



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

119

Sayı : 90852262-301.03-E.603
Konu : Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi
9014 ada 11, 12, 13 ve 14 parseller
UİP İtiraz.

28.02.2017

BAŐKANLIK MAKAMINA

Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.02.2017 tarih ve 59 sayılı kararı ile reddedilen, Ermenek Mahallesi 9014 ada 11, 12, 13 ve 14 parsellerin tevhit edilerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :
- İlçe Belediye Meclis Kararı
- İtiraz fot.
- 1/1000 l. UİP. DeĐ.. fot.
-Açıklama Raporu

Uygun görüŐle arz ederim.
28.02.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

28.02.2017

e-imzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.02.2017 TARİH VE 59 SAYILI KARARI

Gündemin 20. Maddesi
Karar No.59

Özü: Ermenek Mahallesi 9014 ada 11,12,13,14 parsellerin tevhidine olanak sağlanacak şekilde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve TAKS=0.30 un kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 20. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Ermenek Mahallesi 190-İb nolu imar paftasında yer alan 9014 ada 11,12,13,14 parsellerin tevhidine olanak sağlanacak şekilde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve TAKS=0.30 un kaldırılmasına ilişkin Belediyemiz Meclisinin 04.08.2016 tarih ve 372 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2016 tarih ve 1133 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Belediyemiz Meclisinin 04.01.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.01.2017 gün ve 372 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu raporu**; Belediye Meclisimizin 04.01.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 23 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz Meclisinin 04.08.2016 tarihli 372 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2016 tarihli 1133 sayılı kararıyla onanan A-2, 0.30/0.60 yapılanma koşullu ve “Yüksek zemin kat ticaret ve konut” kullanımh 9014 ada 11, 12, 13 parseller ile A-2 0.30/0.60 yapılanma koşullu konut kullanımlı 9014 ada 14 parselin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde; A-2, Emsal E= 0.60 yapılanma koşulları değiştirilmeden, “Yüksek zemin kat ticaret” kullanımh konut alanı olarak düzenlenmesine ve 0.30 TAKS ın kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine 08.12.2016 tarihli 43260 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; plan değişikliğinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olduğu gerekçesiyle itirazın uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Üye Özgür Taylantı Budak, Mehmet Tosun, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, Ermenek Mahallesi A-2, 0.30/0.60 yapılanma koşullu ve “Yüksek zemin kat ticaret ve konut” kullanımh 9014 ada 11, 12, 13 parseller ile A-2 0.30/0.60 yapılanma koşullu konut kullanımlı 9014 ada 14 parselin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde; A-2, Emsal E= 0.60 yapılanma koşulları değiştirilmeden, “Yüksek zemin kat ticaret” kullanımh konut alanı olarak düzenlenmesine ve 0.30 TAKS m kaldırılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olduğu gerekçesiyle reddine oy birliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KÖTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

KONU: Antalya Muratpaşa İlçesi Ermenek Mahallesi 9014 Ada 11,12,13,14 parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne İTİRAZ

Askı Çıkış: 09-11..2016

Askı İniş: 08.12.2016

Antalya Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.08.2016 gün ve 372 sayılı kararı ile uygun bulunan Ermenek Mahallesi 190-İb nolu imar paftasında yer alan A-2, 0.30/0.60 yapılanma koşullu "Yüksek Zemin Kat Ticaret" kullanımlı 9014 ada 11,12,13 parseller ile A-2, 0.30/0.60 yapılanma koşullu konut kullanımlı 9014 ada 14 parselin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde; A-2, Emsal E=0.60 yapılanma koşulları değiştirilmeden "Yüksek Zemin Kat Ticaret" kullanımlı konut alanı olarak düzenlenmesine ve 0.30 TAKS'ın kaldırılmasına ilişkin 5984,8 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kararı ;Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırıdır. Şöyle ki:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır. Denilmektedir. Bu parselde yapılan plan değişikliği sadece bu parsel sahibine kazanç sağlamaktadır. Bu da yönetmeliğin **Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.** İlkesine aykırıdır.

Madde 7-(1) l) Planlar, çevresinde veya bitişğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Denilmektedir. Bu parselde ilişkin plan değişikliği yönetmeliğin bu maddesine de aykırıdır.

Çünkü ana planda **bu cadde üzerinde TAKS: 0,30 dur.** TAKS'ın kaldırılmasıyla bu parselde TAKS 0,40 olarak kullanılacaktır. Ayrıca Bu yol üzerindeki diğer parselerde konut parselleri ile ticari parseller birleştirilip konut parseline de 0.40 TAKS ve "Yüksek Zemin Kat Ticaret" hakkı verilmemiştir. Aynı yol üzerinde farklı parsellere fazla haklar verilmesi hem İmar Mevzuatına hem de Anayasanın Eşitlik ilkesine aykırıdır.

Eğer bu yönde bir plan değişikliği yapılacaksa bu cadde üzerindeki tüm parseller için aynı şekilde yapılmalıdır. Bu fazla hakların sadece bazı parsellere, belli kişilere verilmesi bu kişilere haksız kazanç sağlamaktır.

İmar planı değişiklikleri

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. Denilmektedir. Söz konusu parselde ilişkin yapılan plan değişikliği yönetmeliğin İmar planı değişikliklerine ilişkin **Madde 26 (1) e** aykırıdır.

Çünkü ana plan da bu cadde üzerindeki parselerde TAKS: 0,30 dur. TAKS'ın kaldırılmasıyla bu parselde TAKS 0,40 olarak kullanılacaktır. Bu **İmar planı değişiklikleri plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, bozmaktadır.**

Yukarıda da zikrettiğim gibi eğer bu yönde bir plan değişikliği yapılacaksa bu cadde üzerindeki tüm parseller için aynı şekilde yapılmalıdır.

Plan değişikliği kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak da yapılmamıştır.

SONUÇ: Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 9014 Ada 11,12,13,14 parsel de yapılan plan değişikliği kararına; yukarıda açıkladığım gibi İmar Mevzuatına, Şehircilik ve Planlama ilkeleri ve Kamu yararına uygun olmadığı için İTİRAZ ediyorum.

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

ANTALYA	YAPIM YÖNETMELİĞİ
08 Ağu 2016	43260
Müşteri Adı	Çevre
Yapı No	

08/12/ 2016

Perihan ÇELİK
İnş. Mühendisi

ADRES: Çağlayan Mah. 2000 sok. No:13/3
Muratpaşa /Antalya Tel: 0 532 4055759

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

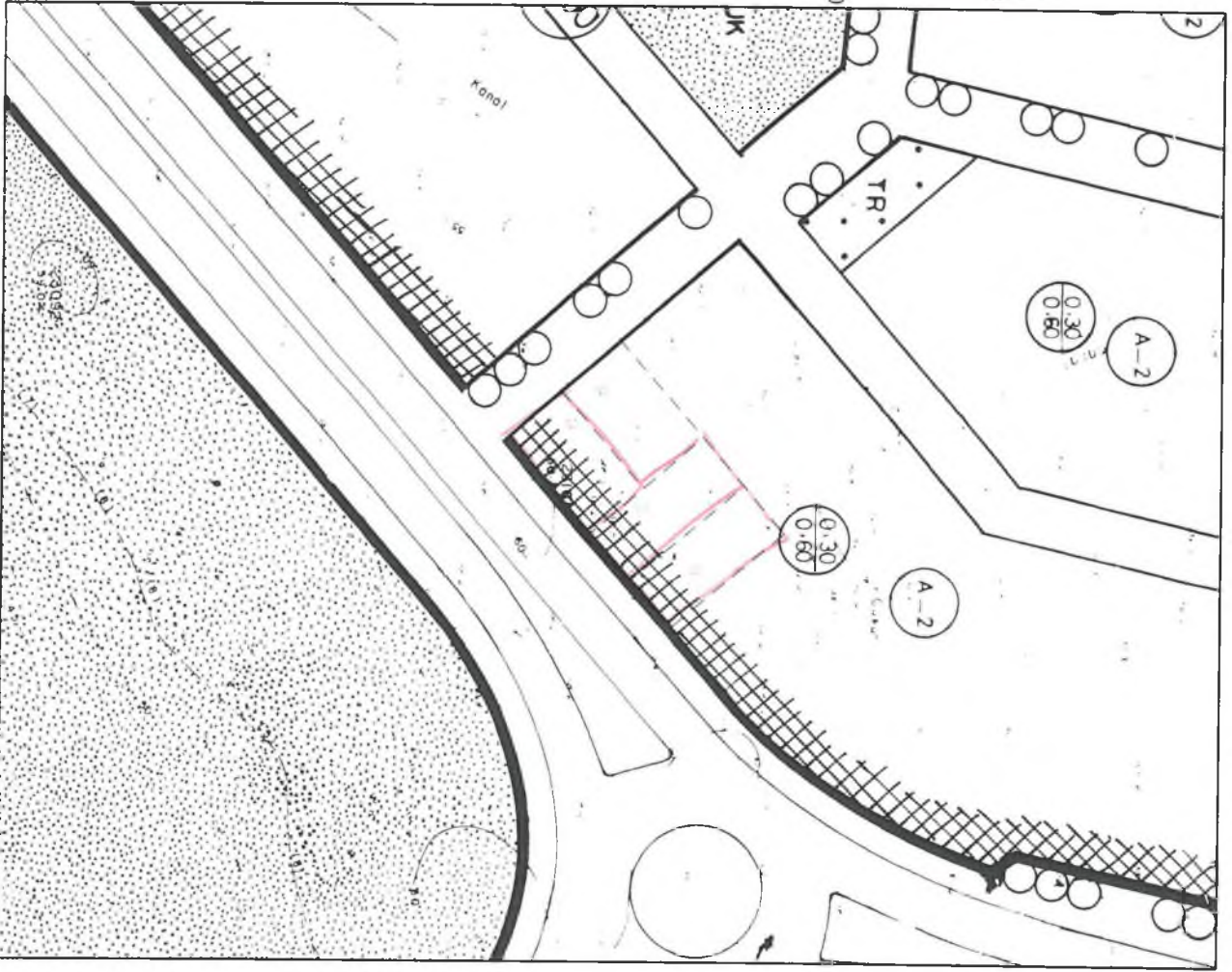
PAFTA NO
ADA NO

: 190-1B
: 9014

PARSEL NO
ALANI

: 11-12-13-14
: 1460 m²

MEVCUT PLAN

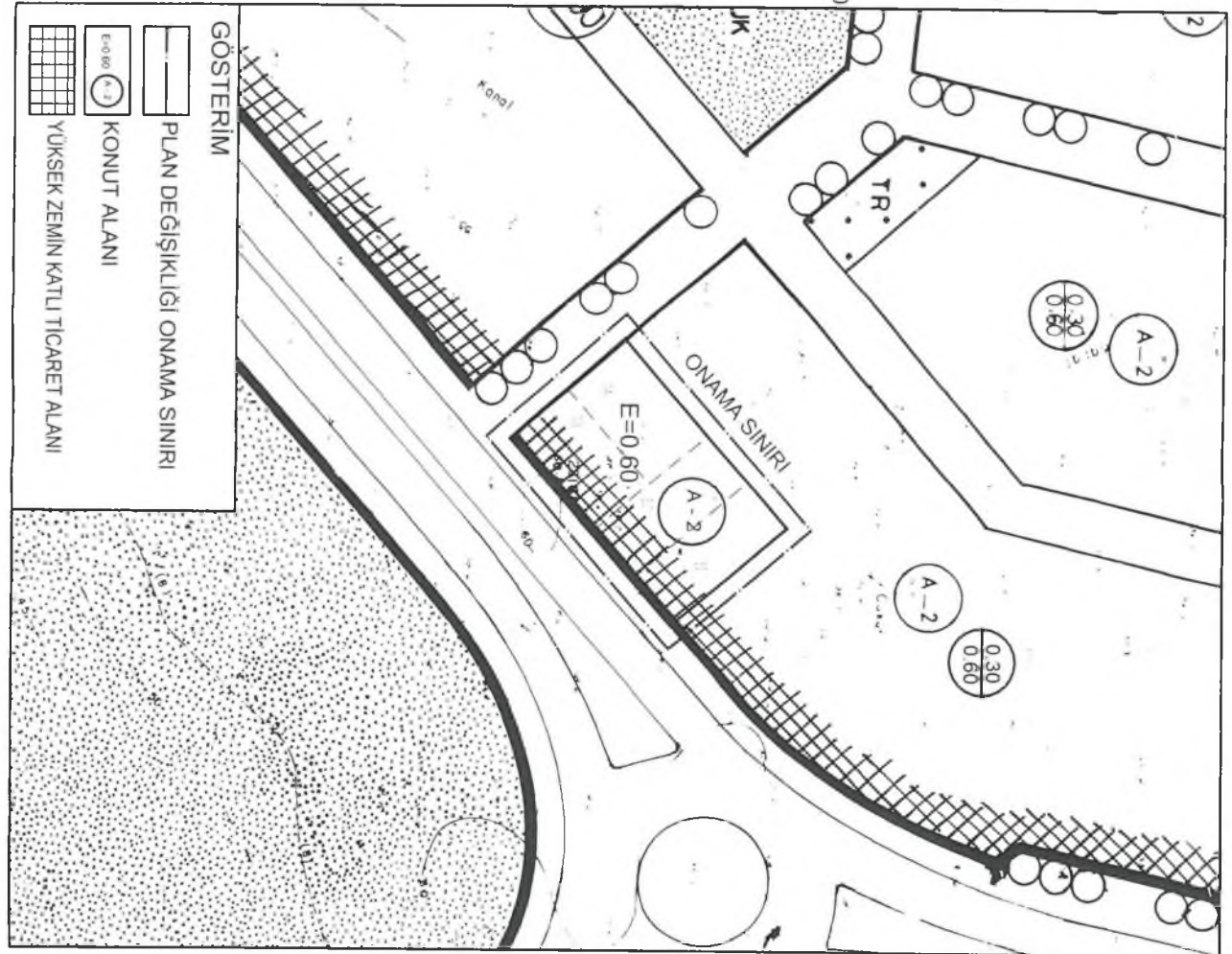


1/11000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Plan değişikliği kapsamında 9014 ada 11, 12, 13 ve 14 nolu parsellerin tevhid edilerek İmar durumunu alabilmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
9014 ADA 11-12-13-14 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi Ermenek Mahallesi sınırları dahilinde 190-1B nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Hali hazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamında 9014 ada 11, 12, 13 ve 14 nolu parsellerin tevhid edilerek imar durumu alabilmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parseller Ermenek Mahallesi sınırları içerisinde, Kardeş Kentler Caddesi'nin doğusunda 10. Sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Parsellerin konumlu olduğu bölge gelişmekte olan konut alanı bölgesi konumundadır. Bölgede seyrek bir yapılaşma görülmektedir.

4. PLAN KARARLARI

Söz konusu 9014 ada 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller yürürlükteki uygulama imar planına göre 30m'lik taşıt yoluna cepheli "Ayrı Nizam, 2 Kat, TAKS:0.20 (Taban Alanı Katsayısı), KAKS:0.60 (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanıdır.

Söz konusu 9014 ada 11, 12 ve 13 nolu parselleride kapsayana ve Muratapaşa Belediyesi sınırları dahilinde yapılan genel plan değişikliği çerçevesinde ; "ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ 30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında 30m'lik yola cepheli

konumda yer alan 11, 12 ve 13 nolu parseller Zorunlu Yol Boyu Ticaret Alanı plan kararı getirilmiştir.

Söz konusu kararına ilişkin plan notları;

PLAN NOTLARI

30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLE YÜKSEK ZEMİN KATLI TİCARET YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

1-) YAMANSIZ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ VE KARDEŞ KENTLER UYGULAMA İMAR PLANLARI KAPSAMINDAKİ 30M. VE ÜZERİ YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE;

- BU PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- BU PARSELLERDE +5.50M. YÜKSEKLİĞİNDE ZEMİN KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. MEVCUT YAPILARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE YAPI YIKILIP YENİDEN YAPILINCAYA KADAR BU KOŞUL ARANMAZ.

- BU ALANLARDA ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YAPILABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLEMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİK VE ADETLERİ MAX. DUR.

- BLOKLU YAPILAŞMALARDA YOLA CEPHE OLMAYAN BLOKLARDA ZEMİN KATLARIN TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. MEVCUT YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPININ TAMAMINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

- BU ALANLARDA SUBASMAN KOTU ALTINDA TERTİPLENEN VE İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR İLE ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEN ASMA KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

- SU BASMAN KOTU MAX. +0.50M.'DİR.

- PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TİR.

- ÖZELLİKLİ YAPILARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ UYARINCA YOL BOYU TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PLAN TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

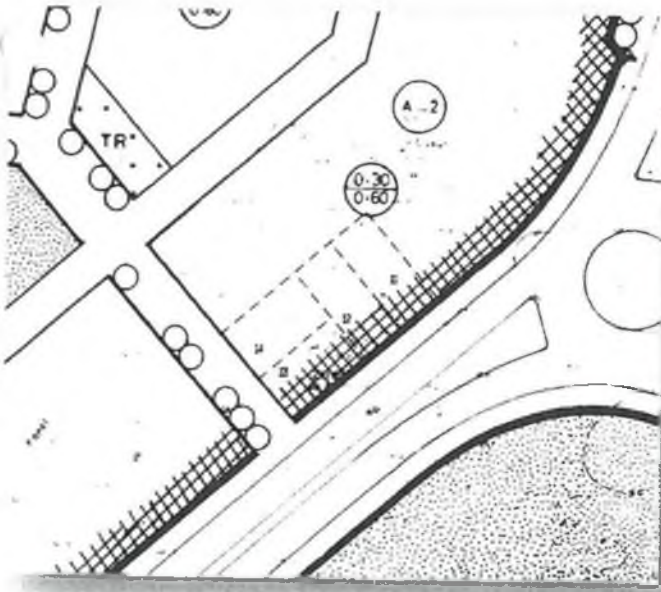
denilmektedir.

Söz konusu parseller tevhid edilerek tek parsel haline getirilerek yapılaşması öngörülmektedir. Parsellerden 11, 12 ve 13 nolu parsel aynı yapılaşma koşuluna sahip iken 14 nolu parsel sadece konut kullanım hakkına sahiptir. Bu durum tevhid edilmesi ve birlikte yapılaşmasına imkan tanımamaktadır. Bu sebeple plan değişikliği kapsamında parsellerin aynı plan kararlarına sahip olması ve tevhidine imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

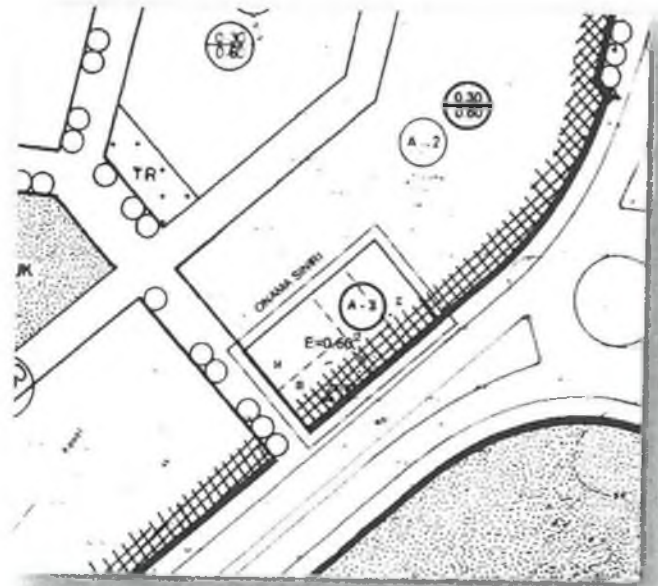
Belirtilen kapsam doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile uygulama imar planından 30m'lik taşıt yoluna cepheli konumda olan parseller ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olacak şekilde "E=0.60, Ayırık Nizam 2 kat, Yüksek Zemin Katlı Ticaret" plan kararı getirilmektedir.

Plan değişikliği ile belirlenen ada ayırım çizgileri mevcut parselasyon planı ile uyumlu olacak şekilde düzenlemiş, 14, 12 ve 11 nolu parsellerin kuzeyindeki ayırım çizgisi mevcut ada içerisindeki parselasyon planına göre ada omurgası üzerinde yer almaktadır. Bu sebeple diğer parsellerin mevcut parselasyon durumunu etkileyecek bir durum bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde TAKS (Taban Alanı Katsayısı) ibaresi kaldırılarak yukarıda belirtilen plan notlarında yer alan "PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TAKS=0.40'TIR." ibaresi uygulanarak tabanda yaygın ticari kullanıma imkan vermesi düşünülmektedir. Plan değişikliği ile plan bütünlüğünü bozacak bir emsal artışı öngörülmemektedir.



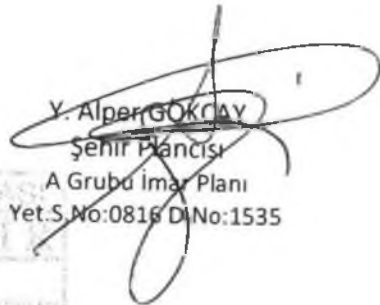
Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. Alper GÖKRAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

