



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



Sayı : E-90852262-105.03-505038
Konu : Kepez İlçesi Fevzi Çakmak Mahallesi 9257 ve
25568 Adalar 1/5000 Nip

05.02.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Fevzi Çakmak Mahallesi 9257 ve 25568 adalarda yer alan hastane ve konut alanı ile yolda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek : -1/5000 NİP –Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 09821377-66c5-4b0b-9c85-94a18f6d12ea


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

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

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Mehmet ÖZKAYA	<u>Birleşim</u> 1.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 02/01/2025- 14:00
		<u>Karar No</u> 13

KARARIN ÖZÜ: Nebiler Mahallesi 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda hazırlanarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2024 tarih 18574 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. Maddesinde Yer Alan; "Antalya 5.İdare Mahkemesi'nin 2024/219 Esas ve 2024/929 sayılı kararı gereğince Nebiler Mahallesi 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 25.12.2024 tarih ve 40 sayılı imar komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği Meclis gündemine alınarak karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." İfadeli Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 26.12.2024 tarihli 94425 sayılı yazısı ve Eki: İmar Komisyon Raporu.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Antalya 5.İdare Mahkemesi'nin 2024/219 Esas ve 2024/929 sayılı kararı gereğince Nebiler Mahallesi 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda hazırlanarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2024 tarih 18574 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. 25.12.2024-40

Komisyon Başkanı
Mustafa KAYA
İmza

Komisyon Başkan V.
Süleyman TURSUN
İmza

Üye
Arif İNCE
İmza

Üye
Hüseyin TEKELİ
İmza

Üye
Tuğba ER
İmza

Belediye Başkanı konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Nebiler Mahallesi 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda hazırlanarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2024 tarih 18574 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.



Durkadın BORA
Divan Katibi


Mehmet ÖZKAYA
Divan Katibi




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA 5. İDARE MAHKEMESİ' NİN 2024/219 ESAS VE 2024/929 SAYILI KARARININ YERİNE GETİRİLMESİ AMACIYLA NEBİLER MAHALLESİ 9787 ADA 2 İLA 8 PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 7 Km güneyinde; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 12 Km kuzeyinde bulunan yaklaşık 0.3 ha büyüklüğündeki alandır.



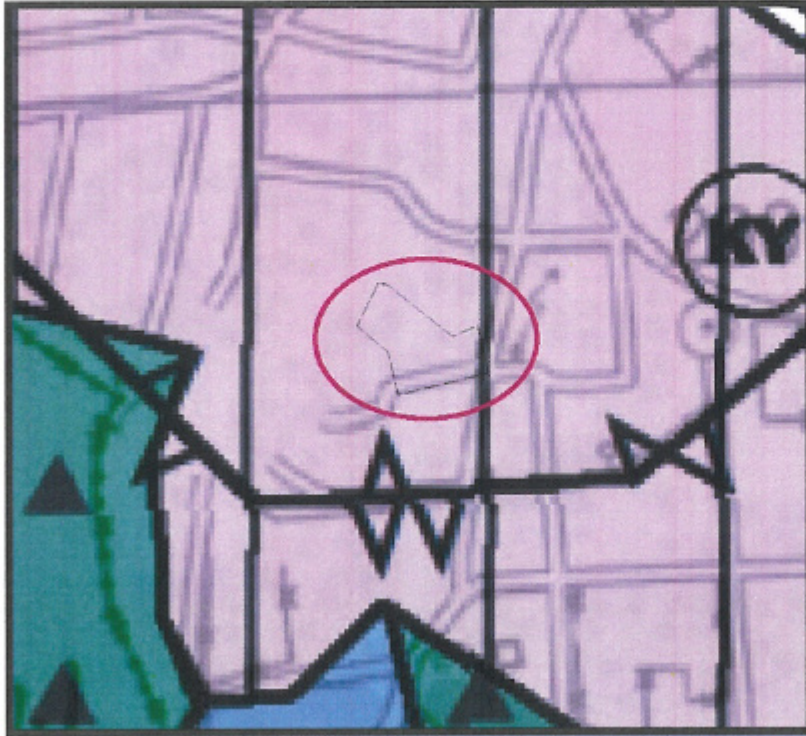
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Nebiler Mahallesi 9787 ada içerisinde yer alan mevcut park alanları dolayısıyla uygulanan 5 metre yan bahçe çekme mesafesi uygulaması, konut alanlarında yapılacak yapıların bina cephelerinin daralması ve mimari tasarım aşamasında zorluklara neden olmakta idi. 9787 ada içerisinde konut ve park alanları arasında 3 metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Döşemealtı Belediyesi' nin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı meclis kararı ile uygun bulunmuş olup Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 13.06.2022 tarih ve 561 sayılı meclis kararı ile onama sınırları değiştirilerek taşınmaz kültür varlığı şerhi bulunan parseller sebebi ile değerlendirilmek üzere Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu' na iletilmiştir. Onama sınırları değiştirilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu' nun 25.08.2022 tarih ve 14430 sayılı kararı ile de uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır (şekil-4).

Antalya 5. İdare Mahkemesi' nin 2024/219 Esas ve 2024/929 sayılı kararı sonucunda Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı meclis kararı ile onaylanan güncel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği iptal edilmiştir. Mahkeme kararının yerine getirilebilmesi için Nebiler Mahallesi 9787 Ada içerisinde 2 ila 8 no' lu parsellerin bulunduğu alanda **3 metrelik yan bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılması** amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

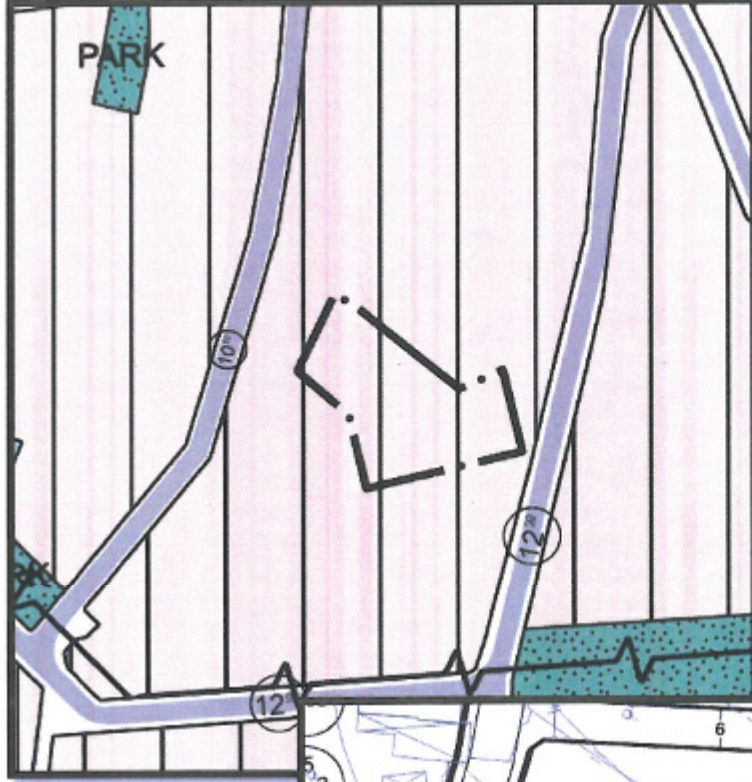
c) Mevcut Plan Kararları:



Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli (Mevcut Kırsal Yerleşim Alanı).

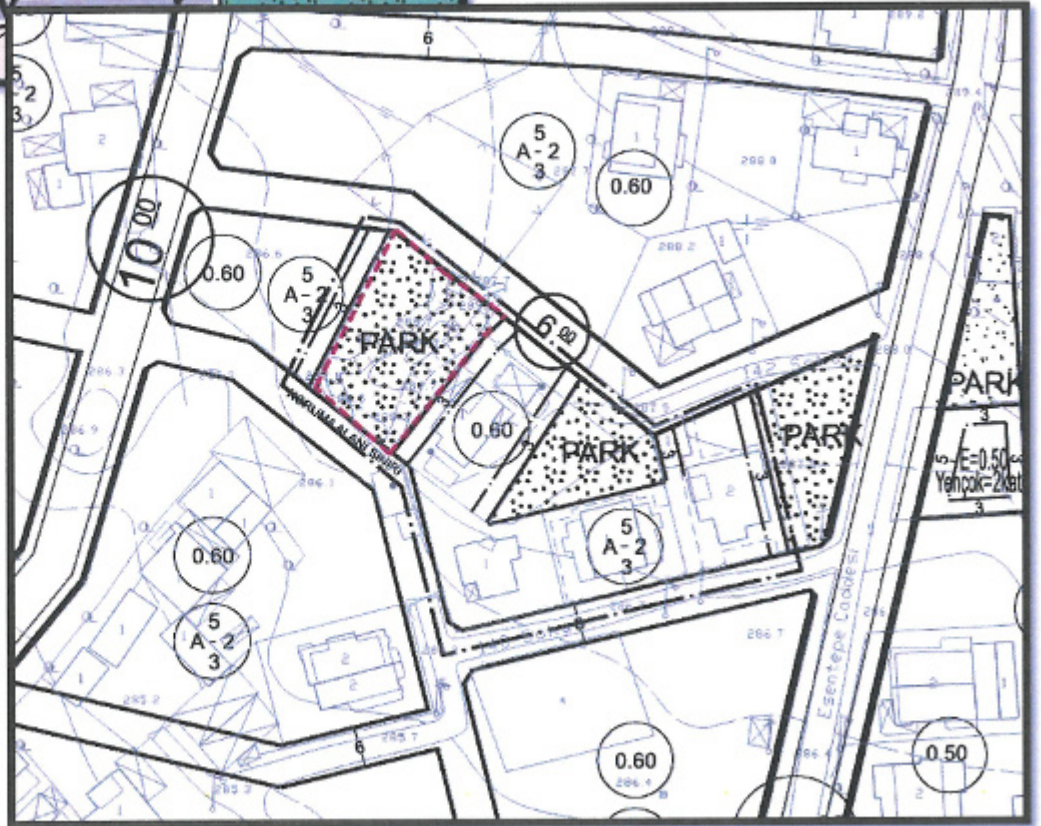


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli (Mevcut Konut Alanı).

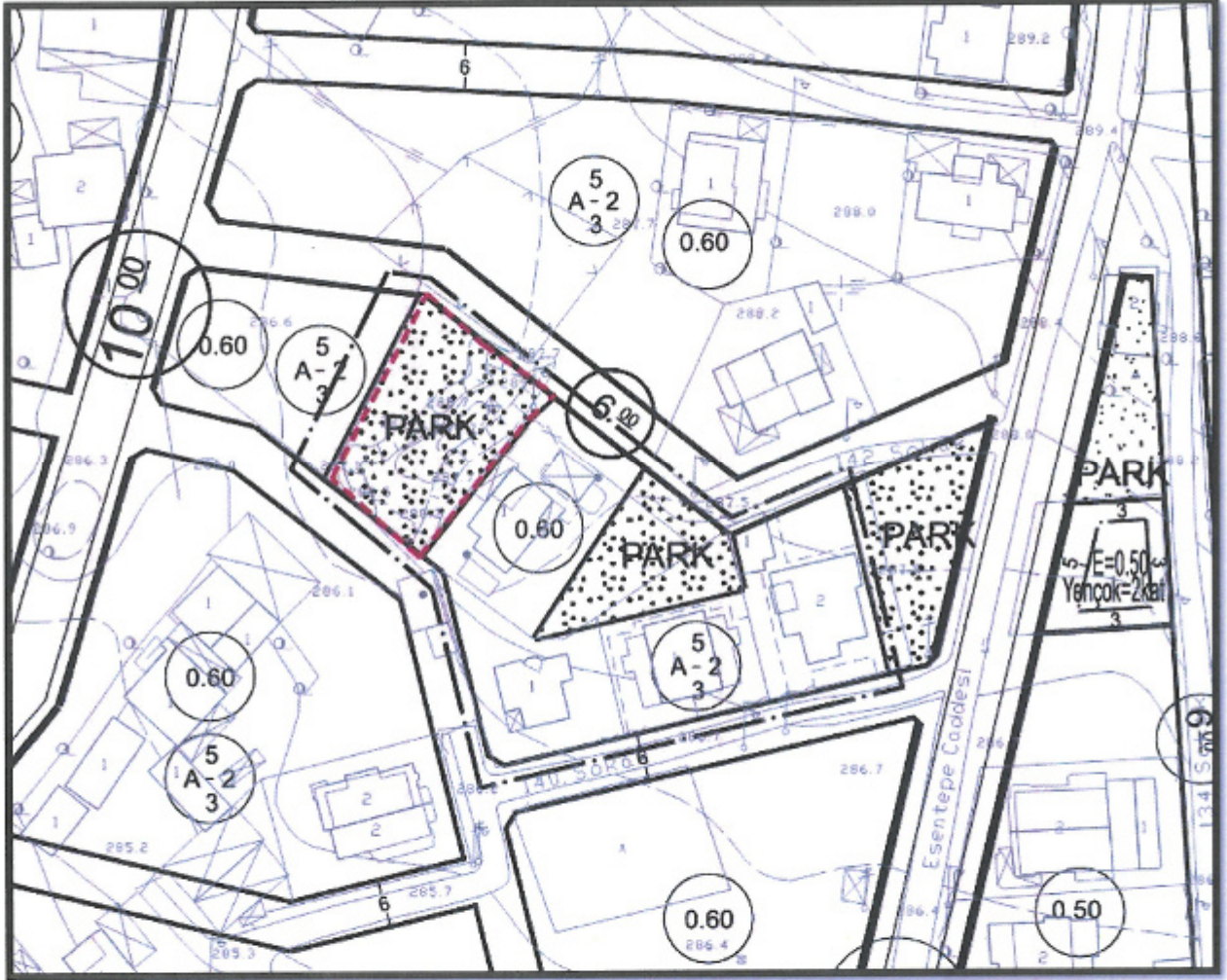
Şekil 4: İptal Edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



Şekil 6: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görşeli.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında mevcut koruma alanı sınırlarının bulunduğu park alanı ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapı yaklaşma mesafelerinin nazım imar planlarında gösterimi bulunmadığı için üst kademe 1/5000 nazım imar planında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ:

* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU' NUN 8. MADDESİ UYARINCA KORUMA ALANINDA KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMADA BULUNULAMAZ.

Bilgilerinize arz ederim.

Yasemin ÖNEY
Döşemealtı Belediyesi
A Grubu Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:14.11.2024/499
Karar Tarihi ve No. :14.11.2024/18574

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Nebiler Mahallesinde, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.05.2008 tarih ve 2444 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan, koruma alanı sınırlarının işlendiği plan değişikliği Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.08.2022 tarih ve 14430 sayılı kararı, parselasyon planı ise 25.04.2024 tarih ve 17582 sayılı kararıyla uygun bulunan özel mülkiyetteki, 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda, Antalya 5. İdare Mahkemesinin E: 2024/219, K:2024/929 sayılı kararı doğrultusunda, üç metre olan yan bahçe yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasına yönelik hazırlanan plan değişikliğine ilişkin Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.10.2024 tarih ve 88355 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.11.2024 tarih ve 3041646 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Nebiler Mahallesinde, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.05.2008 tarih ve 2444 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan, koruma alanı sınırlarının işlendiği plan değişikliği Kurulumuzun 25.08.2022 tarih ve 14430 sayılı kararı, parselasyon planı ise 25.04.2024 tarih ve 17582 sayılı kararıyla uygun bulunan, özel mülkiyetteki, 9787 ada 2 ila 8 parselleri kapsayan alanda, Mahkeme kararı doğrultusunda, üç metre olan yan bahçe yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılmasına yönelik sunulan plan değişikliğinin, sadece çekme mesafelerinin kaldırılması yönünde hazırlandığı, koruma alanında herhangi bir değişiklik yapılmadığı anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

Söz konusu plan değişikliğinin ilgili Belediye Meclis kararlarıyla onaylanması sonrası onaylı planların Kurul Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
(BULUNMADI)

Üye
Döşemealtı Bld. Tem.
(BULUNMADI)

Üye
Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA

Üye

T.C.
ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

DAVACI : Abdullah KURT
Nebiler Mah. 6096 Sk. No:5 Döşemealtı /ANTALYA

DAVALI : 1- DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : Av. Ramazan DÖNMEZ
Döşemealtı Belediye Başkanlığı Hukuk Bölümü Döşemealtı/ ANTALYA

DAVALI : 2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : Av. Evrim YILDIZ
Antalya Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Muratpaşa/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, maliki bulunduğu Antalya İli Döşemealtı İlçesi Nebiler Mahallesi 9787 ada 4ve 5 parseli kapsayan alanda 9787 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve 12 parsellere yönelik yapılan 1/1000 uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı kararı ile bu kararın uygun bulunmasına yönelik Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı kararının; 9787 ada 4 ve 5 nolu parsellerin imar kanununun 15. ve 16. maddesine göre düzenlenmiş olduğu, parsel üzerine eski imar planına tamamen uygun olarak yapı yapıldığı, Nebiler mahallesindeki diğer imar adalarında bulunan imar parsellerinin ise eski imar planına uygun teşekkül ettikleri için plan değişikliği sahası dışında bırakılmış olduğu, bölgede imar planına aykırı kadastro parseller için sosyal teknik altyapıda iyileştirme yapılmadan sadece kadastro parseller lehine imar planı değişikliği yapıldığı, evinin bulunduğu imar adasında imar planının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumunun söz konusu olmadığı, 9787 ada 5 nolu parselin idare tarafından plan değişikliği ile parka dönüştürüldüğü, Park alanı gibi kamusal alanların yanında bulunan yapılara en az 5 metre yapı yaklaşma mesafesi şartı bulunduğu, ancak, idarece parselin bir kısmını da içine alacak şekilde 3 m den daha az mesafe olacak şekilde düzenleme yapıldığı, parsellerin 7m den dar yollardan mahreç alamayacağı kesin olarak belirtilmişken yeni planda bütün parsellerin çıkış sağladığı yolların 6 m olduğu, eski imar planında park alanı olarak ayrılan büyük bir alanın yeni imar planında tamamen konut alanına çevrildiği, bu sosyal donatı alanı için eşdeğer alan da ayrılmamış olduğu, revizyon imar planında konut alanınının 20.574 m2 arttığı, park alanınının 2461 m2 azaldığı, rekreasyon alanınının 5269 m2 azaldığı, bölgede nüfus yoğunluğunun arttığı ama bu nüfus artışına paralel olarak ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik alt yapı alanlarını artmadığı aksine azaldığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

DÖŞEMEALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu Antalya İli Döşemealtı İlçesi Nebiler Mahallesi 9787 ada 4 ve 5 parseli de kapsayan alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı kararı ile onaylandığı, Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde mülga Düzlerçamı Belediyesi tarafından onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onayından günümüze kadar geçen sürede, mevcut mülkiyet deseni ile imar planları arasındaki çelişkiler sebebi ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama işlemi yapılmadığı, yapılması gereken uygulama işlemi yönünden, mevcut mülkiyet yapısı, yapılaşma yoğunluğu ve güncel yönetmelik hükümleri düşünüldüğünde uygulamaya dair sorunlar oluştuğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama işlemi yapılabilmesi amacıyla idarece yerinde ve halk katılımını önemseyen bir anlayışla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu hazırlandığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule yönelik olarak davanın süresinde açılmadığı, davaya konu plan



T.C.
ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

değişikliğinin Döşemealtı Belediye Başkanlığınca hazırlandığı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunduğu görüldüğünden idarenin hasım konumundan çıkarılması gerektiği; esas yönelik olarak ise, Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun bulunan, Nebiler Mahallesi, 9787 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 12 parselleri kapsayan alanda yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlemesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih ve 561 sayılı kararı ile "9787 ada 12 parselin onama sınırı dışına çıkarılması kaydıyla, 2 ve 3 parsellerdeki taşınmaz kültür varlığı şerhi nedeniyle Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesinin uygun olduğu" kararı alınarak 21.07.2022 tarih ve 174787 sayılı yazı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiş olduğu, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2022 tarih ve 14430 sayılı kararı ile uygun bulunan; Nebiler Mahallesi, 9787 ada, 1 ila 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 20.12.2022 tarih ve 226123 sayılı yazımız ile ilçe belediyesi olan Döşemealtı Belediyesine iletilmiş olduğu, idarece yapılan işlemlerin yasanın verdiği yetki çerçevesinde yapılmış olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 5. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü;
Taraflarca ileri sürülen usul itirazları yerinde görülmeyle işin esasına geçildi.

Dava; Antalya İli Döşemealtı İlçesi Nebiler Mahallesi 9787 ada 4ve 5 parseli kapsayan alanda 9787 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve 12 parsellere yönelik yapılan 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde; "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral 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 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 tanımlanmış, Aynı Kanunun **6. maddesinde plan kademeleri:** "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir." hükmüne, "**Planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde;** "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir." hükmüne, "**Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8/b maddesinde;** "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." hükmüne yer verilmiştir.



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. 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 birtelikelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. (...)" hükmüne, **"İmar planı revizyonu ve ilaveleri" başlıklı 25. maddesinde;** "(1) 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. (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." hükmüne, **"İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde;** "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek 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." hükmüne yer verilmiştir.

İmar planları, insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla imar mevzuatında belirtilen ilke, esas ve yöntemlere uygun olarak hazırlanır. Ancak imar planları da zamanla plana konu alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve imar mevzuatında belirtilen ilke, esas ve yöntemlere uygun olarak yenilenebilir, yenilenebilir ya da değiştirilebilir. Bunun yanında, imar planları, uygulamaya yön vermeleri bakımından, bir kentin geleceğini etkileyen en önemli mekânsal araçlardır. İmar planlarının geniş kapsamlı veriler ışığında hazırlanması esastır. Ancak anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planının da zamanla planlanan alanın ihtiyacına cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst-ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamı veya bir kısmı yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak yenilenebilir. Yani bilimsel, ekonomik ve hatta uygulamadan doğan birtakım zorunluluklar planın revizyonunu veya değiştirilmesini gerekli kılabilir.

Dosyanın incelenmesinden; davacının maliki bulunduğu Antalya İli Döşemealtı İlçesi Nebiler



T.C.

ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

Mahallesi 9787 ada 4 ve 5 parseli kapsayan alana ilişkin olarak Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı kararı ile da 9787 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve 12 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kararının kabul edildiği, yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlemesine ilişkin hazırlanan plan değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih ve 561 sayılı kararı ile "9787 ada 12 parselin onama sınırı dışına çıkarılması kaydıyla, 2 ve 3 parsellerdeki taşınmaz kültür varlığı şerhi nedeniyle Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesinin uygun olduğu" kararı alınarak 21.07.2022 tarih ve 174787 sayılı yazı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletildiği, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.08.2022 tarih ve 14430 sayılı kararı ile söz konusu değişikliğin uygun bulunması sonrası da Nebiler Mahallesi, 9787 ada, 1 ila 9 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2022 tarih ve 1002 sayılı kararı ile onaylanması üzerine, bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; Mahkememiz'in 05.06.2024 tarihli ara kararı ile teknik bilgiyi gerektirmesi nedeniyle uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için gerekli görüldüğünden mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, keşif icrasını müteakip bilirkişiler, Yük. Şehir Plancısı Prof. Dr. Ziya GENÇEL, Yük. Şehir Plancısı Doç. Dr. Engin KEPENEK ve Harita ve Kadastro Mühendisi Öğr. Gör. Osman ÖRSMEN tarafından tanzim edilip 02.08.2024 tarihinde Mahkememiz kaydına giren bilirkişi raporunda özetle; "Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Nebiler Mahallesi, 9787 Ada 4 ve 5 numaralı parsellerin Antalya Kent merkezinin kuzey doğusunda, Döşemealtı ilçe merkezinin güneyinde kent çeperine yakın bir konumda yer almakta olduğu, Parsellerin konut bölgesi içerisinde yer almakta olduğu ve çevre arazi kullanımı 1 ve 3 kat arası apartman ve müstakil konutlardan oluştuğu, bölge iklimi ve yerleşim şekli itibariyle yoğun yapılaşma taleplerine sahip olduğu, Dava konusu 9787 ada 4 parsel üzerinde 3 katlı betonarme konut kullanımında bir yapı bulunmakta olduğu, 9787 ada 5 parselin de bu yapının bahçesi olarak kullanılmakta olduğu ve üzerinde herhangi ruhsatlı bir bina yer almadığı, dava konusu plan değişikliği öncesi yürürlükte olan 2 adet plan bulunmakta olduğu, bunların Düzlerçamı Belediye Meclisi'nin 06.10.2008 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2008 tarih ve 571 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.07.2021 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olduğu, ilk plana göre dava konusu Nebiler Mahallesi 9787 ada 4 ve 5 parselin Ayrık Nizam 2 Kat, Emsal 0,60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanında ve park alanında yer almakta olduğu, ikinci planda ise 9787 ada 4 parselin "Ayrık Nizam 2 kat Emsal 0,60 yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı", 9787 ada 5 Parsel de "Park Alanı" kullanım kararları içerisinde yer almakta olduğu, dava konusu plan değişikliğinde de, 9787 ada 4 ve 5 parselin, 01.07.2021 tarihli planlarda olduğu gibi "Ayrık Nizam 2 kat Emsal 0,60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararları içerisinde yer almakta olduğu, söz konusu işlem ile dava konusu parsellerin kullanım kararlarında bir değişiklik yapılmadığı, plan değişikliği ile 9787 ada içerisinde park alanına olan çekme mesafeleri yeniden düzenlenerek, 3 metre olarak belirlenmiş olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bütün olarak incelendiğinde konut alanında 20574.29 m2 ve Ağaçlandırılacak Alanda 2144 m2 artış olduğu; Park Alanında 1754.51 m2, Cami Alanında 1040 m2, Trafo Alanında 98 m2, Rekreasyon Alanında 2269 m2 azalma olduğunun tespit edilmiş olduğu, dava konusu yeri kapsayan 1/100000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Nebiler Mahallesi, 9787 Ada 4 ve 5 Parsel ve çevresinin "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlandığının belirlendiği, "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımları içerisinde bölge ve kent ölçeğinde konut alanları ile birlikte, yollar, eğitim alanları, sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabileceği ve bu alanlar dâhilinde kullanım türlerinin alt ölçekli imar planlarında belirleneceği, bu nedenle dava konusu parsel ve çevresinde önerilen fonksiyonların, üst ölçekli plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olduğunun belirlendiği, yine parselleri kapsayan alana yönelik hazırlanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da, 9787 Ada 4 ve 5 Parsel ve çevresinin "Mevcut



T.C.
ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

Seyrek (50kişi/ha altında) Konut Alanı” kullanım kararı içerisinde kalmakta olduğundan davaya konu alt ölçekli planlarda Konut Alanı veya Sosyal-Teknik Altyapı Alanı (Park Alanı) gibi kullanımlar olarak detaylandırılmasının planlama tekniğine uygun bir gösterim ve ifade şekli olduğunun tespit edildiği, Alan büyüklükleri ve ölçek hiyerarşisi gereği her büyüklükteki mahalle ölçeğindeki “Park Alanının” Nazım İmar Planında gösterilme zorunluluğu bulunmamakta olduğundan işlemedeki bu farklılığın planlar arası uyumu bozmadığı, planlarda kullanım ve yapılaşma kararlarının birbirleri ile örtüşmekte olduğu, dava konusu olmayan Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi’nin 01.07.2021 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan açıklama raporunda plan değişikliğine gerekçe olarak; “Plan onayından günümüze kadar geçen süre zarfında, mevcut mülkiyet deseni ile imar planları arasındaki çelişkiler sebebi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. madde uygulama işlemi yapılmamıştır. Yapılması gereken uygulama (parselasyon) işlemi, mevcut mülkiyet yapısı, yapılaşma yoğunluğu ve güncel yönetmelik hükümleri düşünüldüğünde uygulamaya dair sorunlar oluşmaktadır. Bu bağlamda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. madde uygulama (parselasyon) işlemi yapılabilmesi amacıyla” dava konusu imar planı revizyonunun yapıldığının belirtilmekte olduğu, dava konusu Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi’nin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait Plan Açıklama Raporunda plan değişikliğine gerekçe olarak da; “.konut alanlarındaki bina cephesi genişliklerini artırma amacıyla ve parsel sahiplerinin lehine komşu yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlendiği” belirtilmekte olduğu, dava konusu planlarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen, imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya üst kademe plan kararlarına uymadığı durumlarından herhangi birinin oluşmadığının tespit edilmiş olduğu, bununla birlikte dava konusu bölgede yapılaşma süreci içerisinde İmar Kanununun 15. ve 16. madde hükümleri uyarınca yapılan işlemler neticesinde bölgede orantısız ve hakkaniyetten uzak sosyal ve teknik altyapı alanlarına katılım sağlandığının belirlenmiş olduğu, daha sağlıklı ve yaşanabilir bir çevrenin oluşması amacıyla plan sınırları dahilindeki tüm hak sahiplerinin planlamanın eşitlik ilkesi kapsamında planlara katılımının beklenmekte olduğu, eşitlik ilkesinin sağlanamamasının sadece planların uygulanabilirliğini olumsuz etkilemediği, aynı zamanda kamuya gereksiz mali yüklerle sebebiyet vermekte olduğu, bu nedenle Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi’nin 01.07.2021 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plana ait plan açıklama raporunda belirtilen revizyon gerekçelerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. Maddesi kapsamında olduğu, belirtilen gerekçenin kamu menfaati olarak değerlendirilmiş olduğu, ancak dava konusu olan Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi’nin 05.05.2022 tarih ve 100 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için aynı zorunlulukların hasıl olmadığının görüldüğü, dava konusu Nebiler Mahallesi 9787 Ada 4 nolu parselin cephe genişliğinin yaklaşık 16 metre olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereği aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde kamusal alanlara yapı yaklaşma mesafesinin en az 5 metre olduğu, parselin komşu parsellerinde yer alan park alanlarından 5’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanması gerektiğinden, parselde yapılabilecek bina cephesi genişliğinin 6 metre olacağı, ilgili yönetmelikler uyarınca en az bina cephe genişliğinin de 6 metre olduğu ve söz konusu parselde yapılabilecek yapının bu koşulu sağlayabilmekte olduğu, bu nedenle yan bahçe mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesini zorunlu kılacak zaruri bir neden bulunmadığı, 9787 ada 4 nolu parselde yapı yapılabilecek durumda olduğu gibi aynı zamanda inşaat haklarını da davacı parselinde tam olarak kullanabilmekte olduğu, davacının parseline tanımlanmış olan 0,60 Emsal yapılaşma hakkının tamamını 5 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde eksiksiz kullanabilmekte olduğu, bu nedenle yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesinin mağduriyeti giderme amaçlı olmayan kamu yararından ziyade kişisel faydaya hizmet edecek bir uygulamayı ifade etmekte olduğunun belirlendiği,” şeklinde görüş ve kanaate yer verilmiştir.

Mahkememizce söz konusu rapor taraflara tebliğ edilmiş olup, itirazlar yerinde görülmemeyerek bilirkişi raporlarında tespit edilen hususlar ile varılan kanaatlerin teknik ve bilimsel yönden hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Uyuşmazlıkta, dava konusu 9787 ada 4 ve 5 parsellerin, mülga Düzlerçamı Belediye Meclisi’nin



T.C.
ANTALYA

5. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/219

KARAR NO : 2024/929

06.10.2008 tarih ve 36 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut" kullanımında olduğu, 9787 ada 4 parselin Antalya Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.07.2021 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut", 9787 ada 5 parselin ise "Park Alanı" kullanım kararında olduğu, dava konusu plan değişikliği ile söz konusu parsellerin kullanım türlerinin değişmediği, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlendiği, bölgenin daha önce herhangi bir 18. madde uygulamasına tabi tutulmadığı, parsellerin İmar Kanununun 15. ve 16. maddesinde yapılan işlemler neticesinde oluştuğu, bu nedenle dava konusu planlar öncesinde hakkaniyetten uzak mülkiyet deseni oluştuğu, davaya konu plan değişikliğinin üst ölçekli planları ile uyumlu olduğu, planlar arası hiyerarşi ilkesine uyulduğu, revizyon imar planına ait plan açıklama raporunda belirtilen revizyon gerekçelerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. maddesi kapsamında olmadığı, 9787 ada 4 nolu parselin cephe genişliğinin en az yapı yapılabilecek sınırlar içerisinde olduğu, yan bahçe mesafelerini 5 metreden 3 metreye düşürülmesini zorunlu kılacak zaruri bir neden bulunmadığı, davacının, parseline tanımlanmış olan 0,60 Emsal yapılaşma hakkının tamamını 5 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde eksiksiz kullanabileceği, yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesinin mağduriyeti giderme amaçlı olmayan kamu yararından ziyade kişisel faydaya hizmet edecek bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davaya konu plan değişikliğinin üst ölçekli planları ile uyumlu olduğu, planlar arası hiyerarşi ilkesine uyulduğu, plan değişikliği ile davacının parsellerinin kullanım türlerinin değişmediği, sadece yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi için yapıldığı, ancak, bu gerekçenin mevzuatta sınırlı sayıda belirlenen plan değişikliği gerekçelerinden biri olmadığı, kaldı ki, davaya konu parsel özelinde 9787 Ada 4 nolu parselin cephe genişliğinin en az yapı yapılabilecek sınırlar içerisinde olduğu ve yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesinin mağduriyeti giderme amaçlı olmayan kamu yararından ziyade kişisel faydaya hizmet edecek bir uygulama olduğu anlaşıldığından, davaya konu imar planı değişikliğinde hukuka uygunluk görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**; aşağıda dökümü yapılan 23.938,10-TL yargılama giderinin davalı idareler tarafından davacıya ödenmesine; artan posta ücretinin talep edilmesi halinde derhal aksi halde kararın kesinleşmesinin ardından resen davacıya iadesine; kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde **Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne** istinaf yolu açık olmak üzere, 19.09.2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MİKAİL KILIÇ
102686

Üye
MUKADDES GENÇ
178556

Üye
FADİME ARIK
194992

YARGILAMA GİDERİ :	
Başvuru Harcı :	179,90 TL
Karar Harcı :	179,90 TL
Keşif Harcı :	3.030,30 TL
Keşif Bilirkişi ve	
Yol Gideri :	19.000,00 TL
Posta Gideri :	1.548,00 TL
TOPLAM :	23.938,10 TL

