




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.05.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2021 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Demircikara Mahallesi, 8483 ada 1 parselin uygulama aşamasında kesinleştirilecek esnek/tercihli kentsel sosyal ve teknik donatı bölgeleri alanından Özel Sağlık Tesisi Alanına (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Demircikara Mahallesi, 8483 ada 1 parselin uygulama aşamasında kesinleştirilecek esnek/tercihli kentsel sosyal ve teknik donatı bölgeleri alanından Özel Sağlık Tesisi Alanına (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı



Mithat ABAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA

ANTALYA

İTİRAZ EDEN : Yener DEMİR-Işıklar Cad. 24/4 Muratpaşa ANTALYA (13675585796)

İTİRAZIN KONUSU : Antalya İli , Muratpaşa İlçesi ,Demircikara 8483 Ada 1 parsel nazım imar planı değişikliğine itirazım hakkındadır.

ASKI ÇIKIŞ-İNİŞ TARİHİ : 18.03.2021-16.04.2021

İTİRAZ SEBEPLERİ :

1-Bahse konu plan tadilatı, planlama ilkelerine aykırı, plan bütünlüğünü bozan, kamu yararı olmayan bir işlemdir.

2- Çünkü;

- İmar planlarında resmi kurum alanı ile sağlık alanları farklı olup, eşdeğer alan yaratılmadan değişiklik yapılamaz.
- Muratpaşa Belediyesi resmi kurum alanına ihtiyacı olmadığını ifade ederek işlem tesis etse de , bundan 5-6 yıl önce personeller için yeterli çalışma alanı olmadığı için aylık 40.000 Tl bedelle , mevcut belediye binasına yakın bir yer tutarak , personelin bir kısmını taşımıştır.Buraya yıllık 500.000 tl kira ödemiş, iki yıl kullanmış ve 500.000 tl de içerisine masraf yaptıktan sonra , kirası yüksek olması nedeniyle çalışanlarını ana binaya geriye aktarmıştır. 2 yıllık maliyet 5 yıl önce 1.500.000 tl civarı olmuştur. Aynı belediye 2021 yılında resmi kurum alanına ihtiyacı yok beyanında bulunsa bile, 2015 yılında yer kiralayarak 1.500.000 tl harcayarak beyanının aksi yönde irade sergilemiştir. Bu taşınma işlemi bile açıkça Muratpaşa belediyesinin binasında yer sıkıntısı olduğunun bir göstergesidir.
- Muratpaşa Belediye başkanı, belediyeye yer lazım değil beyanında bulunsa da, bundan sonra olmayacağı manasına gelmemektedir.
- Ayrıca resmi kurum alanı sadece belediye hizmet alanı olmayıp tüm diğer resmi kurumları da kapsamaktadır. Diğer kurumlarında arsaya ihtiyacının olup olmadığı ve gelecekte de olup olmayacağı araştırılmalıdır.
- Aynı belediye bundan bir müddet önce park ve spor sahası yapmak üzere bir çok arsaya kamulaştırmaz el atmıştır. Öyleyse elindeki parseli neden satıp plan tadilatı yapmaktadır? Bu parsel de satılmayıp şimdilik park olarak kullanılabilir idi.
- İmar planı uygulaması bilimsel veriler ışığında yapılmakta olup, bir belediye başkanının bana lazım değil demesiyle plan bütünlüğü bozulamaz. Aksı taktirde o planı yapanlar işten anlamıyor her şeyi ben biliyorum demek olur ki, o zaman da KIRCAMI imara açılırken neden halen resmi kurum alanı bırakılmaya devam ettiğini açıklaması gerekir.
- Resmi kurum alanı hiçbir kuruma şimdi ve gelecekte de lazım değil ise , diğer tüm resmi kurum alanlarını neden kullanım alanını değiştirilmemektedir? Ayrıca gelecekte resmi kurun alanına ihtiyaç olmayacağı bugünden bilinmesi mümkün değildir.
- Konyaaltı , Aksu, Kepez, Büyükşehir belediyeleri kendilerine yeni belediye hizmet binası yapıp, yeni binalarına taşınmışlardır. Bir tek Muratpaşa belediyesinin binası eskidir ve muhtemelen deprem analizi yapılır ise çürük çıkarak boşaltılacaktır. Muratpaşa Belediyesinin yaptığı gibi bu günün parası ile yaklaşık 2.500.000 TL ye dışını köpük-

strafor ile kaplayıp süslemek binayı depreme dayanıklı yapmaz. Mevcut binasına yakın bir yerde , yeni binayı yapacak başka arsası olmayan belediye eskisini yıkıp aynı yere yapmak ister ise personele yıllar boyu sürecek inşaat sırasında kullanacağı bir yeri yoktur.

Belediye sınırlarında içerisinde yapılan planlamalara aykırı olarak, eşitlik ve kamu yararı ilkesine bağlı kalınmaması nedeniyle yapılan işleme itiraz ediyorum.

SONUÇ VE TALEP : Yukarıda açıklanan sebeplere binaen itirazımın kabul askıdaki Antalya İli , Muratpaşaa İlçesi ,Demircikara mahallesi 8483 Ada 1 parsel nazım imar planı değişikliği işleminin iptali yönündeki itirazım kabulüne ve bahse konu işlemin reddine, iptaline karar verilmesini arz ederim.

YENER DEMİR

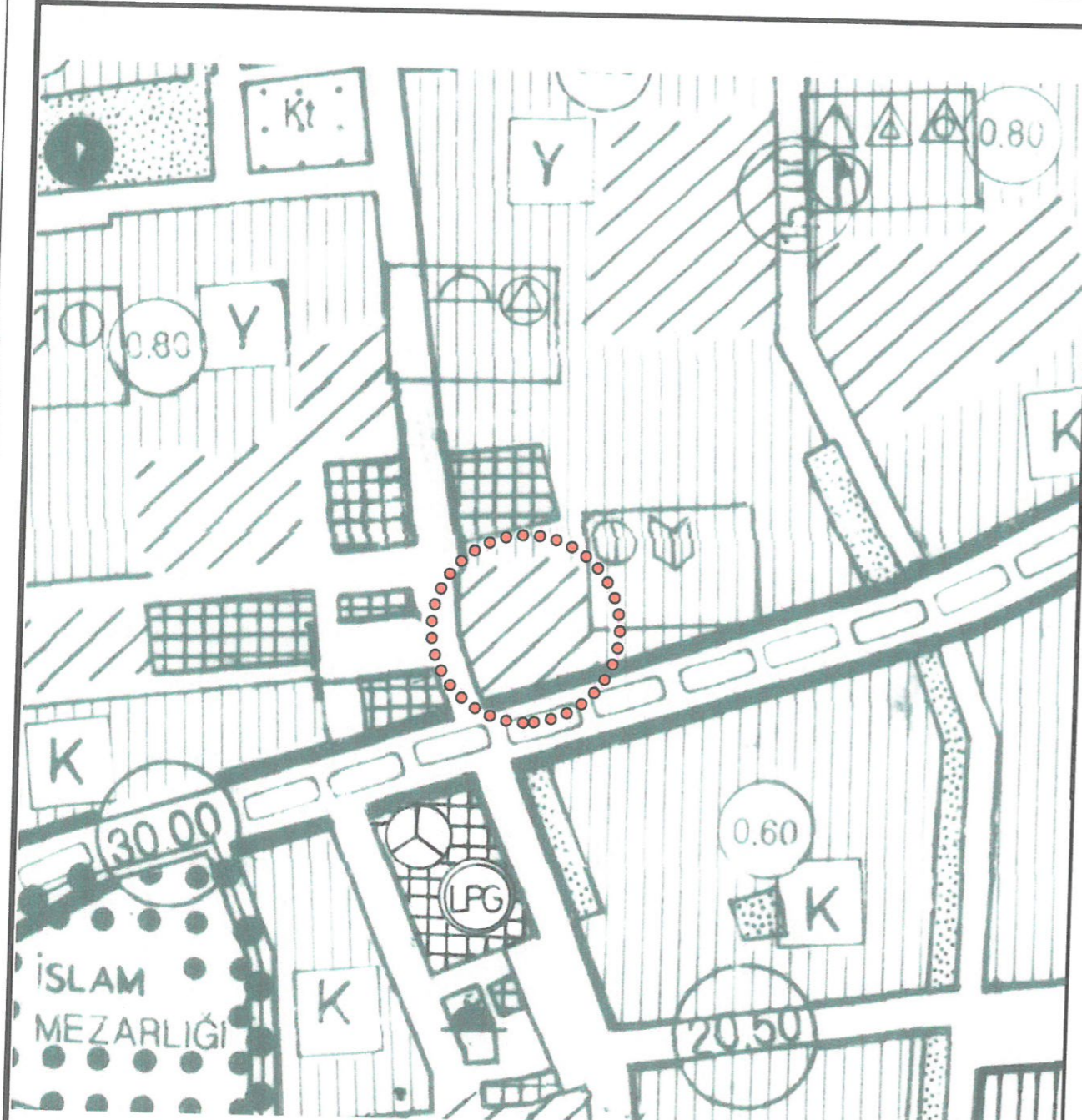
16.04.2021



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MURATPAŞA İLÇESİ 8483 ADA 1 PARSEL
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI (KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON
MERKEZİ) AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ADA/PARSEL NO: 8483 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 18M

MEVCUT PLAN



PLAN NOTU

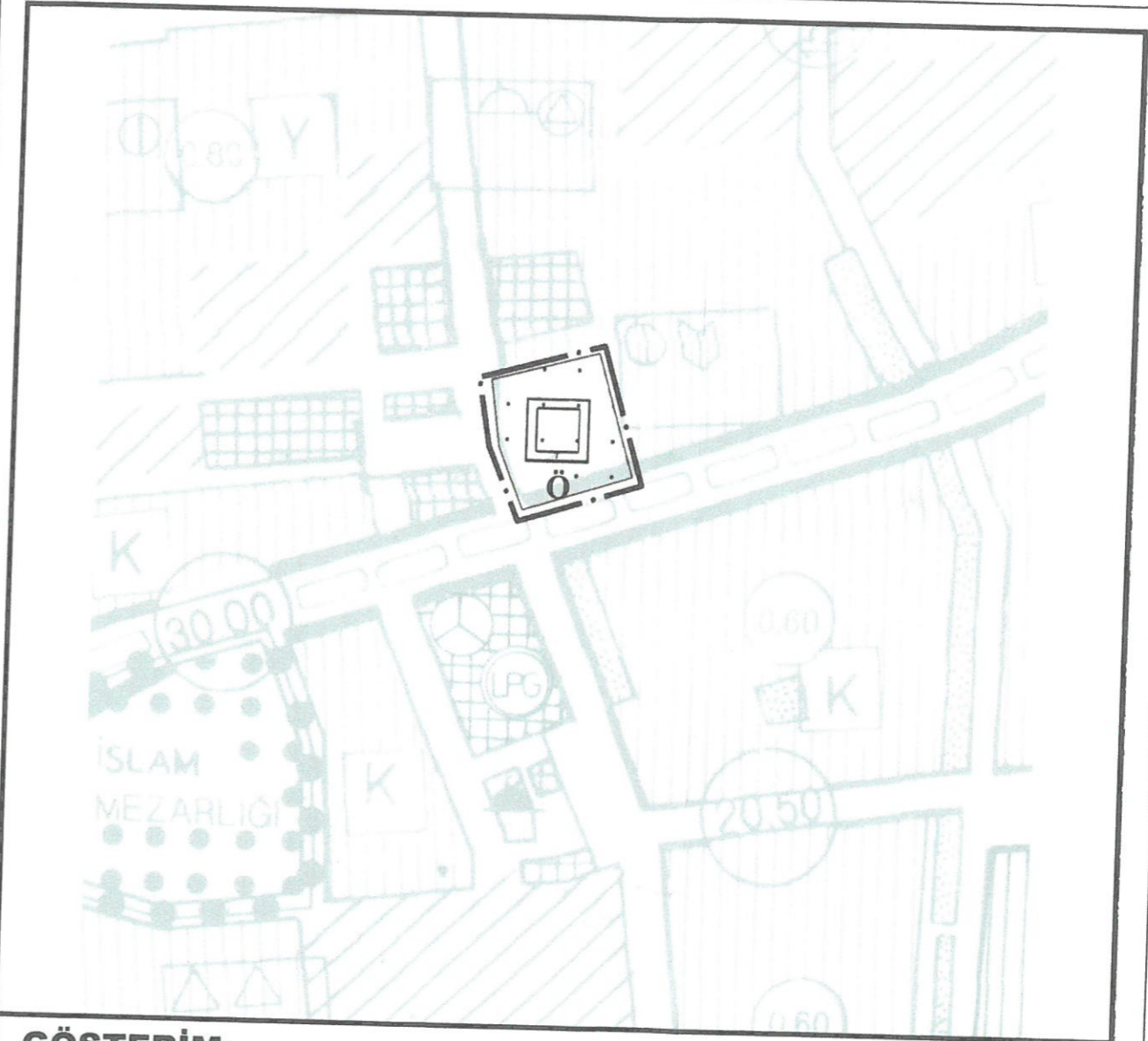
- BU ALANDA 15.08.2018 GÜN VE 30422 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN VE YÜRÜRLÜĞE GİREN
KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ YAPILABİLİR.
- TESİSİN TURİZM BAKANLIĞINDAN EN AZ DÖRT YILDIZLI OTEL BELGESİ ALMASI ZORUNLUDUR. TEK BAŞINA
ÖTEL OLARAK İŞLETİLEMEZ.



1/5000

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

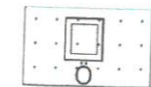


GÖSTERİM:

GÖSTERİM:



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



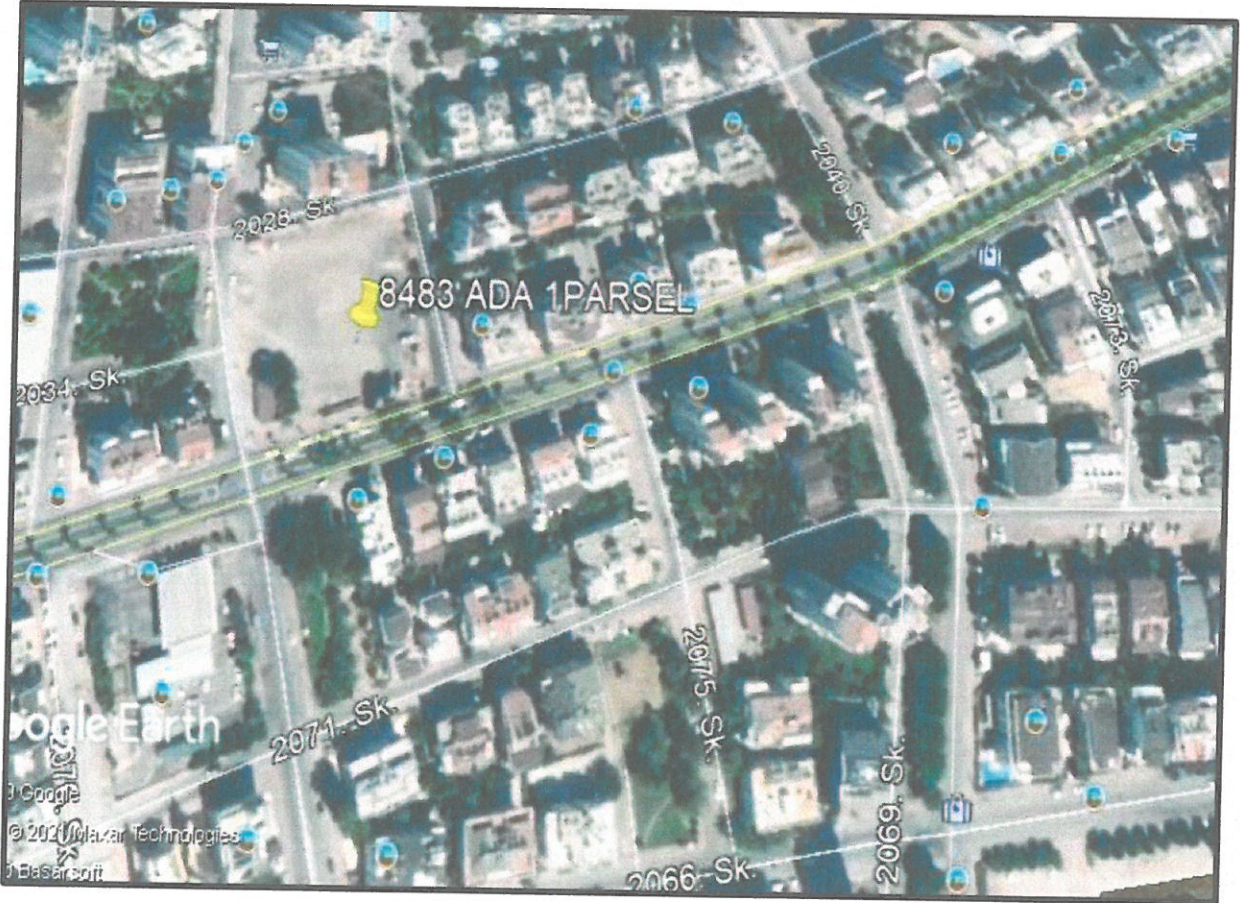
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI
(KONAKLAMALI FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ)

M

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(MURATPAŞA BELEDİYESİ)
DEMİRCİKARA MAHALLESİ 8483 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parsel kentin doğu-batı yönünü bağlayan önemli akslardan biri olan Barınaklar Caddesi üzerinde Barınaklar Caddesini kıyıya paralel uzanan Lara Caddesine ve kuzeyde gene kentin önemli doğu- batı aksı olan Bülent Ecevit Bulvarına bağlayan kavşak noktasında yer almaktadır. Çevresindeki imar adalarında çok katlı yapılaşma bulunmakta olup çevre adalarda yapılaşma tamamlanmıştır.



Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi, 8483 ada, 1 parselde Yataklı tedavi dışında kalan ayakta sağlık hizmetleri kapsamında verilecek konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetleri ile yaşlı bakım hizmetlerinin birlikte verildiği Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi hizmeti yapılması amaçlanmaktadır.

Plan tadilatının dayanağı; imar mevzuatının yasa ve yönetmelikleri olmakla birlikte, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Çıkan Yönetmelik'dir. Tesisin işletilebilmesi için; bahis konusu yönetmeliğe göre, Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi Yetki Belgesinin Sağlık Bakanlığından alınması zorunludur.

Bu zorunluluk gereği, tesisin konaklama hizmet kesiminin Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm İşletme Belgesi alabilmesi için ilgili belediyesinden çalışma ruhsatı alması ve bu çalışma ruhsatında Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükmü gereğince "otel" ibaresi aranmaktadır. Otel tanımlı çalışma ruhsatı alınabilmesi için, yapı ruhsatının konaklama kesimi için "otel" olarak alınması dolayısı ile imar planı koşullarının buna imkân vermesi gerekmektedir. Bu nedenle; plan tanımı Sağlık Tesis Alanı olarak yapılmış, sağlık tesisi olarak Konaklama Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi alt tanımlaması getirilmiştir.

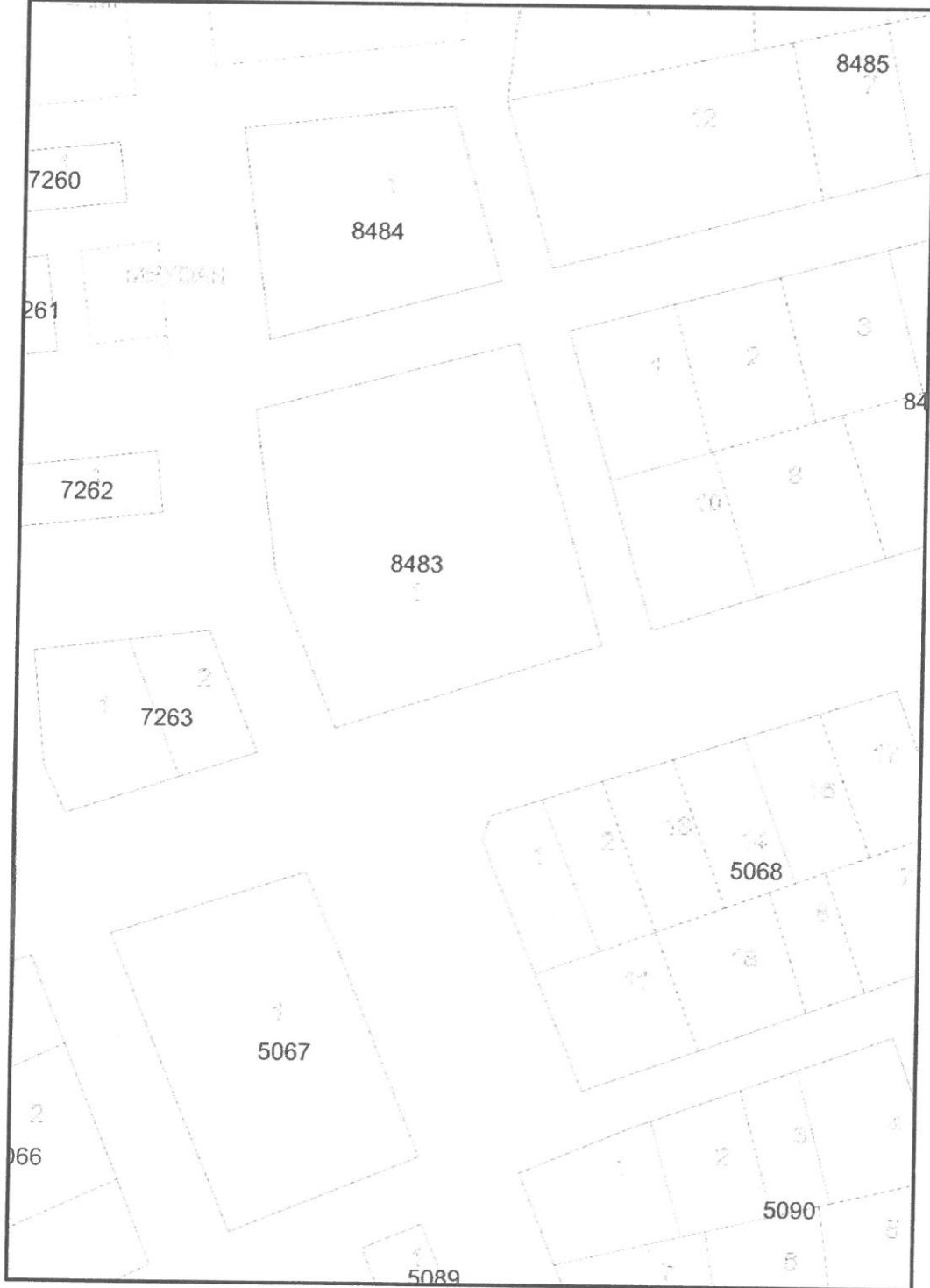
Bu planla amaçlanan; konaklama tesisi yapmak değildir. Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliği gereği olarak talep edilen Turizm Belgesinin Turizm Bakanlığı'ndan istenilmesi, Bakanlık yönetmeliğine göre de bu belgenin temini için çalışma ruhsatının ilgili belediyesinden "otel" olarak alınması gerekliliğidir.

Plan değişikliği Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parseli kapsamaktadır.

3- BUGÜNKİ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demircikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Barınaklar Bulvarı üzerinde olup üzerinde herhangi bir kullanım söz konusu değildir. Parselin üzerinde küçük bir yapı dışında herhangi bir yapılaşma ve ağaç bulunmamaktadır.

Parselin kadastral durumu aşağıda görülmektedir.



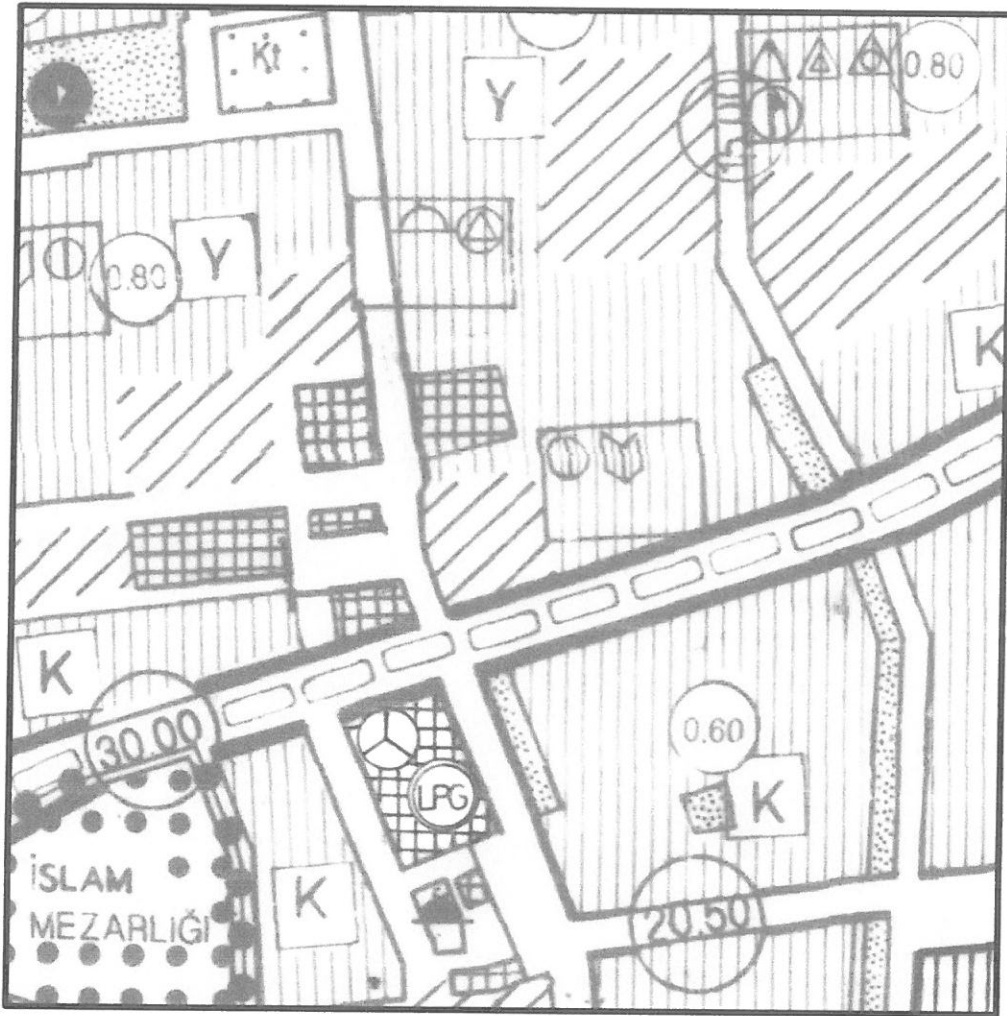
8483 Ada 1 Parselin kadastral Durumu

4-MEV CUT PLAN KARARLARI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demirçikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel Lara Bölgesinin önemli akslarından biri olan Barınaklar Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Kültür ve Resmi Kurum Alanı kararı bulunmaktadır. Plan kararı, dönem planlama tekniğinde, parsel bazında değil bölgesel olarak getirilmesi öngörülen fonksiyonu tanımlamak üzere getirilmiş, fiziksel konumlandırmasının 1/1000 ölçekli planlarda verilmesi ön görülmüştür.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Resmi Kurum Alanı kararı getirilmiştir.



Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı

4-ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Demirçikara Mahallesi 8483 ada 1 parsel mevcut 1/5000 ölçekli öneri planda "Sağlık Tesis Alanı" (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) kararı önerilmektedir.

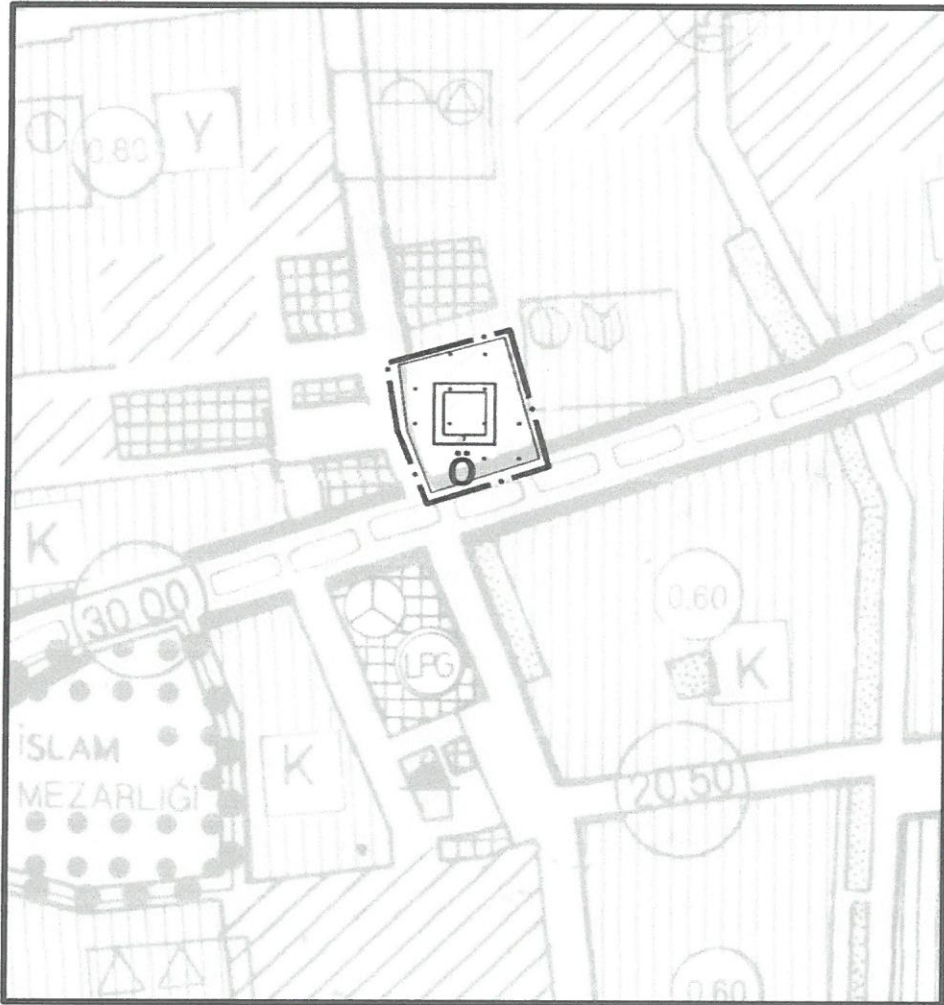
Plan Notlarında;

• 15.8.2018 gün 30422 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve yürürlüğe giren Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi yapılabilir,

• Tesisin Turizm Bakanlığından en az dört yıldızlı otel belgesi alması zorunludur. Tek başına otel olarak işletilemez.

tanımlamaları getirilmiştir.

Plan notları ile; Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerinin koşullarının sağlanması amaçlanmıştır.



Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

N.Mücella UYAR
Şehir Plancısı
Ş.P.O. Sicil No: 520 SSB Tescil No: 0711446
F. Altay Cd. 6/13-14 ANTALYA
Tel: 0 242 321 74 68
Kalekapı V.D. 3456 179 5662

Antalya Büyükşehir Belediyesi
08.03.2019/214. Tarih ve Sayılı Meclis Kararı ile
Onaylanan Plan Eki Plan Rapor / Plan Hükmüdür



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa Belediyesi
Mahalle : Demircikara Mahallesi
Ada/Parsel : 8483 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde, Demircikara Mahallesi, 8483 ada 1 parselin uygulama aşamasında kesinleştirilecek esnek/tercihli kentsel sosyal ve teknik donatı bölgeleri alanından Özel Sağlık Tesisi Alanına (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.05.2021 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtiraza konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 278 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Parselin uygulama aşamasında kesinleştirilecek esnek/tercihli kentsel sosyal ve teknik donatı bölgeleri alanından Özel Sağlık Tesisi Alanına (Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi) dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarih ve 214 sayılı kararıyla "Fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi ile konaklama(otel) ayrı bloklar halinde düzenlenir. Bloklar arası mesafe şartı aranmaz" plan notunun kaldırılması ve özel "Ö" ibaresinin eklenmesi kaydıyla onaylanmıştır.

İtiraz dilekçesi ile; söz konusu plan değişikliğinin planlama ilkelerine aykırı, plan bütünlüğünü bozan, kamu yararı olmayan bir işlem olduğu, resmi kurum alanı ile sağlık alanlarının farklı olduğu bu sebeple eşdeğer alan yaratılmadan değişiklik yapılamayacağı vb. belirtilerek imar planı değişikliğinin iptal edilmesi istenmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.