



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Hurma Mahallesi 9934 ada 3 parselin resmi kurum alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 2049,37 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Hurma Mahallesi 9934 ada 3 parselin resmi kurum alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 2049,37 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, İl Emniyet Müdürlüğünün 16.01.2017 tarih 5063 sayılı görüşü doğrultusunda "otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır." plan notunun eklenmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

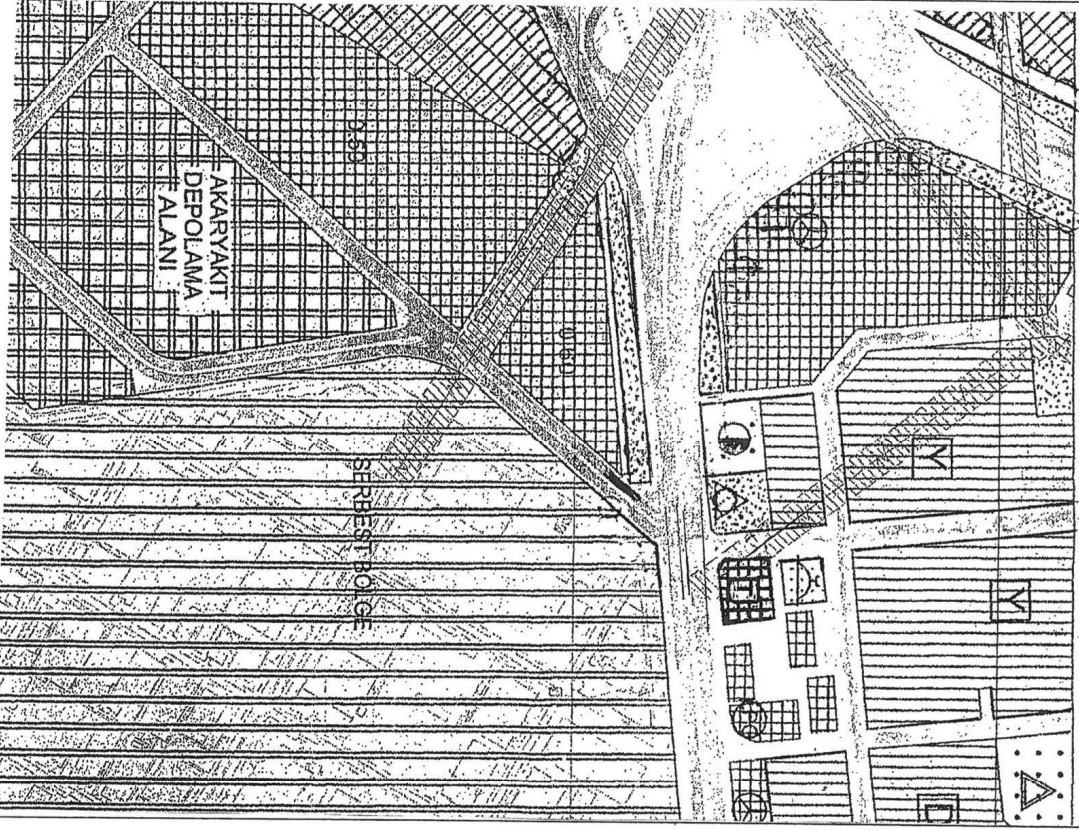
1/5000

NAZIM İMAR PLANI TADILATI

İL : ANTALYA
BELEDİYESİ : BÜYÜKŞEHİR, KONYAALTI
PAFTA NO : 18H
ADA / PARSEL : 9934 ada 3 parsel
PARSEL m² : 3972 m²

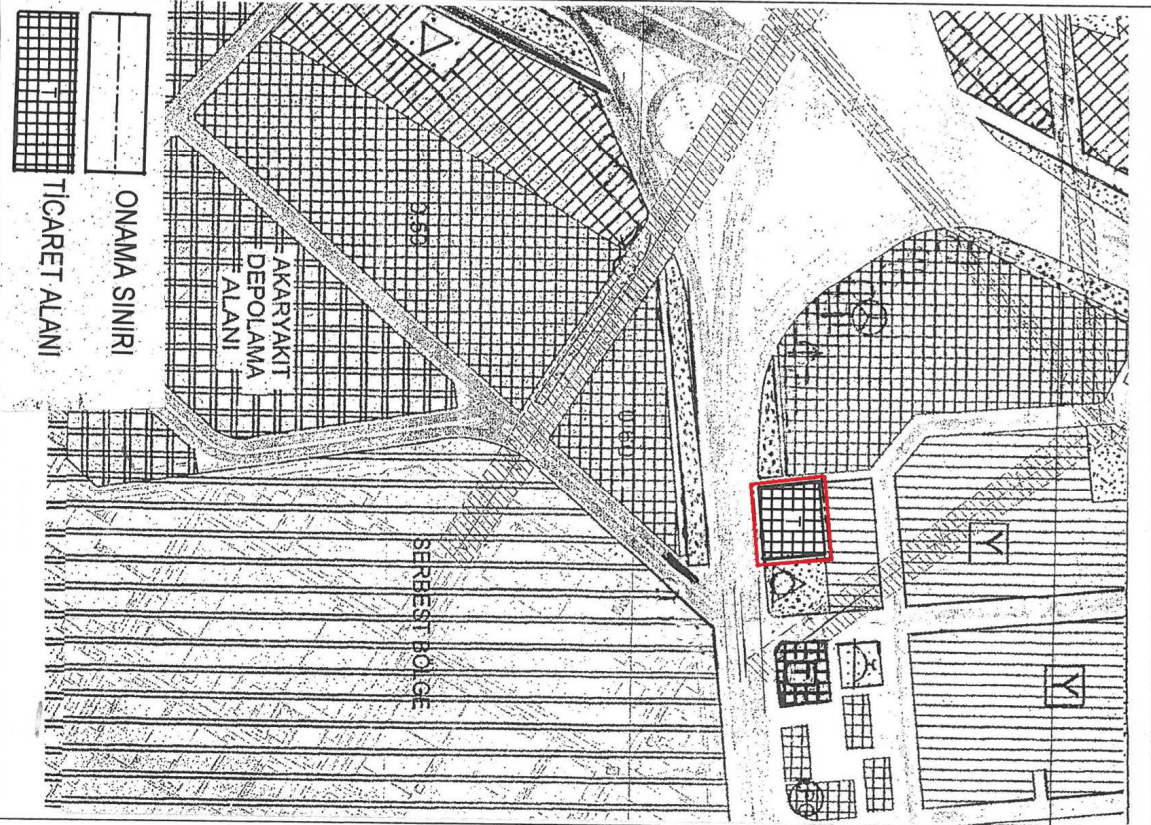
İMAR PLANI TADILAT GEREKÇESİ :
Özel mülkiyette ki resmi kurum kararının kaldırılması.

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

KUZEY



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KONYAALTI **9934** ada, **3** parselde

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilatı önerilen alan 9934 ada 3 parselle sınırlı olup, tadilat talebinin konusu o alanda nazım ve uygulama imar planlarındaki kullanım kararıyla ilgilidir. Parselin üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı mevcut değildir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Resmi Kurum alanı olarak görünürken, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Polis Karakolu yeri olarak tanımlanmıştır. İnşaat emsali $E=0.60$ dır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bu parselin bulunduğu çevre alanda imar planı ve uygulaması yapılırken, konut ve ticaret alanları mülk sahiplerine tapulanmış, yeşil alanlar, yollar gibi ortak kullanım alanları bedelsiz terk edilecek alan olarak ayrılmış, bedelsiz terk oranının dışında kalan kısım ise kamu ortaklık payı içinde, gerçekleştirilmesi zamana bırakılmıştır.

Nazım plandaki Resmi Kurum genel ifadesi, 1/1000 planlarda Polis Karakolu olarak tanımlanmış ve o şekilde parsel yıllarca boş tutulmuştur. Etrafta uygulamalar bitmiş, ancak ilgili resmi kurum, bu parselde kamulaştırma veya herhangi bir inşaat uygulaması yapmamıştır.

Bunun üzerine arsa sahibi, kısıtlı da olsa bir emlak vergisi ödediğini, ancak tapulu alanını kullanamadığını bildirerek ilgili kurumlardan bir çözüm talebinde bulunmuştur.

2007 yılında başlayan bu yazışmalar ve konu günümüze kadar devam etmiştir. ;

Planla ilgili konu öncelikle nazım imar planını ilgilendirdiğinden, 4.9.2007 tarihinde Büyükşehir Belediyesine dilekçe verilerek, eğer kamulaştırma yapılmayacaksa plan değişikliği konusunda görüş sorulmuştur.

Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi, 25.03.2008 tarihli yazısında, ilgili kurumun görüşünün alınabilmesi için, gerekli evraklarla birlikte hazırlanacak plan değişikliği önerisinin ve harç parasının belediyeye ibraz edilmesinden sonra yapılabileceğini bildirmiştir.

O arada şahsın Valilik Makamına verdiği dilekçe ile Emniyet Müdürlüğünden istenen görüş, 13.5.2008 tarihli yazı ile verilmiştir. Yazıda, Genel Müdürlüğün bu arsa ile ilgili harcama kaleminde kamulaştırma ödeneğinin bulunmadığından dolayı söz konusu yerin kamulaştırmasının yapılamayacağı, dolayısıyla 1. Tapu müdürlüğünden kamulaştırma şerhinin kaldırılması istenmiştir denmektedir.

Şahsa bu bilgi resmi olarak, 13.05.2008 gününde tebliğ edilmişken, Belediye bu görüşün direkt olarak kendisine hitaben yazılmasını istemiştir.

Bunun üzerine Antalya Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü 2.2.2009 gün 81269 sayılı yazı ile tekrar " kamulaştırma konusunda Genel Müdürlük İnşaat Emlak Dairesi Başkanlığından görüş sorulduğu, kamulaştırma için ödenek olmadığından bunun mümkün olmadığı, bu nedenle arsa üzerindeki şerhin kaldırılmasının, aynı bölgede hazine adına arsa varsa karakol yeri olarak gösterilmesi bildirilmiş, ayrıca buna istinaden 1. Tapu Sicil Müdürlüğüne şerhin kaldırılması ile ilgili yazı gönderilmiş ve bahsi geçen taşınmaz ile ilgili Emniyet Genel Müdürlüğünün herhangi bir ilişkisi kalmamıştır denilmiştir. Aynı yazıya devamla; bu taşınmazla ilgili 1/5000 lik ve 1/1000 lik imar planında yapılacak olan plan tadilatı ve düzenlenmesinin yetki ve sorumluluğu İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığında olduğundan gereğinin yapılması bildirilmiş, resmi yazı, gereği için Büyükşehir Belediyesine, bilgi için şahsa iletilmiştir.

Kamulaştırmayla ilgili kurumun şahıs parselini kamulaştırıp, plan amacı doğrultusunda kullanmak istememesinin yazı ile net bir şekilde bildirilmesi üzerine tapu sahibi Büyükşehir Belediyesine başvurarak nazım imar planı değişikliği istemiştir. Plan değişikliği Belediye meclisince uygun görülüp onanınca, bir ay süreyle kamuoyuna duyurmak için askıya çıkarılmıştır. Askı süresinde plan değişikliğine yapılan itiraz imar komisyonunda görüşülmüş, parselin özel mülkiyette olması nedeniyle itirazın reddedilmesi uygun görülmüş, ancak Belediye Meclisi söz konusu itirazı kabul etmiştir. Böylece daha önce onanmış olan plan değişikliği işlemi bozulmuştur.

Bu arada konu idari yargıya taşınmış, Antalya 3. İdare Mahkemesi de meclisin onamayla ilgili ilk kararını iptal etmiştir. Dosya içinde ki ek belgelerden de görüleceği üzere Mahkemenin bu kararı da Danıştay tarafından bozulmuştur.

Durum böyle olunca parsel sahibi 7.9.2016 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6745 sayılı torba kanun ile kamulaştırma kanununda yapılan değişiklik gereği bu tür konularda mülk sahibinin haklarının korunması şeklindeki düzenlemeye dayanarak Belediyeye yeniden başvurmuştur.

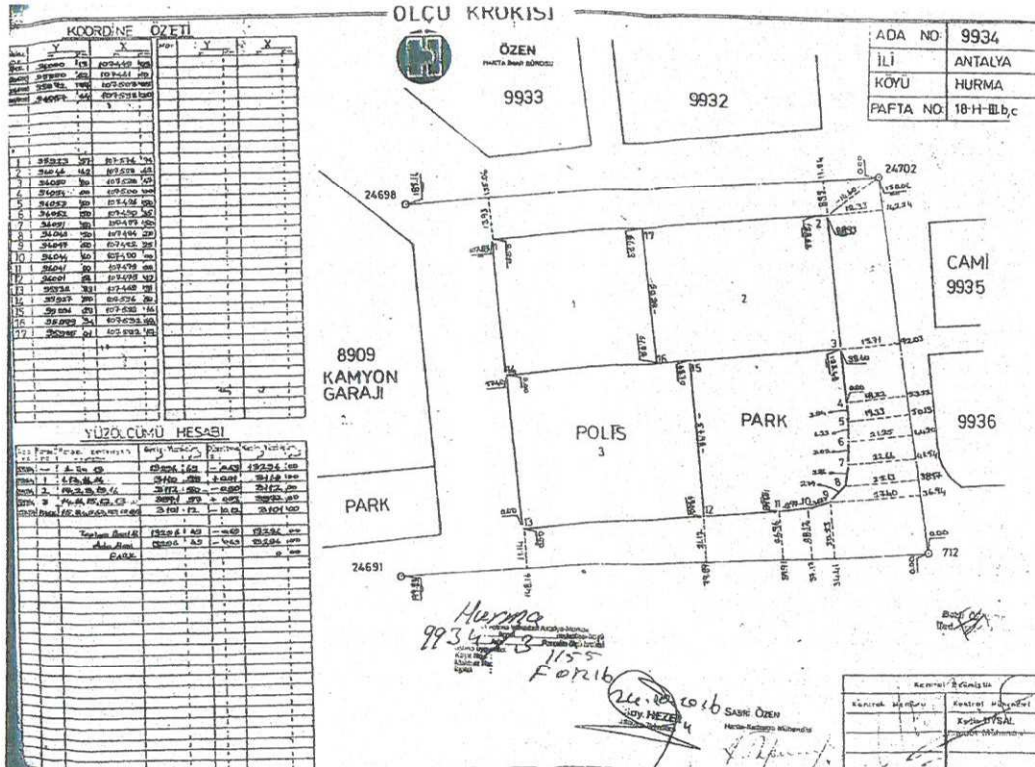
7.9.2016 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, 6745 sayılı torba kanun, MADDE 33 ile,

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir

“EK MADDE 1- Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir.

Birinci fıkra uyarınca dava açılması hâlinde taşınmazın ya da üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, mahkemece; bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılarak, taşınmazın hukuken tasarrufunun kısıtlandığı veya fiilen el konulduğu tarihteki nitelikleri esas alınmak suretiyle tespit edilir ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Denmektedir.

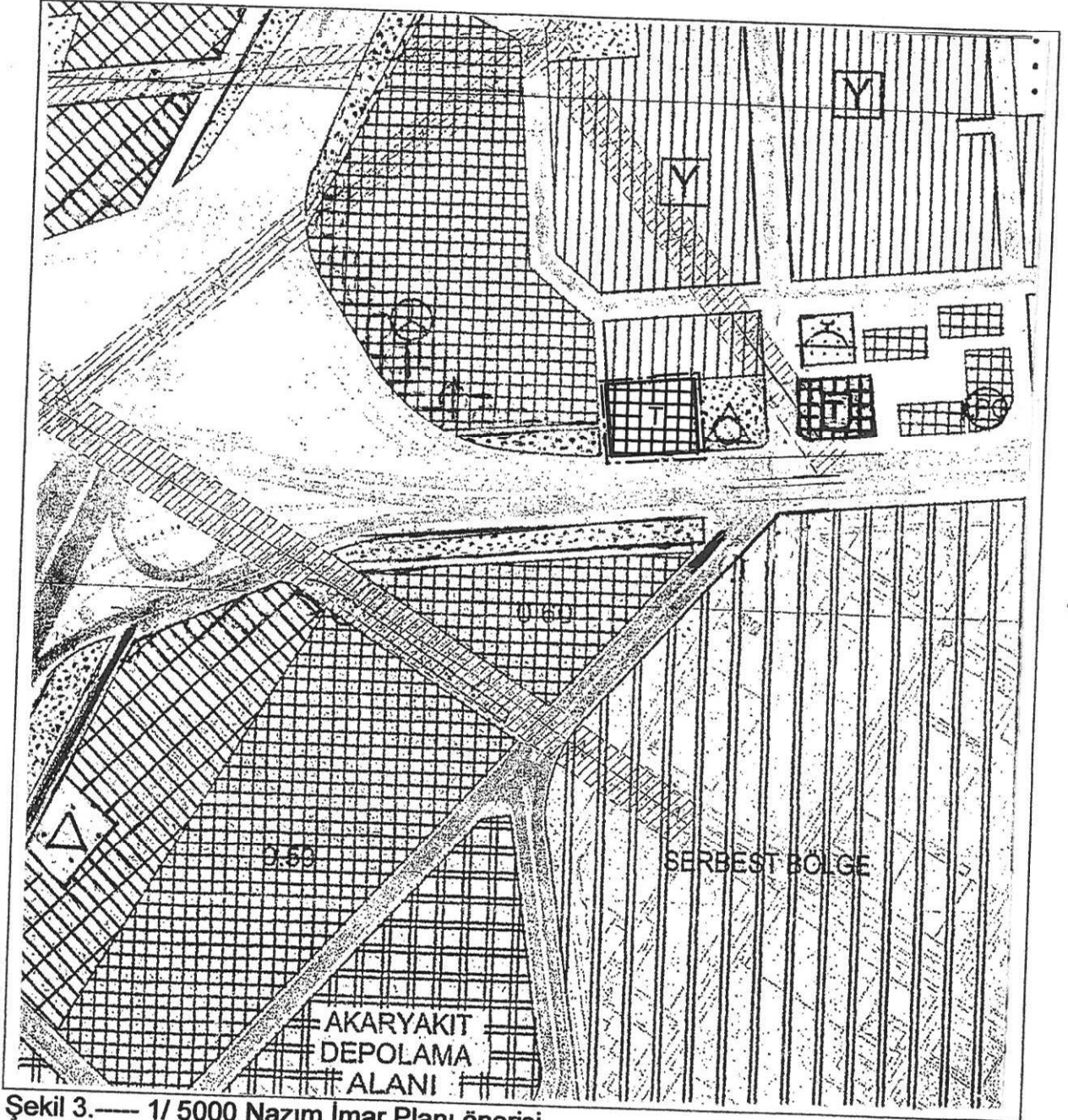
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde 9934 ada 3 parsel parselin bulunduğu kısım ticaret alanı olarak gösterilmiş, Plan bütünlüğüne uygun olarak çevre emsal değeri uygulama imar planına bırakılmıştır.



Şekil 3.— 1/ 5000 Nazım İmar Planı önerisi

Sefa ERDAL
Şehir Plancısı

16.01.2017:005063

16.01.2017

İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2.Sınıf Emniyet Müdürü