



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ANTALYA ŞUBESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 134. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 parselin "Ticaret Alanından" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 parselin "Ticaret Alanından" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın uygun olmadığı 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

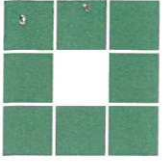
Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



Sayı :07.17.345

19.07.2017

Konu : Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 parselin "Ticaret Alanından" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği İtirazı Hakkında

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.12.2016 tarih ve 1345 sayılı kararıyla onaylanan Üçgen Mahallesi 1012 ada 2, 3, 9, 11 ve 13 parsellerde bulunan park alanının ticaret alanına dönüştürülmesini sağlayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde 19.12.2016-19.01.2017 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan Nazım İmar Planı, tarafımızca incelenmiş ve plan değişikliğiyle yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park olarak planlı olan parsellerin Ticaret Alanına dönüştürülmesinin yasalara ve yönetmeliklere uygun olmadığı tespit edilerek belediyenize askı tarihleri içerisinde itiraz edilmiş ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.12.2016 tarih ve 1345 sayılı kararıyla onaylanan Üçgen Mahallesi 1012 ada 2, 3, 9, 11 ve 13 parsellerde bulunan park alanının ticaret alanına dönüştürülmesini sağlayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı için öncelikle **yürütmesinin durdurulması** ve takiben **iptaline** karar verilmesi talebiyle dava açılmıştır.

Söz konusu alan bu sefer farklı bir plan değişikliğiyle Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 09.06.2017 tarih ve 502 sayılı kararıyla Muratpaşa Belediyesi Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 Parselin "Ticaret Alanı"ndan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Meclisi tarafından onaylanmış olup 19.06.2017-19.07.2017 tarihleri arasında Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde askıya çıkartılmıştır.

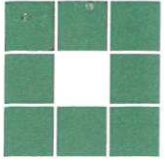
Bilindiği üzere 3194 sayılı imar kanununun tanımlar başlıklı 5. Maddesinde

"Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve **uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen**, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.**" Şeklinde tanımlanmıştır.

Dolayısıyla üst ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak uygulama imar planlarının hazırlanması esastır.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-132248
EVRAK KAYIT NO	2017-51566
KAYIT TARİHİ	19-07-2017



Yapılan plan tadilatında ise alt ölçekte nazım imar planı kararlarına aykırı olarak onaylanmış olan parsellere ticaret kullanımını sağlamak ve sonra bir başka plan değişikliğiyle akaryakıt ve servis istasyonuna dönüştürülmesi üst ölçekli olan nazım imar planında değişikliğe gidilmesi teknik ve hukuki açıdan uygun değildir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin

İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde:

“(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.

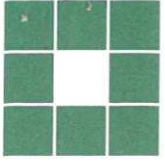
b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” Hükümleri bulunmaktadır.

Dolayısıyla nazım imar planı değişikliğiyle park alanının kaldırılması ve ticaret alanına dönüştürülmesi daha sonra bir başka plan değişikliğiyle ticaret alanının akaryakıt ve servis istasyonuna dönüştürülmesi yukarıdaki yönetmelik maddelerine göre uygun değildir. Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluklarda, üst ölçekli planın değiştirilmesi yerine üst ölçekli plan kararlarına uygun yeni alt ölçekli planların yapılması ya da kamusal sosyal ve teknik altyapı alanlarının yok edilerek kişi başına standartların düşürülmemesi yasalarla güvence altına alınmıştır. Park alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve yine aynı alanda yapılan bir başka plan değişikliğiyle Ticaret Alanının Akaryakıt ve Servis Alanına dönüştürülmesi planlama ilkeleri ve kamu yararı açısından sakıncalar içermektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanından akaryakıt ve servis istasyonuna dönüştürülmesi, öncesinde nazım imar planında park alanı olan parselde dava sürecimiz devam ederken böyle bir değişikliğin yapılması yukarıda belirtilen gerekçelerle yasalara aykırıdır. Askı süresi içerisinde olan plan tadilatının iptal edilerek yasalara uygun planlamanın yapılması gerekmektedir.

4



TMMOB
Şehir Plancıları Odası
Antalya Şubesi

Adnan Menderes Bulv. No: 65/B Yükseliş Apt. No: 18 - Antalya

Tel: 0.242 322 15 00 Faks: 0.242 322 15 00

E-posta: spoantalya@spo.org.tr

Web: www.spo.org.tr

Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde yapmış olduğumuz itirazımızın yasal süreler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

Saygılarımızla,

Gürdal YILMAZ

Antalya Şube Sekreteri



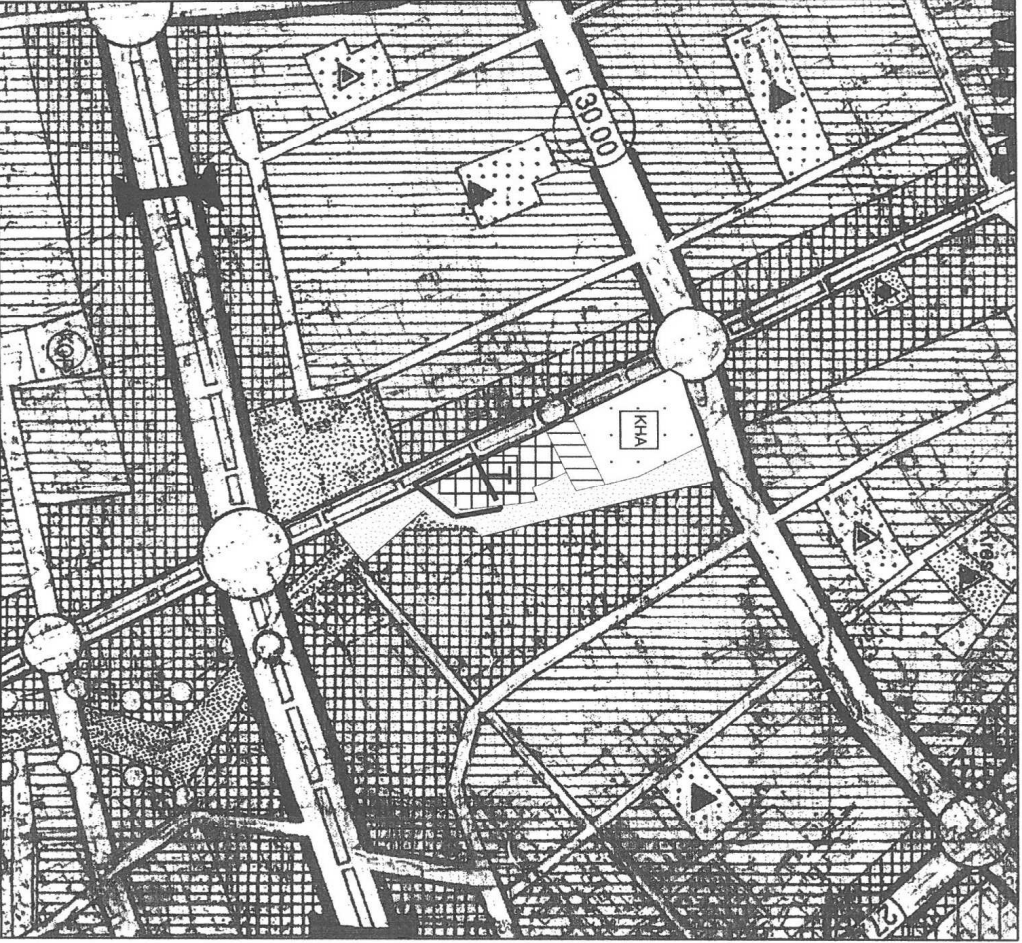
ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR - (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

MAHALLE: ÜÇGEN

ADA/PARSEL NO: 1012 ADA 11 PARSEL

PAFTA NO: 20K

MEVCUT PLAN



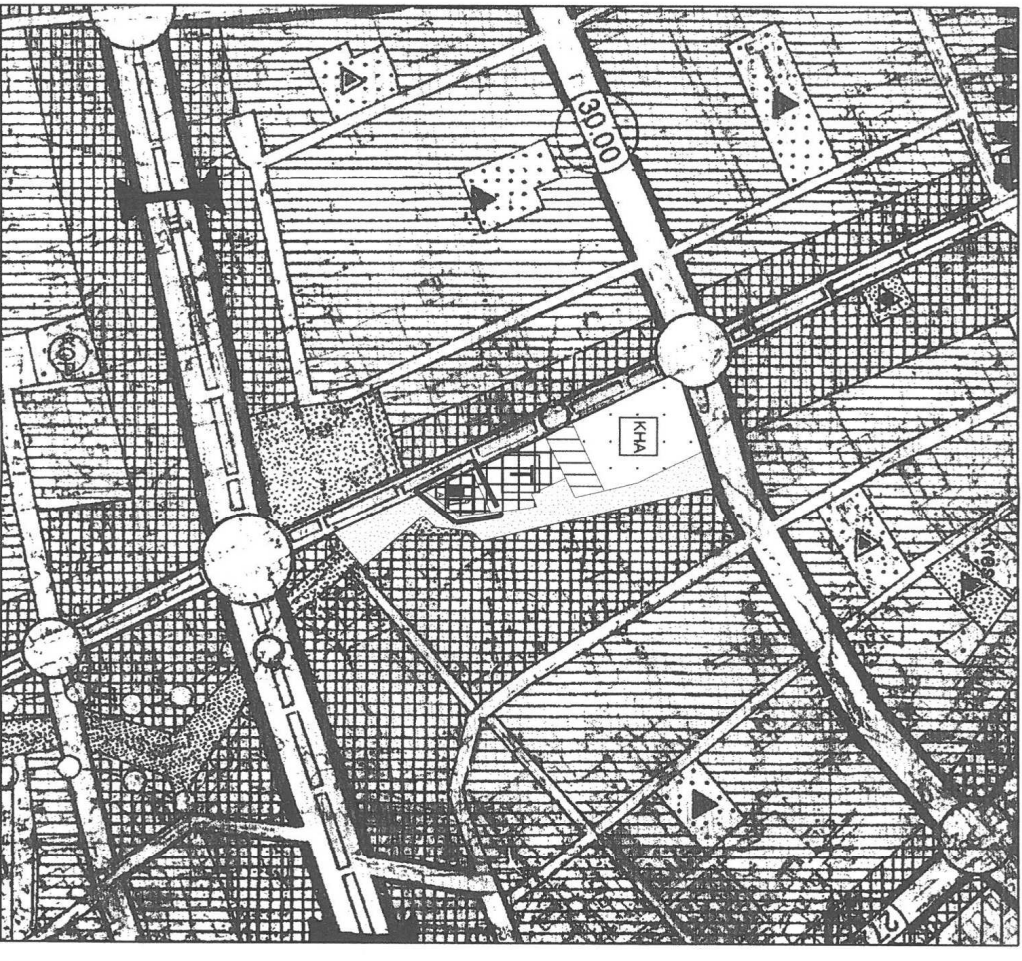
GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET ALANI

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

ÖLÇEK: 1/5000

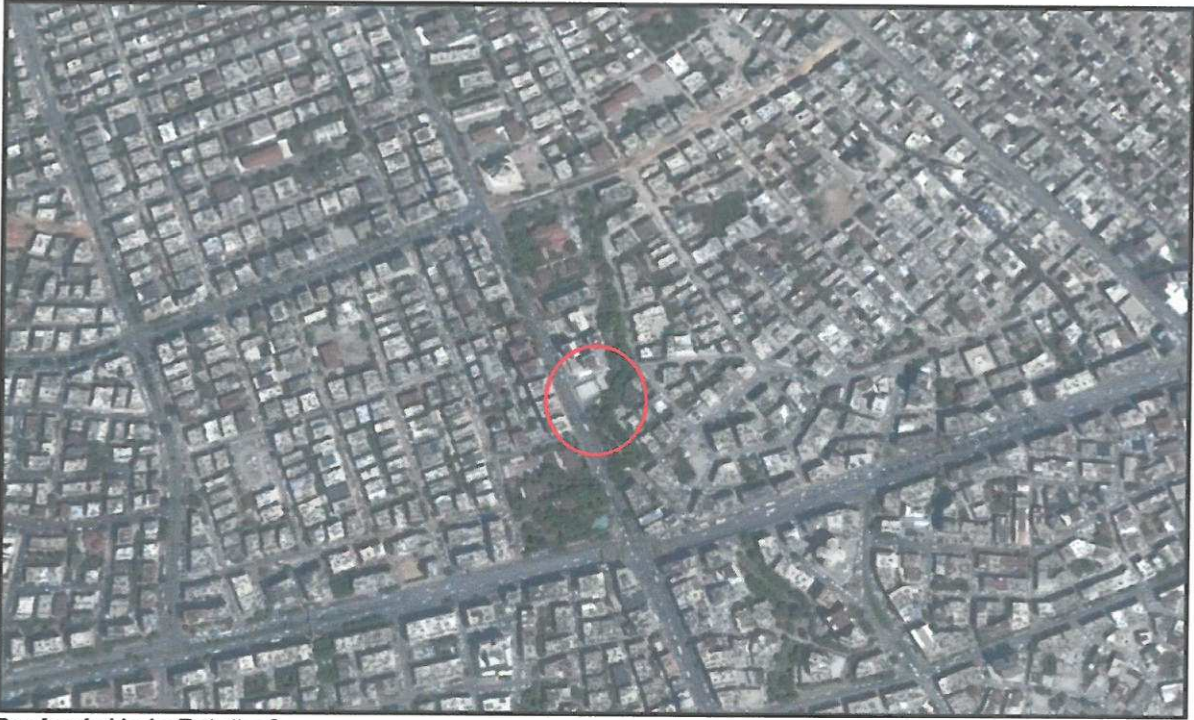
ANTALYA – BÜYÜKŞEHİR – (MURATPAŞA) BELEDİYESİ

ÜÇGEN MAHALLESİ
1012 ADA 11 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , Büyükşehir , Muratpaşa Belediyesi , Üçgen Mahalle sınırları içinde 1012 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsayan (1539 m²) , 20K numaralı paftaya giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu Muratpaşa Belediyesi , Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 nolu parsel , mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı olarak tanımlıdır.

Parselde mevcutta faaliyeti devam eden Akaryakıt Servis İstasyonu bulunmaktadır. Söz konusu 1012 ada 11 parseldeki (eski 2 parsel) İstasyon için;

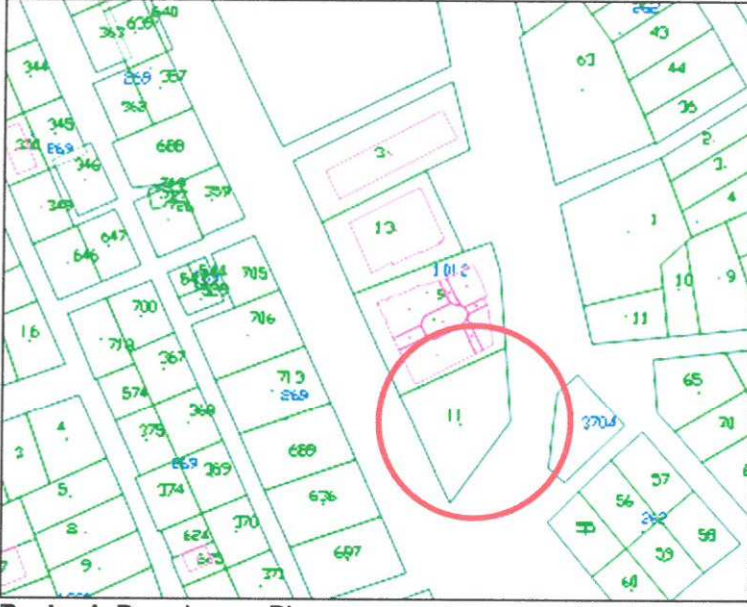
- 23.11.1966 tarih ve 80/7 nolu ruhsat ile inşaa edildiği ,
- 03.08. 1967 tarih ve 1295 nolu fenni rapor verildiği ,
- 11.09.1997 tarih ve 82 sayılı Antalya Vilayeti Emniyet Müdürlüğü Trafik Büro Amirliğinin yazısı ile Mobil Yağlama Yıkama Servis ve Satış istasyonunun açılmasında mahsur olmadığı belirtilmiştir.

- 08.05.1981 tarih 1644 no ile Antalya Belediyesi tarafından verilen Gayrisihhi Müesseseler Fenni Müsaade Belgesinin , Muratpaşa Belediyesi tarafından İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı adı altında yeniden verildiği ,

- 28.02.2005 tarih ve 13 no ile Muratpaşa Belediyesi tarafından Gayrisihhi Müessese Ruhsatı verildiği ,
- 05.04.2007/33-31.12.2008/150 tarihlerinde Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından unvan değişiklikleri nedeniyle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verildiği belirlenmiştir.

Bu nedenle mülkiyet sahipleri tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret olarak tanımlı parselin , 1/5000 ölçekli nazım İmar Planında da Akaryakıt ve Servis istasyonu olarak düzenlenmesi istenmektedir.

1012 ada 11 parselin parselasyon durumunu gösteren harita aşağıdadır.



Resim 4: Parselasyon Planı

3.PLANLAMANN AMAÇ VE KAPSAMI

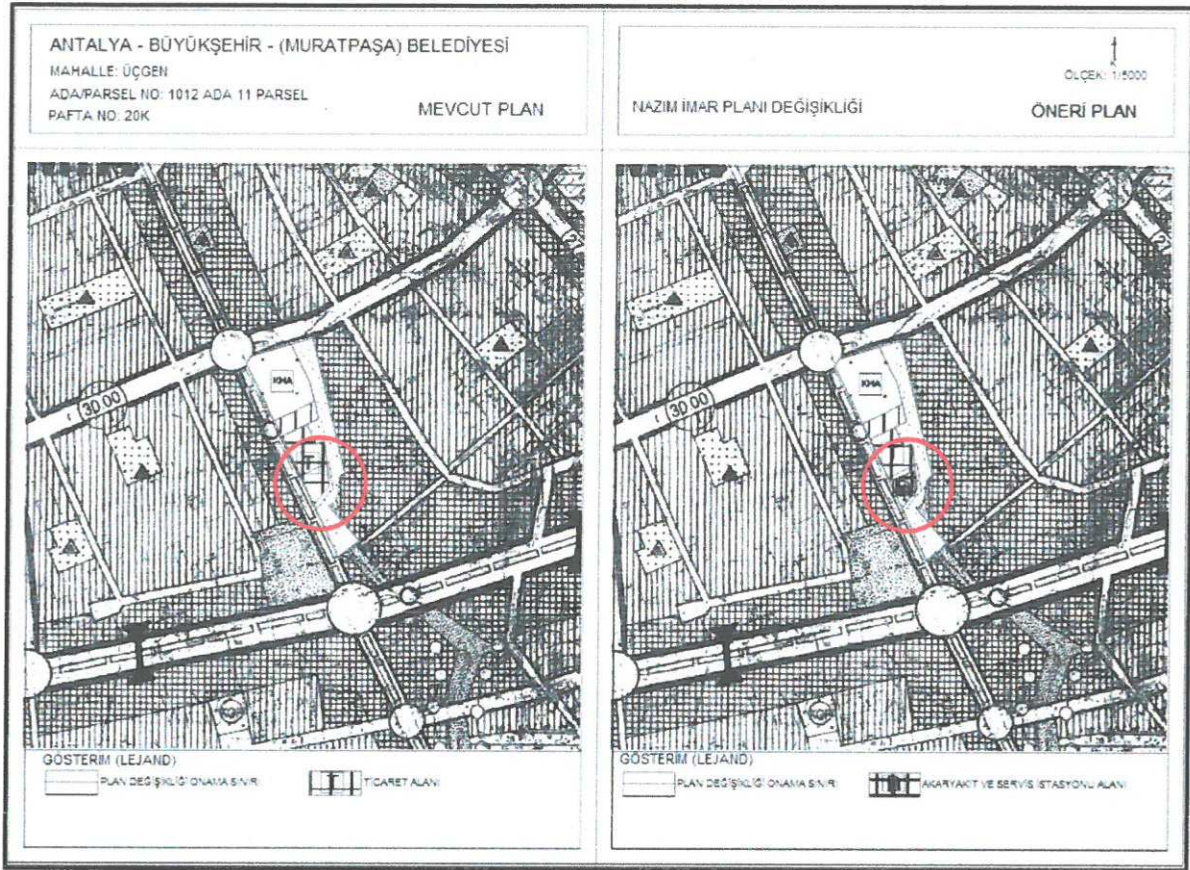
Plan değişikliği teklifine konu parselde yer alan ve işletme yönüyle yürürlükteki tüm mevzuat ve şartlara uygun olarak faaliyetine devam eden akaryakıt istasyonu , mevcut imar planlarında ticaret alanı olarak tanımlı alanda kalmaktadır.

İlimizin en eski istasyonlarından olan bu tesis 1966 yılından bugüne kesintisiz hizmet vermekte olup , çalışma izni ve faaliyeti hakkında gerekli tüm izinlere sahiptir.

Mülkiyet sahibinin talebi doğrultusunda , halen istasyon olarak faaliyetine devam eden tesisin , imar planları yönüyle de akaryakıt istasyonuna çevrilmesi talep edilmektedir.

4.PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile tamamı 1539 m² büyüklüğündeki 1012 ada 11 parselde TSE. 11939 ve TSE. 12820 Standartlarına uygun, Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı teklif edilmektedir.



Resim 2 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut ve Öneri durum (ölçeksiz)

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

Söz konusu parselin tüm cephelerinin yerleşim dışı amaçla kullanıldığı ve tüm cephelerden yapacağı çekme ile gerekli ve yeterli Asgari Emniyet Mesafelerine sahip olduğu, bu nedenle teklif edilen plan değişikliğinin, şehircilik ilkelerine , kamu yararına ve ilgili mevzuata uygun olduğu kanaatimizi bildirir ,

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

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