



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	Özel Şahıs, Şehir Plancıları Odası Antalya Şub.
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanları, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Trafo Alanları ile yollar ve raylı sistem hattına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna yönelik itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanları, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Trafo Alanları ile yollar ve raylı sistem hattına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna yönelik itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

İtirazın kabulü gerekir

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

İtirazın kabulü gerekir.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Plan

T.C.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2018-30505
EVRAK KAYIT NO	2018-15210
KAYIT TARİHİ	05-02-2018

Konu: Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerine itiraz

05.02.2018

Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve yollara ilişkin hazırlanan 1/5000, 1/1000 ölçekli planlarda yapılan değişikliklere itiraz ediyor, iptalini diliyorum.

22 Ocak 2018 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nde oyçokluğuyla alınan 116 ve 117 nolu kararlarla Antalya'nın şuan şehirlerarası otogar alanı olarak kullanılmaya devam eden otogar alanı, halkın sosyal donatı alanlarına cevap verecek bir planlama yerine yeni konut, ticari alanları ile donatılmış ve parçalanmıştır. Mevcut planlarına davalar sürerken yeni planlama ile bu davalar konusuz bırakılmıştır.

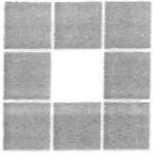
Kamu yararı doğrultusunda ilgili kanun ve mevzuatlara, şehircilik ilkelerine uygun planlama yapması gereken idarenin tamamen 'kaynak' ihtiyacına dayalı planlama yapması kabul edilemez. Ayrıca mevzuatlar gereği teknik bir alt yapı kaldırılırken bölgede emsal bir alan oluşturulamamıştır. Döşemealtı'nda ilçe belediyesince otogar alanı olarak tahsis edilen alanda da şu tarihe kadar bir inşaat faaliyetine başlanılmamıştır.

Halkın ihtiyaçlarına cevap veren bir otogar alanının kaynak yaratma anlayışıyla geçmişte de yapılan planlarının yargıya intikal ettiğini, halen bu dönemde yapılan planların yargıda olduğunu hatırlatarak şunları belirtmek isterim;

- Kamusal nitelikli ve İmar Kanunu'nun ~~mekansal Planlar Ypım plan yapımına ait esaslara dair~~ yönetmelik hükmü standartları belirtilmiş teknik alt yapı alanı kaldırılmış yerine ticari alan kullanımı getirilmiştir. Bununla birlikte alt ölçekli planlardaki yapı yoğunluğu mevcut yapı yoğunluğunun üzerine çıkarılmış ve bölgesel yapı dokusu bozulmuştur.
- Yapılan değişiklikle otogar alanından 'konut alanı, ticaret alanı, park alanları, özel eğitim alanı, özel sosyal tesis alanı'na dönüştürülmesi halinde ortadan kaldırılan umumi hizmet alanının bir eşdeğeri aynı bölgede konulmamıştır.

Tüm bu nedenlerle söz konu planlamanın kamu yararı, şehircilik ilke ve prensipleri gereğince iptalini Yüce Meclis'ten diliyorum.

Songül BAŞKAYA



Sayı : 07.18.144

23.02.2018

Konu : Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yenidoğan Mahallesi bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu İtiraz Hakkında

T.C.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yenidoğan Mahallesi bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2018 tarih ve 116 sayılı kararı ile, 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2018 tarih ve 117 sayılı kararı ile onaylanan planlar, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde 23.01.2018-23.02.2018 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

28157 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2016 gün ve sırası ile 1161-1162 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri ile; otogar alanı "ticaret alanı, ticaret-konut alanına ve park alanına" dönüştürülmüştür. Anılan değişiklik, gerek şehircilik ilke ve esaslarına, gerek yürürlükteki mevzuata ve gerekse kamu yararına açıkça aykırı olduğu için Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi olarak tarafımızdan dava konusu edilmiştir.

Dava süreci devam ederken; 28157 ada 1 parsel ile ilişkin yeniden 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 gün ve sırası ile 359-360 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile daha önce yapılan plan değişikliği ile, otogar alanından Emsal=1,00 ticaret-konut alanına dönüştürülen alanın Emsali 1.80 e çıkarılmıştır. Anılan değişiklik, gerek şehircilik ilke ve esaslarına, gerek yürürlükteki mevzuata ve gerekse kamu yararına açıkça aykırı olduğu için tekrar Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi olarak tarafımızdan dava konusu edilmiştir.

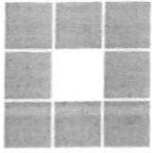
Dava süreci devam ederken; 28157 ada 1 parsel ile ilişkin yeniden 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2018 tarih ve 116 sayılı kararı ile 22.01.2018 tarih ve 117 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Anılan değişiklik, gerek şehircilik ilke ve esaslarına, gerek yürürlükteki mevzuata ve gerekse kamu yararına açıkça aykırıdır. Ayrıca dava konusu değişiklik, İmar Kanunu'nun ruhuna aykırı bir kentleşme sürecinin önünü açmakta ve kamuyu telafisi güç biçimde zarara uğratmaktadır.

1. İki farklı ölçekte plan değişikliğinin (1/5.000 ve 1/1.000) aynı gün onaylanması olanaklı değildir. Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Uygulama İmar Planları'nın Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanması zorunludur. Herhangi bir ölçekte planlarda yapılan değişikliğin onaylanması ve yürürlüğe girmesine ilişkin süreç tamamlanmadan da, bu plana göre yapılacak bir alt ölçekli plan çalışmasının hazırlanması ve onaylanması söz konusu olmayacaktır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onaylanarak, İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde tanımlanan süreç tamamlanmadan (1 Ay süre ile askıya çıkarılması, itirazların alınması ve değerlendirilmesi ile planın kesinleşmesi) bir alt ölçekte 1/1.000 ölçekte düzenleme yapılması olanaklı değildir.

2. Antalya kentinde geçmiş yıllarda yapılan bu tür plan bütünlüğünden yoksun, temel trafik akışına uygun olmayan noktasal plan değişiklikleri kent içi ulaşım problemlerini de beraberinde



TMMOB
Şehir Plancıları Odası
Antalya Şubesi

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

Tel: 0.242 392 15 00 Faks: 0.242 392 15 00

E-posta: spoantalya@spo.org.tr

Web: www.spo.org.tr

getirmiştir. Ticari alanların kent içi ziyaret sayısını yoğun ve aynı zamanda periyodik olmamasından dolayı mevcut migros ve otogar kavşağı arası ulaşım aksına önemli bir taşıt yoğunluğu bindireceği de bir gerçektir. Şehircilik ilkeleri açısından bu tür uygulamalar var olan ulaşım düzenlemelerini zorlayacak ve sistemi işlemez hale getirecektir.

3. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan söz konusu plan revizyonları ile, Konut alanının Emsali=1.35 olarak ve kat yüksekliği serbest olarak belirlenmiştir. Plan raporuna göre, bir önceki plana göre artan konut kullanımı sebebiyle (2942 - 2230) 712 kişilik bir nüfus artışına sebep olacaktır. Toplam da 2942 kişilik bir nüfus artışı gerçekleşecektir Antalya İli için.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında, Madde 21. 10.fikrasında "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur..." ve Madde 26'nın 5.fikrasında "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır..." denilmektedir.

Açıklama raporunda, Kepez İlçesi 28157 ada 8 parsel nolu taşınmaz, Belediye Encümeninin 05.06.2017 tarih ve 888 sayılı kararı ile satışı için yapılan ihaleye katılım olmadığı ve bu taşınmazın yeniden ihaleye çıkarılması için fonksiyonel olarak planlandığı yazmaktadır.

Söz konusu planlama da, kamuya ait otogar alanı geçirilen planlama süreçleri sonucunda; 76.291 m² Konut Alanı, 80.453 m² Ticaret Alanına dönüşmüştür. Bu alana gelecek olan nüfusun sosyal donatı ihtiyacı ise kamusal olmayacak olan 15.009 m² Özel Eğitim Alanı, 10.656 m² Özel Sosyal Tesis Alanı ve 30.033 m² park alanı ile karşılanacaktır.

Bu planlama usul ve yöntemi açısından yanlıştır.

4. Plan açıklama raporunda; Plan Notları, Ticaret Alanları Başlığı altında belirtilen; 'Bu alanlarda yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe ve Derinlik Şartı Aranmaz' yazmaktadır. Söz konusu madde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olup, Taban Alanda ki sınırlamanın kaldırılmasıyla da 80.453 m² lik Ticaret Alanında nasıl bir kütle çıkacağı belirsizlik taşımaktadır.

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

Saygılarımızla,

Antalya Şube Sekreteri



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	TİCARET-KONUT ALANI
	TİCARET ALANI
	TEKNİK ALTYAPI ALANI (RMSA)
	TRAFİKO ALANI
	PARK ALANI
	RAYLI SİSTEM HATTI

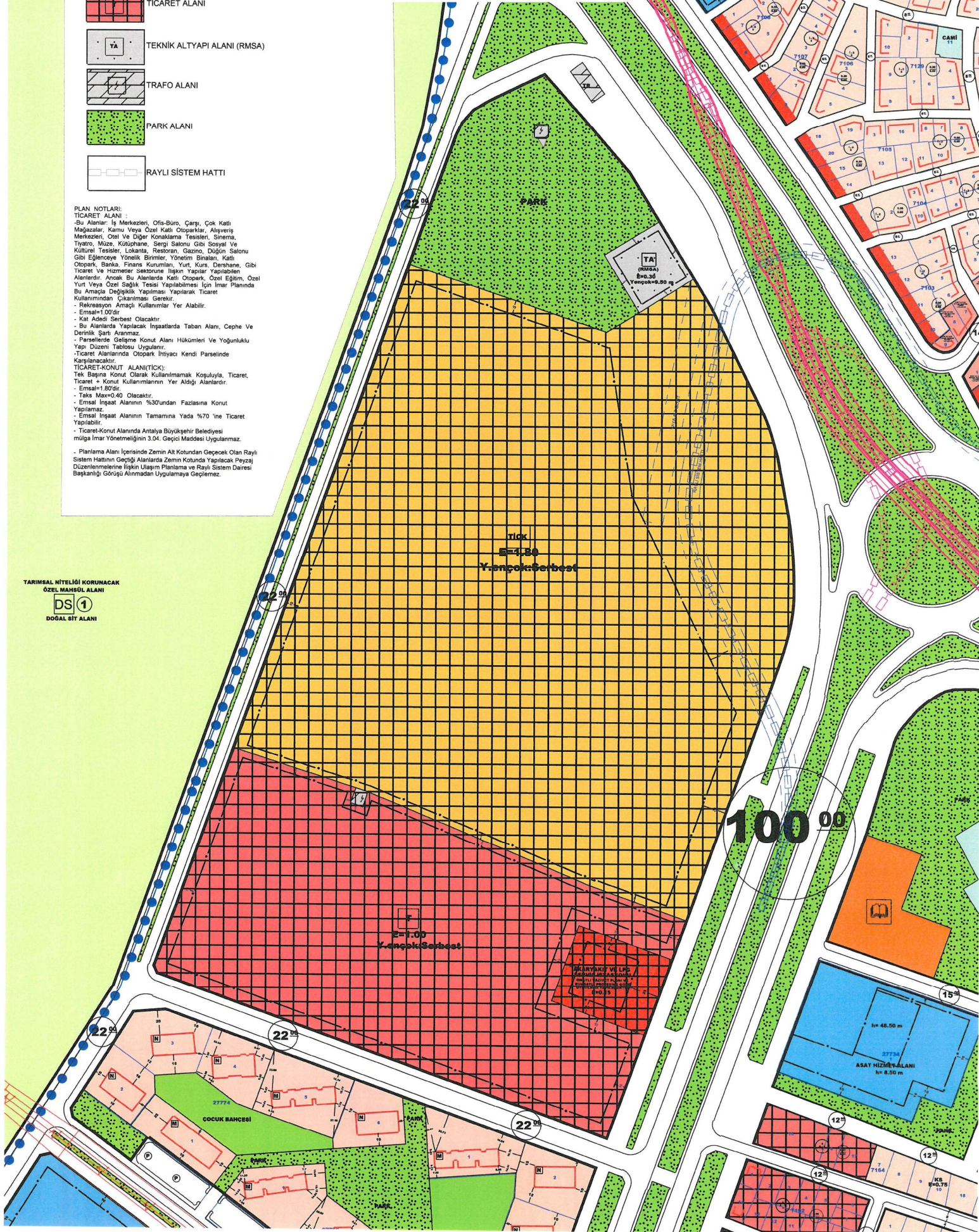
PLAN NOTLARI:

- TİCARET ALANI :**
 -Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Oteli Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisleri Yapılabilmeleri İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.
 - Rekresyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.
 - Emsal=1.00'dir.
 - Kat Adedi Serbest Olacaktır.
 - Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.
 - Parsellerde Geçişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluğu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.
 -Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılanacaktır.
- TİCARET-KONUT ALANI(TICK):**
 Tek Başına Konut Olarak Kullanılmamak Koşuluyla, Ticaret, Ticaret + Konut Kullanımlarının Yer Aldığı Alanlardır.
 - Emsal=1.80'dir.
 - Taks Max=0.40 Olacaktır.
 - Emsal İnşaat Alanının %30'undan Fazlasına Konut Yapılmaz.
 - Emsal İnşaat Alanının Tamamına Yada %70 'ine Ticaret Yapılabilir.
 - Ticaret-Konut Alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi mülga İmar Yönetmeliğinin 3.04. Göçü Maddesi Uygulanmaz.
- Planlama Alanı İçerisinde Zemin Altı Kotundan Geçek Olan Raylı Sistem Hattının Geçişli Alanlarda Zemin Kotunda Yapılacak Peyzaj Düzenlemelerine İlişkin Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı Görüşü Alınmadan Uygulanmaya Geçilmez.

TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK
ÖZEL MAHSUL ALANI

DS 1
DOĞAL SİT ALANI

MEVCUT 1/1000 ÖLÇ UYGULAMA İMAR PLANI



KEPEZ İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
GÖSTERİM

000000

PLAN REVİZYONU
ONAMA SINIRI

E=1.35
Y.ençok:Serbest

KONUT ALANI

T1

TİCARET ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

TRAFO ALANI

PARK

PARK ALANI

PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI :

- Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Oteli Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Duğun Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Binalar, Yönetim Binaları, Kati Otopark, Banka, Finans Kurumları, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır.

- Rekreatyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.

- Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

- Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılancaktır.

KONUT ALANI:

- Emsal=1.35'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI:

Bu Alanlarda: Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL EĞİTİM ALANI:

Bu Alanlarda:

Okul Öncesi, İlk Ve Orta Öğretim İle Yükseköğretime Hizmet Vermek Üzere; Eğitim Kampüsü, Genel, Mesleki Ve Teknik Eğitim Fonksiyonlarına İlişkin Okul Ve Okula Hizmet Veren Yurt, Yemekhane ve Spor Salonu Gibi Tesisler Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

- Belirlenmeyen Hususlarda Kepez İlçe Genel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Geçerlidir.

