



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.07.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2024 tarih ve 128 sayılı kararı ile reddedilen; Tosmur Mahallesi 109 ada 19,23,24,25 parseller, 118 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parseller ve 165 ada 1,2,3, parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 165 ada 1 nolu parsele ilişkin itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2024 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun görülmemeyen; Tosmur Mahallesi 109 ada 19,23,24,25 parseller, 118 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parseller ve 165 ada 1,2,3, parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 165 ada 1 nolu parsele ilişkin itiraz Komisyonumuzca incelenmiş; Belediyesinden geldiği şekliyle itirazın reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak CEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : OSMAN TARIK ÖZÇELİK Divan Katibi : İREM YUNUSOĞLU Divan Katibi : UFUK ARAS SOLMAZ	Dönemi	Karar Tarihi
		2024	07-05-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
128			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-05-2024 E.2304

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 30.04.2024 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya Belediyesi Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 287 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.12.2023 tarih ve 1000 sayılı kararı ile uygun bulunan Tosmur Mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 parseller ve 165 ada 1, 2 ve 3 parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına 15.02.2024 tarih ve 2024-9295 sayılı dilekçesi ile, plan değişikliği sonucunda 165 ada 1 no.lu parselin bir kısmının park alanı olarak planlandığı, park alanı olarak planlı kısmın binada oturanların otopark alanı olarak kullandığı, ciddi bir araç park sıkıntısı ortaya çıkacağı sebebiyle değişikliğin iptaline ilişkin itiraz talebi incelenmiş olup; **OYBİRLİĞİ** ile **RED** edilmiştir, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
OSMAN TARIK ÖZÇELİK

Divan Katibi
İREM YUNUSOĞLU

Divan Katibi
UFUK ARAS SOLMAZ



Selcan İNAL
Daimi İsci

Alanya Belediye Başkanlığına,
07.05/2024 Tarih ve 128 nolu Meclis Kararı
13.05/2024 Tarihinde Kaymakamımızca
İnceleme Kararları Defterine ...128... nolu
Talebi yapılarak teslim edilmiştir.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü

M.İ. KÜRSAL
16.02.2024

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞIN

İTİRAZ EDEN : ÖMER SOYKAYA (TC No: 29761012794)

VEKİLİ : AV. HÜSNÜ KASAP
Büyükhasbahçe Mah. 504 Sok. No:7 Alanya / ANTALYA

KONU : Antalya ili Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut alanı, ticaret - konut alanı, park alanı, resmi kurum alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine itirazımız hakkında.

AÇIKLAMALAR :

Müvekkil ait Antalya ili Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi 165 ada 1 parselin hissedarlarından biridir. Söz konusu parsel içerisinde kapatılan Tosmur Belediyesinin 16/03/2005 tarihinde verdiği 2015/15 sayılı yapı ruhsatı ile inşa edilmiş 36 bağımsız bölüm bulunan yapı için 10/01/2008 tarih ve 2008/21 sayılı yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut alanı, ticaret - konut alanı, park alanı, resmi kurum alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile yapının bulunduğu parselin bir kısmı park alanına dönüştürülmüştür. Söz konusu nazım imar planı değişikliği 16/08/2023 tarihinde ilana çıkarılmış, nazım imar planı değişikliğine askı süresi içinde 06/09/2023 tarihinde itiraz edilmiştir. Yapılan itiraz Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13/10/2023 tarih ve 799 nolu kararı ile reddedilmiştir. Bu işlemin iptali istemiyle Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2023/1555 Esas sayılı dava açılmıştır. Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda Alanya Belediyesince uygulama imar planı değişikliği yapılmış ve ilana çıkarılmıştır. Bu uygulama imar planı değişikliğine karşı askı süresi içinde itiraz ediyoruz.

İlgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri;

3194 Sayılı İmar Kanunu,

Tanımlar:

Madde 5 – ... Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve

raporuyla beraber bütün olan plandır.

Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması:

Madde 8 - ... b-) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği,

Tanımlar

MADDE 4 - ...

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan, olarak tanımlanmıştır.

...

MADDE 26 - (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. ...

Müvekkilin de kat maliki olduğu inşa edilmiş 36 bağımsız bölüm bulunur



yapının bulunduğu parselin yanında bulunan park yerinin genişletilerek, parselin bir kısmı park yerine dönüştürülmüş ve 36 bağımsız bölümlü yapının kullanımı kısıtlanmıştır. Park imar planı değişikliğinden önce 109 ada 23, 24, 25 parseller üzerinde bulunmaktaydı. Söz konusu parsellerden park olarak alınan yerlerde yapı kullanım izin belgesi olan bir yapı bulunmamaktadır. Eski haliyle ciddi bir mağduriyet yaşatmadığı halde imar planı değişikliğinden sonra park yerinin 165 ada 1 parselde genişlemesi 36 bağımsız bölüm sahibini ciddi mağdur etmektedir

Söz konusu yerde daha önce İmar Kanunu 18. madde kapsamında parsellasyon işlemi yapılmış ve 165 ada 1 parselden düzenleme ortaklık payı alınmıştır. Bu parsellasyon işlemine güvenerek müvekkil diğer paydaşlar yapı ruhsatı olarak buraya 36 bağımsız bölümlü bir yapı inşa etmişlerdir. Takiben de yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu işlemlerden yıllar sonra müvekkilin de paydaş olduğu 165 ada 1 parselin bir kısmının imar planı değişikliği ile park alanına dahil edilmesi, imar planlarının sürekliliğinin bulunması ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Müvekkilin paydaşı olduğu ve kat mülkiyeti kurulmuş binada oturanların otopark olarak kullandığı yerin imar planı değişikliği ile park alanına dahil edilmesi, imar planı değişikliğinin uygulandığı bu alanda ciddi bir araç park sıkıntısı ortaya çıkaracaktır. İmar planı değişikliğinin yapılması; süreklilik, bütünlük ilkesine uygun, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak niteliğe sahip, kamu yararına sahip, teknik ve nesnel gerekçelere uygun olması zorunludur. Dava konusu imar planı değişikliğinin bu ilkelere uygun olmadığından iptali gerekmektedir.

"...Hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilir. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması yönünde yapılan plan değişikliklerinin amaç yönünden yargısal denetimi bu değişikliği zorunlu kılan nedenlerin irdelenmesi yoluyla yapılacaktır. Bu irdelenmeden sonra sadece plan değişikliği yapılan alanın değil plan bütünlüğü göz önünde bulundurularak planlanan yörenin tümünün çevre, ulaşım, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı bir biçimde ele alınarak, kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığının araştırılması gerektiği..." (Danıştay 6. Daire E. 2013/7394, K. 2013/8334; K.T.11.12.2013)

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda ayrıntıları ile açıklandığı üzere: İtirazımızın kabulüne, uygulama imar planı değişikliğinin iptaline karar verilmesini, vekaleten arz ve talep ederiz. 15/02/2024

Eki : Vekaletname.

İTİRAZ EDEN VEKİLİ
AV. HÜSNÜ KAŞAP



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Tosmur
Ada/Parsel : 109 ada 19,23,24,25 parseller, 118 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parseller ile 165 ada 1,2,3 parseller
Ölçek : 1/1000 UİP değişikliği askı süresi içerisinde yapılan 1 adet itiraz
Alan(m2) : -

Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2024 tarih ve 128 sayılı kararı ile reddedilen; Tosmur Mahallesi 109 ada 19,23,24,25 parseller, 118 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parseller ve 165 ada 1,2,3, parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 165 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin askı süresi içerisinde yapılan bir adet itiraza ilişkin konu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya Belediye Meclisi'nin 03.10.2023 tarih ve 287 sayılı kararıyla uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarih ve 1000 sayılı kararıyla onaylanan Tosmur Mahallesi 109 ada 19,23,24,25 parseller, 118 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 parseller ve 165 ada 1,2,3, parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde 1 adet itiraz yapılmıştır.

Askı süresi içerisinde 15.02.2024 tarih ve 2024-9295 kayıt numaralı dilekçe ile söz konusu plana itirazda bulunulmuştur.

İtiraz konusu özetle; "İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında parselasyon işlemi yapılmış ve 165 ada 1 nolu parselden düzenleme ortaklık payı alındığı ve parselasyon işlemine göre de 36 bağımsız bölümlü bir yapı inşa edildiği ifade edilmiştir. 165 ada 1 parselin bir kısmının imar planı değişikliği ile park alanına dahil edildiği, park alanı olarak planlı kısmın binada oturanların Otopark Alanı olarak kullandığı, ciddi bir araç park sıkıntısı ortaya çıkacağı sebebiyle imar planı değişikliğinin uygun olmadığı" denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.07.2024

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.