



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.09.2023

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarih ve 183 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 2.İdare Mahkemesi'nin 2005/562 E. 2006/608 K. sayılı kararı doğrultusunda Ekşili Mahallesi 112 ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarih ve 183 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 2.İdare Mahkemesi'nin 2005/562 E. 2006/608 K. sayılı kararı doğrultusunda Ekşili Mahallesi 112 ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|---|--|
|  | Meclis Başkan Vekili : Cevat YANAR Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ | Birleşim 8. |
| | | Oturum 1. |
| | | Karar Tarihi- Saati 02/08/2023 -14:00 |
| | | Karar No 183 |

KARARIN ÖZÜ: Antalya 2 .İdare Mahkemesi' nin 2005/562 Esas 2006/608 Karar sayılı kararı gereğince Ekşili Mahallesi 112 Ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve bölgesi ayrılması amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. maddesinde yer alan; "Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2005/562 Esas 2006/608 Karar sayılı kararı gereğince Ekşili Mahallesi 112 ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve bölgesi ayrılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile İlgili İmar Komisyonu Toplantı Tutanağının 5393 sayılı kanun kapsamında Meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda; Gereğini arz ederim" ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.07.2023 tarihli 57329 sayılı yazısı ve İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Antalya 2 .İdare Mahkemesi' nin 2005/562 Esas 2006/608 Karar sayılı kararı gereğince Ekşili Mahallesi 112 Ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve bölgesi ayrılması amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup uygun bulunarak Meclisin takdirine sunulmuştur.26.07.2023/35

Ahmet KÜÇÜKTEKİN
(İmar Komisyonu Başkanı)
İmza

Mehmet DUMAN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Süleyman GÜÇLÜ
(Komisyon Üyesi)
Katılmadı

Mehmet FETEN
(Komisyon Üyesi)
İmza


Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Meclis Başkan Vekili konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Antalya 2 .İdare Mahkemesi' nin 2005/562 Esas 2006/608 Karar sayılı kararı gereğince Ekşili Mahallesi 112 Ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve bölgesi ayrılması amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildi.


Cevat YANAR
Meclis Başkan Vekili


Arzu YILDIRIM
Divan Katibi


Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ EKŞİLİ MAHALLESİ

112 ADA İÇERISİNDE 5 METRE GENİŞLİĞİNDE YAYA YOLU VE BÖLGESİ AYRILMASI AMACIYLA

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

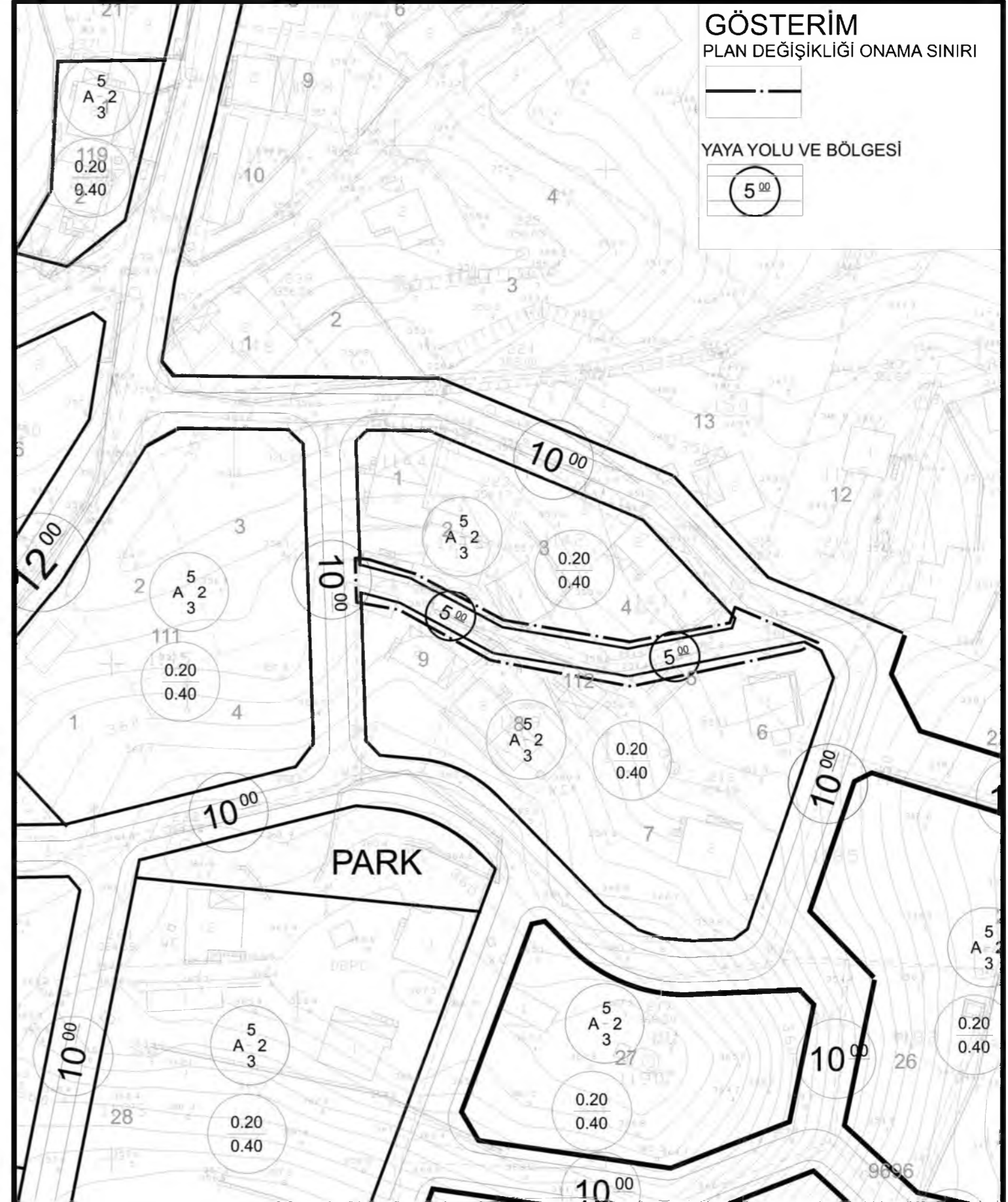
PAFTA NO: N25D-09C-4A



MEVCUT



ÖNERİ





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA 2. İDARE MAHKEMESİNİN 2005/562 ESAS, 2006/608 KARAR SAYILI GEREĞİNCE EKŞİLİ MAHALLESİ 112 ADA İÇERİSİNDE 5 METRE GENİŞLİĞİNDE YAYA YOLU VE BÖLGESİ AYRILMASI AMACIYLA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 25 Km kuzeydoğusunda; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 42 Km kuzeyinde bulunan yaklaşık 6.290m² büyüklüğündeki alandır.

a) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Ekşili Mahallesi 112 ada 1 ila 9 parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında E=0.20/0.40, ayırık nizam ve 2 kat olmak üzere Konut alanında kalmaktadır.

Ekşili Mahallesi 111 ve 112 no'lu adaları kapsayan (eski 1133, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145 ve 1185 no' lu parseller) alanda hazırlanan ve 23.12.2002 tarih ve 1253(43) sayılı Döşemealtı Belediye Encümen kararı ile uygun 3194 sayılı yasanın 18.madde uygulama(parselasyon) işlemi "**düzenleme ortaklık payı altında düşülen miktarın yasada belirtilen amaç dahilinde kullanılmadığı**" gerekçesiyle Ekşili Mahallesi 112 ada 8 parselin bulunduğu bölgeye yönelik yapılan imar uygulama işleminin iptal edilmesi talebiyle davası açılmış ve Antalya İkinci İdare Mahkemesi'nin 2006/608 karar sayısı ile de dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

3194 sayılı 18. Maddesi uyarınca Arazi ve Arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki, yönetmeliğin ilgili maddesinde; "ihdas suretiyle oluşan parseller bulunuyor ise, bu alanların. belediye adına tescil edilerek düzenlemeye alınması ve düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesi halinde şahıs arazilerinden alınması gerekenden fazla miktarda düzenleme ortaklık payı alınmasına neden olunacağından kapanan yolların ve ihdas suretiyle oluşan parsellerin düzenleme alanına hiç dahil edilmeyerek kamuya ayrılan alan miktarının bulunması ve bu şekilde bulunan miktarın parsel maliklerinden alınması gerekmektedir.Aksine yapılacak parselasyon işlemlerinde anılan yasa ve yönetmelik hükümleri gereğince alınması gereken düzenleme ortaklık payı oranından daha fazla oranda katılım payı alınmasına neden olunacaktır" denilmektedir.

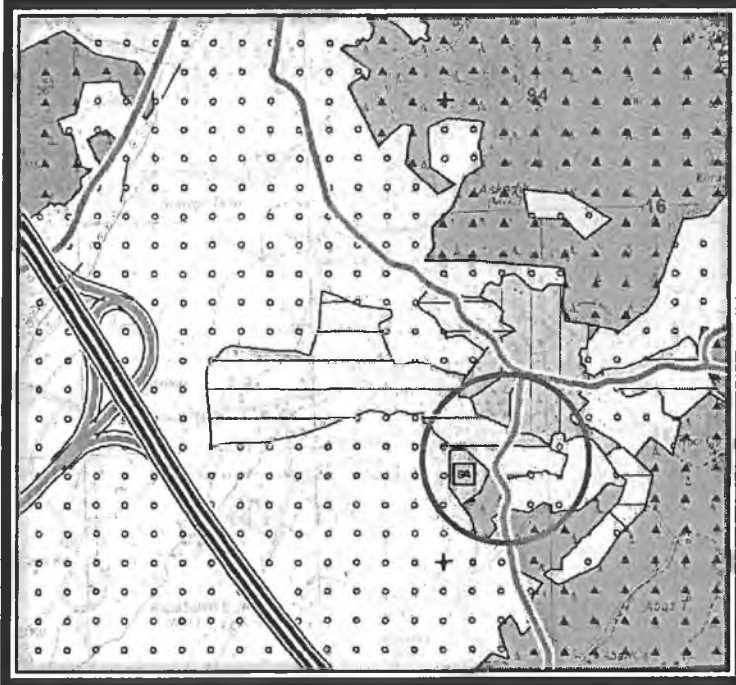
Mahkeme kararına göre; Ekşili beldesi 112 ada 8 sayılı kadastro parseli de kapsayan bölgede yapılan imar uygulamasına ihdas suretiyle oluşturulan ve belediye adına tescil ettirildiği anlaşılan toplam 869 m² lik alanında dahil edildiği ve düzenleme sahasındaki kamuya ayrılacak alandan bu miktarın düşülmediği anlaşılmış olup ihdas suretiyle oluşturulan parsellerin, düzenleme ortaklık payı hesabına dahil etmek suretiyle kamuya ayrılacak alanın ve sonuç olarak katılım payı oranının, yanlış hesaplanmasına neden olacak şekilde yapılan imar uygulamasında düzenleme ortaklık payının hesaplanması yönünden hukuki isabet görülmemiştir. Bu doğrultuda 869 m²'lik alanın geri iadesinin sağlanabilmesi ve Düzenleme Ortaklık Payının yasada belirtilen miktarda kullanılması amacıyla hazırlanması gerekli olan imar uygulama dosyasına esas alınacak Belediyemiz planlama arşivlerinde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası ve



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

meclis kararı bulunmaması sebebi ile söz konusu imar uygulamasına altlık teşkil edebilecek resmi evrağın (pafta ve meclis kararı) sağlanabilmesi amacıyla şekil-5 ile belirtildiği üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında inşaat yoğunluğu, bina yüksekliği vb. plan koşulları değiştirilmeden 112 no'lu imar adası içerisinde batı-doğu doğrultusunda geçecek şekilde 5 metre genişliğinde yaya yolu ve bölgesi alanı ayrılmıştır. Belediyemiz arşivlerinde bulunan, mevcut-öneri görsellerde (şekil-4) kullanılan yol tescili yapılmamış olan onaylı pafta; Ekşili Belediyesi Meclisince 05.06.2003 tarih ve 13 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

b) Mevcut Plan Kararları:



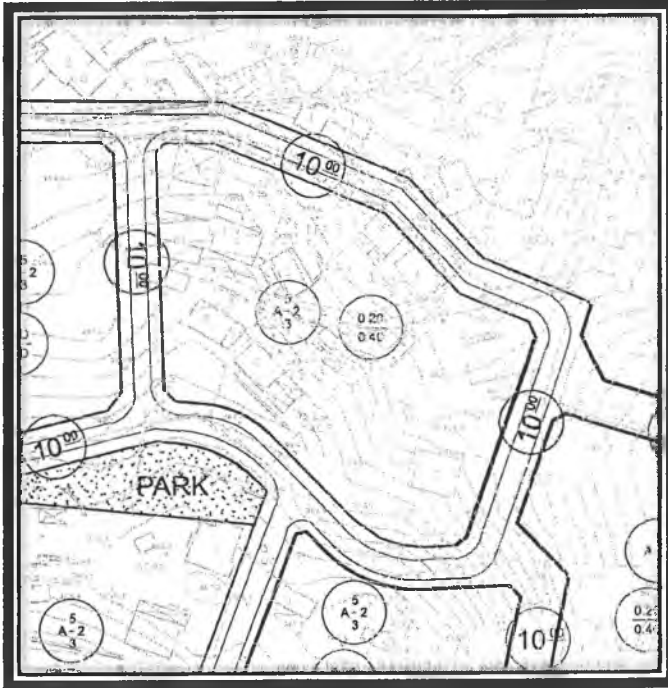
Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.



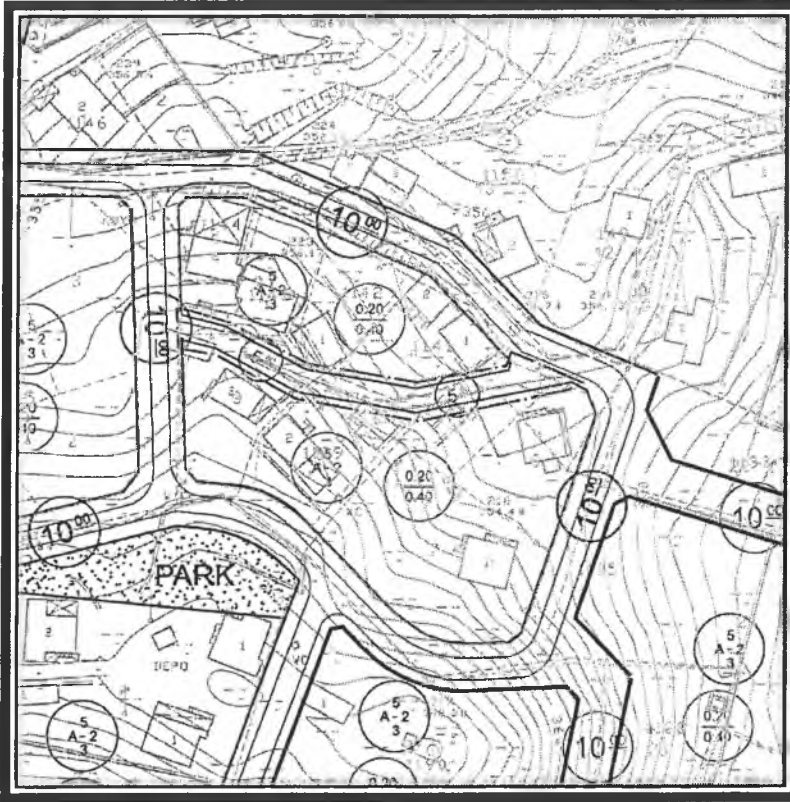
Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

c) Planlama Kararları:

Ekşili Mahallesi 112 Adayı kapsayan (1 ila 9 parselleri kapsayan) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliğinde; Mevcutta yaklaşık 6.290 m² olan imar adası, içerisine planlanan 5m genişliğindeki yaya yolu sebebiyle yaklaşık 5.840 m² olarak değişmiştir.



Şekil 5: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görşeli.

Bilgilerinize arz ederim.

Pınar Akh
Nasuh BAYRAK O.İ.Ü.İ.Ü.
GİRİŞİMİŞİR PLANCI (M.Ü.İ.)
T.C. M.Ü.İ.Ü. 16 - 07.07.1909



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Ekşili Mahallesi
Ada/Parsel : 112 ada
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarih ve 183 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya 2.İdare Mahkemesi'nin 2005/562 E. 2006/608 K. sayılı kararı doğrultusunda Ekşili Mahallesi 112 ada içerisinde 5 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ve 15000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 112 ada "Konut Alanı" olarak planlı olup Ayrık Nizam 2 kat, 0.20/0.40 yapılaşma koşuluna sahiptir.

Bahse konu 112 ada yaklaşık 6301 m² alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği sonrası yaklaşık 5804 m² alan olarak değişmiştir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda;

"Ekşili Mahallesi 111 ve 112 no'lu adaları kapsayan (eski 1133, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145 ve 1185 no' lu parseller) alanda hazırlanan ve 23.12.2002 tarih 1253(43) sayılı Döşemealtı Belediye Encümen kararı ile uygun bulunan 3194 sayılı yasanın 18.madde uygulama (parselasyon) işlemi "düzenleme ortaklık payı altında düşülen miktarın yasada belirtilen amaç dahilinde kullanılmadığı" gerekçesiyle Ekşili Mahallesi 112 ada 8 parselin bulunduğu bölgeye yönelik yapılan imar uygulama işleminin iptal edilmesi talebiyle davası açılmış ve Antalya İkinci İdare Mahkemesi'nin 2006/608 karar sayısı ile de dava konusu işlemin iptaline karar verildiği",

Mahkeme kararına göre; Ekşili beldesi 112 ada 8 sayılı kadastro parseli de kapsayan bölgede yapılan imar uygulamasına ihdas suretiyle oluşturulan ve belediye adına tescil ettirildiği anlaşılan toplam 869 m² lik alanında dahil edildiği ve düzenleme sahasındaki kamuya ayrılacak alandan bu miktarın düşülmediği anlaşılmış olup ihdas suretiyle oluşturulan parsellerin, düzenleme ortaklık payı hesabına dahil etmek suretiyle kamuya ayrılacak alanın ve sonuç olarak katılım payı oranının, yanlış hesaplanmasına neden olacak şekilde yapılan imar uygulamasında düzenleme ortaklık payının hesaplanması yönünden hukuki isabet görülmemiştir. Bu doğrultuda 869 m²'lik alanın geri iadesinin sağlanabilmesi ve Düzenleme Ortaklık Payının yasada belirtilen miktarda kullanılması amacıyla hazırlanması gerekli olan imar uygulama dosyasına esas alınacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı" belirtilmiştir.

Ayrıca inşaat yoğunlukları ve bina yüksekliği vb. plan koşulları değiştirilmeden 112 no'lu imar adası içerisinde batı-doğu doğrultusunda geçecek şekilde 5 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.09.2023

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.