



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Demircikara Mahallesi 8522 ada 2, 6 ve 7 parselde yer alan konut ve ilkokul alanlarının özel eğitim alanına dönüştürülmesi ve 8522 ada 4 parselin bir kısmının ilkokul alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Demircikara Mahallesi 8522 ada 2, 6 ve 7 parselde yer alan konut ve ilkokul alanlarının özel eğitim alanına dönüştürülmesi ve 8522 ada 4 parselin bir kısmının ilkokul alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

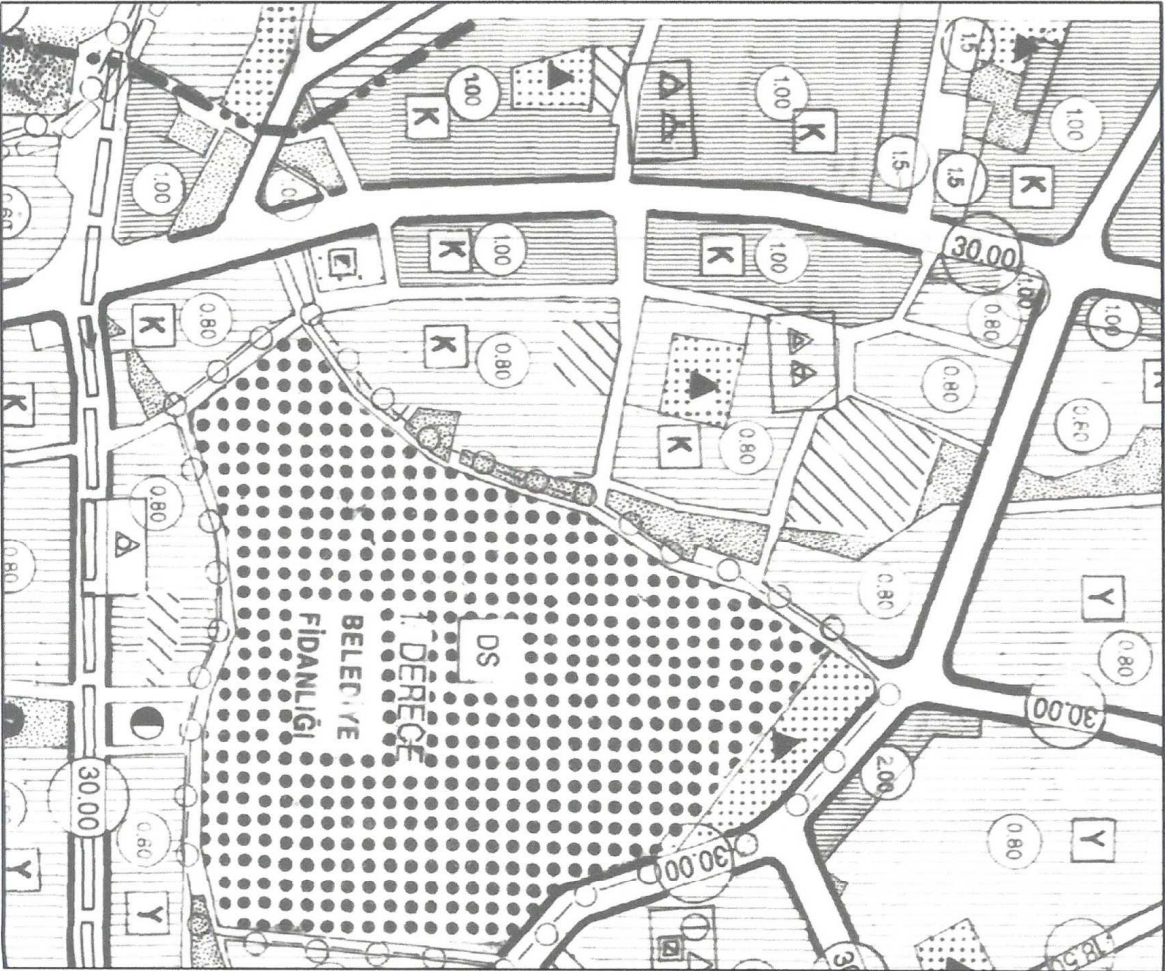
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ADAPARSEL NO: 8522/ 2, 4, 6, 7

PAFTA NO: 19 L

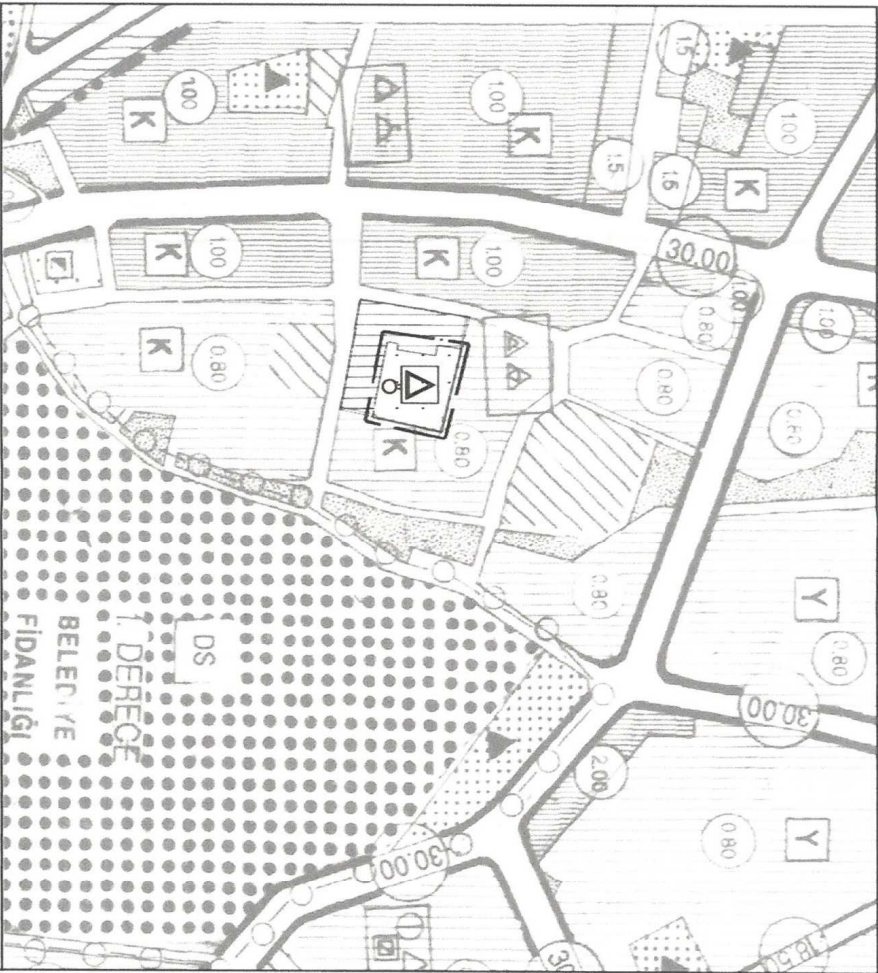
MEVCUT PLAN



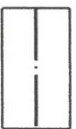
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

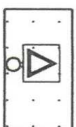
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



DEĞİŞİKLİK ONAMA SINIRI



ÖZEL EĞİTİM ALANI



KONUT ALANI

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ
DEMİRCİKARA MAHALLESİ
8522 ADA 2, 4, 6 ve 7 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) MURATPAŞA BELEDİYESİ

DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8522 ADA

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8522 ada 6, 2 ve 7 parsellerde 'Özel Eğitim Tesisi' olarak plan tadilatı yapılmak istenmektedir. Parselin bulunduğu ada Burhanettin Onat Caddesi ile Batı Akdeniz Tarımsal Araştırma Enstitüsü (BATEM) arasındaki yerleşme alanında kalmaktadır. 8522 adada kalan 8 parselde 2 blok olarak yapılaşan konut yapıları ile, 5 parselde tek bir blok olarak yapılaşan konut yapısı bulunmaktadır. Aynı adada konut kararı bulunan 4 parselde ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planda ilkokul kararı bulunan 6, 2, 7 parseller ile 4 parselin ilkokul kalanı içinde kalan kısmında da herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Hava fotoğrafı görünümü

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8522 ada 2, 4, 5, 6, 7 ve 8 parselden oluşmaktadır. Bu parsellerin oluşumu aşağıda özetlenmiştir.

1,2,3,4 parselden oluşan 8522 ada da 2 parselde İlkokul kararı bulunmaktadır.(ek-1) 1,3, ve 4 parselde ise 0.20/0.80 yapılaşma kararı ile konut alanı kararı getirilmiştir. Antalya Belediye Meclisinin 6.11.1992 gün ve 471 sayılı kararı ile ' ...19L-I-d nolu imar plan paftasında yer alan, eski 420 ada 5,6,7 ve 10 parsellerde yapılan 18. Madde uygulamasında sehven yapılan hatanın giderilebilmesi için yeni 8522 ada 1,3,4 parsellere inşaat yaklaşma sınırları içinde toplam inşaat alanı ve max yükseklik belirlenmesine, (Tapu metrekaresinin % 80'ni hesaplanarak belirlenecek T.İ.A ve yükseklik 14.50 metre olmak koşuluyla) plan değişikliğinin uygun olduğuna..' karar verilmiş ve planda bu şekilde onaylanmıştır. (ek-2)

Bu plan değişikliğinden sonra, 8522 ada 1 parselin 1993 yılında '8522 ada 1nolu parselin okul sahasında kalan kısmının ayrılması için ikiye ifrazı' uygun bulunmuştur.(ek-3)

Daha sonra 8522 ada 3 parselin iki kısma ifrazı 1995 yılında uygun görülmüştür. (ek-4) Aynı parselde Muratpaşa Belediye Meclisinin 14.2.1995 gün ve 59 sayılı kararı ile, '.. 8522 ada 3 parselin maliklerinin okula terk ettikleri alandan dolayı mağduriyetlerinin önlenmesini sağlamak amacıyla E=0.80 emsal değiştirilmeden her taraftan 5'er m. Yaklaşma sınırları içinde T.İ.A= 2465 m2 olması ancak aynı ada içerisinde bulunan 4 parselinde yapı nizamı ile uyum sağlaması açısından kuzeyden 10m, doğudan h/2 m olarak, güney ve batıdan 5'er m inşaat yaklaşma sınırları içinde T.İ.A=2520 m2 olarak belirlenmesi sağlamak amacı ile imar komisyonu ile imar komisyon ve imar plan müellifinin olumlu görüşleri doğrultusunda imar işleri müdürlüğünce hazırlanan plan değişikliğinin ..' kabulüne karar verilmiş, (ek-5) ve plan değişikliği onaylanmıştır.(ek-6)

SONUÇ OLARAK 8522 adada bulunan ilkokul alanının büyütülmesi ile mağduriyet oluşmaması için komşu parsellerin yapı hakları plan değişikliği ile korunmuş ve mağduriyetleri önlenmiştir. Doğal olarak bu değişikliklerin temel amacı okul alanın oluşmasına yönelik kamu yararadır. Ancak 3 ve 1 parselde yapılan ayırma işlemi sonucu oluşan 6 ve 7 parselde gene özel mülkiyette kalmıştır. 7 Parselin tapu örneğinde bu durum görülmektedir. (ek-8) Oysa 59 sayılı Belediye Meclis kararında da görüldüğü üzere bu plan değişikliği okul alanına kalan kısımların terk edildiği görüşü ile yapılmıştır..

Yürürlükteki planda 'İlkokul' alanı kararı bulunan mülkiyeti İnkaş İnşaat ve Ticaret A.Ş'ye ait 8522 ada 6, 2 ve7 parsellerin plan değişikliği ile 'Özel Eğitim Alanı' dönüştürülebilmesi için Milli Eğitim Bakanlığına başvurulmuş ve bakanlık 6 parsel ile 2 ve7 parsellerin kamulaştırılmasının düşünülmmediği, kamulaştırma bütçesinin daha

öncelikli ihtiyaçları karşılamakta dahi yetersiz kaldığı ayrıca yakın bölgede mevcut eğitim anlarının yer aldığı göz önüne alınarak , taşınmazların gelecekte eğitim öğretim amacı dışında kullanılmaması şartıyla imar planında 'Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmesinin uygun olduğu belirtilmiştir.(ek-9)

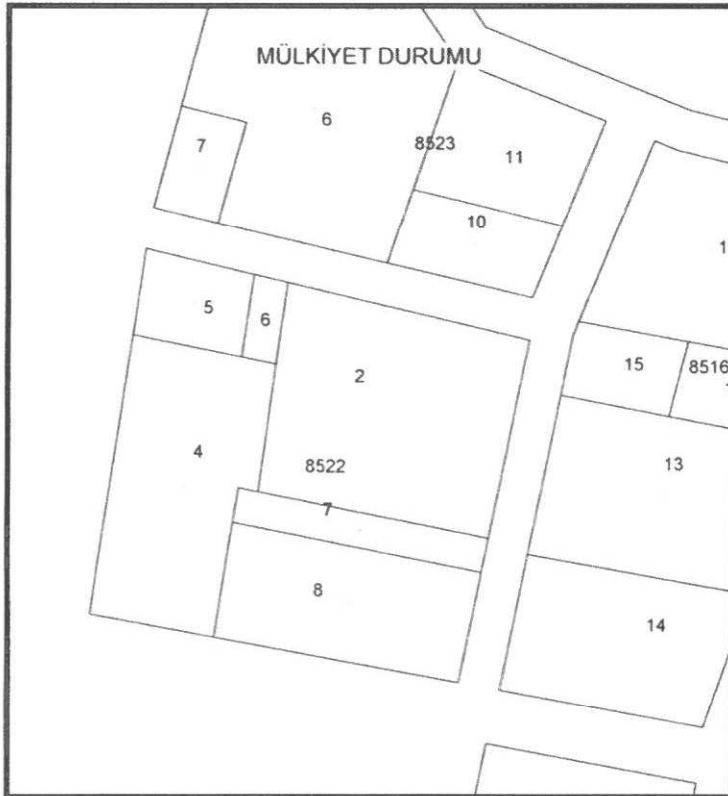
Plan değişikliği talep eden okul alanında kalan 4 parsel ise kayyum da olup 2019 Şubat ayı sonuna kadar herhangi bir işlem yapılamamaktadır. Diğer yandan Kayyum ca sürenin 10 yıl daha uzatılması talep edilmiştir. Bu sürecin uzaması da göz önüne alındığında uzun süre bu alandaki okul kararının gerçekleşmesi mümkün olamayacaktır, planla getirilen karar resim olarak kalacaktır. Oysa müracaat sahibi talebi ile plan kararının özünü gerçekleştirilebilecek, yani okul olarak kullanılmasını sağlayabilecektir. 4 parsel hariç diğer parsellerin büyüklüğü ilgili yönetmelikte okul alanları için gereken 5 dönüm şartını karşılamaktadır. Öneri planda bu değişiklikle planda amaçlanan eğitim tesisi gerçekleştirilebilecektir.

Plan değişikliği 2,4,5,6,7 parseli kapsamaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8522 ada 4, 2 ve 7 parselde plan doğrultusunda yapılmış herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup seyrek ağaç dokuludur. 5 parselde yapı bulunmaktadır.

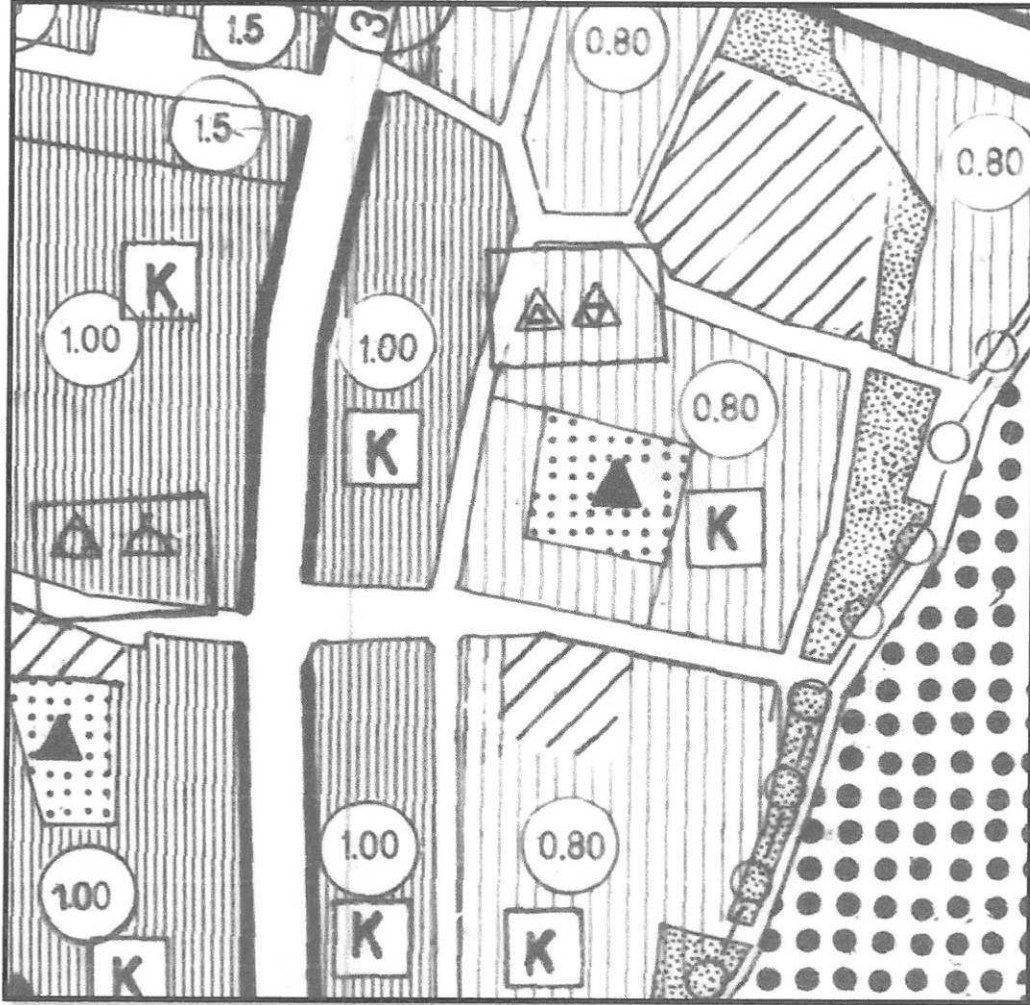
8522 adanın kadastral durumu aşağıdadır.



4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi, 8522 ada , 2, 4, 5, 6, 7 ve 8 parselden oluşmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 8522 ada komşu 8523 ve 8516 adalarla birlikte düzenlenmiştir. Ada bütününde (K) konut kararı bulunmakta olup, 0.80 yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

8522 adanın ada sınırı plana işlenmiştir. Bu sınırlar içinde Okul ve Konut kararı bulunmaktadır.

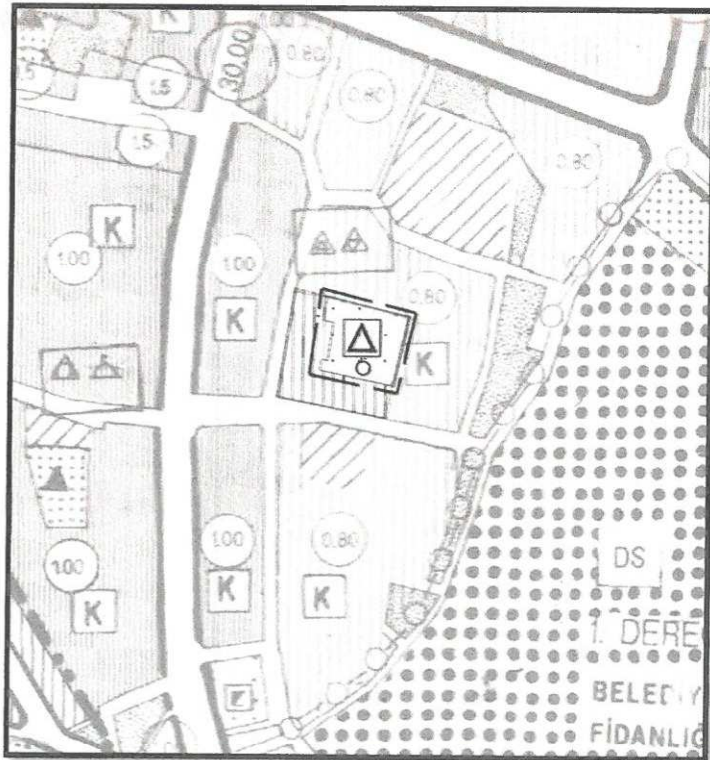


YÜRÜRLÜKTEKİ MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5-ÖNERİ PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Demircikara mahallesi, 8522 adada bulunan ilkokul alanının büyütülmesi ile mağduriyet oluşmaması için komşu parsellerin yapı hakları plan değişikliği ile korunmuş ve mağduriyetleri önlenmiştir. Doğal olarak bu değişikliklerin temel amacı okul alanın oluşmasına yönelik kamu yararadır. Ancak 3 ve 1 parselde yapılan ayırma işlemi sonucu oluşan 6 ve 7 parselde gene özel mülkiyette kalmıştır. Oysa 59 sayılı Belediye Meclis kararında da görüldüğü üzere bu plan değişikliği okul alanına kalan kısımların terk edildiği görüşü ile yapılmıştır.

Yürürlükteki planda 'İlkokul' alanı kararı bulunan mülkiyeti İnkaş İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye ait 8522 ada 2 ve 7 parsellerin plan değişikliği ile 'Özel Eğitim Alanı' na dönüştürülebilmesi için Milli Eğitim Bakanlığına başvurulmuş, Bakanlık bu taşınmazların kamulaştırılmasının düşünülmendiği ve 'Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmesinin uygun olduğu belirtilmiştir. Aynı malikçe 6 parselde hissedarlardan alınmış ve Milli Eğitim Bakanlığından görüş alınmıştır. Planlamada amaçlanan eğitim tesisinin oluşabilmesi için 6, 2 ve 7 parsel 'Özel Eğitim Alanı' olarak düzenlenmiş, ve 4 parselin okul alanı kısmındaki kısmı bu kullanımın dışına çıkarılmıştır. Bu parsellerdeki yapı hakkı zaten Antalya Belediye Meclisinin 6.11.1992 gün ve 471 sayılı kararı ile T.İ.A olarak belirlendiğinden yapılaşma kararlarında herhangi bir değişiklik söz konusu olmayacaktır. Bu değişiklik ile planlama da amaçlanan Eğitim tesisinin de gerçekleşme imkanı doğabilecektir.



N.Mücella UYAR
A Grubu Şehir Plancısı
Ş.P.O Sicil No: 520/558 Tescil No: 0711446
F.A.K. No: 671/54
Tel: 0(242) 321 74 68
Kalekapı V.D. 3456 179 9662

GÜNEY ANTALYA PLANLAMA BÜROSU
Burhan KIZILOĞ - Şehir Plancısı
Yüksekalan Mah. Fatih Altay Cad.
Ataol İşhanı No: 6/14-15 ANTALYA
Tel: 0242 321 74 68
Kalekapı V.D. 3456 1002 9860

ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plenlere

25.12.2017

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İNAR ve SEHİRCİLİK DAİRE BŞK.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-240180
EVRAK KAYIT NO	2017-93185
KAYIT TARİHİ	25-12-2017

Antalya ili Muratpaşa ilçesi 8522 ada.

4. parsel ve 2,6,7 parselle ilgili.

Milli Eğitim Bakanlığı bina yapısı ekte.

sona ermiştir. Gereğini yapılmasını rica ederim.

Adres: Gökdoğan Sok. Karşıyaka cad.

İşletme no: 56/2.

0532 471 0776 - 0532 720 0483.

İNAR İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.





T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 31749319-754-E.22214409
Konu: Özel Eğitim Alanına Dönüşüm.

22.12.2017

İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.

Güzeloba Mah. Rauf Denктаş Cad. No:56/D
Muratpaşa/ANTALYA

- İlgi: a) 18.12.2017 tarihli dilekçeniz.
b) 19.12.2017 tarih ve 21877207 sayılı yazımız.
c) Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 19.12.2017 tarih ve 21877207 sayılı yazısı.

İlimiz, Muratpaşa ilçesi, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 8522 ada 4 parselde Kayyım atandığı, kayyımlık davasının devam ettiği, bu nedenle bu parselde herhangi bir iş ve işlem yapılmadığı ve ne zaman yapılacağına ilişkin bir süre verilmediği bildirilerek, 8522 ada 2,6 ve 7 parselin toplam alanının 5000 m²'yi aştığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında 2,6 ve 7 parsellerde özel eğitim tesisi yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesinin istenildiği ilgi (a) yazınız, ilgi (b) yazımızla Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Muratpaşa ilçesi, Demircikara Mahallesi 8522 ada 2, 6 ve 7 no'lu parsellerin mülkiyetinin İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye ait olduğu, 4 no'lu parselin ise mülkiyetinin ise muhtelif şahıslara ait olduğu tespit edildiği, aynı imar adasında yer alan ve kısmen planda ilkokul alanında kalan 4 no'lu parsel maliklerince özel okul alanına dönüştürülmesine yönelik herhangi bir talebin bulunmadığı, söz konusu 4 no'lu parselde Kayyım atandığı, kayyımlık davasının devam ettiği ve 21.12.2017 tarih ve 22045939 sayılı dilekçenizde İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. tarafından kısmen ilkokul alanında kalan 4 no'lu parselin Bakanlığımıza mülkiyet problemi ve külfet getirmemesi adına ileride satın alacağını da taahhüt etmesi dikkate alındığında 4 no'lu parselin hariç tutularak 2,6 ve 7 no'lu parsellerde özel eğitim tesisi yapılmasında sakınca bulunmadığının bildirildiği ilgi (c) yazı yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZA
ASLI İLE AYNIDIR

Erhan BAYDUR
Müdür Yardımcısı

25 Aralık 2017

Murat YÜKSÜK
Memur

Ek: İlgi (c) yazı.

Soğuksu Mah. Hamidiye Cad. 07050 Muratpaşa/ANTALYA
Elektronik Ağ: www.meb.gov.tr
e-posta:emlakkanu07@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için N.Merve ALAGÖK (Memur)
Tel: (0 242) 238 60 00-158
Faks: (0 242) 238 61 11



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.22119400
Konu : Muratpaşa İlçesi Demircikara Mah.
8522 ada 2,4,,6,7 Parseller Hk.

21.12.2017

ANTALYA VALİLİĞİNE
(Millî Eğitim Müdürlüğü)

- İlgi: a) 16.06.2017 tarih ve 9185661 sayılı Makam Olur'u.
b) 20.10.2017 tarih ve 17263625 sayılı yazımız.
c) 19.12.2017 tarih ve 21877207 sayılı yazınız.
d) İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'nin 21.12.2017 tarihli ve 22045939 sayılı dilekçesi.

İlgi (a) Makam Oluru ile daha önce Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesine muvafakat verilen 8522 ada 2 ve 7 no'lu parsellere ilişkin yapılan değerlendirme neticesinde ilgi (b) yazımız ile aynı imar adası içerisinde yer alan 4 ve 6 parsel no'lu taşınmazların da kısmen "İlkokul" alanına isabet ettiğinden özel eğitim alanı dönüştürülmesi uygun görülmüştü.

Ancak ilgi (c) Valiliğiniz yazısı ile tarafımıza bildirilen ve özel okul alanına dönüşüm talebinde bulunan İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. Tarafından verilen dilekçede 8522 ada 4 no'lu parsel Kayyım atandığı, kayyımlik davasının devam ettiği, bu nedenle bu parselde herhangi bir iş ve işlem yapılmadığı ve ne zaman yapılacağına ilişkin bir süre verilmediği bildirilerek 2,6 ve 7 parsellerde özel eğitim tesisi yapılmasında sakınca bulunup bulunmadığının bildirilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede 8522 ada 2, 6 ve 7 no'lu parsellerin mülkiyetinin İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye ait olduğu, 4 no'lu parselin ise mülkiyetinin ise muhtelif şahıslara ait olduğu tespit edilmiştir.

Aynı imar adasında yer alan ve kısmen planda ilkokul alanında kalan 4 no'lu parsel maliklerince Başkanlığımıza özel okul alanına dönüştürülmesine yönelik herhangi bir talebin bulunmadığı, söz konusu 4 no'lu parsel Kayyım atandığı, kayyımlik davasının devam ettiği ve ilgi (d) dilekçelerinde İNKAŞ İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. tarafından kısmen ilkokul alanında kalan 4 no'lu parselin Bakanlığımıza mülkiyet problemi ve külfet getirmemesi adına ileride satın alacağını da taahhüt etmesi dikkate alındığında 4 no'lu parselin hariç tutularak 2,6 ve 7 no'lu parsellerde özel eğitim tesisi yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Özcan DUMAN

Bakan a.

İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı

Adres:
Elektronik Ağ:
e-posta:

Bilgi için: Tarık ALYAKUT(\$b.Md.)
Tel:
Faks:

T.C.

MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI

İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

20.12.2017

Antalya ili Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8522 ada 2,6, 7 ve 4 parselin bir kısmında yürürlükteki planda ilkokul kararı getirilmiştir. İlkokul alanında ki 6,2 ve 7 parsellerin mülkiyeti İnkaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye aittir.

8522 Ada 6,2 ve 7 parsellerde özel eğitim tesisi olarak plan tadilatı yapılmak istenmektedir.4 Nolu parselin mülkiyet sorunundan kaynaklı kısmen ilkokul alanına kalan kısmı alınamamaktadır.

4 parselin ileriki dönemde mülkiyet sorunu çözüldüğü takdirde ilkokul alanında kalan kısmını satın almayı taahhüt ve beyan ediyoruz.

İNKAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş

İNKAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Güzeloba Mah. Rauf Denktaş Cad.
56 D Muratpaşa / ANTALYA
Vergi No: 4780559160
Vergi Dairesi: Antalya Kurumlar

T.C.

MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

20.12.2017

Antalya İli Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8522 ada 2,6, 7 ve 4 parselin bir kısmında yürürlükteki planda ilkokul kararı getirilmiştir. İkkokul alanında ki 6,2 ve 7 parsellerin mülkiyeti İnkaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'ye aittir.

8522 Ada 6,2 ve 7 parsellerde özel eğitim tesisi olarak plan tadilatı yapılmak istenmektedir.4 Nolu parselin mülkiyet sorunundan kaynaklı kısmen ilkokul alanına kalan kısmı alınamamaktadır.

4 parselin iloriki dönemde mülkiyet sorunu çözüldüğü takdirde ilkokul alanında kalan kısmını satın almayı taahhüt ve beyan ediyoruz.

İNKAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş

İNKAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Gökdere Mah. 5003 Dönüşer Cad.
22 D Kat: Muratpaşa / ANTALYA
Tic. Sic. No: 478035/0000
Vergi No: 478035/0000

220 360 4,2