



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 140. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 387 sayılı kararı ile reddedilen, Soğuksu Mahallesi 12378 ada 17 parselin "Özel Yurt Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 387 sayılı kararı ile reddedilen, Soğuksu Mahallesi 12378 ada 17 parselin "Özel Yurt Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

*Mon. Kararı
Beklenmesi*

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
02.11.2017 TARİH VE 387 SAYILI KARARI

Gündemin 12. Maddesi
Karar No. 387

Özü: Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarihli 180 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli 636 sayılı kararıyla onanan Emsal E=1.00 yapılanma koşullu konut kullanımlı 12378 ada 17 parselin; yapılanma koşulları değiştirilmeden "Özel Yurt Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine 06.09.2017 tarihli 38484 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın; Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oybirliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Soğuksu Mahallesi 20J-IIb ve 20K-Ia nolu imar paftalarında yer alan 12378 ada 17 parselin "Özel Yurt Alanı" kullanımlı olarak planlanmasına ilişkin Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarih ve 180 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarih ve 636 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Belediyemiz Meclisi'nin 02.10.2017 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 26.10.2017 gün ve 4054 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu;** Belediye Meclisimizin 02.10.2017 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 356 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarihli 180 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli 636 sayılı kararıyla onanan Emsal E=1.00 yapılanma koşullu konut kullanımlı 12378 ada 17 parselin; yapılanma koşulları değiştirilmeden "Özel Yurt Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine 06.09.2017 tarihli 38484 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; söz konusu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.12.2016 tarihli ve 1346 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre uygun olduğundan ve askıya konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu ile itirazın içeriği örtüşmediğinden itirazın uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 19.10.2017 tarihli Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Özgür Taylant Budak, Üye Ali Kuş, Nuran Yılmaz, Ayhan Ateş imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Belediyemiz Meclisinin 03.05.2017 tarihli 180 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli 636 sayılı kararıyla onanan Emsal E=1.00 yapılanma koşullu konut kullanımlı 12378 ada 17 parselin; yapılanma koşulları değiştirilmeden "Özel Yurt Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine 06.09.2017 tarihli 38484 sayılı dilekçe ile yapılan itirazın; Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda reddine oybirliği ile karar verildi.


Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

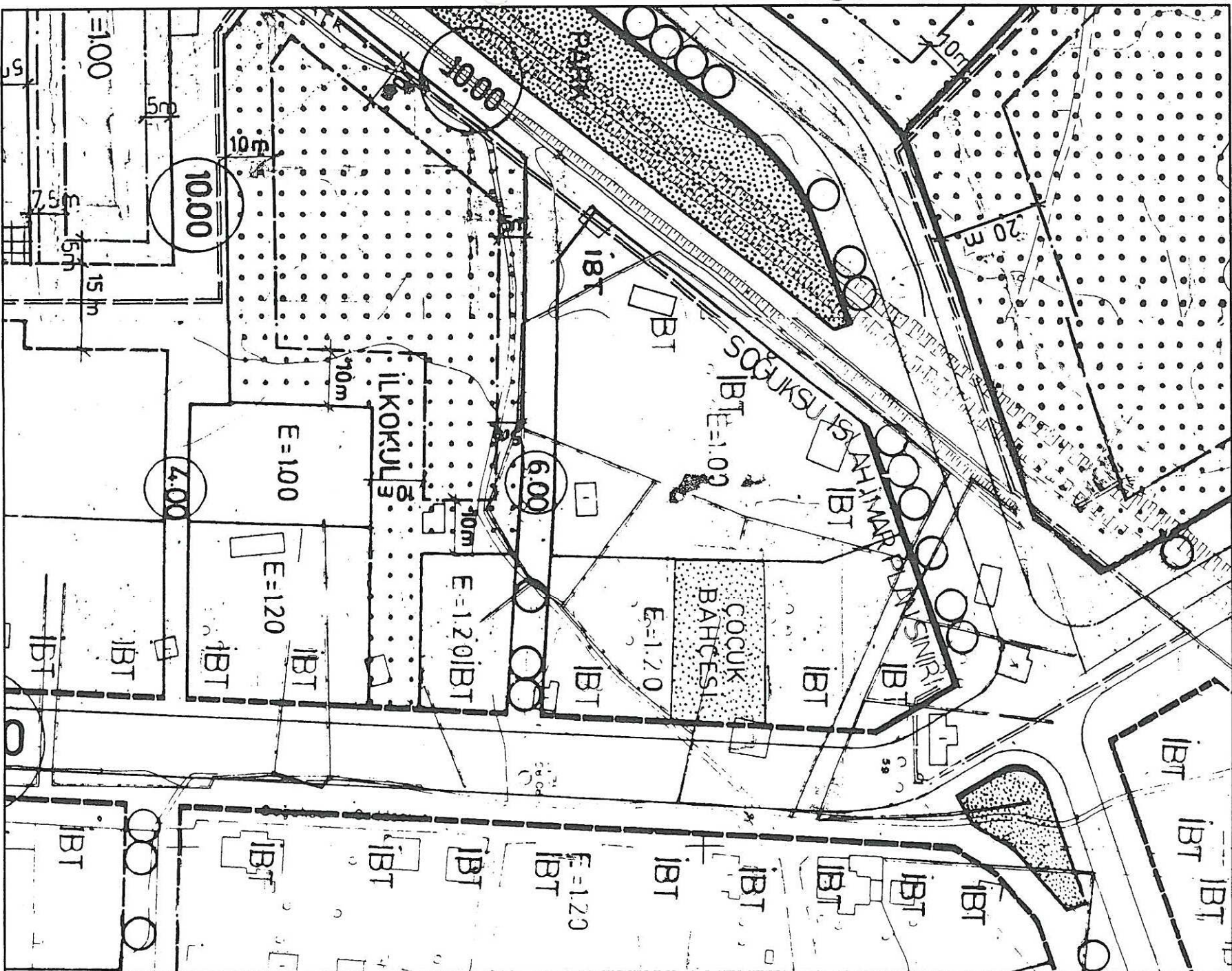

Cem KOTAN
Divan Katibi


Gülay AKIN
Divan Katibi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ

PAFTA NO : 201-2B/20K-1A PARSEL NO : 17
ADA NO : 12378 ALANI : 1197 m²

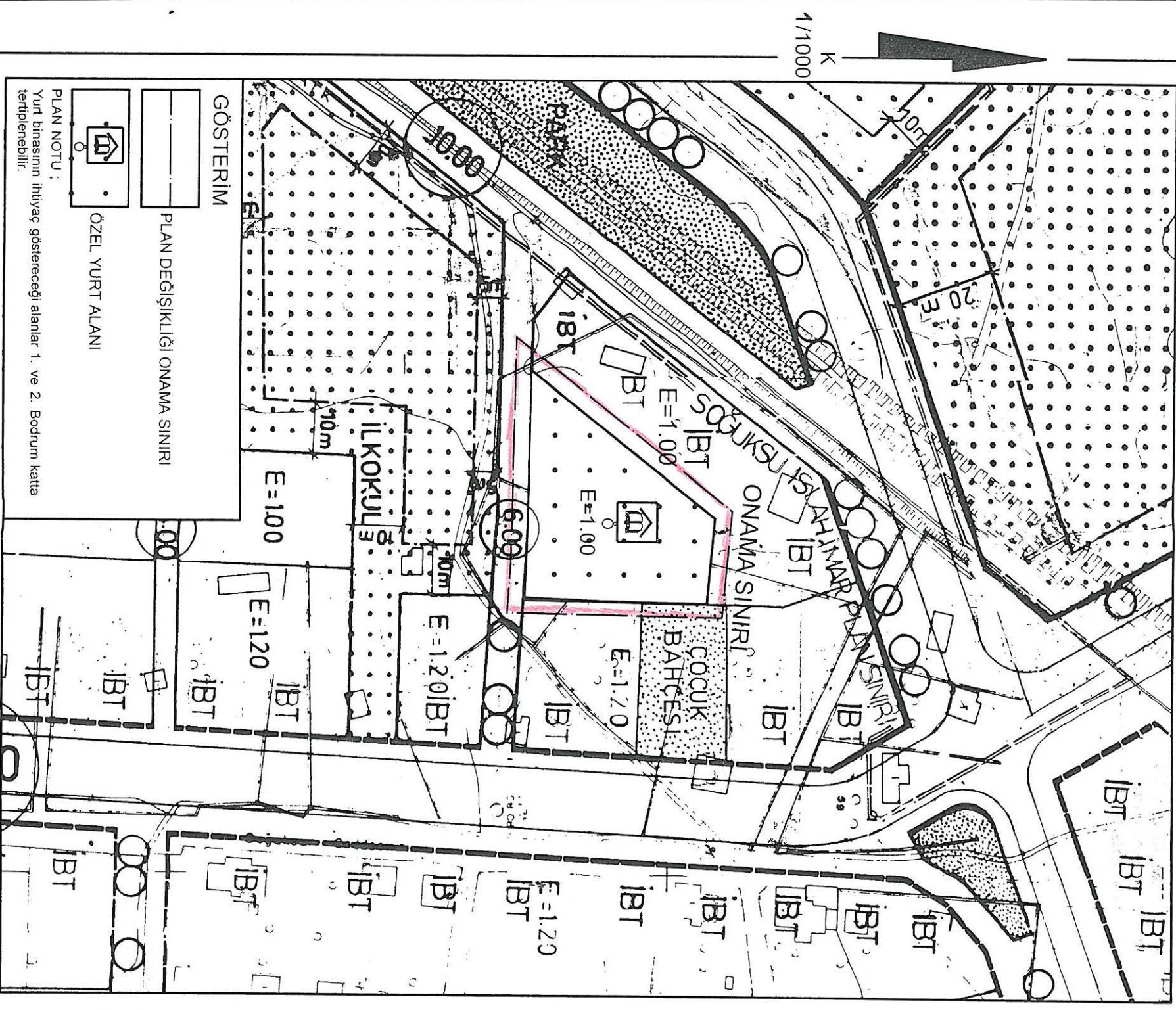
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanın MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'nde ve PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'nde belirlenen kapsama uygun olacak şekilde "YURT ALANI (Özel)" olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL YURT ALANI

PLAN NOTU :
Yurt binasının ihtiyacı göstereceği alanlar 1. ve 2. Bodrum katla terfilienebilir.

**ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
12378 ADA 17 NOLU PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine Alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Soğuksu Mahallesi sınırları dahilinde 20K-1A ve 20J-2B nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Dr. Galip Kahraman İlköğretim Okulunun kuzeyinde, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nun güneyinde konumlanmaktadır.



Uydu Görüntüsü



Hali hazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanın MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'nde ve PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'nde belirlenen kapsama uygun olacak şekilde "YURT ALANI (Özel)" olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

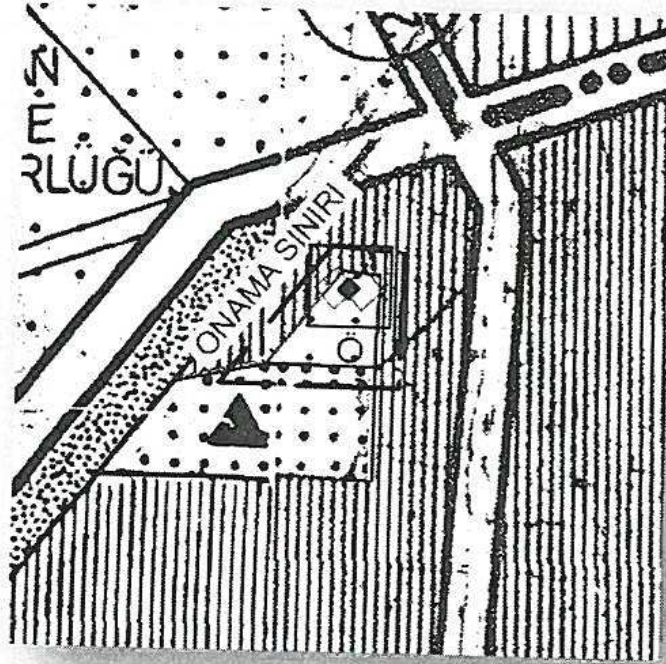
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel halihazırda boş durumdadır. Parselin bulunduğu yapı adası içerisinde yapılaşmanın kısmen tamamlandığı görülmektedir. Söz konusu parselin konumlu olduğu bölge ticari ve konut amaçlı kullanımlar ile eğitim tesisleri yer aldığı bir bölgede konumludur.

4. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu parselin konumlu olduğu bölge konut ve ticari kullanım alanlarının yoğunlaştığı bir bölge niteliğindedir. Parselin yakın bölgesinde ofis alanları, ticari işletmeler, konut alanları, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu ve üniversiteye hizmet verecek özel yurt alanları yer almaktadır.

12378 ada 17 nolu parsel ile ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.12.2016 gün ve 1346 sayılı kararı ile Özel Sosyal Tesis Alanı olarak onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Özellikle Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nun bölgede konumlu olması sebebi ile ticari işletmelerin yoğunlaştığı bir bölge niteliğindedir. Bu kapsamda yürürlüğe giren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile söz konusu bölgede meslek yüksek okulu ve çevresindeki yerleşim alanlarına hizmet verecek nitelikte bir sosyal tesis alanı (yurt alanı)'nın faaliyete geçirilmesi ile bölgenin sosyal tesis altyapısına katkıda bulunacağı da düşünülmektedir.

Alanda belirlenen kullanım kararı 14 Haziran 2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ"ne göre;

İKİNCİ BÖLÜM/Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları/Tanımlar

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

şeklinde tanımlanmaktadır.

Diğer taraftan; "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'ne göre,

Madde 14 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis (Özel) olarak belirlenen alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Sosyal ve Kültürel altyapı alanları başlığı altındaki özel şahısa ait mülkiyette Yurt Alanı olarak belirlenmesi ilgili yönetmelikler ve plan gösterimi yönünden mümkün görülmektedir.

Plan değişikliği kapsamında öngörülen (özel) "Yurt Alanı"nda yükseköğretim kurumlarında öğrenim görmekte olan öğrencilerin modern bir tesiste barınma ihtiyaçlarının karşılanması düşünülmektedir.

Bakanlar Kurulu'nun 03.11.2004 gün 2004/8106 sayılı kararı ile "Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği" 03.12.2004/25659 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yönetmelik hükümleri uyarınca, "Yurt binalarında aranacak şartlar" başlığı altında;

Madde 6 — Yurt binalarına açılma izni verilebilmesi için aşağıdaki şartlar aranır:

a) **Ortaöğretim⁽⁴⁾** yurdu binasının meyhane, kahvehane, kiraathane, bar, elektronik oyun merkezleri gibi umuma açık yerler, kadehle veya açık olarak alkollü içki satılan umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile içki servisi yapılan yerlerden kapıdan kapıya en az yüz metre uzaklıkta bulunması esastır. **Ortaöğretim⁽⁴⁾** yurdunun açılmasına izin verilirken aralarındaki uzaklığın ölçümünde, bina ve tesislerin varsa bahçe kapıları, yoksa bina kapıları; kapıların birden fazla olması durumunda ise en yakını esas alınır. Yüz metre uzaklığın ölçümünde, mevcut cadde ve sokaklar üzerinden yaya yolu kullanılarak, yaya kurallarına göre gidilebilecek en kısa mesafe dikkate alınır.

Yükseköğretim⁽⁴⁾ yurtlarında mesafe şartı aranmaz. Ancak, yurtlar ile yukarıda belirtilen iş yerleri aynı binada bulunamaz.

denilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak olan özel yurt binası yükseköğretim öğrencilerine yönelik ve müstakil nitelikte olacağından yer seçimi kriterleri yönünden uygun niteliği sağlamaktadır. Diğer taraftan alanın Akdeniz Üniversitesi kampüsüne 500m mesafede olduğu dikkate alındığında yapılması düşünülen yurt binasının yer seçimi ve amaçlanan hizmete yönelik önemli bir fonksiyonu yükleneyeceği görülmektedir. Zira Antalya genelinde yükseköğretim gören öğrencilerin barınma ihtiyaçları ile ilgili gerek devlet gerekse de özel yurtlar yönünden eksiklik olduğu bilinmektedir.

Diğer taraftan; ilgili yönetmeliğin c maddesi "Yurt Binasında aranan şartlar " başlığı altında,

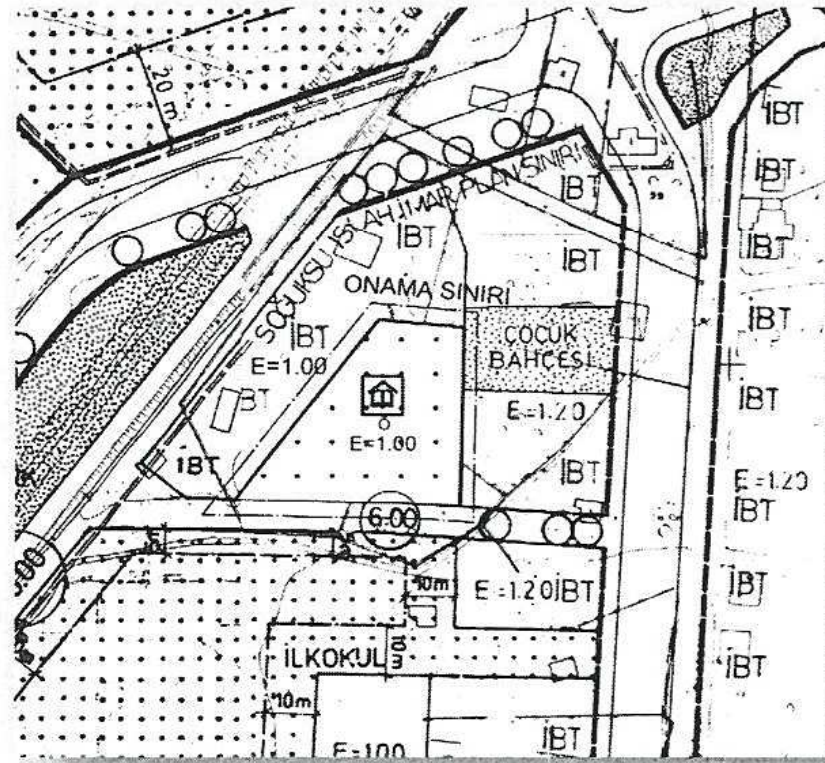
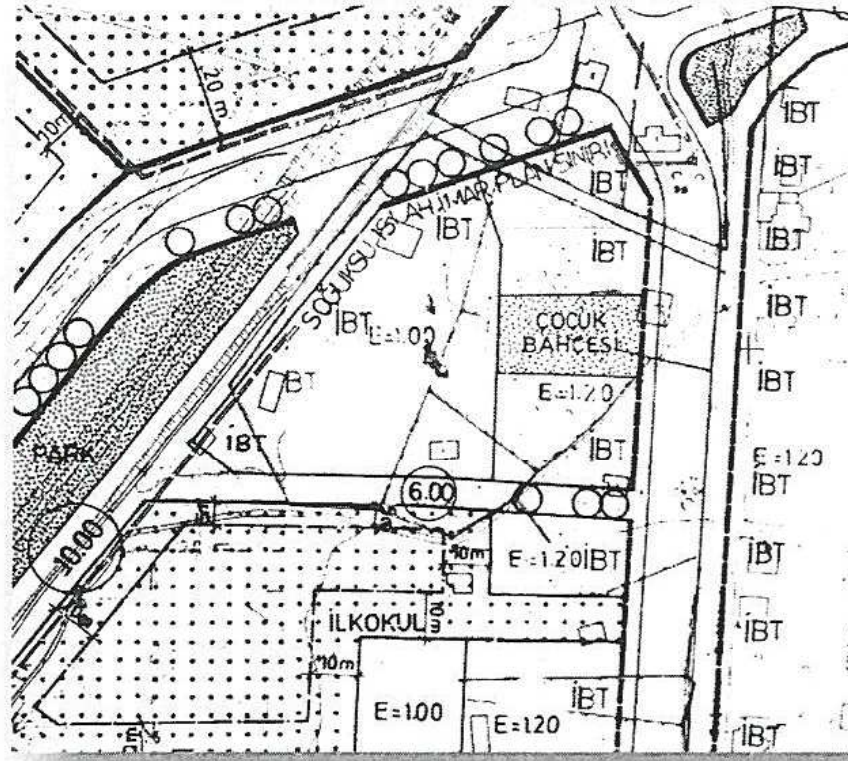
- 1) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Müdür ve yönetici odası,
- 2) Personel odası,
- 3) Ortaöğretim⁽⁴⁾ yurtlarında belletici odası,
- 4) Ziyaretçi odası veya tahsisli bölümü,
- 5) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Bir öğrenci için en *m* 1/2 metrekare alanı olan ve yurt yatak kapasitesinin en az I/S'i oranında etüt veya çalışma odası,
- 6) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) Öğrencilerin seviyesine uygun bir kitaplık ve internet odası,
- 7) Bir öğrenci için en az 12 metreküp hacmi bulunan yatakhane,
- 8) Sekiz öğrenciye bir duş, lavabo ve tuvalet,
- 9) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Bir öğrenci için en az 1/2 metrekare alanı olan ve yurt yatak kapasitesinin en az 1/5'i oranında lokal veya kantin ya da dinlenme odası,
- 10) Yemekli yurtlarda her bir öğrenci için en az 1/2 metrekare alanı bulunan yemekhane,
- 11) Binanın ihtiyacına uygun güçte jeneratör,
- 12) Yemekli yurtlarda mutfak ve erzak deposu,
- 13) Temiz içme ve kullanma suyu ile yedek su deposu,
- 14) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) Sağlık ve güvenlik şartlarına uygun aydınlatma ve ısıtma sistemi,
- 15) Öğrenciler için ihtiyacı karşılayacak sayıda telefon,
- 16) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) İlgili mevzuata uygun yangın merdiveni, yangına karşı söndürme malzemesi ve tesisatı,
- 17) En az iki hasta kabul edilebilir nitelikte revir odası,
- 18) Özürlü barındıran yurtlarda özürlüler için tuvalet, binanın kat durumuna göre özürlü rampası veya asansör, bulunması zorunludur.

Aynı gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından işletilen ve aynı kampüste bulunan eğitim kurumları ve özel öğrenci yurtlarında, etüt/çalışma odası, lokal/kantin/dinlenme odası, ziyaretçi odası, kitaplık ve internet odası⁽¹⁾, yemekhane gibi bölümler ortak kullanılabilir.

denilmektedir.

Yukarıda geçen şartların tamamı plan değişikliğine konu imar parseli üzerindeki mevcut plan koşullarının uygulanması mimari ölçekte yerine getirilebilmektedir. Bina genelinde ihtiyaç duyulabilecek alanlara ilişkin olarak bu alanların karşılanabilmesi amacı ile bodrum katlar da tertiplenebilmesi amacı ile plan notu getirilmiştir.

Bu kapsamda mevcut imar planı koşulları ile verilmiş olan E=1.00 koşulu değiştirilmeden üst ölçekli plan kararı uyarınca "Sosyal Tesis" Alanı olarak belirlenen parsel üzerine (Özel) "Yurt Alanı" ibaresi konulmaktadır. Parselin yapılaşma koşulları ada genelinde uygulanan yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde uygulanacaktır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP Planı (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

M. Ali Can DAL
M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

D.No:2B12913 Oda S.N:5948

Y. Alper GÖKÇAY
Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

MURATPAŞA BELEDİYESİ

ANTALYA

12378 Ada 17 Parsel ile ilgili plan tadilatına itiraz ediyorum.

Bahse konu parsel Dr. Galip KAHRAMAN tarafından okul yapılmak üzere BEDELSİZ olarak bağışlanan arsanın bir kısmıdır. Ancak İl özel İdaresi tarafından konut alanı yapılarak satılmıştır.

Satıştan bir müddet sonra haberi olan mirasçılar satışın iptali için dava açmış (Antalya 3 idare Mahkemesi 2015/170 Esas, 2015/206 Karar) ancak dava yerek mahkemece ehliyet yoksunluğu gerekçesi ile red edilmiştir.

Karar davalılar tarafından temiz edilmiş ve 07.12.2015 tarihli Danıştay kararı ile bozulmuştur. Davacını dava açma ehliyetli olduğu dolayısı ile satışa ilişkin iptal yönündeki davanın görülmesine hükmedilmiştir.

Bağış yoluyla gelen parsellerin ancak şartlı bağışta belirtilen şekilde kullanılabileceği açıktır. Sadece kamulaştırma yapılan yerlerde belibir süre sonra satış yada cins değişikliği yapılabilir. Bunun sebebi bedelinin ödenmesi olup dava konusu parsel bedelsiz verildiğinden yüksek ihtimalle satış iptal olacaktır.

Ayrıca bu tadilat kamu tarafından satılan parsele bir rant sağlamak ve kamuya hiçbir yararı olmamaktadır.

TAM TERSİNE BUNDAN SONRA BEDELSİZ BAĞIŞ YAPACAKLARI TEREDDÜTE DÜŞÜRECEK VE KAMUYA KARŞI BİR GÜVENSİZLİK SAĞLAYACAKTIR.

Yener DEMİR

YENERDEMİR

YX

Işıklar Cad. 24/4 M.PAŞA ANTALYA
13675585796

ASLİ GİRİŞ: 08.08.2017

ASLİ İMZA: 06.09.2017

MURATPAŞA BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜD.

YAZININ Kayıt Tarihi: 07/09/2017
Kayıt No: 4377-0319

Sıra No:	Nereye, Kime Gönderildiği Müd. Arz Olunur	Gereği	Bilgi	Tarih	İmza
1	Planlama X				9
2					
3					

H. BAKBARS

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
YAZININ Kayıt Tarihi: 06 Eylül 2017
Kayıt No: 38484

Müdürün Adı	Gereği	Koordine	Bilgi
Plan Proje Md	X		

H I J K L M N O

22

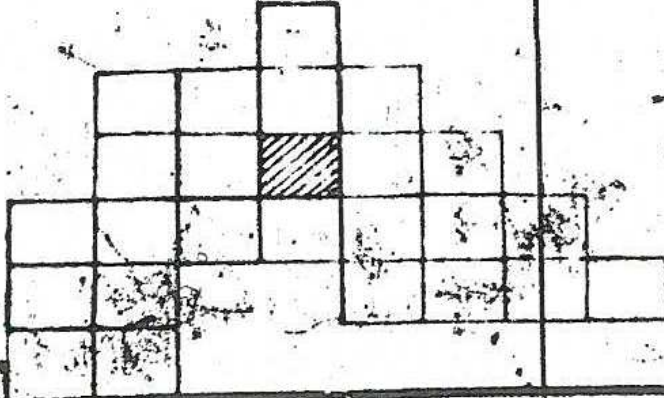
21

20

19

18

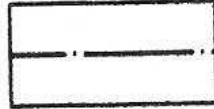
17



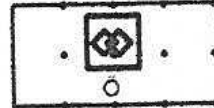
114 25

114 000

ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ
12378 ADA 17 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

22 N				
21 N				
20 N	0	11	12	13
19 N				
18 N	4	15	16	17

ONAMA SINIRI

