



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ŞEHİR PLANCILARI ODASI, MURATPAŞA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.02.2017 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 04.01.2017 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Meltem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8208 ada 1 parseldeki cami alanına "cami alanının altında ticari birimler yer alabilir" plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 04.01.2017 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Meltem Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8208 ada 1 parseldeki cami alanına "cami alanının altında ticari birimler yer alabilir" plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hiraztan kabulü uygundur

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

İtirazın kabulü uygundur

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.01.2017 TARİH VE 18 SAYILI KARARI

Gündemin 15. Maddesi
Karar No.18

Özü: Bahçelievler Mahallesi cami kullanımlı 8208 Ada 1 parseldeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 15. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Bahçelievler Mahallesi 20J-IIIa nolu imar paftasında yer alan "Cami" kullanımlı 8208 Ada 1 parselde Belediyemiz Meclisi'nin 01.04.2016 tarih ve 157 sayılı kararı ile reddedilen ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.07.2016 tarih ve 836 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Belediyemiz Meclisi'nin 01.12.2016 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 28.12.2016 gün ve 6888 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu raporu**; Belediye Meclisimizin 01.12.2016 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 475 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen 8208 Ada 1 parselde plan notu eklenmesi ve gösterimin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmesine ilişkin Belediyemiz Meclisinin 01.04.2016 tarihli 157 sayılı kararı ile reddedilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2016 tarihli 836 sayılı kararıyla uygun bulunarak onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve mevcut kullanım kararlarına doğrultusunda Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiştir;

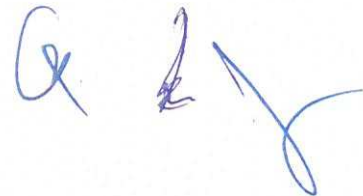
-“Cami” kullanımıyla tanımlanan 8208 ada 1 parselde önerilen plan değişikliği ile söz konusu parselde asli görev ve hizmetleri dışında kullanıma yönelik ticaret yapılmasına olanak sağlayacak şekilde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kullanım tanımlarına aykırılık teşkil eden plan notu eklenmiş olduğu,

-“Cami” ve “Ticaret” kullanımının bir arada bulunması halinde ruhsat aşamasında da (ibadet yapısının altında önerilen ticaret kullanımına ne gibi bir işletme ruhsatı verileceği) sorunlar yaşanacağı,

- Uygulama yönünden incelendiğinde ise söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kesinleştiği takdirde, bu plana esas olmak üzere 3194 sayılı imar Kanununun 18. veya 15. maddelerince işlem yapılması gerektiğinden ve Belediyemizce yapılan itirazda da bahsedildiği gibi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. veya 15. Maddelerince fiili imkânsızlıktan dolayı uygulama yapılamayacağı, tespitleri ile itirazların uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Üye Özgür Taylant Budak, Mehmet Tosun, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş (yapılan itirazların reddine) imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Hüseyin Sarı söz alıp, Sayın Başkanım gündemin 15. Maddesini CHP grubu olarak komisyondan geldiği şekliyle itirazların kabulü şeklinde oylanmasını istiyoruz, dedi.

Üye Cemal Lütfü Öner söz alıp, Sayın Başkan bizde Ak Parti grubu olarak gündemin 15. Maddesinde itirazların reddine diye bir karar almıştık biz aynı kararımızın arkasındayız, dedi.



Üye Mustafa Taşbaş söz alıp, Sayın Başkanım bizde MHP olarak gündemin bu maddesinde çekimser kalıyoruz, dedi.

Başkan, gündemin 15. maddesinin komisyondan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler, oy çokluğu ile kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada,

C.H.P grubu ile Bağımsız Üyeler Mahmut Yıldırım ve Adnan Vücuti Özen'in kabul,

M.H.P'li üye Mustafa Taşbaş'ın çekimser,

A.K.P grubunun red oylarına karşılık,

Bahçelievler Mahallesi cami kullanımlı 8208 Ada 1 parseldeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazların

-“Cami” kullanımıyla tanımlanan 8208 ada 1 parselde önerilen plan değişikliği ile söz konusu parselde asli görev ve hizmetleri dışında kullanıma yönelik ticaret yapılmasına olanak sağlayacak şekilde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kullanım tanımlarına aykırılık teşkil eden plan notu eklenmiş olduğu,

-“Cami” ve “Ticaret” kullanımının bir arada bulunması halinde ruhsat aşamasında da (ibadet yapısının altında önerilen ticaret kullanımına ne gibi bir işletme ruhsatı verileceği) sorunlar yaşanacağı,

- Uygulama yönünden incelendiğinde ise söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kesinleştiği takdirde, bu plana esas olmak üzere 3194 sayılı 0111 imar Kanununun 18. veya 15. maddelerince işlem yapılması gerektiğinden ve Belediyemizce yapılan itirazda da bahsedildiği gibi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. veya 15. Maddelerince fiili imkânsızlıktan dolayı uygulama yapılamayacağı, tespitleri ile itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi



Hizmete Özel

T.C.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü



08.11.2016

Sayı : 33616178 - 310.01.03 - 5994 / E.28313
Konu : 8208 Ada 1 parsel
UİP itiraz hak.

MURATPAŞA KAYMAKAMLIĞINA
ANTALYA

İlgi : Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 27.09.2016 tarihli 39649 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen, Belediyemiz Meclisinin 01.04.2016 tarihli ve 157 sayılı kararı ile reddedilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2016 tarihli ve 836 sayılı kararı ile onanar Meltem Mahallesi, "Cami" kullanımlı 8208 Ada 1 parselde "Planlama Alanı içerisinde cami binasının altında ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 12.10.2016-10.11.2016 tarihleri arasında Belediyemizce askıya çıkartılmıştır.

Askıya çıkarılan plan değişikliği incelenmiş;

- "Cami" kullanımı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde "Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları" başlığı altında, ibadet yeri tanımında yer almakta olup : "...dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır." denilmektedir. Söz konusu tanımda ticaret ya da karma kullanımdan bahsedilmemiştir. "Ticaret" kullanımı ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde "Alan kullanımları" başlığı altında tek başına. "Konut alanı" başlığı altında konut kullanımı ile birlikte ve "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları" başlığı altında karma kullanım olarak tanımlanmakta olup "Cami" kullanımıyla tanımlanan 8208 Ada 1 parselde önerilen plan değişikliği ile söz konusu parselde asli görev ve hizmetleri dışında kullanıma yönelik ticaret yapılmasına olanak sağlayacak şekilde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kullanım tanımlarına aykırılık teşkil eden plan notu eklenmiş olduğu,
- "Cami" ve "Ticaret" kullanımının bir arada bulunması halinde ruhsat aşamasında da (ibadet yapısının altında önerilen ticaret kullanımına ne gibi bir işletme ruhsatı verileceği) sorunlar yaşanacağı,
- Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kesinleştiği takdirde, plana esas olmak üzere 3194 sayılı imar Kanununun 18. veya 15. maddelerince işlem yapılması gerekmektedir. İşleme 8208 ada 1 parsel, yoldan ihdas alanı ve 4520 ada 105 parsel dâhil olması gerekmektedir. 4520 ada 105 parsel çok hisseli (Maliye Hazinesi ve Vatandaş) bir parseldir. 4520 ada 105 parselde bulunan İhtiyati Tedbir kararları nedeniyle 3194 sayılı yasanın 18. veya 15. Maddesine göre işlem yapılması için Tedbir kararı veren mahkemelerden olumlu görüş alınması gerekmektedir. 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre işlem yapılması istenirse; 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi ve bu madde uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik esaslarına göre Cami Alanı D.O.P.'dan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanması gereken alandır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar uygulamasında, gerekli olduğu durumda önce kadastro parsellerinden

D.O.P.(Düzenleme Ortaklık Payı) alınır, daha sonra bu parsellerin konut/ticaret alanlarına ve varsa Kamu Tesis Arsalarına dağıtımı sağlanır. İmar uygulaması yapılacak olan alanda sadece D.O.P.'dan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanması gereken alan bulunduğundan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre işlem yapılması mümkün görünmemektedir.

3194 sayılı yasanın 15. Maddesine göre işlem yapılması istenirse;

Uygulamaya giren tüm mal sahiplerinin muvafakatının alınması gerekmektedir. 4520 ada 105 parselde bazı maliklerin baba ve anne adı bulunmadığından bu maliklerin tespit edilmesi mümkün görülmektedir. Bu nedenle tüm mal sahiplerinden muvafakatın alınabileceği konusunda tereddüte düşüldüğü,

tespitleri ve belirtilen teknik gerekçeler ile askıdaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına itiraz eder, tarafımızca yapılan itirazın Belediyemiz Meclisi'ne sunulmak üzere tarafımıza İVEDİLİKLE gönderilmesi hususunda;

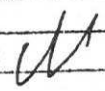
Gereğini arz ederim.

İlçe Mah. İd. Şef
09 Kasım 2016

KAYMAKAM

Av. Murat ŞİMŞEK
Başkan Yardımcısı
e-imza

Ek :
İlgi yazı ve eki meclis kararı (2 sayfa)
kleri fiziksel olarak gönderilmiştir.

İlçe Mahallî İdareler Şefliği	
TARİH : 09 Kasım 2016	
SAYI : 18009	EKI :
HAVALE : Nc de	İMZA: 

Hizmete Özel

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama URL : <http://ebelediyemuratpasa.bel.tr/webportal/webportal/evyidkontrol.php?ebid=2972716-MTYwOTkzNTk5NzIy>



FENER MAHALLESİ TEKELİOĞLU CADDESİ NO: 63
ANTALYA
Çağrı Merkezi: 444 8 007 (30)hat
e-posta:
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: G.B.KOÇAR
Telefon No: 0(242)-320 22 22
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld EBYS Evrak No: 2972716



GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI
ASL İLE AYNI
Seda ÇALIŞKAN
09.11.2016



Sayı : 07.16.420

Tarih: 03.11.2016

Konu : Meltem Mahallesi 8208 ada 1 parselde yer alan cami alanına plan notu eklenip gösteriminin mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre düzenlenmesine ilişkin 5404,30 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkında

T.C.
MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü'ne

Muratpaşa Belediye Meclisinin 01.04.2016 gün ve 157 sayılı kararı ile reddedilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 15.07.2016 gün ve 836 sayılı kararı ile onaylanan Meltem Mahallesi 8208 ada 1 parselde yer alan cami alanına plan notu eklenip gösteriminin mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre düzenlenmesine ilişkin 5404,30 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muratpaşa Belediyesi'nde 12.10.2016-10.11.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Öncelikle, ticaret kullanım hakkı, konut alanları için kullanılmakta olan bir plan hükmüdür. Cami alanı bir konut alanı olmadığı için, isteğe bağlı zemin ticaret kullanımı ibaresinin, mevzuatlar gereği cami alanının altında tesis edilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla kabul edilmiş olan plan değişikliği teklifinin yasal ve hukuki bir dayanağı usulen bulunmamaktadır.

Plan değişikliği ile önerilmiş olan kullanım biçimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve planlama ilke ve esasları açısından uygun olmayıp, cami alanı kullanımı gibi vicdani, insanların ibadetlerini yerine getirebileceği kamusal alanların, ticari faaliyetlerle gelir getirecek kullanımlara alet edilmesi etik değildir.

Mekansal planlar yapım yönetmeliği ile, cami alanları için mesafeler belirlenmiş olup söz konusu mesafeler yaşlı, hasta, engelli gibi vatandaşlarımızın bu alanlara erişimini kolaylaştırmak amacıyla erişilebilirliği kolay ölçüde tutulmuştur. Erişimin kolaylığı esas alınan cami alanı kullanımında, giriş katında farklı bir kullanımın tesis edilmesi, kamusal anlamda mağduriyetlere yol açacak olup mahalle sakinlerinin ibadetlerini yerine getirmek için merdivenlerden çıkarak üst kata ulaşmaları zorunluluğunu doğuracaktır. Yaşlı ve engelli vatandaşlarımızın zeminde ibadetlerini yapmalarına engel olacak olan bu kullanım kararı sosyal açıdan da uygun değildir.

İtiraza konu olan parsel içerisinde yıllardır kullanılan ticari faaliyet ruhsatsız olarak işletmesini sürdürmekte olup bu plan değişikliği ile kaçak olan bu kullanım yasal hale getirilmek istenmektedir.

Askı süresi içerisinde yapmış olduğumuz plana ilişkin tespitlerimizin yasal süreler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

Saygılarımızla,

Gürdal YILMAZ
Antalya Şube Sekreteri



ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ			
YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
Tarih	Kayıt No	Gereği	Koordinat
03 Kasım 2016	37878		
Müdürün Adı			

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - MURATPAŞA BELEDİYESİ

ÖLÇEK: 1 / 1000

PAFTA NO : 20J-3A

PARSEL NO: 8208 ADA 1 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE CAMİ BİNASI ALTINDA TİCARİ BİRİMLERİN YER ALMASI İLE İLGİLİ PLAN NOTU EKLENMESİ

KUZAY



ÖNERİ PLAN

MEVCUT PLAN

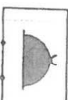
OYUN ALANI

35.00

35.00

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



CAMİ

PLAN NOTU:

- 1- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE CAMİ BİNASININ ALTINDA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

ANTALYA - MURATPAŞA - MELTEM MAHALLESİ
8208 ADA 1 PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

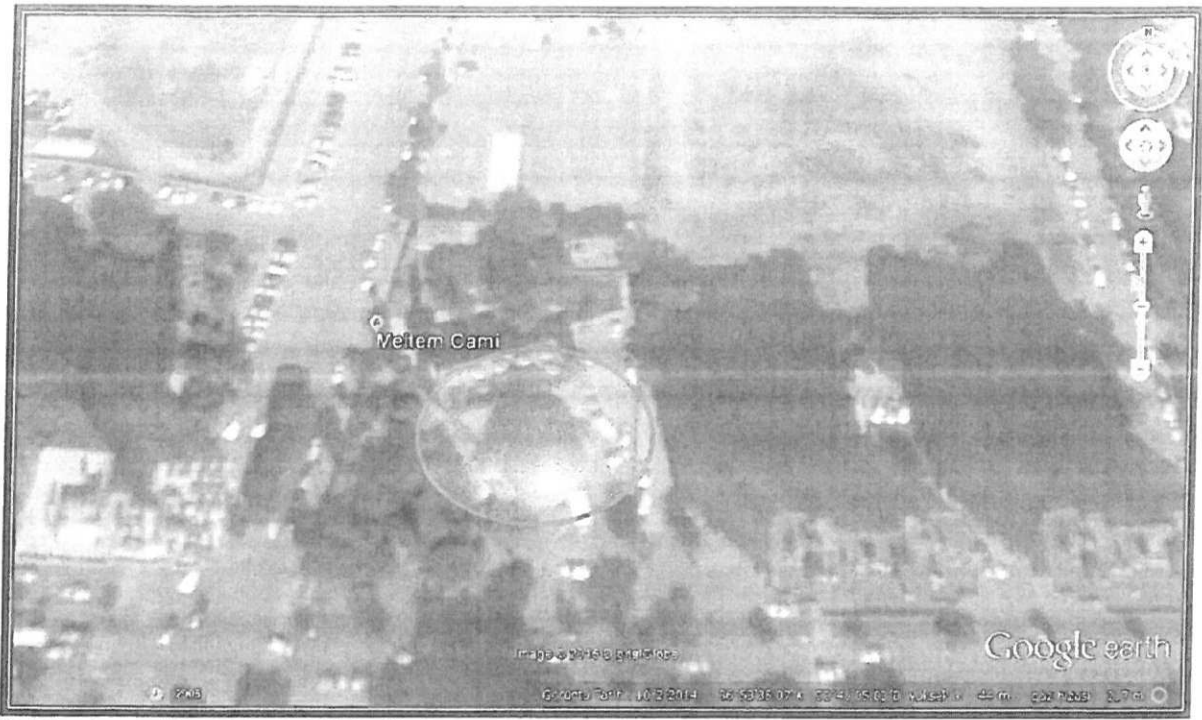
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Meltem Mahallesi sınırlarında yer alan 20J-3A nolu 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında yer alan 8208 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık 0.26 ha dır.

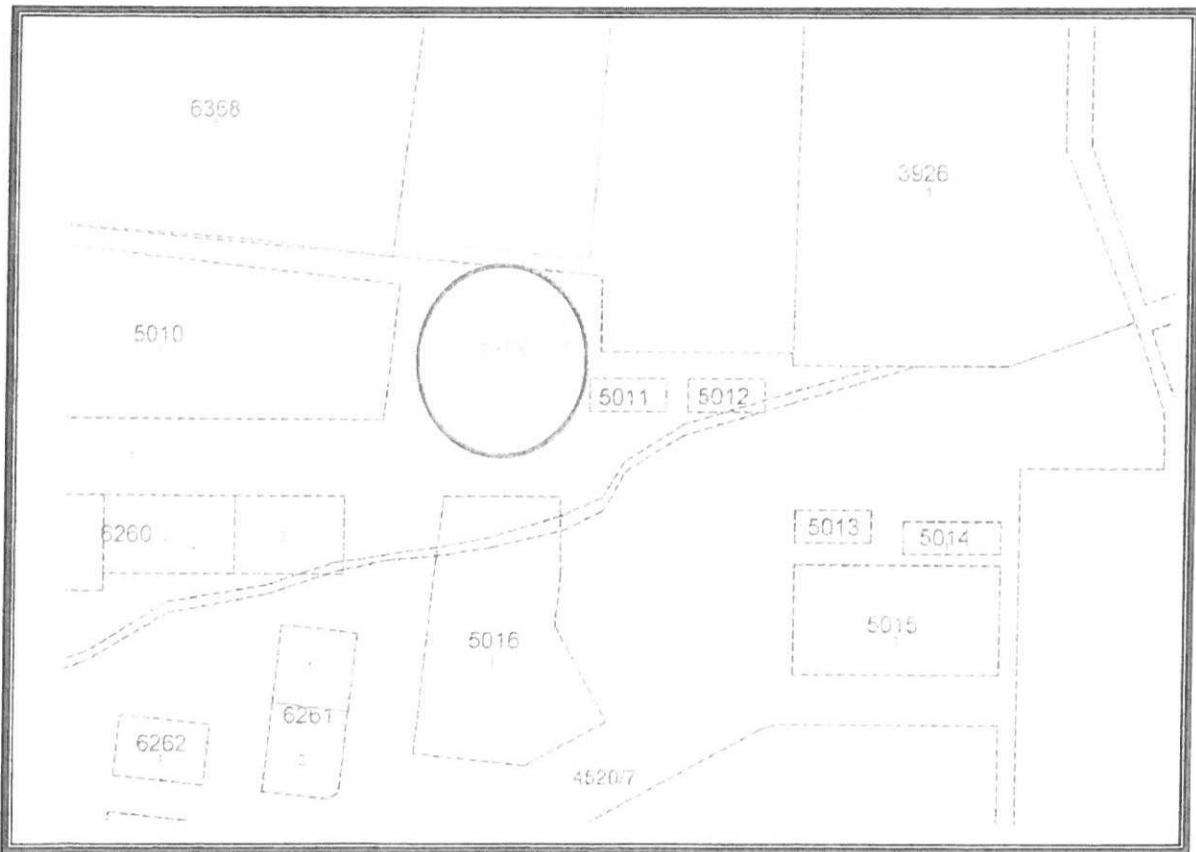


1. Genel Uydu Görüntüsü

Handwritten signature and initials.



2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

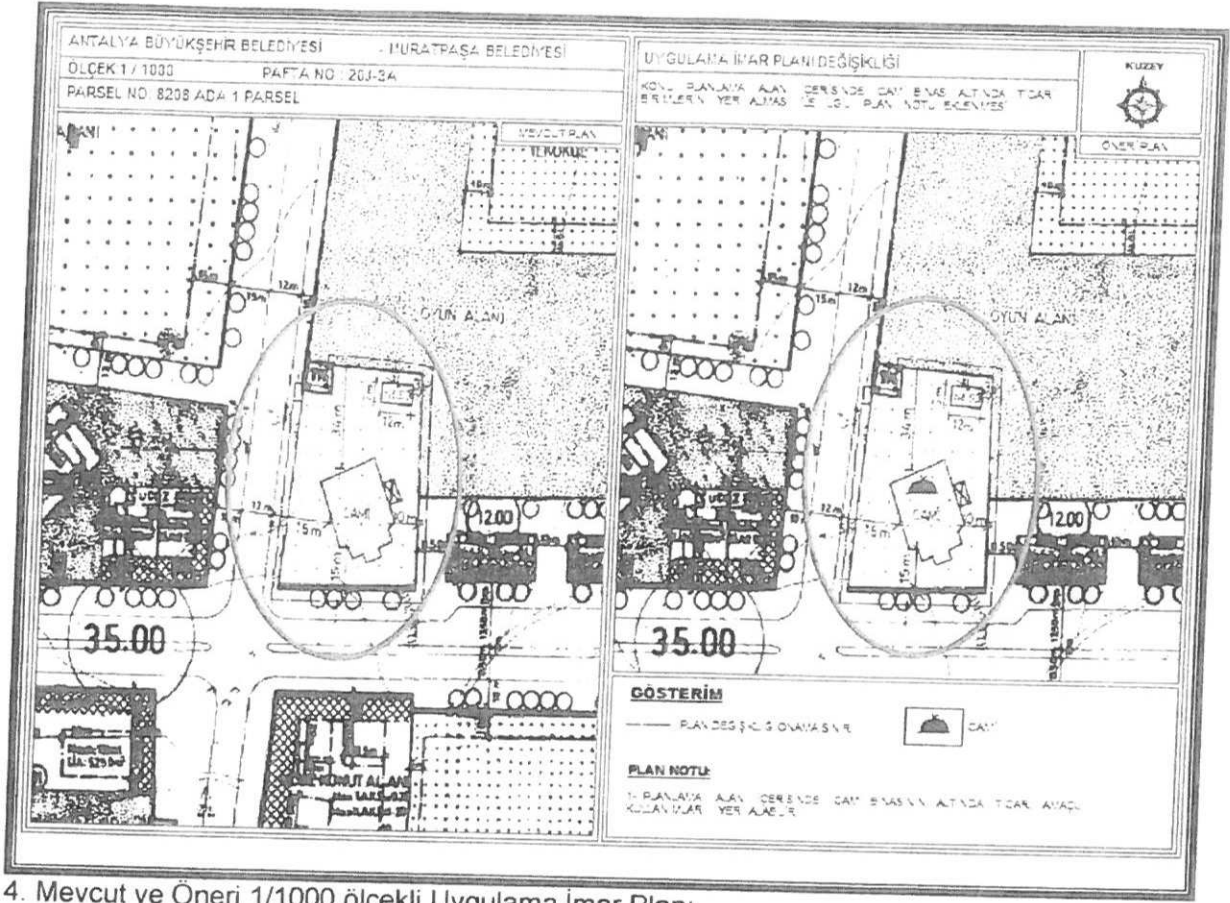


3. Kadastral Durumu

2

Handwritten signature and mark.

Planlama alanı mülkiyeti Muratpaşa Belediyesi'ne aittir. Ancak Belediye Encümeninin 13.03.1990 tarih ve 1476 sayılı kararı ile intifa hakkı Türkiye Diyanet Vakfı adına verilmiştir.



4. Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanı olarak görülmektedir.

Planlama alanında caminin ihtiyaçlarını karşılayabilmek bu doğrultuda finans oluşturmak amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; kullanım fonksiyonu cami alanı olarak devam ettirilmiş olup "planlama alanı içerisinde cami binasının altında ticari amaçlı kullanımlar yer alabilir" plan notu eklenmiştir.

Öneri uygulama imar planı değişikliği ; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda,yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz. Saygılarımızla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU
Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Meltem Mahallesi Meltem Bulvarı No: 4/1 Kat: 3
Daire: 14 Muratpaşa / ANTALYA Telefon: 0242 212 86
Tel & Fax: 0242 212 86

NİLÜFER YORANIOĞLU
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Diy. No: 5901 ÖDTÜ 1973
Oda Sicil No: 127