



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ŞEHİR PLANCILARI ODASI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi, Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde 1011 ada 2, 3 ve 1012 ada 3, 9, 11, 13 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi, Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde 1011 ada 2, 3 ve 1012 ada 3, 9, 11, 13 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, söz konusu plan değişikliği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik olduğundan itirazın uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi



Sayı :07.17.014

19.01.2017

Konu : Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Üçgen Mahallesi 1012 ada 11 parselin "Park Alanından" "Ticaret Alanına" dönüştürülmesine ilişkin nazım imar planı 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 olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park olarak planlı olan parsellerin Ticaret Alanına dönüştürüldüğü görülmektedir.

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.

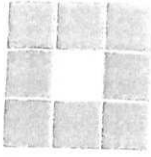
Dolayısıyla üst ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak uygulama imar planlarının hazırlanması esastır.

Yapılan plan tadilatında ise alt ölçekte nazım imar planı kararlarına aykırı olarak onaylanmış olan parsellere ticaret kullanımını sağlamak adına 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 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. 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 esas nitelikli olan nazım imar planında park alanının kaldırılması yukarıdaki yönetmelik maddelerine göre uygun değildir.

Kaldı ki kentin merkezinde halkın kullanabileceği ender açık alanların plan tadilatı yoluyla yok edilmesi planlama ilkelerine de aykırıdır.

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.

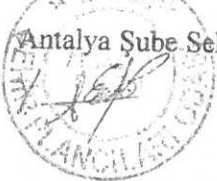
Bu nedenle, plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere uygulama imar planı ile aynı zamanda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planında böyle bir değişikliğin yapılması yukarıdaki gerekçelerle yasalara aykırıdır. Askı süresi içerisinde olan plan tadilatının iptal edilerek park alanının yok edilmemesi, yasalara uygun planlamanın yapılması gerekmektedir.

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

Saygılarımızla,

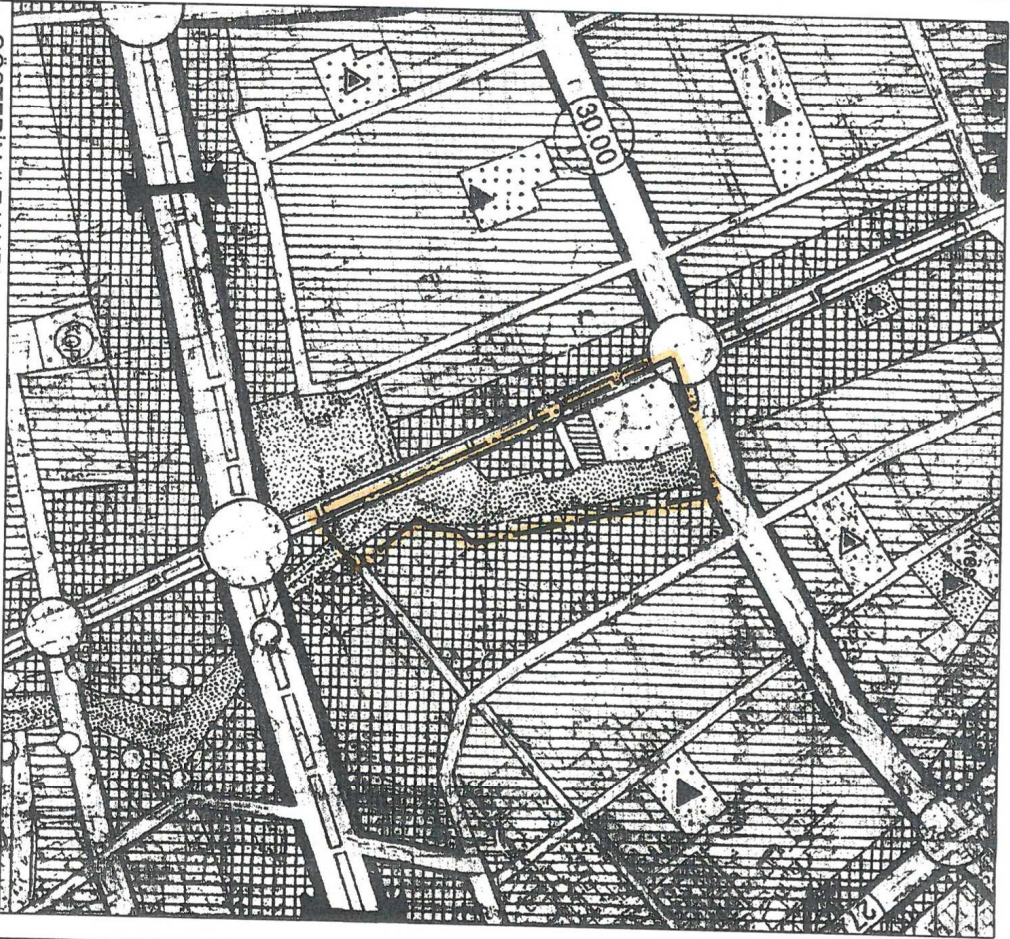
Gürdal YILMAZ

Antalya Şube Sekreteri



ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR - MURATPAŞA BELEDİYESİ
ADA/PARSEL NO: 1012 ADA 3,9,11 VE 13 PARSELLER
PAFTA NO: 20K

MEVCUT PLAN



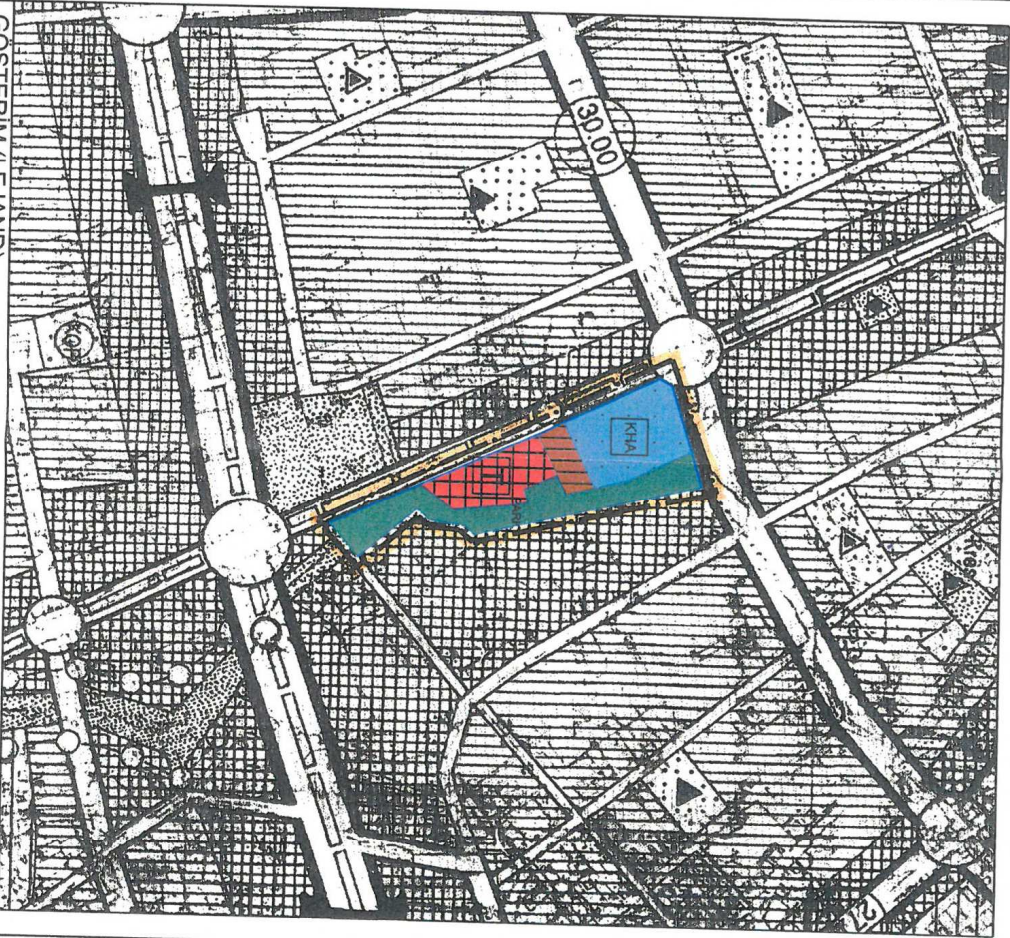
GÖSTERİM (LEJAND)

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEVCUT KONUT ALANI
- KAMU HİZMET ALANI

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM (LEJAND)

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)
- KAMU HİZMET ALANI

ANTALYA – BÜYÜKŞEHİR - MURATPAŞA BELEDİYESİ

ÜÇGEN MAHALLESİ

1011 ADA 2,3 PARSELLER İLE 1012 ADA 3,9,11,13 PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya, Büyükşehir, Muratpaşa Belediyesi Üçgen Mahallesi sınırları içerisinde 20K nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren , 1011 ada 2,3 parselleri ve 1012 ada 3,9,11,13 parselleri kapsayan yaklaşık 1.6 ha alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

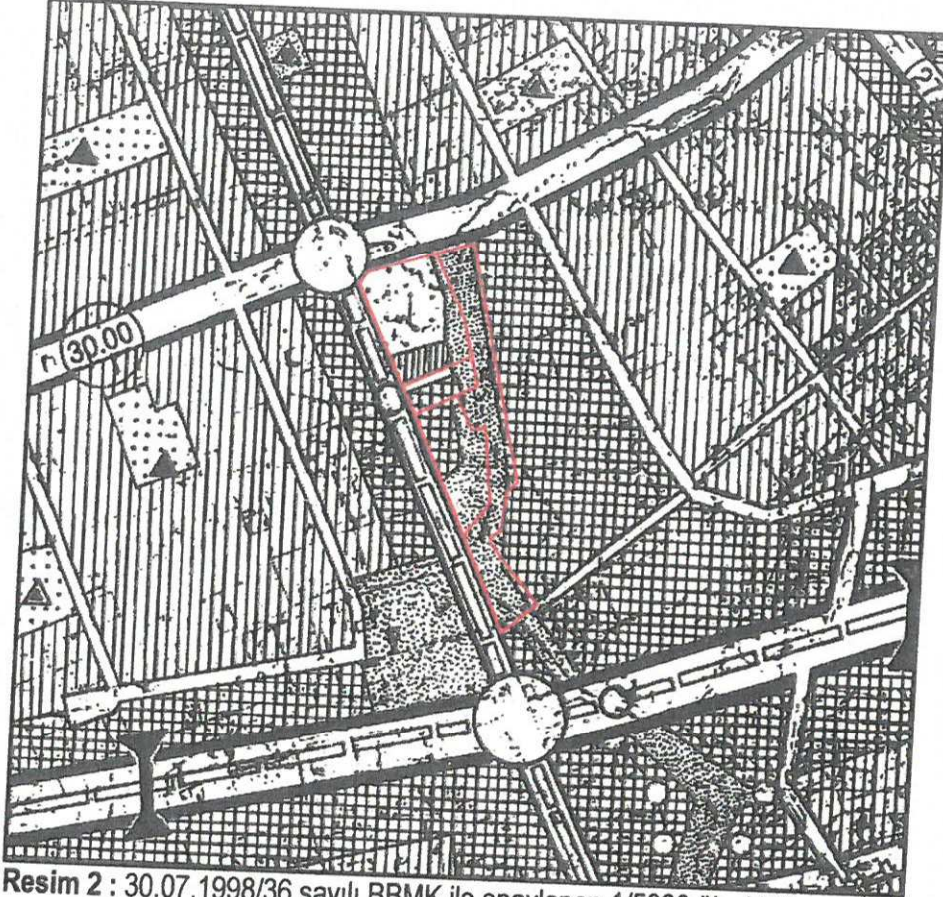
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu Muratpaşa Belediyesi , Üçgen Mahallesi 1012 ada 9,11 ve 13 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı olarak, 3 parselin konut alanı olarak, 1011 ada 2 parselin resmi kurum ve 3 parselde trafo alanı olarak tanımlıdır.

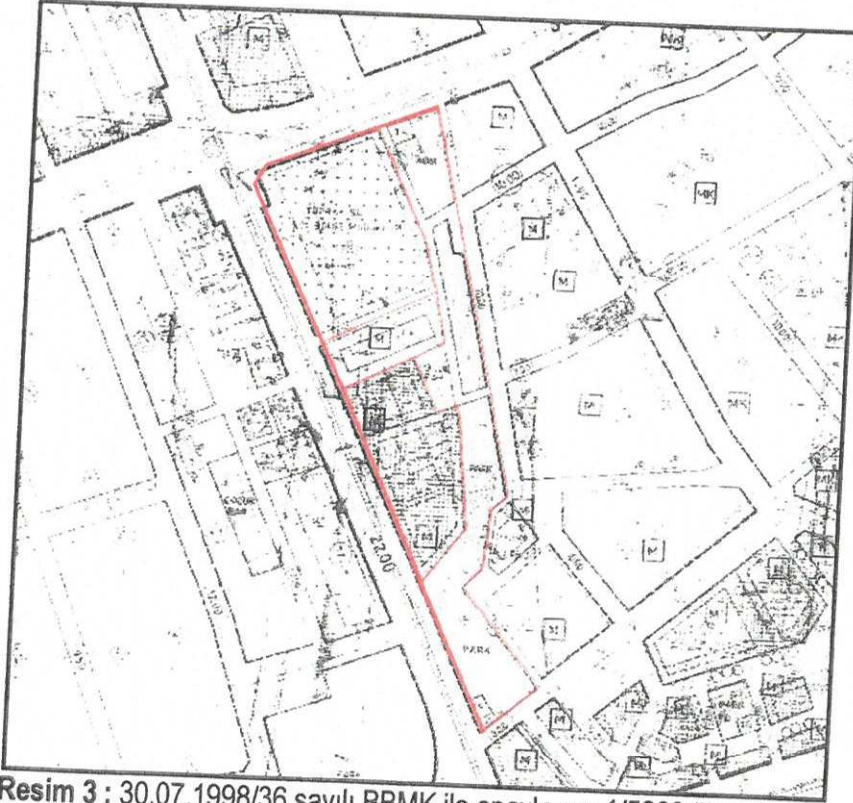
Ancak söz konusu parsellerin 30.07.1998/36 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında , bu plandan önce mevcut ve onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle söz konusu parsellerde , 1998 yılında onaylanan Antalya Nazım İmar Planının yapımı sırasında , Antalya planlarında da sıklıkla rastlanan ölçek aktarımı hatalarından biri yapıldığı öngörülmektedir.

Bu nedenle Antalya'nın 30.07.1998 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında bu ve buna benzer ölçek aktarımı hatalarına zaman zaman rastlanmakla ve bir çok parselde benzer sorunlar yaşanmakla birlikte , plan değişiklikleri ile sorunlar aşılmaktadır.

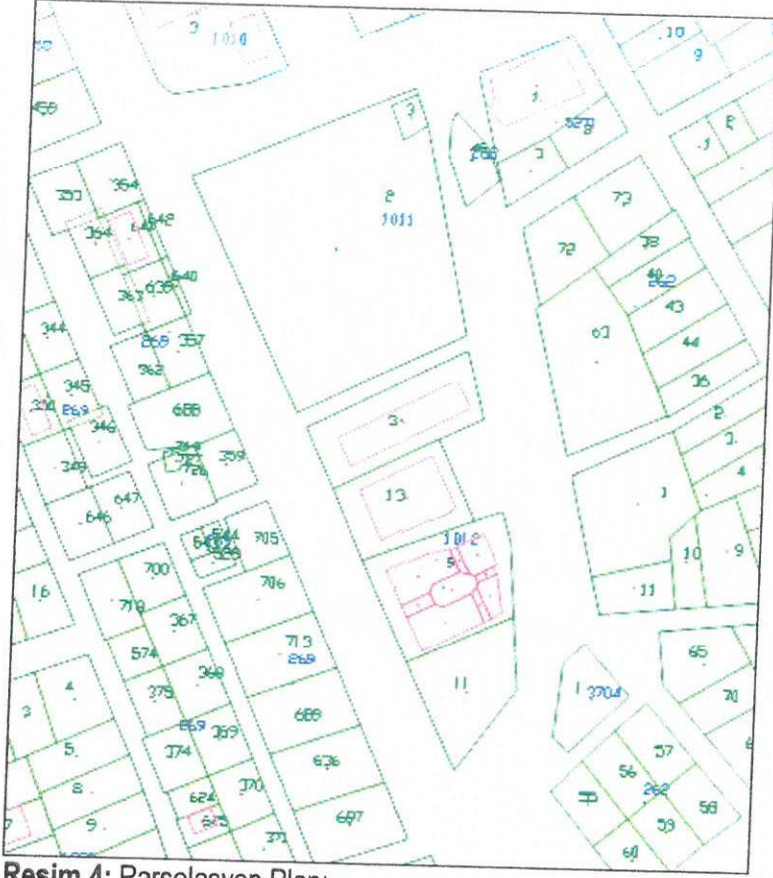


Resim 2 : 30.07.1998/36 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 3 : 30.07.1998/36 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından önce onaylanan ve halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı

Bu nedenle gerek güncel tapu kayıtları ve imar çapları ve gerekse kadastro kayıtlarında varlığı ve plan kararları kesin olarak ispat edilen 1011 ada 2,3 parseller ve 1012 ada 3,9,11,13 parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki müktesep haklarına uygun olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da düzeltme yapılması gereği bulunmaktadır.



Resim 4: Parselasyon Planı

3.PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 1011 ada 2 ve 3 parseller ve 1012 ada 3,9,11 ve 13 parsellerin, halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından sonra , 30.07.1998/36 sayılı BBMK ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sırasında yapılan plan aktarım hataları nedeniyle oluşan mağduriyeti gidermek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik önerilmiştir.

Hazırlanan ve teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile bu Nazım İmar Planından önceki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına uygun düzenleme yapılmış , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da 1011 ada 2 ve 3 parsel Kamu Hizmet Alanı , 1012 ada 3 parsel konut alanı 9,11,13 parsellerde Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.



Resim 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görüntüsü (ölçeksiz)

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

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