



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



Sayı : E-90852262-105.03-451870
Konu : Alanya, Okurcalar Mahallesi, 296 ada 3
parsel, 297 ada 1 parsel 1/5000 Ölçekli NİP
Değişikliği

03.10.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 parselin bir kısmının park alanı olarak, 297 ada 1 parselin batısında yer alan park alanının bir kısmının konut alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : -1/5000 ölçekli NİP Değişikliği- Plan Açıklama Raporu- Mahkeme Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 98e65838-89e6-4eb9-98ea-7b6e052186e7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

PAFTA NO: 027-d-09-c

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN



Şehir Plancısı
DİŞİNİN İMAR PLANI
027-D-09-C
027-D-09-C/15
027-D-09-C/15

[Handwritten signature]

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OKURCALAR MAHALLESİ
296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE
PARK ALANINDA**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Handwritten signature

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde O27-d-09-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 2523.80 m² yüz ölçümlü 296 ada 3 no.lu parselin 1956.68 m²'sini, 297 ada 1 parselin batısında yer alan 7664.05 m²lik park alanının 1956.68 m²'sini kapsamaktadır(Şekil.1-Şekil.2). Planlama alanı yaklaşık 3915 m²'dir. Taşınmazların 350 metre güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, kuzeyinde İncemehmetler Cami'si yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve uzak çevresini gösterir uydu görüntüsü



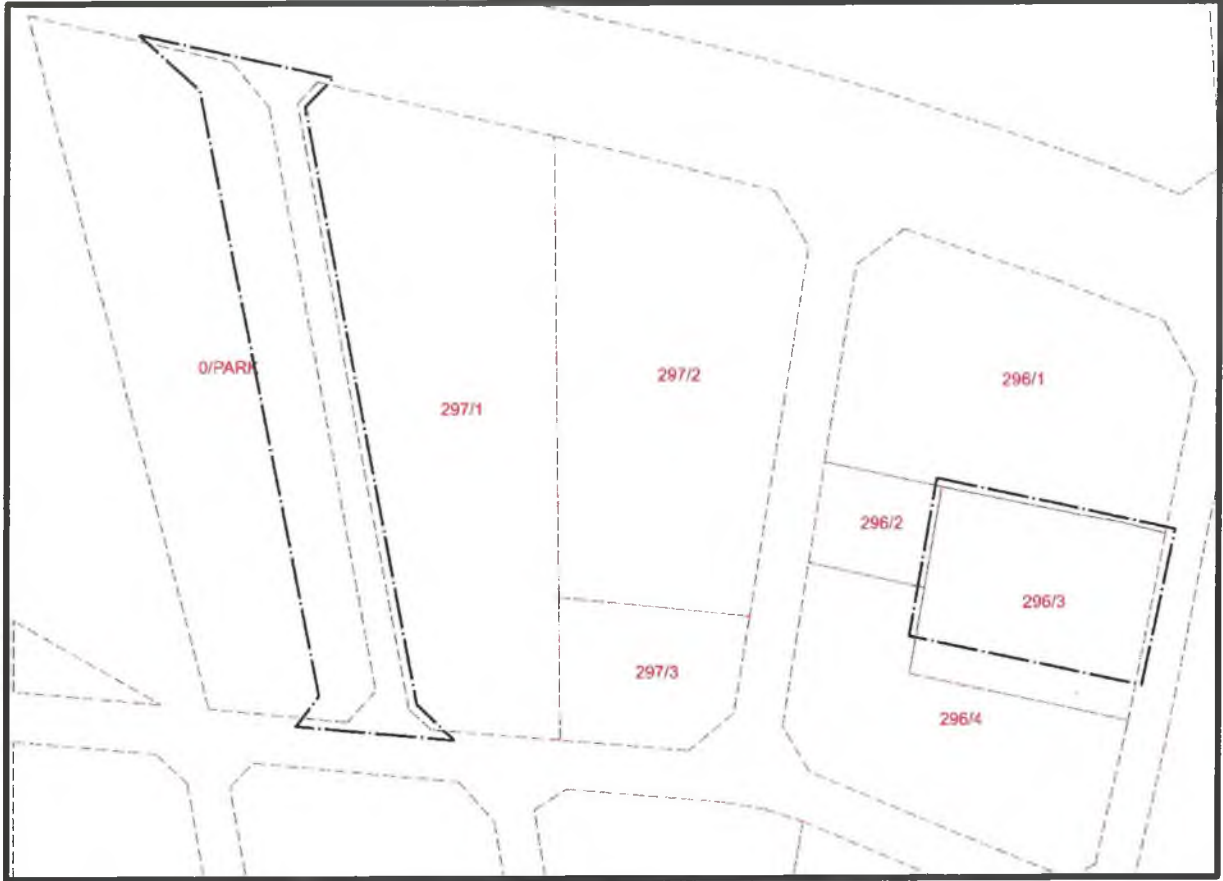
Şekil 2. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliğine konu bölgenin imar uygulaması tamamlanmış, fakat Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/724 Esas, 2023/732 Karar No.su ile imar uygulaması iptal olmuştur.

Halihazırda, 286 ada 3 no.lu parsel içerisinde 2 katlı kargir bina bulunmaktadır. Park alanında ise çalılık, fundalık bitki örtüsü hakimdir(Şekil 3).

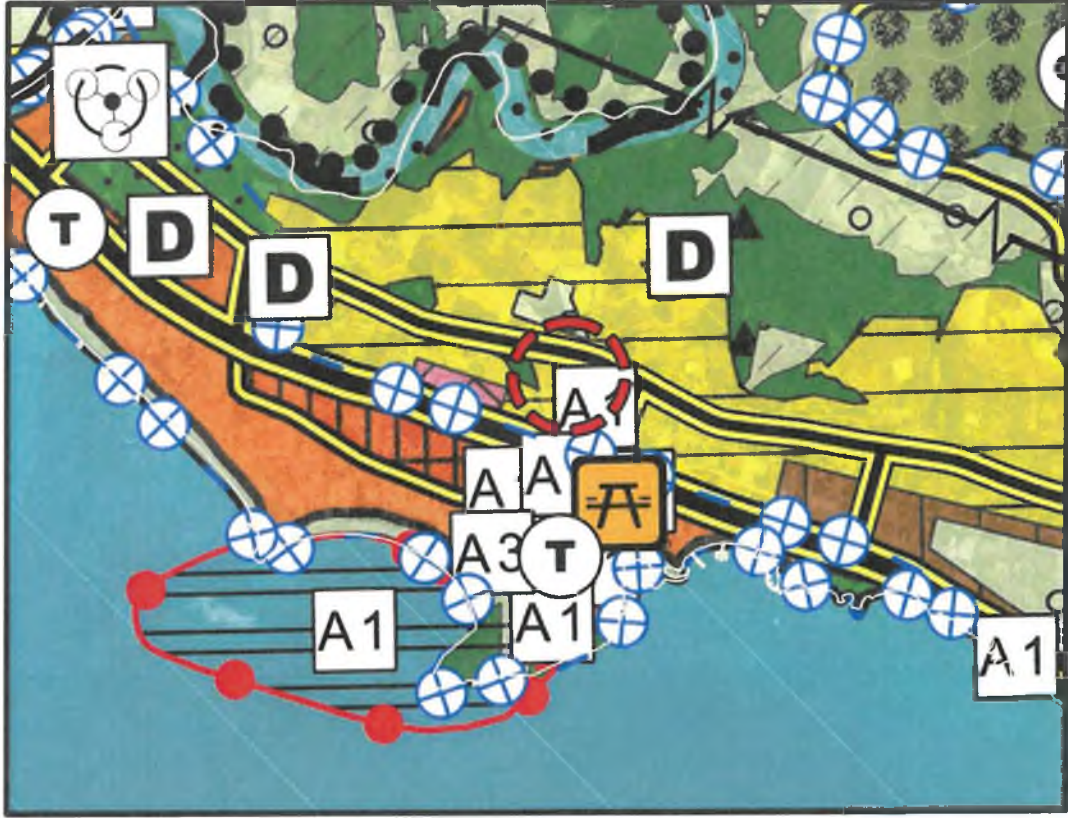
Handwritten signature and initials.



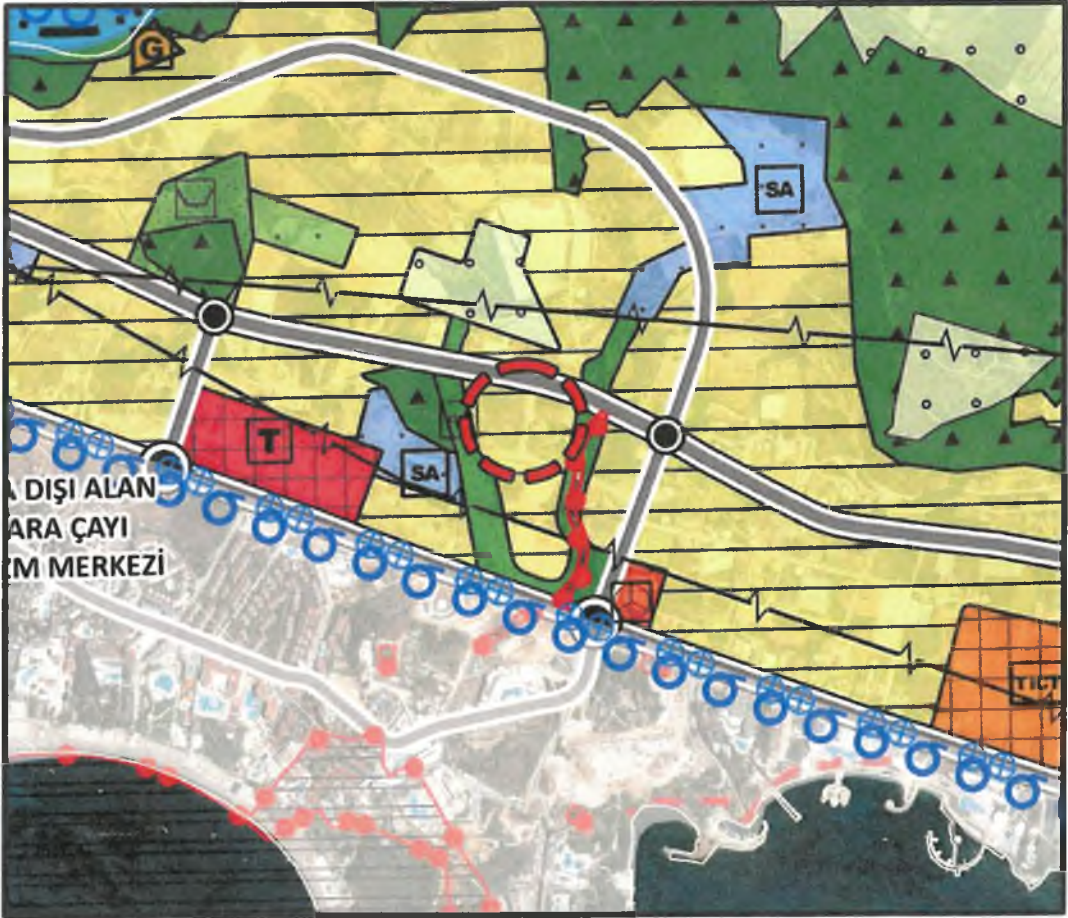
Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise 296 ada 3 no.lu parsel orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 k/ha), 297 ada 1 no.lu parselin batısı ise mesire alanı olarak tanımlanmıştır (Şekil 4 ve Şekil 5).



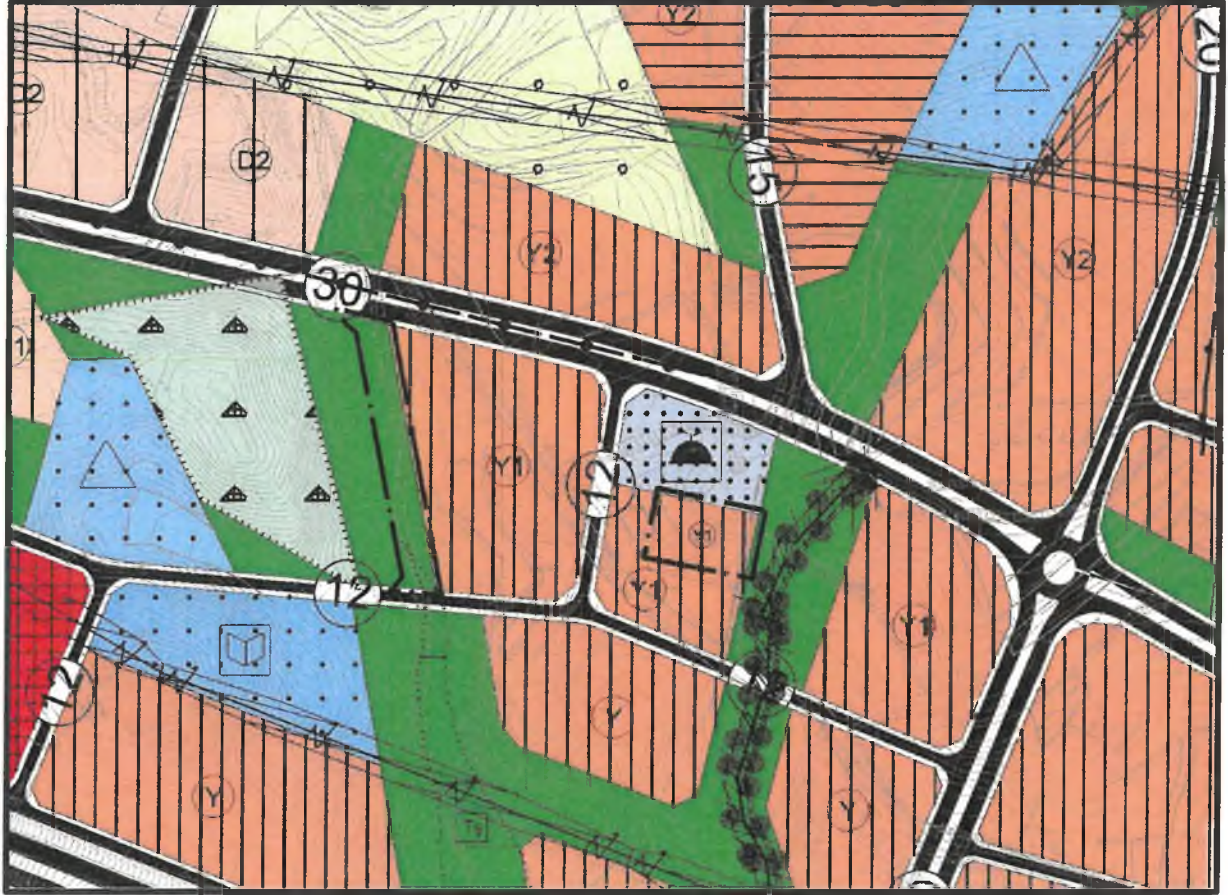
Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



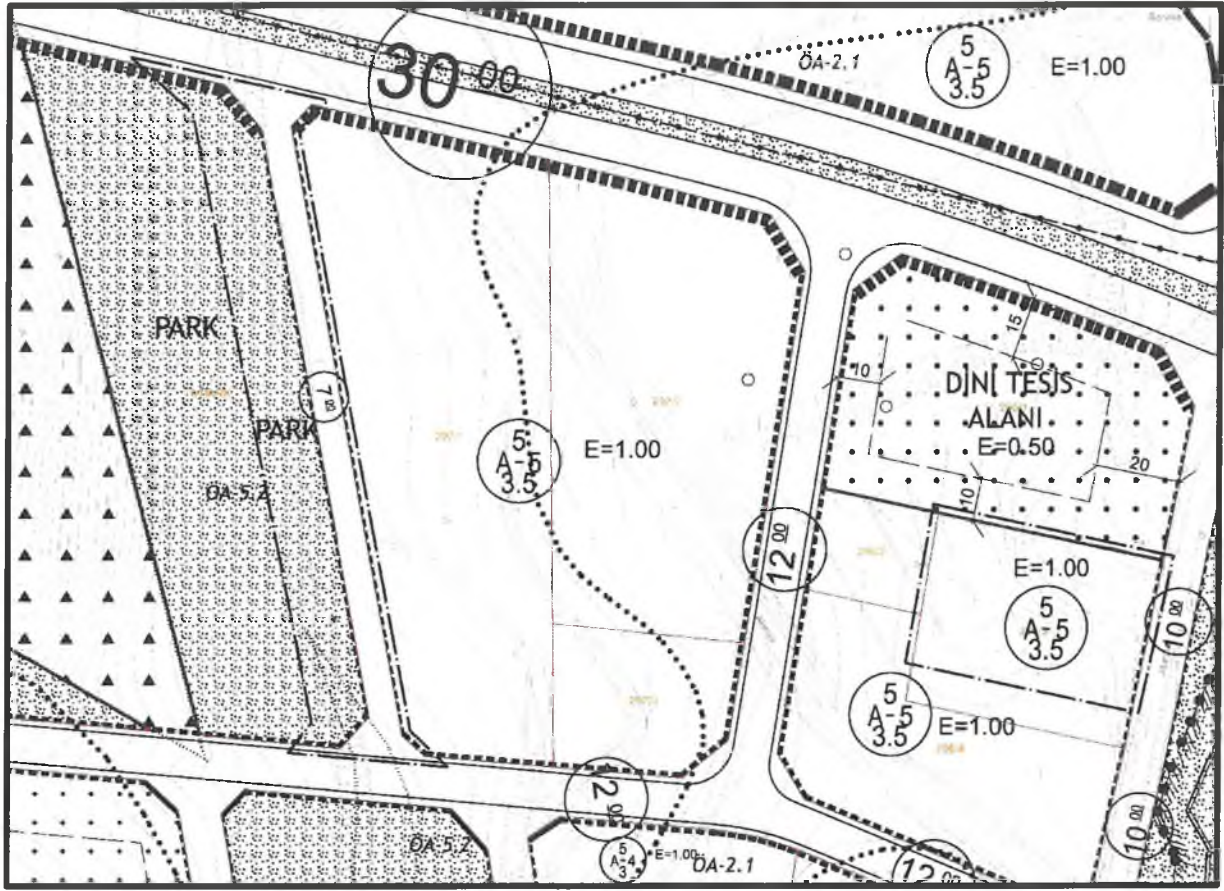
Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliğine konu 296 ada 3 ve 297 ada 1 no.lu parseller, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlıdır. Yüksek yoğunluklu konut alanı, plan notlarında Y, Y1 ve Y2 olarak ayrılmıştır. Y1 olarak planlı, plan değişikliğine konu alanda “Yapı adası bütününde E:1.00, yapılaşma ayırık düzende 5 kattır.” denilmektedir. 297 ada 1 no.lu parselin batısı ise “parklar, yeşil alanlar” olarak planlıdır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında üst ölçekli plandan gelen konut alanı ve park kullanım kararları korunmuştur. Yapılaşma koşulları Emsal 1.00, Yençok 5 kat olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alanın, kuzeyinden 30 metre genişliğinde taşıt yolu planlıdır. 296 ada 3 no.lu parselin doğusundan 10 metre genişliğinde taşıt yolu, 297 ada 1 no.lu parsel ile park alanının arasından 7 metre genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 8. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliğine konu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları mülga Okurcalar Belediye Meclisi tarafından 06.05.2005 tarih ve 1 karar ile onaylanmıştır. Daha sonra bölgede mülga Okurcalar Belediye Encümeni'nin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ile 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı encümen kararları ile parselasyon planları onaylanmıştır.

296 ada 3 no.lu parselin maliki, 2005 tarihinde onaylanan parselasyon planlarından önce taşınmazların hem doğu-batı istikametinde hem de kuzey-güney istikametinde iki yolada cephesi bulunduğu, parselasyon planı sonucunda yeni oluşan parselin ara parsel olarak belirlendiği, ana yola cephesinin kalmadığı ve parsellerin değer kaybına uğradığı gerekçeleriyle dava yoluna başvurmuştur. Bu kapsamda mahkeme dosyasına ilişkin hazırlanan bilirkişi raporunda; dava konusu parselasyon işlemi incelenmiş, 296 ada 3 no.lu parselin, kök parseli olan 139 ada 60 no.lu parselde hisse ayırımı yapılarak şahısların ayrıldığı ve farklı yerlere verildiği, 296 ada 3 no.lu parsel malikinin hisse ayırımına ilişkin rızası bulunmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 9. 296 ada 3 no.lu parsel ve kök parsel 139 ada 60 no.lu parselin konumu

Bu doğrultuda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/724 Esas, 2023/732 Karar No ile "bölgede yapılan imar uygulamasının, 2981 sayılı yasanın ve 3290 sayılı yasanın 10/b, 10/c ve Ek-1 maddelerine istinaden yapılan dava konusu mülga Okurcalar Belediye Encümeni'nin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ile 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı encümen kararları hukuka uyarlık bulunmadığı" sonucuna ulaşılmış ve söz konusu encümen kararlarının iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda mahkeme konusuna istinaden mağduriyetin giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması ihtiyaç duyulmuştur.

2523.80 m² yüz ölçümlü 296 ada 3 no.lu parselin 1955.68 m²'si park alanı olarak planlanmıştır. 296 ada 3 no.lu parselin park alanı olarak planlanması sonucunda azalan konut alanı, 297 ada 1 no.lu parselin batısında yer alan 7664.05 m²'lik park alanının 1955.68 m²'sinin azalmasıyla sağlanmıştır. Plan değişikliği ile konut alanı ve parkın alan dağılımları dengelenmiş, plan değişikliği sonucunda yapılacak olan imar uygulaması sonucunda parsel malikinin mağduriyeti giderilmiş olacaktır.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK 1/5.000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

PAFTA NO: 027-d-09-c

MEVCUT PLAN



Şekil 10. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planını Gösterir Harita

“Antalya İli Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, 296 Ada 3 ve 297 Ada 1 No.lu Parseller İle Park Alanında Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

A Grubu Plancı



Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ÖPMÜ 79
Oda Sicil No:315

T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

DAVACI : FATMA İNCE
VEKİLİ : AV. BAHRIYE TUĞ TAŞDEMİR
-UETS[16359-53984-71340]

DAVALI : ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. FUNDA ÇETİN
Alanya Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü Güllerpınarı
Mah. No.58 Alanya/ANTALYA
AV. MEHMET ŞİLENGER
Alanya Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Güllerpınarı Mah. İzzet
Azakoğlu Cad. No:58 Alanya/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya ili, Alanya ilçesi, Okurcalar mahallesinde bulunan 296 ada, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının kabulüne ilişkin Alanya Okurcalar Belediye Meclisi kararı ile İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasına yönelik Alanya Okurcalar Belediye Encümeninin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı kararı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarının; Alanya Okurcalar Mahallesi 296 ada, 3 ve 4 sayılı parsellerin bulunduğu alandan imar geçtiği ve 18. madde uygulaması yapıldığı, kullanmakta olduğu alana komşu parsellerin müdahale etmesiyle durumdan haberdar olduğu, imar uygulamasının şehircilik plan ve uygulamalarına uymadığı, taşınmazın imar planından önce her iki yola da sınırı olmasına rağmen imar geçtikten sonra parselin tamamen arada kaldığı, hiçbir ana yola sınırının kalmadığı, parselin değer kaybetmesine neden olduğu, planlar arasındaki kademeli birlikteliğin dikkate alınmadığı iddialarıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; davanın süresi içinde açılmadığı, esasta ise; davacının taşınmazı için emlak vergisi beyanında bulunarak her yıl düzenli olarak emlak vergisi ücretlerini ödemekte olduğu ve imar uygulamasından yeni haberdar olmasının mümkün olmadığı, dava konusu taşınmazlardan yasal olarak alınması gereken DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonra kanun hükümlerine göre dağıtım yapıldığı, yapılan alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce, davalı idarenin usule ilişkin iddiası yerinde görülmemekle, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava, davacı tarafından, Antalya ili, Alanya ilçesi, Okurcalar mahallesinde bulunan 296 ada, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin imar planının kabulüne ilişkin Alanya Okurcalar Belediye Meclisi kararı ile İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasına yönelik Alanya Okurcalar Belediye Encümeninin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı kararı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; "Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını,



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." hükmüne, **8. maddesinde**; "Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur. a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır. b) 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. (Ek cümle:14.2.2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12.7.2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." hükmüne yer verilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Uygulama imar planları" başlıklı **24 maddesinde**; "...(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir..." hükmüne yer verilmiştir.

Bu çerçevede imar planlarının gücünü yasalardan alan ve imar hukuku alanında yasa gücünde genel düzenleyici hukuksal düzenlemeler olduğu açıktır. Her imar planı kendisine özgü bir hukuksal normlar bütünü oluşturur. Dolayısıyla yukarıda anılan planların içerdiği kurallar sıra dizgisel kurallardır; bilinen hukuk ilkeleri ve planlama gerekleri ile uygulama imar planlarının içerdiği düzenlemeler üst imar planlarına uygun olmak zorundadır.

Yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. maddesinde; "Herhangi bir sahanın her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağı" hükümlerine yer verilerek imar planlarının yukarıda anılan hukuksal niteliği ve normlar sıradizgisindeki yeri ve gücü vurgulanmıştır.

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanıştı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak belde halkına daha iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresi, gerek çeşitli alanlar arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanması gerekmektedir.

Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları da zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir.

Bu şekilde değiştirilen imar planlarının yargısal denetiminde, bu revizyonu zorunlu kılan nedenlerle birlikte getirilen kullanım kararının plan bütünlüğü gözönünde bulundurularak planlanan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerine etkisi irdelenmeli, taşınmazda öngörülen kullanım kararının yerin büyüklüğünün yanısıra, konum ve işlev açısından uygun olup olmadığının şehircilik ilkeleri, planlama esasları çerçevesinde araştırılması gerekmektedir.



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde, "(1) İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakfl, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. (2) Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini(*)3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. madde 2. ve 3. fıkraları 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yapılan değişiklikle; daha önce % 35 olan D.O.P. oranı % 40'a çıkarılmıştır. Ayrıca "cami" yeri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve D.O.P. 'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da eklenmiştir. Söz konusu değişiklik Yönetmeliğin; 2/c, 2/h, 6/c, 11, 12, 31, 32 ve 33. maddelerine doğrudan işlenmiştir. Yasada 04.07.2019 tarihinde yapılan düzenleme ile DOPO belli sosyal alanlar ilave edilerek yüzde 45 e çıkmıştır.(04/07/2019) geçemez." hükmü yer almaktadır.

Uyuşmazlıkla ilgili bir başka düzenleme olan İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesinde düzenleme sınırının, iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, iskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirileceği, ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durumun dikkate alınacağı, düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınırın, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirileceği, parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçileceği kuralına, 10. maddesinde; "İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parseline küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir... " kuralına, 12. maddesinde ise; "Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya ili, Alanya ilçesi, Okurcalar mahallesinde bulunan 296 ada, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin imar planının kabulüne ilişkin Alanya Okurcalar Belediye Meclisi kararı ile İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasına yönelik Alanya Okurcalar Belediye Encümeninin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı kararı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta; dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesinden; dava



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

konusu uygulama imar planı değişikliğinin; Üst ölçekli plana uygun olup - olmadığı, önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirdiği, davacının taşınmazı, ilgilendirdiği parsel ve bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup-bulunmadığı, dava konusu parsel ile ilişkin imar planı değişikliğinin-revizyonunun imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun biçimde yapılıp-yapılmadığı, dava konusu parselasyon planının; parselasyon planının ve davacı açısından yapılan uygulamanın 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca hazırlanan yönetmelik hükümlerinde belirtilen teknik kriterlere ve dayanağı uygulama imar planına uygun yapılıp yapılmadığının ve dava dilekçesinde davacı tarafından; "dava konusu parselin her iki tarafından yol geçtiği halde ana yola sınırı kalmayacak şekilde arada bırakıldığı" şeklindeki iddialarının tespit edilebilmesi amacıyla 29/12/2021 tarihli mahkememiz kararı ile keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş olup iki harita mühendisi ile bir şehir plancısından oluşan bilirkişi heyetince düzenlenen 27/12/2021 tarihli raporda özetle; **"İmar Planları Açısından Değerlendirmede:** idarece yapılan parselasyon planının 1/1000 ölçekli imar planına uygun olarak yapıldığı, imar planı ve plana dayalı oluşturulan imar ada ve parsel sınırlarının birbirleri ile uyumlu olduğu, **parselasyon işlemi yönü ile değerlendirmede:** Düzenleme Sınırının Geçirilmesi: 18. madde Uygulama Yönetmeliği'nin "Düzenleme Sınırının Geçirilmesi" başlıklı ilgili 6. maddesinde; Düzenleme Sınırı; iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından, iskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden ve cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirileceği, Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınacağı, düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirileceği, parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirileceği, yapılaşmalar varsa bunlar dikkate alınacağı, dava konusu düzenleme alanında, yukarıda görsel ve ayrıca dosyaya sunulan evraklar üzerinden yapılan incelemede düzenleme sınırının 18. madde yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak geçirildiğinin değerlendirildiği, Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P.) Oranı; 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin "Düzenlemede Umumî Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı" başlıklı ilgili 30. maddesinde; Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumî hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenleneceği hükümü gereği düzenleme sahasında, düzenleme ortaklık payı oranı 0.38866640 olarak hesaplandığı, Kamu ortaklık payı oranının ise 0.02725418 olarak hesaplandığı, yapılan incelemede DOP hesabının 18. madde uygulaması hükümlerine uygun yapıldığı, İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar; 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin "İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar" başlıklı 10. maddesi ise; imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanacağı, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı düzenlendiği, yapılan incelemede imar uygulamasında davacıya ait eski 139 ada 60 ve 61 kadastral parsellerin yerine, yine aynı yerden 296 ada 3 parsel şeklinde tapuda tescili sağlandığı, davacıya ait parsellerden yasal Dop ve Kop kesintisinin doğru yapıldığı, davacının eski parseli incelendiğinde, davacıya yeni parselinin eski parsellerinin bulunduğu yerden verildiği, yapılan dağıtım işleminin mevzuata uygun olduğu,

Sonuç olarak; Alanya İlçesi Okurcalar Mahallesinde bulunan 139 ada 60, 139 Ada 61 no'lu kadastral alanda kapsayan alanda yapılan, Okurcalar Belediye Encümeninin 31.05.2005



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

tarikh ve 21 nolu kararı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararları ile uygun görülen parselasyon planının iptali için açılan davada; imar uygulamasının, 1/1000 ölçekli İmar planına, İmar Kanunu ve 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde yapıldığı" şeklinde görüş bildirildiği, söz konusu bilirkişi raporunda imar planları yönünden herhangi bir değerlendirme yapılmadığı görülerek 21/09/2022 tarihli ara karar ile; davacı tarafından yapılan itirazlar da dikkate alınarak, davacıya ait Antalya ili, Alanya ilçesi, Okurcalar mahallesi, 296 ada, 3 parsel numaralı taşınmazla ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna ilişkin Mahkememizce yapılan değerlendirme kapsamında sorulan sorulara cevap verilmesi için bilirkişi heyetinden ek rapor alınmasına karar verildiği, alınan karar sonucu sunulan 24/10/2022 tarihli ek bilirkişi raporundaki eksiklikler giderildikten sonra tekrar 11/01/2023 tarih ve 15/02/2023 ara kararlar sonucu gerekli eksiklikler tamamlanmak suretiyle sunulan 09/03/2023 tarihli **nihai ek bilirkişi raporunda özetle; "İmar Planları Açısından Değerlendirmede; Dava konusu işlemin dayanağı olan planların planlama süreci içerisindeki kullanım kararlarının nasıl değiştiği, davacının taşınmazı ilgilendirdiği parsel ve bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, plan revizyonu şartlarının bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi; Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı incelendiğinde 296 ada 3 nolu parselin "Y1Konut Alanı" olarak planlandığı, yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise söz konusu alan "E: 1.00 Ayrık Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlandığı, konu ile ilgili dava dosyasında Okurcalar Belediyesinin 06.05.2005 tarih ve 1 sayılı Meclis Kararı ile Karaburun ve merkez mahallesi ile, Yeniköy Mevkii, D-400 Karayolu kuzeyinde kalan, Çimtur Tesisleri kuzeyinden başlayıp Mistral otel kuzeyine kadar devam eden Turizm Merkez alanı dışındaki bölge için yapılmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda bu bölge için 3194 sayılı Kanununun 18. Madde uygulaması yapılacağı ancak mevcut planlardan dolayı arazi üzerinde zorluklar olduğundan takriben 687500 m²'lik alan üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Nazım imar planının yapılmasına oybirliği ile karar verildiği, Okurcalar Belediye Başkanlığı tarafından 06.05.2005 tarih ve 1 nolu kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Antalya Alanya Okurcalar Beldesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna göre dava konusu Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 parsel "Konut Alanı" kullanım kararında 06.05.2005 tarih ve 1 nolu kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Antalya Alanya Okurcalar Beldesine ait Uygulama İmar Planı Revizyonuna göre "Ayrık Nizam, 2 kat, 0.25 TAKS, 0.50 KAKS yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı" kullanım kararında kaldığının tespit edildiği, Aynı tarih ve sayılı Meclis kararı ile Okurcalar Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 2005 yılına ait şekli ve sınırları itibariyle örtüştüğü ve uyumlu olduğu, 01.11.2011 tarihinde Okurcalar Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise dava konusu parsel 06.08.2021 tarihli savunma dilekçesi ekinde yer alan Uygulama İmar Planında olduğu gibi "F-1.00 Ayrık Nizam 5 kat" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" kullanım kararı içerisinde kaldığı, 06.05.2005 tarihli planlara göre; 11.11.2011 tarihli Okurcalar Belediye Meclisi tarafından onaylanan planlarda ve yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, 296 ada 3 parselin bulunduğu alanın kullanım kararlarının değişmediği, yapılaşma miktarının ise davacı lehine artırıldığı tespit edildiği, 01.11.2011 tarihli Okurcalar Belediye Meclisi tarafından onaylanan planda ve dava konusu yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında dava konusu parselin işlevi ve yapılaşma koşullarının değişmediği, Planlarda değişmeyen yapılaşma kararları ve işlevler ile birlikte konunun parsel ve bölge açısından bir farklılığı bulunmadığı, benzer şekilde, 06.05.2005 tarihli planlarda daha sonra onanarak yürürlüğe giren planlara göre değişmeyen işlevler ve çevre ile farklılaşmayan yapılaşma koşulları itibariyle planlama süreci içerisinde konunun parsel ve bölge açısından bir farklılığının bulunmadığı tespit edildiği, parselasyon işlemi yönü ile**



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

değerlendirmede: Dava konusu kadastral parselin her iki tarafından yol geçmekte iken imar uygulaması sonucunda tek bir yola cephe parsel oluşturulmasının değerlendirilmesi;

Parselasyon durumundan da anlaşılacağı üzere, eski 139 ada 60 parselin doğusunda ve batısında kadastral yollar bulunduğu, imar planları ile yeni imar adaları oluşturulmakta olduğu, kadastral parsellere karşılık verilecek İmar parselleri yeni imar adaları içerisine yerleştirilmekte olduğu, dolayısı ile eski yapısal durumlarının korunmasının çoğu zaman mümkün olamadığı, esas olan kadastral parselere karşılık verilen imar parselinin yasa ve yönetmeliklerde belirtilen kriterlere uygun verilir verilmemesinin olduğu, Ana raporda belirttiği üzere dava konusu kadastral parsellere karşılık verilen imar parsellerinin eski yerlerine en yakın imar adalarından verildiği, ancak aynı parsellerdeki şahıslar ayrılarak(Hisse ayrımı yapılarak) farklı yerlere verildiği, dava dosyasından da anlaşılacağı üzere bu ayrıma davacının rızasının olmadığını beyan ederek itiraz ettiği, heyetçe her ne kadar ana raporda yapılan imar uygulamasının mevzuata uygun olduğunu değerlendirilmiş olsa da; heyetin ana raporda sehven parselasyon dosyasının 2981 sayılı Yasanın Ek-1 Maddesi kapsamında incelemesinin yapılmadığını fark ettiği, yapılan inceleme neticesinde düzeltilen değerlendirilmede; 2981 sayılı Yasanın Ek-1 Maddesi ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin birlikte uygulanması durumunda hisseli parsellerin müstakıl tahsis edilmesinin olanaklı olduğu, 2981 sayılı Yasanın Ek-1 Maddesinin uygulama koşullarının bulunup bulunmadığı araştırıldığında; "10/ c) İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakıl veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kamuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. " denilmektedir. (10/c maddesi ıslah imar planı olan yerlerde uygulanabilmektedir.), 2981 sayılı Kanuna aşağıdaki ek maddeler eklendiği, Ek madde 1 de; İmar planı olan yerlerde, 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakıl, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." denildiği ve ayrıca; Danıştay 6. Dairesi'nin 06.04.2005 gün, E:2003/5830, K: 2005/1997 sayılı kararı da göz önüne alındığında; dava dosyasına konu imar uygulama işlemi, ıslah imar planına dayanmadığı, uygulama sahasının 1985 yılı öncesi kullanım durumu ve tapu edinim koşullarını sağlamaması nedeni ile yapılan imar uygulamasının 2981 sayılı yasanın ve 3290 sayılı yasanın 10/c ve Ek-1 maddelerine aykırı olduğu" şeklinde değerlendirmede bulunduğu anlaşılmaktadır.

Mahkememizce söz konusu rapor ile ek raporlar taraflara tebliğ edilmiş olup, davacı ve davalı idare tarafından yapılan itirazlar yerinde görülünceye bilirkişi ve ek bilirkişi raporunda tespit edilen teknik hususların bilimsel yönden hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Davanın, dava konusu taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planlarına ilişkin Okurcular Belediye Meclis kararlarının iptali istemi yönünden incelenmesi;

Dosyada yer alan bilgi ve belgeler ile bilirkişi heyetince yapılan tespitler birlikte



T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

incelendiğinde, planların, kademeli birliktelik ilkesine uygun olduğu, yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı incelendiğinde 296 ada 3 nolu parselin "Y1Konut Alanı" olarak planlandığı, yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise söz konusu alan "E: 1.00 Ayrık Nizam 5 Kat yapılaşmama koşullu Konut Alanı" olarak planlandığı, 06.05.2005 tarih ve 1 nolu kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Antalya Alanya Okurcalar Beldesine ait Uygulama İmar Planı Revizyonuna göre "Ayrık Nizam, 2 kat, 0.25 TAKS, 0.50 KAKS yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı" kullanım kararında kaldığının tespit edildiği, aynı tarih ve sayılı Meclis kararı ile Okurcalar Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan 2005 yılına ait şekli ve sınırları itibariyle örtüştüğü ve uyumlu olduğu, 11.11.2011 tarihli Okurcalar Belediye Meclisi tarafından onaylanan planlarda ve yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, 296 ada 3 parselin bulunduğu alanın kullanım kararlarının değişmediği, yapılaşma miktarının ise davacı lehine artırıldığı tespit edildiği, 01.11.2011 tarihli Okurcalar Belediye Meclisi tarafından onaylanan planda ve dava konusu yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında dava konusu parselin işlevi ve yapılaşma koşullarının değişmediği, planlarda değişmeyen yapılaşma kararları ve işlevler ile birlikte konunun parsel ve bölge açısından bir farklılığı bulunmadığı, benzer şekilde, 06.05.2005 tarihli planlarda daha sonra onanarak yürürlüğe giren planlara göre değişmeyen işlevler ve çevre ile farklılaşmayan yapılaşma koşulları itibariyle planlama süreci içerisinde konunun parsel ve bölge açısından bir farklılığının bulunmadığı anlaşıldığından, davaya konu planlarda ve planlara ilişkin meclis kararında hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmamaktadır.

Davanın, dava konusu taşınmazı kapsayan alanda İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasına yönelik Alanya Okurcalar Belediye Encümenininin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarının iptali istemi yönünden incelenmesi;

Parselasyon işlemi imar planının uygulama araçlarından biridir. Bu işlemle amaçlanan, imar planı, plan raporu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu gözönüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmaktadır. Bu işlem sırasında düzenleme nedeniyle taşınmazlarda oluşan değer artışları karşılığı park, yol, yeşil alan gibi kamu alanlarının bedelsiz elde edilebilmesi için düzenleme ortaklık payı alınabilecektir. Ancak, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadaströ yolları gibi alanların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın parsel maliklerinden alınması gerekir. 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi uyarınca belediyenin bu usulle kendi adına parseller oluşturması ve şahıs arazilerinden daha fazla düzenleme ortaklık payı alması mümkün değildir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10. maddesinin (b) fıkrasında; "Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine; 1. Henüz kadaströsu yapılmamış yerlerde, kadaströ müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak, 2. Kadaströsu veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadaströ müdürlüklerince kullanılarak, İslah imar planlarının yapılip yapılmadığına bakılmaksızın; onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadaströ ve Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir. Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

İlgili idareler adına tespit ve tescil edilir. Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır. Belediye, hazine, özel idare veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekondular yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondular hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir. Hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapuları resen iptal edilir." hükmüne ve 10. maddesinin (c) fıkrasında; "İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve araziler veya özel parsellere dayalı arazilerde imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada veya parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tesbit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni İpotek tesis edilerek Tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valiliklerin re'sen yetkili oldukları hükme bağlanmıştır.

Yine aynı Kanun'un Ek 1. maddesinde de; "İmar planı olan yerlerde, 09/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parsellere dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." hükmü yer almıştır.

Dosyada yer alan bilgi ve belgeler ile bilirkişi heyetince yapılan tespitler birlikte incelendiğinde, dava konusu parsellere ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın ve 3290 sayılı yasanın 10/b, 10/c ve Ek-1 maddelerine istinaden yapıldığı ancak dayanak imar planının ise **ıslah uygulama imar planına dayalı olarak yapılmadığı anlaşılmakta olup**, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin amacı, işlevi ve teknik uygulama şekli ile 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinin amacı, işlevi ve teknik uygulama şeklinin çok farklı olduğu, 18. madde uygulamasında imar planlarına uygun yapılaşmaya elverişli arsa üretmek amaçlanırken, 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinde amaçlanan düzensiz ve hisseli oluşan taşınmazlar üzerindeki yapılaşmaları mümkün olduğu kadar düzene sokmak ve müstakil parseller oluşturarak maliklerine tahsis etmek olduğu, bu sebeple, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine göre yapılan parsellere ilişkin **uygulama imar planına dayanması** gerekmekte iken 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılan parsellere ilişkin ise düzenlemenin **ıslah uygulama imar planına dayanması** gerekmektedir.

Başka bir anlatımla, 3194 sayılı Yasa kurallarına göre hazırlanmış uygulama imar planına dayalı olarak, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca parsellere ilişkin işlemi gerçekleştirilmesine, 2981 sayılı Yasa kapsamında bulunan ve ıslah uygulama imar planına konu edilen alanda ise 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin uygulanmasına hukuken olanak bulunmamaktadır.

Bu durumda, yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda ıslah uygulama imar planının bulunmadığı dava konusu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uyarınca parsellere ilişkin işlemi gerçekleştirilmesi gerekirken 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın ve 3290 sayılı yasanın 10/b, 10/c ve Ek-1 maddelerine istinaden yapılan dava konusu Alanya Okurcular Belediye Encümeninin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/724

KARAR NO : 2023/732

Açıklanan nedenlerle;

1-Davanın; Antalya ili, Alanya ilçesi, Okurcular mahaltesinde bulunan 296 ada, 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana dair 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planının kabulüne ilişkin Alanya Okurcular Belediye Meclisi kararının iptali istemi yönünden **reddine**, söz konusu alanda yapılan parselasyon uygulamasına ilişkin Alanya Okurcular Belediye Encümeninin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ve 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı kararlarının **iptaline**,

2-Dava kısmen iptal, kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 3.660,00-TL yargılama giderinin haklılık oranına göre taktiren 1.830,00-TL'lik kısmının davacı üzerinde bırakılmasına, kalan 1.830,00-TL'nin davalı idareden alınarak davacıya ödenmesine,

3-Kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

4-Kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL avukatlık ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine,

5-Artan posta avansının kararın kesinleşmesinden sonra Mahkememizce re'sen aidiyetine göre ilgisine iadesine,

6-İş bu kararın taraflara tebliğine,

7-Kararın tebliğinden itibaren **(30) gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu** açık olmak üzere, 18/05/2023 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan
HACİ GÖÇER
38448

Üye
MEHMET ANDIÇ
167819

Üye
ERKAN SEYDİBEY
192920

YARGILAMA GİDERLERİ(DAVACI)	
Başvurma Harcı :	59,30 TL
Karar Harcı :	59,30 TL
Vekalet Harcı :	8,50 TL
Keşif Yol Gideri:	350,00 TL
Bilirkişi Ücreti :	2.400,00 TL
Keşif Harcı :	571,90 TL
Posta Gideri :	211,00 TL
TOPLAM :	3.660,00 TL



