



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



Sayı : E-10395726-105.04-525342
Konu : Kumluca İlçesi 1/25000 Ölçekli Nip'da
Mahkeme Kararının Yerine Getirilmesi

26.03.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kumluca ilçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin Antalya 5.İdare Mahkemesinin 2023/710E ve 2024/1280K. sayılı kararının yerine getirilmesi hususunun **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

OLUR
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : Mahkeme Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e3a2505f-ea8f-42b1-9fc7-623fac106659

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

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: Ceyda PALANCI SERTBAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710
KARAR NO : 2024/1280

DAVACI : EMİNE KARAKUŞ
-UETS[15437-34485-58438]

DAVALI : 1- KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ZEHRA ŞAHİN
Kumluca Belediyesi Kumluca/ANTALYA

2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. AYLA GENCER METİN

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Beykonak Mahallesi Camkırı(ı)(Camıkırı(ı)) mevkiinde bulunan 263 ada 18 parsel sayılı hisseli olarak adına kayıtlı taşınmazı da kapsayan alanda yapılan ve Kumluca Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih ve 867 sayılı kararı ile onaylanan "**Karşıyaka ve Beykonak Mahallesi Camkırı(ı)(Camıkırı(ı))Mevkii Anayol Güzergahı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve dayanak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/06/2022 tarih 636 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 396 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının** hukuka, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

KUMLUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden; davanın süresinde açılmadığı, esas yönünden ise; dava konusu 263 ada 18 nolu parsel, Antalya-Burdur-Isparta 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı olarak, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış durumdadır. Söz konusu üst ölçekli çevre düzeni planı ve nazım imar planı yürürlükte olup, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için süreç devam etmektedir. Dava konusu parsellere ilişkin alt ölçekli imar planları plan hiyerarşisi gereği üst ölçekli çevre düzeni ve nazım imar planı ile uyumlu olduğu, dava dilekçesinde iddia edildiğinin aksine yürürlükteki imar planları veya üst ölçekli imar planları dışında herhangi bir yeni alanın imara açılması ve tarım alanlarına müdahale edilmesinin söz konusu olmadığı, 263 ada 8 parsel Tarım Alanı, Yol Alanı, Açık Yeşil Alan ve Konut Alanı olarak planlandığı, söz konusu parsel ile ilgili yine revizyon öncesi yürürlükte olan ve 04/05/2000 tarih ve 3 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile revizyon imar planı incelendiğinde, parselin planlama alan sınırlarının değişmediğinin görülmediği, parselin tarım alanına denk gelen kısmı, konut alanına denk gelen kısmı ve donatı alanlarına denk gelen kısımları aynen korunacak şekilde yeniden düzenlendiği, mevzuata ve hukuka uygun olduğu öne sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.



T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710
KARAR NO : 2024/1280

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden; davanın süresinde açılmadığı, esas yönünden ise; dava konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Alanı olarak planlı olduğu, üst ölçekli planlara uygun olarak planlama yapıldığı, mevzuata, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun hareket edildiği öne sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 5. İdare Mahkemesi'nce, davalı idarelerin usul itirazı yerinde görülmeyip, dava dosyası incelenerek işin esası hakkında gereği görüldü:

Dava, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Beykonak Mahallesi Camkırı(ı)(Camıkırı(ı)) mevkiinde bulunan 263 ada 18 parsel sayılı hisseli olarak adına kayıtlı taşınmazı da kapsayan alanda yapılan ve Kumluca Belediye Meclisinin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih ve 867 sayılı kararı ile onaylanan "Karşıyaka ve Beykonak Mahallesi Camkırı(ı)(Camıkırı(ı))Mevkii Anayol Güzergahı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve dayanak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/06/2022 tarih 636 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 396 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanmış, uygulama imar planı ise, tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır. 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış,8. maddesinde planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiş, 9. maddesinde ise Bakanlığın gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğu



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar İmar Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde; İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. 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.

Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.

İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulustan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

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 planı insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağı koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilir. Ayrıca imar 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 yada 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, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Beykonak Mahallesini kapsayan alana ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16/05/2022 tarihli ve 396 sayılı kararı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapıldığı, planların kademeli birlikteli ilkesi gereğince akabinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17/06/2022 tarihli ve 636 sayılı kararının ve karar uyarınca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapıldığı ve akabinde Kumluca Belediye Meclisi'nin 01.09.2022 tarih ve 80 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih ve 867 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının yapılması üzerine iş bu davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Bakılan uyuşmazlıkta; uyuşmazlığın çözümü için dava konusu imar planları değişikliklerinin; önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getirdiği, bölge açısından nasıl sonuçlar doğurduğu, plan değişikliği için bir zorunluluk bulunup-bulunmadığı, varsa daha üst ölçekli plana uygun olup-olmadığı, önceki kullanım biçimi açısından yapılan değişikliğin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun biçimde yapılıp-yapılmadığı hususlarının tespiti amacıyla Mahkememizin 29/05/2024 tarihli kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine 05/07/2024 tarihinde icra edilen keşif ve bilirkişi incelemesine müteakiben Prof. Dr. Ali Türk (Şehir ve Bölge Plancısı), Prof. Dr. Duygu Gökce (Şehir ve Bölge Plancısı) ve Öğr. Gör Ahmet Uysal (Harita ve Kadastro Yük. Müh.) tarafından düzenlenen 29/08/2024 kayıt tarihli bilirkişi raporunda özetle: " **Dava konusu plan değişikliklerinin önceki kullanım kararlarına göre nasıl bir değişiklik getireceği; Dava konusu bölge açısından nasıl sonuçlar doğuracağı; Plan değişikliklerini zorunlu kılan bir durum bulunup-bulunmadığı; Plan değişikliklerinin imar mevzuatına, planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun biçimde yapılıp yapılmadığı hususlarının irdelenmesi:** Dava konusu parselin de bulunduğu planlama alanının Beykonak Mahallesi sınırları içerisinde Camkırığı Caddesi batı ve doğu kısmını kapsadığı, söz konusu caddenin yaklaşık 50 m batı ve doğu bandını içeren kısımda yer alan parsellerin kadastro parseli



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

niteliğinde olduğu, bölgenin halihazırda tarım ve yerleşim alanlarının yer aldığı bölge konumunda olduğu, planlama konu alanının orta aksında yer alan ulaşım aksının Beykonak Mahallesi'nin Kumluca ilçe merkezi ile, güneyde Mavikent-Beykonak sahil yolunun Finike yol bağlantısını sağlayan ana ulaşım aksı niteliğinde olduğu, bölgenin gelişmekte olan bir yerleşim bölgesi olduğu, Uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Açıklama Raporunda plan yapım gerekçeleri olarak; Camkırıği Mevkii yürürlükteki 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ile uyumlu hale getirilmesi, mevcut imar planlarının yerel koordinat sisteminden ITRF-96 ulusal koordinat sistemine uygun hale getirilmesi, yürürlükteki imar planlarında yer alan donatı alanlarının konut alanlarına hizmet edecek konumlarda yeniden düzenlenmesi, DSİ Bölge Müdürlüğü'nün 04.03.2022 tarih ve 2074115 sayılı yazısında Üleşik Deresi kesitlerinin revize edilmesine ilişkin onaylı projesine uygun olarak dere şedde projesinin imar planında revize edilmesi, hususlarına vurgu yapıldığı, Bu hususlar bağlamında uyuşmazlık konusu plan revizyonunu zorunlu kılan teknik nedenlerin bulunduğu değerlendirilmektedir. Dava konusu parselle ilişkin uyuşmazlık konusu revizyon öncesi yürürlükte olan ve 04/05/2000 tarih ve 3 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon birlikte incelendiğinde, dava konusu parselin planlama alan sınırlarının değişmediği, parselin tarım alanına denk gelen kısmı, konut alanına denk gelen kısmı ve donatı alanlarına denk gelen kısımları aynen korunacak şekilde yeniden düzenlendiği, Davaya konu 263 ada 18 parselin bulunduğu alanın, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Alanı” olarak, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı ve Tarım Alanı” olarak planlı bulunduğu, uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan kararlarının getirildiği, davaya konu 263 ada 18 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Tarım Alanı ile Yaya Yolu” olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2022 tarih ve 636 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu Konut Alanı), Sağlık Alanı, Tarım Alanı ile Yaya Yolu” olarak planlandığı, uyuşmazlık konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile dava konusu parselin TAKS:0.25, KAKS:0.50, Yençok 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı, Yençok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Aile Sağlığı Merkezi, Tarım Alanı ile 10m genişliğinde Yaya yolu olarak planlandığı, Dava konusu parsel özelinde; Plan Açıklama Raporlarında belirtilen gerekçeler kapsamında bölgede revize edilen 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 İmar Planlarının plan ve alan kararları yönünden birbiri ile uyumlu olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının mevcut kullanım kararları, yapılaşma yoğunlukları ve yapılaşma koşulları (mevcut konut yapı adaları, derinlik ve genişlikleri, TAKS, KAKS, Emsal, Yükseklik vb.) değiştirilmeden revizyon imar planlarına yansıtıldığı / güncellendiği, dolayısıyla uyuşmazlık konusu imar planlarının bir önceki imar planlarına göre kullanım kararı ve yapılaşma koşulları açısından planlama esaslarına aykırı önemli bir değişiklik getirmediği değerlendirilmektedir. **Plan değişikliğinin üst ölçekli plana ve plan kararlarına uygun olup olmadığı, Dava konusu alan ile ilgili olarak daha önce alınan yargı kararlarında belirtilen teknik gerekçelere uygun bir planlama yapılıp yapılmadığı hususlarının irdelenmesi:** Dolayısıyla, dava konusu parsel özelinde; Planlar arası kademeli birliktelik ilkesine göre, ölçeğin ve yapılaşma amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyine göre, Plan ve alan kullanım kararları yönünden uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, üst kademe uyuşmazlık konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve uyuşmazlık konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının birbirleriyle uyumlu olduğu, uyuşmazlığa konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, üst kademe uyuşmazlık konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına, uyuşmazlık konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına ve Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olduğu değerlendirilmektedir. Dava konusu planlar plan bütününde genel olarak irdelendiğinde; planlama bölgesinin ağırlıklı olarak halihazırda sera alanı olduğu, alanın büyük bir kısmının üst kademe 1/100.000 ölçekli çevre düzeni



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

planında “Tarım Arazisi” olarak planlı olduğu, planlama bölgesinin niteliği ve üst kademe plan kararları göz ardı edilerek uyumsuzluk konusu imar planları ile dava konusu planlama bölgesine Tarım Alanları yanı sıra Konut ve Ticaret kullanım kararları getirildiği, Beykonak mahallesinde yapı yoğunluğu ve nüfus artışı öngörüldüğü, genel olarak bu hususların uygun olmadığı değerlendirilmekle birlikte, işbu davanın konusu gereği plan bütününde değil dava konusu parsel özelinde değerlendirme yapılması gerektiği, Davaya konu 263 ada 18 parselin de bulunduğu alanın, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Alanı” olarak, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı ve Tarım Alanı” olarak planlı bulunduğu, uyumsuzluk konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan kararlarının getirildiği, davaya konu 263 ada 18 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Tarım Alanı ile Yaya Yolu” olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2022 tarih ve 636 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu Konut Alanı), Sağlık Alanı, Tarım Alanı ile Yaya Yolu” olarak planlandığı, uyumsuzluk konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile dava konusu parselin TAKS:0.25, KAKS:0.50, Yençok: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı, Yençok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip Aile Sağlığı Merkezi, Tarım Alanı ile 10m genişliğinde Yaya yolu olarak planlandığı, Dolayısıyla dava konusu parsel özelinde; Üst ölçek plan kararlarına göre büyük bir kısmı tarım alanı olarak planlı olan dava konusu parselin o kısmının yine tarım alanı olarak planlı olduğu, diğer kısımlarında verilen alan kullanım ve plan kararlarının da (Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Tarım Alanı ile Yaya Yolu olarak planlı iken yine Düşük Yoğunluklu Konut Alanı, Sağlık Alanı, Tarım Alanı ile Yaya Yolu) plan bütününde planlama esasları açısından uygun/tutarlı olduğu, Dolayısıyla, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Beykonak Mahallesi Cam kırığı (Cami kırığı) Mevkiinde bulunan dava konusu davacı adına hisseli olarak kayıtlı 263 ada 18 parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda yapılan ve Kumluca Belediye Meclisinin 01/09/2022 tarih ve 80 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2022 tarih ve 867 sayılı kararı ile onaylanan Karşıyaka ve Beykonak Mahallesi Cam kırığı (Cami kırığı) Mevkii Anayol Güzergahı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve dayanak 1/5000 - 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının; Dava konusu parsel özelinde imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararı amacına uygun olduğu değerlendirilmektedir. ” yönünde ortak görüş ve kanaat ifade edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı davalı idare tarafından itiraz edildiği, Mahkememizce de yapılan irdelenmeden, dava dışı İsmail Türk tarafından aynı mahalleyi kapsayan alanda yapılan planlara ilişkin olarak Mahkememizin 2023/748 esasına kayden açılan davada " Antalya İli, Kumluca İlçesi, Beykonak Mahallesi kapsayan alana ilişkin Kumluca Belediye Meclisi'nin 01.12.2022 tarih ve 119 sayılı kararı ile kabul edilip, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2023 tarih ve 145 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2022 tarih 960 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 396 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının" iptalinin istenildiği Mahkememizce aynı bilirkişi heyetince keşfe gidildiği ve keşif sonrasında hazırlanan 27/06/2024 tarihli bilirkişi raporunda özetle **uyuşmazlığa konu 1/25000 ölçekli nazım imar planının**, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında dava konusu planlama bölgesinin Tarım Arazisi olarak planlanmasına rağmen, uyuşmazlığa konu imar planlarında planlama bölgesinde Tarım Alanı kullanımı yanı sıra “Konut ve Ticaret Alanı” kararları getirildiği, uyuşmazlığa konu imar planları plan kararları ve yapılaşma koşulları ile getirilen nüfusun 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 7 nolu plan hükmüne aykırı olduğu, diğer bir anlatımla, "Toplam Alan büyüklükleri ve 2025 Yılı Nüfusu kabulleri aşılmamak", "Bu imar planlarında yoğunluk arttırıcı veya bu planın ilke ve politikalarına aykırı



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

değişiklik yapılamaz.", "Planlama alt bölgelerinde, bu plan ile belirlenen nüfus aşılamaz. Nüfus artırıcı plan kararları üretilemez.", "Tarım alanlarının korunması esastır." hükmüne aykırı olduğu, ayrıca, uyuşmazlığa konu imar planlarında dava konusu planlama bölgesi için getirilen kararlar ile çevre düzeni plan kararının yok sayılmasının, alt ölçekli planları yönlendirecek ilke ve stratejilerin ortaya konulması beklenen çevre düzeni planının işlevsiz kalmasına sebebiyet verdiği, bu kapsamda, planlar arası kademeli birliktelik ilkesine, ölçeğin ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyine göre, alan kullanım kararı yönünden uyuşmazlığa konu imar planlarının üst kademe Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı, diğer yandan, plan analiz aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerektiği imar mevzuatında hüküm altına alınmasına rağmen, plan açıklama raporunda ve dava dosyasında tarımla ilgili kurum görüşüne rastlanılmadığı, **uyuşmazlık konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun bakımından** mevcut imar planlarının ITRF-96 koordinat sistemine dönüştürülmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Tekniğine uygun hale getirilmesi amacı ile yapıldığı, ayrıca plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlandığı uyuşmazlık konusu plan revizyonunu zorunlu kılan teknik nedenlerin bulunduğu anlaşılmış ise de dava konusu planlama bölgesinin halihazırda sera alanı olduğu, üst kademe 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "Tarım Arazisi" olarak planlı olduğu, ancak planlama bölgesinin niteliği ve üst kademe plan kararları göz ardı edilerek uyuşmazlık konusu imar planları ile dava konusu planlama bölgesine Tarım Alanları yanı sıra Konut ve Ticaret kullanım kararları getirildiği, Konut alanlarına Emsal / KAKS 0.60 ve 0.90 yapılaşma koşulları getirildiği, bu yapılaşma koşullarıyla Beykonak mahallesinde yapı yoğunluğu ve nüfus artışı öngörüldüğü, söz konusu planlarda Konut yapı adalarının ortasında tarım alanlarının planlandığı, gerek yapılaşma alanındaki artışın gerekse konut yapı adalarının tarım alanları çevreleyecek şekilde planlanmasının bölgede rant baskısı oluşturacağı ve tarımsal alan kaybına yol açacağı, Kumluca ilçesinin temel sektörünün tarım olduğu ve örtü altı ürün yetiştiriciliği ile ilçenin hem Antalya ili hem de ülkenin sebze ihtiyacını karşılamada önemli bir paya sahip olduğu düşünüldüğünde, tarım alanlarında yaşanacak kaybın yerleşim ve bölge ekonomisini olumsuz yönde etkileyebileceği anlaşıldığından, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararı amacına aykırı olduğunun belirtildiğinin görülmesi üzerine Mahkememizin 26/09/2024 tarihli ara kararı ile aynı mahalleye ilişkin benzer nitelikli planlara ilişkin farklı görüş sunulduğunun tespit edildiği ve anılan hususun açıklığa kavuşturulması amacıyla bilirkişi heyetinden ek rapor istenildiği, 31/10/2024 kayıt tarihli ek bilirkişi raporunda 2024/748 sayılı dava dosyasında sunulan 27/06/2024 tarihli raporun dava konusu edilen Beykonak mahallesinin tamamına ilişkin bir değerlendirme yapıldığı görülmekte olan davaya konu Beykonak mahallesine ilişkin planların değerlendirmesinin ise alanın tamamına ilişkin olmayıp parsel özelinde değerlendirildiği izah edilmiş ise de, dosyanın naip Hakimince 07/06/2024 tarihinde bilirkişi heyetine karşı açığa kavuşturulması istenilen hususlar içerisinde söz konusu planların parsel özelinde değerlendirilmesi gerektiği yönünde her hangi bir kısıtlama getirilmediği görüldüğünden söz konusu raporun içerdiği analizler ile yapılan tespitler itibariyle anılan bilirkişi raporunun kısmen hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlilikte olduğu anlaşılmıştır.

İmar planlarının, mevzuatlarda belirtilen yerleşme alanları ile bu alanlardaki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacını gerçekleştirmeye esas teşkil eden önemli hukuki proje belgeleridir. Yasa Koyucu, planlarda yenilemeye ilişkin yapılacak revizyonları ve lokal değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26 no.lu maddelerindeki gerekli şartlara bağlayarak, hem planların bütünlüğü ve devamlılığının korunmasını sağlamayı, hem her keyfiyetle değiştirilmesini de engellemeyi amaçlamıştır. Plan revizyonları planda bir yenilenmeye yönelik yeniden kurgu ve tasarım boyutunu içermekle birlikte temelinde değişikliği de içermektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakları üzerinde kamu yararına kısıtlayıcı düzenlemeler getiren ve gerek mevzuatta tanımlanmış hükümler, gerekse de planlamanın temel ilkeleri ve kamu yararının üstünlüğü çerçevesinde



5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710

KARAR NO : 2024/1280

düzenlenen imar planlarının revizyona tabi tutulması ve değiştirilebilmesi için, öncelikle kamu yararının gerektirdiği geçerli bilimsel ve teknik zorunluluğun aranmasının gereği açıktır. Kamu yararının gerektirdiği zorunluluktan da; plan yapımı sırasında ve/veya sonrasında kestirilemeyen beklenmedik gelişmelerin olması, planın teknik yönden kusurlu doğmuş olması, planlama alanında afet gibi olağandışı gelişmelerin yaşanması, üst ölçekli planlardan ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan uyarlamalar, hizmetin teknik gereği gibi zorunluluk ve gereklilik halleri vb. durumlar anlaşılmalıdır. Bu tür zorunlu ve geçerli gerekçelere dayanma halleri dışında yapılacak plan revizyonu ve değişiklikleri ise, kamu yararından ziyade, parsel maliki ve/veya maliklerinin yararlarını önde tutan, bütünsellikten uzak ve parçacı bir planlama yaklaşımı olarak değerlendirilmek durumundadır.

Bu durumda, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile kısmi olarak hükme esas alınan 29/08/2024 kayıt tarihli bilirkişi raporunda arz ve izah olunan hususlar birlikte değerlendirildiğinde, uyuşmazlığa konu 1/25000 ölçekli nazım imar planının, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında dava konusu planlama bölgesinin Tarım Arazisi olarak planlanmasına rağmen, uyuşmazlığa konu imar planlarında planlama bölgesinde Tarım Alanı kullanımı yanı sıra "Konut ve Ticaret Alanı" kararları getirildiği, uyuşmazlığa konu imar planları plan kararları ve yapılaşma koşulları ile getirilen nüfusun 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 7 nolu plan hükmüne aykırı olduğu, diğer bir anlatımla, "Toplam Alan büyüklükleri ve 2025 Yılı Nüfusu kabulleri aşılmamak", "Bu imar planlarında yoğunluk artırıcı veya bu planın ilke ve politikalarına aykırı değişiklik yapılamaz.", "Planlama alt bölgelerinde, bu plan ile belirlenen nüfus aşılamaz. Nüfus artırıcı plan kararları üretilemez.", "Tarım alanlarının korunması esastır." hükmüne aykırı olduğu, ayrıca, uyuşmazlığa konu imar planlarında dava konusu planlama bölgesi için getirilen kararlar ile çevre düzeni plan kararının yok sayılmasının, alt ölçekli planları yönlendirecek ilke ve stratejilerin ortaya konulması beklenen çevre düzeni planının işlevsiz kalmasına sebebiyet verdiği, bu kapsamda, planlar arası kademeli birliktelik ilkesine, ölçeğin ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyine göre, alan kullanım kararı yönünden uyuşmazlığa konu imar planlarının üst kademe Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı, diğer yandan, plan analiz aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerektiği imar mevzuatında hüküm altına alınmasına rağmen, plan açıklama raporunda ve dava dosyasında tarımla ilgili kurum görüşüne rastlanılmadığı, dava konusu planlar plan bütününde genel olarak irdelendiğinde; planlama bölgesinin ağırlıklı olarak halihazırda sera alanı olduğu, alanın büyük bir kısmının üst kademe 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "Tarım Arazisi" olarak planlı olduğu, ancak planlama bölgesinin niteliği ve üst kademe plan kararları göz ardı edilerek uyuşmazlık konusu imar planları ile dava konusu planlama bölgesine Tarım Alanları yanı sıra Konut ve Ticaret kullanım kararları getirildiği, Konut alanlarına Emsal yapılaşma koşulları getirildiği, bu yapılaşma koşullarıyla Beykonak mahallesinde yapı yoğunluğu ve nüfus artışı öngörüldüğü, söz konusu planlarda Konut yapı adalarının ortasında tarım alanlarının planlandığı, gerek yapılaşma alanındaki artışın gerekse konut yapı adalarının tarım alanlarını çevreleyecek şekilde planlanmasının bölgede rant baskısı oluşturacağı ve tarımsal alan kaybına yol açacağı, Kumluca ilçesinin temel sektörünün tarım olduğu ve örtü altı ürün yetiştiriciliği ile ilçenin hem Antalya ili hem de ülkenin sebze ihtiyacını karşılamada önemli bir paya sahip olduğu düşünüldüğünde, tarım alanlarında yaşanacak kaybın yerleşim ve bölge ekonomisini olumsuz yönde etkileyebileceği anlaşıldığından, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararı amacına aykırı olarak hazırlanan dava konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu planların **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından yatırılan 28.632,50-TL yargılama giderinin davalı idareler tarafından davacıya ödenmesine, artan posta ücretinin talep edilmesi halinde derhal, aksi takdirde karar kesinleştikten sonra Mahkememizce davacıya resen iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde



T.C.
ANTALYA
5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/710
KARAR NO : 2024/1280

Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 21/11/2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MİKAİL KILIÇ
102686

Üye
CEYLAN TALU KIROVA
167858

Üye
MEHMET KARCI
216750

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı :	179,90 TL
Karar Harcı :	179,90 TL
Y.D. Harcı :	296,40 TL
Keşif Harcı :	3.030,30 TL
Bilirkişi Masrafı:	24.000,00 TL

Posta Gideri : 946,00 TL

TOPLAM : **28.632,50TL**

