



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAşKANLIğI
İmar ve ehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : 90852262-301.03-E.2409

24.08.2017

Konu : Kepez, Duraliler 1/5000 NİP Rev.
İtirazlar

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı evre Yolu ve Duraliler köprülü kavak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülü kavağının da işlenmesine ilişkin 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itirazların incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve ehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- 1/5000 lekli NİP Revizyonu.
- Plan Açıklama raporu.
- İtiraz dilekçeleri.

Uygun grle arz ederim.
24.08.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

24.08.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, DURALİLER MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

ÖLÇEK : 1/5000



GÖSTERİM
SINIRLAR

○ ○ ○ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- PAZAR ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- SAĞLIK ALANI
- İBADET ALAN
- SPOR ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

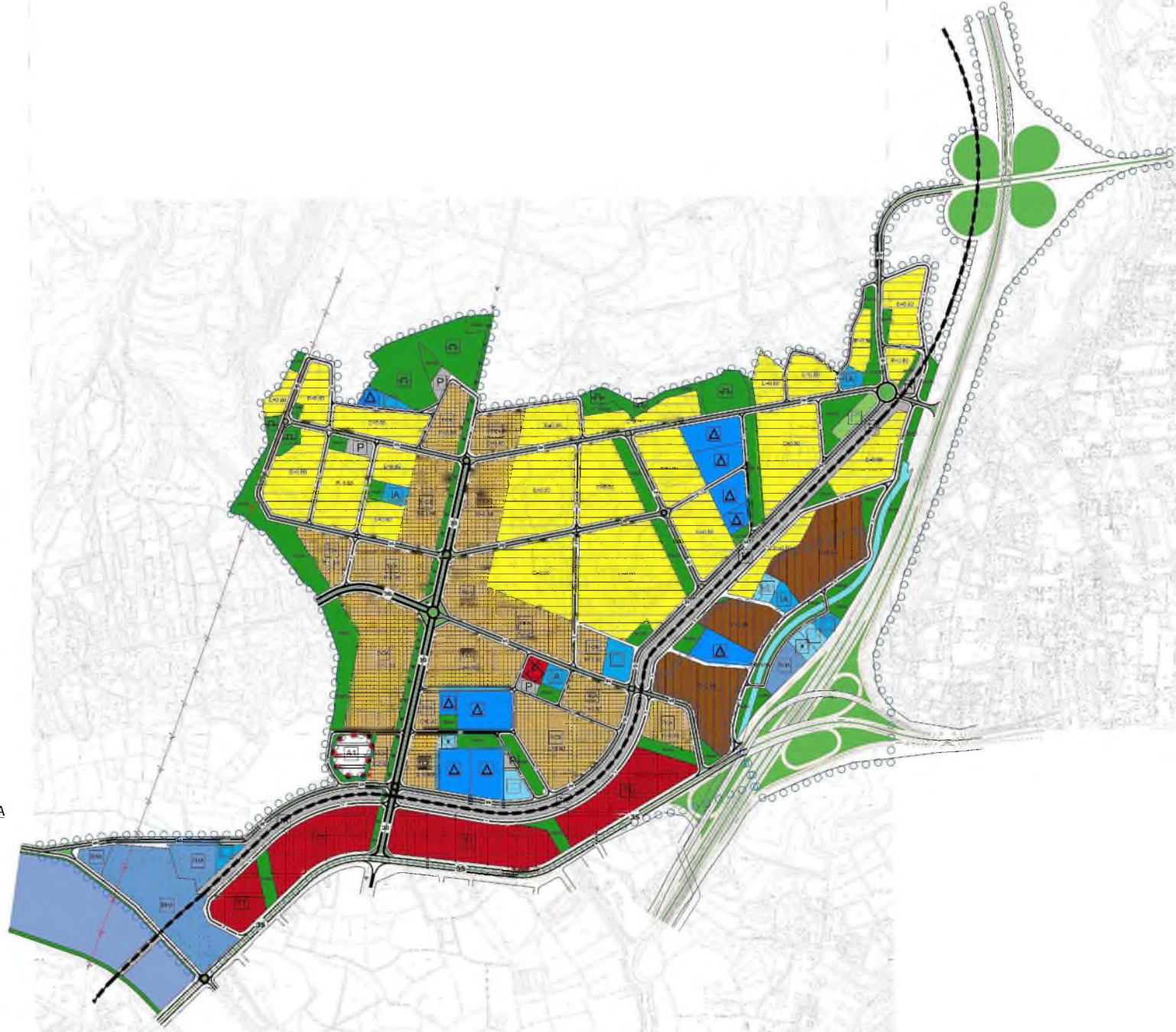
- ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- DEMİRYOLU
- GENEL OTOPARK ALANI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- PASIF YEŞİL ALAN
- MESİRE ALANI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE SULAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- PETROL BORU HATTI
- SU YÜZEYİ



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ
DURALİLER MAHALLESİ VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisindeki Duraliler Mahallesi ve yakın çevresini kapsamakta olup O25A-08C, 08D, 13A nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.



Şekil.1 Hava Fotoğrafi

2-PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya Batı Çevre Yolu Projesi kapsamında söz konusu yolun en kısa zamanda hizmete açılabilmesi amacıyla yapılacak imar uygulamaları, kamulaştırma, tahsis ve yapım işleri için bahse konu projeye ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması/ revize edilmesi durumu doğmuş, 2007 yılında da Belediyemiz, Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri ile Karayolları Genel Müdürlüğüne, yükümlülüklerin ve yapılması gereken plan çalışmalarının tanımlandığı protokol imza altına alınmıştır.

Öncelikle Batı Çevre Yolunun açılabilmesi amacıyla Avni Tolunay Mahallesi için 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanarak onaylanmıştır. Batı Çevre Yolunun teknik tasarımı ve kavşak bağlantıları nedeniyle, hazırlanan imar planlarında yaklaşık % 11 kadar bir zayıf fazlası oluşarak yasal DOP sınırları aşılmış ve % 51'e kadar yükselmiştir. Bu zayıf fazlanın dengelenmesi amacıyla Duraliler Mahallesi ile ilgili mevcut imar planlarının revize edilmesi ve ilave imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu şartlar ve gerekçeler doğrultusunda İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'ne yapılan başvuru sonucunda, ilave plan yapılması düşünülen yaklaşık 86,18 hektarlık bir alanda tarım dışı amaçlı kullanım talebimiz 10.02.2016 tarihli Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmış, kurulun 2016-02/1 nolu kararı ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince Tarım Dışı Amaçlı Kullanım Uygun Görülmüş ve karar doğrultusunda İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile kamu yararı kararı verilmiştir.

Bu bağlamda Kepez İlçesi, Duraliler Mahallesi ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu hazırlanmış, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarihli 319 ve 320 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemlerine başlanmış, bu süreçte Duraliler Mahallesi tapulamasında ormana yakın kısımlarda yer alan bazı kadastro parsellerin orman olarak tescillendiği, bazı parsellerde ise halen devam eden davaların bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölge ile birlikte imar uygulaması yapılması düşünülen Avni Tolunay Mahallesi'nde mülkiyet sorunlarının (orman, 2B vb.) çok fazla olması ve devam eden çok sayıda dava bulunması nedeniyle uygulama yapılamayacağı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda Duraliler Mahallesi içerisinde sorunlu bulunan parseller dışarıda tutularak, planın asıl amacı olan Batı Çevre Yolunun da düzenleme ortaklık payından (DOP) elde edilebilecek şekilde bir imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

3-BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanının genel arazi kullanımı konut olup okul, cami gibi mahalleye hizmet eden kamu yapıları da yer almakta, mevcut yapıların kat adetleri dağılımı 1, 2 kat arasında değişmektedir. Ayrıca doğuda imar planları bulunan, yüksek katlı Karayolları Lojmanları bulunmakta, güney sınırı oluşturan bölgede ise mevcut kentsel çalışma alanları yer almaktadır.



Şekil 2.Kadastral Durum

4-PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Batı Çevre Yoluna ilişkin ulaşım kararları, kavşak projeleri

-10.02.2016 tarihli ve 2016-02/1 sayılı Antalya Toprak Koruma Kurulu Kararı.

-İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 01.03.2016 tarihli Olur'u ile verilen kamu yararı kararı.

- Planlama alanının mevcut yerleşim dokusu.

-Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2016 tarih ve 319 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonuna ilişkin genel arazi kullanım kararları korunarak, yeni bir düzenlenme yapılmıştır.

İlk planda yer alan planlama alanının güneyinde bulunan doğu- batı güzergâhındaki 35 metrelik yol ile kuzey-güney doğrultusundaki 30 metrelik yol korunmuş, planın yeni kurgusuna göre planlama alanı içerisinde oluşturulan 20 metrelik ringler yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bulunan demiryolu aynı şekilde korunarak, teknik altyapı alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca mevcut planda yer almayan Batı Çevre Yolu projesi kapsamında Karayolları 13. Bölge Müdürlüğüne projelendirilen planlama alanının kuzeyinde yer alan Akdeniz Sanayi Sitesi ile bağlantıyı sağlayacak olan Köprülü Kavşak projesi plana işlenerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon yapılan alan yaklaşık 225 hektar olup nazım imar planı revizyonu ile yaklaşık 76 hektarlık orta yoğunluklu Konut Gelişme alanı ve Ticaret- Konut Alanı oluşturulmuştur. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin nüfus kabulleri doğrultusunda düzenleme ortaklık ve kamu ortaklık payı oranları yasal sınırları geçmeyecek şekilde mümkün olan gerekli sosyal ve teknik donatı alanları belirlenmiştir.

Mevcut nazım imar planında oluşturulan Ticaret Alanları genel olarak korunmuş olup bazı alanlarda imar uygulamasına yönelik değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak planlanarak korunması sağlanmıştır.

Plan revizyonu ile oluşturulan Ticaret Alanı yaklaşık 13 hektar, Konut Gelişme Alanı yaklaşık 44 hektar, Ticaret-Konut Alanı ise yaklaşık 32 hektardır. Plan kararları doğrultusunda Ticaret-Konut Alanlarında "Emsal İnşaat Alanının %40'ından Fazlasına Konut Yapılamaz." plan hükmü getirilmiş olup nüfus kabulleri bu doğrultuda yapılmıştır.

Plan önerisi öncesi ve sonrasında oluşan alanların fonksiyon dağılımı tablosu ile nüfus hesabı aşağıdaki şekildedir. Planlama alanı nüfusu hesap edilirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınmıştır. Konut- Ticaret alanlarında konut kullanımını en fazla %40 olarak belirlenmiş olup plan onama sınırı içerisinde bulunan Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanlarındaki yaklaşık nüfus **13205** kişidir.

Alan Kullanımı

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN			REVİZYON PLAN		
	ALAN	ORAN	M ² /KİŞİ	ALAN	ORAN	M ² /KİŞİ
KENTSEL KULLANIM ALANLARI		%			%	
YERLEŞİK KONUT ALANI(0.80)				10976.00	0.49	
GELİŞME KONUT ALANI (0.80)	562659.96	29.55		446064.84	19.84	
TİCARET- KONUT ALANI (0.80)	289981.05	15.23		326146.35	14.51	
TİCARET ALANI	130897.56	6.88		130495.85	5.81	
BELEDİYE HİZMET ALANI	82504.38	4.33		71716.03	3.19	
PAZAR ALANI	3219.25	0.17		3218.45	0.14	
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI						
EĞİTİM ALANI	79125.40	4.16	5.10	70474.42	3.13	5.34
KÜLTÜREL TESİS ALANI	4017.00	0.21	0.25	6666.09	0.30	0.50
SAĞLIK ALANI	6990.96	0.37	0.45	14700.00	0.65	1.11
İBADET ALANI	5716.10	0.30	0.36	9315.43	0.41	0.71
SPOR ALANI	4487.75	0.24		5011.15	0.22	0.38
SOSYAL TESİS ALANI				4290.61	0.19	0.32
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR						
PARK VE YEŞİL ALAN	193854.92	10.18	12.50	170266.60	7.57	12.89
ORMAN ALANI	11487.84	0.60				
MESİRE ALANI				63000.42	2.80	
PASİF YEŞİL ALAN				17146.30	0.76	1.30
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI						
TEKNİK ALTYAPI ALANI	75289.77	3.95		73631.62	3.28	5.58
YOL, OTOPARK VB.	440426.37	23.08		821965.32	36.07	
SU YÜZEYİ	14225.39	0.75		13879.69	0.62	
TOPLAM ALAN	1902584.66	100.00		2247989.15	100.00	
NÜFUS KONUT (0.80)		12860 KİŞİ			10291 KİŞİ	
NÜFUS TİCK (KONUT %40)(E:0.80)		2651 KİŞİ			2912 KİŞİ	
TOPLAM NÜFUS		15511			13205	

5-PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu Plan, 'Plan Hükümleri' Ve 'Plan Açıklama Raporu' İle Bir Bütündür.
- 1.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
- 1.3. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 1.4. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Notları Geçerlidir.
- 1.5. Bu Plan Ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ Ve Standartlar Geçerlidir.
- 1.6. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu geçerlidir.
- 1.7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Çizilen Çeşitli Arazi Kullanım Kararları Ve Yerleşme Alanlarına Ait Sınırlar Şematik Olarak Gösterildiğinden, Bu Plan Üzerinden Ölçü Alınmaz, Yer Tespiti Ve Uygulama Yapılamaz. Fonksiyonel Sınırlar Ve Uygulamaya Yönelik Detaylar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.

1.8. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Uygun Olarak Hazırlanacak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenen Tüm Kentsel, Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Kentsel Yeşil Alanlar (Yollar, Yeşil Alanlar, Parklar, Çocuk Oyun Alanları, Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, İdari Tesisler, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları Vb.) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.

1.9. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ölçeğinde Bütün Olarak Gösterilen Ancak Planlama Alanında Yer Alması Öngörülen Mahalle Ölçeğindeki Çocuk Bahçeleri, Park Ve Yeşil Alanlar, Küçük Ölçekli Donatı (Anaokulu, Kreşler, İlkokul, Ortaokul V.B.) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Gösterilecektir.

1.10. Bu Planda Gösterilmeyen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Adalarında İhtiyaca Göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Park, Otopark, Vb. Alanlar Yer Alabilir.

1.11. Planlama Alanı İçerisinde Tüm Yapı, Tesis Ve Açık Alan Düzenlemelerinin, Engellilerin De Ulaşmasını Ve Kullanmasını Sağlayacak Şekilde Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına Uygun Olarak Yapılması Zorunludur.

1.12. Otopark Yönetmeliği'ne Uyulacaktır. Bu Kapsamda Bölge Otoparkları Ve Genel Otoparklar, İmar Planlarında Tespit Edilen Yerlerde Plan Esaslarına Uygun Olarak Yer Üstünde Veya Altında Açık, Kapalı Veya Çok Katlı Olarak Yapılabilir.

1.13. Su Kaynakları 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

1.14. Bu Alanın Tamamı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nce Hazırlanan Ve Resmi Gazetenin 28.12.2009 Tarih Ve 27446 Sayılı Kararı İle İlan Edilen Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İçerisinde **I. Derece Koruma Alanları** İçerisinde Kalmakta Olup Alınması Gereken Önlemlere İlişkin Hükümler Geçerlidir.

1.15. 20.11.1981 Tarih Ve 2560 Sayılı İski'nin Kuruluş Ve Görevleri Hakkında Kanun'un 20 İnci Maddesi (Değişik 26/5/2004-5177/32) Uyarınca Hazırlanan, Antalya Su Ve Atık Genel Müdürlüğü'nün 12/12/2010 Tarih Ve 22 Nolu Genel Kurul Kararı İle Yayımlanan "Antalya Su Ve Atık Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.

1.16. Karayolu Güzergâhıyla İlgili Uygulama Karayolları Genel Müdürlüğü'nce Yapılacak Olan Fizibilite Etüt Ve Avan Projesine Göre Gerçekleştirilecektir. Plan Üzerinde Gösterilen Yol, Şerit, Refüj, Düzenlemeleri Ve Kavşak Düzenlemeleri Sembolik Olup Bu Düzenlemeler Yol Yapım Aşamasında İlgili İdare Ve Karayolları Tarafından Hazırlanacak Projeye Göre Düzenlenecektir.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1. Gelişme Konut Alanı

2.1.1.Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları:

Planda gösterildiği şekliyle bu alanlarda; Max."Emsal:0.80"dır. Minimum parsel büyüklüğü ve kat yükseklikleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Bu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belirtilmek Kaydı ile (İBT) İsteğe Bağlı Ticaret Yapılabilir.

2.2. Ticaret Alanı (T1)

Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.

Bu Alanlarda Maksimum Emsal, E:0.80'Dir. Minimum parsel büyüklüğü ve kat yükseklikleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Bu Alanlarda Tüm Katlar Ticaret Alanı Olarak Kullanılacaktır. Üst Katlarda Konut Yer Alamaz.

Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılacaktır.

2.3. Ticaret-Konut Alanları (TİCK)

Tek Başına Konut Olarak Kullanılmamak Koşuluyla, Ticaret, Ticaret+Konut Kullanımlarının Yer Aldığı Alanlardır. Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim Veya Özel Sağlık Tesisi Yapılabilmesi İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılarak Karma Kullanımdan Çıkarılması Gerekir.

Bu Alanlarda Maksimum Emsal, E:0.80'Dir. Minimum Parsel Büyüklüğü Ve Kat Yükseklikleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.

2.4. Pazar Alanı

Günlük Perakende Ve Taze, Sebze - Meyve Ve Süt Ürünleri İle Deniz Ürünlerinin Satışının Yapıldığı Açık Veya Kapalı Veya Katlı Olarak Düzenlenen Alanlardır. Bu Alanlarda İdari Ve Satış Birimleri Yer Alabilir.

2.5. Eğitim Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler ayrılan alanlardır.

2.6. İbadet Alanı

İbadet Etmek Ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı, Dinî Tesis Ve Külliyesinin, Dinî Tesisin Mimarisi İle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan Ve Hela Gibi Müştemilatların, Açık Veya Zemin Altında Kapalı Otoparkın Da Yapılabildiği Alanlardır.

2.7. Sağlık Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

2.8. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.9. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.10. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

2.11. Park ve Yeşil Alanlar

Toplumun Yararlanması İçin Ayrılan Oyun Bahçesi, Çocuk Bahçesi, Dinlenme, Gezinti, Piknik, Eğlence, Rekreasyon Ve Kıyı Alanları Toplamıdır. Metropol Ölçekteki Fuar, Botanik Ve Hayvan Bahçeleri İle Bölgesel Parklar Bu Alanlar Kapsamındadır.

İmar Planı İle Belirlenmek Ve Mevcut Ağaç Dokusu Dikkate Alınarak Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Toprak Zemin Altında Kalmak Üzere, Ağaçlandırma Ve Bitkilendirme İçin Yeterli Derinlikte Toprak Örtüsü Olması Ve Standartları Sağlaması Kaydıyla Otopark Ve Havuz İle Açık Spor Ve Oyun Alanı, Umumi Hela, 1 Katı, Y=4.50 M.'Yi Ve Taban Alanı Kat Sayısı Toplamda 0.03'ü Geçmemek, Sökülüp Takılabilir Malzemedan Yapılmak Kaydıyla; Açık Çay Bahçesi, Büfe, Pergole, Kameriye, Muhtarlık, Güvenlik Kulübesi, Sporcu Soyunma Kabinleri, Taksi Durağı, Trafo Gibi Tesislerin Yapılabildiği, Kentte Yaşayanların Yeşil Bitki Örtüsü İle Dinlenme İhtiyaçlarının Karşılandığı Alanlardır.

2.12. Pasif Yeşil Alanlar

Toplumun kullanımına uygun olmayan, üzerinde yapı ve tesislerin yer almadığı doğal veya yapay ağaçlandırma ve bitkilendirme yapılabilecek alanlardır.

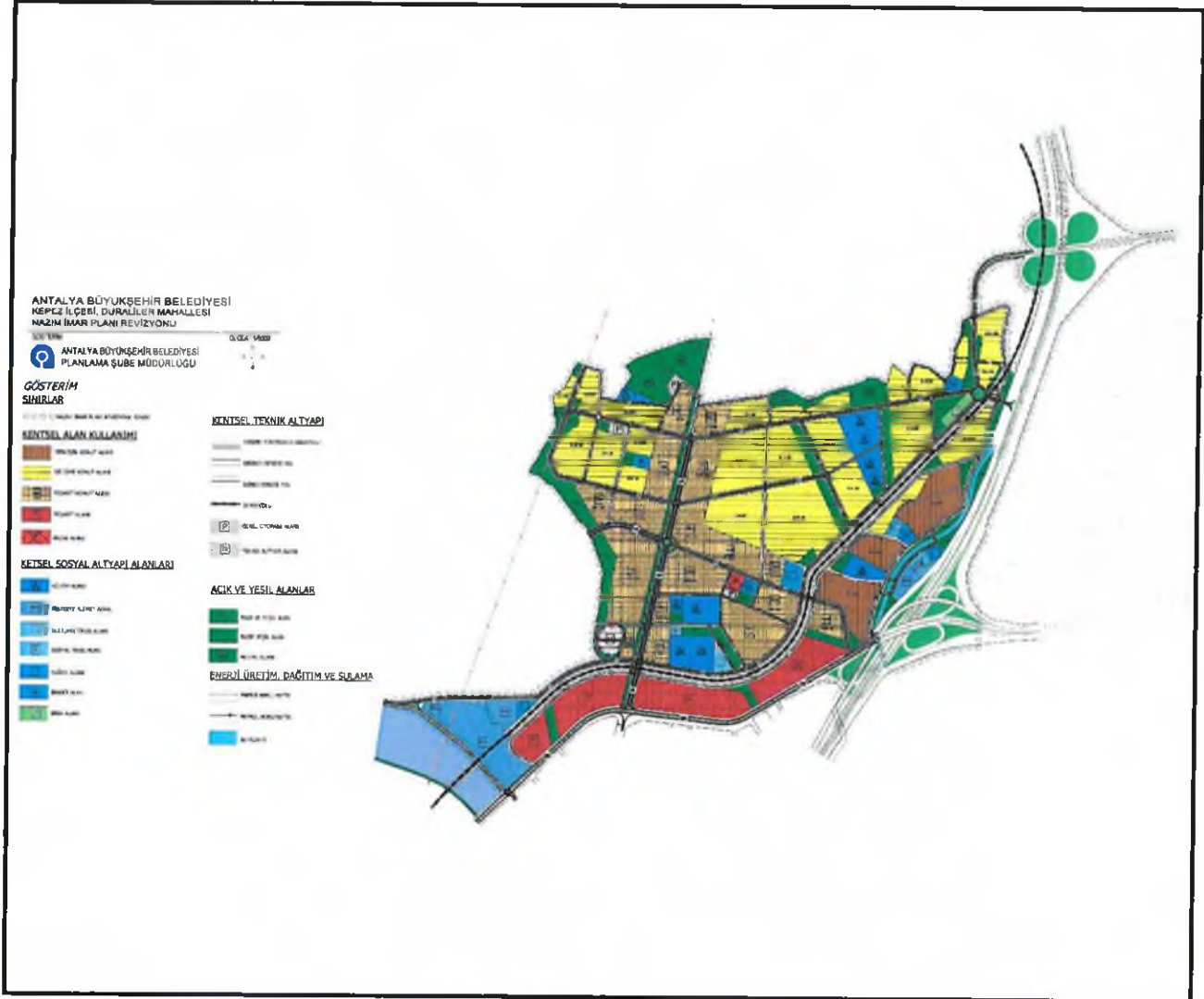
2.13. Spor Alanı

Spor Ve Oyun İhtiyacı Karşılanmak, Spor Faaliyetleri Yapılmak Üzere İmar Planı Kararı İle Kent, Bölge Veya Semt Ölçeğinde Ayrılan Açık Ve Kapalı Tesis Alanlarıdır. Bu Alanlarda Açık Veya Kapalı Otoparklar İle Seyirci Ve Sporcuların İhtiyacına Yönelik, Büfe, Lokanta, Pastane, Çayhane Ve Spor Faaliyetlerine İlişkin Ticari Üniteler Yer Alabilir.

2.14. Mesire Alanı

Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek amacıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahalardır.

Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



Serdar PALLAVUŞ
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Oda Sic.No: 4010

Berrin YILMAZHAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı / Oda Sic. No: 1630
Kame Grubu A

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA

ANTALYA

İTİRAZ EDEN : AHMET ÖZCAN -4774064275

Duraliler Mah. 4600 Sk. No:71 Kepez/ANTALYA

İTİRAZIN KONUSU : Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/613 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına 2577 sayılı İYUK 10. Madde ve 11. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu 8. Maddesi'nin gereği itirazımızdan ibarettir.

ASKI TARİHİ : 21.07.2017

İTİRAZ SEBEPLERİ

- 1- Ekli vekaletme sureti gereği itiraz edenin vekil eşyım. Antalya Büyükşehir Belediyesi 10.07.2017 tarihli Belediye Meclisi Temmuz Ayı Toplantısı sonucu "Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı Çevre Yolu ve Duraliler köprülü kavşak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülü kavşağının da işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU, oylamaya katılanların oy çokluğu ile KABUL edildi." İçerikli 2017/613 sayılı ve 10.07.2017 tarihli karar ile "Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Duraliler Mahallesi ve çevresinde, mülkiyet sorunları devam eden alanların ayrılarak, Batı Çevre Yolu ve Duraliler köprülü kavşak alanını da kapsayacak şekilde 1. etap imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla planda ve plan notlarında yeniden düzenlenmeler yapılması ve Akdeniz Sanayi Sitesi köprülü kavşağının da işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, oylamaya katılanların oy çokluğu ile KABUL edildi." İçerikli 2017/614 sayılı ve 10.07.2017 tarihli kararı almıştır.
- 2- İtiraz eden vekalet edilen ekli tapu suretinden de anlaşılacağı üzere Antalya ili Kepez ilçesi Duraliler Mahallesi 28066 Ada 4 parsel numaralı 2488 metrekare taşınmazın malikidir. Yukarıda belirtilen imar planlarına göre vekalet edilenin itiraza konu taşınmazı park olarak planlanmıştır.
- 3- 3194 sayılı kanununun 6. Ve 8. Maddesi uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli plan olan bölge planı , çevre düzeni planı ve nazım imar planına uygun olması gerekmektedir. Halbuki itiraza konu olan uygulama imar planı üst ölçekli plana

aykırı olarak hazırlanmıştır, dolayısıyla hukuka aykırıdır. Nitekim meclis üyesi Sn.Erkan DEMİRCİ 2017/614 sayılı karara "sosyal donatı alanlarının bazılarında onaylı plana oranla azalma olduğundan teklif uygun değildir" şerhi koymuş ve Meclis üyesi Sn. Oytun Eylem DOYMUŞ da "şerhe katılıyorum" şerhi koyarak uygulama imar planının üst ölçekli imar planlarına aykırı olduğunu ifade etmiştir.

- 4- İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2. Maddesine göre imar planında bir sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Dolayısıyla teknik bir alt yapı olan taşıt yolunun kaldırılması eşdeğer bir alanın ayrılmasıyla mümkündür. Oysa itiraza konu uygulama planı incelendiğinde 4600. Sk. Halihazırdaki kuzey son uç 250 metrelik kısmı kaldırılmış fakat aynı kamu hizmetini sağlayacak herhangi bir araç yolu plana eklenmemiştir. Yeni bir araç yolu yapılmadan bu yolun plandan kaldırılması planlama esaslarına ve hukuka aykırıdır.
- 5- Antalya ili nüfusunun 2011 yılından bu yana yaklaşık 300.000 kişi arttığı göz önüne alındığında artan nüfus yoğunluğu karşılığında doğacak konut ihtiyacı ortadadır. Artan nüfus oranının göz ardı edilerek itiraz edenin taşınmazının park olarak planlanması şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırıdır.
- 6- İdare hukukuna göre bütün idari işlemlerin nihai amacı kamu yararadır. Bu temel ilkeye göre yapılan imar planının nihai amacı kamu yararı olmalıdır. Oysa itiraz edenin taşınmazının park olarak planlanması hiçbir kamu yararı gözetilmeden yapılmıştır. Şöyle ki; Antalya Büyükşehir Belediyesi Nazım Plan Şube Müdürlüğünden konu ile ilgili bilgi istendiğinde taşınmaza komşu taşınmazların Orman idaresi ile davalık olduğu, komşu taşınmazlarda mülkiyet sorunları olduğu, mülkiyet sorunlarından dolayı mülkiyet sorunları olan taşınmazların yeşil alan olarak bırakıldığı , itiraz edenin taşınmazının da bir sonraki alt ölçekli imar planına kadar park olarak belirlendiği ifade edilmiştir. Gerekli inceleme yapıldığında itiraz edenin taşınmazında herhangi bir mülkiyet sorunu olmadığı , komşu taşınmazların orman idareleri ile mülkiyet konusunda uyumsuzluk bulunduğu görülecektir. Tüm bunlardan anlaşılacağı üzere itiraz edenle hiçbir ilgisi olmayan sebeplere dayanılarak itiraz eden telafisi mümkün olmayan zarara uğratılmak üzeredir. Dolayısıyla imar planı yapılırken kamu yararından ziyade geçici çözüm yoluna gidilmiştir.
- 7- Söz konusu taşınmazın "yol, park, sağlık tesisi alanı, ağaçlandırılacak alan, kültürel tesis alanı" olarak planlanmasının çevresel etkiler, bölgedeki sosyal donatı alanları gereksinimi ile diğer sosyal donatı alanları ile ilişkisi, taşınmazın plan bütünlüğü içindeki konumu, erişebilirlik, arazi yapısı ve özellikleri açısından yeteri kadar değerlendirme ve inceleme yapılmamıştır .Gerekli inceleme yapıldığında İtiraz edenin itiraza konu olan taşınmazının kuzey ve doğusunda binlerce dönüm orman arazisi olduğu, batı ve güneyinde de binlerce dönüm konutsuz arsa olduğu görülecektir. İtiraza konu taşınmaz üzerinde ise ortalama 2.000.000-2.500.000 TL değerinde konut bulunmaktadır. Binlerce dönümlük yeşil orman arazisi ve boş araziler olmasına

rağmen içinde 2.000.000-2.500.000 TL değerinde konut bulunan taşınmazın park olarak planlanması anlaşılabilir değildir. İdare her işlemde kamu yararını göz önüne almalı , kamu yararına aykırı olmayan durumlarda ilgilinin yararını gözetmelidir. Yeterli yeşil alan varken konut bulunan itiraza konu olan taşınmazın park olarak planlanması idari işlem teamüllerine, kamu yararı ilkesine, Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına ve hukuka aykırıdır.

SONUÇ VE TALEP : Yukarıda açıklanan sebeplere binaen itirazımın kabulü ile Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/613 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 2017/614 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planının da itiraza konu taşınmazın park alanından çıkartılmasını ve konut alanı olarak düzenlenmesine karar verilmesini arz ederim.15/08/2017

İTİRAZ EDEN

AHMET ÖZCAN

Adına vekaleten

NURAY ÖZCAN

EKLER:

1-VEKALETNAME FOTOKOPİSİ

2-TAPU FOTOKOPİSİ

3-İTİRAZ EDEN NÜFUS CÜZDANI FOTOKOPİSİ

4-VEKALETEN İTİRAZ EDEN NÜFUS CÜZDANI FOTOKOPİSİ

Tarih:16.08.2017
Sayı: ADC/2017/08-16

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-151798
EVRAK KAYIT NO	2017-58529
KAYIT TARİHİ	17-08-2017

Mülkiyetimizde bulunan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Duraliler 28090 ada 41, 42, 49, 52, 53, 54, 55 parseller ile, 28092 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 21 Temmuz 2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Askıda bulunan her iki ölçekteki Revizyon İmar Planları kapsamında yer alan mülkiyetimizdeki taşınmazlar üzerinde ADOÇİM ÇİMENTO BETON SANAYİ VE TİC A.Ş.'ne ait Çimento Öğütme ve paketleme tesisleri yer almaktadır. Yaklaşık 60.000 m² büyüklüğündeki tesis alanımız dahilinde bahse konu faaliyetimiz devam etmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonları kapsamında Kuzey/Güney yönünde devamlılığı olan 30 metre genişliğindeki ana arter, faaliyette bulunan tesisimizin kullanım bütünlüğüne izin vermeyecek şekilde geçirilmektedir. İmar Planlarına uygun imar uygulamasının yapılması ile, mülkiyetimizde bulunan alana rastlayan imar adaları söz konusu 30 metrelik ana arter ile iki ayrı parça olacak şekilde kullanılabilir.

30 metrelik Ana arterin mevcut ve kullanmakta olduğumuz tesis sınırları dışından geçirilecek şekilde düzenlenmesi durumunda mülkiyetimizdeki taşınmazların bir bütün halinde kullanılması mümkün olmaktadır.

Belirtilen sebep ile Revizyon İmar Planları ile getirilen 30 metrelik ana artere ilişkin kararların, yukarıda arz ettiğimiz düzenlemenin yapılmasına imkan tanıyacak ve kullanım bütünlüğümüzü bozmayacak şekilde mevcut tesis alanımızın dışından geçirilmesi yönündeki itirazımızın değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Adoçim Çimento Beton San. ve Tic. A.Ş. adına vekaleten
Christos PANAGOPOULOS

Hasan Tolga KORKMAZ

ADOÇİM ÇİMENTO BETON
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Dereboyu Caddesi Meydan Sokak Beybi Giz
Plaza No:1 Kat:13 Maslak Şişli/İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 008 066 4308
Merkez Ticaret Sicil No: 569216

Adres: Duraliler Mahallesi Hürriyet Cad. No:690 Antalya

EKLER :

1. Tapu fotokopileri
2. Mülkiyetimizdeki taşınmazları gösteren kroki
3. Vekaletname