



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.03.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	MAHKEME KARARI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında gündemin 82. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parselle ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2023/927 E. 2023/1797 K. sayılı kararının yerine getirilmesi amacıyla parselin tarım alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediyesi sınırları içerisinde, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parselle ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2023/927 E. 2023/1797 K. sayılı kararının yerine getirilmesi amacıyla parselin tarım alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIS
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927
KARAR NO : 2023/1797

DAVACILAR : 1- KOÇLAR SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ
2- HÜLYA YURDAKUL
VEKİLİ : AV. TARIK ÇAĞLAYAN- (e- tebligat)

DAVALI : 1- AKSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI ANTALYA
VEKİLİ : AV. KEMAL ZEMBİLÖREN- (Aynı Adreste)
2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. BURAK ŞERBETCİOĞLU- (Aynı Adreste)

DAVANIN ÖZETİ : Davacılar tarafından, Antalya İli, Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada, 2 sayılı parselin "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/02/2023 tarih ve 195 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygun bulunmasına dair Aksu Belediye Meclisi'nin 01/03/2023 tarih ve 36 sayılı kararının, bu kararın onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/04/2023 tarih ve 311 kararının ve bu planlara yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin; yargı kararının uygulanmadığı, üst ölçekli planlarla tarımsal karakteri korunacak alan olarak planlanmış bölgede kentsel kullanıl kararları getirilmek üzere 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapılamayacağı, taşınmaz tapu kayıtlarında "arsa" olarak görünmesine karşın gerçekte "tarla" vasfında olduğu, birinci sınıf tarım arazilerinin imara açılmasına Tarım Müdürlüğü'nün izin vermediği, sadece bir parsel sınırlı olarak kentsel kullanım alanında ihtiyaç duyulacak bir kullanım kararı getirilmesinin usulsüz olduğu, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli imar planlarıyla değiştirilemeyeceği, hukuka aykırılık olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

AKSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Antalya İli, Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi, 1367 ve 158 parselinde içinde bulunduğu alanın plan ve parselasyonunda iptal kararı bulunduğu ve mahkeme kararları doğrultusunda, imar planlarının da iptal edildiği, bölge plansız durumda olduğu için yapılacak olan kadaströ parsellerine geri dönüşüm işleminin yapılmasında 2311 ada, 2 nolu parsel oluşumunun engel oluşturduğu, birinci uygulamada oluşan 2311 ada, 1 nolu parselin bulunduğu alanda, ikinci uygulamada 2311 ada, 2 ve 3 nolu parsellerin olduğu, 3 nolu parselin geri dönüşüme tabi alandan ihdasen olduğu için geri dönüşümde bir sıkıntı oluşmadığı, ancak 2311 ada, 2 nolu parselin; 336 ada 8 parsel, 382 ada, 11 parsel, 1726 ada 6 parsel ve 1727 ada 8 nolu parsellerden olduğu, 2311 ada, 2 nolu parseli oluşturan bu taşınmazların geldikleri yere gönderilemediği, çünkü bu parselin gideceği yerin plan ve parselasyonunun yürürlükte olduğu, 2311 ada, 2 parselin geldiği yere geri gönderilmesi durumunda mükerrer parsel olduğu, işlemlerin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Davanın haksız ve hukuki dayanaktan yoksun olduğu, süresinde açılmadığı, Belediyelerinin taraf sıfatı bulunmadığı, işlemlerin hukuka uygun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 4. İdare Mahkemesince, usuli itirazlar yerinde görülmediğinden, duruşma için önceden belirlenerek taraflara bildirilen 28/12/2023 tarihli duruşmaya davacı vekili olarak Av. Tarık



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927
KARAR NO : 2023/1797

Çağlayan'ın ve davalı Aksu Belediye Başkanlığını temsilen Av. Kemal Zembilören'in geldiği, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığını temsilen ise gelen olmadığı görüldü. Gelen taraflara usulüne uygun olarak söz verilip yaptıkları açıklamalar dinlenildikten sonra duruşmaya son verilerek dava dosyası incelenmek suretiyle işin gereği görüldü:

Dava; Antalya İli, Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada, 2 sayılı parselin "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bu planlara yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemlerin iptali istemiyle açılmıştır.

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

Uygulama İmar Planı; 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 plandır. (...)" şeklinde tanımlanmıştır.

Yine aynı Kanun'un "Planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde; imar planlarının alan ve amaçları açısından nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak hazırlanacağı, **8. maddesinde;** imar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planlarından meydana geldiği, mevcut ise bölge ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe gireceği, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tesbit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edileceği, bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları ve planları belediye meclisinin onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlayacağı, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

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

(...) b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) (3) sınırları içinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) (2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak, (...)" hükmü düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6'ncı 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. (...) (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (...)" düzenlenmesine, "İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı*



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927
KARAR NO : 2023/1797

25.maddesinde; " 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. (...) " düzenlemesine, **"İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26'ncı maddesinde** "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak 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. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. (...) (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

İmar planları, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanılışı, 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 iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçim ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır.

Dava dosyasının incelenmesinden, davacılar tarafından Antalya ili, Aksu ilçesi, Mandırlar Mahallesi/köyü, eski 1367 ve 158 sayılı kadastral parselleri kapsayan alanda mülga Çalkaya Belediye Encümeninin 13.09.1999 tarih ve 258 sayılı kararıyla yapılan ilk uygulama işleminin ve yine mülga Çalkaya Belediye Encümeninin 30.03.2000 tarih ve 28 sayılı kararıyla yapılan ikinci uygulama işleminin hukuki dayanağını yitirdiği ileri sürülerek usulde ve yetkide paralellik ilkesine uygun olarak söz konusu her iki imar uygulaması işleminin bahse konu parsellere ilişkin kısmının idari yoldan geri alınması/iptal edilmesi, eski kadastral parsel sınırlarına dönülmesi, geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülmesi, eski kadastral parsellerin kadastral mülkiyet ve geometrik durumuna ihya edilmesi, kadastral parsellerin ihyası yönünde tapuya tescil edilmesi için gerekli işlemlerin yapılması istemiyle 01.09.2021 tarihli dilekçe ile yapılan başvurunun, "Antalya ili, Aksu ilçesi, Mandırlar Mahallesi 158 ve 1367 parsellerinde içinde bulunduğu alanın geriye dönüşü ile ilgili olarak teknik ve hukuki incelemelerin belediye tarafından başlatılmış olduğu" denilerek kesin olmayan bir cevap verilmek suretiyle reddine dair **29.09.2021 tarih ve 8515 sayılı işlemin** iptali istemiyle açılan davada Antalya 2.İdare Mahkemesinin 31.02.2023 tarih ve E:2021/1123, K:2022/426 sayılı kararı ile işlemin iptaline



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927
KARAR NO : 2023/1797

karar verildiği, söz konusu yargı kararının uygulanması talebiyle yapılan başvuruların 2311 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz gerekçe gösterilerek reddi üzerine, Antalya İli, Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada, 2 sayılı parselin "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/02/2023 tarih ve 195 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygun bulunmasına dair Aksu Belediye Meclisi'nin 01/03/2023 tarih ve 36 sayılı kararının, bu kararın onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/04/2023 tarih ve 311 kararının ve bu planlara yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemlerin iptali istemiyle bakılana davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın çözümü hukuk dışında uzmanlığı, özel ve teknik bilgiyi gerektirdiğinden, Mahkememizin 05/10/2023 tarihli ara kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş, taşınmaz mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen ve 29/11/2023 tarihinde Mahkememiz kayıtlarına giren bilirkişi raporunda özetle; "...Antalya İli, Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi'ne kain 2311 Ada 2 parsel Antalya kent merkezinin doğusunda kent çeperinde yer almaktadır. Alana ulaşım Menderel Türel Caddesi üzerinden 450 metre toprak yol ile yapılabilir. Bölge geneli kırsal özellikler taşımaktadır. Tarımla uğraşanların konakladığı 1-2-3 katlı yapılar bölgenin yapılaşma desenini oluşturmaktadır. Dava konusu parselin çevresi tarım arazisi ve seralardan oluşmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta taşlık ve makilik bir yapıya sahiptir. Alanda geniş bir hafriyat ve inşaat yapılmadan alanın otopark olarak kullanılması mümkün değildir. Dava konusu Antalya ili, Aksu ilçesi, Mandırlar Mahallesi 2311 ada 2 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.02.2023 tarih ve 195 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda söz konusu alan "Otopark Alanı ve Yol" olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Aksu Belediye Meclisi'nin 01.03.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planlarda dava konusu Mandırlar Mahallesi 2311 ada 2 parsel "Açık Otopark Alanı ve 10 metre genişliğinde Taşıt Yolu" olarak planlıdır. Dava konusu planlar öncesi 2311 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir kullanım kararının tanımlı olduğu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. Ancak bölgenin mülkiyet deseni incelendiğinde, alanın planı varmışçasına yapı adaları ve parsellerin oluşturulduğu belirlenmiştir. Bölge tarımsal vasfını sürdürmesine rağmen mülkiyet durumu farklılık arz etmektedir. Dava konusu 2311 ada 2 parselde önerilen kullanım kararı itibarıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre askı işlemleri ve kadastro kontrolleri sonrası tapu tescili tamamlandıktan sonra, 2311 ada 2 nolu parsel taşınmış ve kamuya terk edilmiş olacaktır.

- 1/100000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı incelendiğinde; dava konusu Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parselin "Tarım Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir. Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında işlem yapılmaktadır. Tarımsal üretim amaçlı korunması esas olan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan tarım arazilerinde yapılacak olan yatırımlarda 5403 sayılı Kanun hükümleri kapsamında "Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzninin" alınması zorunludur.

- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan, 09/10/2017 – 844 sayılı kararı ile kesinleşen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı gelmektedir. Bu planda dava konusu Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parsel "Tarım Alanı" kullanım kararı içerisinde kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 3.6.5. maddesinde; "Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde planda farklı kullanım alanları içerisinde yer alıyor olsa dahi toplam alanı 5 hektarı geçmeyen, çevresel etki değerlendirme raporu gerektirmeyen her türlü teknik alt yapı kullanımları için hazırlanacak alt ölçekli imar planları, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak onaylanabilir" denilmektedir. Dava konusu 2311 ada 2 parsel 7.533 m² büyüklüğe sahiptir. Bu nedenle ilgili plan hükmünden anlaşıldığı üzere 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmadan söz konusu alan ilgili kurum ve



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927

KARAR NO : 2023/1797

kuruluşlardan olumlu yanıt almak koşuluyla teknik altyapı alanı olarak alt ölçekli planlarda planlanması mümkündür.

- Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/02/2023 tarih ve 195 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve Aksu Belediye Meclisi'nin 01.03.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2023 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gelmektedir. Bu planlarda dava konusu 2311 ada 2 parsel "Otopark Alanı ve 10 metre genişliğinde Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.

- Dava konusu alanda önerilen "Otopark Alanı" teknik altyapı kullanımlarından biridir. 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 3.6.5. maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, 1/25000 ölçekli nazım planına uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında ise alan sınırlarının birbirleri ile birebir örtüştüğü belirlenmiştir. Dolayısıyla planlama tekniği açısından; dava konusu olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının birbirleri ile ve üst ölçekli planları olan 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve 1/100000 ölçekli Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ile uyumlu olduğu, alana ilişkin tüm dava konusu planlarda, kademeli birliktelik ilkesine uyulduğu belirlenmiştir.

- Plan açıklama raporunda belirtilen bölgenin gelecekteki otopark ihtiyaçlarının çözülmesi bağlamında bölgeye otopark önerilmesinin rasyonel olarak gerekçelendirilmediği görülmektedir. Mevcut durum ve gelecekteki otopark ihtiyacının bölgenin bütün olarak tarım alanı vasfında olması itibariyle gerçekçi bulunmamaktadır. Ayrıca dava konusu parselin topografik koşulları taşılık alanlardan oluşmaktadır. Bu kapsamda otopark olarak alanın değerlendirilmesi de uygulamasında gelecekte ciddi sorunlara neden olacaktır.

- Dava konusu alanın otopark alanı olarak planlanmasında diğer bir amacın, 2018 ve 2019 yıllarında Altıntaş ve Güzelyurt Mahallelerinden yapılan ve günümüzde yürürlükte olan planların içerisinde yer almasının geri dönüşümü olanaksız hale getirdiği. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kesinleşmesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre uygulama yapılan alana dahil edilmesi ve parsel "Açık Otopark" alanı olarak planlama kararı getirilmesi ile geri dönüşümlerin yapılabileceği belirtilmiştir. Bu belirtmeden de anlaşıldığı üzere, Altıntaş ve Güzelyurt Mahallelerindeki imar planlarının uygulanmasının mümkün olmadığı bir durum yaratmamakta, mülkiyet ile ilgili bir sorunun çözümünde planlama araç olarak kullanılmak istenmektedir. Kaldı ki Altıntaş ve Güzelyurt mahallelerinde yürürlükte olan imar planları çerçevesinde yapılaşma devam etmektedir.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. maddesinde belirtilen, imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği, uygulamasının mümkün olmadığı veya üst kademe plan kararlarına uygun olmadığı durumlarından herhangi birinin oluşmadığı sonucuna varılmıştır.

- Dava konusu imar planı işlemi bir mevzi imar planı yapım işidir. Yürürlükte olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ise "mevzi imar planı" tanımı yer almamaktadır. Mevzi imar planı amacı dışında kullanılarak 18. madde uygulamasının yapılması için bir araç olarak kullanıldığı görülmektedir. Halbuki 18. madde uygulaması imar planlarının, planlamanın eşitlik ve mülkiyet dengesini kurarak uygulanabilmesine olanak tanıyan bir uygulama aracıdır.

- Dava konusu alanın içerisinde bulunduğu bölge incelendiğinde tarımsal vasfının devam ettiği ancak mülkiyet deseninin bölge bütününde planlı alan şeklinde oluştuğu belirlenmiştir. Bu durum zaman içerisinde bölgedeki yapılaşma baskılarını arttıracak ve tarım alanlarının parça parça imara konu edilmesine neden olacaktır. Dava konusu işlemde bu imar sürecinin bir parçası olarak görülmektedir. Dava konusu alanın, mevzi imar planına konu edilerek, bölgenin ihtiyacı olmayan otopark alanına dönüştürülmesi, bölgedeki imar sürecinin ve benzer arsa vasfındaki arazilerde plan taleplerinin önünü açacaktır. Bu neticede plan yapımında temel ilke olarak kabul edilen toprağın koruma-kullanma dengesi ve tarım alanlarının sürdürülebilirliği yapılaşma taleplerinin içerisinde yok olacaktır. Halbuki bölgede tarım alanları eşik olarak alınmalı, Antalya kenti bütününde arz talep dengesi göz önüne alınarak arsa



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/927
KARAR NO : 2023/1797

üretimi gerçekleştirilmelidir. Bu kapsamda dava konusu taşınmazın arsa vasfında değerlendirilmesi şehircilik ilkeleri ve planlama esasları itibariyle uygun değildir... " yönünde görüş ve kanaatlere yer verilmiştir.

Yukarıda özetlenen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna, davalı idarelerce itiraz edildiği, itirazların raporu kusurlandırarak mahiyette olmadığı görülmüş olup, söz konusu raporun dayandığı veriler ve yapılan tespitlerle Mahkememizce hükme esas alınabilecek yeterlilikte olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu durumda, yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri ve bilirkişi raporunda yer alan tespitlerin birlikte değerlendirilmesinden; davacıların, Antalya 2.İdare Mahkemesinin 31.02.2023 tarih ve E:2021/1123, K:2022/426 sayılı kararı ile verilen iptal kararının uygulanması taleplerinin dava konusu 2311 ada, 2 parsel ile ilişkin olarak geri dönüşlerin yapılamadığı gerekçe gösterilmek suretiyle davalı Aksu Belediyesince reddedildiği dikkate alındığından, davacıların işbu davayı açmakta menfaatlerinin bulunduğu ve dava konusu taşınmaz yönünden planlarda kademeli birliktelik ilkesine uyulduğu anlaşılmakla birlikte, bölgenin tarımsal vasfını sürdürmesine rağmen mülkiyet desaninin farklılık arz ettiği, bölgeye otopark önerilmesinin rasyonel olarak gerekçelendirilmediği, bölgenin yapısı itibariyle otopark ihtiyacının gerçekçi olmadığı, Altıntaş ve Güzelyurt Mahallelerindeki imar planlarının uygulanmasının mümkün olmaması gibi bir durumunu bulunmadığı, mülkiyet sorununun çözümünde planlamanın araç olarak kullanılmak istenildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25.maddesindeki şartların oluşmadığı, getirilen kullanım kararı ile "tarım alanı" olan bölgenin parça parça imara konu edilmesine sebep olacağı dikkate alındığında, dava konusu taşınmaz yönünden dava konusu planların şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu sonucuna varılmakla, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 17.501,65-TL yargılama giderinin ve kararın verildiği tarihte yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 20.900,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak (1/2 oranında) davacılar verilmesine, davalı idareler tarafından yapılan ayrı ayrı 38,40-TL yargılama giderinin (vekalet harcı) üzerlerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin önceden talep edilmemesi durumunda karar kesinleştikten sonra re'sen davacılar iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere**, 29/12/2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
DOÇ. DR.SYFETTİN KARA	HATİCE ÇELİK ALAGÖZ	MUSA EMİN MÜFTÜOĞLU
97745	192947	192946

YARGILAMA GİDERLERİ :

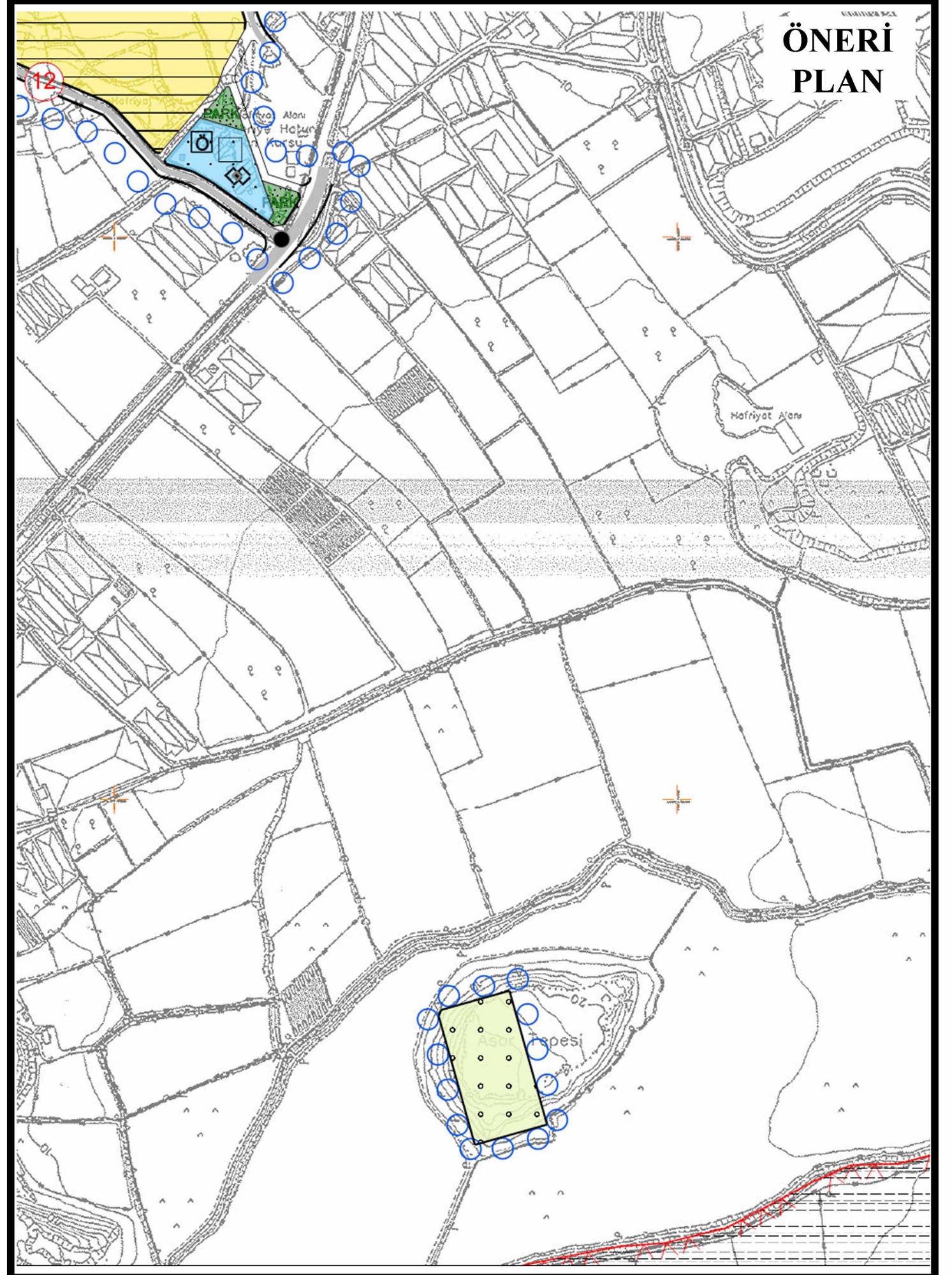
Başvurma Harcı :	179,90 TL
Karar Harcı :	179,90 TL
Y.D. Harcı :	296,40 TL
Vekalet Harcı :	25,60 TL
Keşif Harcı :	1.912,35 TL
Bil.üc.ve yol gid.:	14.700,00 TL
Posta Gideri :	207,50 TL

TOPLAM : 17.501,65 TL



Aksu Mandırlar Mahallesi 2311 ada 2 parsel
Tarım Alanı Nazım İmar Planı

ÖLÇEK
1/5000



ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ

MANDIRLAR MAHALLESİ

2311 ADA 2 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



f y

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya, Büyükşehir (Aksu) Belediyesi Mandırlar Mahallesi sınırları içerisinde tapuda 2311 ada 2 parseli (7533 m2) kapsayan, O25-B-08-D nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



Resim 1. Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya ili, Aksu ilçesi, Mandırlar 1367 ve 158 parselin de içinde bulunduğu alanın plan ve parsellasyonunda iptal kararı bulunduğu, bu nedenle mahkeme kararları doğrultusunda imar planları da iptal edilmiş ve bölge plansız durumda olduğu için yapılacak olan Kadastro Parsellerine Geri Dönüşüm işleminin yapılmasında 2311 ada 2 parselin oluşumu engel oluşturmaktadır.

Birinci uygulamada oluşan 2311 ada 1 parselin bulunduğu alanda, ikinci uygulamada 2311 ada 2 ve 3 parseller oluşturulmuştur. 3 parsel geri dönüşüme tabi alandan ihdasen oluştuğu için geri dönüşümde bir sıkıntı oluşmamakla birlikte, 2311 ada 2 parsel, 336 ada 8, 382 ada 11, 1726 ada 6 ve 1727 ada 8 parsellerden oluşturulduğundan 2311 ada 2 parseli oluşturan bu taşınmazlar geldikleri yere geri gönderilememektedir. Çünkü bu parselin gideceği yerin plan ve parsellasyonu yürürlüktedir. 2311 ada 2 parselin geldiği yere geri gönderilmesi durumunda mükerrer parsel oluşturmakta bu da yasal olarak mümkün olamamaktadır.

Bu nedenle, Mahkeme kararlarını uygulayabilmek için 2311 ada 2 parseli oluşturan 7533 m²'lik alanla ilgili, bu parselin kuzeyinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanda, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre yapılacak uygulama sahası içerisine 2311 ada 2 parsel de dâhil edilerek, bu alan kuzeye taşınarak 2311 ada 2 parselin bulunduğu alan boşaltılacak ve uygulamanın tescilinden sonra 1367 ve 158 parsellerin de içinde bulunduğu alanın geri dönüşüm işleminin yapılması mümkün olacağı için, Uygulama ve Geri dönüşüm

konusu ile ilgili olarak; Mandırlar 158, 159, 161, 163, 164, 166, 167, 658, 659, 1367 ve 1368 parsellerin bulunduğu alanın geri dönüşüm işleminin yapılması ile ilgili olarak, Aksu Belediyesince yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna dayalı olarak, Antalya İli Aksu İlçesi Mandırlar Mahallesi 1 ada 4 parsel, 29 ada 12 parsel, 31 ada 1, 6, 7, 8, 9 ve 10 parsel, 32 ada 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 parsel, 39 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsel, 1022 ada 4, 5 ve 6 parsel, 2311 ada 2 parsel ve 13487 ada 24, 43 ve 45 parseller, Çalkaya Mahallesi 11 ada 14 parsel, 2251 ada 1 parsel, 13466 ada 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 41 ve 53 parsel, 13467 ada 113, 114, 115, 116, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 137, 138, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 189, 214, 217, 219, 226, 227, 228, 229, 238, 239, 248, 249, 253, 259, 262, 263, 264, 362, 368 ve 370 parsel, 13470 ada 4 ila 9 parseller, 13471 ada 4 ila 13 parseller, 13472 ada 1 ila 13 parseller, 13473 ada 1 ila 3 parseller, 13474 ada 2 ila 67 parseller, 13475 ada 1 ila 8 parseller, 13476 ada 1 ila 9 parseller, 13477 ada 1 ila 29 parseller ve 33, 37 parsel, 13478 ada 12 ve 13 parsel, 18 ila 22 parseller, 26 ila 31 parseller, 33 ila 37 parseller, 39 ila 49 parseller, 123 ve 124 parsel, 13479 ada 1 ila 7 parseller, 13744 ada 2 ila 4 parsellerde hazırlanan, 2311 ada 2 parselin de içinde bulunduğu 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması dosyası, Aksu Belediye Encümeninde 27.10.2022 tarih ve 228 sayılı kararla uygun bulunmuş, ancak Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin 08.12.2022 tarih ve 1788 sayılı kararı ile 2311 ada 2 parselin imar planı olmadığı gerekçesi ile uygun bulunmamıştır.

Bu durumda 2311 ada 2 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanıp kesinleştikten sonra, 2311 ada 2 parselin de içinde bulunduğu uygulama dosyasının yeniden Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeninde görüşülmesi mümkün olacağı, Uygulama dosyasının tescili sağlandığında da 2311 ada 2 parselin kuzeye taşınmış olacağı ve geri dönüşüm işlemi yapılabileceğinden; Antalya ili, Aksu ilçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parselin "Genel Otopark" olarak planlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmıştır. Bahse konu plan Büyükşehir Belediyesinin 17.02.2023 tarih ve 195 sayılı karar ile onaylanmış olup 27.02.2023-28.03.2023 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü panosunda 30 gün süre ile askıda kalmıştır. Askıda kalan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına herhangi bir itiraz bulunmamaktadır.

Aksu Belediye Başkanlığı ve İdareimiz aleyhine Antalya 4.İdare Mahkemesinin 2023/927 E. sayılı dosyası ile, Aksu ilçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada, 2 sayılı parselin "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2023 tarih ve 195 sayılı kararı ile anılan parselin "Açık Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygun bulunmasına dair Aksu Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ve bu kararın onaylanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarih ve 311 kararının ve bu planlara yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada Mahkemenin 2023/927 E. 2023/1797 K. sayılı kararı ile; "...davacıların, Antalya 2.İdare Mahkemesinin 31.02.2023 tarih ve E:2021/1123, K:2022/426 sayılı kararı ile verilen iptal kararının uygulanması taleplerinin dava konusu 2311 ada, 2 parsel ile ilişkili olarak geri dönüşlerin yapılamadığı gerekçe gösterilmek suretiyle davalı Aksu Belediyesince reddedildiği dikkate alındığından, davacıların işbu davayı açmakta

menfaatlerinin bulunduğu ve dava konusu taşınmaz yönünden planlarda kademeli birliktelik ilkesine uyulduğu anlaşılmakla birlikte, bölgenin tarımsal vasfını sürdürmesine rağmen mülkiyet deseninin farklılık arz ettiği, bölgeye otopark önerilmesinin rasyonel olarak gerekçelendirilmediği, bölgenin yapısı itibarıyla otopark ihtiyacının gerçekçi olmadığı, Altıntaş ve Güzelyurt Mahallelerindeki imar planlarının uygulanmasının mümkün olmaması gibi bir durumunu bulunmadığı, mülkiyet sorununun çözümünde planlamanın araç olarak kullanılmak istenildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25.maddesindeki şartların oluşmadığı, getirilen kullanım kararı ile "tarım alanı" olan bölgenin parça parça imara konu edilmesine sebep olacağı dikkate alındığında, dava konusu taşınmaz yönünden dava konusu planların şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu sonucuna varılmakla, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamıştır." gerekçesiyle, " 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptaline karar verilmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

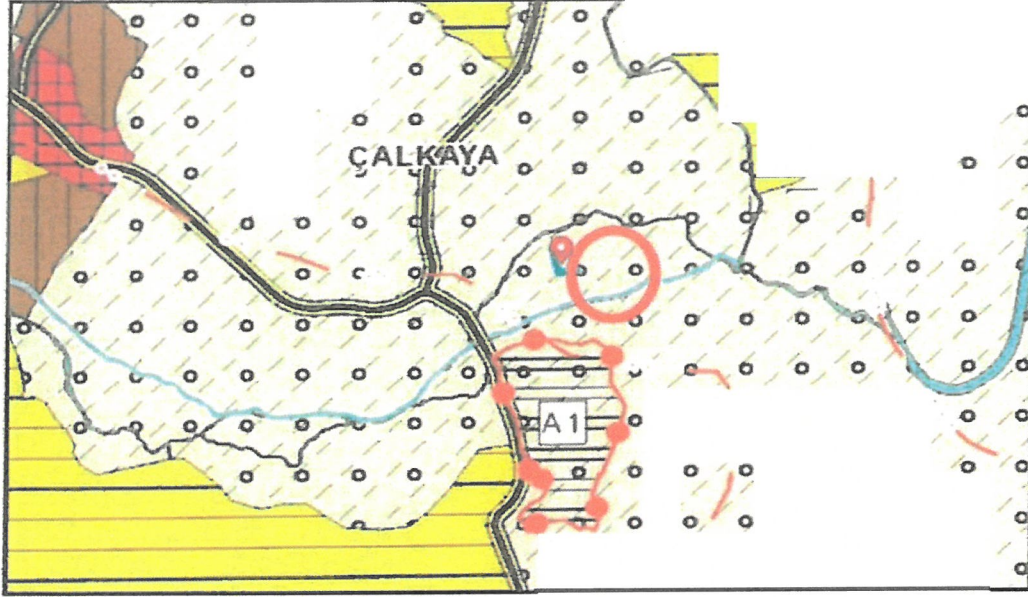
Söz konusu planlama alanı üst ölçekli planlarda 'Tarım Alanı' olarak belirlenmiştir. Bahse konu parselin eğimi %0-5 aralığında olup, içerisinde herhangi bir yapı ya da korunması gerekli taşınır veya taşınmaz kültür varlığı bulunmamaktadır.



Resim 2. Kadastro Görünümü

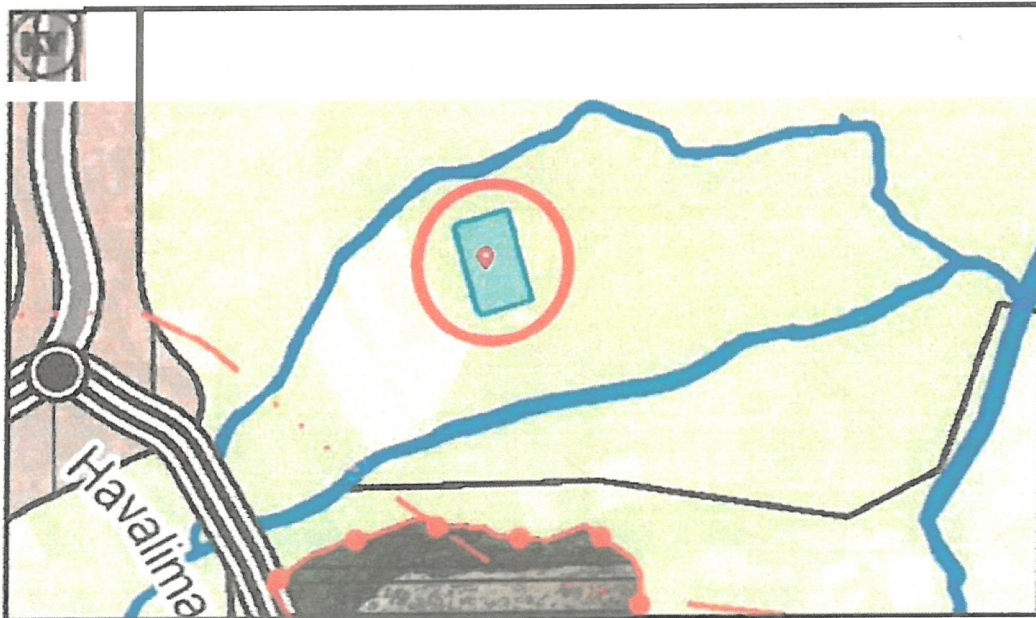
4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 102 maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda planlama alanı "Tarım Arazisi" kullanımı kararı bulunmaktadır.



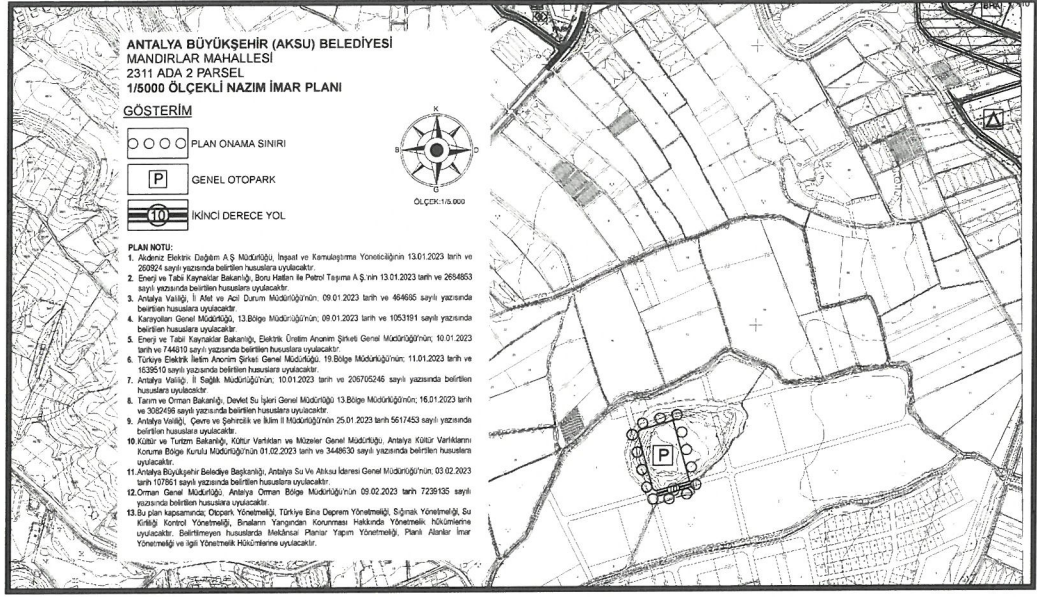
Plan 1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı kararı ile onaylanmış ve 09/10/2017 – 844 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu planda planlama alanı "Tarım Alanı" kullanımı kararı bulunmaktadır.



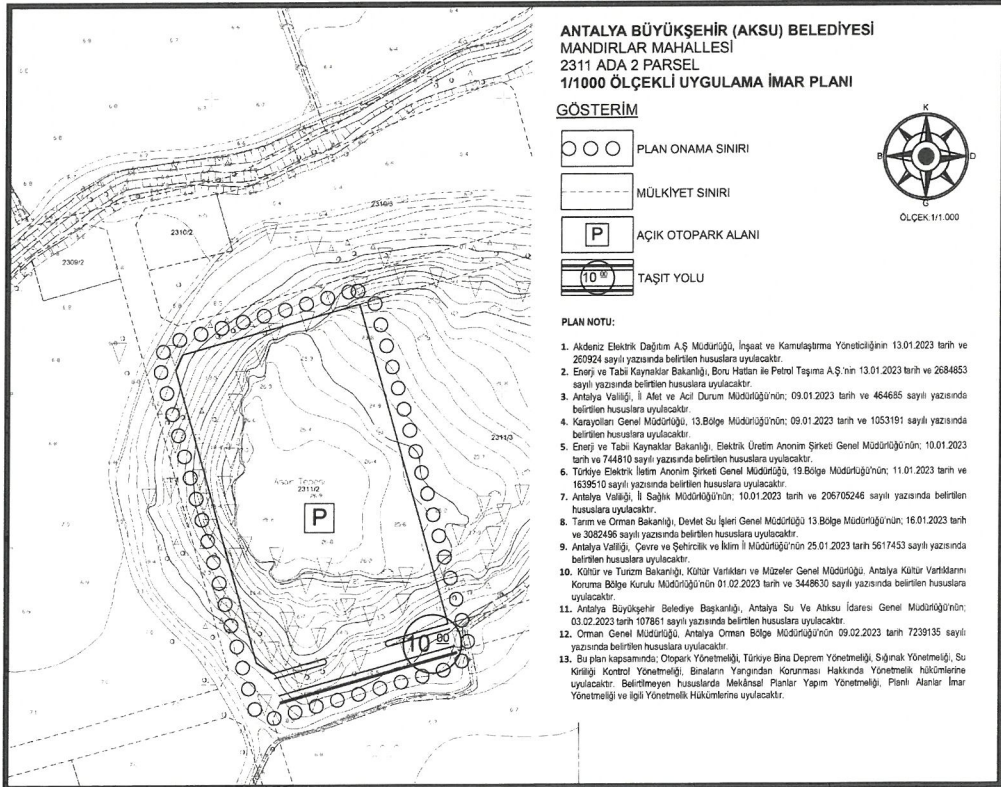
Plan 2. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu parselin "Genel Otopark" olarak planlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmış, Büyükşehir Belediyesinin 17.02.2023 tarih ve 195 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Plan 3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu parselin "Açık Otopark Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Aksu Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

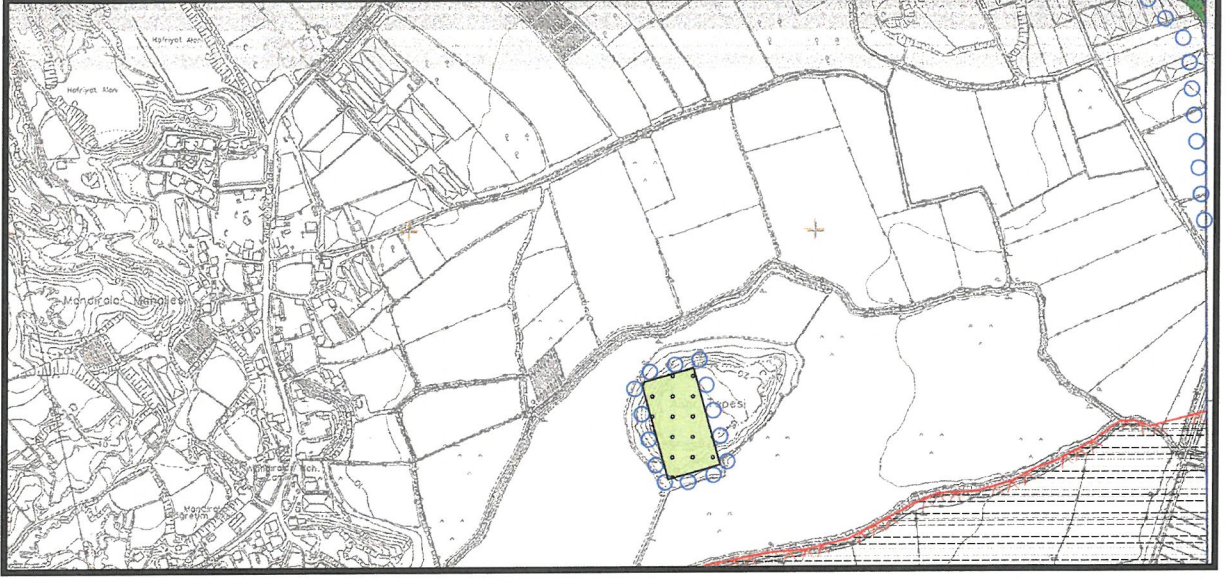


Plan 4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. y

5. PLANLAMA KARARLARI

Aksu İlçesi, Mandırlar Mahallesi, 2311 ada 2 parsel; Antalya 4.İdare Mahkemesinin 2023/927 E. 2023/1797 K. sayılı kararı uyarınca üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır.



Plan 5. Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Fırat ELMAKAS
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı

Uğur AYDEMİR
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)