



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarihli toplantısında gündemin 134. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2018 tarih 57 sayılı Kararı ile reddedilen, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 1 parselin Turizm ve Tercihli Kullanış Alanından "Özel Sağlık Tesis Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.02.2018 tarih 57 sayılı Kararı ile reddedilen, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 1 parselin Turizm ve Tercihli Kullanış Alanından "Özel Sağlık Tesis Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın 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

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.02.2018 TARİH VE 57 SAYILI KARARI

Gündemin 22. Maddesi
Karar No.57

Özü: 3676 Ada 21 parselde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine karar verildiği hk.

Gündemin 22. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Güzeloba Mahallesi 18M-IIc, 18M-IIIb nolu imar paftalarında yer alan 3676 Ada 21 parselin Turizm ve Tercihli Kullanış Alanından Özel Sağlık Tesisi Alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarihli 181 sayılı kararıyla uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli 900 sayılı kararıyla onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Belediyemiz Meclisi'nin 04.01.2018 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 24.01.2018 gün ve 281 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu**; Belediye Meclisimizin 04.01.2018 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 26 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarihli 181 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli 900 sayılı kararıyla onanan 3676 Ada 21 parselde önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; itiraza konu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 07.09.2016 tarihli ve 926 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre uygun olarak hazırlandığından itirazların uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 23.01.2018 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz ve Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı. 23.01.2018 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz ve Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada,

3676 Ada 21 parselde onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı


Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

MURATPAŞA/ANTALYA

İTİRAZ EDEN : Yener DEMİR-Işıklar Cad. 24/4 Muratpaşa ANTALYA

İTİRAZIN KONUSU : Antalya İli , Muratpaşa İlçesi ,Güzeloba mahallesi, 3676 Ada, 21 parsel Uygulama İmar Planı değişikliklerine itirazımız hakkındadır.

ASKI ÇIKIŞ-İNİŞ TARİHİ : 28.11.2017-27.12.2017

İTİRAZ SEBEPLERİ

1-Bahse konu plan tadilatı, daha önceden yapılan ve bir bütünlük içerisinde işleyen uygulama imar planını bozmaktadır.

2- Çünkü

Planlama yapılırken, konut alanları, sosyal donatı alanları(sağlık, eğitim, dini tesis, yeşil alanlar, eğitim alanları ve diğer sosyal alanlar) nüfus yoğunluğuna göre hesaplanır.

Nasıl ki sosyal donatı alanlarının azaltılması, uygulama imar planının işleyişinin bozmakta ve sosyal donatı alanlarının yetersizliğini sağlamakta ise yine çoğaltılması da , atıl sosyal donatı alanları yaratmaktadır.

Nitekim tüm alan ihtiyaçları teknik bir hesaba göre yapılmaktadır. Bahse konu değişiklik bir konut alanından, bir pansiyon alanına değiştirilmesi gibi aynı tarzda(ikamet amaçlı) kullanım sonucu olan bir değişiklik değil, planda tamamen farklı olan ofis binası(ticari) ile hastane (sağlık tesisi) alanı değişikliğidir.

Ayrıca bahse konu Güzeloba mahallesinde daha birçok sağlık tesisi alanı boştur. Yani bu yer için elzem bir ihtiyaç söz konusu da değildir. Bu yönde bir plan tadilatı hiçbir mantıklı ve geçerli bir gerekçeye dayanmamakla birlikte tamamen keyfidir. Ve aynı yönde gelecek tadilatlar için emsal teşkil eder.

Ayrıca yine alt yapı , (kanalizasyon, elektrik, su) yapıları bu alan için bu kadar yükü kaldıramayacağı gibi, al yapının tadili de kamuya yük getirir. Yine bahse konu yerin etrafında bir hastane için yeteli otopark bulunmadığı gibi, otopark yaratılmasını mümkün değildir.

Mülkiyeti alan ve plan tadilatı isteyen Üniversitenin, kampüsü içerisinde yeterli alan olmakla birlikte, bahse konu yere yakın her hangi bir yerleşkesi olmamakta, bu da bu alanın, eğitimden çok ticari kaygılar ile yapıldığının göstergesidir.

Bahse konu yer , daha önceki mülk sahibinin borcundan dolayı bir bankaya geçmiş, bir çok kez satışa çıkarılmış ancak fiyatından dolayı büro olarak alıcısı çıkmamıştır. Alan bilinçli olarak kısa bir süre önce bu yeri bankadan almış ve plan tadilatı ile ticari bir amaçla ranta yönelik bir tadilat istemektedir.

Yine yapının etrafı, bir hastaneyi besleyebilecek kadar ticari imara sahip değildir. Hastane gibi yapının etrafında, gerek yoğun bir ticari yapılaşma gerekeceği gibi, etrafında sadece iki tarafı yol olup bunlarda oldukça dardır. Bu yere giriş vermek için köprünün hemen çıkışından bir bağlantı açılmış ancak bu da ileride kesinlikle burada bir çok kaza olmasına sebep olacaktır.

SONUÇ VE TALEP : Yukarıda açıklanan sebeplere binaen itirazımın kabulü asıkıdaki Antalya İli , Muratpaşa İlçesi Güzeloba mahallesi, 3676 ada, 21 parsel deki Uygulama İmar Planı değişikliklerinin reddine, iptaline karar verilmesini arz ederim.

20.12.2017

YENER DEMİR

0532 445 82 07

MURATPAŞA BELEDİYE PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

ANTALYA

Antalya İli Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın da Turizm ve Tercihli Kullanış alanı olan, üstünde ruhsatlı ve iskanlı turizm yapısı bulunan parselde yeni bir plan tadilatı yapılmıştır.

Mevcut Uygulama İmar Planı hükümleri devam ettirilerek, mevcut ruhsatlı yapı özel sağlık tesisi olarak kullanılır hükmü getirilmiştir.

Sağlık Bakanlığının ilgili şartnamelerinin sağlayıp sağlamadığı kontrol ettirilmeden ve gerekli izinler alınmadan mevcut bir turizm yapısının planlama eliyle sağlık yapısına dönüştürülmesinde plancılık ilkelerine ve kamu yarına uygunluk tarafınca görülmemiştir.

26/12/2017
Mustafa Reşat Oktay

Şirinyalı Mahallesi
1488 Sokak No:5/15
Pazarcı Apartmanı
Muratpaşa/Antalya

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

YAZININ		Kayıt Tarihi		Kayıt No	
Sıra No	Nereye, Kime Gönderildiği Müdd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	İmza	
1	PLANIMIS				
2					
3					

26/12/2017
6808-1951

SN. KOCAALP

ADA/PARSEL NO: ...3676/21

PAFTA NO.: 18M IIC

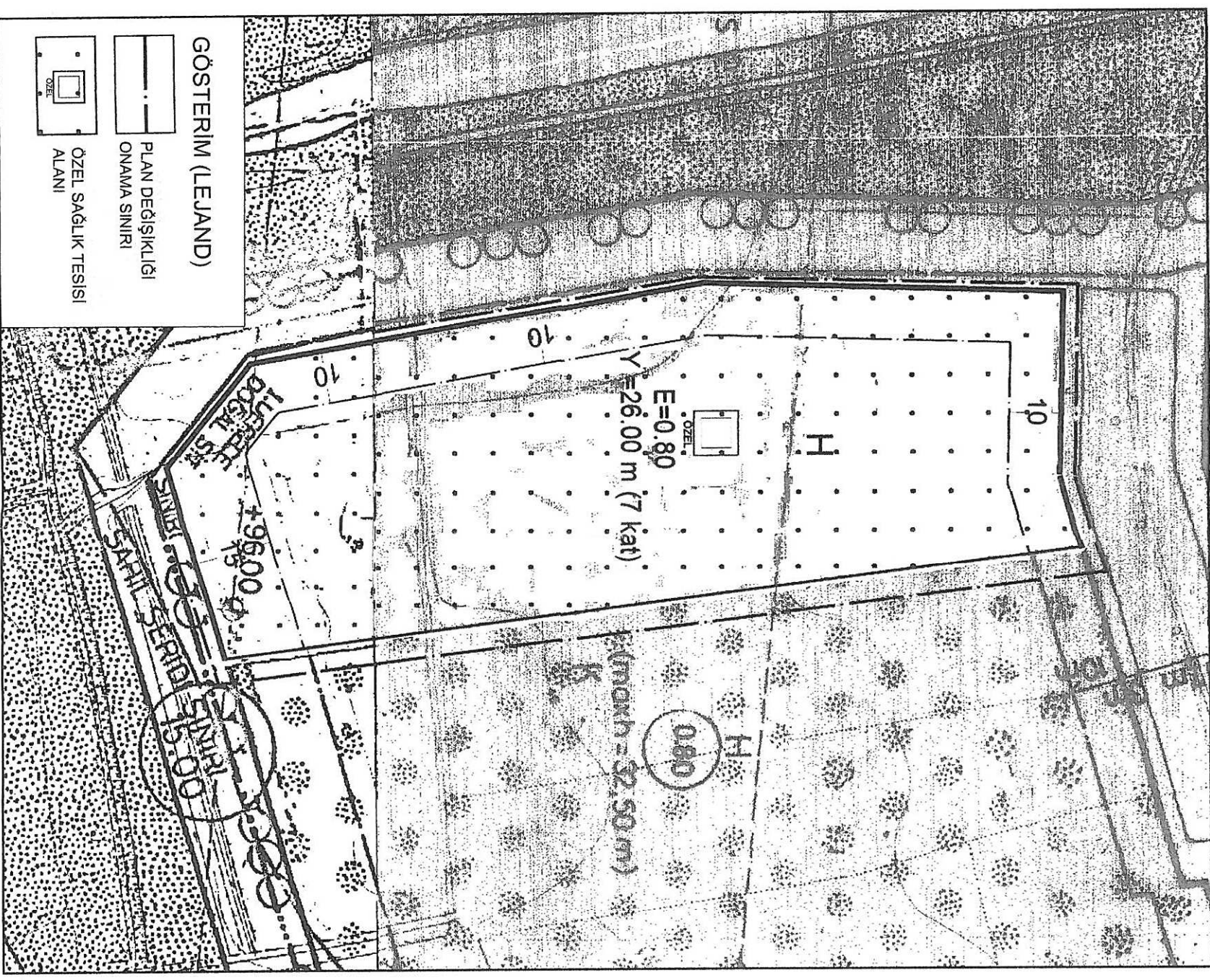
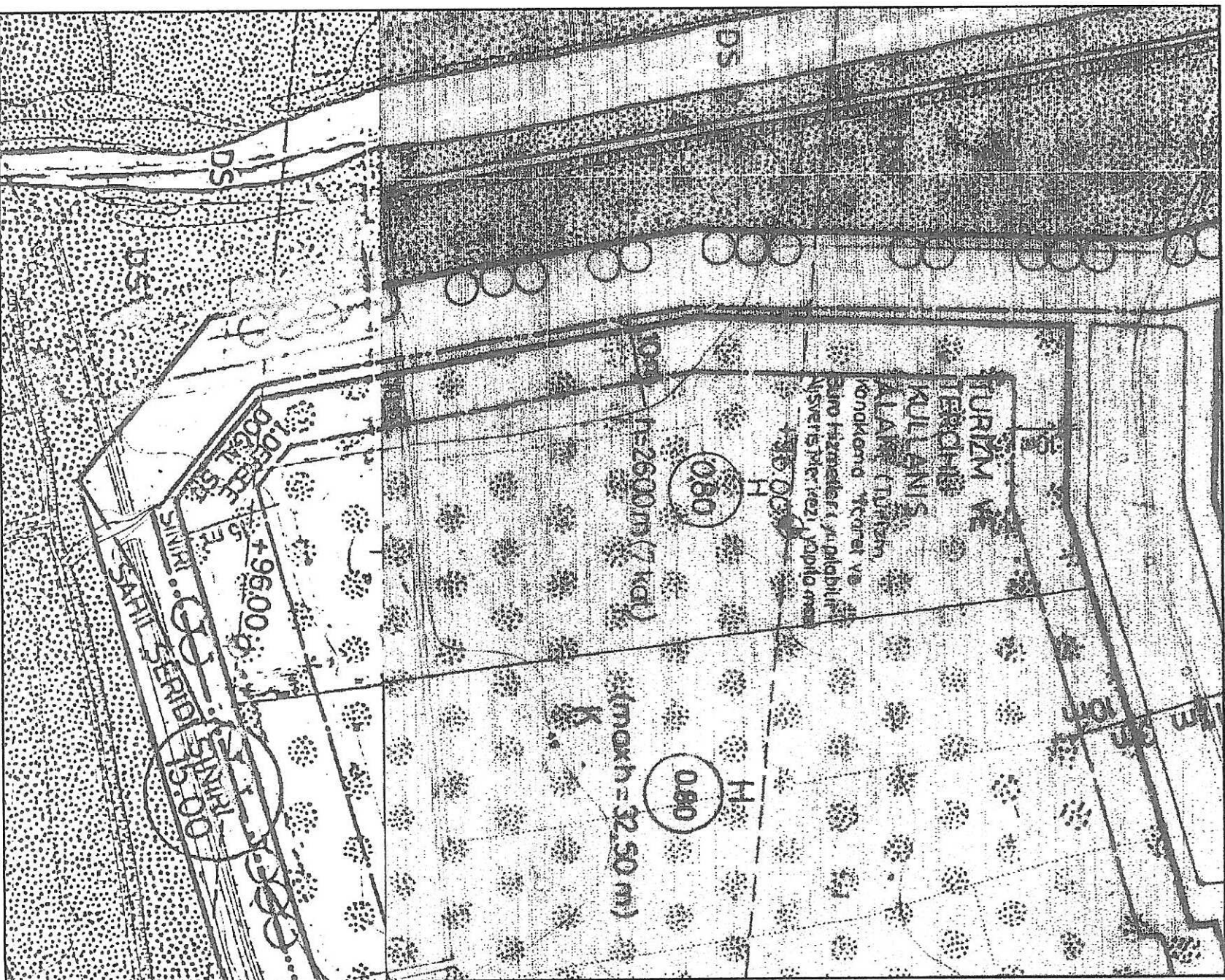
MEVCUT PLAN

PLAN NOTLARI:

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000^K

ÖNERİ PLAN



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

MAHALLESİ 3676 ADA 21 PARSELDE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Muratpaşa İlçesi, 3676 ada 21 parsel Düden Çayının denize ulaştığı bölgede yer almaktadır. Kentin en önemli doğal değerlerinden biri olan Düden Şelalesi ve Düden Çayı etrafı Doğal Sit Alanıdır. Düden Çayı ile falez kıyı bandı Kıyı düzenlemesi yapılmış olup kentli tarafından kullanılmaktadır. 3676 ada 21 parsel kıyı düzenlenmesinden sonra başlayan ilk imar adasının güney batı köşesinde yer almaktadır. Kıyı Düzenlemesi ile imar adası arasından geçen trafik yolundan Düden Doğal Sit Alanı sınırı da geçmektedir. İmar adası sit alanı dışında kalmakta olup , imar adasındaki fiziksel yapılaşma oluşmuştur.

HAVA FOTOĞRAFI



2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın da 'Turizm ve Tercihli Kullanış Alanı (Turizm, konaklama, ticaret ve büro hizmetleri yapılabilir. Alışveriş merkezi yapılamaz) kararı bulunmaktadır.

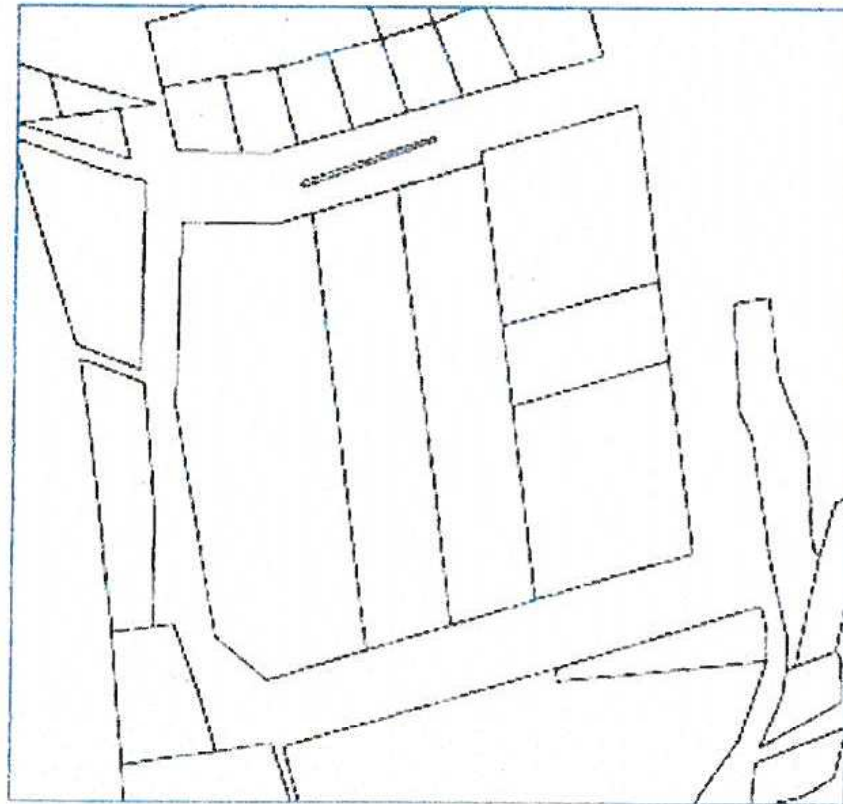
Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselin fonksiyonunun 'Özel Sağlık Tesis Alanına' dönüştürülmesi talep edilmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Ticaret Alanlarındaki kullanım türleri tanımlanmıştır. Özel Sağlık Tesisleri de bu kullanımlar içindir. Ancak Yönetmelikte 'bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim, veya sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerektiği belirtilmektedir. Alt ölçekli planların üst ölçekli planlarla uyumlu olması gerektiğinden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın da kullanım kararının 'Sağlık Tesis Alanı' olarak değiştirilmesi gereği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 7.9.2016 tarih ve 926 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği 3676 ada 21 parseli kapsamaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada 21 parselde yürürlükteki plan kararları doğrultusunda yapılmış ruhsatlı bir yapı ve otoparkı bulunmaktadır.

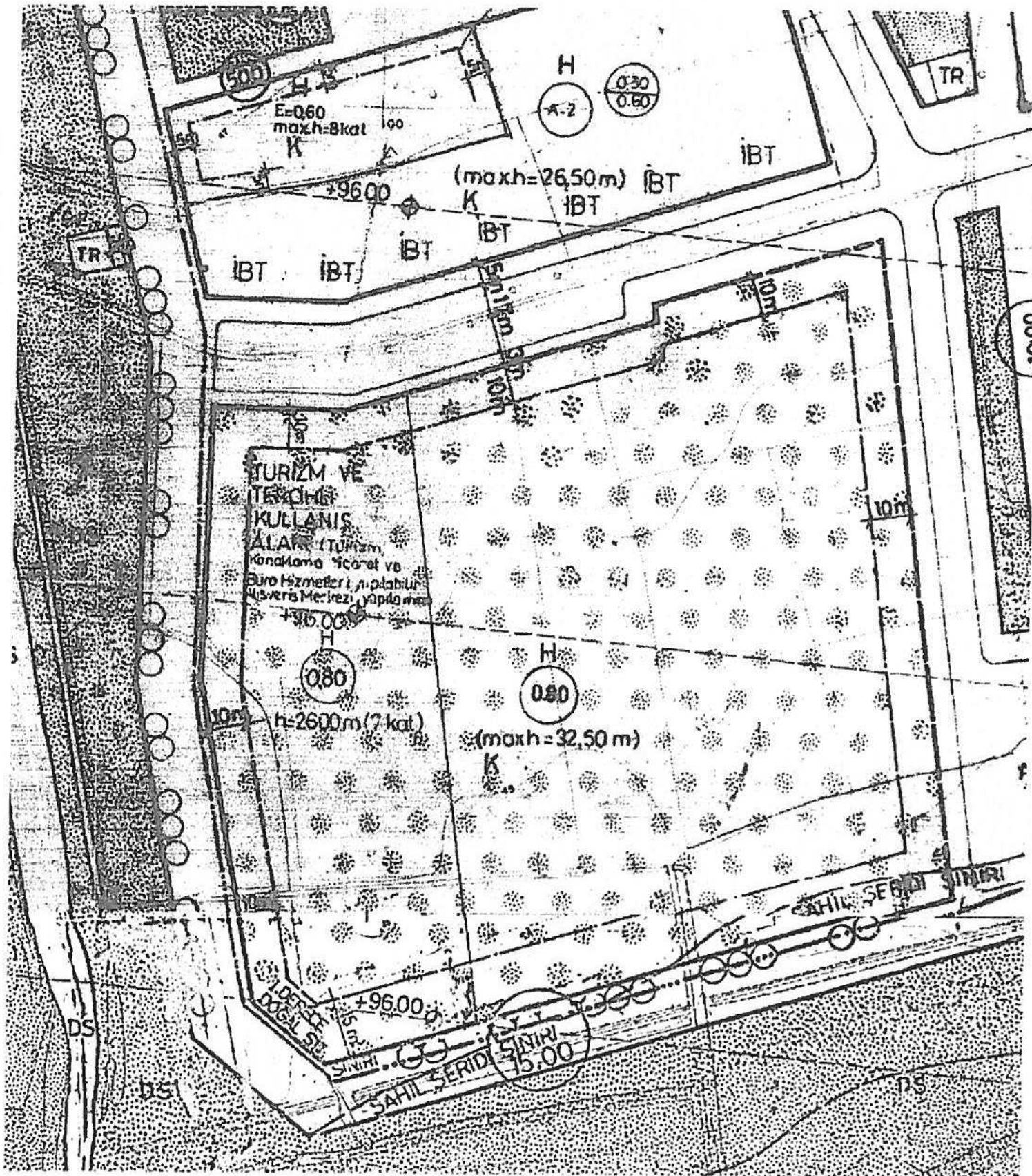
Parselin kadastral durumu aşağıdadır.



4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nında 'Turizm + Tercihli Kentsel Kullanış Alanları' kararı bulunmaktadır. Plan Hükümlerinde (T) Turizm ve Tercihli Kentsel Kullanış Alanları, (Turizm, konaklama, ticaret ve büro hizmetleri yapılabilir. Alışveriş merkezi yapılamaz) kararı bulunmaktadır . Emsal E=0.80, h=26.00 metre (7kat) olarak belirlenmiştir.

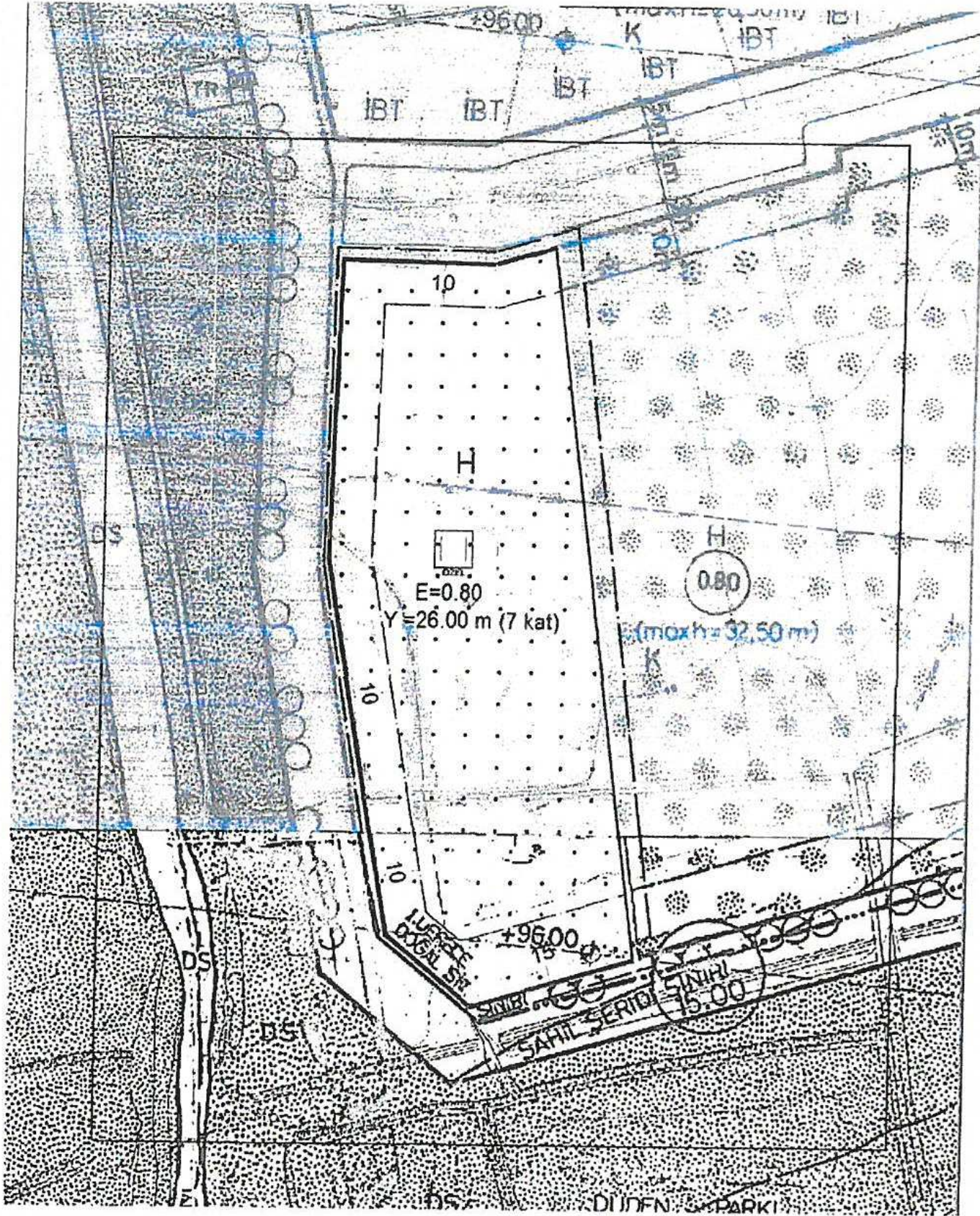
Mevcut plan kararları doğrultusunda bu parselde yapılaşma mevcuttur.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ÖRNEĞİ

5-ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa Belediyesi, Güzeloba Mahallesi 3676 ada, 21 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın da ki 'Turizm + Tercihli Kullanış Alanı' kararının 'Özel Sağlık Tesisi' alanına dönüştürülmesi önerilmektedir. Emsal ve yükseklik kararında bir değişiklik önerilmemekte olup, öneri planda da yürürlükte ki plandaki mevcut $E=0.80$ ve $Y=26.00$ metre (7 kat) kararı bulunmaktadır.



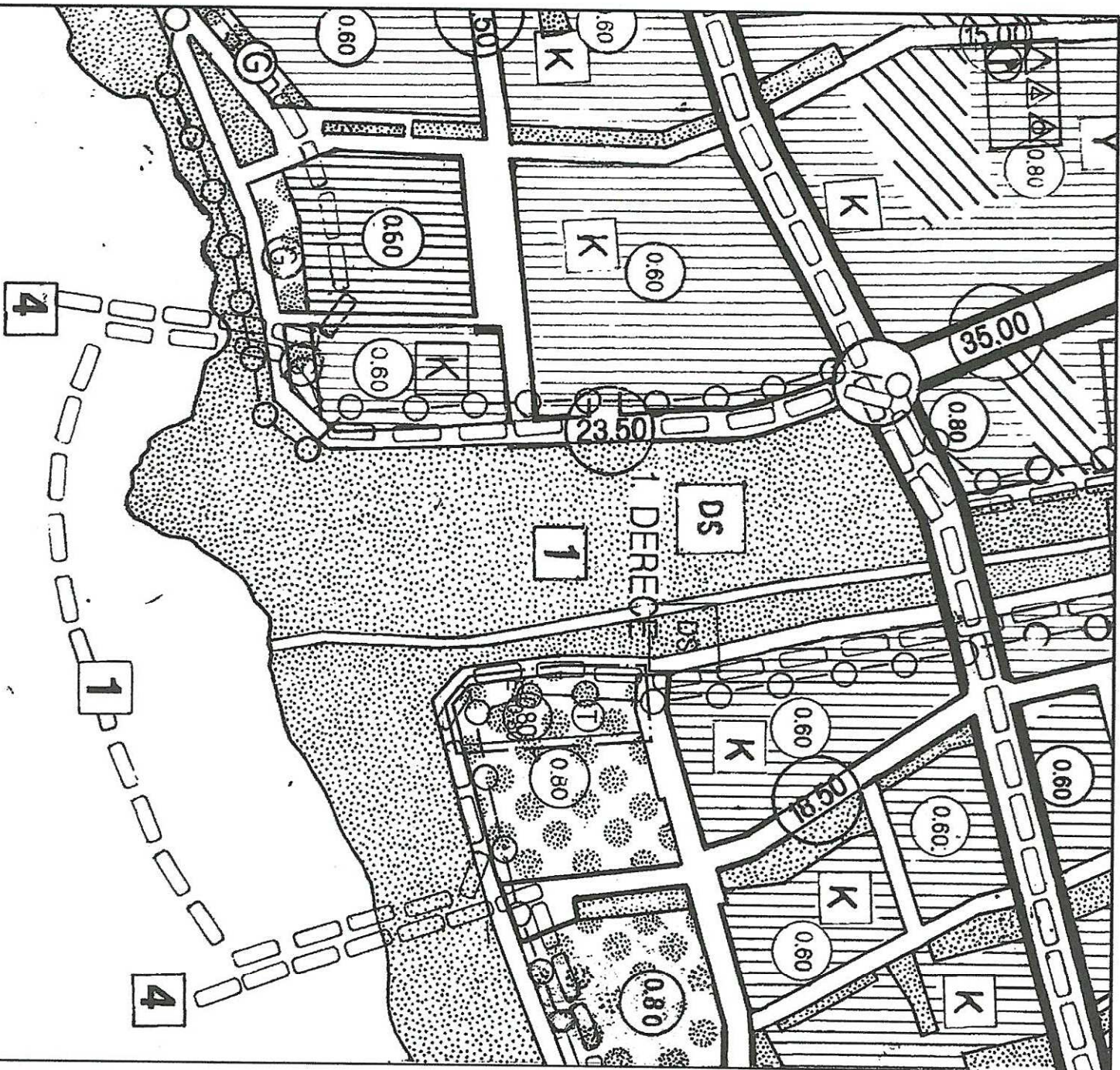
ÖNERİ PLAN ÖRNEĞİ

N. Mucella Uyar
N. Mucella UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
S.P.O Sicil No: 520 SSB Tescil No: 711446
E. Altay Cd. 5/13-14 ANTALYA
Tel: 0(242) 321 74 68
Kalekapı V.D. 3456 179 5662

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 UA4U40M1	MD Tarihi: 27.09.2016 Proje Kayıt No: 07-2016/1993 Üye: NAİME MÜCELLA UYAR (520)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

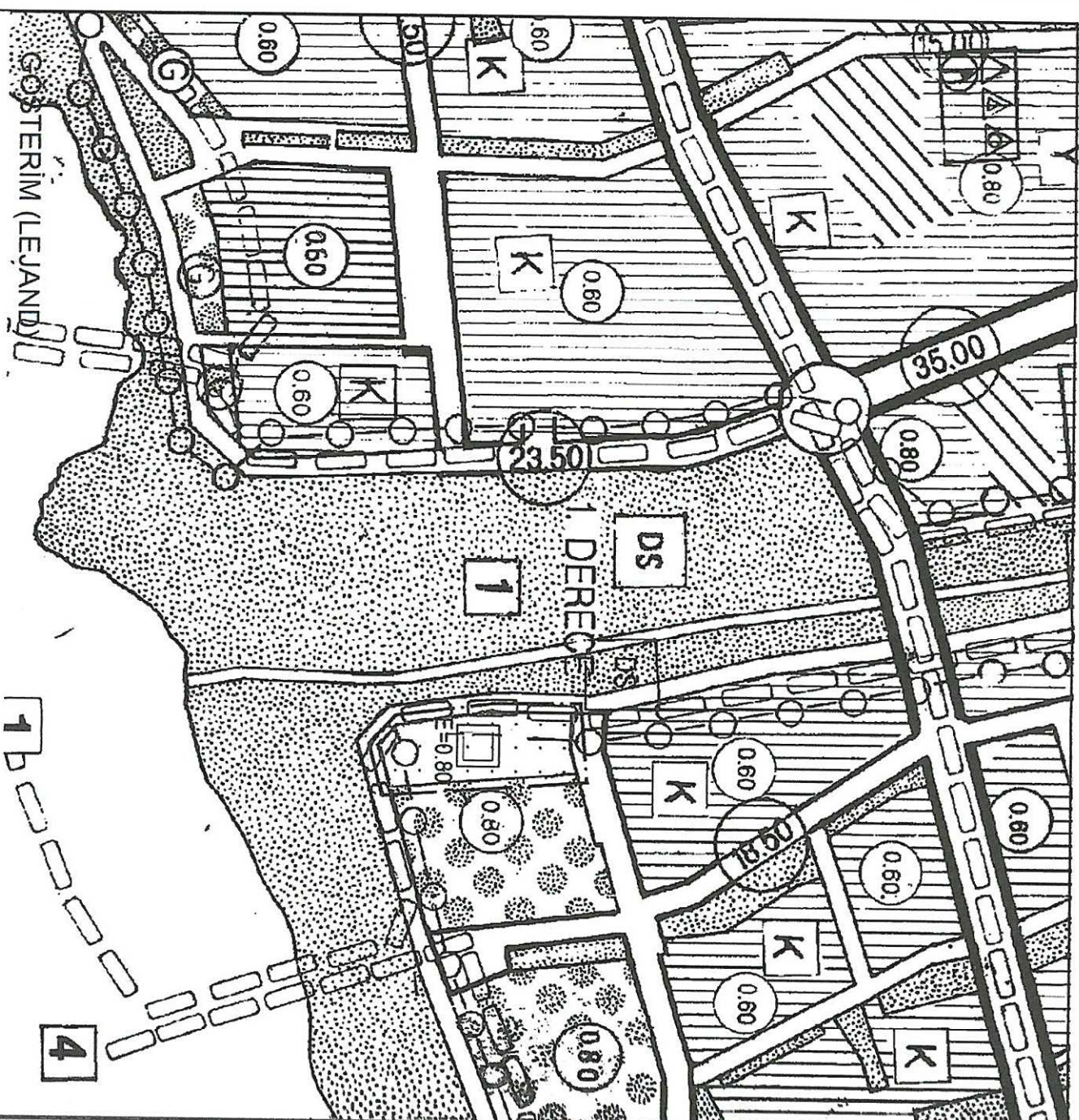
ADA/PARSEL NO.:3676/21
PAFTA NO.:18 M

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

^K
ÖLÇEK: 1/5000



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

SAĞLIK ALANI