluk bulunduğu değerlendirildiği, dolayısıyla açıklanan hususlar bağlamında uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının dava konusu parsel özelinde planlama esaslarına, şehircilik



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

ilkelerine, hizmet gereklerine ve kamu yararına uygun olarak yapılmadığının değerlendirildiği,

İmar uygulaması yönünden ise;

Davaya konu 110 ada 51 nolu parselin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon uygulama imar planında "E:1.00 yapılaşma koşullu Ayrıntı Yapı Nizamı 5 Kat Konut Alanı" fonksiyonu olarak kullanım kararının planlandığının anlaşıldığı, uygulama alanında imar planının tabiki açısından uygulama kararı alınmasının imar mevzuatına aykırılık teşkil etmediği, bu alandaki uygulama imar planı kararlarını uygulaması açısından bakıldığında, dava konusu işlemin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olarak yapıldığının tespit edilmiş olduğu, dava konusu uygulamanın düzenleme sınırı imar yolundan ve kadastral parsel sınırından geçirilmiş olup, yeterli büyüklükte imar adasını kapsadığı, imar adalarını bölmediği, davacı tarafa ait dava konusu 110 ada 51 nolu kök parselin de düzenleme sınırı içerisinde kaldığı, dolayısıyla Elmalı Belediyesi tarafından belirlenen düzenleme sınırının 18. madde uygulama yönetmeliğine uygun olduğu, düzenleme sınırı geçirilmesi yönüyle uygulama yönetmeliğine uygun olduğunun değerlendirilmiş olduğu, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin (Uygulama Yönetmeliği) 17/1. maddesinde, düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı ana kural olarak belirtilmiş olduğu, davaya konu uygulamada davacının hissedar olduğu 110 ada 51 nolu parselin 4.110,00 m<sup>2</sup> yüzölçümünde olduğu ve tamamının düzenlemeye girdiği, uygulamada 1.406,81 m<sup>2</sup> DOP kesintisi yapıldığı, imara tahsis miktarının 2.703,19 m<sup>2</sup> olduğu, tahsis miktarının tamamının 51 nolu kök parselin eski yerinde oluşturulan 669 ada 3 nolu imar parseline uygulama öncesi hisseli olduğundan yine hisseli olarak Maliye Hazinesinin 38,26m<sup>2</sup>'si ile birlikte dağıtım ve tahsis yapıldığı, yapılan tahsis ve dağıtımın eski yerinden verilme yönüyle 18. madde yönetmeliğindeki dağıtım ilkelerine uygun olduğunun belirlenmiş olduğu, dava konusu uygulamada DOP oranının (düzenleme ortaklık payı) 0,3422898 olarak hesaplanmış olduğu, dava konusu parselasyon planının onaylandığı tarihte 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine göre %45 oranına kadar düzenleme ortaklık payı (DOP) alınması mümkün olduğundan yasal sınırlar içinde düzenleme ortaklık payı (DOP) hesap edildiği ve her parselde aynı oranda kesinti yapıldığının belirlenmiş olduğu, Düzenleme ortaklık payının doğru hesaplandığı, Düzenleme ortaklık payının her parselden aynı oranda alındığı, İmar planı gereğince kapanan kadastral yolların alanları düşüldükten sonra düzenleme ortaklık payı hesaplandığı, kapanan yollardan dolayı belediye adına müstakil veya hisseli parsel oluşturulmadığının görüldüğü, yapılan incelemede, davacının hisseli malik olduğu 110 ada 51 nolu kadastro parselinin bulunduğu eski yerinde oluşturulan 669 ada 3 nolu imar parseline tahsis edildiği, hisseli parsellerde ferdileştirme yapılmadığı, müşterek mülkiyet esasına göre kullanılan taşınmazların müstakil mülkiyete dönüşmediği, bazı hisselerin ayrılmadığı, kadastro parselleri üzerinde Mükerrer düzenleme ortaklık payı alınmadığı, daha önce bir parselasyon yapılmadığı, parsel üzerinde imar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar bulunduğu, bu yapıların müstakil olarak 669 ada 3 nolu imar parseli içerisinde bırakıldığı, Plan ve alan kapsamına göre dosyada bulunan bilgi ve belgeler incelendiğinde; dava konusu uygulamanın dağıtım teknik ve ilkelerine uygun olduğunun değerlendirilmiş olduğu " şeklinde tespitlere yere verildiği görülmektedir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna, davalı Elmalı Belediye Başkanlığı'nca itiraz edilmekte ise de, Mahkememize sunulan bilirkişi raporunun teknik ve ayrıntılı açıklamaları karşısında hüküm kurmaya yeterli olduğu kanaatine varılmıştır.

Davanın 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yönünden incelenmesinden;

Bakılan davada, dava konusu Yeni Mahalle 110 ada 51 nolu parselin, 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlandığı, parselin, bir önceki uygulama imar planlarında "Konut Alanı" ve "Yol" olarak planlı bulunduğu, uyuşmazlığa konu Elmalı Belediye Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 69 sayılı, 06.09.2016



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1090

KARAR NO : 2023/1499

tarih ve 78 sayılı kararları ile onaylanıp Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarih ve 1186 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planının da da "E:1.00, Yençok: 5 kat Ayrık Yapı Nizamı yapılaşma koşullarında, Konut Alanı ve Yol" olarak planlandığı, bu plan ile dava konusu parselde fonksiyon değişikliği yapılmadığı, sadece yol genişliğinin 7,00 m'den 12,00 m'ye çıkarıldığı, davacının da bütün itirazının da yol genişliğine yönelik olduğu görülmektedir.

Somut olayda, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca, ölçeğin gerektirdiği ayrıntı düzeyine uygun olarak dava konusu parsel özelinde, uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planının üst kademe 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına uygun olduğu, Planının analiz aşamasında, planlama alanı bütününde fiziksel, demografik, sosyo-ekonomik, mekânsal ve sektörel yapıya, ulaşım, koruma alanlarına, mülkiyet yapısına vb. ilişkin gerekli araştırma ve analizlerin yapıldığı, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşlerin alındığı, eşiklerin ve kısıtların dikkate alındığı, sentez çalışmasının yapıldığı, nüfus projeksiyonlarının hesaplandığı, üst ölçekli planlama kararlarının dikkate alındığı, bu çerçevede planlama alanı bütününde arazi kullanım, ulaşım ve donatı kararlarının geliştirildiği, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulduğunun anlaşıldığı, ancak 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Dava konusu parsel özelinde incelendiğinde, parselin bulunduğu alanda parselin doğusundan daha önce 7 metrelik bir imar yolunun (yaya yolu) planlandığı ve buna göre inşaat ve iskân ruhsatının verildiği, uyuşmazlık konusu planla bu yolun 12 metreye çıkarıldığı, 4 katlı betonarme vasıflı ve konut olarak kullanılan taşınmazın doğu ve kuzey yönünden taşınmaza yaklaşık yaklaşık 1 metre girecek şekilde bir düzenleme yapıldığı, parsel özelinde rasyonel planlama yaklaşımı sergilenemediği, yine dava konusu parsel özelinde uyuşmazlık konusu planın hazırlanmasında yani analiz aşamasında mevcut imar hakları, alandaki diğer parsellerle birlikte eşitlikçi bir plan kararı getirilmemesinin, alandaki davaya konu yolun planlanmasında mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınmamasının uygun/tutarlı olmadığı, yolun mevcut mülkiyet dokusu, imar hakları ve mevcut yapılaşma durumu da göz önünde bulundurularak planlanmasının daha uygun olacağı, kaldı ki söz konusu 7 metrelik yolun 12 metreye (taşıt yolu olarak) çıkarılması gerekçesinin ortaya konulmadığı, söz konusu yolun üst ölçek plan kararından mı geldiğinin anlaşılamadığı, 12 metrelik yolun parselin doğu tarafındaki yol bağlantılarında devamlılığının bulunmadığı, bu hususlar bağlamında dava konusu parsel özelinde uygun/tutarlı bir planla yaklaşımının sergilenmediği ve plan bütünlüğünün sağlanamadığı, dava konusu parselin doğusunda bir imar yolunun dava konusu taşınmaz ve yakın çevresinin erişim-ulaşım olanaklarının sağlanması bakımından önemli ve gerekli olduğu, bununla birlikte söz konusu yol 12 metreye çıkarılırken planlama eşitlik ilkesi gereği, yolun büyük bir bölümünün dava konusu parselden değil, yol aksınının hem dava konusu parselden hem de diğer taraftaki parsellerden eşit olarak yola terk olacak şekilde geçirilmesi gerektiği, kaldı ki, alandaki mevcut ve gelecekteki yapılaşma durumları dikkate alındığında 7 metrelik bir yolun istenilen amaca hizmet edebileceği, söz konusu yolun planlanmasının üst ölçek plan kararları itibariyle plan bütününde ulaşım sistemi ve ulaşım planlaması esasları açısından uygun ve zorunlu olduğu, ancak söz konusu 12 metrelik taşıt yolu geçkisinin yolun her iki tarafında yer alan parsellerden eşit şekilde yola terk oluşturularak geçirilmemesi yönünden uyuşmazlık konusu planlarda, plan kararları yönünden bireylerin faydaları ile kamu yararı açısından bir denge kurulamadığı, bu nedenle uyuşmazlığa konu plan revizyonunda dava konusu parsel özelinde kamu yararı açısından olumsuzluk bulunduğu hususları bir arada değerlendirildiğinde, uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının dava konusu parsel özelinde planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, hizmet gereklerine ve kamu yararına uygun olarak yapılmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Davanın İmar Uygulaması (Parselasyon) yönünden incelenmesinden;

Uyuşmazlıkta, davaya konu imar uygulamasının dayanağı 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının yukarıda yer verilen gerekçelerle hukuka aykırı olduğu anlaşıldığından, bu





T.C.  
ANTALYA  
5. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2023/1090  
KARAR NO : 2023/1499

plana uygun olarak yapılan ve dava konusu edilen imar uygulama işleminin dayanaksız kaldığı görülmektedir.

Bu durumda, dayanağı imar planı yukarıda yer verilen gerekçelerle hukuka aykırı olduğundan iptal edilmekle dayanaksız kaldığı anlaşılan Antalya İli Elmalı İlçesi Yazır Mahallesi 110 Ada 51 Sayılı Parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına yönelik davaya konu Elmalı Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 144 sayılı kararı ile onaylanan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 24.11.2022 tarih ve 1681 sayılı kararıyla uygun bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının ve bu uygulamaya yapılan itirazın reddine ilişkin Elmalı Belediyesi Encümeninin 25.01.2023 tarih ve 22 sayılı kararı ile bu kararının uygun bulunmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 17.03.2023 tarih ve 273 sayılı kararının davaya konu parselle ilişkin kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, **dava konusu işlemlerin** (1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile bu plana uygun olarak yapılan imar uygulamasının) dava konusu parsel yönüyle **iptaline**; aşağıda dökümü yapılan 13.430,31-TL yargılama giderinin davalı idarelerden yarı oranlarında alınarak davacıya verilmesine; hakkında karar verilmeyen 296,40-TL YD Harcının talep halinde ilgili tahsil idaresince, artan bilirkişi avansı ve posta ücretinin ise talep edilmesi 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, 06.12.2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
KAMİL ERGÜN  
27485

Üye  
ALPER AKSAKAL  
178436

Üye  
FADİME ARIK  
194992

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>		:
Başvurma Harcı :	179,90 TL	
Karar Harcı :	179,90 TL	
Keşif Harcı :	1.912,35 TL	
Keşif Bilirkişi ve Yol Gideri :	10.191,30	
Posta Gideri :	966,58 TL	
<b>TOPLAM</b> :	<b>13.430,31 TL</b>	





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Elmalı Belediyesi  
**Mahalle** : Yenimahalle Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 79 ve 110 Ada ile çevresi  
**Ölçek** : 1/1000

Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun bulunan Yenimahalle Mahallesi, 79 ve 110 Ada ile çevresinde parsellerdeki yapıların korunması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda; Planlama alanı içerisinde yer alan 110 ada 51 parselde uygulama öncesinde 4 katlı betonarme yapıya ruhsat verildiği, uygulama sonrasında yapılan 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planında 7 m'lik yol genişliğinin 12m'ye çıkarılmış olması nedeniyle ruhsatlı yapının bir kısmının imar yolunda kalmasından dolayı mağduriyet yaşandığı, bunun üzerine dava açılmış olduğu belirtilmiştir.

Antalya 5.İdare Mahkemesinin 06.12.2023 tarihli, Esas No 2023/1090 ve Karar No 2023/1499 sayılı kararı ile dava konusu 110 Ada 51 parselin kapsamında olduğu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile plana uygun olarak yapılan imar uygulaması parsel yönüyle iptal edilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararı uyarınca 110 Ada 51 parseldeki ruhsatlı yapının korunması amacıyla doğusundaki 12m'lik yol yapıyı kurtaracak şekilde 110 ada 137, 138, 139 ve 142 parsellerde herhangi yapı yer almamasından dolayı doğuya kaydırılmıştır.

Plan açıklama raporunda ayrıca, 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı detaylı olarak incelendiğinde 110 ada 51 parselde yaşanan mağduriyetin 110 ada 69 parselde de aynen yaşandığının görüldüğü, yapı sahibinin parselasyon uygulaması sırasında itirazları olmasına rağmen uygulama sürecinde bir düzeltme yapılamadığı için önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde 110 Ada 69 parseldeki ruhsatlı yapıyı kurtaracak şekilde kuzeyindeki 17m'lik yol kuzeye kaydırılmıştır denilmektedir.

Söz konusu planlama alanı içerisindeki alan büyüklükleri aşağıda verilmiştir.

	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	38960	38960
PARK	769	885
TRAFO ALANI	277	277

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 27.09.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.