



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.06.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2019 tarihli toplantısında gündemin 78. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.05.2019 tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde "PS" ibareli A-4, 0.20/0.80 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı (Yüksek Zemin Kat Ticaret) ile Park Alanı olarak planlı bulunan 12741 ada 1 parselin A-4, 0.20/0.80 yapılaşma koşullu Konut Alanı (Yüksek Zemin Kat Ticaret) olarak planlanması ve tüm yönlerden 5m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.05.2019 tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demircikara Mahallesi sınırları içerisinde "PS" ibareli A-4, 0.20/0.80 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı (Yüksek Zemin Kat Ticaret) ile Park Alanı olarak planlı bulunan 12741 ada 1 parselin A-4, 0.20/0.80 yapılaşma koşullu Konut Alanı (Yüksek Zemin Kat Ticaret) olarak planlanması ve tüm yönlerden 5m yapı yaklaşma mesafesi eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, maddi hata kapsamında değerlendirildiğinden Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. 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

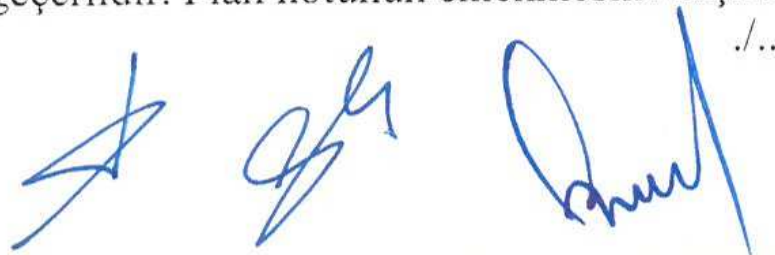
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
04.05.2019 TARİH VE 138 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No.138

Özü: 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselin her yönden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli konut kullanımlı planlanarak "PS" ibaresinin kaldırılması ve "12741 ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesinin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda önerilen plan notlarının kaldırılması kaydıyla ve Planlama ve İmar Komisyonu Başkanının sözlü önerisi doğrultusunda "yol boyu zorunlu ticaretin eklenerek" kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Demircikara Mahallesi 18L-IIb ve 19L-IIIc nolu imar paftalarında yer alan bir kısmı 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselin konut kullanımlı olarak planlanması, her yönden 5'er m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmesi ve "12741 ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesinin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesi nin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir." plan notu eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.03.2019 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 29.04.2019 tarih ve 1584 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyon Raporu;** Belediye Meclisimizin 01.03.2019 tarihli toplantısında görüşülerek alınan 85 sayılı kararla Planlama ve İmar Komisyonumuza havale edilen bir kısmı 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselin her yönden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli konut kullanımlı planlanarak "PS" ibaresinin kaldırılması ve "12741 ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesinin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesi nin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar

/...



planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, önerilen plan notlarının kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. 24.04.2019 tarihli Planlama ve İmar Komisyon Başkanı Ahmet Öztürk, Başkan Yardımcısı Gürsel Güler, Üye Ali Can Menekşe, Zühtü Şahin ve Özdemir Manavoğlu imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Üye Ahmet Öztürk söz alıp, Sayın Başkanım gelen planda yol boyu zorunlu ticaretin unutulduğu için yol boyu zorunlu ticaretin eklenerek komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, dedi.

Üye Özlem Gözaçan Biçer söz alıp, komisyon geldiği şekliyle uygundur, dedi.

Üye Kamil Korkmaz söz alıp, komisyondan geldiği şekliyle karar alınmasına, dedi.

Üye Ejder Karagöz, komisyondan geldiği şekliyle kabulü uygundur, dedi.

Meclis I. Başkan Vekili, grupların söylediği ve Ahmet Öztürk arkadaşımızın yaptığı açıklama doğrultusunda komisyon raporunu oylarınıza sunuyorum, kabul edenler, etmeyenler, ilgili maddenin yapılan ilaveyle komisyondan geldiği şekliyle kabulü oybirliğiyle kabul edilmiştir, dedi.

Yapılan oylamada,

0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve Konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 Ada 1 parselin her yönden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli konut kullanımlı planlanarak "PS" ibaresinin kaldırılması ve "12741 ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesinin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesinin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan notunun eklenmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Planlama ve İmar Komisyonu raporu doğrultusunda önerilen plan notlarının kaldırılması kaydıyla ve Planlama ve İmar Komisyonu Başkanının sözlü önerisi doğrultusunda "yol boyu zorunlu ticaretin eklenerek" kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Hüseyin SARI
Meclis I. Başkan V.



Serpil ÜSTÜN
Divan Katibi



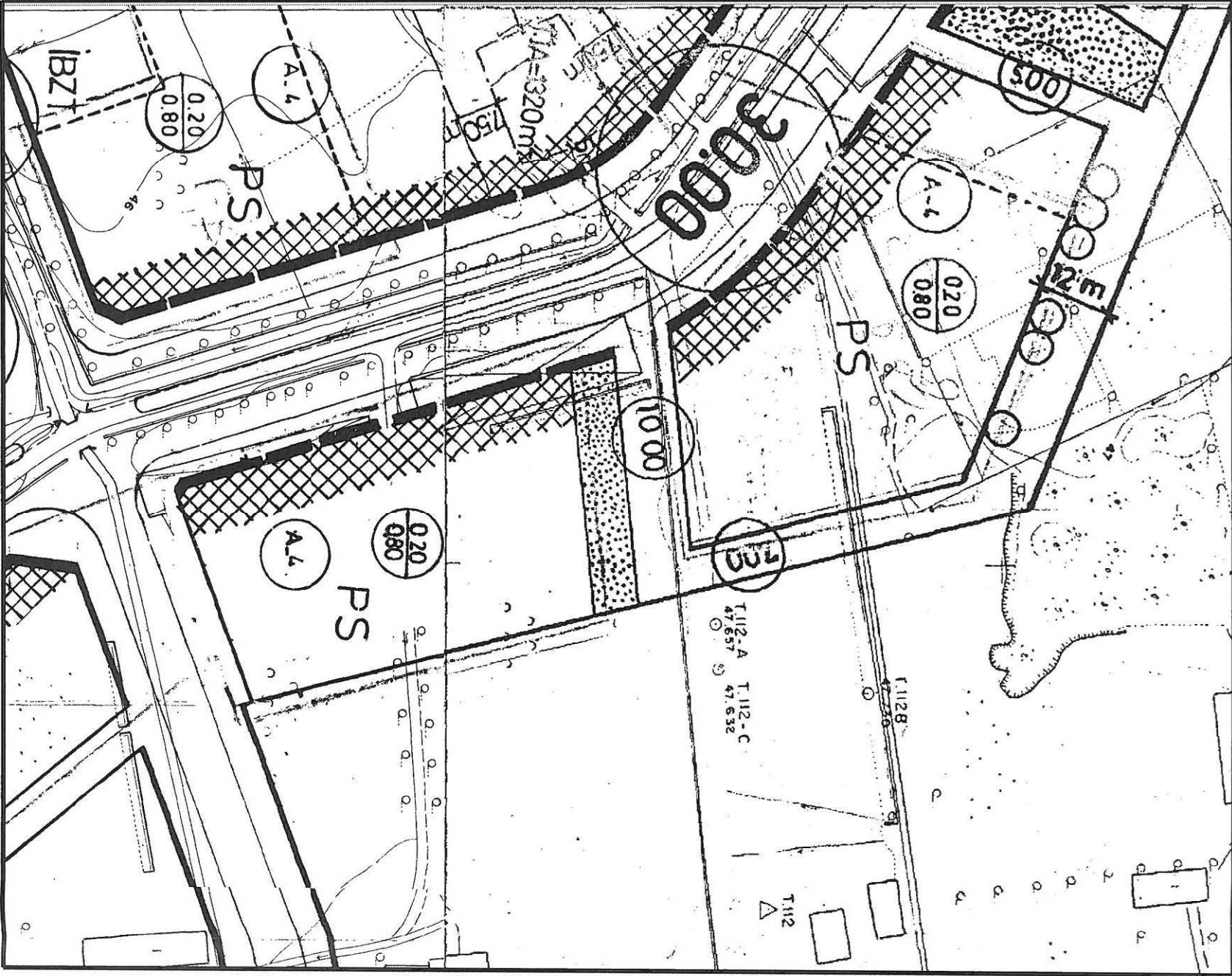
Gürsel GÜLER
Divan Katibi



MURATPAŞA BELEDİYESİ

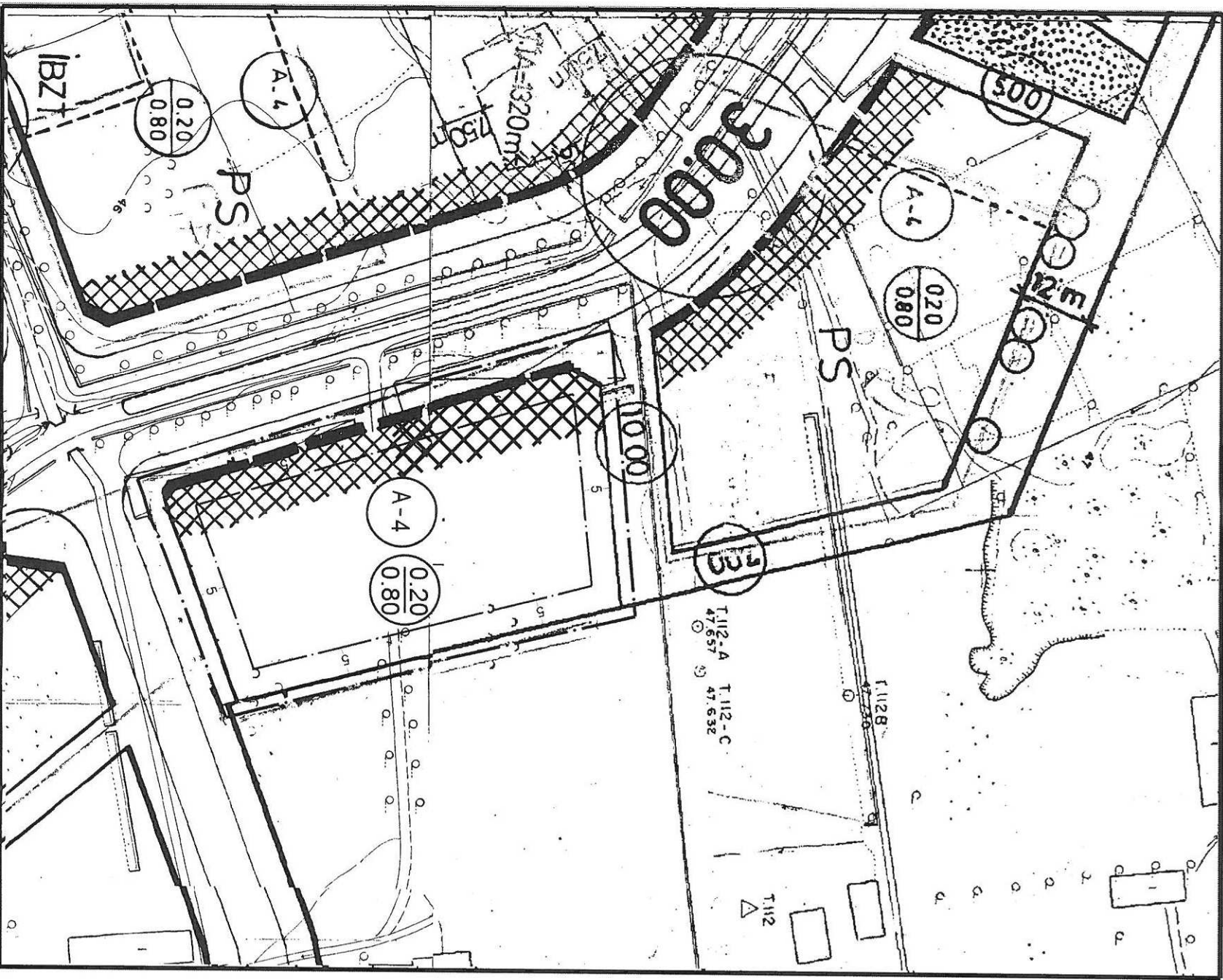
PARSEL NO: 12741 PARSEL
PAFTA NO: 18L-II B, 19L-III C

MEVCUT PLAN

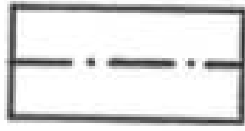


ÖNERİ PLAN

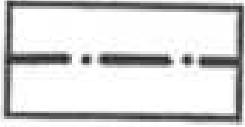
ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



YÜKSEK ZEMİN KAT TİCARET İ

109 500

109 400

108 300

A=1320m²

A-4

0.20
0.80

PS

30.00

10.00

A-4

0.20
0.80

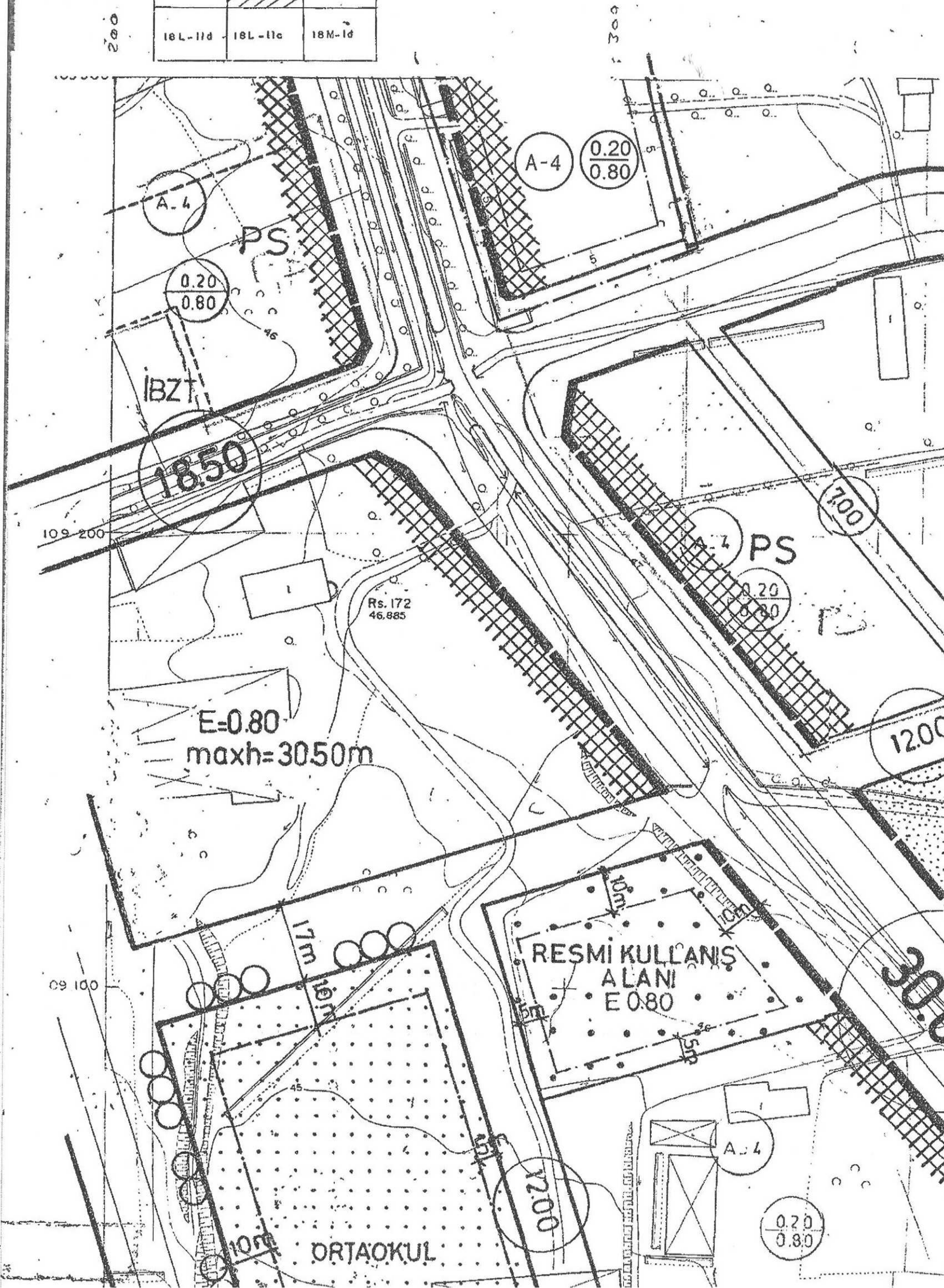
7.00

T.112-A
47.657

T.112-C
47.632

T.112

18L-11a		18M-1a
18L-11d	18L-11c	18M-1d



18L-11a

18M-1a

18L-11d

18L-11c

18M-1d

A-4

PS

0.20
0.80

IBZT

18.50

109 200

Rs. 172
46.885

E=0.80
maxh=3050m

09 100

17m

10m

RESMİ KULLANIS
ALANI
E 0.80

ORTAOKUL

A-4

0.20
0.80

PS

0.20
0.80

7.00

12.00

30.00

A-4

0.20
0.80

12.00

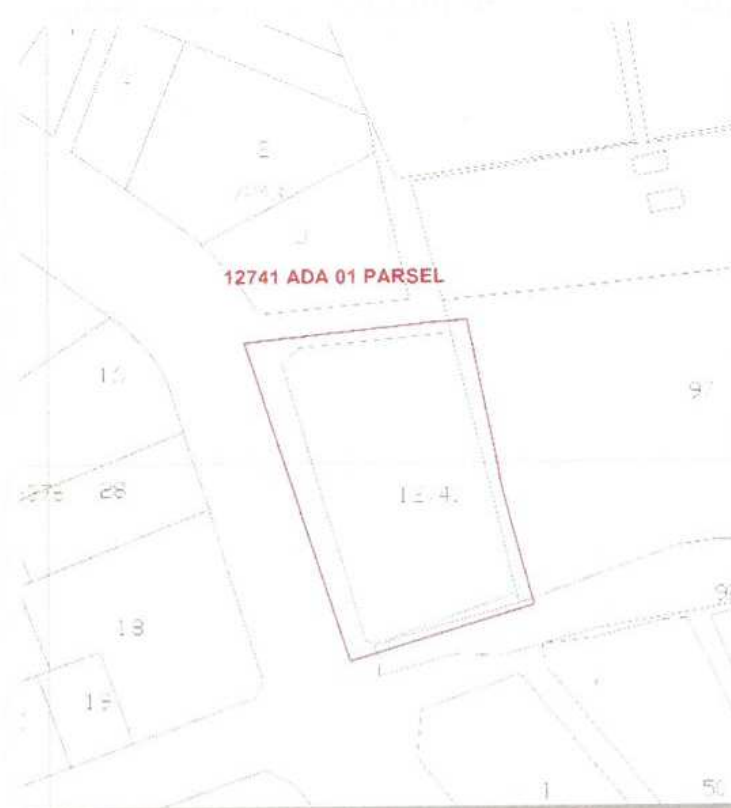
ANTALYA İLİ MURATPAŞA BELEDİYESİ
12741 ADA 01 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Muratpaşa İlçesi, Demircikara Mahallesi sınırları dahilinde 19 L-III c,18 L-II b nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır.



Uydu Fotoğrafı



Halihazır ve Kadastral Durum

58

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Özel mülkiyette bulunan 12741 ada 01 parselin bulunduğu alan 19 L-III c, 18L-II b plan paftasında yer almakta olup 1980'li yıllarda konut alanı olarak planlanmıştır. Parselin bulunduğu alanda Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 16.10.1996 tarih ve 149 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli İmar Planı tadilatı yapılmış ve bu karar o dönemde yürürlükte bulunan mülga 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası uyarınca Antalya Büyükşehir Başkanı tarafından 29.11.1996 tarihinde onaylanmıştır.Yapılan bu plan tadilatında ada oluşumu sağlanarak,parselin kuzeyinde yaklaşık 370 m2.büyükliğünde yeşil bir bant yerleştirilerek,10.00 m.lik bir yol ayrılmıştır.

İmar planının onanmasından sonra Demircikara Mahallesi 802 ada 94,95 ve 96 nolu kadastro parsellerini kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca hazırlanan parselasyon planları Muratpaşa Belediye Encümeni'nin 31.07.1997 tarih ve 972 sayılı kararı ile uygun bulunarak tapu siciline tescil edilmesine karar verilmiştir. Muratpaşa Belediyesi tarafından yetki verilen UTTA Planlama şirketi tarafından hazırlanan ve anılan parselin kuzeyinde yer alan yeşil bandı da kapsayan alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Muratpaşa Belediye Meclisi'nin **28.11.1997 tarih ve 176 sayılı** kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı'nca **10.02.1998** tarihinde onanmıştır. Bu plana göre,söz konusu parselin (eski 12708 ada 01 parsel,yeni 12741 ada 01 parsel) yer aldığı 19L-IIIc imar planı paftasında adanı kuzeyindeki yeşil bant yakın bir çevredeki başka bir alana taşınmış ,10.00 m.lik yol ise korunmuştur. İmar Planının onaylanıp kesinleşmesinden sonra Demircikara Mahallesi 12708 ada 1 parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca hazırlanan parselasyon planı Muratpaşa Belediye Encümeni'nin 03.09.1998 tarih ve 1102 sayılı kararı ile uygun bulunarak tapu siciline tescil edilmesine karar verilmiştir.

Onaylı ve yasal olarak geçerli olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre Muratpaşa Belediyesi'nin verdiği 18.06.1998 tarihli imar çapında eski 12708 ada 1 parsel (3019 m2.si şahıs,374 m2.si Belediye mülkiyetindeki alanın) imar durumu verilebilmesi için satın alınma işleminin yapılmasının gerekliliği belirtilmiştir .İmar çapından anlaşılacağı üzere parselin kuzeyinde yer alan kısım, şahıs mülkiyetinde olmadığından ve konut parseli içinde kaldığından o kısımda Belediye'den satın alınarak mülkiyetin tamamlanması gerekli olmuştur. Anılan parseldeki Belediye Hissesinin (374/3393) kendilerine satılması için parsel malikleri Belediye Başkanlığına başvurmuşlardır Muratpaşa Belediye Encümeni'nin 12.01.1999 tarih ve 35 sayılı kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17.ci maddesi uyarınca Belediye hissesinin vilayet takdir komisyonunun belirlediği 15.000.000 TL/m2 birim fiyatı üzerinden parsel maliki'ne satılması uygun bulunmuştur.

Belediye hissesinin satın alınmasından sonra mülk sahipleri inşaat yapabilmek için Belediye'den inşaat ruhsatına esas verilen imar çapının verilmesi talep edilmiştir.**Belediye'den alınan 16.04.1999 tarihli imar çapına** göre,parsel (12741 ada 01 parsel) yeni durumuyla 3393 m2.olmuş ve imar planı kararıyla A-4 (Ayrı 4 kat) yapı nizamıyla taban alanı % 20,toplamda % 80 emsalli inşaat iznini ihtiva eder konumdadır.O tarihteki plan notlarına dayanarak toplam inşaat emsalini geçmemek koşuluyla kat serbestisi hakkı da verilmiştir.Parsel malikleri Muratpaşa Belediyesi'nden aldıkları **22.04.1999 tarih ve 05/07 nolu Yapı Ruhsatı** ile inşaatla başlamışlardır.İnşaatın yapım süreci **2004 yılında tamamlanmış ve 31.12.2004 tarihinde Genel İskan Belgesi** alınmıştır.O tarihte yürürlükte olan mevzuat gereğince bağımsız bölümlerin ferdi iskan belgeleri de ilgilileri tarafından alınmıştır.

Parselin hukuki durumu ile ilgili Av.Fahrettin Doğan KÖKEN tarafından 11.09.2017 tarihli Hukuki görüşünde ise;"1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının İdare Mahkemesi'nce iptal edilmesi üzerine 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının kendiliğinden hukuki olarak geçerliliğini yitirdiği,dolayısıyla yürürlükten kalktığından söz edilemez,(Örnek Karar:Danıştay 6.Dairesinin 26/3/2003 E:2002/4423,K.2003/2093) İmar Planlarını yapmaya,değiştirmeye,ilgili kararları almaya yetkili makam yada görevliler,imar mevzuatında ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir.Gerçekten,3194 sayılı İmar Kanunu'na göre belediye sınırları içinde kalan yerlerin imar planları Belediye Meclisi'nce (Madde 8/1-b) onaylanarak yürürlüğe girmektedir.İmar Kanununa göre planlama konusunda karar almaya yetkil olan organ Belediye Meclisidir.Bu nedenle yetkili organ,makam yada kişi dışındaki kişi,organ yada makamların aldığı planlama kararları yetki gaspı ile sakattır.Ancak bu sakatlık normal bir sakatlık değil "ağır ve vahim" dir.Bu nedenle yetkigaspı ile sakat bir planlama işlem yada kararının yaptırımı "yokluk"tur.(Bkz.Doç.Dr.H.Kalabalık,İmar Hukuku s.274,275) Uyuşmazlık konusu somut olayda Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının İdare Mahkemesi'nce iptal

edilmesi üzerine Muratpaşa Belediye Başkanı, Belediye Meclisi'nden herhangi bir karar almadan, daha önce Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hukuki geçerliliğini yitirdiği gerekçesiyle planı yürürlükten kaldırmıştır. Belediye Başkanı, Belediye Meclisinde olan bir yetkiyi gasp etmiştir. Bu bağlamda, Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükten kaldırılmasına ilişkin Başkanlık Makamının işlemi yetki gaspı nedeniyle yok hükmündedir. Yargı kararı ile iptal edilen imar planının yerine yürürlükte bulunmayan önceki eski planın yeniden geçerlilik kazanıp yürürlüğe gireceğinin kabulüne olanak bulunmamaktadır. (Örnek Karar: Danıştay 6.D.18.02.1997 E.1996/4797 K.1997/767, 07.11.2006 E.2004/5043, K.2006/5035) Uyuşmazlık konusu olayda, Muratpaşa Belediye Başkanı, Belediye Meclisi'nce onaylanmış 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı İmar Planını re'sen geçersiz saymış ve yürürlükten kaldırmıştır. Yerine yürürlükte bulunmayan daha önce Belediye Meclisi'nin 16.10.1996 tarih ve 149 sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatını meclisten karar almadan yine re'sen yürürlüğe sokmuş ve imar planlarına işlenmiştir. Yargı Kararı ile iptal edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının onama sınırlarıdır. Plan paftasına bakıldığında, 12741 ada 1 parselin bulunduğu alanın, iptal edilen Nazım İmar Planının onama sınırlarının dışında kaldığı görülmektedir. Bu nedenle söz konusu parselin bulunduğu alan iptal kararından etkilenmemektedir. 12741 ada 01 parselde getirilen ve şu anda yürürlükte OLMAYAN, Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 16.10.1996 tarih ve 149 sayılı kararı ile uygun bulunan plan kararı yok hükmündedir. SONUÇ OLARAK; 12741 ada 01 parseldeki yapıların ruhsat ve eklerine uygun biçimde yapıpı tamamlandığı ve 13 yıldır iskan edildiği bilinmesine karşın 21 yıl önce yürürlükten kaldırılan bir planın güncellenerek plan paftalarına işlenmesine ilişkin tesis edilen işlemin hukuksal dayanağının bulunmadığı görüş ve kanısındayım "denilmektedir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 30.7.1998 tarih ve 36 sayılı Belediye meclis kararı ile uygun bulunan paftada söz konusu 12741 ada 01 parsel 1/5000 Ölçekli Kırcami Nazım İmar Planı sınırları dışında olduğu açıkça görülmektedir. Yeni yapılan 1/1000 Ölçekli Kırcami Bölgesi Uygulama İmar Planında da görüldüğü üzere söz konusu 12741 ada 01 parsel bu planların onama sınırı dışında kalmaktadır. 12741 ada 01 parselin 1996 yılında yapılan ilk plan değişikliği bugünkü paftalara işlenmiştir. Kaldı ki bu planın yukarıda da bahsedildiği gibi hiçbir yasal hükmü olmayıp, bu tarihten sonra Muratpaşa Belediyesi'nin UTTA Planlama şirketine yetki vererek hazırlanan 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı belediye Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 10.02.1998 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yasal olarak geçerlidir. Bu plan değişikliğine istinaden yapılan tüm imar uygulamaları yasal olup, Muratpaşa Belediyesi'nce inşaat ruhsatına esas olarak verilen 16.04.1999 tarihli imar çapı yapılanma koşulları ve plan hükümleri halen yürürlükte olması nedeniyle bu yasal durumun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi hususu amaçlanmıştır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı yapılar mevcuttur.

4.PLAN KARARLARI

Özel mülkiyette bulunan 12741 ada 01 parselde Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 04.05.2019 tarih ve 138 sayılı kararına istinaden 0.20/0.80 ve A-4 yapılanma koşullu PS ibareli yüksek zemin kat ticaret ve konut kullanımlı, bir kısmı park kullanımlı 12741 ada 1 parselin her yönden 5'er m.yapı yaklaşma mesafeli konut kullanımlı planlanarak "PS" ibaresinin kaldırılması ve " 12741 ada 1 parselde Muratpaşa Belediyesinin 28.11.1997 tarih ve 176 sayılı Meclis Kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 10.02.1998 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Muratpaşa Belediyesi'nin 16.04.1999 tarihli inşaat ruhsatına esas imar çapında belirtilen plan hükümleri ve yapılaşma koşulları geçerlidir." hükmü kaldırılarak. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine "Yüksek zemin kat ticaret " koşulu ve gösterimi eklenerek plan değişikliği düzeltilerek önerilmektedir.

SEÇİL GÖL
Şehir ve Bölge Plancısı
A Grubu Yeterli Belgeli
Kalekapı D. 1202 1618 532

