

G-17



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-33616178 - 020 - 1677
Konu : 8542 Ada 2 Parsel
UİP Değ. hk.

03/04/2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Güzeloba Mahallesi 19N-4c nolu imar paftasında yer alan PTT kullanımlı, E=0.60 maxh=8.50m. yapılaşma koşullu, kuzeyden 10m., diğer yönlerden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, H ibareli 8542 ada 2 parselin; emsali değiştirilmeden, Belediye Hizmet Alanına (BHA) (Muratpaşa Belediyesi) dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının Yençok=8.50m. ve yapı yaklaşma mesafelerinin her yönden 5m. olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 01.09.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 28.03.2024 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini arz ederim.

Emre VURAL
Plan ve Proje Müd. V.

Uygun görüşle arz ederim.
Cebrail ODAK
Belediye Başkan Yardımcısı

"MECLİS'E"
03/04/2024

Av. Ümit UYSAL
Belediye Başkanı

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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:5585671~NDg4MTgzMDQwMzY5 Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.muratpasa.bel.tr/webportal/webportal/ebyidkontrol.php?ebyid=5585671~NDg4MTgzMDQwMzY5&BelgeyiUretenIdare=MuratpaşaBelediyesi&BelgeSayisi=&BelgeDogrulamaKodu=5585671~NDg4MTgzMDQwMzY5>



Fener Mah. Tekelioğlu Cad. No:63. 07160 Muratpaşa /ANTALYA
Çağrı Merkezi:444 8 007 (30)hat
e-posta: info@muratpasa-bld.gov.tr
www.facebook.com/belediyemuratpasa

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: H.Ş.BARBAROS
Telefon No: (0242) 320-2100 / 1500
Web: www.muratpasa-bld.gov.tr
www.twitter.com/MuratpasaBld
EBYS Evrak No : 5585671



T.C.
ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ
Planlama ve İmar Komisyon Raporu

Karar Tarihi / Karar No:	28.03.2024/1313-5
Ada Parsel ve Bulunduğu Bölge:	8542 ada 2 parsel Güzeloba Mahallesi
İmar Planı Pafta No:	19N-IVc
Talep Konusu:	Mahkeme kararına istinaden parselin PTT kullanımından BHA (Muratpaşa Belediyesi) kullanımına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi
Talep Sahibi:	Antalya 4. İdare Mahkemesinin
Başvuru Tarihi:	E:2022/736, K:2023/423 sayılı kararı
Havale Tarihi:	01.09.2023/217
Mevcut Durumu:	PTT kullanımlı, E=0.60 maxh=8.50m. yapılaşma koşullu, kuzeyden 10m., diğer yönlerden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, H ibareli 8542 ada 2 parsel
Komisyon Kararı:	<p>PTT kullanımlı, E=0.60 maxh=8.50m. yapılaşma koşullu, kuzeyden 10m., diğer yönlerden 5'er m. yapı yaklaşma mesafeli, H ibareli 8542 ada 2 parselin; emsali değiştirilmeden, Belediye Hizmet Alanına (BHA) (Muratpaşa Belediyesi) dönüştürülmesi, yapılaşma koşullarının Yençok=8.50m. ve yapı yaklaşma mesafelerinin her yönden 5m. olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz.</p>

Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı
Özgür TAYLAN BUDAK

Planlama ve İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı
Gürsel GÜLER

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Yener ALTINTAS

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Ufuk ÇİFTÇİ

Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi
Özdemir MANAVOĞLU

TOPLANTIYA KATILMADI

ANTALYA İLİ, MURATPAŞA İLÇESİ
GÜZELOBA MAHALLESİ
8542 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği önerilen alan, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde 8542 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 19N-4C numaralı imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliği alanını oluşturan parselin büyüklüğü 1402 m²'dir.



Şekil 1.Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMIN AMACI VE KAPSAMI

Söz konusu Muratpaşa ilçesi, Güzeloba mahallesi, 8542 Ada 2 Parsel sınırları içerisinde yer alan taşınmaz ile ilgili planlama süreçleri incelendiğinde; mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlı olup, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “PTT Alanı” olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu parseli konu alan Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş.’nin 07.02.2022 tarih ve 2589 sayılı başvurusu ile “PTT Alanı” ibaresinin/kullanımının kaldırılması amacıyla başvuruda bulunulmuştur. Ancak söz konusu başvuru eklerinde imar mevzuatı hükümleri gereğince bulunması gereken İmar Planı Değişikliği teklifi dosyası bulunmaması sebebi ile Muratpaşa Belediye Meclisince ve daha sonra Antalya Büyükşehir Belediyesince ilgili başvuru reddedilmiştir.

Söz konusu Meclis Kararlarının mahkemeye taşınmasının neticesinde Antalya 4. İdare Mahkemesi’nin 2022/736 esas numaralı ve 2023/423 sayılı kararında;

“1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan “PTT Alanı” ibaresinin/kullanımının kaldırılması amacıyla yapılan başvurunun reddine ilişkin 04.04.2022 tarih ve 159 sayılı Muratpaşa Belediyesi Meclis kararı yönünden;

Uyuşmazlıkta, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ile PTT'nin 15.07.2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile PTT'nin anonim şirket olarak teşkilatlandığı dikkate alındığında, imar planlarında ve plan yapımına yönelik mevzuatlarda "PTT alanı" şeklinde kullanımın bulunmadığı, dolayısıyla söz konusu kullanımın teknik altyapı alanı olarak da kabul edilmeyeceğinin açık olduğu, bu nedenle anılan alanın kaldırılması durumunda eşdeğer alan ayrılmasının söz konusu olmadığı, ayrıca davacı şirketin özel hukuk tüzel kişisi olduğundan kamulaştırma yapma yetkisinin bulunmadığı, bu sebeple kamusal kullanım mahiyetini arz etmeyen ve imar planlamasında da "PTT alanı" gibi bir kullanımın kalmadığı ve bu sebeple de söz konusu alanın "PTT alanı" kullanımından çıkarılması gerektiği açık olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "PTT alanı" olarak ayrılan kısmın kaldırılması gerektiğinden, anılan taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki "PTT alanı" ibaresinin/kullanımının kaldırılması amacıyla yapılan başvurunun reddine ilişkin 04.04.2022 tarih ve 159 sayılı Muratpaşa Belediyesi Meclis kararında hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan "PTT Alanı" ibaresinin/kullanımının kaldırılması amacıyla yapılan başvurunun reddine ilişkin 11.04.2022 tarih ve 318 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı yönündendir.

Uyuşmazlıkta, dava konusu Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Güzeloba Mahallesi. 8542 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı" (Kültürel Tesis Alanı) olarak planlı olduğu görüldüğünden, söz konusu yerin 1/5000 ölçekli nazım imar planında "PTT alanı" olarak kullanıma ayrılmadığı, dolayısıyla davacının 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki kullanımın kaldırılmasına yönelik talebinin reddine yönelik 11.04.2022 tarih ve 318 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararında bu yönüyle hukuka aykırılık bulunmamaktadır." denilmekte olup bu gerekçeler doğrultusunda dava konusu 04.04.2022 tarih ve 159 sayılı Muratpaşa Belediyesi Meclisi kararı yönünden dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

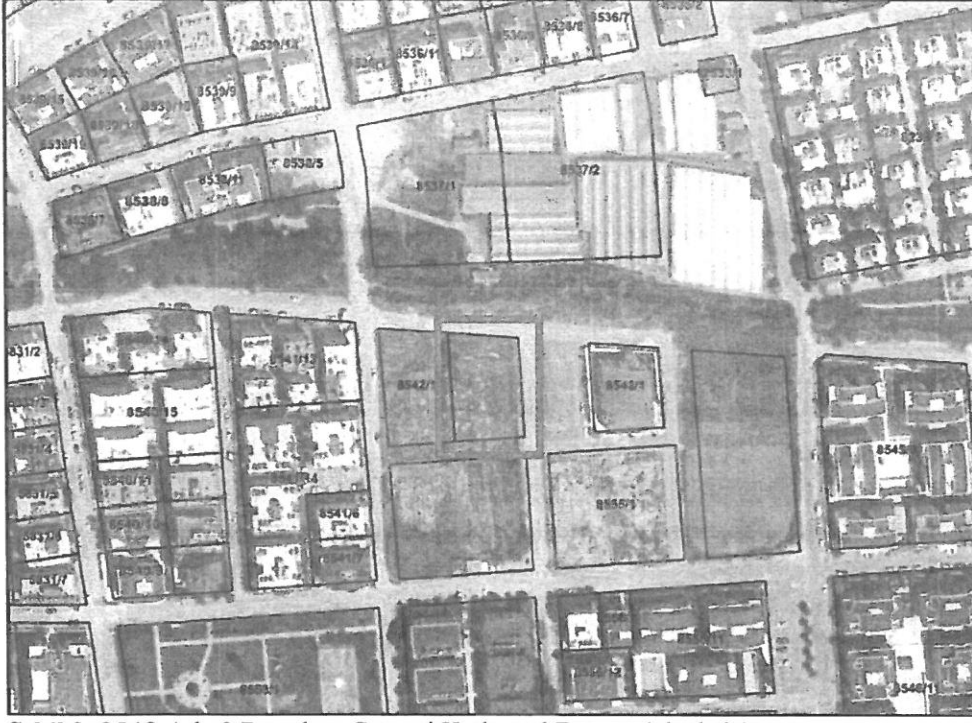
Söz konusu talep hakkında PTT 15.07.2018 tarih ve 30479 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile PTT'nin anonim şirket olarak teşkilatlanmıştır. Bu sebepten 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanan bu alan PTT'nin kamulaştırma yapabilecek kamu kurumları arasında bulunmamasından dolayı 8542 ada 2 parselin 574 m² büyüklüğündeki kısmına sahip olan Muratpaşa belediyemiz açısından kamulaştırma maliyetlerinin artmasına sebep olmaktadır.

Üst ölçekli planlarda da kentin sosyal ve teknik altyapısının devamlığı ve imar planlarında tanım olarak kamusal alan kullanımında bulunan PTT Alanının yine kent ve bölgeye kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak hizmet edecek şekilde, kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması hedefiyle Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8542 ada 2 parselde yukarıda bahsedilen Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/736 esas numaralı, 2023/423 karar numaralı kararı doğrultusunda parselin Belediye Hizmet Alanı (Muratpaşa Belediyesi) olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda yukarıda belirtilen amaç, gerekçeler ve mahkeme kararı kapsamında Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8542 ada 2 parselde Belediye Hizmet Alanı (Muratpaşa Belediyesi) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

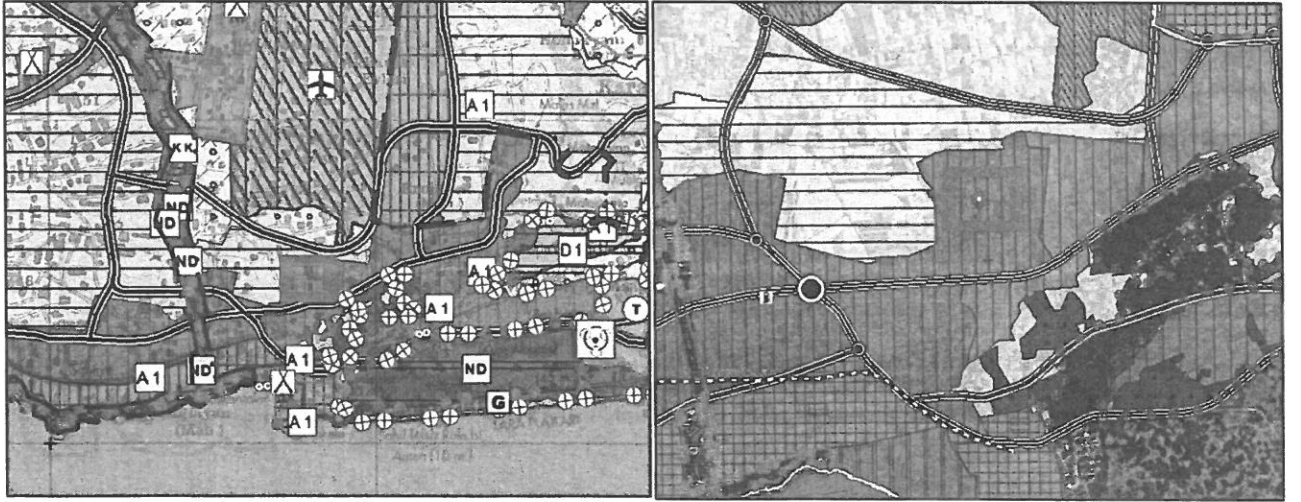
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesinde tapunun 8542 ada 2 nolu parseline kayıtlı taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma neredeyse tamamlanmış ve söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arazinin eğimi %0-5 aralığında olup herhangi bir amaç için kullanılmamaktadır. Plan değişikliğine konu 8542 ada 2 parselin toplam büyüklüğü 1402 m² olup söz konusu parselin 574 m²'si Muratpaşa Belediyesine aittir.



Şekil 2. 8542 Ada 2 Parsel ve Çevresi Kadastral Durum (ölçeksiz)

4-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

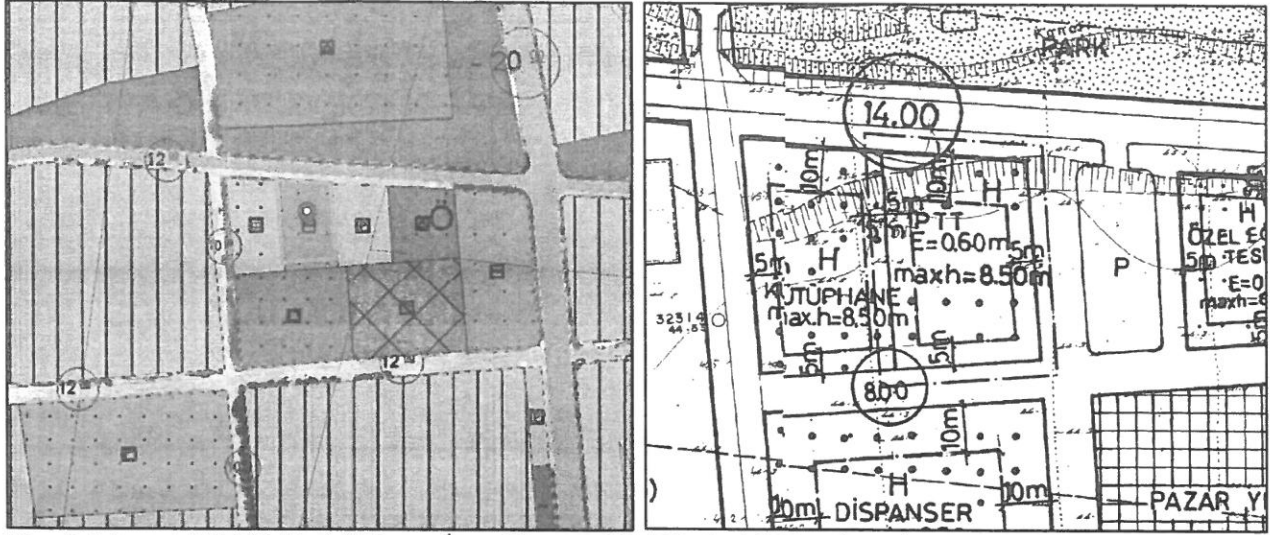
Plan değişikliğine konu 8542 ada 2 nolu parsel; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20.02.2023 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlıdır.



Plan 1. Mevcut 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Söz konusu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu Güzeloba mahallesi, 8542 ada 2 parsel konu alan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlıdır.



Plan 2. Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu 8542 ada 2 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kuzey cepheden 10 metre diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, E=0.60 emsal değerine ve maxh:8.50m yapılaşma koşullarına sahip PTT Alanı olarak planlıdır.

5-PLANLAMA KARARLARI

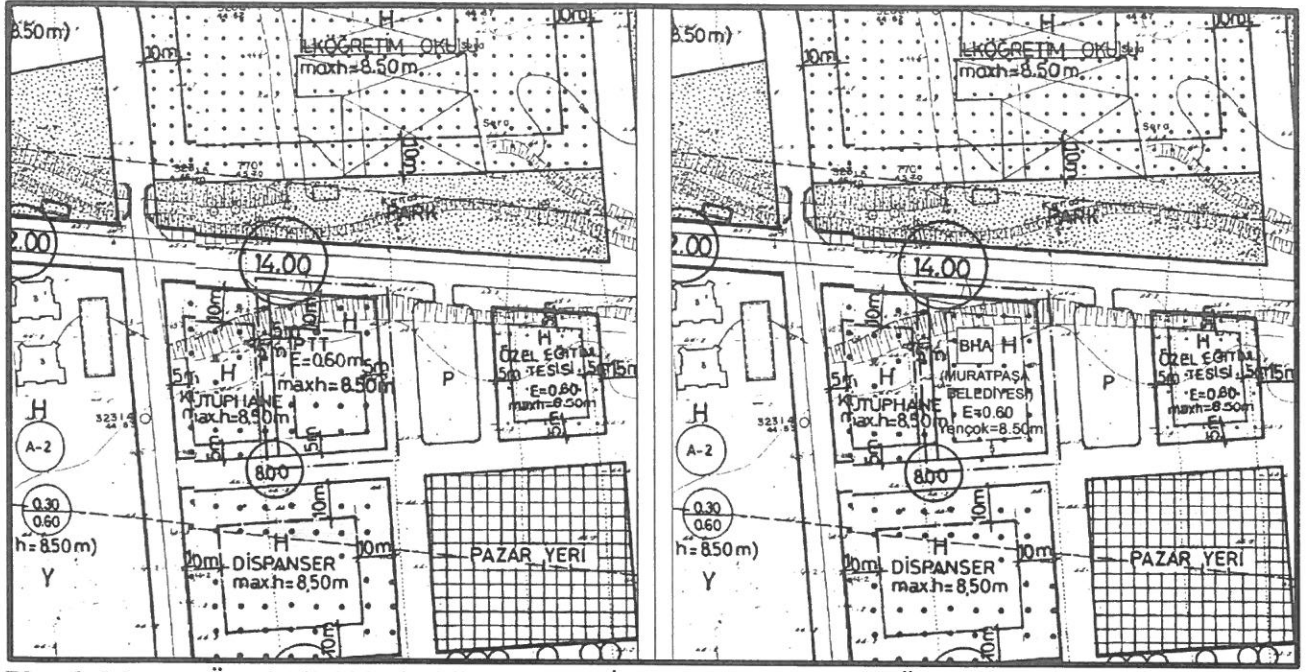
Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesinde tapununun 8542 ada 2 nolu parseline kayıtlı taşınmaz mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında PTT Alanı olarak planlı durumdadır. Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş.'nin 15.07.2018 tarih ve 30479 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kamulaştırma yetkisinin bulunmaması nedeniyle ve mevcut imar planlarında PTT Alanı olarak planlı alanda, Antalya 4. İdare Mahkemesinin 2022/736 esas numaralı 2023/423 karar numaralı mahkeme kararı doğrultusunda; yapılaşması neredeyse tamamlanmış bu bölgede kent için ayrılan bir sosyal teknik altyapı alanının yine kentin yararına olacak şekilde düzenlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parsel ile ilişkin mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifiyle; 8542 ada 2 parselin mevcut plandaki kullanımı olan PTT Alanı kentin ihtiyaçlarına yönelik olarak Belediye Hizmet Alanı (Muratpaşa Belediyesi) olarak düzenlenmiştir.

Belediye Hizmet Alanı (Muratpaşa Belediyesi) olarak belirlenen parselde emsal değeri korunmuş (E=0.60) ve yapı çekme mesafeleri tüm cepheden 5 metre olacak şekilde plan değişikliği teklifine işlenmiştir. Mevcut imar planında kat yüksekliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=8.50 m olarak düzenlenmiştir.

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Güzeloba Mahallesi 8542 Ada 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu		
	Mevcut	Öneri
P.T.T Alanı	1402 m ²	-
Belediye Hizmet Alanı (Muratpaşa Belediyesi)	-	1402 m ²
TOPLAM	1402 m ²	1402 m ²

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu



Plan 3. Mevcut-Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

SEÇİL GÖL
Muratpaşa Belediyesi
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı