9-5

Hizmete Özel

T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-33616178 - 020 - 2542
Konu : 6495 Ada 9 Parsel
UİP Değ. Hk.

26/06/2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kızıltoprak Mahallesi 20L-4d nolu imar paftasında yer alan 6495 ada 9 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesine ilişkin konunun incelenerek karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müdürü

Nuran YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
26/06/2025

"MECLİSE"
26/06/2025

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

Ek :
1-1/1000 ölç. UİP. değ. fot.
2-Açıklama Raporu
3-İtiraz dilekçesi
Ekleri fiziksel olarak gönderilmiştir

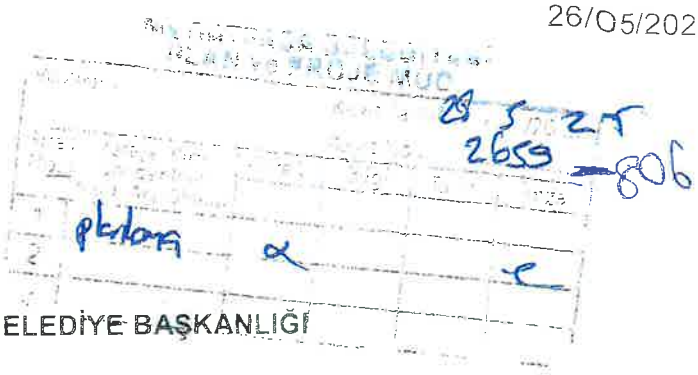
Hizmete Özel

Bu belge,güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:5996853~NTU2MzYwMDMxODMw Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5996853~NTU2MzYwMDMxODMw&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5996853~NTU2MzYwMDMxODMw

Sayı : E-41839568-08.01-106

Konu : Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Kızıltoprak Mahallesi 6495 Ada 9 Parsel Sayılı Taşınmaza İlişkin UİP Değişikliğine Askı Süresi İçerisinde İtirazımız Hk.

26/05/2025



MURATPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Muratpaşa Belediye Meclisinin 03.01.2025 tarih ve 20 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 220 sayılı kararı ile onaylanan Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Kızıltoprak Mahallesi 6495 ada 9 parsele ilişkin uygulama imar planı değişikliği yapılarak Sağlık Tesisi alanından, 7.50 ve 10.00 m. olan yol çekme mesafeleri 5.00 m. 6.50 m olan komşu mesafeleri 3.00 m. Olarak belirlenmek suretiyle, ayrıcalıklı haklar verilerek konut alanı olarak belirlenen ve 15.05.2025-13.06.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan rant amaçlı ayrıcalıklı plan değişikliği işlemi İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ve planlama esas ve ilkelerine aykırıdır. Şöyle ki;

3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde; "Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. ....." Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin;

"Amaç" başlıklı 1. Maddesinde yönetmeliğin amacı "Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren

mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir." Denilmektedir.

Yönetmeliğin;
"Genel planlama esasları" Başlıklı 7/1. Maddesinde; "Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır: ....." denilmektedir.

"Araştırma ve analiz" başlıklı 8/1 Maddesinde; "Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

"Standartlar" başlıklı 11 maddesinde; "(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.
(2) Asgari standartların Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda veya çevre düzeni planı ile belirlenmesi durumunda belirlenen standartlara uyulur.
.....
....."

Yine imar planı değişiklikler başlıklı **26/1 Maddesinde;** "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır,"

26/2. Maddesinde; "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

26/3-b Maddesinde; "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur."

26/5. Maddesinde; "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."

26/7. Maddesinde; "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." Denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği İmar Kanunu ve yönetmeliğin yukarıda açıklanan hükümlerine uygun olarak yapılmamış, artan yoğunluğun gereksinimi olan teknik altyapı alanları ile ilgili inceleme, çalışma yapıldığı, kentsel standartlar açısından mevcut altyapının yeterli olup olmadığı, ulaşım, iletişim, temiz ve pissu enerji, otopark altyapısı üzerine ilave yükler getirip getirmeyeceğine ilişkin çalışma yapıldığına dair plan raporunda herhangi açıklama ya da ifadeye yer verilmemiştir. Şöyle ki;

Yasanın yukarıda açıklanan hükmüne aykırı olarak Sağlık Tesisi Alanı, çekme mesafeleri de azaltılarak ayrıcalıklı imar hakları ile konut alanına dönüştürülmüştür. Yönetmeliğin "Plan raporu" başlıklı 9/4 maddesinde "....Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur. ...." Denilmesine karşın, plan açıklama raporunda, plan değişikliğinin hangi zorunluluktan dolayı ve hangi kamu yararı gerekçesiyle yapıldığına ilişkin bir açıklama da bulunmamaktadır. Plan değişikliğinin gerekçesi ise, 34 yıldan beri parselde sağlık tesisinin yapılmadığı, parselin atıl vaziyette kaldığı olarak açıklanmıştır. Ancak kentin mevcut sağlık tesisi alanlarının yeterli olup olmadığına dair bir çalışma yapılmadan, hızla artan kent nüfusunun gelecekteki ihtiyaç analizleri yapılmadan, 34 yıldır sağlık tesisinin yapılmamış olması plan değişikliğinin gerekçesi olamaz, olmamalıdır da. 34 yıldır yapılmamışsa ihtiyaç duyulması halinde önümüzdeki yıllarda da yapılmayacağı anlamına gelmemektedir.

Diğer yandan, açıklama raporunun "Planlama Kararları" başlıklı bölümünde ".....alanın daha önceden de konut alanı olması nedeniyle nüfus-sosyal donatı alanları hesaplarını etkilemeyecektir. ..." denilmektedir.

Plan açıklama raporunda yapı yoğunluğunu ve nüfus yoğunluğunu artıran ve plan notu ile emsal harici bırakılan, ikamet amaçlı kullanılabilen 2.50 m. Subasman kotu (1. Bodrum Kat) ile yine planla getirilen yapı ve nüfus yoğunluğunu %70 oranında artıran 1.70 katsayısı plan notu uygulamasının uygulanmayacağına ilişkin bir ibare veya plan notu da bulunmamaktadır. Bu plan notlarının kullanılması halinde hem yapı yoğunluğu hem nüfus yoğunluğu yaklaşık yüzde yüz oranında artacağından, plan ile getirilen sosyal ve teknik altyapı alanları üzerine ilave yükler getirecek, mevcut sosyal donatı alanları üzerine ilave yükler getirecek ve olumsuz olarak etkileyecektir. Bu haliyle plan açıklama raporu eksik incelemeye dayalı, hatalı ve yetersiz bir rapordur.

Diğer yandan, plan değişikliği ile Aynı ada içerisinde kalan, 6495 ada 3 ve 7 parseller arka bahçeleri, parsel sınırından itibaren h/2 olarak belirlenmişken, 9 parsel sayılı taşınmaz bahçe

mesafeleri mevcut planlarda 6.5 m olduğu halde, herhangi bir zorunluluk ve edilebilir bir gerekçesi olmamasına karşın, biz yaptık oldu mantığı ile rant ama olan plan değişikliğiyle 3 m. olarak belirlenerek, yukarıda da belirtildiği gib hakları verilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalarımızdan da açıkça anlaşılacağı üzere, Antalya İli, I Kızıltoprak Mahallesi 6495 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Uygulama İmar 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine, şehircilik ve esasları ile kamu yararına aykırıdır.

İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ve planlama e aykırı olduğu ve kamu yararı da bulunmadığından askı süresi içerisinde İtirazımızın reddi halinde her türlü mücadeleyi yapacağımızı,

Gereği için bilgilerinize arz ederiz.

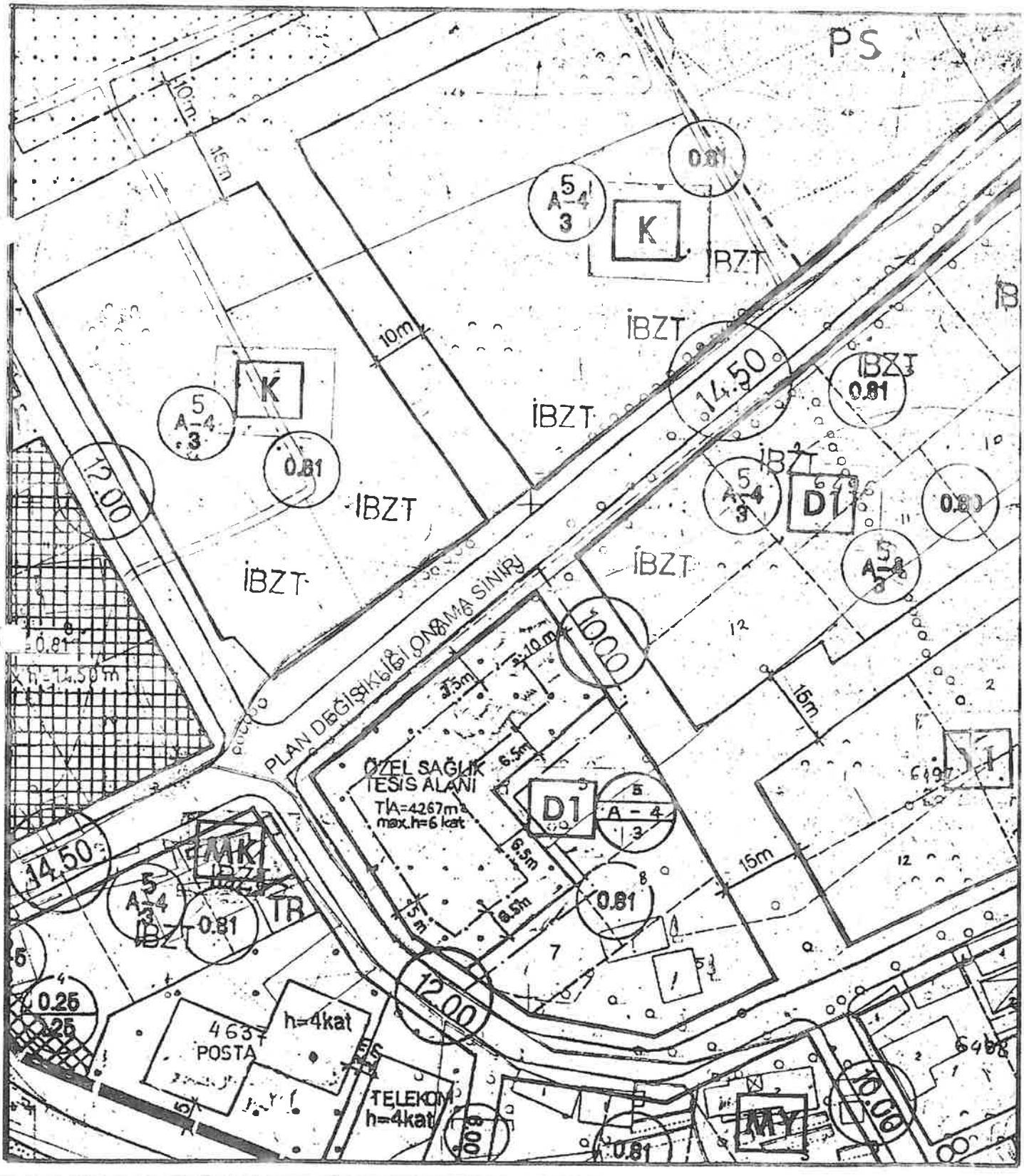
ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ KIZILTOPRAK MAHALLESİ

6495 ADA 9 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA ADI: 20L-IV-d

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

E=0.81 KONUT ALANI

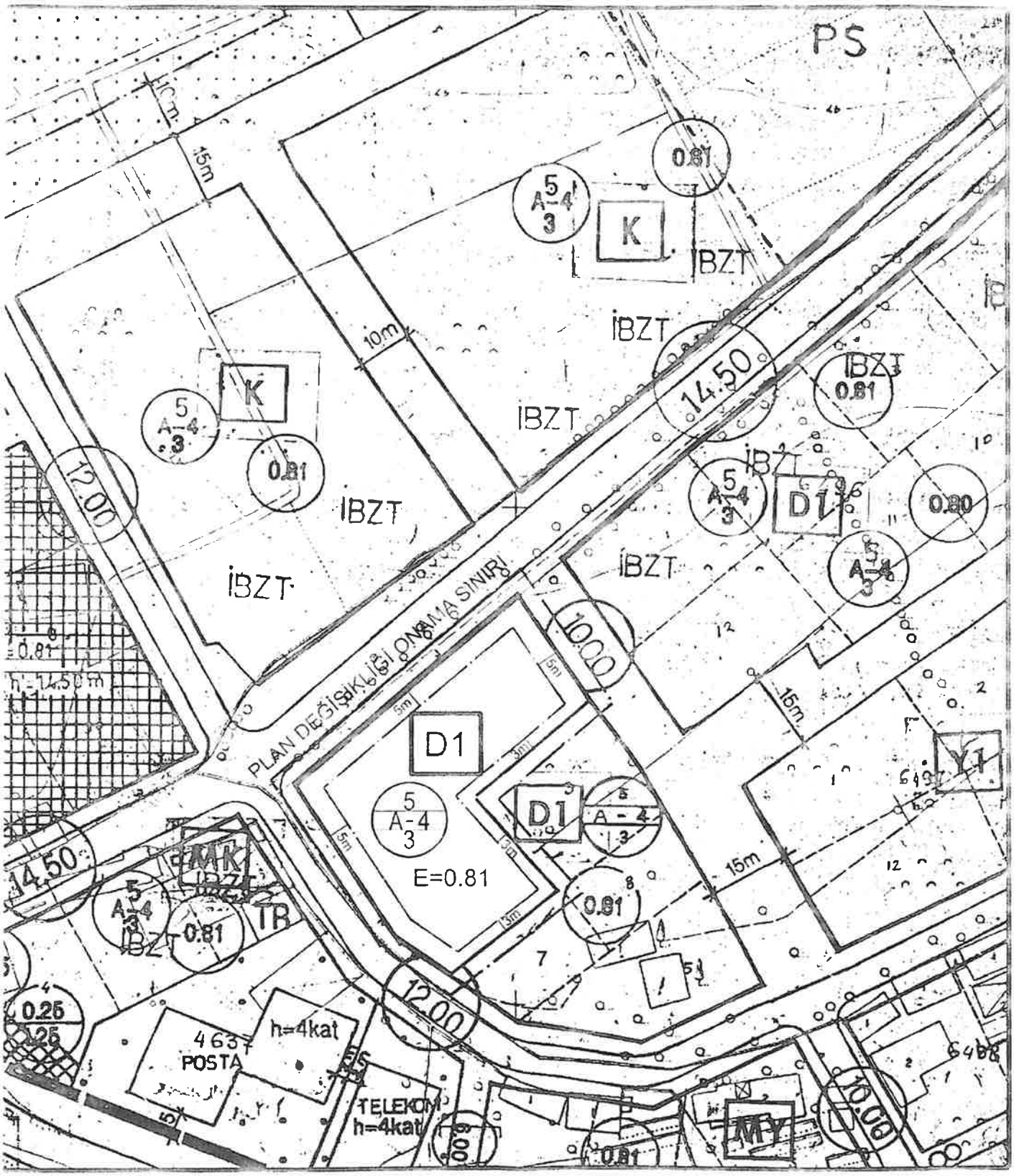
PLAN NOTU

1- BLOKLAR ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ

2- SUBASMAN ÜZERİ, NORMAL KATLAR VEYA SAÇAK KOTUNDA YAPILACAK OLAN ORTAK KULLANIMA AİT YEŞİL ÇATI UYGULAMALARI VEYA ÇATI ÖRTÜSÜ EMSAL HARİCİDİR.

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ, (BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ), MURATPAŞA BELEDİYESİ,
KONU; KIZILTOPRAK MAHALLESİ, 6495 ADA 09 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

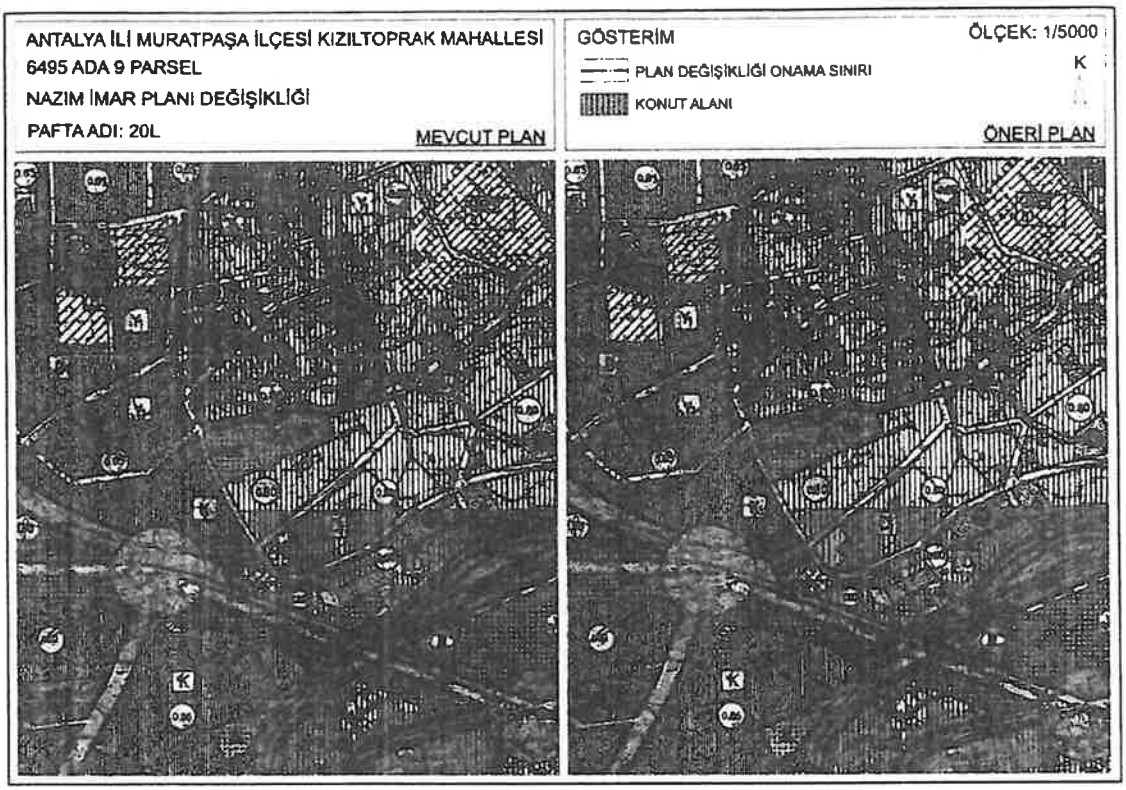
Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Kızıltoprak mahallesi sınırları içerisinde bulunan 20L-IV-D imar paftasına giren, 6495 ada 09 parsel, 2318 m2 olup 14.50 m.lik ana ulaşım aksı üzerinde yer almaktadır.

2.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

6495 ada 09 parsel, mevcut ve yürürlükteki üst ölçekli plan kararlarına göre 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alan sınırlarında kalmaktadır. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ise Orta Yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır.
Parselin kullanımı onaylı nazım imar planında konut alanı iken 14.11.1990 tarih 529 sayılı kararla "Özel Sağlık Tesisi"ne çevrilmiştir. Ancak 34 yıldan beri parselde özel sağlık tesisi yapılamamış, parsel atıl vaziyette kaldığı için 1/5.000 ölçekli nazım planında 10-09-2024 tarih ve 637 karar no ile değişiklik yapılarak konut alanına dönüştürülmüştür.

2318 m2 büyüklüğündeki parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

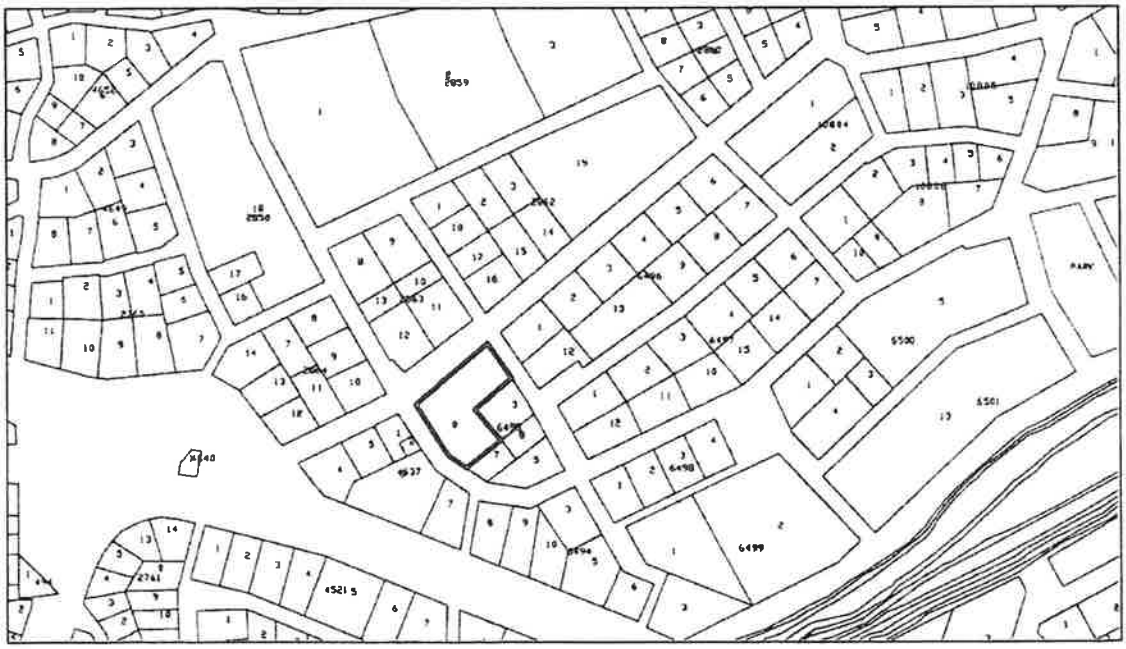
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
ANTALYA
ANTALYA
MURATPAŞA
ND
M
KK
K
A1
D1
T
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
MURATPAŞA
DI



10-09-2024 tarih ve 637 karar no ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

6495 ada 09 parselin bulunduğu alanda imar uygulaması yapılmış olup parsel içerisinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.



4.PLANLAMA KARARLARI

Parselin bulunduğu konumda atıl vaziyette kalan kent merkezinde ki kentsel alanın "Konut Alanı" olarak hayata geçirilmesinin kent ölçeğinde yaratacağı girdi ve faydalar açıktır. 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli üst ölçekli planlara uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik önerisi 10-09-2024 tarih ve 637 karar no ile onaylanmıştır.

Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında konut alanına dönüştürülen alan üst ölçekli plana uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde özel sağlık tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

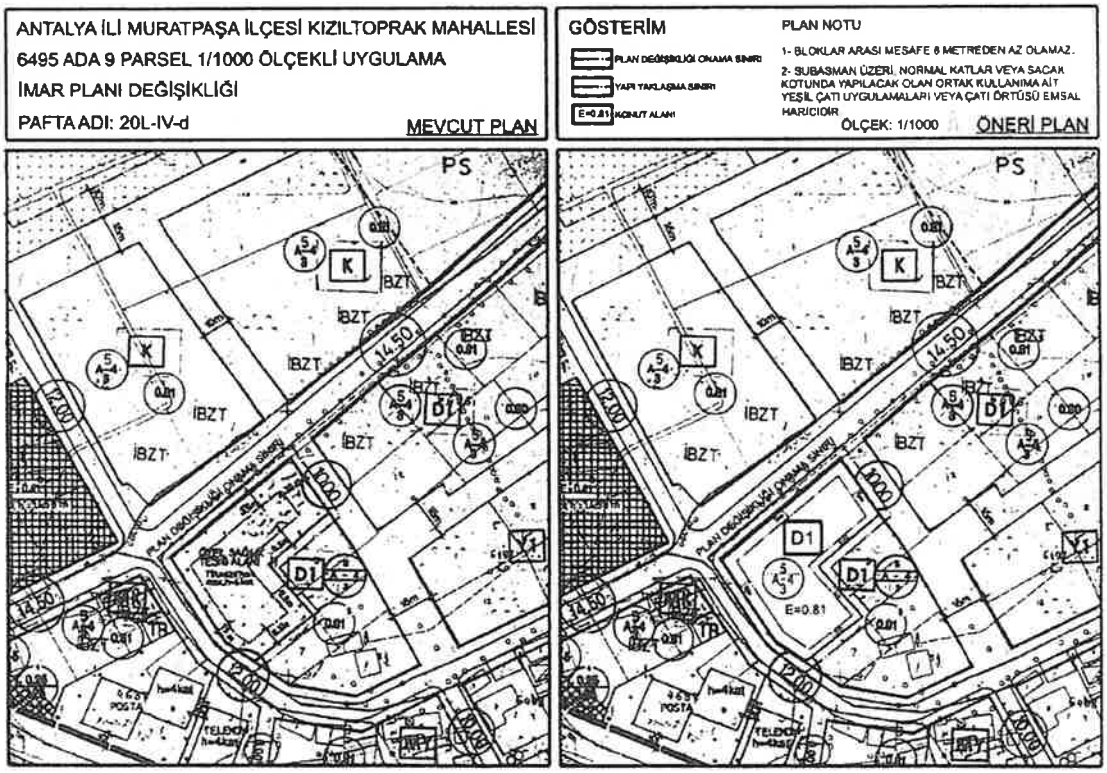
Sonuç olarak hazırlanan plan değişikliği ile söz konusu ada/parsel üzerinde çevre yapılaşmaya ve onaylı 1/5.000 nazım imar planına uygun olarak (inşaat emsali (0.81) ve kat adedi düşürülerek, (4 kat)) konut yapılmak üzere plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Öneri plan değişikliği alanın daha önceden de konut alanı olması nedeniyle nüfus-sosyal donatı alanları hesaplarını etkilemeyecektir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde; 6495 ada 09 parsel özelinde yapılmak istenilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin üst ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında yer alan fonksiyonlar çerçevesinde önerilmiş olup, aşağıdaki plan notları plana işlenmiştir.

PLAN NOTU:

1- Bloklar arası mesafe 6 metreden az olamaz.

2- Subasman üzeri, normal katlar veya saçak kotunda yapılacak olan ortak kullanıma ait yeşil çatı uygulamaları veya çatı örtüsü emsal haricidir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR

FHG9G7BK

MD Tarihi: 23.03.2023
Proje Kayıt No: 07-2023-053
Üye: NİDA BİLAL KURT (616)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.