



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 49. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesi 8734 ada 2 ve 3 parseller ile 8735 ada 6 ila 84 parselleri kapsayan alanda Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/455 E., 2023/393 K. Sayılı İptal Kararı gereğince "Turizm Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" yapılması amacı ile hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesi 8734 ada 2 ve 3 parseller ile 8735 ada 6 ila 84 parselleri kapsayan alanda Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/455 E., 2023/393 K. Sayılı İptal Kararı gereğince "Turizm Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" yapılması amacı ile hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/455 E., 2023/393 K. Sayılı Kararına istinaden alanın "Rekreasyon Alanı" olarak düzenlenmesi kaydıyla 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 KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA 4. İDARE MAHKEMESİ' NİN 2022/455 ESAS VE 2023/393 K. SAYILI KARARININ YERİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA YAĞCA MAHALLESİ 8734 ADA 2 VE 3 PARSELLER İLE 8735 ADA 6 İLA 84 PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 5 Km; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 23 Km kuzeyinde bulunan yaklaşık 27 ha büyüklüğündeki alandır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Antalya İli Döşemealtı İlçesi Yağca Mahallesi 8734 ada 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parsellerde Turizm Alanı yapılması amacıyla hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 10.09.2019 tarih ve 496 sayılı meclis kararı ile onaylanan **1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**(şekil-2);

Yağca Mahallesi 8734 ada 1 parsel ile 8735 ada 5 parsellerin Turizm ve Spor Alanı yapılması amacıyla hazırlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 08.07.2021 tarih ve 516 sayılı meclis kararı ile onaylanan **1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**(şekil-3); ile

Yağca Mahallesi 8734 ada 1 parsel ile 8735 ada 5 parsellerin Turizm ve Açık Spor Tesisi Alanı yapılması amacıyla hazırlanarak Döşemealtı Belediyesi' nin 01.07.2021 tarih ve 126 sayılı meclis kararı ile uygun bulunup Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 12.07.2021 tarih ve 560 sayılı meclis kararı ile onaylanan **1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri**(şekil-4); Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/455 E. ve 2023/393 K. sayılı kararı neticesinde ;

1) Döşemealtı Belediyesi' ne ait dava konusu taşınmazların rekreasyon alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin fonksiyon değişikliği ve yapılaşma miktarında sağlanan artış nedeniyle arsa ve arazi fiyatları üzerinde ciddi miktarda değişim sağlanması; **2)** önceki plan kararlarındaki “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı “ olarak planlanan yerlerde konaklama tesisleri yer alabileceğinden, plan kararlarında yer alan konaklama tesisleri imkanının ne ölçüde ve neden yeterli görülmediğinin anlaşılabilmesi; **3)** plan değişikliği ile gerçekleştirilen toplumun yararına olan açık ve yeşil alanlar arasında yer alan rekreasyon alanı kullanımının kaldırılarak yerine turizm alanı fonksiyonunun getirilmesinde nesnel bir zorunluluk görülmemesi; **4)** ilgili yönetmeliklerde rekreasyon alanlarının sosyal altyapı alanı ve açık-yeşil alan olarak tanımlandığı ve rekreasyon alanı miktarında yapılacak azalmanın kişi başına düşen sosyal altyapı alanı oranında azalmaya neden olacağı, bu alanların kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda eşdeğer alanların ayrılması zorunluluğu olması, dava konusu plan değişikliğinde ise kaldırılan rekreasyon alanı yerine eşdeğer bir alan önerilmemesi ve **5)** dava konusu plan değişikliği dizisinin toplum yararından çok kişisel yarar üzerine yoğunlaşmış olması gerekçeleri ile **iptal edilmiştir.**

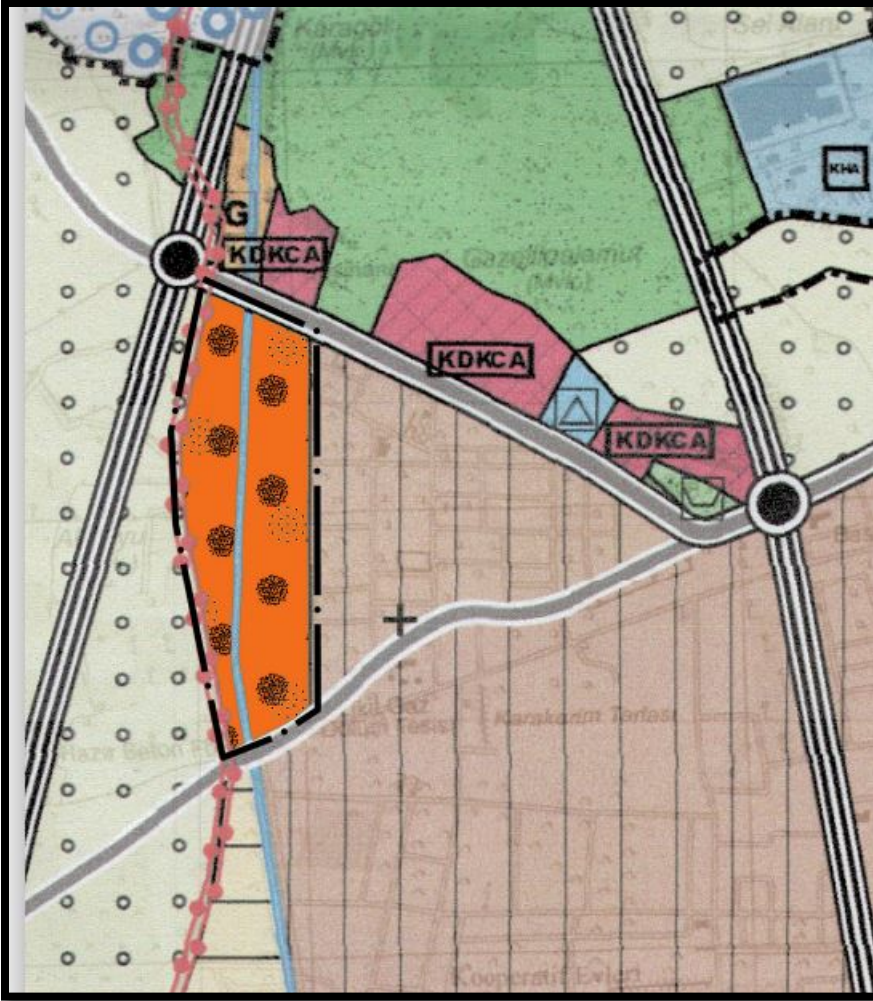
Mahkeme kararı sonucunda plansız alan vasfında olan söz konusu taşınmazları kapsayan alanda mahkeme kararının yerine getirilebilmesi amacıyla hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri kapsamında 60.000 m² olan 8734 Ada 2 parsel ile 101.000 m² olan 8735 ada 6 ila 84 parsellere E=0.30 ve Yençok=10.50 metre olmak üzere Turizm Alanı, 15.000 m² olan 8734 ada 3 parselde de Rekreasyon Alanı plan kararı getirilmiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Eski 8707 Ada 25 parsel(yeni 8734 ada 2 ve 3 parseller ile 873 5ada 6 ila 84 parseller) plansız bir alan iken yapılan imar planı çalışmaları ile 'Rekreasyon Alanı'na dönüştürülmüştür. Söz konusu rekreasyon alanı değerlendirme ortaklık payı kesintisi veya 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmamış olup, ileriki yıllarda onaylanan imar planı değişiklikleri kapsamında eşdeğer alan aranmamıştır.

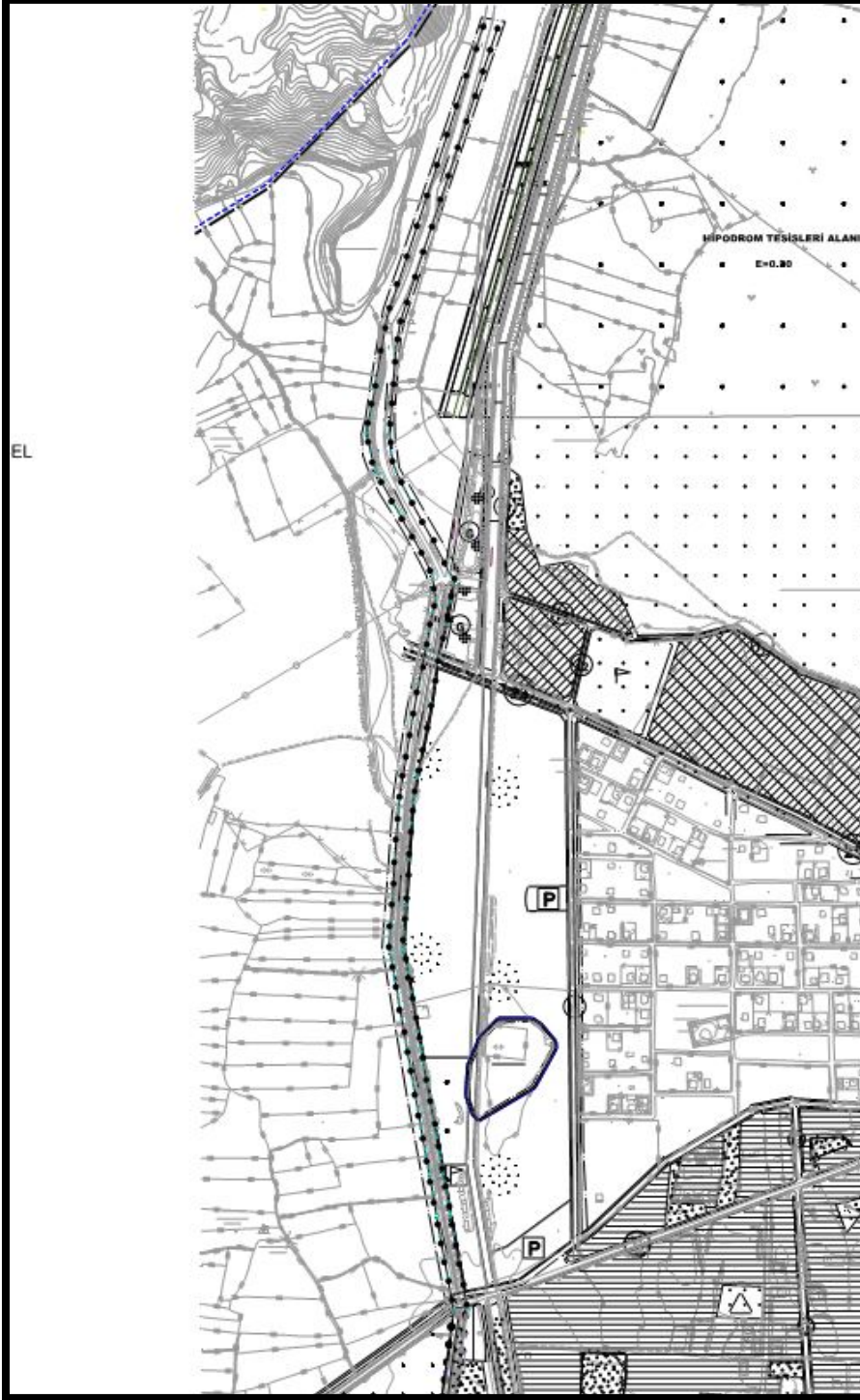
c) Mevcut Plan Kararları:



Şekil 2: Mahkeme Kararı ile iptal edilen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli(turizm alanı).



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 3: Mahkeme Kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.

Yağca Mahallesi 8734 Ada 2 parsel ile 8735 ada 6 ila 84 parsellerin Turizm Alanı; 8734 Ada 3 parselin de Spor Alanı olarak planlanması, güncel antik kanal koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 08.07.2021 tarih ve 516 sayılı kararı ile onaylanmış olsa da Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/455 E. ve 2023/393 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 4: Mahkeme Kararı ile iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.

Yağca Mahallesi 8734 Ada 2 parsel ile 8735 ada 6 ila 84 parsellerin $E=0.40$ ve $Yençok=10.50$ metre olmak üzere Turizm Alanı; 8734 Ada 3 parselin de Açık Spor Tesisi Alanı olarak planlanması, güncel antik kanal koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Döşemealtı Belediyesi' nin 01.07.2021 tarih ve 126 sayılı meclis kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 12.07.2021 tarih ve 560 sayılı kararı ile onaylanmış olsa da Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/455 E. ve 2023/393 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

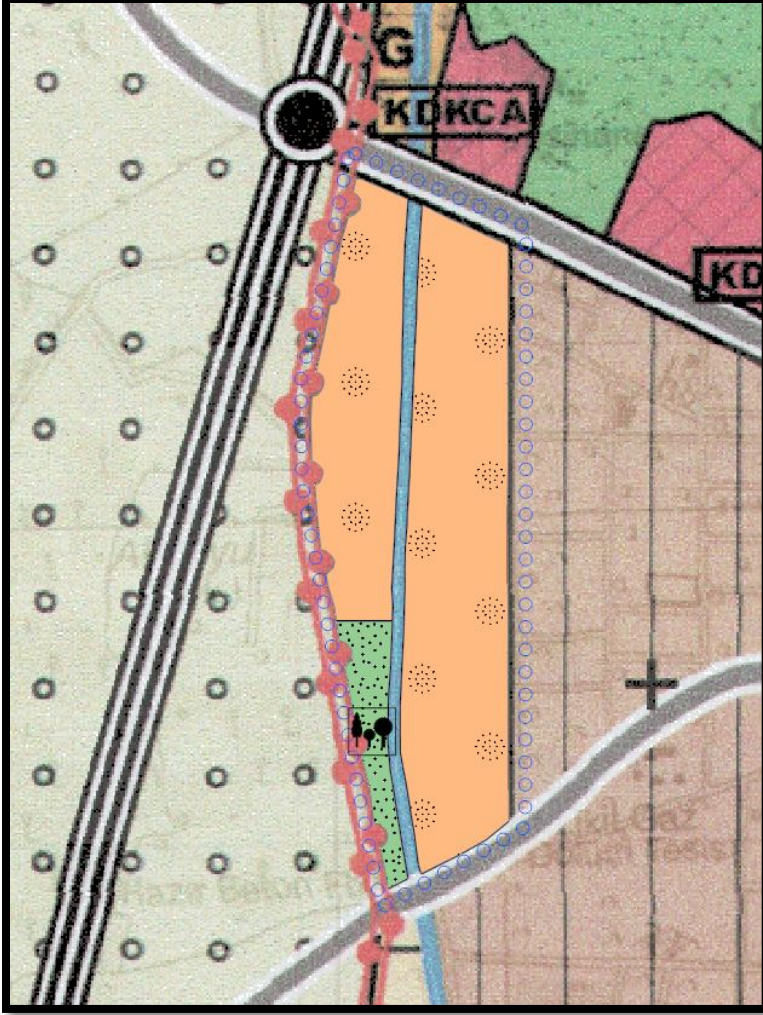
d) Planlama Kararları:



Şekil 5-6: Yağca Mahallesi 8734 Ada 2 parsel ile 8735 ada 6 ila 84 parsellerin $E=0.30$ ve $Yençok=10.50$ metre olmak üzere Turizm Alanı; 8734 Ada 3 parselin de Rekreasyon Alanı olarak planlanması, güncel antik kanal koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile birlikte 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifleri hazırlanmıştır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 7: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi (turizm ve rekreasyon alanları)

PLAN KARARI	YÜZÖLÇÜM(m ²)
TURİZM ALANI	161.500
REKREASYON ALANI	15.000

Tablo: Alan Kullanım Değerleri

Plan Notu:

- Antalya Merkez İlçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.

Bilgilerinize arz ederim.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin fonksiyon değişikliği ve yapılaşma miktarında sağlanan artış nedeniyle arsa ve arazi fiyatları üzerinde ciddi miktarda değişim sağlandığı, dava konusu işleme dair plan açıklama raporunun bu gerekçelendirme konusunda yeterli olmadığı, önceki plan kararlarındaki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanan yerlerde konaklama tesisleri yer alabileceğinden, plan kararlarında yer alan "konaklama tesisleri" imkanının ne ölçüde ve neden yeterli görülmediğinin anlaşılamadığı, plan değişikliği ile gerçekleştirilen toplumun yararına olan Açık ve Yeşil Alanlar arasında yer alan "Rekreasyon Alanı" kullanımının kaldırılarak yerine "Turizm Alanı" fonksiyonu getirilmesinde nesnel bir zorunluluk görülmediği, ilgili yönetmeliklerde; Rekreasyon Alanlarının, Sosyal Altyapı Alanı ve Açık-Yeşil Alanlar olarak tanımlandığı ve Rekreasyon Alanı miktarında yapılacak azalmanın kişi başına düşen Sosyal Altyapı Alanları oranında azalmaya neden olacağı, bu alanların kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda eşdeğer alanların ayrılması zorunluluğu olduğu, dava konusu plan değişikliğinde ise, Sosyal Altyapı Alanı olarak tanımlanan "Rekreasyon Alanının" kaldırıldığı ve yerine eşdeğer bir alan önerilmediği, ayrıca dava konusu plan değişikliği dizisinin toplumun yararından çok kişisel yarar üzerine yoğunlaştığı anlaşıldığından, tüm bu nedenlerle dava konusu taşınmazların "Rekreasyon Alanı" kullanımından "Turizm Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin olarak yapılan 1/25.000, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemleri ile bunları uygun bulunan meclis kararlarının imar mevzuatına, planlama ilkeleri ile şehircilik esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu plan değişikliklerinin, dava konusu taşınmazlara ilişkin kısmının **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 6.153,370-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 5.500,00-TL vekalet ücretinin davalı idarelerden yarı oranında alınarak davacıya verilmesine, varsa bilirkişi avansı ile posta ücretinden artan kısmın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, işbu kararın taraflara tebliğine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **(30) gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık** olmak üzere, 16/03/2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
DOÇ. DR.SEYFETTİN KARA	FIRAT KELEŞ	MEHMET ŞAH TEKEŞ
97745	178594	182325

YARGILAMA GİDERİ		:
Başvuru Harcı	:	80,70 TL
Karar Harcı	:	80,70 TL
Vekalet Harcı	:	11,50 TL
Keşif Harcı	:	571,90 TL
Bil. ve Araç Ücr.	:	5.200,00 TL
Posta Gideri	:	208,50 TL
TOPLAM	:	6.153,370 TL

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

10.02.2020 tarih 150 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:0.05 yapılaşma koşulunun "Turizm Alanı" için uygun görülmediği düşünülerek bir sonraki dava konusu olan 08.07.2021 tarih 560 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararlı planlarda "Turizm Alanlarında" yapılaşma koşulunun E:0.40 Yençok: 2 kata çıkartıldığı, alanın güneyine yer alan "Turizm Alanının" bir kısmının ise E:0.10 Yençok: 5.50 metre yapılaşma koşullarına sahip "Spor Alanı" olarak planlandığı,

Dava konusu fonksiyon değişikliği ve yapılaşma miktarında sağlanan artış nedeniyle arsa ve arazi fiyatları üzerinde ciddi miktarda değişim sağlandığı,

Dava konusu işleme dair plan açıklama raporunun bu gerekçelendirme konusunda yeterli olmadığı,

Dava konusu parsellerin kuzeyinde yer alan Hipodrom Tesisleri Alanının güneyinin tamamen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlandığı, bu alanlarda konaklama tesislerinin yer alabileceği, yönetmelik tanımlarından da anlaşılacağı üzere söz konusu kullanım kararlarının birbirleri ile kesiştiği, bu kapsamda alınan plan kararlarında yer alan "konaklama tesisleri" imkanının ne ölçüde ve neden yeterli görülmediğinin anlaşılamadığı,

Plan değişikliği ile gerçekleştirilen toplumun yararına olan Açık ve Yeşil Alanlar Arasında yer alan "Rekreasyon Alanı" kullanımının kaldırılarak yerine "Turizm Alanı" fonksiyonu getirilmesinde nesnel bir zorunluluk görülmediği,

İlgili yönetmeliklerde; Rekreasyon Alanlarının, Sosyal Altyapı Alanı ve Açık-Yeşil Alanlar olarak tanımlandığı,

Rekreasyon Alanı miktarında yapılacak azalmanın kişi başına düşen Sosyal Altyapı Alanları oranında azalmaya neden olacağı, bu alanların kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda eşdeğer alanların ayrılması zorunluluğu olduğu,

Dava konusu plan değişikliğinde, Sosyal Altyapı Alanı olarak tanımlanan "Rekreasyon Alanının" kaldırıldığı ve yerine eşdeğer bir alan önerilmediği,

TKGM'den alınan bilgilere göre sulama kanalı doğusunda kalan parsellerin ifraz edilerek ortalama yaklaşık 1000-1250 m2 büyüklükte 78 adet parsel üretildiği, ilgili idarenin bu kapsamda arazi kullanım kararlarının uygulanmasına yönelik yardımcı araçlar ile bu kullanım kararlarını bozmayacak ve amacı dışında kullanımına zemin hazırlamayacak imar uygulamalarını tercih etmesi gerektiği,

Dava konusu plan değişikliği dizisinin toplumun yararından çok kişisel yarar üzerine yoğunlaştığı,

Hususları Bilirkişi Heyetince ortak görüşü olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı dava konusu işlemin ilgili mevzuatlara, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına uygun olduğu düşünülmektedir." yönünde görüş ve tespitlere yer verilmiş, raporun dayandığı bilimsel ve teknik veriler karşısında, davalı idarelerce rapora karşı yapılan itirazlar yerinde görülmemekle ve söz konusu bilirkişi raporunun sonuç kısmında yer alan "mevzuatlara, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğu" ifadesinde geçen "uygun olduğu" ibaresinin "uygun olmadığı" yerine sehven yazıldığı anlaşılmalı bu duruma dikkat edilerek, söz konusu raporun Mahkememizce hükme esas alınabilecek yeterlilikte olduğu görülmüştür.

Bu durumda, dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler ile yukarıda aktarılan bilirkişi raporundaki tespitler birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu alanda bulunan planların planlar hiyerarşisi içerisinde birbirleri ile uyumlu olduğu, kademeli birliktelik ilkesinin planlarda uygulandığı ve alt ölçekli planlar ile üst ölçekli planlara uygun kullanım kararlarının getirildiği ve daha öncesinde turizm alanı olarak planlı yerin bir kısmının spor alanı olarak planlandığı görülmüş ise de; mülkiyeti Döşemealtı Belediyesine ait dava konusu taşınmazların rekreasyon

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

Belediyesine ait 8734 ada 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parsel nolu taşınmazları kapsayan alanda yapılan ve anılan taşınmazların "Rekreasyon Alanı" kullanımından "Turizm Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin olarak; 1) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/09/2019 tarih ve 496 sayılı kararının, 2) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/07/2021 tarih ve 516 sayılı kararının, 3) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Döşemealtı Belediye Meclisinin 01/07/2021 tarih ve 126 sayılı kararının, 4) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onayına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/07/2021 tarih ve 560 sayılı kararının alındığı, ardından davacı tarafından kentlilik hakkı kasapında, *son yapılan plan değişiklikleri her ne kadar turizm alanları azaltılmış olsa da turizm alanı plan kararı devam eden yerlere daha önce plandaki yapılaşma koşulu olan $E=0,05$ emsalin artırıldığı ve $E=0,40$ yapılaşma koşulu getirilerek rant geliri elde edildiği, üstelik bu oranda emsal arttırımı yapıldığı halde planlar için gerekli ne bir jeolojik ne de jeoteknik etüt yapılmadığı belirtilerek hukuka aykırı olduklarından bahisle anılan plan değişikliklerine dair meclis kararlarının iptalleri istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*

Uyuşmazlığın çözümü teknik ve özel bilgiyi gerektirdiğinden, dava konusu taşınmazların "Rekreasyon Alanı" kullanımından "Turizm Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin olarak yapılan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak; alt ve üst ölçekli planların birbirlerine uygun olup olmadığı, önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirildiği, değişikliğin bu bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup bulunmadığı, imar mevzuatına, planlama ilkeleri ile şehircilik esaslarına, planlar hiyerarşisine uygun olup olmadığı hususlarının açıklığa kavuşturulabilmesi için taşınmazın bulunduğu alanda naip üye nezaretinde yapılan keşiften sonra bilirkişilerce hazırlanan ve Mahkememiz kayıtlarına 10/02/2023 tarihinde giren raporda özetle; "*(...) Davacı ve davalı değerlendirmeleri, iddiaları, savunmaları ve talepleri ile bilirkişi heyetimizin konu ile ilgili bilgi ve belgeler ve alanla ilgili incelemelerini dikkate alan değerlendirmeleri birlikte ele alındığında;*

• *Planlama tekniği açısından; dava konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin üst ölçekli planları ile uyumlu olduğu, alana ilişkin tüm planlarda, kademeli birliktelik ilkesine uyulduğu,*

• *Plan hiyerarşisi içerisinde tüm planlarda gerekli değişikliklerin yapılarak birbirleri ile uyumlarının sağlandığı,*

• *Dava konusu planlar öncesi yürürlükte olan Antalya Büyükşehir Belediyesinin 12.02.2016 tarih 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında dava konusu parsellerin "Rekreasyon Alanı" olarak planlandığı, daha sonra hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bu parsellerin Rekreasyon Alanları ile benzer yapı yoğunluğuna sahip $E:0.05$ yapılaşma koşullarına sahip "Turizm Alanı" olarak planlandığı,*

• *12.02.2016 tarih 217 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında $E:0.05$ yapılaşma koşulunun "Turizm Alanı" için uygun görülmediği düşünülerek bir sonraki dava konusu olan 08.07.2021 tarih 516 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi kararlı planlarda "Turizm Alanlarında" yapılaşma koşulunun $E:0.40$ 'a çıkarıldığı, alanın güneyine yer alan "Turizm Alanının" bir kısmının ise "Spor Alanı" olarak planlandığı,*

• *Dava konusu planlar öncesi yürürlükte olan Antalya Büyükşehir Belediyesinin 15.07.2016 tarih 788 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında dava konusu parsellerin $E: 0.05$, Yençok:2 kat yapılaşma koşullarına sahip "Rekreasyon Alanı" olarak planlandığı, daha sonra hazırlanan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarih 150 sayılı karar ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bu parsellerin Rekreasyon Alanları ile benzer yapı yoğunluğuna sahip $E:0.05$ Yençok:2 kat yapılaşma koşullarına sahip "Turizm Alanı" olarak planlandığı,*

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 4. İdare Mahkemesi'nce, davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmeyerek dava dosyası incelenmek suretiyle işin gereği görüldü:

Dava; Antalya İli, Döşemealtı İlçesinde ikamet eden ve aynı ilçede taşınmaz sahibi olan davacı tarafından, kentlilik hakkı kapsamında Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesinde bulunan mülkiyeti Döşemealtı Belediyesine ait 8734 ada 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parsel nolu taşınmazları kapsayan alanda yapılan ve anılan taşınmazların "**Rekreasyon Alanı**" kullanımından "**Turizm Tesis Alanı**" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin olarak yapılan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin meclis kararlarının iptalleri 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 ayrıntuları 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 1/5.000 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 islah 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.*

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya İli, Döşemealtı İlçesinde ikamet eden ve aynı ilçede taşınmaz sahibi olan davacı tarafından, Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesinde bulunan mülkiyeti Döşemealtı

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

Ada 1 parsel ile 8736 Ada 1 parsellerin Rekreasyon Alanı'ndan Turizm Alanı'na dönüştürülmesi amacıyla İlçe belediyesi ile büyükşehir belediyesinin ortak çalışması sonucu hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 10.09.2019 tarih ve 496 sayılı kararı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği de 10.09.2019 tarih ve 497 sayılı kararı ile onaylandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ise 07.10.2019 tarih ve 160 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, dava konusu alana ilişkin yapılan planlama çalışmaları Antalya Büyükşehir Belediyesi planlama ekibi ile Döşemealtı Belediyesi'nin planlama biriminin ortaklaşa çalışması sonucunda kurum görüşleri alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri gözetilerek sırasıyla ve gerekli tüm ölçekler olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ölçeklerinde plan kademelerine uyularak yapıldığı ve uygulama işlemleri(parselasyon) yapıldığı, dava konusu alanın mülkiyetinin Döşemealtı Belediyesi'ne ait olması ve plan kullanım türlerinin gerektirmemesine rağmen dava konusu alan içerisinde 2 adet genel otopark alanı, açık spor tesisi alanı, EÜAŞ kanalı boyunca kanalın iki tarafında olmak üzere 10 metre genişliğindeki yaya yolları ile antik su yolu kenarında yaklaşık 11.000 m² büyüklüğünde park alanı oluşturularak ciddi boyutta teknik altyapı ve donatı alanlarının sağlandığı ve dava konusu alan içerisindeki mera alanının da korunduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usul yönünden; davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, yine dava süresinde açılmadığından süre aşımı nedeniyle reddi gerektiği, esas yönünden ise; bununla birlikte davacı kendi parselini kapsamayan alana ilişkin olarak ve kasdı aşar şekilde 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların tamamıyla iptalini istediği, kamu yararı doğrultusunda yapılmış olan söz konusu planlama işlemlerinin tamamının iptali talebinin iyi niyetten ve yasal dayanaktan yoksun olduğu, Döşemealtı Belediyesi tarafından Yağca Mahallesi, 8734 ada 1, 8735 ada 1, 8736 ada 1 parselleri kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri Meclis gündemine alınarak değerlendirilmek üzere taraflarına iletiildiği, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.09.2019 tarih ve 496 sayılı kararı ile; İlimiz, Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesi, 8734 ada, 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parsellerin park ve yeşil alandan "turizm alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; 10.09.2019 tarih ve 497 sayılı kararı ile de; "rekreasyon alanı"nın "turizm alanı"na dönüştürülmesi, genel otopark alanlarının ve plan notlarının düzenlenmesi ile antik su kanalı koruma alanının plan değişikliği onama sınırı dışına çıkartılmasına ilişkin Döşemealtı Belediyesi (Kentsel Tasarım Müdürlüğü)'nin 09.07.2019 tarih ve E.3908 sayılı yazısı ekinde iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği uygun bulunarak onaylandığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.09.2019 tarih ve 516 sayılı kararı ile; Döşemealtı Belediyesi'nin 07.06.2021 tarihli yazıları ile tarafımıza iletilen, Yağca Mahallesi, 8734 ada 1 parsel ve 8735 ada 5 parsellerde yer alan Turizm Alanında Spor Alanı planlanması, plan notu eklenmesi ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.05.2021 tarih ve 12291 sayılı kararı ile uygun bulunan tescilli antik su kanalı koruma alanının koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği uygun bulunarak onaylanmış ve Belediyemiz ilan panosunda 14.07.2021-12.08.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.09.2019 tarih ve 560 sayılı kararı ile ise; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğuna karar verilerek söz konusu plan değişikliği askıya çıkarılmak üzere Döşemealtı Belediyesi'ne gönderildiği, dava konusu işlemler mevzuat doğrultusunda ve yasal yetki çerçevesinde ilgili belediyesinin bölgede kamu yararı talepleri doğrultusunda yapıldığı belirtilerek haksız açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/455

KARAR NO : 2023/393

DAVACI : MEHMET SARILAR
VEKİLİ : AV. ÇAĞLAR KARATAŞ
- (E-tebligat)

DAVALI : 1- DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
VEKİLİ : AV. RAMAZAN DÖNMEZ
- (E-tebligat)

DAVALI : 2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SEVAL KARABULUT SERDAR
- (E-tebligat)

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Antalya İli, Döşemealtı İlçesinde ikamet eden ve aynı ilçede taşınmaz sahibi olan davacı tarafından; kentlilik hakkı kapsamında Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yağca Mahallesinde bulunan mülkiyeti Döşemealtı Belediyesine ait 8734 ada 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parsel nolu taşınmazları kapsayan alanda yapılan ve anılan taşınmazların "Rekreasyon Alanı" kullanımından "Turizm Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin olarak yapılan; **1)** 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/09/2019 tarih ve 496 sayılı kararının, **2)** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/07/2021 tarih ve 516 sayılı kararının, **3)** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Döşemealtı Belediye Meclisinin 01/07/2021 tarih ve 126 sayılı kararının, **4)** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onayına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/07/2021 tarih ve 560 sayılı kararının; Döşemealtı ilçesinde yaşadığı ve kentlilik hakkı kapsamında plan değişikliklerine dava açılmasında kişisel ve meşru menfaati bulunduğu, ayrıca Döşemealtı İlçesi, Mellidağ Mahallesi, 456 ada 2 parsel sayılı taşınmazın da maliki olduğu, son yapılan plan değişiklikleri her ne kadar turizm alanları azaltılmış olsa da turizm alanı plan kararı devam eden yerlere daha önce plandaki E=0,05 olan emsalin artırıldığı ve E=0,40 yapılaşma koşulu getirilerek rant geliri elde edildiği, üstelik bu oranda emsal arttırımı yapıldığı halde **planlar** için gerekli ne bir jeolojik ne de jeoteknik etüt yapılmadığı, yapılan işlemlerin hukuka aykırı olduklarından bahisle iptalleri istenilmektedir.

(DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI)

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; dava konusu plan değişikliklerine aski itiraz sürelerinde itiraz edilmeyerek söz konusu planların onama tarihlerinden çok sonra açılan işbu davanın süre aşımı nedeniyle reddi gerektiği, ayrıca davacının söz konusu plan değişikliklerine ilişkin olarak dava açmakta hukuki ve meşru bir menfaati olmadığından davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, esas yönünden ise; dava konusu alanın hemen kuzeyinde gece koşulları yapılacak olan hipodrom alanının inşaatında sona yaklaşmış olsa da hipodrom alanı projelerinde turistik tesis bulunmaması ve koşulların yukarıda da belirtildiği üzere gece yapılacak olması sebebi ile büyük bir konaklama tesisi ihtiyacının ortaya çıktığı, bu özel koşulun ortaya çıkması sonucunda sadece Döşemealtı İlçesi için değil Antalya kenti için de önemli bir cazibe merkezi oluşturan hipodrom alanının ve turizmin desteklenmesi amacıyla mülkiyeti Döşemealtı Belediyesi' ne ait olan Yağca Mahallesi 8734 Ada 1 parsel, 8735



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Yağca Mahallesi
Ada/Parsel : 8734 ada 2 ve 3 parseller ile 8735 Ada 6 ila 84 parseller
Ölçek : 1/25000
Alan(m2) : 27 ha

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yağca Mahallesi 8734 ada 2 ve 3 parseller ile 8735 ada 6 ila 84 parselleri kapsayan alanda Antalya 4. İdare Mahkemesi' nin 2022/455 Esas ve 2023/393 K. sayılı kararının yerine getirilmesi amacıyla, 8734 Ada 2 parsel ile 8735 ada 6 ila 84 parsellerin "Turizm Alanı ve Rekreasyon Alanı" yapılması amacıyla ilişkin hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 49. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Alanı olarak bulunmaktadır.

Antalya İli Döşemealtı İlçesi Yağca Mahallesi 8734 ada 1 parsel, 8735 ada 1 parsel ve 8736 ada 1 parseller 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park ve Yeşil Alan" olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.09.2019 tarih ve 496 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliklerinin iptali istemi ile Antalya 4. İdare Mahkemesinde 2022/455 E. Sayılı dosya ile açılan davada, Mahkeme'nin 2023/393 K. sayılı kararı ile; "Döşemealtı Belediyesi" ne ait dava konusu taşınmazların rekreasyon alanından turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin fonksiyon değişikliği ve yapılaşma miktarında sağlanan artış nedeniyle arsa ve arazi fiyatları üzerinde ciddi miktarda değişim sağlanması; 2) önceki plan kararlarındaki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı " olarak planlanan yerlerde konaklama tesisleri yer alabileceğinden, plan kararlarında yer alan konaklama tesisleri imkanının ne ölçüde ve neden yeterli görülmediğinin anlaşılabilmesi; 3) plan değişikliği ile gerçekleştirilen toplumun yararına olan açık ve yeşil alanlar arasında yer alan rekreasyon alanı kullanımının kaldırılarak yerine turizm alanı fonksiyonunun getirilmesinde nesnel bir zorunluluk görülmemesi; 4) ilgili yönetmeliklerde rekreasyon alanlarının sosyal altyapı alanı ve açık-

yeşil alan olarak tanımlandığı ve rekreasyon alanı miktarında yapılacak azalmanın kişi başına düşen sosyal altyapı alanı oranında azalmaya neden olacağı, bu alanların kaldırılması veya değiştirilmesi durumunda eşdeğer alanların ayrılması zorunluluğu olması, dava konusu plan değişikliğinde ise kaldırılan rekreasyon alanı yerine eşdeğer bir alan önerilmemesi ve 5) dava konusu plan değişikliği dizisinin toplum yararından çok kişisel yarar üzerine yoğunlaşmış olması” gerekçeleri ile iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı sonucunda plansız alan vasfında olan söz konusu taşınmazları kapsayan alanda Mahkeme kararının yerine getirilebilmesi amacıyla 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri hazırlanmış olup, 1/25000 ölçekli plan teklifi ile kapsamında Yağca Mahallesi 8734 Ada 2 parsel ile 8735 ada 6 ila 84 parsellerin “Turizm Alanı”, 8734 Ada 3 parsel “Rekreasyon Alanı” olarak planlanması, amacıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 08.01.2024

Başak GÜNEŞ TOK
Y. Şehir Plancısı

Serdar PALLAVUS
Nazım Plan Şube Müdür V.