



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.03.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kadipaşa Mahallesi 21 ada 13 parselin İbadet Alanından Merkezi İş Alanına (MİA) dönüştürülmesi ve 21 ada 6 parselde bulunan İbadet Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kadipaşa Mahallesi 21 ada 13 parselin İbadet Alanından Merkezi İş Alanına (MİA) dönüştürülmesi ve 21 ada 6 parselde bulunan İbadet Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, itirazların uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

İtirazın kabulü uygundur
İbadet alanı küçültülmüştür.

E.T. 19.02.2025
E.N: 33494
imar

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

Konu: Askıda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine itiraz

İlimiz Alanya İlçesi, Kadıpaşa Mahallesi 21 ada 13 no.lu parselle ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin büyükşehir belediye meclisince 13.01.2025 tarih ve 36 sayılı karar ile onaylanarak askıya çıkarıldığını öğrendim. Onaylanan imar planı değişikliği ile ilçe müftülüğünün görüşü ve çeşitli gerekeler ile cami alanının küçültüldüğü ve 21 ada 13 parselin merkezi iş alanı plan kararıyla ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz önceden ailemize ait olup, dava sonucunda şu anki parsel malikince satın alınmıştır. Parselin ailemize ait olduğu dönemde mevcut cami alanının genişletilmesine yönelik aile büyüklerimiz tarafından vekâlet verilmiştir. Bu kapsamda Alanya Belediyesi tarafından plan değişikliği yapılarak cami alanı büyütülmüştür. Ancak tapudaki işlemler yapılmadığından cami mevcut haliyle kalmıştır. Halen caminin çevresinde yer alan 21 ada 14, 15 ve 16 parseller de ailemize aittir. Taşınmazın cami yapılması için hibe edilmesine yönelik vekâlet veren kişiler olarak belediye meclisinizce onaylanan bu değişikliğin hem şehircilik açısından hem de yasal açıdan doğru olmadığını düşünüyoruz.

Söyle ki; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin ilgili fıkraları aşağıda ifade edilmiştir.

(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.

Yukarıdaki yönetmelik hükmünden de anlaşılacağı üzere imar planı değişikliklerinin onaylanması için kamu yararı amacı taşıması, sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşürmemesi, zorunluluk olmadan yapılmaması ve zorunluluk halinde de ilgili yatırımcı kurumun görüşüyle birlikte kaldırılan ya da küçültülen sosyal alt yapı alanının hitap ettiği hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer yeni bir alanının ayrılması zorunludur.

Onaylanan imar planı değişikliğine bakıldığında plan raporuna göre onaylı planda caminin parsel tekabül eden kısmı 244 m² iken, plan değişikliği sonrası eşdeğer alan ayırmaksızın 19 m²'ye düşürüldüğü, onaylı planda ticaret alanı yokken 213 m² ticaret alanı oluşturulduğu görülmektedir.

Plan değişikliği yapılan taşınmazın bulunduğu bölge Alanya'nın merkezi konumunda olup, okul alanları ve ticaret alanlarından dolayı yoğun yaya ve araç trafiğini bulunmaktadır. Mevcut yol

kesitlerinin yetersiz olması, genel otopark alanlarının olmaması ve çevrede bulunan okulların yarattığı yaya ve araç sirkülasyonu nedeniyle kentsel açıdan sorunlu bölgelerden birisidir. Bu kadar sorunun bulunduğu bölgeye onaylanan imar planı değişikliği ile ilave ticaret yüklemesi yapılması sorunların artmasına ve iyice içinden çıkılmaz hale gelmesine yol açacaktır. Ayrıca mevcut cami de yolun kenarında olup, fiziki koşulları ve kapasitesi yetersizdir. Cuma günleri namaz vaktinde kaldırımlara kadar taşmakta can ve mal güvenliği riskine yol açmaktadır. Bu nedenle caminin yenilenmesi ihtiyacı bulunmaktadır. İmar planı değişikliği ile cami alanının küçültülmesi neticesinde caminin yenilenme imkânı ortadan kalkmaktadır. Müftülük tarafından kuruma kamulaştırma yükü getireceği kriteriyle plan değişikliği için olumlu görüş verildiği düşünülmektedir. Oysa tek kriter bu olmamalı İslam dininin güzelliğine yakışır yeni bir cami yapılması kriteri göz ardı edilmemelidir.

Sonuç olarak imar planı değişikliğine ilişkin belediyenizce alınan karar öncesinde yönetmeliğe ilişkin sadece müftülük görüşü koşulunun sağlandığı, cami alanının eşdeğer alan ayrılmaksızın küçültüldüğü, kazanılan alanın ticaret kullanımlı MİA olarak planlandığı görülmektedir. Bu açıdan yönetmeliğin ilgili maddesindeki kamu yararı ilkesi ve eşdeğer alan ayırma ilkesine aykırı hareket edilmiştir. Bu nedenle ilgili imar planı değişikliğinin iptal edilerek eski haline dönüştürülmesine yönelik itiraz ediyoruz.

Adres:
Kadıpaşa Mahallesi
Atatürk Cad. No:40/8
ALANYA

İletişim: 0532 434 03 50 (Adil Müftüoğlu)

Fatma MÜFTÜOĞLU
147 815 10188

Edil

ADİL MÜFTÜOĞLU
14776510618



FATMA DEMİREL
120 676 00888



Adil MÜFTÜOĞLU

147 825 10480

Rabia Müftüoğlu
181 513 98006



E.S. 19.02.2025
E.N. 33670
MAL

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

ANTALYA

Konu: Askıda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine itiraz

İlimiz Alanya İlçesi, Kadıpaşa Mahallesi 21 ada 13 no.lu parselle ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin büyükşehir belediye meclisince 13.01.2025 tarih ve 36 sayılı karar ile onaylanarak askıya çıkarıldığını öğrendim. Onaylanan imar planı değişikliği ile ilçe müftülüğünün görüşü ve çeşitli gerekeler ile cami alanının küçültüldüğü ve 21 ada 13 parselin merkezi iş alanı plan kararıyla ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz önceden ailemize ait olup, dava sonucunda şu anki parsel malikince satın alınmıştır. Parselin ailemize ait olduğu dönemde mevcut cami alanının genişletilmesine yönelik aile büyüklerimiz tarafından vekâlet verilmiştir. Bu kapsamda Alanya Belediyesi tarafından plan değişikliği yapılarak cami alanı büyütülmüştür. Ancak tapudaki işlemler yapılmadığından cami mevcut haliyle kalmıştır. Halen caminin çevresinde yer alan 21 ada 14, 15 ve 16 parseller de ailemize aittir. Taşınmazın cami yapılması için hibe edilmesine yönelik vekâlet veren kişiler olarak belediye meclisinizce onaylanan bu değişikliğin hem şehircilik açısından hem de yasal açıdan doğru olmadığını düşünüyoruz.

Şöyle ki; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin ilgili fıkraları aşağıda ifade edilmiştir.

(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.

Yukarıdaki yönetmelik hükmünden de anlaşılabacağı üzere imar planı değişikliklerinin onaylanması için kamu yararı amacı taşıması, sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşürmemesi, zorunluluk olmadan yapılmaması ve zorunluluk halinde de ilgili yatırımcı kurumun görüşüyle birlikte kaldırılan ya da küçültülen sosyal alt yapı alanının hitap ettiği hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer yeni bir alanının ayrılması zorunludur.

Onaylanan imar planı değişikliğine bakıldığında plan raporuna göre onaylı planda caminin parsel tekabül eden kısmı 244 m² iken, plan değişikliği sonrası eşdeğer alan ayırmaksızın 19 m²'ye düşürüldüğü, onaylı planda ticaret alanı yokken 213 m² ticaret alanı oluşturulduğu görülmektedir.

Plan değişikliği yapılan taşınmazın bulunduğu bölge Alanya'nın merkezi konumunda olup, okul alanları ve ticaret alanlarından dolayı yoğun yaya ve araç trafiğini bulunmaktadır. Mevcut yol

kesitlerinin yetersiz olması, genel otopark alanlarının olmaması ve çevrede bulunan okulların yarattığı yaya ve araç sirkülasyonu nedeniyle kentsel açıdan sorunlu bölgelerden birisidir. Bu kadar sorunun bulunduğu bölgeye onaylanan imar planı değişikliği ile ilave ticaret yüklemesi yapılması sorunların artmasına ve iyice içinden çıkılmaz hale gelmesine yol açacaktır. Ayrıca mevcut cami de yolun kenarında olup, fiziki koşulları ve kapasitesi yetersizdir. Cuma günleri namaz vaktinde kaldırımlara kadar taşmakta can ve mal güvenliği riskine yol açmaktadır. Bu nedenle caminin yenilenmesi ihtiyacı bulunmaktadır. İmar planı değişikliği ile cami alanının küçültülmesi neticesinde caminin yenilenme imkânı ortadan kalkmaktadır. Müftülük tarafından kuruma kamulaştırma yükü getireceği kriteriyle plan değişikliği için olumlu görüş verildiği düşünülmektedir. Oysa tek kriter bu olmamalı İslam dininin güzelliğine yakışır yeni bir cami yapılması kriteri göz ardı edilmemelidir.

Sonuç olarak imar planı değişikliğine ilişkin belediyenizce alınan karar öncesinde yönetmeliğe ilişkin sadece müftülük görüşü koşulunun sağlandığı, cami alanının eşdeğer alan ayrılmaksızın küçültüldüğü, kazanılan alanın ticaret kullanımlı MİA olarak planlandığı görülmektedir. Bu açıdan yönetmeliğin ilgili maddesindeki kamu yararı ilkesi ve eşdeğer alan ayırma ilkesine aykırı hareket edilmiştir. Bu nedenle ilgili imar planı değişikliğinin iptal edilerek eski haline dönüştürülmesine yönelik itiraz ediyoruz.

Adres:
Saray Mah.Huriler Sokak
Demirci Apt. No:34 Kat:3 Daire:9
ALANYA

İletişim: 05357263270 (Hüseyin Demirci)

Hüseyin Demirci

TC.184 36290206

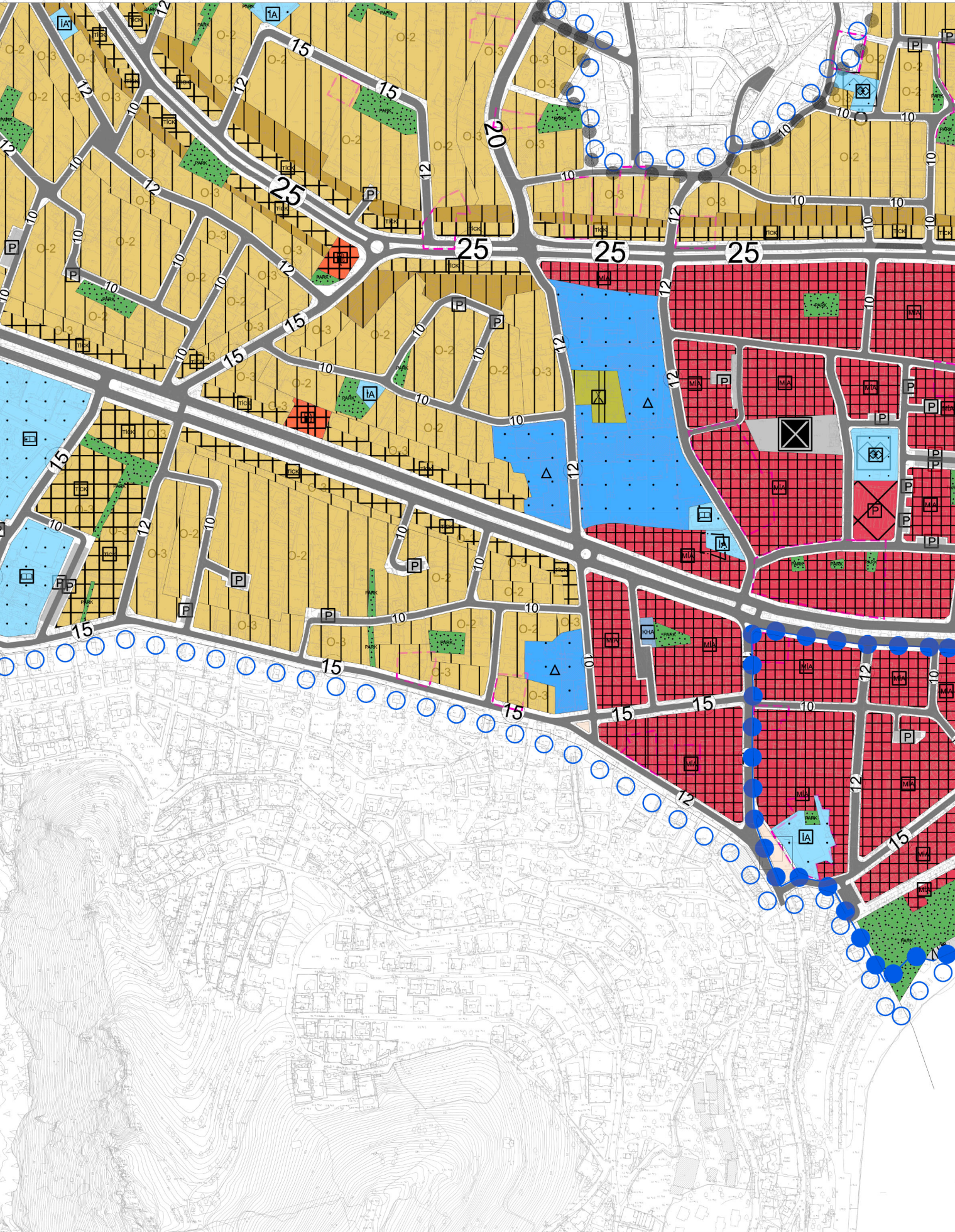


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KADIPAŞA MAHALLESİ
21 ADA 13 NO.LU PARSELLE İLİŞKİN

PAFTA NO : 027C25B



MEVCUT PLAN

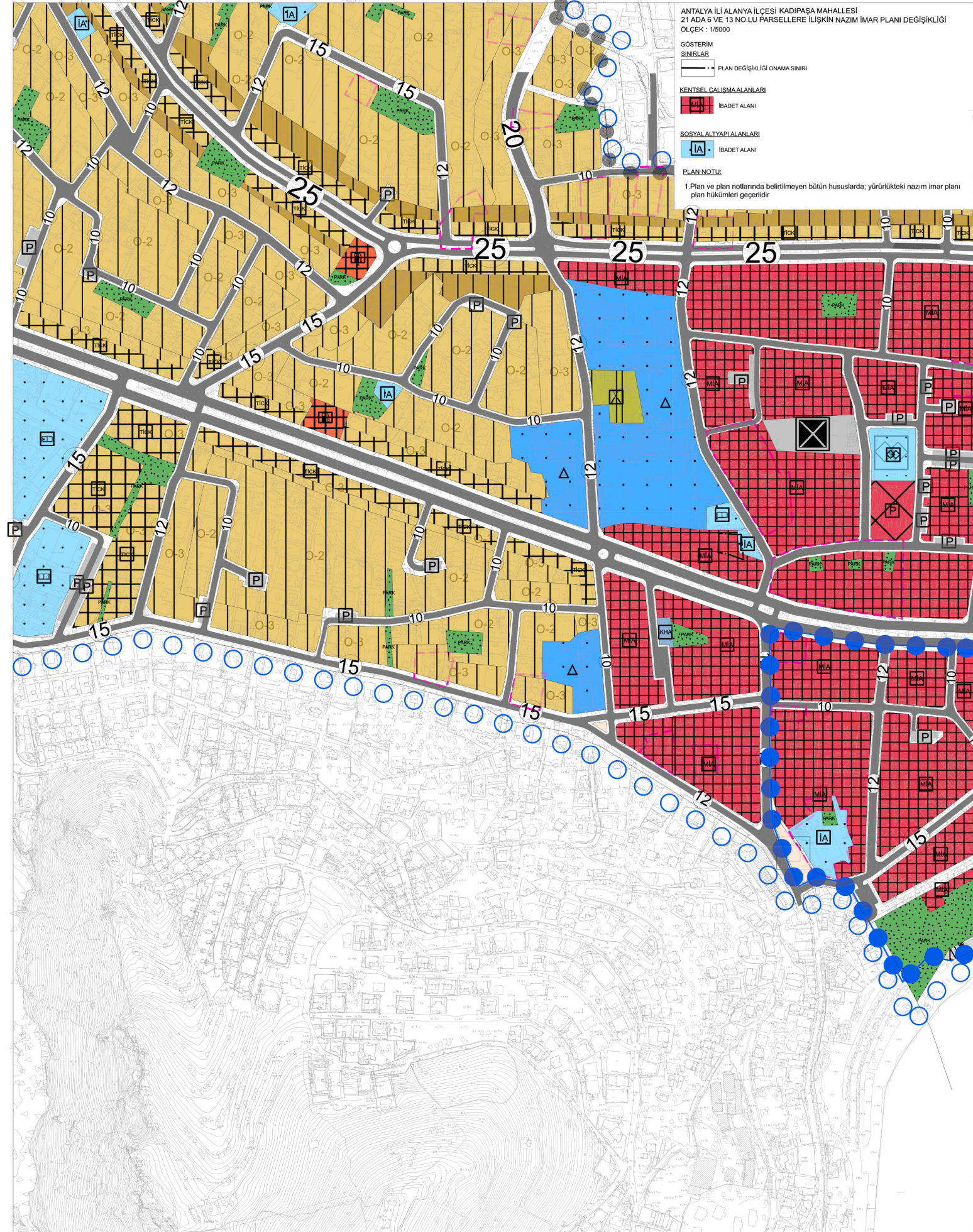


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İTİRAZA KONU PLAN
13.01.2025/36 SAYILI BBMK İLE ONAYLI 1/5000 NİP.



ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kadıpaşa Mahallesi
Ada/Parsel : 21 ada 6 ve 13 parsel itirazlar
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kadıpaşa Mahallesi 21 ada 13 parselin İbadet Alanından Merkezi İş Alanına (MİA) dönüştürülmesi ve 21 ada 6 parselde bulunan İbadet Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 21 ada 6 parsel Vakıflar Genel Müdürlüğü, 13 parsel ise özel mülkiyete ait olup toplam yaklaşık 561 m² alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Merkezi İş Alanı (MİA)” olarak planlıdır.

Söz konusu 21 ada 13 parselin İbadet Alanından Merkezi İş Alanına (MİA) dönüştürülmesi ve 21 ada 6 parselde bulunan İbadet Alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylanmış olup 22.01.2025-21.02.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıda kalmıştır. Askı süresi içerisinde plana 2 adet itiraz yapılmıştır.

İtiraz dilekçelerinde; imar planı değişikliğine ilişkin sadece müftülük görüşü koşulunun sağlandığı, cami alanının eşdeğer alan ayrılmaksızın küçültüldüğü, kazanılan alanın ticaret kullanımlı MİA olarak planlandığı, yönetmeliğin ilgili maddesindeki kamu yararı ilkesi ve eşdeğer alan ayırma ilkesine aykırı olduğu, imar planı değişikliğinin iptal edilerek eski haline dönüştürülmesinin talep edildiği belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 20.03.2025

Özlem KOCABAŞ
Şehir Mancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.