



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



Sayı : 90852262-105.03-E.22803

03/04/2018

Konu : Kepez İlçesi, Santral Batısı itirazlar UİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisinin 02.03.2018 tarih ve 107 sayılı kararı ile reddedilen, Santral Batısı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:
İlçe Belediye Meclis Kararı
1/1000 ölç. UİP. fot.
İtiraz dilekçeleri.

Uygun görüşle arz ederim.
03/04/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
03/04/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (6065Zy-RatX86-ynX4Qc-qfA1Ud-z4HMNvi+) kodunu yazınız.



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2018		
Toplantı Ayı	03 / MART		
Toplantı Tarihi ve Günü	02-03-2018 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	107
Evrakın Özü	İmar Planına Askı Süresi İçerisinde Yapılmış Olan İtirazlar	Karar Tarih	02-03-2018

GÜNDEMİN 23. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih ve 72 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi batısı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazlar hakkındaki;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih ve 72 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi batısı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazlar komisyonumuzca incelenmiş, itirazların uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Musa BATU, Elif Derya CANBULUT uygun imzalı Ahmet SABİR Çekimser olup, İmar Komisyonu raporu okunmuş sayılması kaydıyla;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki “İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindendir.” hükmüne istinaden; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi batısı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılmış olan itirazların **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile **uygun olmadığından REDDİNE** oy çokluğu ile karar verildi (AK Parti Grubu Kabul, MHP ve CHP Grubu Ret, Bağımsız Üyeler Adnan KABAAĞAÇ, Osman BULUT ve Abdullah BAYRAM Çekimser).

Hakan TUTULUĞU
Kepez Belediye Başkanı

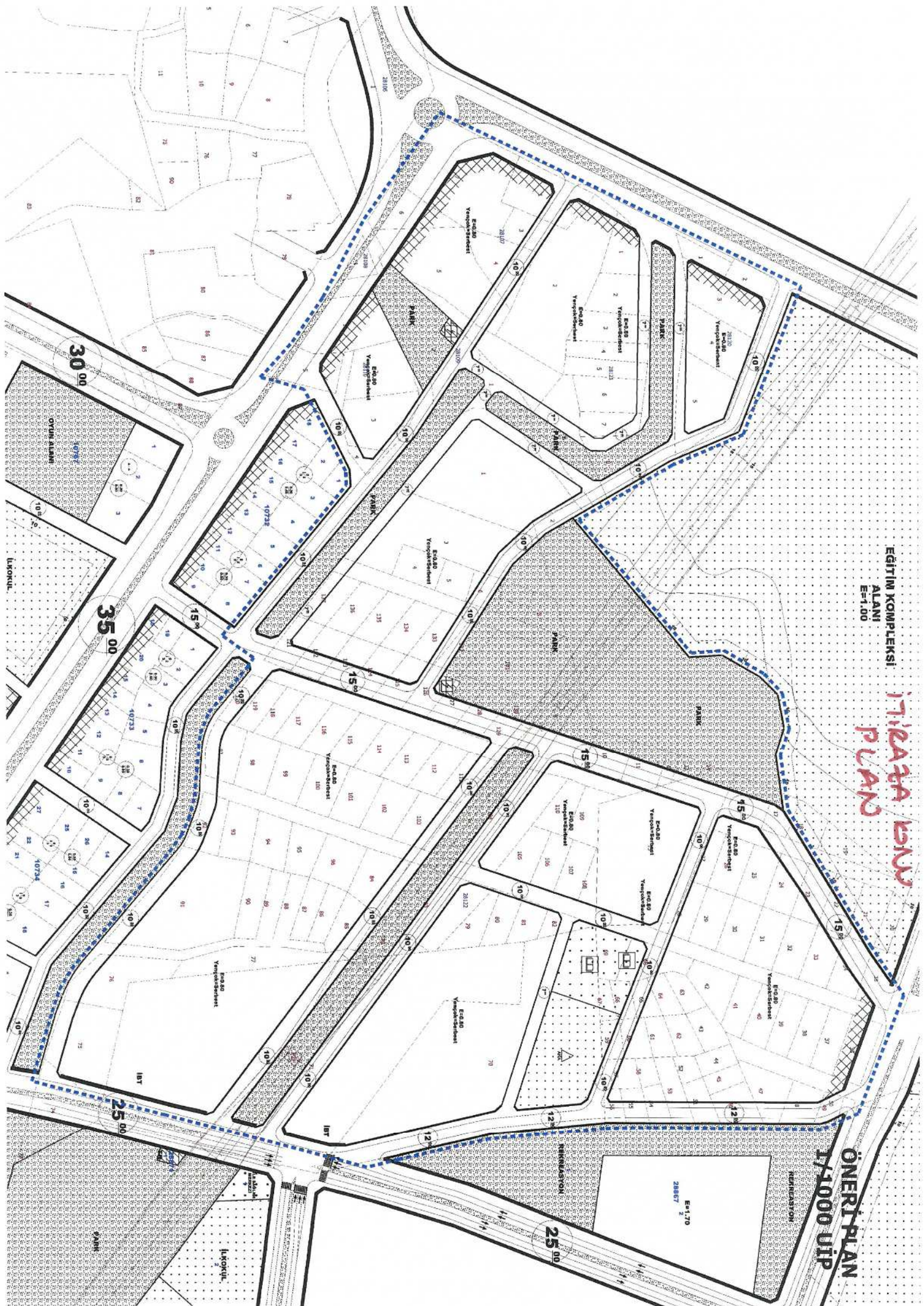
Hasan DEMİR
Divan Katibi

Ramazan ÇAKIR
Divan Katibi

EĞİTİM KOMPLEKSİ
ALANI
E=1.00

İTİPAAZ PLANI

ÖNERİ PLAN
1/4000 UIP



15.12.2017

KEPEZ BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
ANTALYA

Belediyemiz sınırları içerisindeki, Santral Mahallesinin batısındaki bulunan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları halen askıdadır. Plan notlarında taban alanı katsayısı maksimum 0.40 olarak verilmiştir.

İsteğe bağlı ticaret alanları ile yol boyu zorunlu ticaret alanlarında taban alanı sınırlandırılmasının kaldırılmasını veya 0.60 yapılmasını istiyoruz. Böylelikle işyeri ile konut bloklarının ayrıldığı daha nitelikli siteler yapılması teşvik edilmiş olur. İşyerleri ile konutların kullanımları farklı, ayrı olduğu içinde ilerleyen zamanlarda kendi aralarında sorun çıkması engellenmiş olur.

Askıdaki planlarda 0.40 olarak sınırlandırılan maksim taban alanı katsayısının, kaldırılmasını veya 0.60 yapılması için gereğini arz ederiz. Saygılarımızla

Arsa sahipleri adına
vekeleten

İbrahim ÇETİN
Harita ve Kadastro Müh.
M. O. C. A.

ÖMER ZEYBEK

AHMET ZEYBEK

S. İ. K. ZEYBEK

Düriye zeybek

Osman zeybek

MEHMET ZEYBEK

Emine zeybek

Hasemin Erdoğan

Recep Zeybek

Fatmana zeybek

ZELİHA ZEYBEK

Özkan Zeybek

Gürkan Zeybek

İmit Zeybek

Recep Zeybek

Sakir Zeybek

Mehmet Zeybek

Kerem Zeybek

Maciye Zeybek

Ramazan Aydemir

Ahmet Zeybek

Perife Zeybek

Ahmet Zeybek

Kadma Zeybek

Nazif zeybek

Baban zeybek

Mevlüt Zeybek

Harife Zeybek

Nihat Zeybek

Mevlüt zeybek

Mehmet zey bek

S.S. KEPEZLİ YAPI KOOPERATİFİ
Santral Mah. No: 742 Kepez / ANTALYA
Kadastro Vergi Dairesi: 735 047 1468
Mersis: 1386 2738 6939 7726

İshetim Timur
Levent Demir
A. U. ÖZÜRK

Kepez Belediyesi Santral Mahallesi
1/1000 ölçekli imar Planına ve
plandan sonraki %4 lük yer
kesintisine itiraz ediyorum.

28122 Ada
82 Parsel

29.12.2017


Kadir Kavrı

Santral mahal 5270
Sok No1 2C
05428341887

T.C. KEPEZ BELEDİYESİ EVRAK KAYIT BİRİMİ
29 Aralık 2017
KAYIT NO: 76383
HAVALE EDİLEN MÜDÜRLÜK

Kentsel Tas. Müd.

Kepez Belediyesi Başkanlığına
Kentsel Tasarım Müdürlüğüne

Santral mah. 5278 sokak.'da bulunan 422 m. parselim
yeşil alana gitmesini istemiyorum. Konu hakkında gereğinin
yapılmasını saygılarımla arz ederim

Ömer BARUTCU
21A18321A68

0534 369 81 20

Santral mah. 5278
sk. Kepez / Anı



Kentsel Tas. Müd.

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

Gayrimenkulümüzün bulunduğu Santral Mahallesi
28122 Ada 16 parsel (Duralite 598) ile alakalı
yapılan plan çalışmasında geçekendim park
alanında arsom yol alanında olarak planlanmış
bununla alakalı itirazımın kabulünü ve
vergisini ödlediğim yerimin Konut Sahası
olarak düzenlenmesi hususunda gereğinin
yopilmasını arz ederim

Bununla alakalı maduriyetimin giderilmesini
ile taratıma bilgi verilmesini rica ederim

Saygılarımla,

573 5544 8862

ALİ RIZA YILMAZ

Tel= 0533 548 2384

Kanyu ilislin Adres

Santral mh. 5276 sk

No= 45 KEPEZ / ANITL TA

Posta Adress = Gülersu mh.

Kuşgarlı sk No= 42

maltepe İSTANBUL



KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlkemiz 28122 ada 131 parselde bulunan arsanın
yapılan parselasyon sonucu park alanına githiştir. Evinin
park alanına githmesine itiraz ediyorum. Geçirinin yapılmasını
saygılarımla arz ediyorum.

Bayan EFE



Muratpaşa mah. 635 sok.
no.11 Apt.

0555 467 2017

T.C. KEPEZ BELEDİYESİ EVRAK KAYIT BİRİMİ
05 Aralık 2017
KAYIT NO:.....
HAVALE EDİLEN MÜDÜRLÜK Emlak ve İst. Müd.

13/12/2017

**KEPEZ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Kepez Mahallesi 28122 ada 46 parselin sahibiyim. Parselimin içerisinde 1998 yılında yapılmış tek katlı evim bulunmaktadır. Askıda bulunan 1/1000 ölçekli planlarda evimin üzerinden yol geçirilmiştir. İncelemeler yapılarak yolun kaydırılması ve evimin korunması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Muhammed YAVUZ



ADRES : Santral Mahallesi 5256 Sokak No: 51

KEPEZ



KEPEZ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA,

KEPEZ/ANTALYA

Konu: İmar planına itiraz

Kepez İlçesi, Santral Mahallesi sınırları içerisinde yer alan S.S.Kepezaltı yapı kooperatifine kayıtlı ancak adımıza devredilecek olan 28122 Ada 123 nolu parselin sahibiyim.

Belediyenizde askıda bulunan imar planlarında 123 nolu parselin 15 metrelik yol aksında kaldığını görülmektedir.

Parselimin tamamının yolda ve kamu kurumunda kalması bizi mağdur etmektedir. Bu sebeple askıda yer alan imar planlarına itiraz ediyorum.

Bu hususta gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

29.12.2017

Selami ERMERGEN

TC:36685045760

Atatürk mah.32.sok.no:20 Merkez/BURDUR

Ek: Tapu fotokopisi

T.C. KEPEZ BELEDİYESİ EVRAK KAYIT BİRİMİ
29 Aralık 2017
KAYIT NO: 76300
HAVALE EDİLEN MÜDÜRLÜK: İmar ve Şeh. Müd.
Kent Sel Taslam

KEPEZ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NA,

KEPEZ/ANTALYA

Konu: İmar planına itiraz

Kepez İlçesi, Santral Mahallesi sınırları içerisinde yer alan S.S.Kepezaltı yapı kooperatifine kayıtlı ancak adımıza devredilecek olan 28122 Ada 122 nolu parselin sahibiyim.

Belediyenizde askıda bulunan imar planlarında 122 nolu parselin 15 metrelik yol aksında kaldığını görülmektedir.

Parselimin tamamının yolda ve kamu kurumunda kalması bizi mağdur etmektedir. Bu sebeple askıda yer alan imar planlarına itiraz ediyorum.

Bu hususta gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

29.12.2017

CEYLAN EKİNCİ

TC:368 110 334 32

FATİH MAH.KANUNİ SOK.57/1/1

GÖLHİSAR/BURDUR

Ek: Tapu fotokopisi

T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
EVRAK KAYIT BİRİMİ
29 Aralık 2017
KAYIT NO: 76298
HAVALE EDİLEN MÜD.
İmar ve Şeh.Müd.

Kentsel

Tasarım

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan " *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu*" işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi 025-A-08-B-4-A.....pafta, 28122... ada, 428.111 parsel mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de "*Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*" şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın "olması gerektiği gibi" düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle "yaşanılabilir kentsel mekanları" tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve

Munat KSKSEL


yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26. Maddesinde imar planı değişikliği için

“(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.

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.

(4) 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.

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

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

b) 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.

(6) 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 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 Müdürlüğü'nün 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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır"

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde "...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir..." denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbiri ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planının üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için “ ...*(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir....*” denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** “*(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” Şeklinde dir.

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

22/12/2017

Murat KÖKSEL



EK: 1 ad. Tapu Fotokopisi

ADRES: Santral Mahallesi 5276 Sok. No:17

Kepez- ANTALYA

Tel: 0535 6630231

0537 218 06 83

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan " *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu*" işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi 025-A-08-B-1.....pafta, 28122. ada, 66126 parsel mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de "*Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*" şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın "olması gerektiği gibi" düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle "yaşanılabilir kentsel mekanları" tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve

yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26- Maddesinde imar planı değişikliği için

“(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 geçicecek 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.

(4) 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.

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

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

b) 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.

(6) 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 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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır”

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde “...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir...” denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbiri ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planının üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için " ...(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir...." denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişilebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** "(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkırdaki belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir." Şeklinde.

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

22/12/2017

Adı ve Soyadı

Salih ELMACI



EKİ: 1 Ad. Tapu Fotokopisi

ADRES: Santral Mahallesi ~~5254/1~~ Sok. No: 24

Kepez- ANTALYA

Tel: 0544 503 8750

Zingat anı 1/60'ta da olduğu için ve imar uygulaması
yapılmadığından bir zorunluluk ortaya çıkmıştır. Zingat
yasa ile ilgili olarak, diğer yerler için imar uygulaması
konusunda ilgili bakanlık tarafından yapılacak çalışmalar.

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan ” *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu*” işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi 8.....pafta, 28.122 ada, 130.parsel
Santral Mahallesi 5.27.1. Sokak No: 9... mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de **“Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”** şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın “olması gerektiği gibi” düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle “yaşanılabilir kentsel mekanları” tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve



yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26. Maddesinde imar planı değişikliği için

"(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 geçicecek 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.

(4) 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.

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

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

b) 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.

(6) 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 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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır”

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde “...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir...” denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbirisi ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planın üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için “ ...*(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir....*” denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** “*(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” Şeklinde dir.

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

22/12/2017

Adı ve Soyadı

Rumazan Yıldız
[Signature]

ADRES: Santral Mahallesi 522 Sok. No: 9

Kepez- ANTALYA

Tel: 0536 852 8971

TC: 174 494 61590

İLETİŞİM ADRESİ:

Mehmet Akif Ersoy Mah.

6219 Sok No: 12 Daire No: 5

Kepez/ANTALYA



KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan ” *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu*” işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi 0.25-A-08-B-4-A pafta, 28.2.2 ada, 1.29.....parsel mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de *“Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”* şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın “olması gerektiği gibi” düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle “yaşanılabilir kentsel mekanları” tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve

yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26. Maddesinde imar planı değişikliği için

“(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 geçecek 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.

(4) 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.

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

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

b) 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.

(6) 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 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.

(7) Yoğunluk artırıcı 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”

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde “...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir...” denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbiri ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planın üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için “...(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir....” denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** “(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” Şeklinde dir.

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

...../12/2017

Adı ve Soyadı

ALIN ALTAN


EKİ: 1 Ad. Tapu Fotokopisi

ADRES: Santral Mahallesi Sok. No: 19

Kepez- ANTALYA

Tel: 0544.80 80 859

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan " *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu* " işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi .023-A-08-B-4-A.....pafta, 28122 ada, 127....parsel Santral Mahallesi 5276. Sokak No: 15... mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de "*Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*" şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın "olması gerektiği gibi" düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle "yaşanılabilir kentsel mekanları" tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve

Ayhan DEMİREL
221

yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26. Maddesinde imar planı değişikliği için

"(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 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.

(4) 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.

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

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

b) 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.

(6) 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 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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır”

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde “...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir...” denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbirisi ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planının üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için “ ...*(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir....*” denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** “*(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.*

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” Şeklinde dir.

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

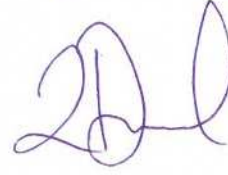
Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

29/12/2017

Adı ve Soyadı

Ayhan DEMİREL



ADRES: Santral Mahallesi 5276 Sok. No: 15.

Kepez- ANTALYA

Tel: 0530 293 5035



KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

İlgi: Kepez Belediye Meclisinin 08.09.2017 tarih toplantısında alınan " *Antalya ili, Kepez İlçesi, Santral mahallesi batısında yer alan alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu*" işi 30.11.2017 – 30.12.2017 tarihleri arasında Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü panosunda askı yoluyla ilan edilmiştir. Söz konusu revizyon imar planına;

Santral mahallesi28122.....pafta, 65..... ada, 2735.....parsel mülkiyet sahibi olarak;

İmar planı, 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkartılan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 1 nci madde de *"Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir."* şeklinde tanımlanmıştır. Tarifinden de anlaşılacağı üzere imar planları; sağlıklı bir fiziki çevrenin oluşumunu ve toplum yaşam standardını iyileştirme hedefiyle vücut bulan hukuki evraklardır.

Kamu yararını üzerinde taşıyan ve hukuki nitelik arz eden imar planlarının üzerinde çeşitli zaman kesitleri içerisinde değişikliklerine gidilmesi esnasında da gerek hukuki norm ve ölçütlere, gerek mesleki çizim ve tekniklere ve gerekse kamu yararının tesis edilmesine dikkat edilmesi tüm yönleri ile beklenen bir durumdur.

Başka bir tarifte imar planı, çeşitli kentsel fonksiyonlar arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan, hizmet ve altyapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantılar göz önüne alınarak hazırlanan ve kamu yararı taşıyan hukuki evraklardır.

İmar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen farklı türde kriter, araştırma ve analize bağlı olarak vücut bulmakta, bu verileri yerel eğilimleri de dikkate alacak şekilde adeta alanın "olması gerektiği gibi" düzenlenmesine yönelik yapılaşma kararı üretmektedir. Bu sebeple tüm yönleri ile verilere bağlı hazırlanan, görüşler ile sonuçlandırılan toplumsal bir uzlaşma (konsensüs) ürünü olan imar planları ve kararlarının, teorik olarak kamu yararı taşıdığı rahatlıkla söylenebilir. Bu konsensüs kararları yaşam kalitesini arttırmaya, yaşanılabilir bir fiziki çevreyi, rahat ulaşım ve kentli için anlamlı bir yaşamın kurgusu oluşturmaya diğer bir deyişle "yaşanılabilir kentsel mekanları" tesis etmeyi amaçlamaktadır. Burada planlama ve şehircilik ilkeleri açısından dikkat edilmesi gereken husus, doğrudan kendisi kamu yararı taşıyan imar planlarının getirdiği kararların, sağlıklı, sürdürülebilir, yaşanabilir bir fiziki çevreyi ihdas etme hedefiyle gerçekleştirilmesidir.

Ülke bütününden, bölge ve yerleşme geneline doğru yatırım ve gelişmeler ile kurumların yapmayı düşündükleri yatırım programlarına-projelerine bağlı hazırlanan, mevcut yerleşmenin gelişme temayülleriyle şekillenen ve arazinin rasyonel kullanımını sağlayan araç olan imar planları tarifinde ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin 23. maddesinde ((6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır z) Çevre düzeni planı kararları ve

M. BAKI T

yürürlükteki imar planları.) belirtilen kriter, araştırma ve analizlere göre belirlenmektedir. İmar planları ile, belirlenmiş bir süreye ve/veya hedeflenen yıla dair fiziksel mekanın kestirimi yapılmakta ve farklı teknik ve yöntemlerle yapılan hesaplamalara ve perspektiflere (nüfus projeksiyonu, istihdam olanakları, iskan alanları vb.) bağlı kentsel alanlar için gerekli tüm mekanlar, tasarım kararları ile birlikte planlanmaktadır. Bu sebeple şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından münferit, belirli zaman kesiti içerisinde parçacı yaklaşımlarla, yeterli dayanaktan yoksun değişikliklerle plan ana kararlarının bozulmaması ve öngörülerinin korunması olması gereken bir tutumdur.

İmar planlarının niteliği ile ilgili bu değerlendirmelerden başka, imar planlarının hazırlanması ile ilgili usullerden bahsetmekte yarar bulunmaktadır. İmar planlarının hazırlanması esnasında en önemli prensiplerden birisi yeterli araştırma ve incelemeler ile bilimsel verilere dayalı hazırlanmasıdır. Plan kararı bu inceleme ve verilere göre şekillenmektedir. Bu yöntem imar planlarının bilimsel yönünü ortaya koymaktadır

Bu çerçevede kamu yararı taşıdığı tartışmasız olan imar planları için yapılmak istenilen plan değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunluluktur. Yönetmeliğin 26. Maddesinde imar planı değişikliği için

“(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 geçicecek 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.

(4) 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.

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

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

M. BARAT

b) 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.

(6) 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 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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır”

Hükümlerine kayıtsız şartsız uyulması gerekmektedir. Bu hükümde “...Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir...” denilerek, değişikliklerin hangi vasıflarda olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Plan değişiklikleri için oldukça doyurucu bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Bu noktada, plan değişikliği bulunan alanda yapılaşmaya konu edilmesi ile ortaya çıkacak durumun, imar planlarının bu genel vasıfları ile örtüşmesinin beklenmesinin de doğal olduğu ortadadır. Bu değerlendirmeyi, yapıların birbirisi ile uyumlu olarak gerçekleşmesi ile anlamlı bir yapılaşmış çevreyi oluşturacağı, getirilen yapılaşma kararının çevre yapılaşma kararları ile örtüşmesi ve uyumlu bir yapılaşmış çevrenin oluşup oluşmadığı olarak yorumlamak gerekmektedir.

İmar planlarının farklı ve çeşitli boyutlardaki veriler çerçevesinde vücut bulduğu ifade edilmişti. Yerleşme genelinde, fiziksel, ekonomik, sosyal, coğrafi ve demografik verilerin ve diğer alan analizlerin yapıldığı/yapılması gerektiği de düşünüldüğünde, imar planının hazırlanması ve süreç içerisinde yeniden gözden geçirilmesi (değiştirilmesi) esnasında, özellikle yapılaşmış çevrelerde, mevcut yapılar, kadastral durum, kazanılmış haklar, mevcut kullanılmakta olan veya kadastral yollar ile plan ana kararları açısından alan ve çevresine getirilen kararlar açısından da değerlendirmeler yapılmalıdır.

Bu plan değişikliği için, plan kararının içeriği ile ilgili değerlendirme esnasında, nazım imar planı ile getirilmeye çalışılan plan ana kararları, yapılaşma düzeni, bölge ve çevresi ile uyum gibi tespitler anlam kazanmaktadır.

M. BART

İmar planı değişikliklerinde önemle dikkat edilen prensiplerden birisi olan nazım imar planı ana kararlarının bozulmaması ve alt ölçek planının üst ölçek plana uyumu ilkesinin Yönetmeliğin 24 ncü maddesinde uygulama imar planı için " ...(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir...." denilerek plan değişikliklerinde genel plan düzeninin ve kararlarının etkilenmemesi birincil öncelik olarak ortaya konulmuştur. Bu belirlemenin yukarıda da belirtildiği üzere, nazım plan ile belirlenen bir arazi kullanımının uygulama safhasında belirli bir doku üretilmesi arzusu, öngörüsü olarak değerlendirilmesi gerektiği hatırlatılmaktadır. Bu öngörünün dışında çevresi ile farklılaşan bir durumun plan ana kararlarını etkileyeceği yorumu geliştirilmektedir.

Planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından yapılan plan tadilatının 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekmektedir. Çünkü alt ölçekli planlar üst ölçekli plan kararlarına uygunluk göstermesi esastır.

Plan değişikliği ve sonrasında ulaşım açısından herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak Plan değişikliği sonrasında bu alanda kullanım oranının artması nedeniyle ulaşım kademelenmesin korunamayacağı açıktır. Çünkü bölgede yapılan kullanım değişikliği ile ulaşım ana kriterleri değişmiştir.

Diğer taraftan planlamalar yapılırken mevcut yapılaşmalarda dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Bilindiği üzere imar planları büyük ölçüde nüfus-yoğunluk-donatı alanları belirlemeleri ile şekillenmektedir. Genel alan kullanımları dışında, yerleşmede yaşayanların ihtiyaçları olan ve nitelikli yaşam standartlarını belirleyen rahat ulaşım imkanları, erişilebilir mesafelerde yeşil alanlar, dinlenme ve eğlenme alanları, sosyal ve kültürel tesisler gibi tüm donatı alanları planlama esnasında araştırma ve incelemeler ışığında belirlenmekte ve arazi üzerinde konumlandırılmaktadır. Burada dikkat edilen en önemli husus yerleşmede yaşayanların bu yaşam kalitesini iyileştirici kullanımlara dengeli ve erişebilir mesafede kılınmasını sağlamaktır. Bu sebeple belirli bir mıntıka içerisinde yaşayanların bu tip ihtiyaçlarının yine bu kullanıcıların erişilebilir mesafeler içerisinde sunulması genel planlama ilkelerinden birisidir.

Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde **yürüme mesafeleri belirlenmiştir. Bu yürüme mesafeleri** "(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir." Şeklinde dir.

M. BARUT₄

Bu yürüme mesafeleri dahilinde sosyal donatı alanlarında yapılacak tüm değişiklikler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı madde hükümlerine uygun olmak zorundadır. Zorunluluk esası bulunmadan keyfiyete dayalı tüm plan değişiklikleri imar mevzuatına aykırıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında yapılan plan değişikliğine itiraz ediyoruz.

Gereğini arz ederim.

25/12/2017

M. BARUT

Adı ve Soyadı

Mehmet BARUT

EKİ: 1 Ad. Tapu Fotokopisi

ADRES: Santral Mahallesi 5206/1. Sok. No: 22.

Kepez- ANTALYA

Tel: 0545 935 1551