



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

Sayı : 90852262-301.03- 37992

... /.../2019

Konu: Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mah. 68 ada 20, 43, 46 p. NİP

BAŞKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Gençlik Mahallesi 68 ada 20, 43 ve 46 parsellere ilişkin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2017/240E. ve 2017/1362K. sayılı iptal kararının yerine getirilmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2019

Bedrullah ERCİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
.../.../2019

A. Alptekin CİLAVDAROĞLU
Genel Sekreter V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

30.04.2019

Muhittin BÖCEK

Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek: -1/5000 ölç. NİP. -Açıklama Raporu -Mahkeme Kararı



Adres: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Yüksekalan Mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ, 19K PAFTA, 68 ADA 20-43-46 PARSELLERE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

	PLAN ONAMA SINIRI
	ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI
	TURİZM ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- Bu plan ile belirlenen kullanımlara ait sınırlar şematik olup, Uygulama İmar Planında belirlenen sınırlar esas alınacaktır.
- 2- Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 3- Yürürlükte bulunan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları geçerlidir.



ANTALYA İLİ
MURATPAŞA İLÇESİ
GENÇLİK
MAHALLESİ

PLAN
AÇIKLAMA
RAPORU

MART
2019

68 ADA 20,43 VE 46 PARSELE İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



PLANLAMA &
DANIŞMANLIK

Kazımdırık Mahallesi 296 Sokak Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/İZMİR
T:+90 232 446 80 67 - F:+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr

1. PLANLAMA ALANI

- İmar planına konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve tapuda , 68 ada 20,43 ve 46 parsel numaraları ile kayıtlı, planlamada Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi sınırlarında yer alan 19 K Pafta 68 ada 20,43 ve 46 parselde bulunan toplamda 15.988 m² yüz ölçümlü alanı kapsamaktadır.



Taşınmazlara Ait Uydu Görüntüleri

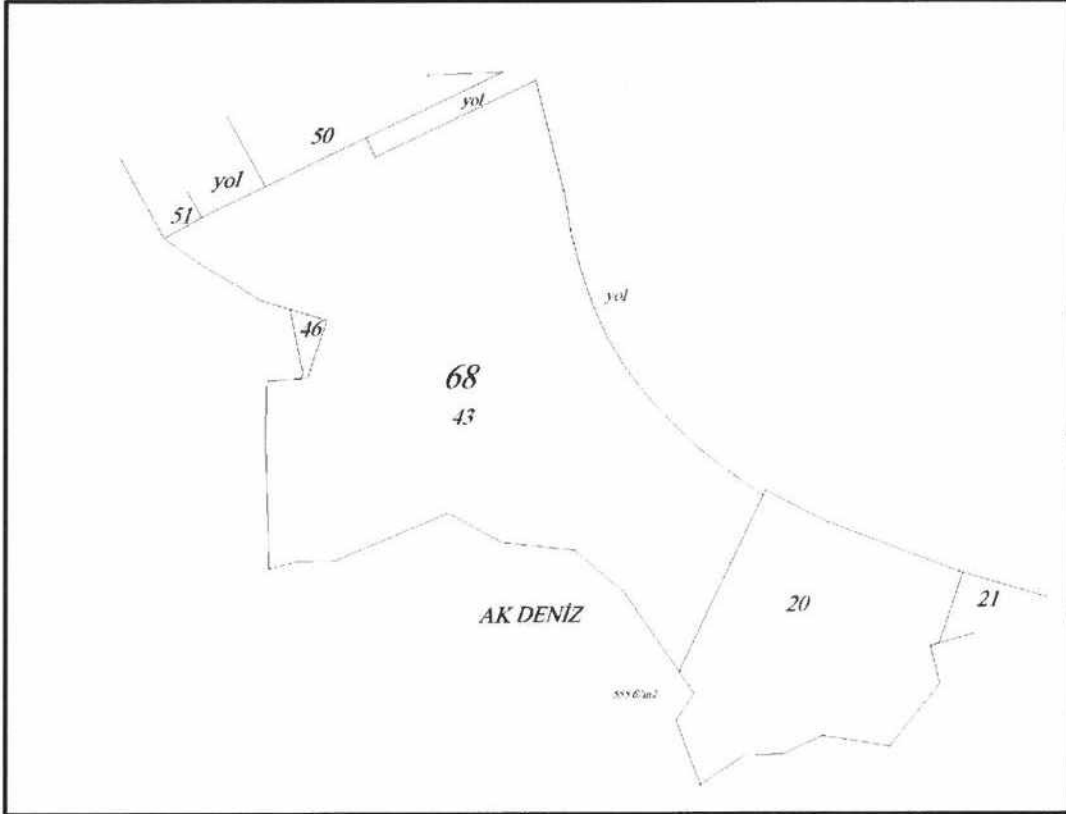
2. MÜLKİYET DURUMU

- Planlama çalışmasına konu taşınmazlar tapuda Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi 68 ada, 20, 43, ve 46 numaraları parsellerde kayıtlı mülkiyetlerdir.

Taşınmazlardan;

68 ada 43 parsel = 12.011 m²,
68 ada 20 parsel = 3.879 m²,
68 ada 46 parsel = 98 m² yüz ölçümüne sahiptir.

68 ada 43 ve 20 Parseller "**Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş.**" adına kayıtlı olup,
68 ada 46 parsel **Hazine parseli** olarak tapuya tescilli durumdadır.

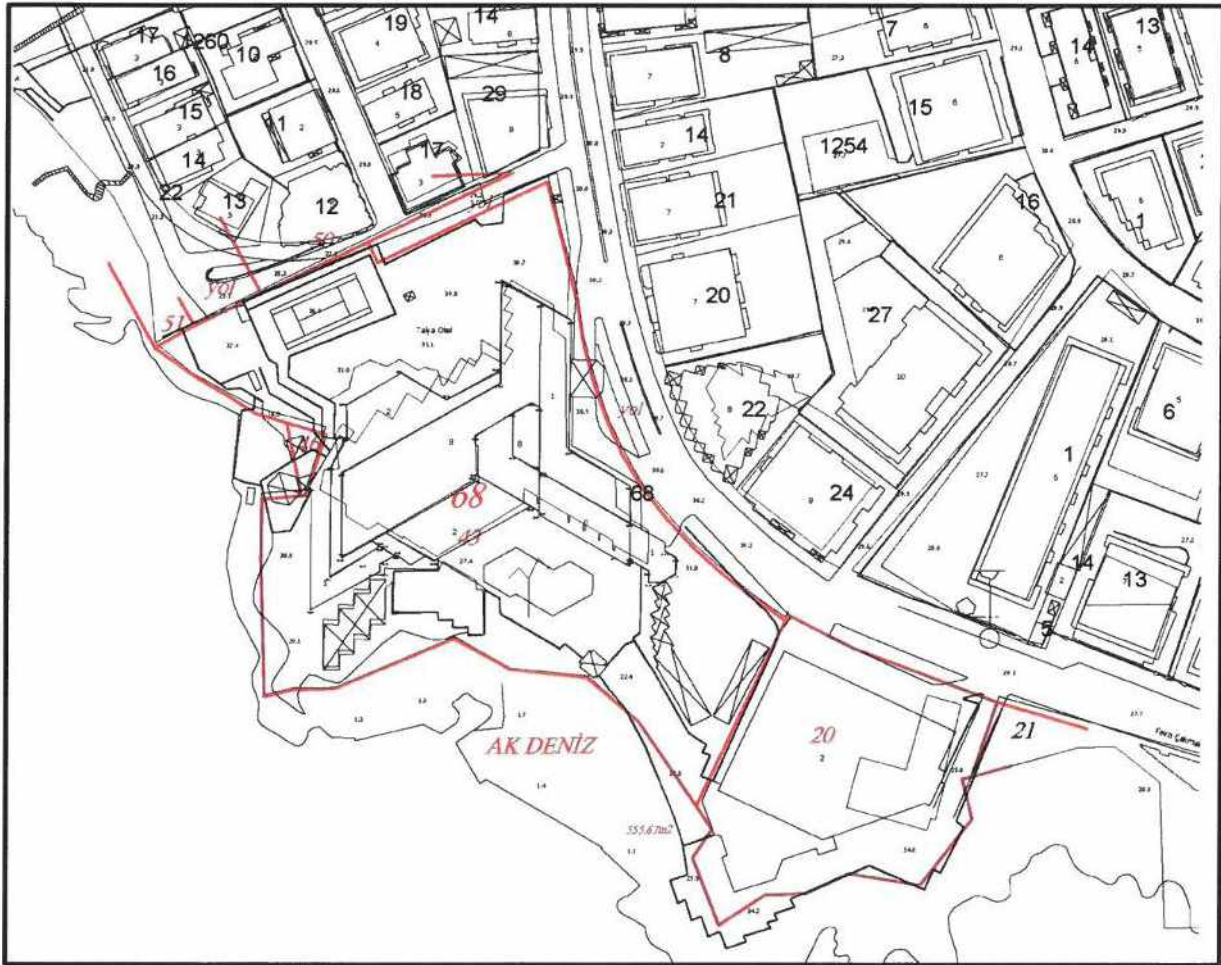
***Mülkiyet Durumu***

- 68 ada 43 parsel, 68 ada 19 parsel numaralı taşınmazın yola terki sonucunda oluşmuş, **imar parseli statüsünde bir taşınmazdır.**
- 68 ada 20 parsel de Uygulama İmar Planına göre oluşmuş bir mülkiyet olup, **herhangi bir terki bulunmamaktadır.**
- **68 ada 46 numaralı parsel de Hazine adına kayıtlıdır.**

3. HÂLİHAZIR DURUM

Mevcut durumda plan taşınmazlar;

- 68 ada 43 Parsel üzerinde TALYA OTEL adı ile turizm faaliyeti göstermekte olan, otel yapısı yer almakta olup,
- 68 ada 46 parsel; Turizm Tesis Alanı içerisinde yer almakta olup, fiili durumda Otel yapısı ile beraber faaliyet içerisinde. 68 ada 20 parsel üzerinde de 2 Katlı Kongre Merkezi binası yer almaktadır.



Hâlihazır Durum ve Mülkiyet İlişkisi

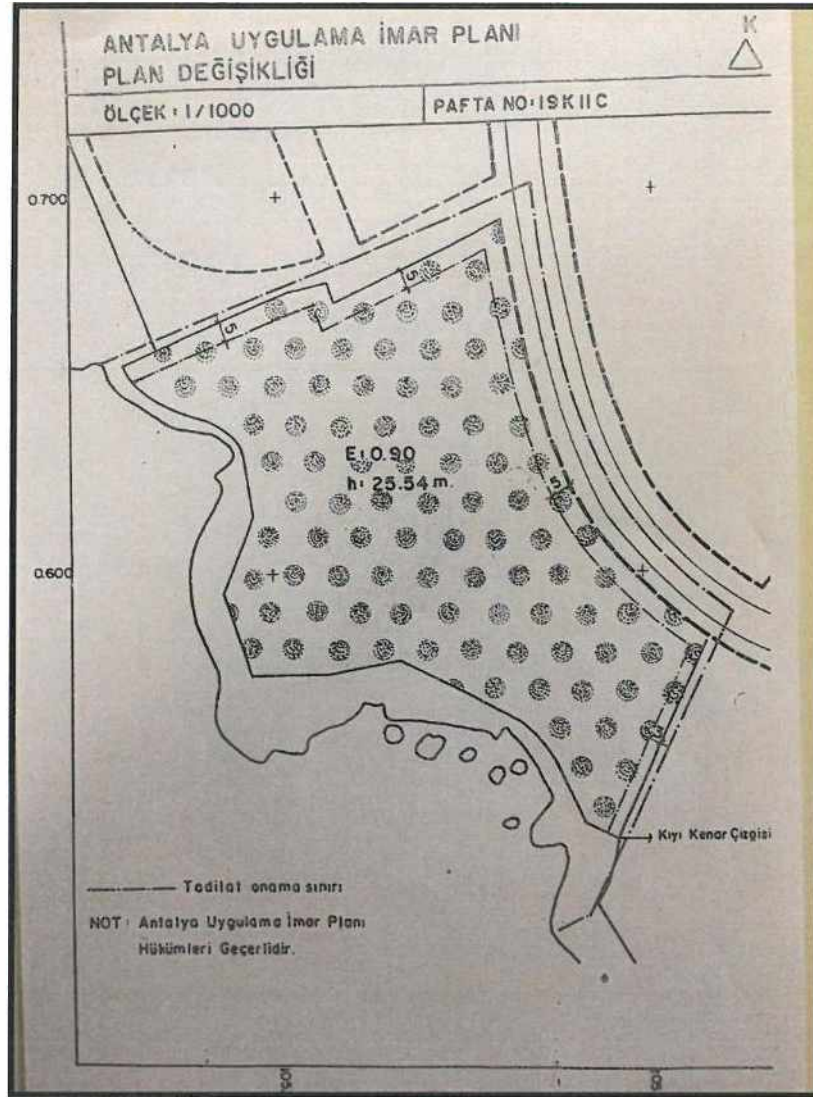


Otel Binasının Dıştan Görünümü

4. İMAR PLANI SÜRECİ

4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SÜRECİ

- Planlamaya konu taşınmazlardan 68 ada 43 ve 46 parsellerin bulunduğu alanın Nazım İmar Planı'nda Turizm Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.
- 68 ada 20 Parsel de Nazım İmar Planı'nda Sosyal/ Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın kullanım fonksiyonu ile ilgili herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Dolayısıyla Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. adına kayıtlı olan 68 ada 43 ve 20 parsel ile Hazine adına kayıtlı olan 46 parseli de kapsayacak şekilde bütüncül olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.
- Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 09.05.2016 Tarih ve 499 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde 68 ada 43 ve 46 parseller Turizm Alanı olarak belirlenmiş ve 68 ada 20 parsel de Özel Kültürel Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. 2016 tarihli geçmiş imar planı sürecinde, 46 parselin maliki Milli Emlak Dairesi Başkanlığından 29.06.2016 tarih ve 27771 sayılı yazı ile Turizm Alanı belirlenmesi ilişkin uygun görüş alınmış idi.
- Ancak Antalya 4.İdare Mahkemesinin 2017/240 E. 2017/1362 K. Sayılı kararı ile onaylanan imar planının " planlama alanına ilişkin olarak yargı kararlarının oluşturduğu durum dikkate alınarak , kazanılmış hak vb. istisnalara yer verilmeyen , planlamanın pafta üzerinde açıkça gösterildiği ve genel plan notlarının uygulanabilir hale geldiği yeni bir nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiğinden... "denilerek iptaline karar verilmiştir. Bu bağlamda nazım imar plan değişikliğinin Mahkeme kararı



06.11.1990 tarihli Uygulama İmar Planı

- Söz konusu imar planına göre tesisin yapılaşması; E:0.90, h=25.54 metre olarak belirlenmiştir.
- 1990 tarihli İmar Planından önce bölgede bütüncül olarak hazırlanan imar planları mevcut olsa da, o tarihteki planlama pratiklerinin bölgenin sorunlarını yeterince çözmeye yönelik olmadığı görülmektedir. Bu sebepten ötürü yapılaşma haklarının tariflenerek, kullanım türünün mevzuata uygun olarak belirlendiği **ilk planın 1990 tarihli imar planı olduğu söylenebilir.**
- Mevcut yapı 07.07.1975 ve 27.09.1989 tarihli Yapı Kullanım İzin belgelerine bağlanmış olup halen iskânlı yapı niteliğindedir.
- 1990 tarihli imar planının onanması sürecini müteakip 08.05.1991 tarihinde Turizm Bölgesi kararı iptal edilmiş ancak plan ile ilgili herhangi bir işlem yapılmamış ve plan

yürürlükte kalmıştır. Bölge ile ilgili Turizm Bölgesi kararının iptali neticesinde plan onama yetkisi Muratpaşa Belediyesi ve Antalya Belediyesine geçmiştir. 1990 tarihli yürürlükteki plandan sonra 2010 tarihine dek parselde imar planı anlamında herhangi bir çalışma yapılmamış, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun da yürürlüğe girmesinin ardından Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanarak 25.11.2009 tarihinde Muratpaşa Belediyesine teslim edilmiştir.

- Ancak imar planı uygulamasına karşı açılan davalar neticesinde plan uygulaması dayanağı imar planları da iptal edildiğinden, 68 ada 43 parsel plansız alanda kalarak, bu durumunu günümüze dek korumuştur.
- Parselin en uzun yaşayan imar planı 1990 tarihli Turizm Bakanlığı onaylı Uygulama İmar Planı olup, alanın plansız sahada kalmasının sebebi, **standart formlarda bir mimariye sahip olmayan, farklı kitle ölçülerine ve değişken gabarilere sahip otel binasına uygun olarak İmar Planı kararı üretilmemiş olmasıdır.**
- Alanın deniz tarafına doğru eğimli olması ve farklı tarihlerde farklı noktalardan verilen yapılaşma kotları sebebiyle oluşan bodrum katlar, yapının kat adedinin belirlenmesinde tanımsızlık yarattığından, kat adedi, yükseklik ve yapılaşma haklarını doğru bir şekilde tarifleyen imar planı kararı oluşturulmasında **zorluk yaşanmıştır.**
- **Parselin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde;**
30.07.1998 tarih ve 36 sayılı Antalya Belediye meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında 68 ada 43 parselin bulunduğu alanın Turizm Alanı olarak belirlendiği görülmektedir.

4.3. **68 ADA 46 PARSEL**

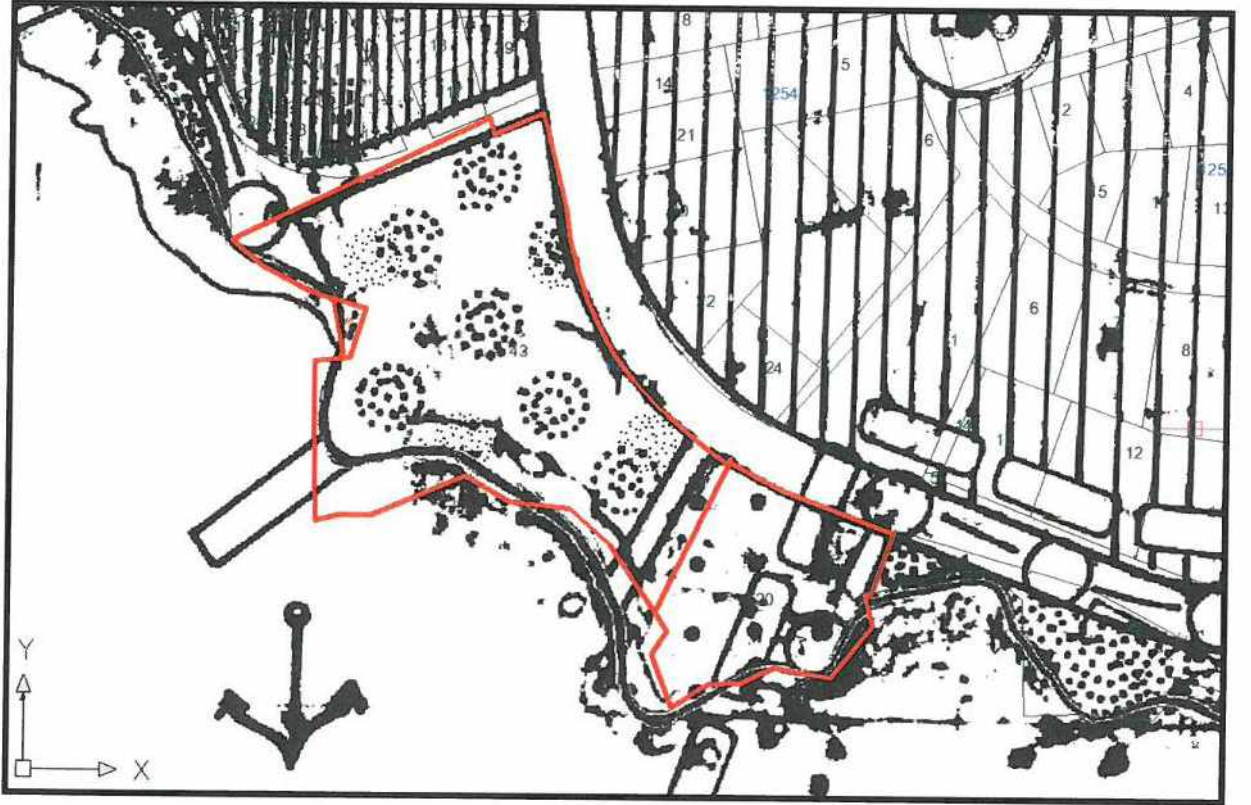
- 30.07.1998 tarih ve 36 sayılı Antalya Belediye meclis kararı ile onaylanan Nazım İmar Planında 68 ada 46 parselin bulunduğu alanın Turizm Alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Ancak bu alanın müstakil parsel olarak kullanılması mümkün olmadığından geçmiş tarihlerde Hazine tarafından açılan davada alanın planlamaya dahil edilmemesi sebebi ile planların iptal edilmesinden bahisle Milli Emlak Müdürlüğü'nün olumlu görüşü de alınarak işbu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine 68 ada 46 parsel de dahil edilmiştir.

4.4. **68 ADA 20 PARSEL**

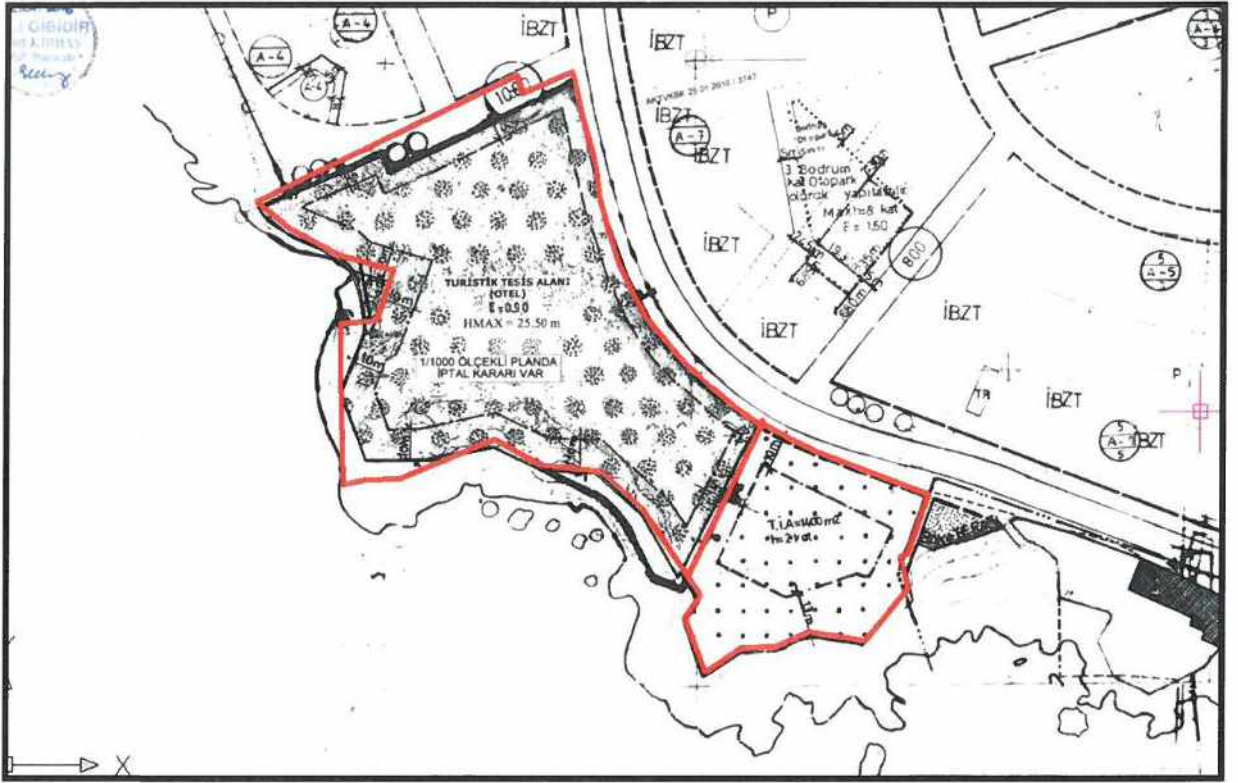
- 68 ada 20 parsel numaralı taşınmaz, yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sosyal-Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın, fonksiyona yönelik

herhangi bir tanım bulunmamaktadır. Mevcut planda $TiA=1.400 M^2$ ve 2 kat yapılaşma hakkı olduğu görülmektedir.

- Bu sebepten ötürü bu alanda imar planı yürürlükte olmasına karşın, kullanım kararının belirtilmemiş olması sebebiyle uygulamaya yönelik herhangi bir işlem yapılamamaktadır.
- Benzer şekilde parselin 30.07.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında da, Sosyal/Kültürel Tesis taramasına sahip olmasına karşın, kullanım fonksiyonu ile ilgili herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Dolayısıyla 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 20 parselin kentsel kullanım türünün 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki öngörülen kullanım kararı doğrultusunda fiili durumdaki Kongre Merkezi kullanımı da göz önünde bulundurularak, "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak planlanması öngörülmüştür.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mülkiyet Durumu



1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Mülkiyet Durumu

5. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

Planlamaya konu parsellerde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasının temel gerekçeleri;

- 1- Mülkiyeti Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş'ne ait 68 ada 20 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde, alanın ilk planladığı tarihten itibaren Kongre Merkezi yer almaktadır. Bu alanda parselin bitişiğinde bulunan Turizm Alanı ile bütüncül bir şekilde toplantı, kongre, sergi vb. sosyal faaliyetler sürdürülmektedir.

Ancak imar planı sürecinde bahsedildiği üzere, parselin 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarındaki tanımsızlıktan ötürü, güncel mevzuat çerçevesinde herhangi bir faaliyet gerçekleştirilememektedir.

Dolayısıyla bu alanda geçmiş tarihten günümüze dek gelen kullanım fonksiyonunun devam edebilmesi için yürürlükte bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği lejantı doğrultusunda planlanması zorunlu hale gelmiştir.

Ölçekler arası hiyerarşik uyum sağlanması adına da, bu plan kararının öncelikli olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile oluşturulması gerekmektedir.

- 2- Yine mülkiyeti Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş'ye ait olan 68 ada 43 parselde yer alan Otel binası da, 1976 tarihinde faaliyete geçmiş olup, Türkiye genelinde ve Antalya özelinde Turizm sektörüne hizmet eden ilk 5 Yıldızlı otellerin başında gelmektedir.

Ancak imar planı sürecinde bahsedildiği üzere farklı mimarisi sebebiyle geçmiş süreçlerde net bir imar planı kararı oluşturulamayan otel yapısının **mevcut durumda plansız alanda kalması, bölge geneli için önemli bir yeri olan otelin faaliyetine devamının sağlanamayacak olmasına** sebep olmuştur.

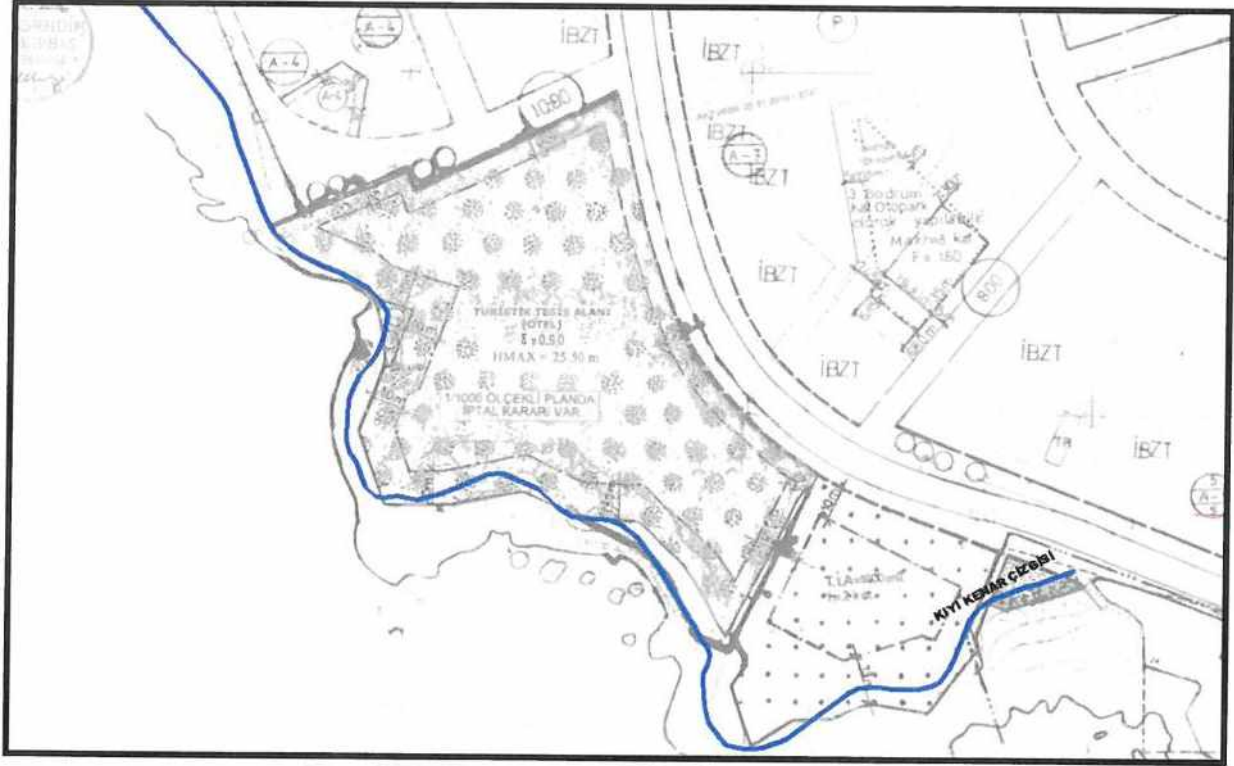
Bu noktada Otel binasının, **yeni ve modern bir mimari ile tekrar bölgeye kazandırılması**, ülke genelinde yaşanan Turizm sektörünün ikincil sektör haline gelmesi durumunu değiştirmeye ön ayak olacak bir eylem olacaktır.

Aynı malik eliyle faaliyet gösteren 68 ada 43 parseldeki Turistik Tesisin yürürlükteki mevzuata uygun olarak tekrardan faaliyet gösterebilmesi ve 20 numaralı parseldeki **Kültürel Tesis'in mevzuata uygun lejantlara göre tanımlanarak** yasal haklarını koruyacak şekilde yeniden planlanması zorunlu hale gelmiştir.

Bölge geneli için geçmiş tarihlerde alanın öncüsü halindeki Otel yapısı modern bir mimari ile kent silüetine ekstra katkı sağlayarak, **önemli bir prestij alanı haline gelecektir.**

Bu gerekçeler doğrultusunda, **alt ölçekte Uygulama yapılabilmesi için, üst ölçekte bütüncül çatıyı oluşturacak şekilde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması hedeflenmiştir.** Yapılan imar planı yürürlükte bulunan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak gerekli ayrıntıda tanımlar oluşturulabilecektir.

- 3- Planlama çalışmasına konu 68 ada 43 parsel bitişik durumdaki Hazine adına tescilli olan 68 ada 46 parsel numaralı taşınmaz da, mevcut durumda Otel faaliyetine konu alan sınırı içerisinde yer almasına karşın, herhangi bir plan kararı getirilmemiş olmasından ve 43 numaralı parselden bağımsız şekilde müstakil olarak kullanılmasının mümkün olmamasından ötürü bu alanın planlanması zorunludur.
- 4- Bir diğer plan yapım gerekçesi ise; geçmiş tarihlerde onaylanan Uygulama İmar Planlarında ve değişikliklerinde, Kıyı Kenar Çizgisinin dikkate alınmamış olmasıdır. Güncel tarihte 12.02.2016 tarih ve 2724 Yazılı Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından kıyı kenar çizgisi aktarımı talep edilmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kıyı Kenar Çizgisini, hâlihazır haritalar üzerine aktarmıştır. Dolayısıyla bu verinin de İmar Planlarına işlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.



Mevcut Uygulama İmar Planı Ve Güncel Kıyı Kenar Çizgisi

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.05.2016 tarih ve 499 Meclis Kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 02.09.2016 tarih ve 394 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına açılan dava değerlendirildiğinde;

- Antalya 4.İdare Mahkemesinin 2017/240 E. 2017/1362 K. Sayılı kararı ile onaylanan imar planının “ planlama alanına ilişkin olarak yargı kararlarının oluşturduğu durum dikkate alınarak , kazanılmış hak vb. istisnalara yer verilmeyen , planlamanın pafta üzerinde açıkça gösterildiği ve genel plan notlarının uygulanabilir hale geldiği yeni bir nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiğinden... ”denilerek iptaline karar verilmiştir. Bu bağlamda nazım imar plan değişikliğinin Mahkeme kararı ile iptal edilmesinden bahisle, Mahkeme kararında belirtilen şekilde düzenleme yapılarak işbu Nazım İmar Planı dosyası hazırlanmıştır.
- Bu sebeple hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 68 ada 43 parsel Turizm Alanı olarak planlanmış olup, yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı konusu olduğu için Bilgi Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm Tesisi için Yençok=5 kat ve E=0.90 olarak yapılaşma koşulları öngörülmüştür.

6. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Açıklanan gerekçeler doğrultusunda;

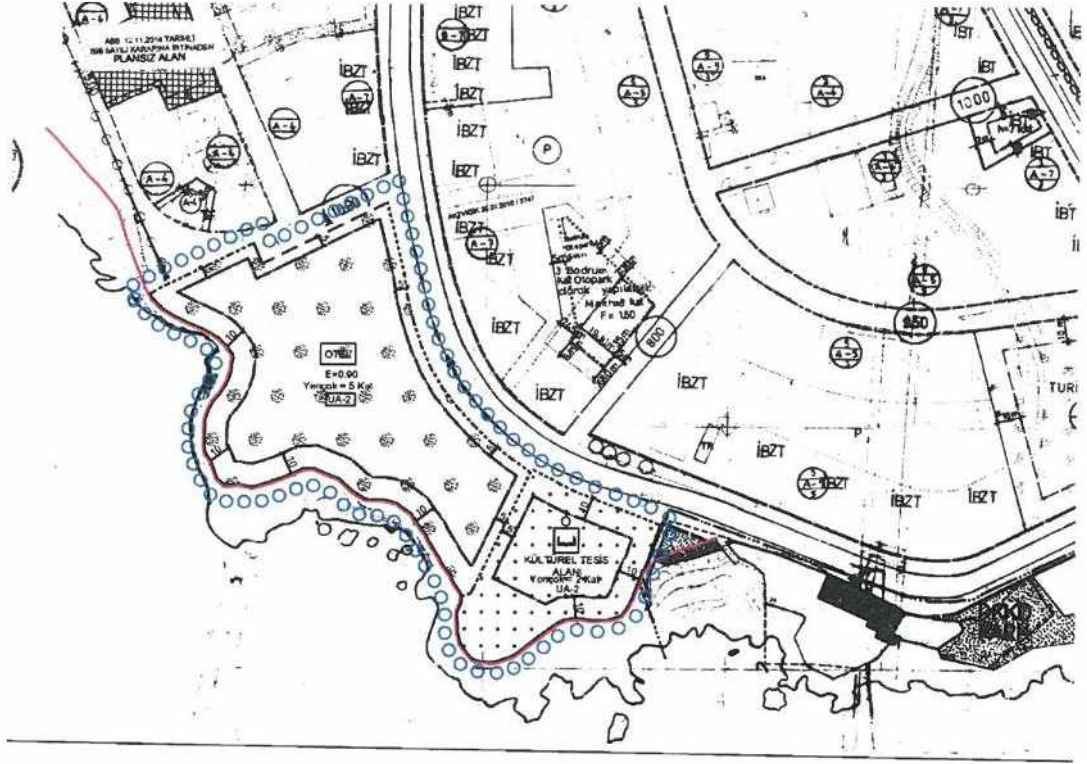
1. "Kullanım fonksiyonu net olarak tarifenmemiş olan 68 ada 20 parselin, fiili durumda faaliyet gösterdiği fonksiyona uygun olarak planlanması,"
2. "Aynı malik tarafından işletilen 68 ada 43 parseldeki Otel yapısının mevcut durumda plansız alanda olması sebebiyle, bu alanın da Kültürel Tesis Alanı ile bütüncül şekilde planlanarak uygulama yapılabilir hale getirilmesi,"
3. "Güncel Kıyı Kenar verileri ile birlikte rasyonel ve teknik gerekçeleri yerine getirilmiş bir imar planı hazırlanması,"
4. "Alt ölçekli Uygulama İmar Planına esas olacak, ölçek hiyerarşisini oluşturacak Nazım İmar Planının oluşturulması" hedeflenerek öneri imar planı çalışmaları hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile;

- 68 ada 43 ve 46 Parsel **Turizm Alanı** olarak belirlenmiş,
- 68 ada 20 Parsel de **Özel Kültürel Tesis Alanı** olarak öngörülmüştür.



1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Bilgi Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**PLAN NOTLARI**

- 1 Bu plan ile belirlenen kullanımlara ait sınırlar şematik olup, Uygulama İmar Planında belirlenen sınırlar esas alınacaktır.
- 2 Plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 3 Yürürlükte bulunan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Notları geçerlidir.

J. Tutum

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ

860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

Kazımdırık Mah. 296 Sk. No: 8

Folkart Time Kat: 9

Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR

Hasan Tahsin V.D. No: 2050125683

Meral ÇELEP

Y. Şehir Plancısı

EKLERİ :

1. Alana Ait Uydu Görüntüsü,
2. Tapu Kayıtları,
3. Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu,
4. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı
5. Bilgi Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz.
Zemin No : 16867509
İl / İlçe : ANTALYA/MURATPAŞA
Kurum Adı : Muratpaşa TM
Mahalle / Köy Adı : GENÇLİK Mah.
Mevkii : FENER
Cilt / Sayfa No : 1 / 35
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 68/43
Yüzölçüm : 12.011,00 m2
Ana Taş. Nitelik : BEŞ KATLI KARGIR LÜKS TURİSTİK OTEL

tk43756

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULAMASININ DURDURULMASI) Tarih: 07/02/2013 Sayı: 626	MURATPAŞA BELEDİYESİ	12/02/2013 - 4447	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39479129	MARMARIS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.	TAM	12.011,00		Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/01/2005 - 91-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk43756

Levent CAN

Kayıdına Uygundur.

04.03.2016

Halime SARLAK

Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 16867458
İl / İlçe : ANTALYA/MURATPAŞA
Kurum Adı : Muratpaşa TM
Mahalle / Köy Adı : GENÇLİK Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 1 / 5
Kayıt Durum : Aktif

tk43756

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULAMASININ DURDURULMASI) Tarih: 07/02/2013 Sayı: 626	MURATPAŞA BELEDİYESİ	12/02/2013 - 4447	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
39479011	MARMARIS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş		TAM	3.879,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 06/01/2005 - 91-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk43756

Levent CAN

Kayıt Uygulama

04.03.2016

Halime ŞARLAK

Tapu Müdür Yardımcısı

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1-) Bu çalışma ile Antalya İli Muratpaşa İlçesi 68 ada 20 ve 43 parsellerde bulunan 15890 m² (1,60 Ha) arazinin, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır. 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik etüdün yapılarak, arazinin yerleşime uygunluğunu, yapılaşmayı olumsuz yönde etkileyebilecek jeolojik oluşumların bulunup bulunmadığının saptanması ve yapılara temel teşkil edecek mevcut zemin cinslerinin belirlenmesine yönelik olarak, jeolojik araştırmaların yapıp, yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

644 sayılı KHK Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 28.09.2011 Tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda 19.08.2008 gün ve 10337 ile 13171 sayılı genelgeler doğrultusunda Format 3'e uygun olarak Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu " Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş " adına hazırlanmıştır.

2-) İnceleme alanında 8 adet 15 metre derinliğinde olmak üzere 8 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı sondaj yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında 6 farklı lokasyonda MASW ölçümü ve 3 farklı lokasyonda Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

3-) T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.04.2014 tarihinde onaylanan "Antalya-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında" inceleme alanının "Kentsel Yerleşik Alanlar" içinde kalmaktadır.

İnceleme alanı Nazım İmar Planında ve Uygulama İmar Planında "konut alanı" olarak geçmektedir.

4-) İnceleme alanında eğim güney doğudan kuzey batıya doğru artmakta olup eğim miktarı % 0- 10 aralığındadır.

5-) İnceleme Alanının tamamında Üst Pliyosen - Kuaterner yaşlı Antalya Travertenleri yer almaktadır. Traverten orta sertlikte yer yer erime boşluğu içeren açık sarı, beyazımsı renktedir.

Çalışma Alanında yapılan 15 metre derinlikli jeoteknik amaçlı sondajların tamamında traverten birimi geçilmiştir. Üst metrelerde daha sarımsı renkte olan traverten alt metrelerde beyazımsı ve daha masif bir yapıya sahip olarak geçilmiştir.

6-) İnceleme alanından alınan karot numunelerine Zemin Mühendislik laboratuvarında uygulanan tek eksenli basma dayanımı deneyi yaptırılmıştır.

7-) İnceleme alanında farklı lokasyonlarda Sara Doremi marka Sinyal biriktirmeli Sismograf ile 6 adet sismik serilim, Sara Doremi marka Mikrotremör cihazıyla 3 farklı lokasyonda kayıt alınmıştır.

Sismik çalışmalarda ölçülen Vp dalga hızı 702-1300 m/sn aralığında belirlenmiş olup, P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirliklerine (Bilgin 1989) göre (Tablo.14) inceleme alanının sökülebilirliği "**Kolay – Orta** " olarak tespit edilmiştir.

Sismik çalışmalarda ölçülen Vp dalga hızı 633-1300 m/sn aralığında belirlenmiş olup, P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirliklerine (Bilgin 1989) göre (Tablo.14) inceleme alanının sökülebilirliği "**Kolay – Orta** " olarak tespit edilmiştir.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen S dalgası hızları Vs= 287 – 579 m/sn aralığında tespit edilmiş, NERHP Hükümlerine göre; inceleme alanının zemin sınıfı "**Y.kaya (C)- Sert Sıkı (D)** " olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Elastisite Modülü $E = 3511 - 17177 \text{ kg/cm}^2$ aralığında tespit edilmiş, Elastisite Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre inceleme alanının zemin dayanımı "**Zayıf- Sağlam**" aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Kayma Modülü $\mu = 1281 - 6240 \text{ kg/cm}^2$ aralığında tespit edilmiş, Kayma Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin dayanımı "**Zayıf- Sağlam**" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Bulk Modülü $K = 4523 - 23140 \text{ kg/cm}^2$ aralığında tespit edilmiş, Bulk Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının sıkışma özelliği "**Az- Orta** " aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Poisson oranı $\sigma = 0.36 - 0.38$ aralığında tespit edilmiş, Poisson Sınıflaması ve Hız Oranı Karşılaştırmasına göre inceleme alanının sıklık özelliği "**Gevşek**" aralığında tanımlanmıştır.

İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak inceleme alanının yoğunluğu $\rho = 1.55 - 1.86 \text{ gr/cm}^3$ aralığında tespit edilmiş, Zemin Birimlerinin Yoğunluk Sınıflamasına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin tanımlaması özelliği "**Orta**" olarak tanımlanmıştır.

8 -) İnceleme alanında yapılan sondajlarda ve Özdirenc çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.

9-) İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 2.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.20$ - $T_B = 0.90$ s, etkin ivme katsayısı $A_0 = 0.30$ - 0.40 g aralığında seçilmelidir.

"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

10-) İnceleme alanının tamamı kaya birimden oluşması ve açılan jeoteknik amaçlı sondajlardan alınan karotlardan elde edilen taşıma gücü değerlerinin 6.42 kg/cm^2 - 13.6 kg/cm^2 aralığında olup, yerleşime uygunluk değerlendirmesi açısından **Uygun Alanlar-2(Kaya Ortamlar)** içerisinde tanımlanmış eklerde belirtilen jeoloji, yerleşime uygunluk ve eğim haritalarında "UA-2" simgesi ile karakterize edilmiştir.

Söz konusu alanda yapılaşma esnasında yapı temel alanlarında yapılacak yapı bazlı zemin etüdü çalışmalarına bağlı olarak temel tipi, temel boyu ve bu alanlarda yapılacak derin kazılarda yapı temel alanlarının yağışlı havalarda yağmur sularından etkilenmemesi için proje müellifi tarafından gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

11-) İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

12-) Bu rapor imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Projeye esas parametreler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Sorumlu Jeofizik Mühendisinin		Sorumlu Jeoloji Mühendisinin	
Adı Soyadı : Burhanettin AKDEMİR		Adı Soyadı : Samet DÖRTTEPE	
Oda Sicil No : 3082		Oda Sicil No : 17208	
T.C. Kimlik No : 49861698988		T.C. Kimlik No: 41437979712	
TMMOB Jeofizik Müh. Odası	Tarih : 18.04.2016	TMMOB Jeoloji Müh. Odası	Tarih : 18.04.2016
İmza :		İmza :	

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	Muratpaşa
MEVKİİ	-
PAFTA	O25A15A4C-O25A15D1B
ADA	68
PARSEL	20,43
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETÜT RAPORU Ölçek: 1/1000

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Üye
Tan ÖZER
Jeofizik Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müd.

Üye
Mehtap KAZAROĞLU
Jeoloji Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müd.

Üye
Hilal GÖKÇEN
Jeoloji Müh.
Antalya Çevre ve Şehircilik
İl Müdürlüğü

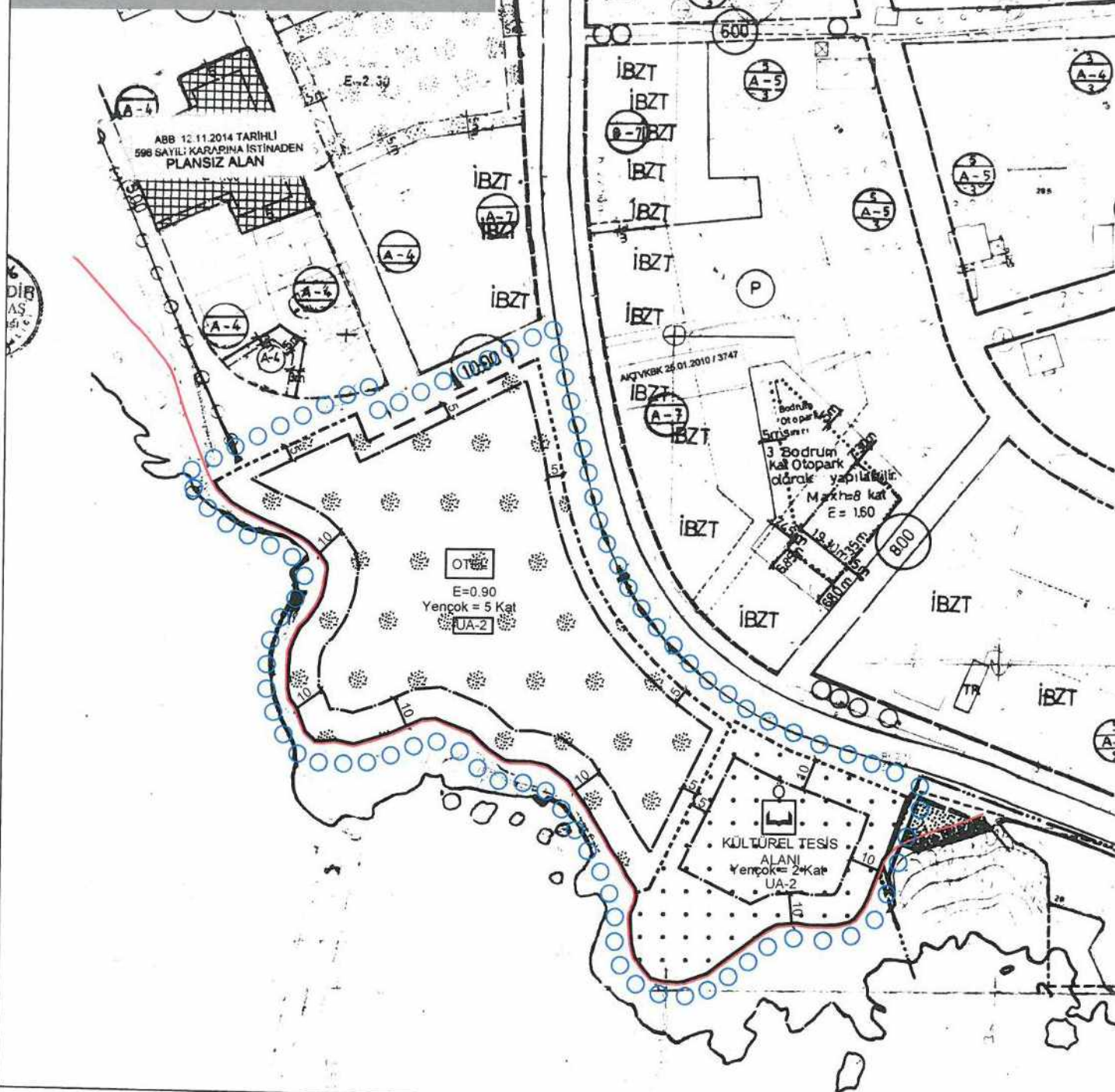
Şube Müd.
Seçil TORUNOĞLU
İmar ve Planlama
Şube Müdürü V.

28.09.2011 ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
Ezhan ÖREN
İl Müdürü Vardır
21/04/2016



**BİLGİ AMAÇLI UYGULAMA İMAR
PLANI**



T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

DAVACILAR : 1- ABDULLAH SARAÇOĞLU
Gençlik Mahallesi 1317 Sokak Ataç Apartmanı No:3 D:4
Muratpaşa/ANTALYA
2- YAŞAR SÜZEN
Gençlik Mah. Fevzi Çakmak Cad. No:67 İç Kapı No:18
Muratpaşa/ANTALYA
3- HÜSEYİN ÇALIK TEREKE TEMSİLCİSİ LALE ÇALIK
SARPER
Gençlik Mah. 1317 Sok. Ataç Apt. No:3/31
Merkez/ANTALYA
4- LALE ÇALIK SARPER
Gençlik Mh. 1317. Sk. Ataç Apt. No:3/31 Merkez/ANTALYA
5- NACİYE ŞULE SÖZEN
Gençlik Mah. 1317. Sok No: 3 Daire: 32 Ataç Ap. ANTALYA

DAVALI : 1- MURATPAŞA BELEDİYESİ
VEKİLİ : AV. ASLI DÖNMEZ YETGİN
Muratpaşa Belediye Başkanlığı Merkez/ANTALYA
DAVALI : 2- ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
VEKİLİ : AV. AYL A GENCER METİN
Kazım Özalp Cad.Sarılar İşhanı K:5 D:15 Merkez/ANTALYA

MÜDAHİL : MARMARİS ALTINYUNUS TURİSTİK TESİSLER A.Ş.
(Davalı)
VEKİLİ : AV. İLYAS GÖK, AV. SENEM KARGILI
Abidei Hürriyet Cad. Ömürlü Apt. No:109 K:3 D:5
Şişli/İSTANBUL

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi, 68 Ada, 20, 43 ve 46 sayılı parsellerde yapılaşma koşullarını getiren Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09/05/2016 tarih 499 sayılı Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinin ve Muratpaşa Belediyesi'nin 02/09/2016 tarih ve 394 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; hukuka aykırı olduğu, dava konusu parsellerin bulunduğu yere ilişkin olarak daha önce yapılan plan tadilatlarının mahkeme kararlarıyla iptal edildiği, bunun üzerine yeniden mahkeme kararlarını etkisiz hale getiren imar planlarının yapıldığı, hukuka aykırı bulunan yapılaşmanın ruhsata aykırı yapılaşmaların kazanılmış hak kabul edilemeyeceği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

MURATPAŞA BELEDİYESİ'NİN SAVUNMASININ ÖZETİ : Üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli plana uygun olarak hazırlanan ve Belediye Meclisince kabul edilen 1/1000 ölçekli plan mevzuat hükümlerine uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddinin gerektiği savunulmaktadır.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN SAVUNMASININ ÖZETİ : Usul yönünden; davanın süresinde açılmadığı, esas yönünden; Talya Otelin bulunduğu alanın 05/03/1990 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu kararı ile Antalya 1 nolu Turizm Merkezi ilan edildiği, 06/11/1990 tarihinde mülga Turizm Bakanlığı tarafından söz konusu parsel E:0,90 H:25,54 olacak şekilde turistik tesis alanı olarak planlandığı, Bakanlar Kurulu Kararının Antalya 1 nolu Turizm Merkezi ile ilgili kısmının, Danıştay 6. Dairesinin 08/05/1991 tarih ve E:1990/1898, K:1991/1032 sayılı kararı ile iptal edildiği, dava konusu imar planlarının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddinin gerektiği savunulmaktadır.

DAVALILAR YANINDA MÜDAHİL SAVUNMASININ ÖZETİ : Davacıların iddialarının gerçeği yansıtmadığı, dava konusu planlama ile yapı yoğunluğu arttırılmadığı aksine düşürüldüğü, planlama sürecinin daha önceki kararları ve şehircilik ve planlama esaslarına uygun şekilde yürütülmüş olduğu, dava konusu imar planlarının hukuka uygun olduğu, Antalya'nın 2.derece deprem bölgesinde yer alması ve otelin 1970'li yıllarda yapılması nedeniyle ekonomik ömrünü tamamladığından riskli yapı konumunda olması nedeniyle otelin yenilenmesi zorunluluğunun olduğu, fiilen faaliyet göstermeyen otelin, yeni ve modern bir mimari ile tekrar bölgeye kazandırılması ile turizme katkı sağlayacağı, dava konusu plan değişiklikleri ile daha önce yargı yerlerince iptal edilen planlar hakkında iptal gerekçelerini dikkate alan ve ortadan kaldıran yeni bir plan olduğu, kazanılmış haklardan daha fazlasının talep edilmediği, otelin toplam inşaat alanının çevredeki diğer yapı adalarından çok daha düşük olduğu, davacıların dava açma hususunda hukuki menfaatleri ve dava açma ehliyetleri bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddinin gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Antalya 4. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü.

Davalı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin süreaşımı itirazı ile davalılar yanında müdahilin dava açma ehliyetine yönelik itirazı yerinde görülmeyle, ayrıca dosya tekemmül ettiğinden yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeyip işin esasına geçildi.

Dava, Antalya-Muratpaşa-Gençlik Mah.-68 Ada-20, 43 ve 46 sayılı parsellerin yapılaşma koşullarını belirleyen ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09/05/2016 tarihli, 499 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin ve Muratpaşa Belediyesi'nin 02/09/2016 tarihli, 394 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde, "Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur...b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. 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...Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir..." hükmüne yer verilmiştir.

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

Dosyanın incelenmesinden; dava konusu plan değişiklikleri ile Antalya-Muratpaşa-Gençlik Mah.-68 Ada, 20, 43 ve 46 sayılı parsellerin imar kullanım kararları hakkında yargı kararlarıyla oluşan durum dikkate alınarak, bu parsellerin turizm alanı ve özel kültürel tesis alanı olarak yeniden düzenlenip plan notları eklendiği anlaşılmaktadır.

Olayda, uyuşmazlığın planlama tekniğine yönelik kısmının açıklığa kavuşturulması amacıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmış; sunulan 11/08/2017 tarihli bilirkişi raporunda özetle:

" - Planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, üst-ölçekli planın ana ilkelerine ve kararlarına aykırı husus görülmediği,

- Davaya konu alanın mevcut durumu ve değişme eğilimleri de dikkate alındığında; ilk planlama tarihinden itibaren, davaya konu 68 ada 43 no'lu parsel özelinde alınan turistik tesis alanı kararı değiştirilmeden, otel yapısının yenilenmesinin çevre yapılaşma koşullarını ve alan kullanım kararlarını olumsuz yönde etkileyeceğinin düşünülmendiği,

- Davaya konu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin yapılmasını zorunlu kılan kamu yararı amaçlı, teknik ve yasal gerekçelerin bulunduğu, imar mevzuatında belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak söz konusu plan değişikliklerinin hazırlandığının belirlendiği,

- Davaya konu plan değişikliklerinin, yasa ve yönetmelikler ile yargı kararlarına uygun yapılaşma kararları getirilerek imar mevzuatına uygun hale getirilerek hazırlandığı, bu doğrultuda, ölçekler arası hiyerarşik uyum hedeflenerek, öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin yapıldığı, alan kullanım kararlarında ise 68 ada 43 ve 46 no'lu parsellerin Turizm Alanı, 20 no'lu parselin de Özel Kültürel tesis Alanı olarak düzenlendiğinin görüldüğü, diğer yandan, davaya konu 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin, üst-ölçekli (1/25000 ölçekli) nazım imar planı kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğunun değerlendirildiği,

- 1/5000 ölçekli plan değişikliği plan notlarına; "turizm tesis alanının emsal alanı, üzerindeki mevcut yapının kazanılmış hakları esas alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir" ibaresinin eklendiği; bu plan notunun, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında çevre yapı adalarına yapı yoğunluğu ve yapılaşma kararları getirilmiş iken, yargı kararlarına uyarak davaya konu parseller için uygun yapılaşma kararları belirlemek amacıyla eklendiğinin değerlendirildiği,

- Davaya konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP) değişikliğinde; üst-ölçekli nazım imar planında belirlenen plan ve yapılaşma kararlarının korunduğunun tespit edildiği,

- Davaya konu parsellerin bulunduğu alanın doğal yapısı gereği, tabii zemin altında kalan katların bütün cephelerinin kapalı olma ihtimalinin mümkün olmadığı, en az bir cephesinin mutlaka açığa çıkacağı; bu nedenle, ilgili Yönetmelik maddesi çerçevesinde, davaya konu İmar planında 19.015 m2 olarak belirlenen toplam inşaat alanına açığa çıkan tüm bodrum katların dâhil olacağı,

- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile otel binasının bulunduğu 68 ada 43 no'lu parselde yapı yoğunluğunun artırılmadığının görüldüğü,

- Uyuşmazlığa konu plan değişikliklerinin yapımını zorunlu kılan nedenlerin bulunduğu,

- Plan değişikliklerinin yapımında üst-ölçekli planların esas alındığı ve üst ölçekli planlarla uygunluğu sağlanarak "planlar arası kademe birlikteliği ilkesi" kuralının gözetildiği,

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

- Önceki kullanım kararlarına göre herhangi bir işlevsel farklılığın getirilmediği,
- Davacıların taşınmazları, ilgilendirdiği parseller ve bölge açısından mevcut yapılaşma düzenini ve kentsel estetik görünümünü olumsuz yönde etkilemediği,
- Planlama alanının doğal, yapısal ve mekânsal özellikleri itibariyle, öncelikle kamu yararı açısından planlama bütününde anlamlı ve tutarlı plan kararlarının belirlendiği," görüşü belirtilmiştir.

Mahkememiz'ce bu raporun içeriği ve ortaya koyduğu kanaatle ilgili olarak bilirkişilerden ek rapor istenmiş; 19/10/2017 tarihli ek bilirkişi raporunda özetle:

" - Davaya konu otel alanına planla getirilen katlar alanı toplamının 19.015 m2'yi geçemeyeceği, bu katlar alanı toplamına; kottan dolayı açığa çıkan bodrum katların, açık-kapalı çıkımların ve +2.50 subasman kotunun dâhil edildiği ve dolayısıyla 43 no'lu parselde getirilen yapı yoğunluğunun, 11.03.1987 tarih ve 105 sayılı meclis kararı öncesinde belirlenen plan kararı/yapılaşma koşullarının altında olduğu, ayrıca, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri kapsamında kullanılabilecek yapı yoğunluğu ile davaya konu parselin yakın çevresinde bulunan konut ve otel yapılarında kullanılan emsale esas yapı yoğunluğunun da çok altında olduğu,

- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar ile davaya konu alana 5 kat yapılaşma kararı getirilerek, söz konusu yargı kararlarının işaret ettiği sonucun tesis edildiği, diğer yandan, açık ve kapalı çıkımlar ile açığa çıkan bodrum katlar da dâhil edilerek, emsale esas yapı yoğunluğunun 19.015 m2 ile sınırlandırıldığı, alanda yapı yoğunluğu artışına gidilmediğinin görüldüğü,

- Davaya konu 3 no'lu plan notu ile davaya konu alanda uygulanabilecek emsal artışının önüne geçildiği ve parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı sınırlandırılarak öncesinde alınan yargı kararları ile uyumunun sağlandığı, hem kat artışı hem de toplam inşaat alanı sınırlaması getirilerek yargı kararlarının işaret ettiği sonucun tesis edildiğinin değerlendirildiği,

- Davaya konu taşınmaz üzerinde otel alanına planla getirilen en fazla 19.015 m2'lik katlar alanı toplamının, Antalya Belediyesi'nin 11.03.1987 tarih ve 105 sayılı meclis kararı öncesinde belirlenen plan kararı/yapılaşma koşullarının altında olduğu,

- Plan paftası üzerinde yapılaşma koşulunun belirlenmesi yerine, plan notlarında ve raporunda yapılaşma koşulunun düzenlenmesinde bir olumsuzluk görülmediği," görüşü belirtilmiştir.

Davaya konu Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Gençlik Mahallesi, 68 Ada, 20, 43 ve 46 sayılı parseller hakkındaki geçmiş yıllardaki düzenlenen imar planları ve yargı sürecini anlatmak gerekirse; "05/03/1981 tarihli imar durumu belgesine göre dava konusu 68 ada, 43 sayılı parselin TAKS:0,18; E:0,90, ayrı 5 kat yapılanma koşulları ile turistik otel alanında kaldığı; 1-11/03/1987 tarihli, 105 sayılı Antalya Belediye Meclisi kararıyla imar planı değişikliği yapıldığı ancak, Antalya İdare Mahkemesinin E:1987/414, K:1988/217 ve E:1987/415, K:1988/218 sayılı kararlarıyla bu plan değişikliğinin iptal edildiği; bundan sonra yapılan plan değişikliklerine ilişkin Antalya Belediye Meclisinin 2- 28/06/1988 tarih ve 213 sayılı kararının Antalya İdare Mahkemesinin E:1988/1117, K:1989/722 ve 3- 17/11/1988 tarih ve 456 sayılı kararının Antalya İdare Mahkemesinin E:1989/142, K:1989/724 sayılı kararlarıyla iptal edildiği ve belirtilen üç mahkeme kararının da Danıştay tarafından onandığı; 05/03/1990 tarihli, 20452 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 90/70 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 68 ada, 43 sayılı parselin Antalya 1 Nolu Turizm Bölgesi olarak ilan edildiği; 06/11/1990 tarihinde Turizm Bakanlığınca söz konusu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli yapılaşma imar planının onaylandı; bu planda taşınmazın E:0 90. h.25.50 vanılanma kosulu

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

ile turizm tesis alanında kaldığı; Danıştay 6. Dairesi'nin 08.05.1991 tarihli, E:1990/1898, K:1991/1032 sayılı kararı ile, Antalya 1 Nolu Turizm Bölgesi ilanının iptaline karar verildiği; Muratpaşa Belediyesi'nin 11.03.2003 tarih ve 1020 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesinden "06.11.1990 tarihli Turizm Bakanlığı onaylı 1/1000 Ölçekli plan değişikliğinden sonra Antalya Belediye Meclisince bir karar alınıp alınmadığı, alındı ise ilgili belgelerin gönderilmesi" nin talep edilmesi üzerine, 21.03.2003 tarihli, 161 sayılı Büyükşehir Belediyesi yazısı ile "konunun belediye meclisinde görüşülüp karara bağlandığına dair belge bulunmadığı"nın bildirildiği, Muratpaşa Belediyesince "06.11.1990 tarihli Turizm Bakanlığı onanlı 1/1000 ölçekli planın yürürlükte olup olmadığı, parselde mahkemece alınan iptal kararlarından sonra herhangi bir plan değişikliği yapıp yapılmadığı"nın sorulduğu, 05.07.2005 tarihli, 1391 sayılı ve 08.08.2005 tarihli, 1579 sayılı Büyükşehir Belediyesi yazıları ile "06.11.1990 tarihinden sonra bir plan değişikliğinin bulunmadığı"nın bildirildiği, 15.08.2005 tarihli, 1231 sayılı Muratpaşa Belediyesi yazısı ile konu ile ilgili olarak İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden bilgi istenildiği, 23.09.2005 tarihli, 140125 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı yazısında "söz konusu alanın ilan edilmiş herhangi bir turizm merkezi sınırı içerisinde kalmadığı"nın bildirildiği, 25.11.2009 tarihli, 4463 kayıt sayılı dilekçe ile "plansız alan olarak görünmekte olan 68 ada, 43 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli planın değerlendirilmesi"nin talep edildiği, 03.09.2010 tarihli, 251 sayılı Muratpaşa Belediye Meclisi kararı ile "söz konusu alana ilişkin olarak 1/1000 ölçekli planın (kıydan 10 m., diğer yönlerden 5 m. yaklaşma sınırları içerisinde turistik tesis alanında maxh=17,50 m., taban alanı katsayısı 0.18, yapılanma emsalinin E=0.90 olarak imar durumu verilerek)" kabul edildiği; 11.11.2010 tarihinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin Muratpaşa Belediye Meclisi kararının ilk kez bu tarihte Büyükşehir Meclis gündemine alındığı, meclisçe konunun İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edildiği; "parselin plansız alan olmadığı, mülga Turizm Bakanlığı'nca 06.11.1990 tarihinde onaylanan İmar planının yürürlükte olduğu anlaşıldığından yeni hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planının reddedilmesi gerektiği" yolundaki komisyon görüşü doğrultusunda, 10.01.2011 tarihli, 32 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile "1/1000 ölçekli uygulama imar planının yeniden değerlendirilmek üzere ilgili Belediyesine gönderilmesine" karar verildiği; Muratpaşa Belediyesince "08.05.1991 tarihli Danıştay kararı sonrasında 68 ada 43 parselin de kapsamında olduğu söz konusu alanın herhangi bir turizm merkezi sınırı içerisinde kalmadığı, ayrıca Bakanlık onaylamasından sonra bu yönde alınmış herhangi bir meclis kararı olmadığı gözönüne alınarak 06.11.1990 tarihinde Turizm Bakanlığınca onaylanan planın yürürlükte olup olmadığının bildirilmesi ve imar çapına esas olmak üzere yürürlükteki onaylı planın gönderilmesi"nin talep edilmesiyle, 14.02.2011 tarihli, 4973 sayılı Büyükşehir Belediyesi yazısı ile "Hukuk işleri Müşavirliğinden alınan görüş doğrultusunda 06.11.1990 tarihinde onaylanan planların halen yürürlükte olduğu"nın bildirildiği ve ekinde onaylı imar planı örneği gönderildiği; bu yazıya dayanılarak yazıya istinaden Belediyece 15.02.2011 tarihli, 490 evrak nolu imar çapının düzenlendiği; 22.11.2011 tarihli, 5051 sayılı yazı ile Muratpaşa Belediyesi tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "06.11.1990 tarihinde Bakanlıkça onanan planın yürürlükte olup olmadığı"nın tekrar sorulduğu, Bakanlığın 30.11.2011 tarihli, 242037 sayılı cevabi yazısı ile "Turizm Merkezinin iptal tarihi olan 08.05.1991 tarihi itibarıyla anılan alanda Bakanlığın imar planı onayı ile ilgili tüm yetkilerinin ortadan kalktığı ve ilgili belediyelerin yetkili duruma geldiği; imar planı onaylı bir alanda yeni bir imar planı onaylanmadığı veya idari yargı kararı vb. nedenle iptal edilmediği sürece onaylı imar planının yürürlükte olmasının imar mevzuatının genel prensipleri arasında olduğu; anılan alandaki imar plan yetkisinin ilgili belediyelere geçmesinin üzerinden 20 yılı aşkın bir süre geçtiği dikkate alınarak konunun ilgili belediyelerce değerlendirilerek

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240

KARAR NO : 2017/1362

sonuçlandırılması gerektiği"nin bildirildiği; konunun İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinden görüş alınması istemiyle Muratpaşa Kaymakamlığından iletilmesi üzerine *"Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2011 tarih ve 32 sayılı kararının geçerli olduğu"* yönündeki 23.02.2012 tarihli, 4914 sayılı Antalya Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü görüşüne istinaden İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinden görüş istenilmek üzere konunun Antalya Valiliğine gönderildiği, 17.05.2012 tarihli İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin *"06.11.1990 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürürlükte olduğu"* yönündeki görüşü doğrultusunda imar çapının düzenlendiği; ayrıca, Antalya 1. İdare Mahkemesinin 21.03.2013 tarihli, E:2012/1237, K:2013/260 sayılı kararı ile de 68 ada, 43 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği yapılmasına ilişkin Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.09.2010 tarihli, 251 sayılı kararının yeniden değerlendirilmek üzere Muratpaşa Belediye Meclisine gönderilmesine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2011 tarihli, 32 sayılı kararının iptaline karar verildiği; Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.09.2010 tarihli, 251 sayılı kararına konu 68 ada, 43 sayılı parseldeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 25.03.2013 tarihli Antalya Son Haber Gazetesinde yayınlanarak, 30 gün süre ile ilan edilmek üzere Planlama Servisinde askıya çıkarıldığı; 17.04.2013 tarihli, 2025 sayılı dilekçe ile parsel maliki olan Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. tarafından ve 22.04.2013 tarihli, 1622 sayılı dilekçe ile Antalya Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü tarafından da askı süresi içerisinde plana itiraz edildiği, 03.06.2013 tarihli, 192 sayılı Muratpaşa Belediye Meclisi kararı ile itirazların reddedilmesi üzerine parsel maliklerinin bu uygulama imar planının iptali istemiyle Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/1040 esasına kayıtlı davayı açtıkları; 03.06.2013 tarihli, 192 sayılı Muratpaşa Belediye Meclisi kararının onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2013 tarihli, 615 sayılı kararı ile itirazların reddine karar verildiği ve itiraz sürecinin de tamamlanması ile 03.09.2010 tarih ve 251 sayılı Muratpaşa Belediye Meclisi kararı ile kabul edilen planın kesinleştiği; 25.11.2013 tarihinde Marmaris Altinyunus Tur.Tesis A.Ş. tarafından 68 ada, 48 sayılı parselde tekrar 1/1000 ölçekli plan değişikliği için müracaatta bulunduğu, Muratpaşa Belediye Meclisinin 04/12/2013 tarihli, 378 sayılı kararı ile *"hmax:25,50 olarak gelen öneri planın, max 5 kat olmak koşulu ile hmax:20,50 olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne karar verildiği"*; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/01/2014 tarihli, 86 sayılı kararı ile de *"Muratpaşa Belediyesinden gelen plan tadilatının hmax:25,50 olarak değiştirilerek kabulüne"* karar verildiği; Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 04/03/2015 tarih ve E:2014/441, K:2015/174 sayılı kararında da; yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04/12/2013 tarihli, 378 sayılı kararı ile bunun Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce değiştirilerek onaylanmasına ilişkin 15/01/2014 tarih ve 86 sayılı kararının iptalleri istemiyle dava açıldığı, mahkemenin kararı incelendiğinde, dava konusu taşınmaza yönelik olarak bir çok uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığı ve yapılan bu plan değişikliklerinin de mahkeme kararlarıyla iptal edildiğinin görüldüğü, önceki yargı kararları ve bilirkişi raporları karşısında, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, 68 ada, 43 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ilişkin Muratpaşa Belediye Meclisinin 04/12/2013 tarih ve 378 sayılı ve bunu değiştirerek onaylayan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/01/2013 tarih ve 83 sayılı kararlarında hukuka uyarlık görülmediğinden dava konusu işlemlerin iptaline" karar verildiği anlaşılmaktadır.

Davaya konu yer hakkında daha önce açılmış ve kesinleşmiş Danıştay Kararları incelendiğinde; Danıştay 6. Dairesinin 16/11/1988 tarih ve E:1988/917, K:1988/1286 sayılı

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240

KARAR NO : 2017/1362

kararı incelendiğinde; "...sahil düzenlemelerinde turistik tesisler için öngörülen (E.0,90) emsalin aşıldığı, ilave inşaatlar nedeniyle miktar itibariyle az oranda olsa dahi sahilden esen serinletici rüzgarın kent içine girmesinin engellendiği, sahil şeridinin aşırı yapılaşma nedeniyle doğal dengesinin bozulduğu anlaşıldığından dava konusu imar planı değişikliği işleminde şehircilik esasları, planlama ilkeleri ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle dava konusu imar planı değişikliği Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 17/03/1988 tarih ve E:1987/415, K:1988/218 sayılı kararıyla iptal edilmiş, anılan Danıştay Kararı ile mahkemenin kararının onandığı" görülmüştür. Yine Danıştay 6. Dairesinin 12/03/1990 tarih ve E:1990/267, K:1990/327 sayılı kararı incelendiğinde; "...Talya Otelinin üzerinde yer aldığı bölgenin özellikli konumu itibariyle sözü edilen binaya kat ilavesi veya kanat şeklinde eklenti yapılmasında gerek şehircilik ve planlama ilkeleri gerekse kamu yararı yönleri ile uyarlık bulunmadığı kesin hüküm halini alan yargı kararı ile saptanmış olmasına karşın, aynı nitelikte inşaat imkanı sağlayacak şekilde tesis edilen plan değişikliği işleminin yargı kararını bertaraf etmek sonucunu da doğuracağı açıktır. Açıklanan nedenlerle temyize konu Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 15/11/1989 tarih ve E:1988/1117, K:1989/722 sayılı kararının yukarıda yer alan gerekçesinde eklenerek onanmasına karar verildiği" görülmüştür.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinin ve Danıştay kararlarının birlikte değerlendirilmesinden; sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması bakımından, imar planı değişiklikleriyle yapılaşma hakkı getiren planların hukuka ve mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek yargı merciince iptal edilmesi durumunda yargı kararlarıyla iptal edilmiş planlara dayalı olarak kazanılmış haktan bahsedilemeyeceği; dolayısıyla, yargı kararı uyarınca işlem tesis edilirken plan notu vasıtasıyla bu yönde bir atıfta bulunulamayacağı açıktır.

Davaya konu 1/5000 ölçekli nazım imar planının 3. sıradaki plan notu incelendiğinde; "Turizm alanının emsal alanı, üzerindeki mevcut yapının kazanılmış hakları esas alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir. " şeklinde ibare bulunduğu görülmektedir. Bilirkişilere de bu konuda sorulan sorulara ek raporla verilen cevap incelendiğinde, halihazırda 7 katlı olarak inşa edilmiş yapının durumunun plan notları paftasında 'kazanılmış hak' olarak şerh edilmesinin planlama tekniğine uygun olmadığı; bu yapının ekonomik ömrünü doldurduğundan bahisle yıkılarak yeniden inşa edileceğinin beyan edildiği bir aşamada, 5 kata mücadele verilen bir alanda kazanılmış hak kavramı ile yapılan atfın ileride alınması muhtemel yapı ruhsatıyesini açısından tereddütler ve olumsuzluklar doğurabileceği, parsellerin bulunduğu bölgenin yapılaşma şartlarının artık yargı kararlarıyla şekillendiği; bunun plan paftasında açıkça gösterilmesinin gerektiği; geçmişte verilmiş izinlere dayalı olarak inşa edilen bir yapıya yönelik atıfların plan notlarıyla yapılmasının yargı kararlarının işaret ettiği sonuçla uyumlu olmadığı; dolayısıyla, plan notunun amaç ve konu yönüyle hukuka aykırı olduğu sonucuna ulaşılmış; bu sebeple, bilirkişi raporunun buna ilişkin kısmına itibar edilmemiştir. Mahkememiz plan notu ile öngörülen sonucun bizatihi plan paftası üzerinde gösterilmesi gerektiğini düşündüğünden, nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin de dolaylı olarak bu açıdan eksik hazırlandıkları sonucuna ulaşmıştır.

Varılan bu sonuca göre, planlama alanına ilişkin olarak yargı kararlarının oluşturduğu durum dikkate alınarak, kazanılmış hak vb. istisnalara yer verilmeyen, planlamanın pafta üzerinde açıkça gösterildiği ve genel plan notlarının uygulanabilir hale geldiği yeni bir nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiğinden, plan notuyla bir bütün olan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09/05/2016 tarihli, 499 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile bu değişiklik doğrultusunda hazırlanıp Muratpaşa Belediyesi'nin 02/09/2016 tarihli, 394 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/1000

T.C.
ANTALYA
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2017/240
KARAR NO : 2017/1362

ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama tekniklerine ve kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 3.397,60.-TL yargılama giderinin takdiren 2.000.-TL'sinin davalı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nden alınarak davacılara verilmesine, yargılama giderinin kalan 1.397,60.-TL'sinin ise davalı Muratpaşa Belediyesi'nden alınarak davacılara verilmesine, müdahilin 177,50 TL yargılama giderinin üzerinde bırakılmasına, kullanılmayan 51,70 TL YD harcının ve artan keşif avansının istemi halinde, artan posta giderinin kararın kesinleşmesinden sonra davacılara iadesine, tebliği izleyen 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 30/11/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
YUSUF ÖZDEMİR
37775

Üye
EGEMEN SANCAKTAR
MAY
37751

Üye
MUSTAFA MELİH DELİCE
192961

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>	
Başvurma Harcı :	31,40 TL
Karar Harcı :	31,40 TL
Keşif Harcı :	221,80 TL
Keşif Masrafları :	2.550,00 TL
Posta Gideri :	563,00 TL
TOPLAM	3.397,60 TL

<u>MÜDAHİL YARGILAMA GİDERLERİ</u>	
Başvurma Harcı :	31,40 TL
Vekalet Harcı :	4,60 TL
Posta Gideri :	141,50 TL
TOPLAM	177,50 TL