



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.11.2019

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
İTİRAZ KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisinin 06.11.2019 tarih ve 320 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notlarına ilişkin askı süresi içerisinde yapılan 2 adet itiraz.

KOMİSYON RAPORU:

Muratpaşa Belediye Meclisinin 06.11.2019 tarih ve 320 sayılı kararı ile reddedilen, Muratpaşa İlçesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan Notlarına ilişkin askı süresi içerisinde yapılan 2 adet itiraz Komisyonumuzca incelenmiş,

1. İtirazda yer alan;

“Zorunlu ortak alan ve otopark yapılması şartıyla bodrum kat sınırlaması yoktur maddesinde bir yapının toprak seviyesinin üzerine 4 kat toprak seviyesinin altına 10 kat olması sonucu bile doğurabilir ki, bu durumda bu yapıyı yapan dürüstlük ilkesiyle yapmadığının net göstergesi olur. Bu maddede yapılacak olan bodrum katların asgari şartın en fazla belirli bir katını geçmemesi ile sınırlandırılmalıdır.

Otopark ihtiyacının karşılanamadığı durumlarda, parsel ön cephesinden karşılanması, giriş katını kullananlar ile diğer kat sakinlerini çok fazla karşı karşıya getireceğinden, giriş katında oturanların hayatına müdahale olacağından ve uygulamada çözümücü değil soruncul bir yaklaşım olmaması nedeniyle yanlıştır.

Yangın için daima bir çatıdan tahliye gerekmektedir.

Plan tadilatının en yanlış maddesi 6. maddedir. Şöyle ki daha önceden ruhsat alıp da yapılmamış bir yapı haklarını kayıp etmiştir. Aynı yapı adası içerisinde yada aynı parsel içerisinde de bile her yapının farklı uygulama olacağı manasına gelir ki, aynı yapı adasında ki iki bloğun birisinin yeni yönetmeliği seçme hakkı olur ve ada bazında değerlendirilecek konularda iki yönetmeliğin çarpışması durumunda ne olacaktır. Yine eski yönetmelikler de inşaat emsalinin hesaplanmasında birçok maddeden dolayı önü açık idi. Şimdi aynı bloklar yıkılıp yerine eski yönetmeliği kullanarak çok daha fazla yoğunlukta yapılar yapılabilir ki, bu da DOP dan gelen alanların yetersiz olmasına neden olur. Hiç kimse imar planında her parselin eşit katkı yaptığı, park, okul, yol gibi alanların kullanımını,

kendi parselinde fazla inşaat yaparak daha fazla hak sahibi olamaz.

Tesisat katının yüksekliğe dahil edilip edilememesi, yangın yönetmeliğini de etkilememekte olup, plan notu ile yüksekliğe dahil etmemeniz sonucu, yangın esnasında beklide 1 mt. ile yangın merdiveni zorunluluğunu ortadan kaldırıp can güvenliği yaratacaktır. Bu maddenin yangın yönetmeliği ve bina çekme mesafeleri yönünden de irdelenmesi gerekir.

Parsellerde yapılacak kontrol kulübelerinde büyüklük, yükseklik, ve miktar hiçbir sınırlama olmaması suiistimale açık olup düzen değil daha kargaşa yaratır.

Kat teraslarının emsal harici olduğu belirtilmekte ise de, ticari yerlerde esas kullanılan ve gelir getirici olan yerler özellikle restoran ve kafe gibi yerler de bu teraslardır. Bunların emsal harici olması, sadece mutfak vs. gibi kısımların ve beklide az miktarda oturma yerinin emsale dahil kapalı alanlarda olması sonucunu doğurur. Gerçekte o bağımsız bölüm 40 m² yapılp önünde 150 m² yer kat terası diye kullanılarak amacı dışına çıkarılabilir. Ucu çok açık bir maddedir. Daha sonra bu açık teraslar üstleri bir şekilde kapatılarak tamamen kapalı alana dönüşebilir. Özellikle bina maliğinin tek olması durumunda. Maddenin ciddi manada sınırlandırılması gerekir. Ya da en azından ticari kullanımlarda farklı bir kısıtlama yapılmalıdır.

"Bodrum katlarda %30 luk taks a dâhil olmayan eklendi depoların ileride, bahse konu bağımsız bölümlere ekleneceğini ve bu maddenin amacı doğrultusunda uygulanamayacağı açıktır. Bu maddenin amacı doğrultusunda uygulanması için başka sınırlayıcı maddeler de gereklidir. Mesela bağımsız bölüm ile bitişik yapılmaması ya da araya betonarme perde yapılması gibi.

Sökülür takılır malzemeye yapılan gölgelikler vs. maddesi, şuan ki uygulamada da görülmektedir ki, kullanıma bakılınca neredeyse tamamı bir şekilde sabit olarak kapalı mekan yapılmaktadır. Muhtemelen bu başvuru red edilince bütün bunların fotoğrafları ile parkların nasıl yok edildiği, ya da çatılara nasıl kaçak kat çıkıldığı tarafımcı belgelenecektir. Bu maddeye istinaden malzemelerin tek tip ve detayların tek tip olması veya benzeri bazı ilave maddeler ile belki uygulanabilir olup şu hali ile başka kısıtlamalar olmadan uygulanması mümkün değildir.

Belediye sınırlarında farklı bölgelere göre plan notlarının olması, emsal artırıcı yönde değişikliklerin olması, eşitlik ve kamu yararı ilkesine bağlı kalınmaması nedeniyle, plan notlarına itiraz ediyorum."

2. İtirazda yer alan;

"Plan notları Muratpaşa Belediyesi Sınırları içerisinde kalan alanlarda (1, 2, 3, 4. Bölgede kalan alanlar) 7- (Belediye sınırları içerisinde subasman kotu yüksekliğine bağlı olarak saçak seviyesi metre cinsinden verilmiş olan imar parsellerinde yönetmelikler açısından aksaklığın giderilmesi amacı ile saçak seviyesinin tekabül ettiği kat adedine göre işlem yapılabilir. Ticari alanlarda mak.h'ı metre olarak verilen bölgelerde tesisat katı yüksekliği bu ölçüye dahil edilmez. maddesi ile ilgili olarak; karadaki plan notlarında ada ve parsellerde Tesisat Katı Yüksekliğine ilişkin bir hükme yer

verilmemiştir.”

Maddelerinde yer alan hususların reddine,

Diğer maddelerdeki hususların 23.09.2019 – 22.10.2019 tarihleri arasında askıya çıkan plan değişikliklerine konu olmadığı tespitiyle değerlendirilmemiştir.

Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi