



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 174. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2017 tarih ve 255 sayılı kararı ile reddedilen, Tahıl pazarı Mahallesi 8507 ada 1,4 ve 5 parsellerdeki arkad kullanımının kaldırılması, 3 ve 4 parsellerin koruma alan sınırı dışına çıkarılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 03.07.2017 tarih ve 255 sayılı kararı ile reddedilen, Tahıl pazarı Mahallesi 8507 ada 1,4 ve 5 parsellerdeki arkad kullanımının kaldırılması, 3 ve 4 parsellerin koruma alan sınırı dışına çıkarılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
03.07.2017 TARİH VE 255 SAYILI KARARI

Gündemin 18. Maddesi
Karar No:255

Özü: Tahıl pazarı Mahallesi h:23.50m. yapılanma koşullu, kuzey ve kuzeybatı cephelerde arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 1 parsel ile h:23.50m. yapılanma koşullu, batı cephede arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 4 ve 5 parseller ve h:23.50m. yapılanma koşullu, "Ticaret" kullanımlı, 8507 ada 3 parsellerde, h=23.50m. ibaresinin Yençok=23.50m. olarak düzenlenmesi, 8507 ada 1, 4 ve 5 parsellerde yer alan arkad kullanımlarının kaldırılmasına, "Mahya yüksekliği 2m.'yi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur." plan notunun eklenmesine ve 8507 ada 3 ve 4 parsellerin Koruma Alanı Sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin önerilen 5398,95 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 18. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Tahıl pazarı Mahallesi 20K-IIIa nolu imar paftasında yer alan h:23.50m. yapılanma koşullu, kuzey ve kuzeybatı cephelerde arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 1 parsel ile h:23.50m. yapılanma koşullu, batı cephede arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 4 ve 5 parseller ve h:23.50m. yapılanma koşullu, "Ticaret" kullanımlı, 8507 ada 3 parsellerde, h=23.50m. ibaresinin Yençok=23.50m. olarak düzenlenmesi, 8507 ada 1, 4 ve 5 parsellerde yer alan arkad kullanımlarının kaldırılmasına, "Mahya yüksekliği 2m.'yi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur." plan notunun eklenmesine ve 8507 ada 3 ve 4 parsellerin Koruma Alanı Sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin önerilen 5398,95 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.07.2016 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 23.06.2017 gün ve 2644 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Belediye Meclisimizin 01.07.2016 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 337 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen h:23.50m. yapılanma koşullu, kuzey ve kuzeybatı cephelerde arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 1 parsel ile h:23.50m. yapılanma koşullu, batı cephede arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 4 ve 5 parseller ve h:23.50m. yapılanma koşullu, "Ticaret" kullanımlı, 8507 ada 3 parsellerde, h=23.50m. ibaresinin Yençok=23.50m. olarak düzenlenmesi, 8507 ada 1, 4 ve 5 parsellerde yer alan arkad kullanımlarının kaldırılmasına, "Mahya yüksekliği 2m.'yi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur." plan notunun eklenmesine ve 8507 ada 3 ve 4 parsellerin Koruma Alanı Sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; 8507 ada 1, 4 ve 5 parsellerdeki arkadların kaldırılmasının plandaki arkad devamlılığını bozduğu ve 8507 ada 3 ve 4 parsellerin Koruma Alanı Sınırı dışına çıkarılması için Kurul kararı doğrultusunda devam

/.. 

eden uygulama süreci tamamlanmadığından uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Üye Özgür Taylant Budak, Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Tahıl pazarı Mahallesi h:23.50m. yapılanma koşullu, kuzey ve kuzeybatı cephelerde arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 1 parsel ile h:23.50m. yapılanma koşullu, batı cephede arkad yapılması zorunlu "Ticaret" kullanımlı 8507 ada 4 ve 5 parseller ve h:23.50m. yapılanma koşullu, "Ticaret" kullanımlı, 8507 ada 3 parsellerde, h=23.50m. ibaresinin Yençok=23.50m. olarak düzenlenmesi, 8507 ada 1, 4 ve 5 parsellerde yer alan arkad kullanımlarının kaldırılmasına, "Mahya yüksekliği 2m.'yi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur." plan notunun eklenmesine ve 8507 ada 3 ve 4 parsellerin Koruma Alanı Sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin önerilen 5398,95 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oy birliği ile karar verildi.


İbrahim CEPHANECİ
Meclis I. Başkan V.


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR-MURATPAŞA BELEDİYESİ

TAHİLPAZARI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:8507 ADA, 1,3,4 VE 5 PARSELLER

PAFTA NO:20K3A

MEVCUT PLAN

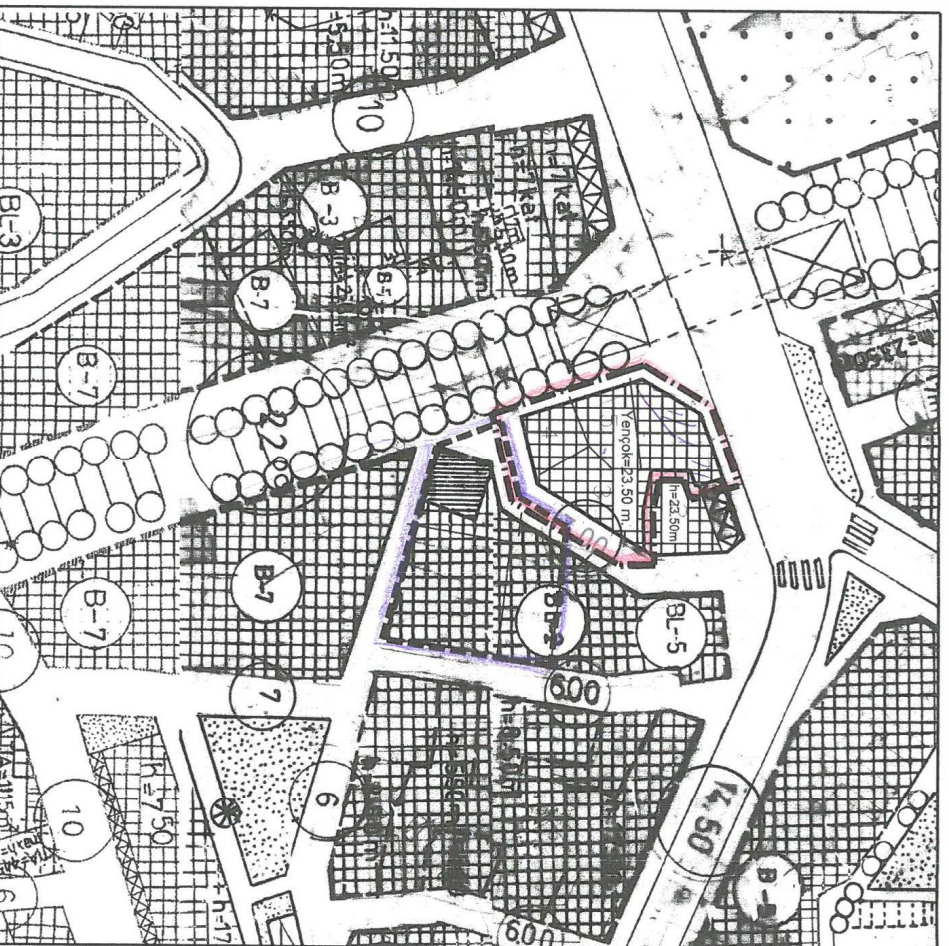


PLAN NOTLARI:

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET ALANI

KORUMA ALANI SINIRI

PLAN NOTU

- Mahya yüksekliği 2 m'yi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur.

ANTALYA – BÜYÜKŞEHİR - MURATPAŞA BELEDİYESİ TAHILPAZARI MAHALLESİ

8507 ADA 1,3,4 ve 5 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya, Büyükşehir, Muratpaşa Belediyesi Tahilpazarı Mahallesi sınırları içerisinde, 20K-3A nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren 8507 ada 1,3,4 ve 5 parselleri kapsayan 654 m2 alanda , 1 ,4 ve 5 parsellerin arkad kullanımını kaldıran , aynı zamanda 3 ve 4 parselleri Koruma Alanı Sınırı dışına çıkaran 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1 : Uydu Fotoğrafı

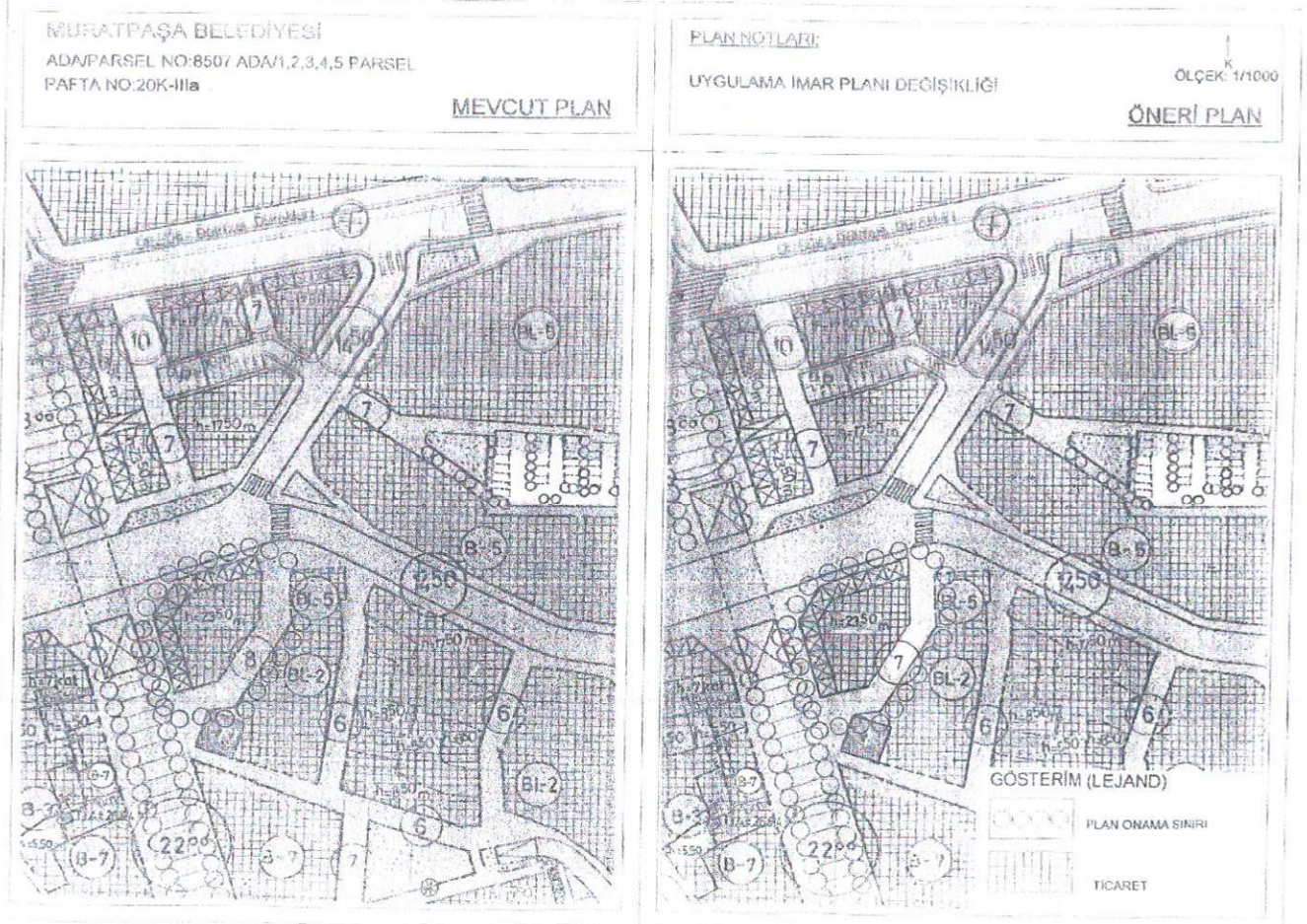


Resim 2 : Uydu Fotoğrafı

1

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞ İMAR PLANI VE İMAR UYGULAMASI SÜRECİ

Planlama alanını kapsayan alanda , tapuda Muratpaşa 8507 ada (eski 5695 , daha eski 333 ada) noda kayıtlı taşınmazı üzerinde Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.12.2011 tarih ve 316 sayılı kararıyla uygun bulunan , Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2012 tarih ve 144 sayılı kararlarıyla uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yürürlükte olan son plandır.



Resim 3 : Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2012 tarih ve 144 sayılı kararlarıyla uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği görüntüsü

Yukarıdaki plan görüntüsünden de anlaşılacağı üzere yapılan değişiklik Danıştay Kararı doğrultusunda 8507 adanın zayıt oranını , doğusundaki 5696 adanın (eski 8276 ada , daha eski 332 ada) %11 olan zayıt oranına göre biraz daha düşürmeyi ve imar uygulaması yapmayı amaçlamakla birlikte zayıt ancak %40'a düşebilmiştir.

TEKNİK VE HUKUKİ SÜREÇ ;

Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.12.2011 tarih ve 316 sayılı kararıyla uygun bulunan , Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2012 tarih ve 144 sayılı kararlarıyla da uygun bulunarak onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği öncesinde Muratpaşa Belediyesi Planlama ve Harita Birimlerinin konunun geçmişine ve mahkeme kararlarına dayalı olarak yaptıkları değerlendirmeler de şu şekildedir.

2

1. 24.12.1987 gün ve 6570 sayılı Encümen kararı

-332 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller ile 333 ada 1-4-5-11-12-14-15-16-19-20-21-22-24 parsellerin uygulamaya girdiği,

- Bu uygulama sonucu 5695 ada 1-2-3-4 parseller ile 5696 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerin olduğu,

- Bu uygulamanın , Antalya İdare Mahkemesi'nin 04.05.1989 gün ve 1988/547 E 1989/303 K. sayılı kararı , Danıştay 6. Dairesinin 16.05.1990 günlü ve E: 1989/1471 ; K:1990/982 sayılı kararı ile iptal edildiği görülmüştür.

2. 23.08.1990 gün ve 4607 sayılı Encümen kararı

-5696 ada 1-2-3-4-5- parsellerin uygulamaya girdiği,

-Bu uygulama sonucu 8276 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerin olduğu,

-Bu uygulamanın da Antalya 1. İdare Mahkemesinin 11.11.2004 tarih ve 2002/249 E - 2004/1525 K.sayılı kararı ile iptal edildiği,

-Bu iptal kararına istinaden Muratpaşa Belediyesi yazısı ile 8276 ada 1 ila 6 parsellerin tapu kütük sayfalarına parselasyon iptal şerhi konulduğu anlaşılmaktadır.

3. 29.11.1990 gün ve 6428 sayılı Encümen kararı

- 5695 ada 1-2-3-4 parseller ile 8276 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerin uygulamaya girdiği,

- Bu uygulama sonucu 8507 ada 1-2-3-4-5 parseller ile 8276 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerin olduğu görülmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken konu , Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 11.11.2004 tarih ve 2002/249 E. ve 2004/1525 K. sayılı kararının verildiği tarihte yürürlükte bulunduğu belirtilen 23.08.1990 gün ve 4607 sayılı Encümen kararının geçerli olup olmadığı ve parselasyon iptal şerhinin (yukarıda 2 nolu maddede belirtilen) kaldırılıp kaldırılmayacağıdır.

Parselasyon işleminin yargı kararı ile iptali sonucunda iptal kararının yerine getirilmesinin ilk koşulu, parselasyon iptali öncesi hukuki duruma yeniden gelinmesinin sağlanmasıdır.

Yukarıda maddeler halinde açıklanan üç uygulamaya bakıldığında :

a)(1) nolu uygulamaya ilişkin iptal kararının Belediyeye tebliğ edilmiş olmasına rağmen mevzuata aykırı bir biçimde, iptal edilen parsellerin bir kısmının (5696 ada 1-2-3-4-5 parsellerin) sanki iptal kararından haberdar olunmamış gibi yeni bir uygulamaya tabi tutulduğu,

b)Her ne kadar (1) numaralı maddede belirtilen uygulamanın Antalya İdare Mahkemesi'nce iptal edilmesi üzerine, mahkemenin 04.05.1989 gün ve 1988/547 E.- 1989/303 K. sayılı iptal kararına istinaden yukarıda (3) nolu maddede belirtilen uygulamanın yapıldığı iddia edilse de, söz konusu uygulamanın iptal kararının gereğini yerine getirmediği (nitekim iptal kararı uyarınca kadastral parsel geri dönüşüm yapıldıktan sonra uygulama yapılması gerekir iken) ; bunun yerine mevzuata aykırı olarak yukarıda belirtilen (2) nolu düzenleme üzerinden yeniden düzenleme yapıldığı,

c)Bu nedenle, (3) nolu maddede belirtilen uygulamanın mevzuata aykırı olması nedeniyle geçerli olamayacağı,

✗

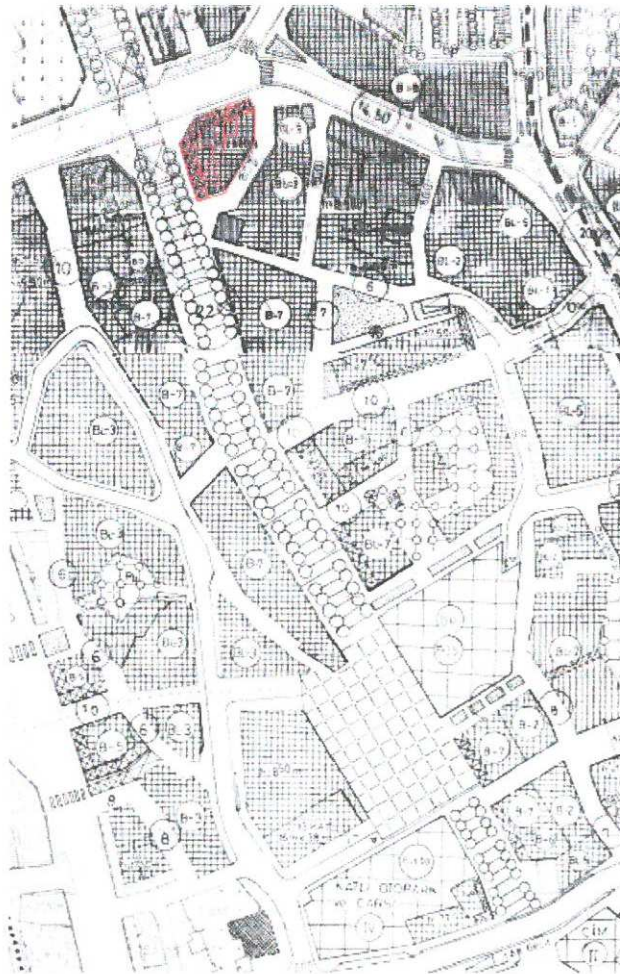
d)(3) nolu maddede belirtilen uygulamanın mevzuata aykırı yapılmış olması hususu gözardı edilse ve mahkeme kararı ile iptal edilmediği göz önüne alınsa dahi, bu uygulamanın dayanağı olan (2). nolu maddede belirtilen uygulamanın iptal edilmiş olması karşısında (3) nolu uygulamanın geçerli olduğunun kabul edilemeyeceği, şeklinde değerlendirme yapmaktayız.

Yukarıda ifade etmeye çalıştığımız hukuki ve teknik nedenler ile mahkeme kararlarında belirtilen gerekçeler çerçevesinde 8507 adanın , etrafındaki diğer adalardaki uygulama oranları %11 civarında iken çok yüksek kamu payına (%43) tabi kılındığı , en son yapılan yol daraltma konulu plan değişikliği ile bu oranın %40'a çekilmesinin amaçlandığı görülmektedir.

Bu gerçek Antalya İdare Mahkemesi'nin 04.05.1989 gün ve 1988/547 E 1989/303 K. sayılı kararı , Danıştay 6. Dairesinin 16.05.1990 günlü ve E: 1989/1471 ; K:1990/982 sayılı kararı ile de tescil edilmiştir.

3. PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE VE GÜZERGAH OLARAK YAPI DURUMU

Bölge imar planlarına bakıldığında kapalı yol olarak tanımlanan yaya aksının tamamen açık yaya yolu şeklinde düzenlendiğini görmekteyiz.



Resim 4 : 1/1000 ölçekli plan görünümü

2

Şarampol Caddesinin 100. Yıl Kavşağından sonra güneye Kalekapısı'na kadar uzanan Kazım Özalp Caddesi , (Kapalı Yol olarak da adlandırılmakta) gün boyu yaya ve ticaret hareketi yaşanmaktadır.



Resim 5 : Kapalı Yoldan görüntüler (karşıdaki 2 katlı bina 8507 ada)

Güzergah boyunca yayalar için havuzlar , oturma ve dinlenme ortamları oluşturulan kapalı yol güzergahı , Büyükşehir Belediyesinin yeni projelerinden olan Şarampol Caddesinin de kapalı yol konseptinde düzenlenecek olması nedeniyle uzun bir yaya aksının parçası olarak karşımıza çıkmaktadır.



Resim 6 : Kapalı Yoldan görüntüler (sol taraftaki alçak yapılar 8507 ada)

2

Ticari hareketin gün boyu devam ettiği bu kapalı yol güzergahında çok az sayıda eski bina arkadsız olarak yapılanmıştır. Ayrıca imar planında arkadlı olup da mevcutta arkadsız yapılan 7 katlı yapılar da mevcuttur.

Ancak Antalya iklim yapısı nedeniyle arkad kullanımının daha cazip bir ihtiyaç olması beklenirken , bu güzergahın ağaçlık olması , kuzey-güney yönlü ve yüksek katlı olduğundan yolun devamlı gölge kalması nedeniyle arkad ihtiyacının neredeyse ortadan kalktığı bir özellik kazanmıştır.

Ayrıca Antalya ve bölge özelinde arkadların ticari faaliyette bulunan küçük işyerlerinin tezgahı olarak kullanılması da engellenememektedir.

Kapalı yol güzergahında yukarıdaki plan örneğinden de anlaşılacağı üzere yolun doğu cephesinde yaklaşık 130 m cepheli arkadlı yapı adası (8507 ada 26 m dahil) , 132 m cepheli arkadsız yapı adası bulunmaktadır.

Yolun batı cephesinin tümünde 250 m cepheli arkadsız yapı adası bulunmakta olup , planda arkadlı olmakla birlikte ayrıca arkadsız olarak inşaa edilmiş 41 m cepheli yapı adasındaki 7 katlı arkadsız yapı olmak üzere tüm cephede hiç arkadlı yapı bulunmamaktadır.

Güzergahtaki az sayıdaki arkadlı binanın arkadlarından da neredeyse hiçbiri yaya kullanımına ait bırakılmamıştır.



Resim 7 : Kapalı Yol arkad kullanımından görüntüler

✍



Resim 8 : Kapalı Yol arkad kullanımından görüntüler



Resim 9 : Kapalı Yol arkad kullanımından görüntüler



Resim 8 : Kapalı Yol arkad kullanımından görüntüler

A



Resim 10 : 8507 ada 2 parsel adadaki tek arkadlı yapı (yüksek katlı bina)

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

ARKADIN KALDIRILMASI TALEP VE GERÇELERİ

Plan değişikliğine konu 8507 ada 1 , 3 , 4 ve 5 parseller kapalı yol güzergahının en kuzeyinde yolun doğu cephesinde yer almaktadır.

Adadaki parsel büyüklükleri 117 m2 ila 217 m2 arasında değişmektedir. Adanın ekli resimde de görüldüğü üzere imar planındaki büyük bir cephesi arkadlı olarak tanımlanmıştır.

8507 ADA PARSEL VE ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

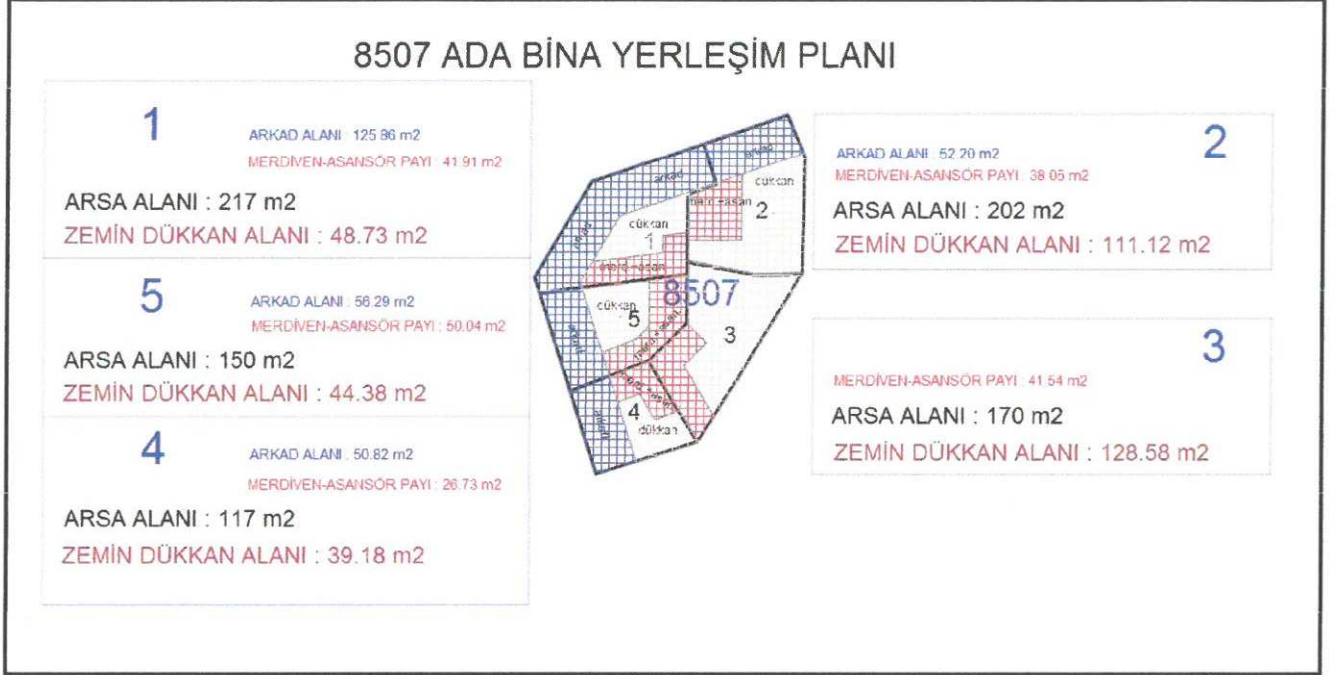
Parsel No	Parsel alanı (m2)	Arkad alanı (m2)	Arsada Arkad oranı (%)	Merdiven+asansör Alanı (m2) ve arsada oranı (%)	Kalan net dükkan (m2)	Arsaya göre kalan dükkan oranı (%)
1	216	125.86	% 58	41.91 % 19	48.73	% 23
2	202	52.20	% 26	38.05 % 19	111.12	% 55
3	170	-	-	41.54 % 24	128.58	% 76
4	117	50.82	% 44	26.73 % 23	39.18	% 34
5	150	56.29	% 37	50.04 % 33	44.38	% 29

Tablo 1 : 8507 ada parselleri alan kullanım tablosu

Ancak parsellerin küçük olması nedeniyle 1 parselin % 58'si , 4 parselin %43'ü , 5 parselin %37'si arkad olarak kullanılmak durumundadır.

✗

Aşağıdaki tabloda parsel ve alan kullanımlarından sonra kalan net dükkan alanları ayrıntılı olarak yer almaktadır.



Tablo 2: 8507 ada parselleri alan kullanım şeması

Görüldüğü üzere parsel alanlarının önemli bir kısmı arkadda kaybolmakta , kalan alanın içerisinde asansör ve merdiven alanları payı düşüldüğünde 1 parselin dükkan alanı %23 , 2 parselin dükkan alanı % 55 , 4 parselin dükkan alanı % 34 , 5 parselin dükkan alanı % 29 olarak karşımıza çıkmaktadır.

Planlama alanının geniş çevresi incelendiğinde neredeyse tüm cadde arkadsız olarak yapılanmış ve mevcut imar planları da bu şekilde iken , zaten imar zayılatı ile ciddi zarara uğrayan 8507 adaya bir de arkaddan dolayı önemli bir mağduriyet yüklenmektedir.

Zira arkad ile öngörülen yapılaşma sonucunda , dükkan cephelerinde ve alanlarında çok önemli miktarlarda kayıplar ortaya çıkmaktadır.

Ekli bina yerleşim planının çalışmasında da görülebileceği üzere , arsa büyüklüklerine oranla , % 100 ila % 450 arasında değişen oranlarda dükkanlarda alan kaybı ortaya çıkmaktadır.

Arkad ile kaybedilen alanların dışında , kalan dükkan alanlarından , zemin kat ve üst katlar için merdiven ve asansör boşlukları alanlarını da düşünce neredeyse hiç alan kalmamaktadır.

Antalya'nın en önemli ticaret akslarından olan ve dükkan kullanımının en değerli olduğu bölgede yer alan 8507 ada üzerinde imar zayılatı nedeniyle oldukça önemli bir zarar ve mağduriyet bulunmakta iken, bir de arkad nedeniyle dükkan alanlarında çok ciddi kayıplar ortaya çıkmaktadır.

8507 ada bina yerleşim planına baktığımızda; arsa alanından, arkad alanı ve merdiven-asansör payını düşüğümüzde de geriye kalan net zemin dükkan alanlarının verimli olmayacağı öngörülmektedir.

✓

Söz konusu adayı Kapalı Yol güzergahı yönüyle incelediğimizde ;

- Güzergah boyunca oldukça az sayıda arkadlı binanın yer alması ve bir bütünsellik içermemesi ,
 - Mevcut arkadların da bırakılma amacı ve ihtiyacı karşılama yönüyle faydasının ortadan kalktığı ve bu nedenle arkad kullanımının faydasının bulunmaması ,
 - Mevcut plan kararlarında güzergah boyunda yer alan arkadlı yapı adası kararlarının bir denge ve adalet içermemesi ve yapı adası formuna uygun olmaması ,
- gibi neden ve gerekçeler kapsamında arkad kullanımının kaldırılması teklif edilmektedir.

KORUMA ALANI SINIR DEĞİŞİKLİĞİ TALEP VE GEREKÇELERİ

Planlama alanını konu alan 8507 adanın güneyindeki 8276 ada 6 parselde yer alan tescilli yapı hakkında İl. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı kararı ve karar eki koruma alanı sınırı kararı bulunmaktadır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.1992 tarih ve 1393 sayılı kararı ile İl.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 8276 ada , 6 parseldeki yapı hakkında , Kurulun 21.11.2011 tarih ve 131 sayılı kararı ile de yapı çevresinden geçen ve yapının bulunduğu 6 parselin dışında 8276 ada 4 ve 5 parseller ile 8507 ada 3 ve 4 parselleri de kapsayan koruma alanı sınırı belirlenmiş bulunmaktadır.

Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.11.2011 tarih ve 131 sayılı kararı sonrasında Muratpaşa Belediyesince kısmen Koruma Alanında kalan 8276 ada ve 8507 adayı kapsayan 3194 sayılı imar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılmak istenince , kurula tekrar görüş sorulmuş , kurul da 05.07.2013 tarih ve 1867 sayılı kararında özetle ;

“ Koruma alanı sınırlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlendiği plan değişikliğinin uygun bulunduğu ,

Kurulun 20.03.2013 tarih ve 1536 sayılı kararında Tahıl pazarı Mahallesinde özel mülkiyetteki 8276 ada 6 parselde bulunan tescilli yapının koruma alanında yer alan parselleri kapsayan bölgede 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılmasının uygun bulunduğu ve uygulama sonrası oluşan parsellere göre mevcut koruma alanı sınırları göz önüne alınarak öneri koruma alanı sınırının değerlendirilmek üzere iletilmesi istendiği anlaşıldığından,

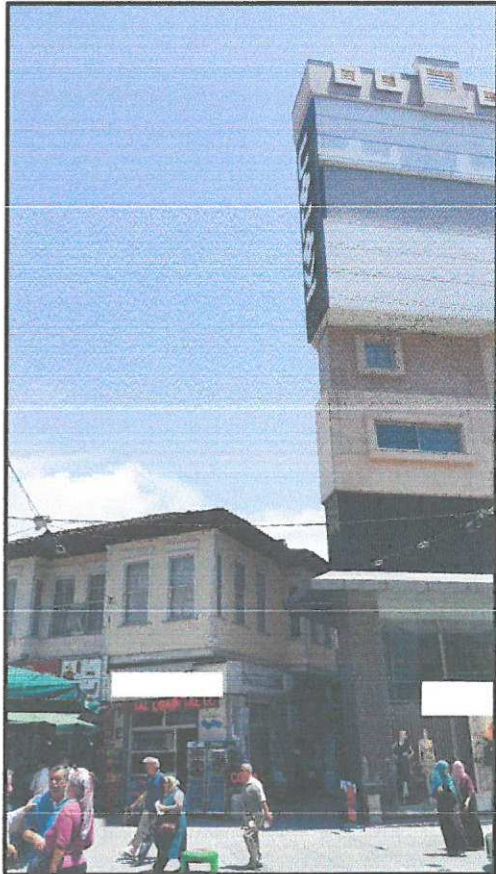
Tahıl pazarı Mahallesinde özel mülkiyetteki 8276 ada 6 parselde yer alan tescilli yapının mevcut koruma alanı sınırları içerisinde kalan parsellerde yapılan imar uygulaması sonrası oluşan yeni parselasyon dikkate alınarak Belediyesince hazırlanacak olan öneri koruma alanı sınırının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarına işlenmesine ve koruma alanı sınırı içerisine getirilen plan kararlarının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” denilmektedir. ”

Bu kararın ardından Muratpaşa Belediyesince hazırlanan 8507 ada (yeni 28033 ada) ve 8276 adayı (yeni 28034 ada) kapsayan 3194 sayılı imar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda hazırlanan imar uygulaması dosyası Kurula gönderilmiş , Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ nun 15.09.2015 gün 4084 sayılı kararında da ; “ Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Tahıl pazarı Mahallesi, 8276 ada 6 nolu parselde kayıtlı (eski 332 ada 2 nolu

10

parşel) Antalya Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun tarih ve 1393 sayılı karar ile II. Grup yapı olarak tescillenen, Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.05.2012 tarih ve 616 sayılı karar ile koruma alanı belirlenen taşınmazın bulunduğu ve koruma alanı içinde kalan parşelleri kapsayan alanda İdare Mahkemesi karar doğrultusunda 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi doğrultusunda yeniden imar uygulaması yapılmasına ilişkin, koruma alanı içerisinde imar uygulaması önerisinin uygun bulunduğu Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.03.2013 tarih ve 1536 kararı, Muratpaşaa Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 15.07.2015 tarih ve 26099 sayılı yazısı, Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının 11.09.2015 tarihli raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda ;

Antalya İli, Muratpaşaa İlçesi, Tahılpazarı Mahallesi, 8276 ada 6 nolu parşelde kayıtlı (eski 332 ada 2 nolu parşel) Antalya Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.1992 tarih ve 1393 sayılı kararı ile II. Grup yapı olarak tescillenen, Kurulumuzun 21.05.2012 tarih ve 616 sayılı kararı ile koruma alanı belirlenen taşınmazın bulunduğu ve koruma alanı içinde kalan parşelleri kapsayan, Kurulumuzun 20.03.2013 tarih ve 1536 karar ile imar uygulaması yapılması uygun bulunan alanda 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi doğrultusunda yeniden imar uygulaması yapılabileceğine, uygulama sonrası oluşan parşellere göre mevcut koruma alanı sınırları dikkate alınarak öneri koruma alanı sınırının Muratpaşaa Belediyesince Kurulumuza iletilebileceğine karar verildi." denilmektedir."



Resim11 :8276 ada 6 parşeldeki tescilli yapı ve etrafı yapılanma görüntüleri
Sonuç olarak ;

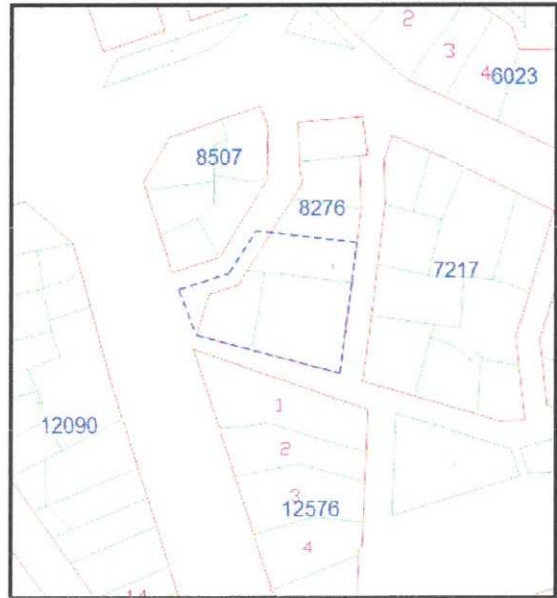
Antalya Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.1992 tarih ve 1393 sayılı kararı ile II.Grup korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil edilen 8276 ada , 6

(Handwritten signature)

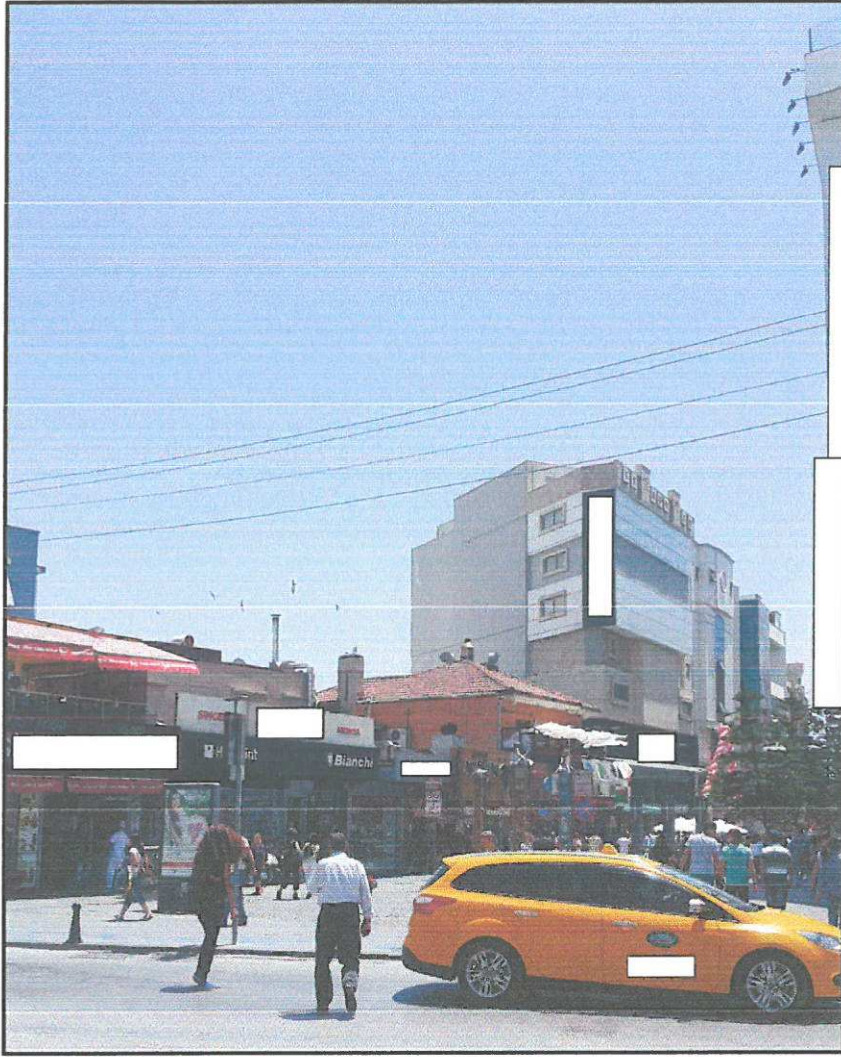
parseldeki yapı hakkında , Kurulun 21.11.2011 tarih ve 131 sayılı kararı alınan ve yapı çevresinden geçen ve yapının bulunduğu 6 parselin dışında 8276 ada 4 ve 5 parseller ile 8507 ada 3 ve 4 parselleri de kapsayan koruma alanı sınırının ; tescilli yapı ile 8507 ada arasındaki ilişkisizlik , etraftaki mevcut yapıların koruma kullanma dengesi yönüyle değerlendirilmesi çerçevesinde yalnızca tescilli yapının yer aldığı 8276 ada ile sınırlı kalması gerektiği ve 8507 ada ile ilgisinin ve ilişkisinin kurulmasının hakkaniyet ölçüleri çerçevesinde uygun olmadığı kanaatindeyiz.



Resim 12 : 8276 ada 6 parseldeki tescilli yapı ve etrafı yapılanma görüntüleri



Resim 13 : Koruma Alanı Sınırının 8507 ve 8276 adalar kadastro haritası üzerindeki konumu



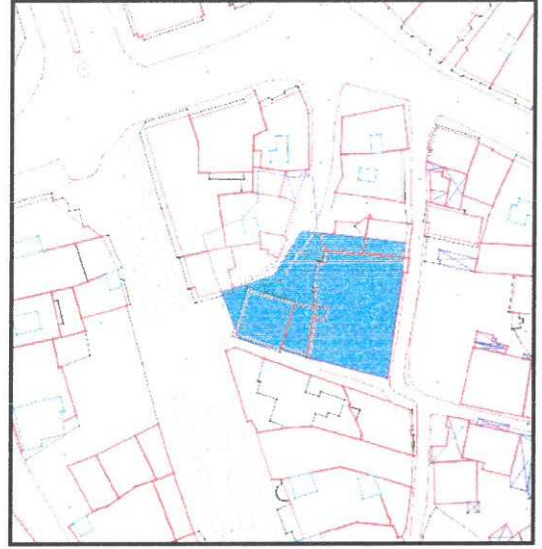
Resim 14: 8507 ada ve güneyi yapılanma görüntüleri

Zira tescilli hemen güneyindeki 3-4 m genişliğindeki yolun karşısındaki adanın köşesinde 7 katlı mağaza yer almaktadır. 3-4 m genişliğindeki yolun karşısındaki bu parselde yer alan yüksek yapı koruma alanı içerisinde değil iken 7 m genişliğindeki 8507 adanın 3 ve 4 nolu parselleri oldukça da küçük olmaları ve imar hakları da oldukça kısıtlı olmalarına rağmen bir de koruma alanı içerisinde alınmış durumdadır.

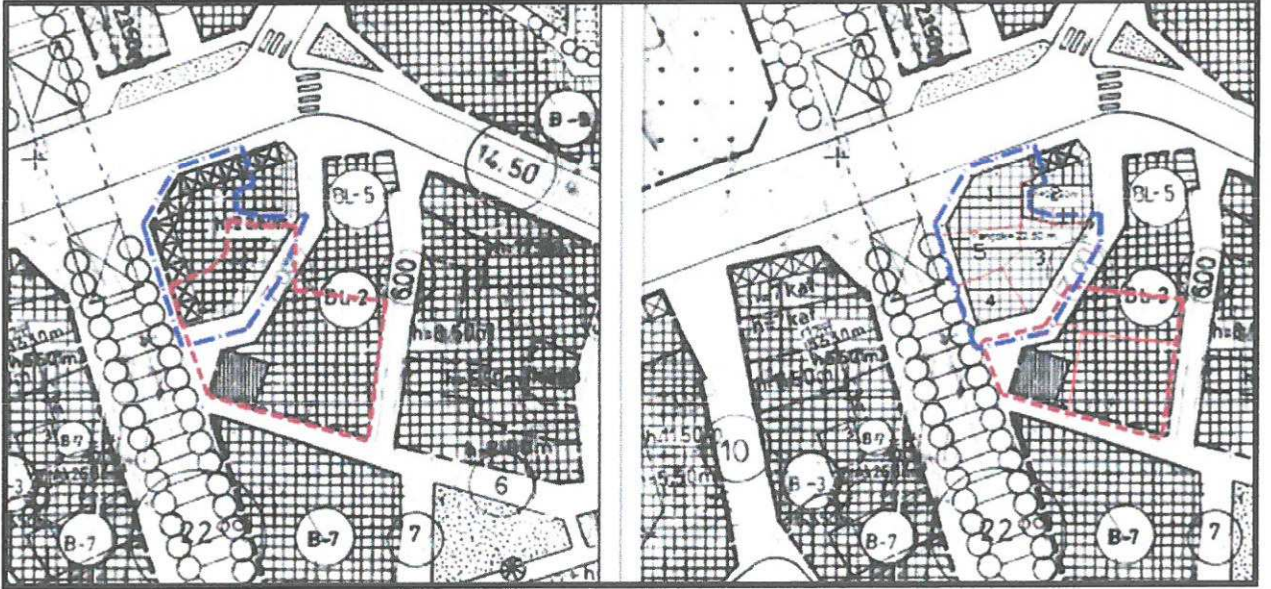
8057 adanın arkadlardan dolayı oluşan mağduriyetine , koruma alanı içerisinde kalmak ve proje yetkisinin kurulda olması gibi bir durum da ilave edilmiş olmaktadır.

Belirtilen gerekçeler ve mağduriyetler kapsamında koruma alanı sınırında da değişiklik önermek suretiyle 8507 ada 3 ve 4 parsellerin koruma alanı sınırının dışına çıkarılması da bu plan değişikliğinin konusu haline gelmiştir.

7



Resim 15 : Koruma Alanı Sınırının 8507 ve 8276 adalar halihazır harita üzerindeki konumu



Resim 16: Koruma Alanı Sınırının 8507 ve 8276 adalar teklif imar planı üzerindeki konumu

PLAN KARARLARI

8507 ada 1 , 4 ve 5 parseller üzerindeki arkad nedeniyle ,parsellerin de çok küçük olması nedeniyle zemin kat kullanımında uygun mimari proje elde edilmesi mümkün olmamaktadır.

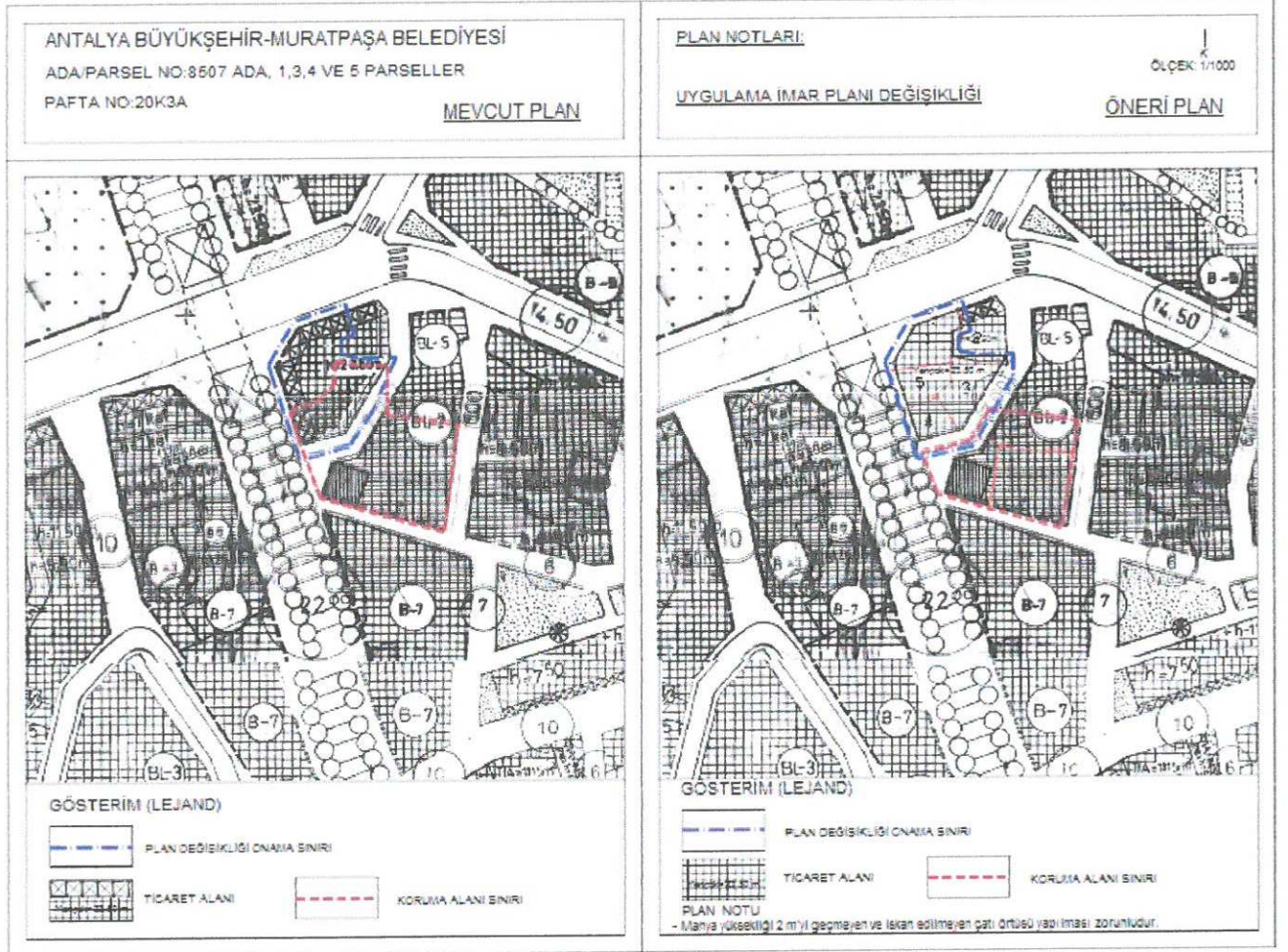
Belirtilen gerekçeler kapsamında önerilen plan değişikliği ile , belirtilen gerekçeler kapsamında 8507 ada 1 ,3 ,4 ve 5 parselleri kapsayan alanda adanın batı ve kuzey cephelerinden arkadın kaldırılması önerilmiş , h=23.50 m olan mevcut plan yapı yüksekliği , Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=23.50 m şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ancak arkadın kaldırılması ile birlikte zemin katta elbette daha değerli bir dükkan katının kazanıldığı da bir gerçektir. Bu nedenle mevcut arkadın kaldırılması ile elde edilen zemin dükkan alanının , yapının en üst katındaki yapılaşmayı sınırlandırarak “ **Mahya yüksekliği 2**



metreyi geçmeyen ve iskan edilmeyen çatı örtüsü yapılması zorunludur. " plan notu ile inşaat alanının aynı alan büyüklüğü ile kalması temin edilmektedir.

Plan değişikliği teklifinin bir diğer konusu olarak , Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.11.2011 tarih ve 131 sayılı kararı ile 2876 ada 6 parseldeki II.Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapının çevresinden geçen ve yapının bulunduğu 6 parselin dışında 8276 ada 4 ve 5 parseller ile 8507 ada 3 ve 4 parselleri de kapsayan koruma alanı sınırının , 8507 ada 3 ve 4 parselleri dışarıda bırakacak şekilde yeniden düzenlenmesi önerilmiştir.



Resim 17 : Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görünümü (ölçeksiz)

Bu plan kapsamında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAĞ
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 0551
Yet. Belgesi (A) Gr