



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 64. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı İlçesi, Boğaçayı Çandır kolunun kuzey ve güneyini kapsayan Muhasara Bölgesi olarak adlandırılan alana ilişkin bütüncül olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde gelen itirazlar
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı İlçesi, Boğaçayı Çandır kolunun kuzey ve güneyini kapsayan Muhasara Bölgesi olarak adlandırılan alana ilişkin bütüncül olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde gelen 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

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

BOĞAÇAYI ÇANDIR KOLONUN KUZEY VE GÜNEYİNİ KAPSAYAN MUHASARA BÖLGESİ OLARAK ADLANDIRILAN ALANA İLİŞKİN BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANAN
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT



ÖNERİ



İTİRAZA KONU PLAN

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANTALYA

İTİRAZ

EDENLER : 1-MEHMET PAZIR (T.C.No: 30988010470)
Bahtlı Mah. Uluönder Atatürk Cad. No: 392

Konyaaltı-ANTALYA

2-EMİN PAZIR (T.C.No: 31015009504)
Bahtlı Mah. Uluönder Atatürk Cad. No: 395/2

Konyaaltı-ANTALYA

VEKİLLERİ : Av. YAHYA CEBECİ (Antalya Barosu: 1159)

Elmalı Mah. Subaşı Cad. 17. Sok. No: 5 Ekiş İşh. K:2 D: 5

Muratpaşa-ANTALYA

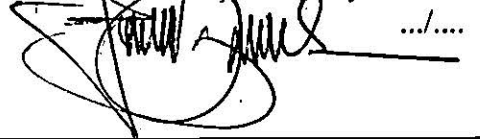
D.KONUSU : Antalya ili Konyaaltı İlçesi Boğaçayı Çandır Kuzeyine ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine ve Boğaçayı Çandır Kolu Güneyine ilişkin hazırlanan 1 / 25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine, belirtilen değişikliklerin onanmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 28.11.2024 tarihinde ilan edilen 11.11.2024 tarih ve 770 No lu Kararına itiraz.

NEDENİ : İtiraz eden müvekkillerimin maliki olduğu 2120, 2121, 2127, 2137, 2172 ve 2173 parsel no'lu taşınmazların bulunduğu Antalya İli Konyaaltı ilçesi Boğaçayı Çandır Kuzeyi ile Boğaçayı Çandır Güneyini kapsayan Alana ilişkin 1 / 25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmasına karar verildiği, hazırlanan plan değişikliğinin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 28.11.2024 tarihinde ilan edilen 11.11.2024 tarih ve 770 No lu kararı ile uygun bulunduğu ve değişikliğe ilişkin kararın 28.11.2024 tarihinde askıya çıktığı bilgisine ulaşılmıştır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan içinde kalan ve başlangıçtan Beri itiraz konusu olan Karaağaçlık Bölgesinin Muhasara bölgesi imar planı onama sınırı kapsamına dahil edilmesi, karaağaçlık bölgesi sınırında bulunan günübirlik alanların özel mülkiyete dahil edilmesini sağlayan ve bu surette Muhasara bölgesi zayıflığının artmasına sebep olan uygulamalar yasal değildir. Zira Karaağaç Bölgesinin kendi imar planı ve uygulaması vardır. İmar planı bulunan Karaağaç Bölgesi onama sınırının kendi planı içinde değerlendirilmesi gerekirken Muhasara bölgesi imar planı onama sınırı haksız surette karaağaçlık bölgesine taşınmak suretiyle mağduriyete sebebiyet verilmektedir. Bu aşamaya kadar imar planı çalışmalarının tamamlanamamasının asıl nedeni budur. Nitekim sonuçta bu uygulama haksız ve fazla kesintiye sebebiyet vermektedir. Fazla kesinti de yasal olmadığı için plan iptali kaçınılmaz olmuştur. Bilerek mağduriyete ve haksızlığa sebebiyet verilmektedir. Karaağaç bölgesinin ve kenarındaki günü birlik alanların kendi imar planı içinde değerlendirilmesi, Muhasara bölgesi imar planına ve onama sınırına karıştırılmaması gerekir. Sair itiraz sebepleri nedeniyle ve fazlaya dair haklar saklı kalmak üzere 1 / 25.000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğine öncelikle nazım imar planı onama sınırının Karaağaç bölgesine aktarılması nedeniyle itiraz ediyor, kabul etmiyoruz. Anılan nedenle söz konusu 1 / 25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin uygun bulunmasına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 770 Sayılı kararına itiraz ediyoruz.

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

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, Antalya ili Konyaaltı İlçesi Boğaçayı Çandır Kuzeyine ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine ile Boğaçayı Çandır Kolu Güneyine ilişkin hazırlanan 1 / 25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine, özellikle Muhasara Bölgesi İmar Planı onama sınırının Karaağaç bölgesine aktarılmasına ve belirtilen değişikliklerin onanmasına ilişkin Antalya

.../....


Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 28.11.2024 tarihinde ilan edilen 11.11.2024 tarih ve 770 No lu uygun bulma kararına itiraz ediyoruz.

Elden gönderilen itiraz dilekçemiz teslim alınarak kayıt tarihi ve numarası verilmesini,

İtirazımız ve gerekçeleri gözetilerek kabulü ile itiraza konu 1 / 25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin , Muhasara bölgesi imar planı onama sınırı içine Karaağaç Bölgesinin dahil edilmemesini , Karaağaç Bölgesinin kendi imar planı içinde değerlendirilmesini , anılan nedenle itiraz edilen uygun bulma kararı da kaldırılarak, itiraz edilen 1 /25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yeniden ve itirazımda belirtilen doğrultuda hazırlanmasına karar verilmesini , aksi takdirde yasal yollara müracaat edileceğinin bilinmesini vekaleten talep ederim.16.12.2024

İtiraz Edenler

Emin PAZIR ve Mehmet PAZIR

Vekilleri Av. Yahya CEBECİ

Eki: Vekalet örneği (2 adet)

05323055303

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

27.12.2024

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Çakırlar Mahallesi, Zümrüt Mahallesi, Hurma Mahallesi kapsayan ve tapuda Zümrüt Mahallesi 20097/1 (kadastral ihdas 1, ihdas 2, ihdas 3, ihdas 4, ihdas 5, ihdas 6, ihdas 7 olan) parselin malikiyim.

11.11.2024 tarihli ve 770. sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilerek 28.11.2024 tarihinde askıya çıkarılan "Konyaaltı ilçesi, Boğaçayı Çandır kolunun kuzey ve güneyini kapsayan Muhasara Bölgesi olarak adlandırılan alana ilişkin bütüncül olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"ne aşağıdaki gerekçelerle itiraz ederiz:

1) Askıdaki nazım imar planı, plan hiyerarşisine aykırıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) üzerinde tarafıma ait taşınmazın bulunduğu çayın kuzeyi önceden "Günübirlik Alan" olarak belirlenmişken Bakanlığın 20.02.2023 tarihli onayıyla ÇDP'de bu alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir. Aynı ÇDP'de, taşınmazın batısındaki oldukça geniş bir alanı kapsayan bölge günübirlik alan olarak bırakılmıştır. Böylelikle ÇDP'de hangi alanın günübirlik kullanıma ayrılacağı gösterilmiştir.

Muhasara Bölgesine ilişkin önceki 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında, ÇDP'de taşınmazın "Günübirlik Alan" olarak düzenlenmesini dayanak göstermek suretiyle "Günübirlik Alan" işlevi verilmekteydi.

İtiraza konu askıdaki imar planlarında ise, herhangi bir açıklamaya yer verilmeksizin, aynı bölge yine "Günübirlik Alan" fonksiyonuna ayrılmıştır. Oysa ÇDP'de planlama bölgesinde günübirlik alan olarak tayin edilmiş taşınmazlar gösterilmiş olup kural olarak, plan hiyerarşisi gereği alt ölçekli planların, üst ölçekli plandaki değişikliğe uygun hale getirilmesi gerekir. ÇDP'de günübirlik alana ayrılan bölge tayin edilmiş olmasına karşılık, ÇDP'de yapılan değişiklik neticesinde "Günübirlik Alan" fonksiyonu kaldırılan taşınmazın nazım imar planlarında "Günübirlik Alan" olarak bırakılması plan hiyerarşisine aykırılık teşkil eder.

Diğer taraftan Antalya 5. İdare Mahkemesi'nin 2020/182 E. ve 2020/966 K. sayılı dosya kapsamında alınan bilirkişi raporunda taşınmazların bulunduğu günübirlik kullanım yönünden bir potansiyelinin olmadığı, bölgedeki hâkim kentsel çalışma alanı olan kentsel gelişme alanı olarak gösterilmesinin gerektiği belirtilmiştir.

- 2) Boğaçayın doğal bir sınır olması sebebiyle çayın kuzeyinde kalan -tarafıma ait taşınmazları da kapsayan- alanın kuzeydeki Karaağaçlık bölgesiyle birlikte planlanması gerekmektedir.

Planlama alan sınırı belirlenirken, plan yapılmak istenen alanın etki alanı ve doğal-yapay eşikler belirleyici olan unsurdur. Bugüne kadar açılmış davalarda alınan bilirkişi raporunda, çay yatağının doğal bir eşik olduğu, düzenleme sınırının belirlenmesinde doğal eşiklerin dikkate alınması gerektiği, çay yatağının iki tarafının ayrı bir uygulama sahası olarak belirlenmesi gerekliliği tespit edilmiştir. Bunun bilirkişi tespitine dahi gerek kalmayacak şekilde bariz olduğu da ortadayken ısrarla Belediyemizce plan sınırının çayın yukarısına taşırılması planlama esaslarına uygun değildir.

Kaldı ki Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih ve 6 sayılı kararıyla onaylanan Karaağaçlık adı verilen bölgeyi kapsayan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun ve yapılan itirazın reddine vaki 09.01.2023 tarih ve 6 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptallerine karar verilmesi talebiyle tarafımda açılan davada, Antalya 5. İdare Mahkemesi 2023/285 E. ve 2023/1210 K. sayılı kararı ile "dava konusu parselin kuzeyinde yer alan bölge ile bütünleşecek şekilde ele alınmasının, yani davaya konu parselin güneyindeki çayın doğal sınır-eşik kabul edilerek davacıya ait parsellerin bulunduğu alanın uyumsuzluğa konu nazım imar planı sınırlarına dahil edilmesinin ya da hem doğal eşik hem de etki alanı gözetilerek bölgenin bir bütün içinde revize edilerek planlanması gerektiği anlaşıldığından plan onama sınırı hatalı belirlenen uyumsuzluğa konu ilave ve revizyon nazım imar planı ile bu plana karşı yapılan itirazın reddine dair meclis kararlarının planlama tekniğine, şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılma" dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Her ne kadar bu karar, daha sonra Konya Bölge İdare Mahkemesi'nin 2023/2321E. ve 2024/873K. sayılı kararıyla ortadan kaldırılmış olsa da istinaf kararında, davacıya ait parselin dava konusu 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu dışında kalması sebebiyle davacının dava ehliyeti olmadığına hükmedilmiştir; yoksa işin esasına ilişkin bir-istinaf kararı söz konusu değildir.

- 3) Önceki plandan farklı olarak, askıdaki planda çayın güneyindeki bölgenin "konut-ticaret" olarak değiştirilmesi bölgedeki kentsel gelişimle uyumsuz bir düzenlemedir.

Önceki planda konut fonksiyonu verilmiş olan çayın güneyindeki bölgenin, bu defa konut-ticaret gösterimiyle değiştirilmiş olduğu görülmektedir. Bunun nedeni ise maalesef plan raporlarında açıklanmamıştır.

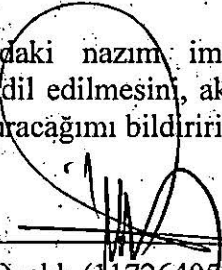
Çayın güney tarafına ekseriyetle konut-ticaret fonksiyonu verilmesi, kâğıt üzerinde nüfus yoğunluğunu düşürerek daha az sosyal donatı ile yeşil alan ayrılmasını sağlama yöneliktir. Bunun üzerine bir de çayın güneyindeki yeşil alan ihtiyacını çayın kuzeyindeki rekreasyon ve gününbirlik alanlarla karşılama düşüncesi, çayın güneyinde imar yoğunluğunu artırmış, planlama esasları ve şehircilik ilkeleriyle uyumsuz bir planlamaya sebep olmuştur. Bu plan, çayın güneyinde orantısız yoğunlukta bir yapılaşmayı ve dar yolları sebebiyle sürekli trafik oluşmasına sebebiyet verecek bir yapılaşmayı öngörmektedir.

4) Aynı oranda DOP kesilmiş olmasına karşılık özel mülkiyetteki kimi taşınmazların günübürlük alana ayrılması, planlama esaslarıyla bağdaşmaz.

Günübürlük alan ile rekreasyon alanı arasında yapılaşma koşulu arasında bir fark bulunmamaktadır. Rekreasyon alanı DOP'tan karşılanırken özel mülkiyetteki taşınmazlar kimi taşınmazlar aynı yapılaşma koşullarını haiz günübürlük alan olarak düzenlenmiştir. Buna karşılık tüm taşınmazlardan aynı oranda DOP kesilip ardından bölgedeki hakim kentsel çalışma alanı kentsel gelişme alanıyken planlama bölgesindeki bir kısım taşınmazın günübürlük olarak düzenlenmesi, planlama esaslarına aykırı bir uygulamadır.

Diğer taraftan planlamaya konu bölgede konut-ticaret kullanımı verilmiş geniş bir bölgede çok sayıda restoran, kafe gibi tipik olarak günübürlük alanda görülen yapılar zaten bulunacak olmasına karşılık geniş bir alanın günübürlük alana tahsis edilmesi de yine izaha muhtaçtır.

Yukarıda sayılan gerekçelerle askıdaki nazım imar planına itirazlarımı sunar, bu itirazlarımızın kabul edilerek planın tadil edilmesini, aksi durumda iptal davası başta olmak üzere tüm idari ve hukuki yollara başvuracağımı bildiririm.


Enis Ocaklı (T1726405376)
Gürsu Mah. Atatürk Bly. No:187C/2
Konyaaltı/ANTALYA
Tel: 532 311 41 11

26.12.2024

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİR BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Boğaçayı Çandır Kolunun Kuzey ve Güney Bölgesi İmar Planı Değişikliği ile ilgili olarak;


20414/5 nolu parselin hissedarıyım. Planlama alanında Boğaçayı kenarındaki diğer parsellerin bulunduğu alanlar "konut, ticari-konut veya ticaret" olarak planlanırken bizim parselimizin bulunduğu alanın "günöbirlik alan" olarak planlanmıştır. Diğer plan fonksiyonları ile günöbirlik alanı arasında çok fazla değer farkı oluşmaktadır. Bu konuda askı ilanına itiraz ediyorum ve eşitlik ilkesine uygun olarak parselimin bulunduğu alanın Boğaçayı kenarındaki diğer parseller gibi ticaret veya konut-ticaret olarak planlanmasını talep ediyorum.

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

Adres; Uncalı mahallesi 1252. Sokak Çağdaş Sitesi B1 Blok Kat 7/14

Konyaaltı/Antalya

Ahmet Çetintaş

 0542 2213323

Hafize Palabıyık



Dursun Akçil



Mustafa Çetintaş

