



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:13.07.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2020 tarihli toplantısında gündemin 144. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Pınarbaşı Mahallesi X Bölgesi olarak adlandırılan alanın çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Pınarbaşı Mahallesi X Bölgesi olarak adlandırılan alanın çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itiraz imar uygulamasına yönelik olduğundan itirazın reddinin 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 BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

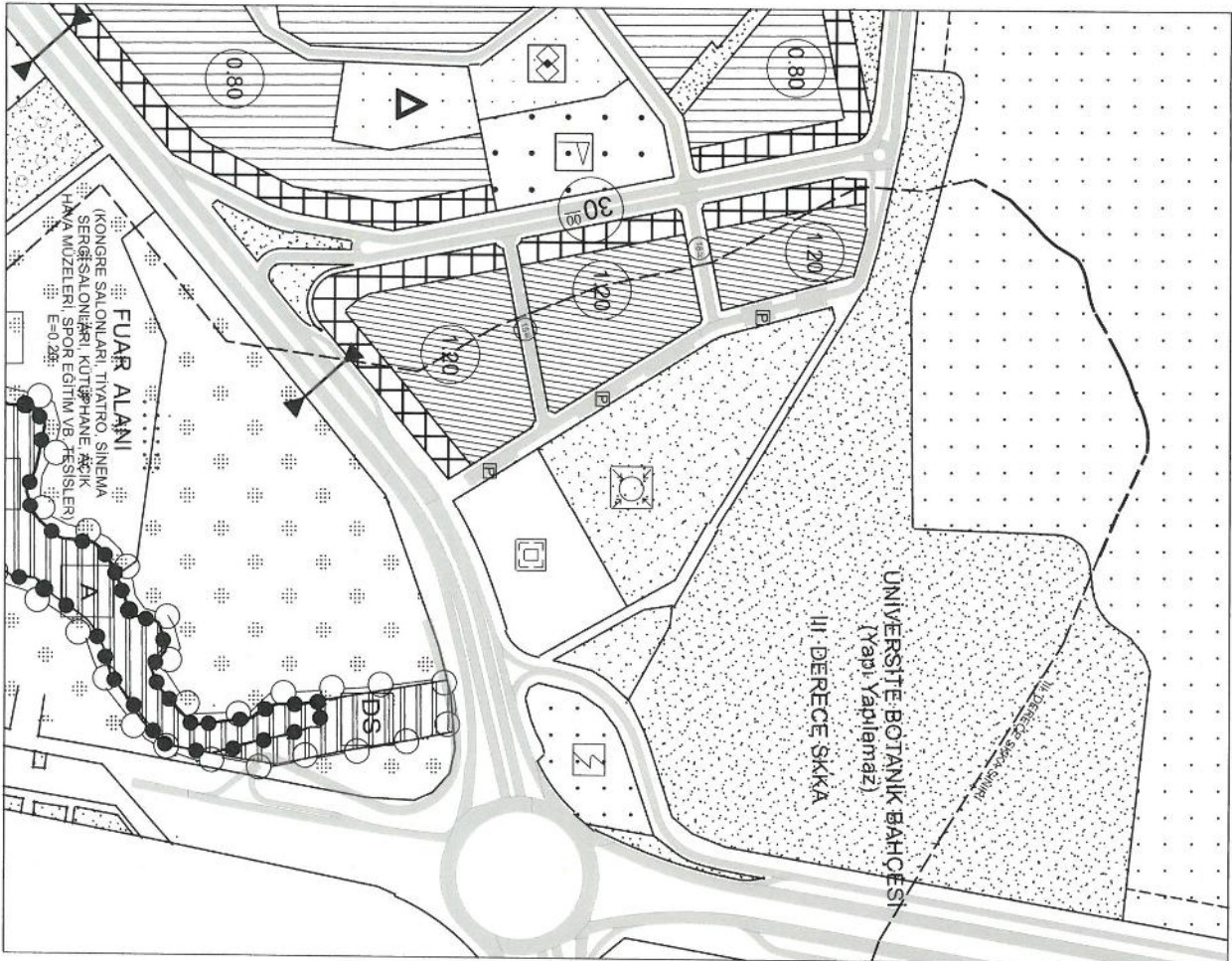
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KONYAALTI İLÇESİ PINARBAŞI MAHALLESİ

KONU: X BÖLGESİNDE YENİDEN DÜZENLEME YAPILMASI.

PAFTA NO: 025A-14A

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayı Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	48990
Kayıt Tarihi	21.4.2020

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

İTİRAZ EDEN : S.S.GÜN-KAR ARSA EDİNDİRME V KONUT YAPI KOOPERATİFİ
(Vergi No: 4380126852)-Yıldız Mah. Yıldız Caddesi Selçuk Ap.No:4-13
Muratpaşa-ANTALYA

VEKİLİ : Av. YAHYA CEBECİ (Antalya Barosu: 1159)
Elmalı Mahallesi Subaşı Caddesi 17. Sok. No: 5 Ekip İşhanı K:2 D: 5
Muratpaşa-ANTALYA

KONU : 1 / 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine / revizyonuna itiraz

NEDENİ : Müvekkilim kooperatif Konyaaltı İlçesi Pınarbaşı Mahallesinde kain
ve Tapunun Konyaaltı İlçesi Arapsuyu Mahallesi **3059 nolu Kadastro**
parselinde kayıtlı taşınmazın 1 / 2 payı karşılığı 6.992,15 m2 hissesinin malikidir.

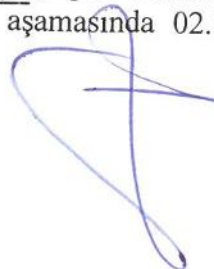
Değınilen taşınmazın bulunduğu bölgeyi de kapsar şekilde yapılan imar planı sonrası müvekkilimin payından Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamu Ortaklık payı karşılığı olduğu belirtilerek Pınarbaşı Mahallesi 20065 Ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz ve konut alanı niteliğiyle Arapsuyu Mahallesi (Pınarbaşı) 20068 Ada 4 parselde kayıtlı taşınmazların oluşturulduğu, 20068 Ada 4 parselden 1.727 m2 karşılığı imar parseli hissesinin davacı kooperatife verildiği anlaşılmıştır.

Haklar saklı kalmak üzere adına oluşturulan imar parselinde inşaat yapmak üzere inşaat ruhsatı isteyen müvekkilime hangi şartlarla ruhsat verildiği bilinmektedir. %74 orana varan zayıatın izahı mümkün değildir. Verilen inşaat ruhsatına istinaden inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Ancak inşaat başlamasından kısa süre sonra **Antalya 1. İdare Mahkemesinin verdiği belirtilen yürütmeyi durdurma kararından bahisle**, Müvekkilimin taşınmazını elinden alan KONYAALTI BELEDİYESİNİN yazısı üzerine inşaat çalışmaları durdurulmak zorunda kalmış, daha sonra da söz konusu taşınmazda yapılan **İMAR PLANININ VE İMAR UYGULAMASININ TÜM AŞAMALARIYLA Antalya 1. İdare Mahkemesinin E.1998/397, K.2000 / 738 Sayılı kararı ile iptal edildiği ortaya çıkmıştır.**

Ayrıca,

Söz konusu bölgeye ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesinin 08.01.2016 Tarih ve 24 sayılı Meclis kararı ile yapıldığı anlaşılan 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Antalya 4. İdare Mahkemesinin 25.10.2017 tarih ve E.2016 / 591, K.2017/965 Sayılı kararı ile iptal edildiği,

Yine aynı bölgeye ilişkin 1 / 1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine dair Konyaaltı Belediyesi meclisinin 01.09.2016 tarih ve 121 sayılı kararı ve bu kararı uygun bulan Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.09.2016 tarih ve 1047 sayılı kararının ve dolayısıyla uygulama imar planı değişikliğinin de Antalya 2. İdare Mahkemesinin E.2017 / 451, K.2018 / 35 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal kararlarının kesinleştiği yönündeki bilgilere SAYISALLAŞTIRMAYA İTİRAZ aşamasında 02.12.2019 tarihinde ulaşılmıştır.



.../...

Nitekim, bu amacı sağlamak için hazırlanmadığı, göstermelik olduğu ortaya çıkan sayısallaştırma yoluyla kadastral parsel dönüş yapıldığı Konyaaltı Belediyesi tarafından belirtilmiş ise de gerçekte kadastral parsellere dönülmediği, itirazların da dikkate alınmadığı, göstermelik, Konyaaltı Belediyesine haksız menfaat temini amaçlı sayısallaştırma yaptırıldığı anlaşılmıştır. Sayısallaştırmaya itiraz edilmiştir. Sayısallaştırmaya itirazımız akabinde iş bu itirazımıza konu 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği / revizyonu hazırlandığı ve ilan edildiği bilgisine ulaşılmıştır.

İtirazımıza konu **Pınarbaşı Mahallesi X Bölgesinin** çevresinde, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.03.220 tarih ve 199 sayılı kararı ile onaylandığı ve 26.03.2020 tarihinde İLAN EDİLMİŞ GİBİ gösterildiği ortaya çıkan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği adı altında sunulan bilgilere müvekkilim tesadüfen vakıf olmuştur.

Yapılan işlem usulsüzdür, Yasaya aykırıdır. Tüm Yönleriyle ve aşağıda bildirilen gerekçelerle , sair haklar saklı kalmak üzere itiraz ediyoruz.

1-Antalya 1. İdare Mahkemesi kararıyla imar planı tüm kademeleriyle İptal edildiğinden, daha sonra yapılan revizyon çalışmaları da iptal edildiğinden, başlangıçtan itibaren, yeniden imar planı çalışması yapılması gerekirken 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği adı altında yapılan çalışmanın Antalya 1. İdare Mahkemesinin iptal kararına ve diğer iptal kararlarına uygun olmadığı tartışmasızdır.

2-İtiraz edilen 1 / 5000 ölçekli imar planının sanki bütünü kapsayan değişiklikmiş gibi sunulduğu, oysa sadece onama sınırı değişikliği ve rekreasyon alanı eklemekten ibaret kısmi bir çalışma, basit bir revizyon olduğu anlaşılmaktadır. İptal kararlarına ve amaca uygun olmadığı sabittir.

3-3194 İmar Kanununun İmar Planları ile İlgili Esaslar, Mekânsal planlama Kademeleri, Madde 6 – Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur.

İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademede ki Plana uygun olarak hazırlanır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri Madde 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır.

Oysa, Arapsuyu -Pınarbaşı Mahallesi 3059 nolu kadastro parselinin bulunduğu bölgeye ilişkin 1 / 25000 ölçekli imar planı bulunduğu, geçerli ve yürürlükte olduğu düşünülse bile itirazımıza konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin / revizyonun yürürlükte bulunan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594

.../....

sayılı Kararı ile Onaylandığı bilgisine ulaşılan 09.10.2017 tarih ve 844 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/25.000 ölçekli (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik) Nazım İmar planına aykırıdır. **Nitekim, 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile Rekreasyon alanı olarak düzenlenen alan yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında Fuar, Panayır ve Festival alanıdır.** Anılan nedenle, itiraza konu 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği / revizyonu bu yönüyle **üst ölçekli plana aykırılık** teşkil etmektedir.

Ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile önerilen ve açıklama raporunda **oldukça önemli olduğu vurgulan Akdeniz üniversite yerleşkesinin güneyinden geçerek üniversite caddesinin devamlılığı sağlanması düşünülen 12 metrelik taşıt yolu yürürlükte bulunan üst ölçekli 1/25000 nazım imar planında bulunmamaktadır. İtiraz ediyoruz.**

4-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2-Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları, Tanımlar, Madde 4 – j) Ulaşım ana planı: Şehrin mekân sosyal ve ekonomik özelliklerine göre ulaşım ihtiyaç ve talepleri ile sürdürülebilir gelişmeyi dikkate alarak; şehir ve yakın çevresinin ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımını, kara, deniz ve hava ulaşımı ve bu ulaşım türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari yük koridorlarını ve toplu taşıma güzergâhları ile gerektiğinde otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularında gereken ayrıntıları belirleyen, toplu taşımaya ağırlık veren ve öncelikli kılan, kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, gerektiğinde şehrin üst ve alt kademe planları ile eş güdümlü olarak hazırlanabilen, plan paftası ve raporuyla bir bütün olan plandır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2017 gün ve 478 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile entegreli olarak kent merkezi ve ilçeleri kapsamında kentin ulaşım sorununa kısa, orta ve uzun vadeli çözümler getirmek amacıyla Ulaşım Ana Planı onaylanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinden bahsedilen ve önemli olarak belirtilen 12 metrelik Konyaaltı sahil yoluna alternatif ve Üniversite'nin yükünü alacağı düşünülen taşıt yolu bağlantısı ile toplu taşıma güzergahını etkileyecek **"Durak ve Yolcu Alma Yeri" olarak planlanan alan yürürlükte bulunan Ulaşım master planında yer alamamaktadır. Planların bütünlük ilkesi gereği üst ölçekli plan niteliğinde olan ulaşım master plan ile alt ölçekli 1/5000 nazım planı değişikliği uyumlu değildir.** İtiraz ediyoruz.

5-3194 İmar Kanununun Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması ile İlgili 8/e Maddesi: Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır.. denilmektedir. Ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 3. Derece su koruma kuşağı içerisinde olduğundan ilgili kurum olan DSİ, ASAT ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum görüşleri alınmamıştır. Plan bu yönüyle mevzuata aykırıdır. İtiraz ediyoruz.

6-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı değişikliklerine dair 26 / 7 Maddesinde : **"Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişik-**

.../....

değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır....”denilmektedir. Ancak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde önemli olduğu vurgulanan ve Konyaaltı sahil yolunun trafiğe kapatılması sebebiyle mahalle sakinlerinin yoğun trafik sorununu çözeceği düşünülen 12 metrelik taşıt yolu için kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmamıştır. Plan bu yönüyle yönetmelik hükümlerine aykırıdır. İtiraz ediyoruz.

7-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 4-İmar Planı Değişikliklerine dair 26.

Maddesinde (1)-İmar planı değişikliği;plan ana kararlarını,sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz... denilmektedir. Ancak itirazımıza konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde Park alanı ve Fuar, Panayır ve Festival Alanı küçültülmüştür. Plan bu yönüyle mevzuata aykırıdır. İtiraz ediyoruz.

8- 3194 İmar Kanununun, Parselasyon planlarının hazırlanmasına dair 18.Maddesinde: *Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazaryeri, semt spor alanı, Toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, suyolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, Rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire*

.../...

alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz....” denilmektedir.

Ancak, itirazımıza konu 1 / 5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile oluşturulan yol ve Rekreasyon alanları parselasyon aşamasında umumi alan olarak bölge genelindeki zayıf oranın artmasına neden olacaktır. Bu durum kamunun kamulaştırma nedeniyle kamu zararının oluşmasına ve vatandaşların yıllardır beklediği arazilerinin paylarının azalmasına da neden olacaktır.

8-Diğer yandan, bilindiği üzere düzenleme ortaklık payı uygulamaya giren tüm taşınmazlardan Yasada belirtilen oranda kesilir. Kamu Ortaklık Payı yönünden de aynı ilke geçerlidir. Oysa, iptal edilen imar planlarında, **DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KARŞILIĞI OLDUĞU BELİRTİLEREK,SEMT SPOR SAHASI ADI ALTINDA VE KAMU ORTAKLIK PAYI KARŞILIĞININ TAMAMI İTİRAZ EDEN MÜVEKKİLİM KOOPERATİFİN TAŞINMAZINDAN KESİLMİŞ, DİĞER MALİKLERDEN HİÇ BİR KESİNTİ YAPILMAMIŞ,** itiraza konu 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği / revizyonunda da değinilen yöne ilişkin itirazların dikkate alınmadığı anlaşılmıştır. **%75 orana yaklaşan KESİNTİNİN İZAH EDİLEMESİ YANINDA GÖRMEZDEN GELİNMESİ DE** kabul edilemez. İptal edilen eski planın tekrarı niteliğindeki işlem, İlgili tüm mevzuata, üst planlara, planlama ilke ve tekniklerine , Kesinleşen Mahkeme kararlarına uygun değildir. Anayasanın koruduğu mülkiyet hakkı yok sayılmaktadır.

Bildirilen ve diğer Yasal nedenlerle, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği / kısmi revizyonu adı altında yapılan işlemler 3194 İmar Kanunu, İlgili Yönetmelikler, Şehircilik ve Planlama ilkelerine, üst planlara açıkça aykırıdır. İptal kararları, İmar Kanunu ile İlgili diğer mevzuat ve kamu yararı dikkate alınmadan yapılan işlem yerinde olmadığından kabul etmiyor, tüm yönleri ile itiraz ediyoruz.

SONUÇ : Belirtilen nedenlerle, fazlaya ilişkin sair haklar saklı kalmak üzere,

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.03.2020 tarih ve 199 sayılı kararı ile uygun bulunduğu ve 26.03.2020 tarihinde, muhtemelen anlaşılmaması için **Pınarbaşı Mahallesi X Bölgesinin çevresinde** yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği / revizyonu adı altında hazırlandığı bilgisine tesadüfen ulaşılan işleme itiraz ediyoruz.

Somut gerekçeleri bildirilen ve diğer yasal nedenlerle itirazlarımız ve Mevzuat ile ilgili Mahkeme kararları da dikkate alınarak yeniden, haksızlık, usulsüzlük ve keyfilikleri , mülkiyet hakkının ihlali sonuçlarını ortadan kaldıracak şekilde imar planı hazırlanmasını vekaleten talep ederim.20.04.2020

İtiraz Eden

S.S.GÜN-KAR ARŞA EDİNDİRME VE
KONUT YAPI KOOPERATİFİ Vekili
Av. YAHYA CEBECİ

Eki : 1-Vekalet örneği
2-İlan örneği

İletişim : İş Tel: 0242 243 64 70, GSM: 0532 262 53 72

Adres : Elmalı mah. Subaşı Cad. 17. Sok. No: 5 Ekip İşh. K:2 D:5 Muratpaşa-ANTALYA