



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 05.12.2019 tarih ve 72 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 61 ada 2 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 05.12.2019 tarih ve 72 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 61 ada 2 parsel ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli ve 762 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :05/12/2019

YILI:2019

NOSU : 72

AYI: ARALIK

MADDE : 04/a

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 61 ada 2 parsel ve çevresi için
2019/92 Sayılı Mahkeme Kararı doğrultusunda hazırlanan
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TESKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet ÇETİN, Hasan İYİLİKÇİ, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Erhan DURKAN, Ömer DOĞAN, Hasan AYDIN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Kâmuran ÜNAL, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE' nin iştirakleriyle, (Üye Yasemin AY Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi 61 ada 2 parsel ve çevresi için 2019/92 Sayılı Mahkeme Kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 05/12/2019 tarihinde saat 10.00' da ki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi Yunus Emre Caddesi mevkiinde bulunan 17 metrelik yolun 2019/92 karar nolu Mahkeme kararı ile eski haline getirilmesi ve 71 ada 5 ve 22 parsel üzerinde bulunan trafo alanının kaldırılarak, 49 ada 6 parsel nolu taşınmaz tevhit ve ifraz şartlarını karşılamadığından (TİCK) ticari+konut alanı olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy birliği ile kesinleşmesinin kabulüne, Kararın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 23. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 18. Maddesi gereğince Mülkiye Amirliğine sunulmasına ve ayrıca Belediye Meclisinin Çalışma Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.

Halil ÖZTÜRK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

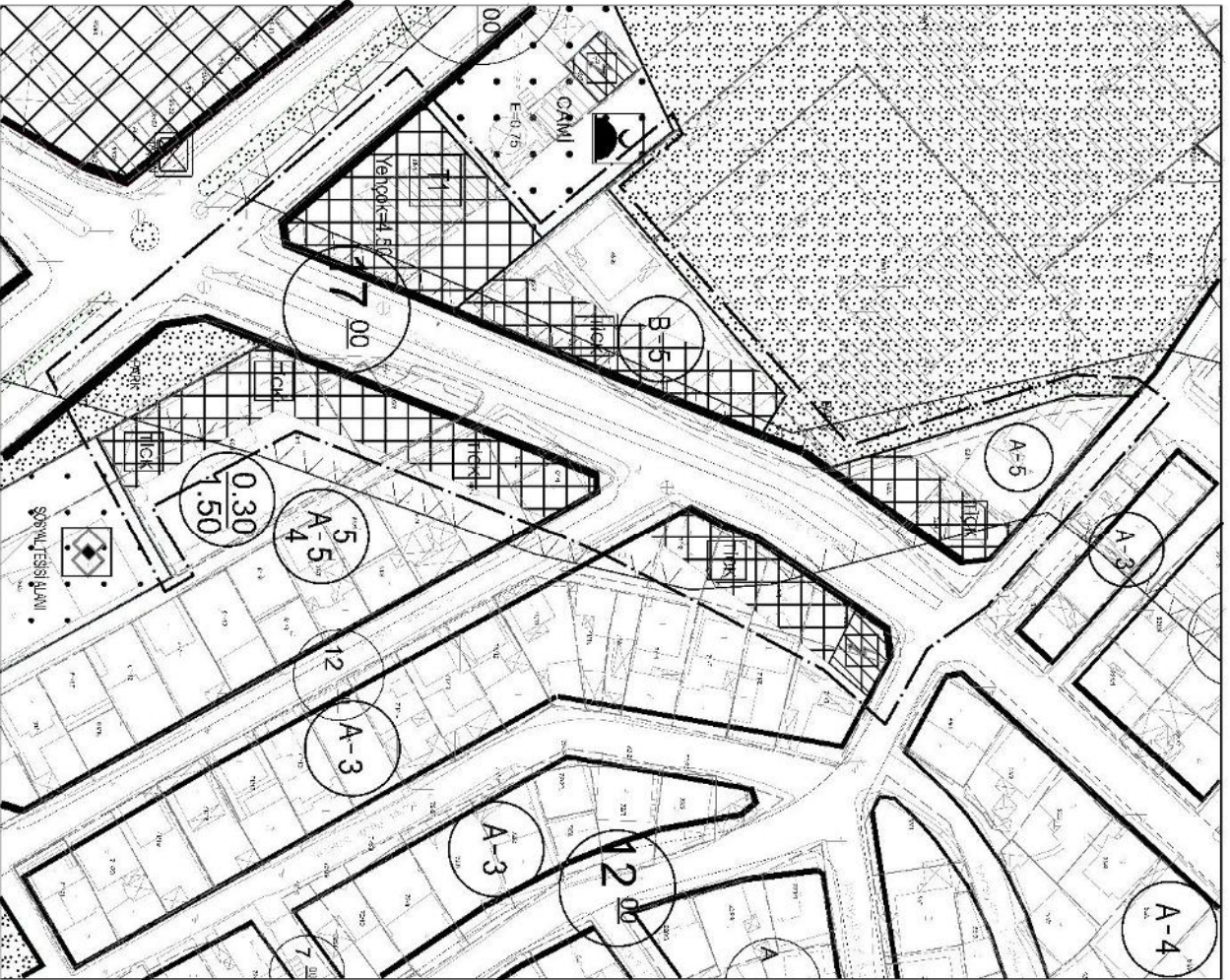
ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 61 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ

NOT Antalya 1. İdare Mahkemesi 2018/1199 Esas No. 2019/921 Karar No'lu hükmü kapsamında icrala edilen plandır.

PAFTA NO: 023C04A2C-023C04A2D

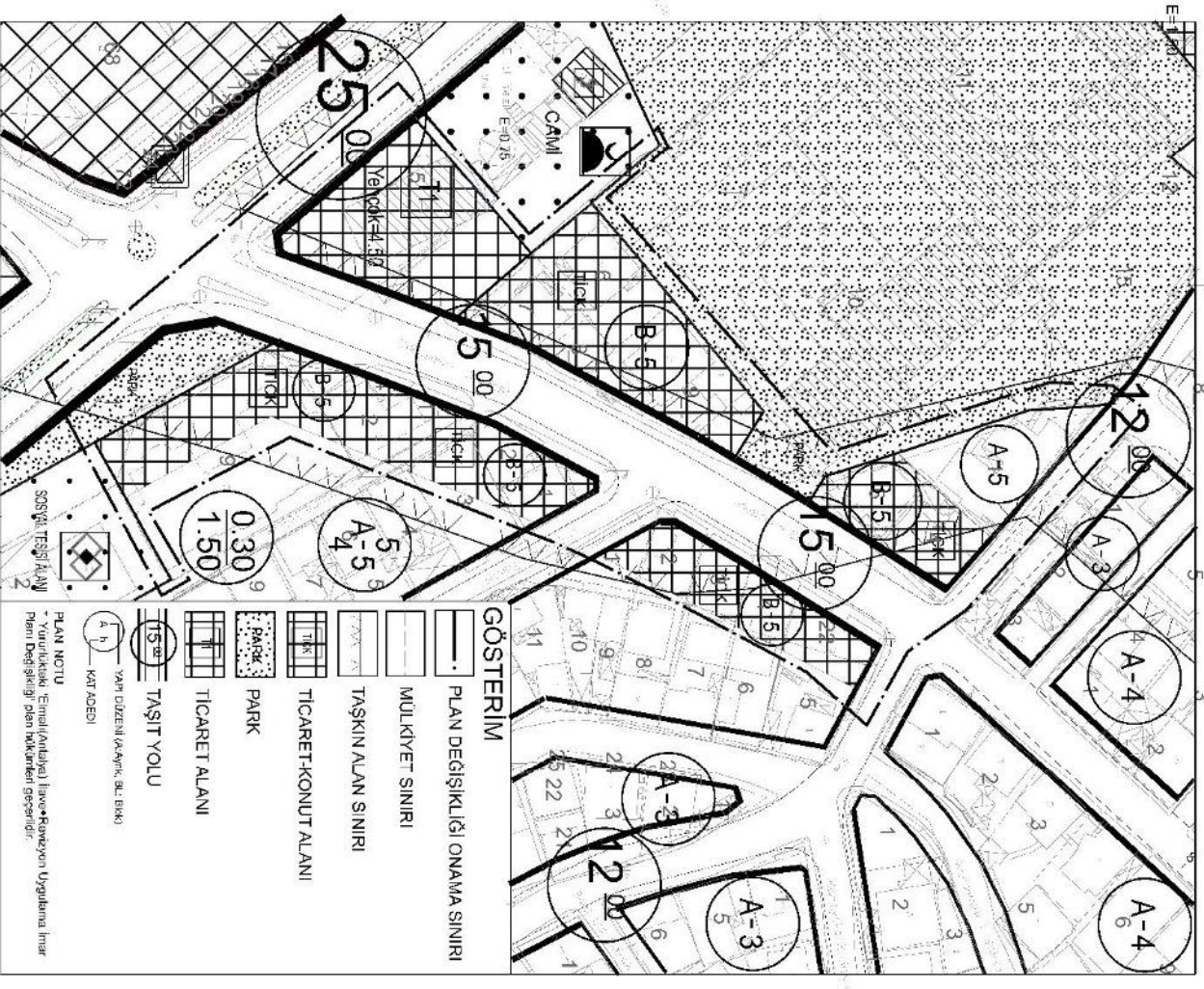
MEVCUT PLAN



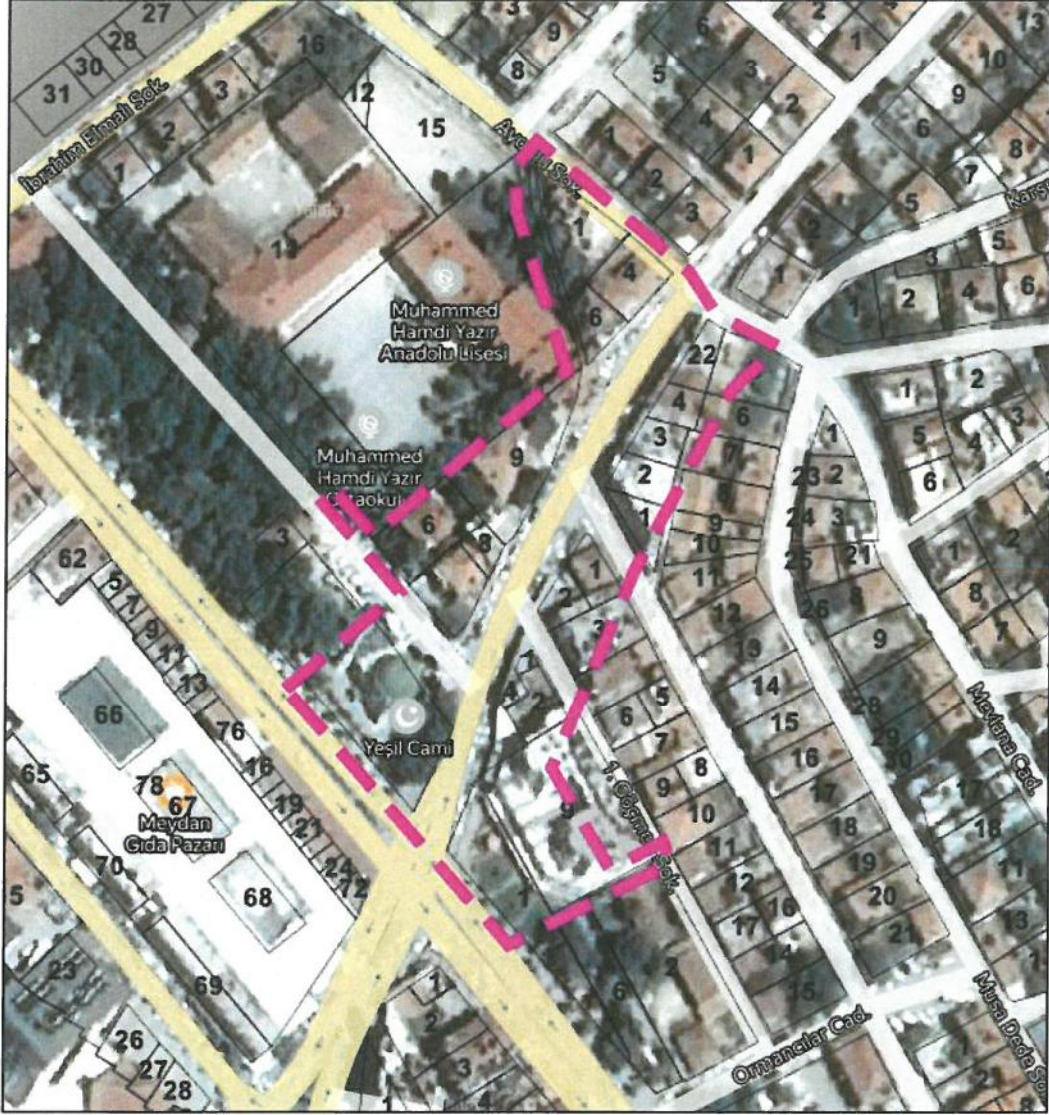
UYGULAMA İMAR PLANI

Açıklama Notu: Antalya 1. İdare Mahkemesi 2018/1199 Esas No. 2019/921 Karar No'lu hükmü kapsamında düzenleme yapılmıştır.

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
61 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C-04A-2C ve O23C-04A-2D no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda, Yunus Emre Caddesi üzerinde yer alan 48, 49, 60, 61, 62, 71, 218 ve 460 no.lu adaları kapsamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 8.380 m² büyüklüğünde olup güneyinde Hükümet Caddesi ve Yeşil Cami, batısında Muhammed Hamdi Yazır Anadolu Lisesi, kuzeyinde ise Ayoğlu Sokak bulunmaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Bölgede imar uygulamaları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri doğrultusunda gerçekleşmiş durumdadır. Arsa vasıflı taşınmazlardaki yapılaşmalar büyük oranda tamamlanmış olup kat irtifakı ve/veya kat mülkiyeti tesis edilmiş durumdadır. Planlama alanının güneybatısında cami, güneydoğusunda park kullanımı mevcuttur. Kalan kısımlar trafik yolu, otopark, konut ve ticaret kullanımlıdır.



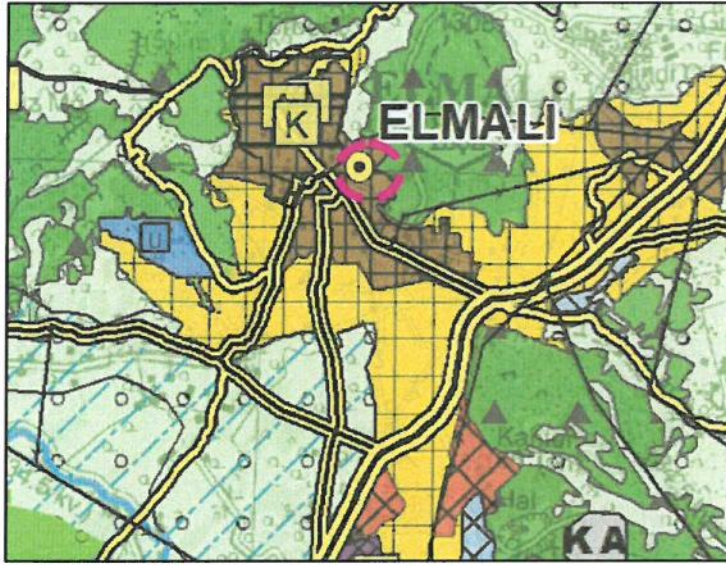
Şekil 2. Mevcut Kadastral Durum



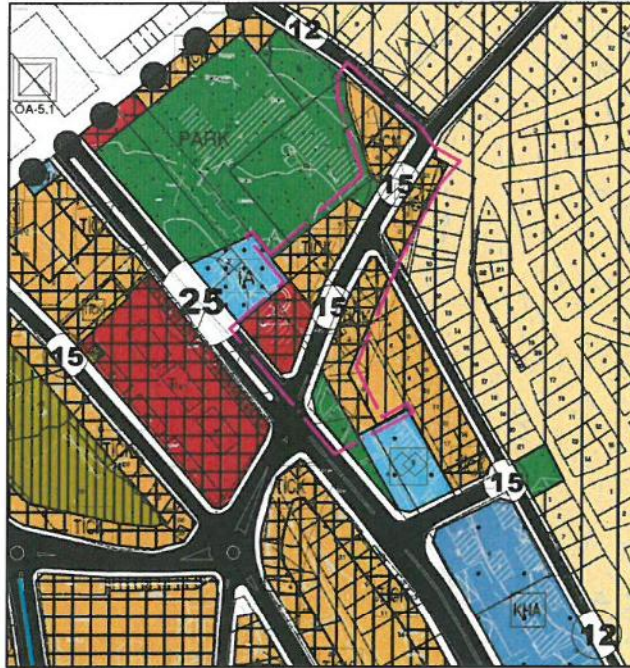
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak 11.10.2019 tarih ve 624 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onanan Elmalı İlçesi sınırlarını kapsayan, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu mevcut olup bu planda bölge "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlıdır. Taşınmazların bulunduğu Gündoğan Mahallesi'nde alt ölçekli plan olarak Elmalı İlçesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı revizyonları mevcuttur. Planlamaya konu bölgeyi de içine alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 13.05.2016 tarih ve 567 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise 01.04.2016 tarih ve 34 sayılı Elmalı, 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmıştır. Ancak 61 ada 2 parselle ilişkin taşınmaz maliklerince açılan dava sonucunda her iki plan da ilgili parsel açısından Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1199 E. ve 2019/921 K. no.lu kararlarıyla iptal edilmiştir.

İptal kararı doğrultusunda yeniden hazırlanan 61 ada 2 parsel ve çevresini kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 09.12.2019 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planıyla parselin cephe aldığı yol 15 m genişliğinde trafik yolu olarak düzenlenerek, her iki cephesinde de fiili kullanımlar ve mevcut plan kararlarıyla uyum sağlayacak şekilde ticaret konut karma kullanımı getirilmiştir.



Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

(09.12.2019 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan plan)



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

4. PLANLAMANNIN AMACI VE KAPSAMI

Elmalı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları kapsamında; mülkiyet analizi, doluluk/boşluk analizi, ruhsatlı/ruhsatsız yapılaşma analizi vb. çalışmalar detaylı olarak yapılamadığından büyük oranda yapılaşmış olan bölgelerde, sorunları çözmek bir yana, ilave pek çok sorunun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Yapı nizamı değişiklikleri, fonksiyon değişiklikleri, kat adedi değişiklikleri, ulaşım sisteminde ve kademelenmesinde yapılan değişiklikler; yapılaşmamış parsellerin yapılaşamaz hale gelmesine ya da yapılaşmış durumdaki parsellerin hak kayıplarına yol açmıştır. Ayrıca ruhsatlı olarak yapılaşmış olan pek çok yapının revizyon plan kararları kapsamında yolda ya da diğer kamusal alanlarda kalması nedeniyle kamuya ayrılan alanlarının ve hatta bazı durumlarda binaların kamulaştırılması gerekliliği oluşmuştur. Yukarıda izah edilen gerekçeler nedeniyle gerek 1/5000 ölçekli nazım imar planına, gerekse 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde pek çok parsel maliki tarafından itiraz edilmiş ya da plan revizyonlarının iptali istemiyle idari yargıya başvurulmuştur.

Bu süreçte iptal istemiyle 61 ada 2 parsel malikleri tarafından da idari yargı nezdinde dava açılmıştır. Parsel maliki tarafından Antalya 1. İdare Mahkemesi'ne açılan 2018/1199 E. ve 2019/921 K. no'lu davada; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları ile 61 ada 2 parselin cephe aldığı caddenin genişletilerek ayrık nizamda yapı düzeni belirlendiği, plan revizyonu ile davacıya ait parsellerin bitişiğinde üzerinde ruhsatlı 5 katlı bina bulunan 61 ada 3 parselde birleştirilmeden ruhsat verilme olanağı bulunmayan parseller haline getirildiği ifade edilerek 61 ada 2 parsel açısından bahsi geçen plan kararlarının iptaline hükmedilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararında iptal gerekçesi olarak "*Dava konusu 61 ada 2 parsel çevresinde birçok farklı yapılaşma türünün belirlendiği, bu nedenle bölgede eşitlikçi bir planlama yaklaşımının ilke olarak ele alınmadığı, bunun yanında farklı yapılaşma koşullarının kentsel bir doku oluşturmaktan uzak olduğu, dava konusu parselin ön cephesinde bulunan caddenin 15 metreden 17 metreye genişletilmesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırı olduğu gibi 15 metreden 17 metreye belirli bir kesimde çıkarılan aksın devamında şerit sayısındaki azalma nedeni ile trafikte olumsuz etkilere neden olacağı anlaşıldığından planlama esasları, şehircilik, eşitlik ilkelerine ve imar mevzuatına uygun olmayan dava konusu planlarda hukuka uyarlık bulunmamaktadır*" ifadesi yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen kararda, 61 ada 2 parsel ve çevresindeki farklı yapılaşma koşulları nedeniyle plan bütünlüğünün bozulması ve 15 metrelik yolun 17 metreye genişletilmek suretiyle devamlılığı olan bir yolun şerit sayısının azaltılması gerekçe gösterilerek bahsi geçen işlemlerin iptaline karar verildiğinden, sadece 61 ada 2 parseldeki plan kararı değil, çevresindeki plan kararları da iptal edilmiştir. Bu çerçevede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde, iptal edilen 17 metrelik yolun tamamında ve her iki cephesindeki ayrık ve bitişik nizamda öngörülen ticaret+konut ve konut alanı kullanımlarının yargı kararında ifade edilen hususlar dikkate alınarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde öncelikle ilgili yönetmelikteki "*... devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve azaltılamaz*" hükmü açısından imar mevzuatına aykırı bulunarak iptal edilen 17 m genişliğindeki yol, önceki plan kararları esas alınarak 15 m olarak planlanmıştır. Bu yol kuzey yönünde 12 m olarak devam etmektedir. Yönetmelik maddesi gereğince araç izinin belli bir kesimde daraltılmaması amacıyla 12 m genişliğindeki trafik yolunda 8 m olarak belirlenen toplam araç izi genişliği, 15 metrelik yolda da 8 m olarak tasarlanmış, kalan 7 metrelik kısım ise çift taraflı yaya yolu (kaldırım) olarak planlanmıştır. Böylece araç izinin belli bir kısımda daralması önlenmiş ve araç yolu devamlılığı sağlanmıştır. Yolun 15 m olarak belirlenmesiyle önceki imar planına göre uygulama görmüş olan taşınmazlarda oluşan ilave terakler ortadan kaldırılmış, böylece hem idare kamulaştırma yükünden kurtulmuş, hem de 61 ada 2 parsel dâhil yapılaşamaz hale gelen tüm parsellerin mağduriyetleri giderilmiştir. Planlama alanının çevresindeki cami, park ve sosyal tesis alanları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde de kesinleşmiş mülkiyet sınırları esas alınarak korunmuş, iptal edilen plandaki mülkiyet bazlı sorunlar ortadan kaldırılmıştır. Yunus Emre Caddesi'nin 15 m olarak öngörülen kısmında iptal gerekçesi olarak yargı kararında da belirtilen ayrık ve bitişik nizam yapılaşma koşulları, fiili durum, önceki plan kararları, mülkiyet deseni ve parsel ebatları dikkate alınarak cadde boyunca ticaret+konut karma kullanımlı bitişik nizam 5 kat olarak, caddenin ardında kalan kesimlerde ise ayrık nizam 5 kat olarak yeniden düzenlenerek plan onama sınırları içerisinde ortak bir doku ve yapı nizamı oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca yol cephesi bulunmayan yürürlükteki planda konut kullanımlı önerilen, yapılaşmış durumdaki 49 ada 6 parselin yol sorununun çözümü amacıyla 49 ada 7 parselde tevhidine imkân sağlanacak şekilde fonksiyonu konut+ticaret karma kullanımına dönüştürülmüştür.

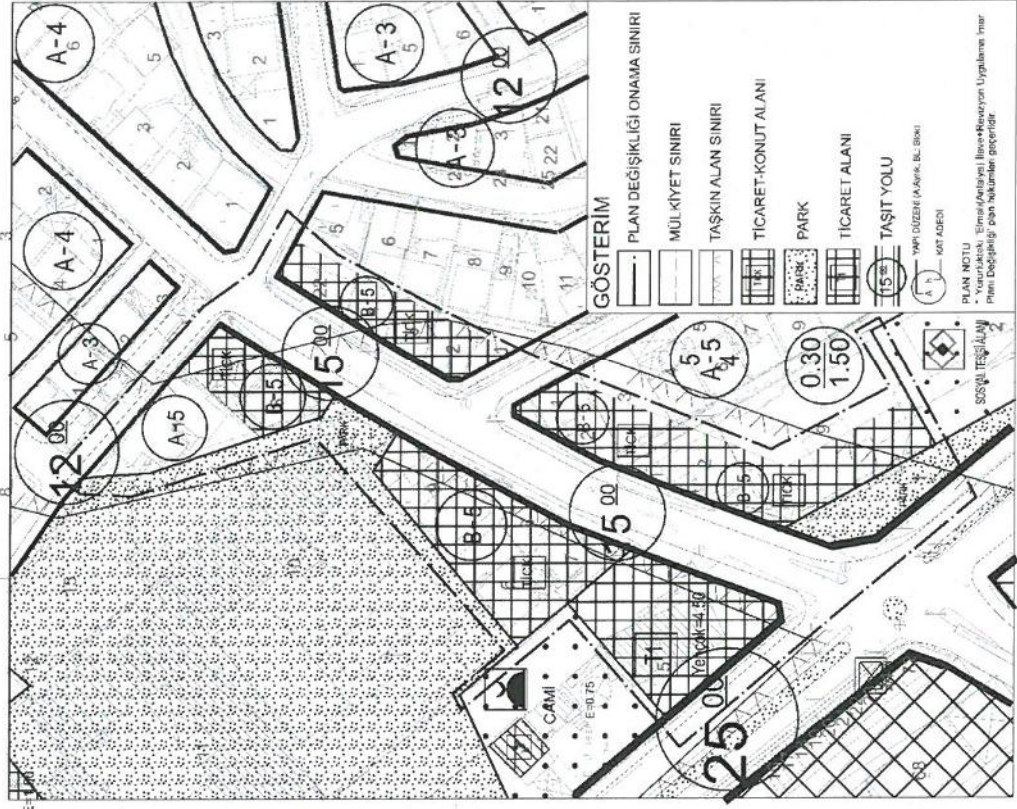


UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK 1/1000

ÖNERİ PLAN

Açıklama Notu: Antalya 1. İdare Mahkemesi 2018/1199 Esas No, 2019/921 Karar No'lu hükmü kapsamında düzenleme yapılmıştır.



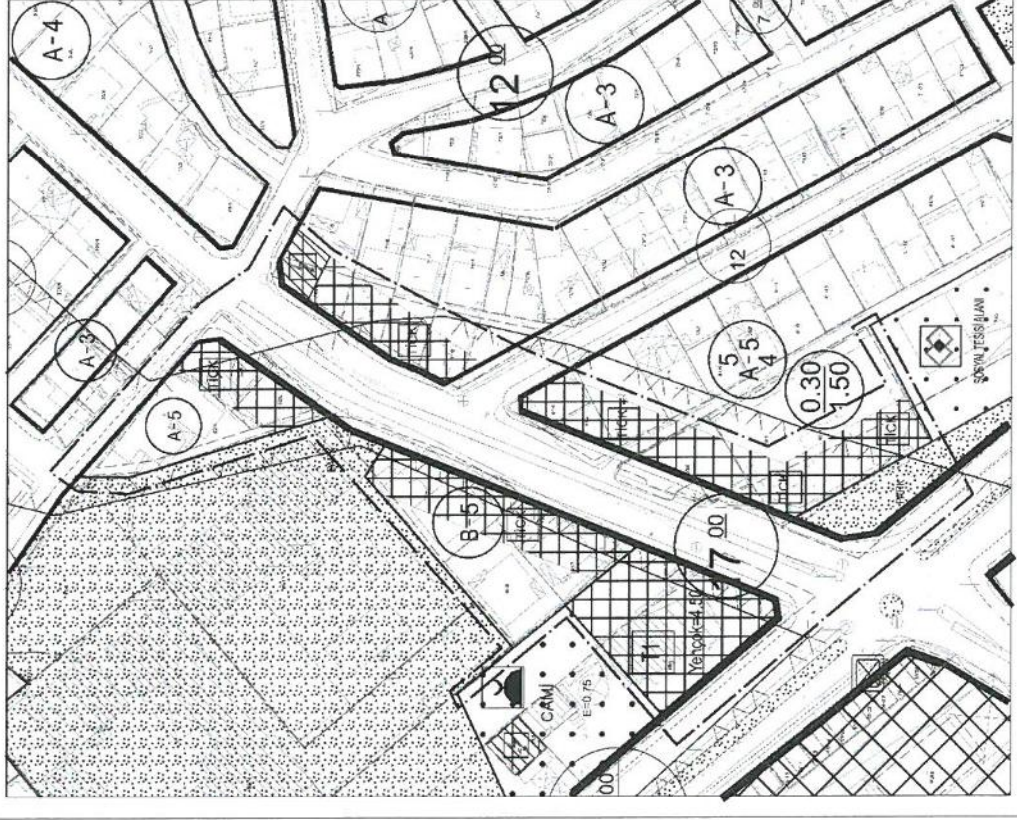
MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ EİLMALİ İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 61 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ

NOT: Antalya 1. İdare Mahkemesi 2018/1199 Esas No, 2019/921 Karar No'lu hükmü kapsamında iptal edilen plandır.

PAFTA NO: 023C04A2C-023C04A2D



Şekil 5. Mevcut (Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/1199 E. ve 2019/921 K. ile iptal edilen) ve Uygulama İmar Planı Teklifi

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.D. 11167664698
Yükarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/13
07600 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Plan ve Şehircilik | SEYDİHAN ÇAMUR
ŞEHİR PLANLARI VE İMAR PLANI
ŞEHİR PLANLARI VE İMAR PLANI

İMMÜB NİHAİR PLANCIAR ODASI
Kırsal İşleri No: 06 40179
Kırsal İşleri No: 72 1
Kırsal İşleri / ANKARA
Tel: (0312) 425 82 25 - 467 64 00
E-mail: plan@ideali.com.tr
Web: www.ideal.com.tr
Ticaret Sicil No: 40798