



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gürsu, Uncalı Mahalleleri 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel, 20165 ada 1 parsel, 20176 ada 1 ve 3 parseller, 20155 ada 1 parsel, 20235 ada 1 parsellerin nazım imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluklarının giderilmesi amacıyla rekreasyon ve park alanı olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1057,83 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gürsu, Uncalı Mahalleleri 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel, 20165 ada 1 parsel, 20176 ada 1 ve 3 parseller, 20155 ada 1 parsel, 20235 ada 1 parsellerin nazım imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon arasındaki uyumsuzluklarının giderilmesi amacıyla rekreasyon ve park alanı olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1057,83 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.09.2016 gün ve 924 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

MECLİS BAŞKANI: Muhittin BÖCEK DİVAN KATİBİ : Av. Buşra DİRGEN DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI	DÖNEMİ	ARALIK/2016	
	TARİHİ	01/12/2016	
	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/29	
MÜDÜRLÜĞÜ	Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/11/2016 tarih ve 3396 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Gürsu Mahallesi; 20176 ada 01 ve 03, 20181 ada 01, 20169 ada 01 nolu parseller ile Uncalı Mahallesi; 20165 ada 01, 20155 ada 01, 20235 ada 01 nolu parseller için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy çokluğuyla kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	10	KARAR NO	173

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 01/12/2016 TARİH,
173 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

Gürsu Mahallesi; 20176 ada 1 ve 3 nolu parseller, 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel ile Uncalı Mahallesi; 20165 ada 1 parsel, 20155 ada 1 parsel ve 20235 ada 1 parseli kapsayan alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Konu, 02.11.2016 gün ve 163 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir

İmar Komisyonununun 24.11.2016 gün ve 49 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/11/2016 tarih ve 3396 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALE EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	02.11.2016	Karar Tarihi	24.11.2016
Karar No	163	Karar No	49
Müdürlüğü	Plan ve Proje Müdürlüğü		
ÖZÜ	Gürsu Mahallesi 20176 ada 01 ve 03, 20181 ada 01 ve 20169 01 nolu parseller ile Uncalı Mahallesi 20165 ada 01, 20155 ada 01 ve 20235 ada 01 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Gürsu Mahallesi 20176 ada 01 ve 03, 20181 ada 01 ve 20169 ada 01 nolu parseller ile Uncalı Mahallesi 20165 ada 01, 20155 ada 01 ve 20235 ada 01 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Değişiklik ile; 1/1000 ölçekli uygulama imar planınının 07.09.2016 gün ve 924 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine



uygun hale getirilmesi, imar planı ile parselasyon arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi (DOP ve KOP kullanım amacına uygun olacak şekilde yeniden planlama yapılması) ve kamu aleyhine ortaya çıkabilecek kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır.

Bu amaçla; değişikliğe konu alanlarda bulunan tüm tescilli parseller KOP kullanımına uygun olacak şekilde Rekreasyon Alanı, tescilli parsel sınırları dışında kalan alanlar ise DOP kullanımına uygun olacak şekilde park veya yol olarak yeniden düzenlenmiştir.

Konu Komisyonumuzca incelenmiş ve 07.09.2016 gün ve 924 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olduğu ve imar planı ile parselasyon arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla yapıldığı görüldüğünden uygun bulunarak Meclisin takdirine sunulmuştur. İfadeli, Komisyon Başkanı Av. Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkan V. Onur DURUK (imzalı), Sözcü Fatma DURMUŞ (imzalı), Üye Hacet KAVAK (imzalı), Üye Elif İSTEK (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

Başkan; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçildi.

Yapılan oylama sonucunda;

Gürsu Mahallesi; 20176 ada 01 ve 03, 20181 ada 01, 20169 ada 01 nolu parseller ile Uncalı Mahallesi; 20165 ada 01, 20155 ada 01, 20235 ada 01 nolu parseller için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; AKP gurubundan Meclis Üyeleri Abdurrahman YILMAZ, Osman Ali ECİŞ, Durali KOLPAK, Gaye DOĞANOĞLU ve Elif İSTEK'in, Bağımsız Meclis Üyesi Ruhi BEŞİKTAŞ'ın çekimser oyuna karşın; MHP gurubundan Ali TAŞKIN ve Ali DÜDÜKÇÜ'nün, CHP gurubundan Meclis Üyeleri Cansel TUNCER, Edip Kemal BAHADIR, Taner CİHANTİMUR, Şafak OTUZALTI, Mehmet HACIARİFOĞLU, Ali POLAT, Ayhan Adnan ABAY, Onur DURUK, Halil Tolga AYVAZOĞLU, Nail AVCI, Ünal CANKO, Ömer Faruk DALBUDAK, Buşra DİRGEN, Hacet KAVAK, Nazife DEMİRTAŞ, Fatma DURMUŞ, Candan LATİFOĞLU SİVRİKAŞ, Sevilay ÖZDEMİR, Ömer ÖZGÜR, Buket DAĞLI ve Belediye Başkanı Muhittin BÖCEK'in kabul oyları ile oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

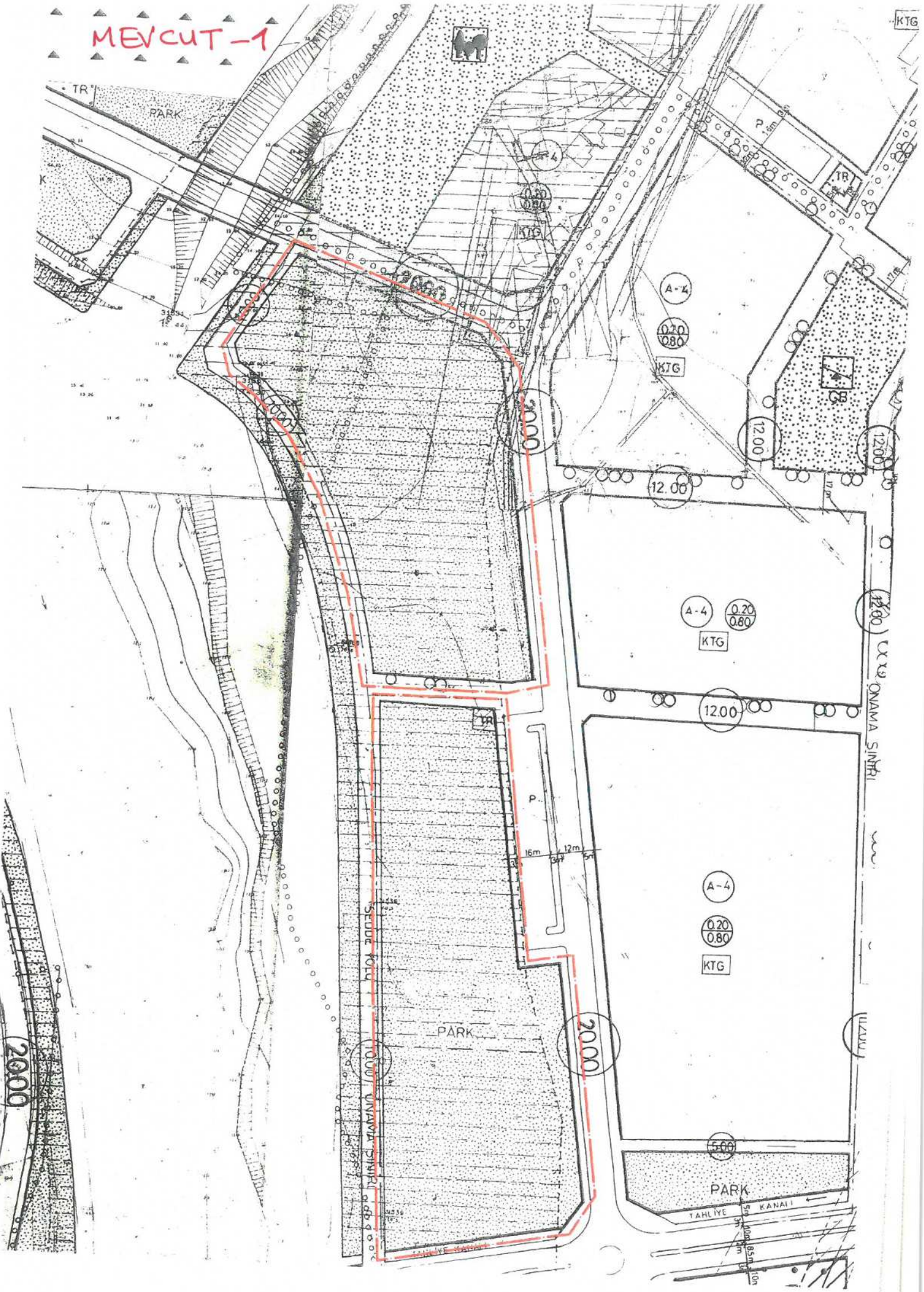

Muhittin BÖCEK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı


Av. Buşra DİRGEN
Divan Kâtibi

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi


MEVCUT -1

KTG



2000

ONAMA SINIRI

PARK

TAHLIYE KANALI

ARK

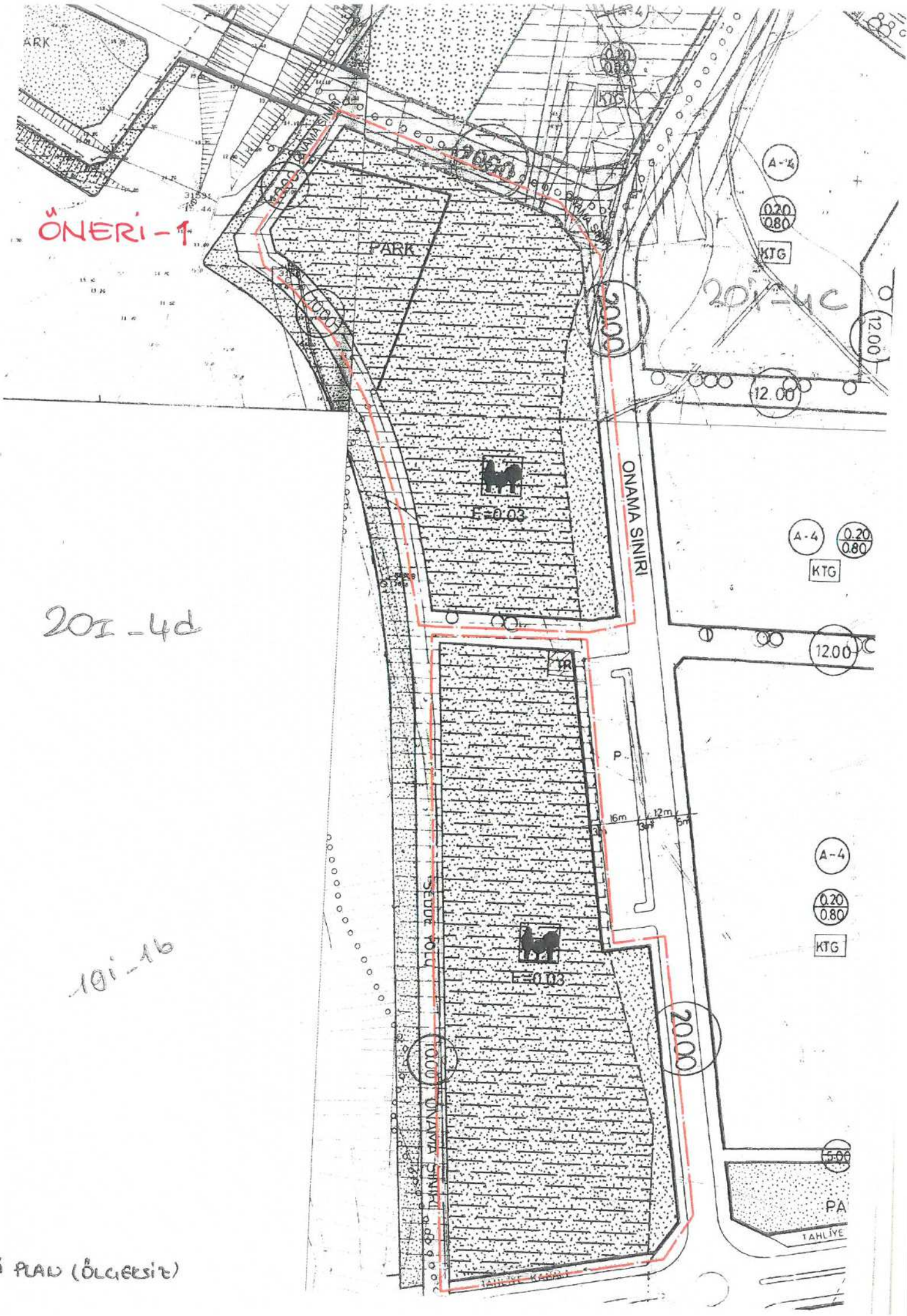
ÖNERİ-1

PARK

201-4d

101-1b

ERİ PLAN (ÖLÇESİZ)



MEVCUT-2

KARAMAN ÇAYI

BHA
E=0.40

E=0.40

E=0.40

S
E=0.40

A-4 0.20
0.80
KTG

A-4 0.20
0.80
KTG

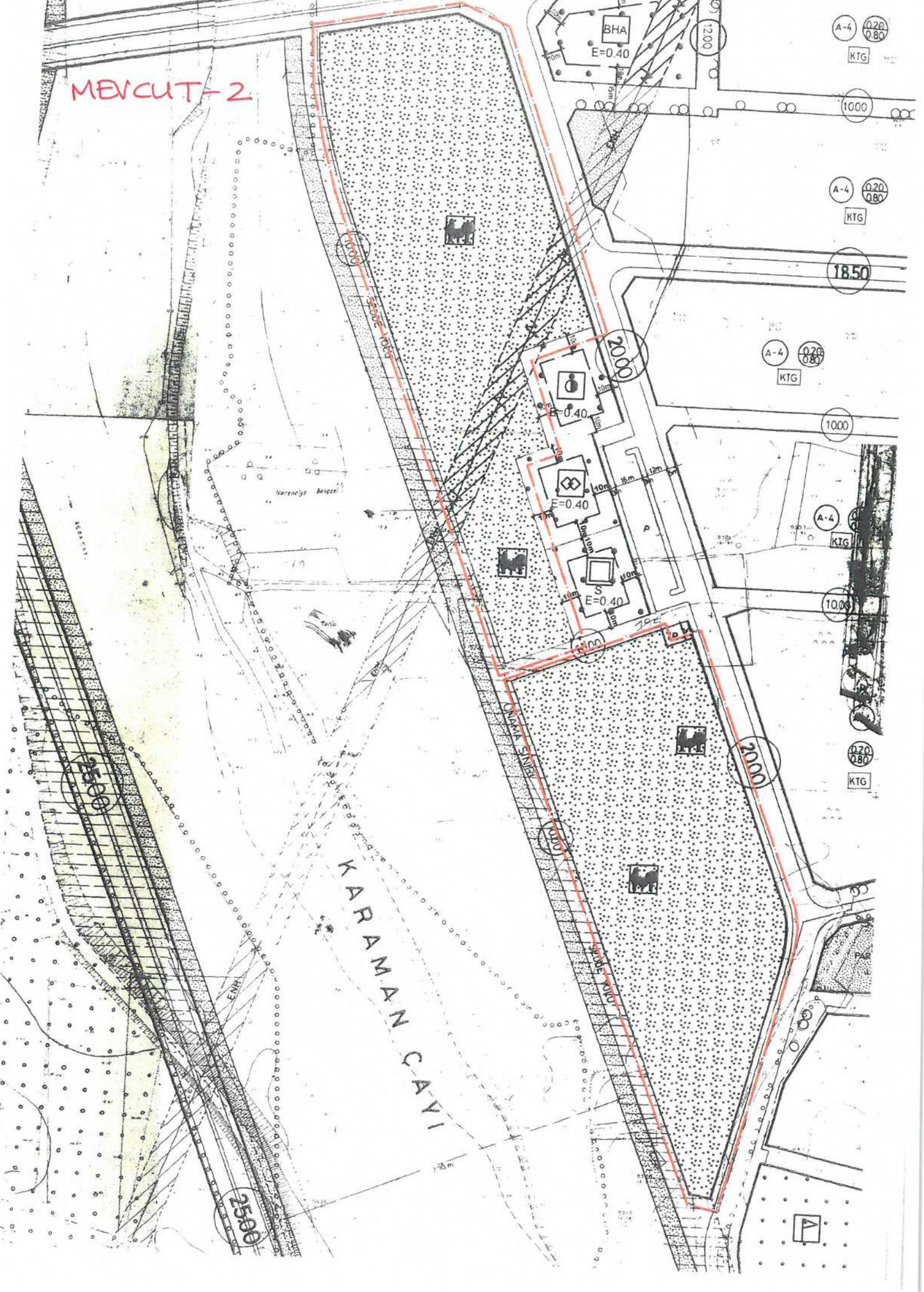
A-4 0.20
0.80
KTG

A-4 0.20
0.80
KTG

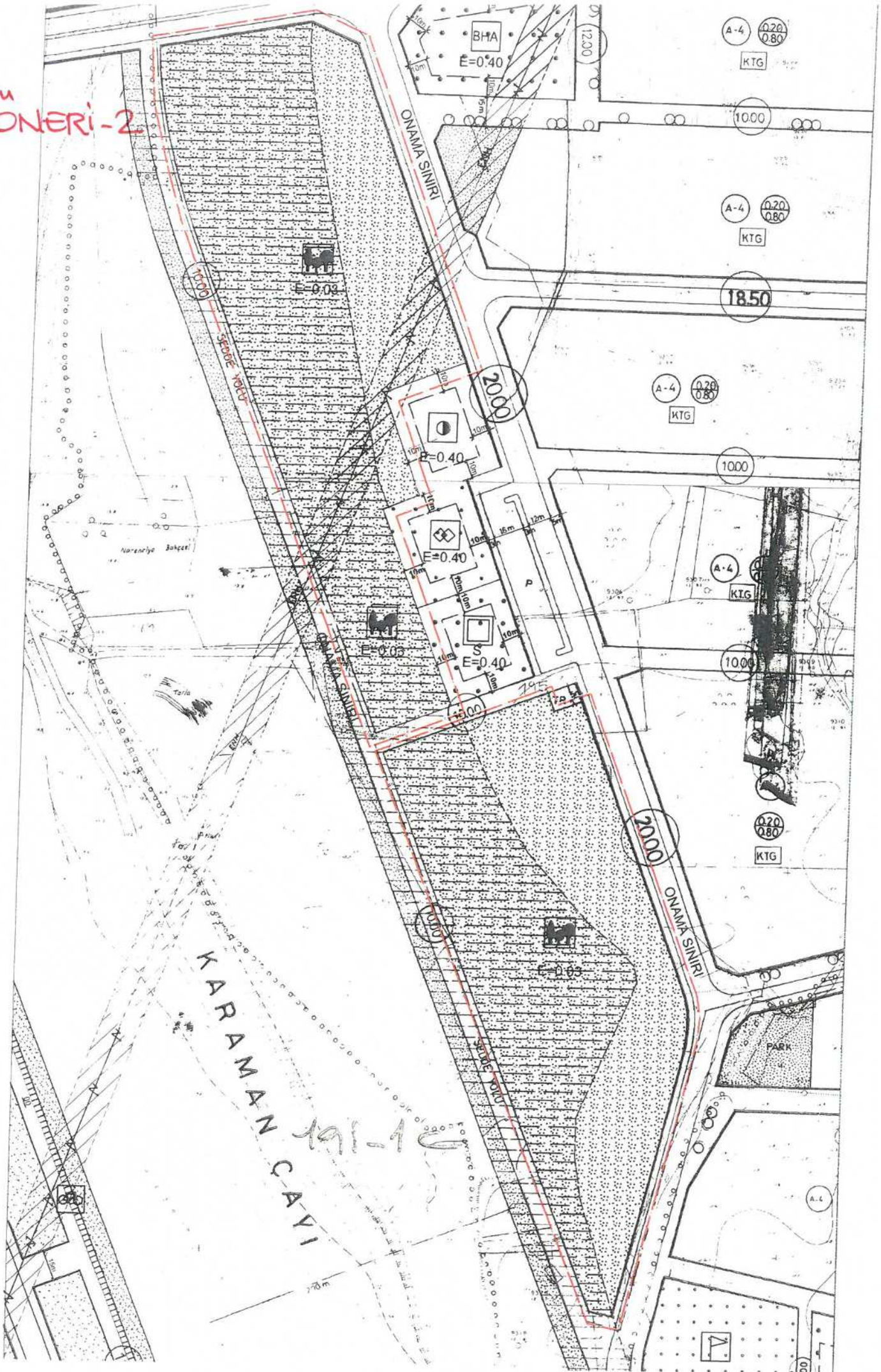
A-4 0.20
0.80
KTG

PAR

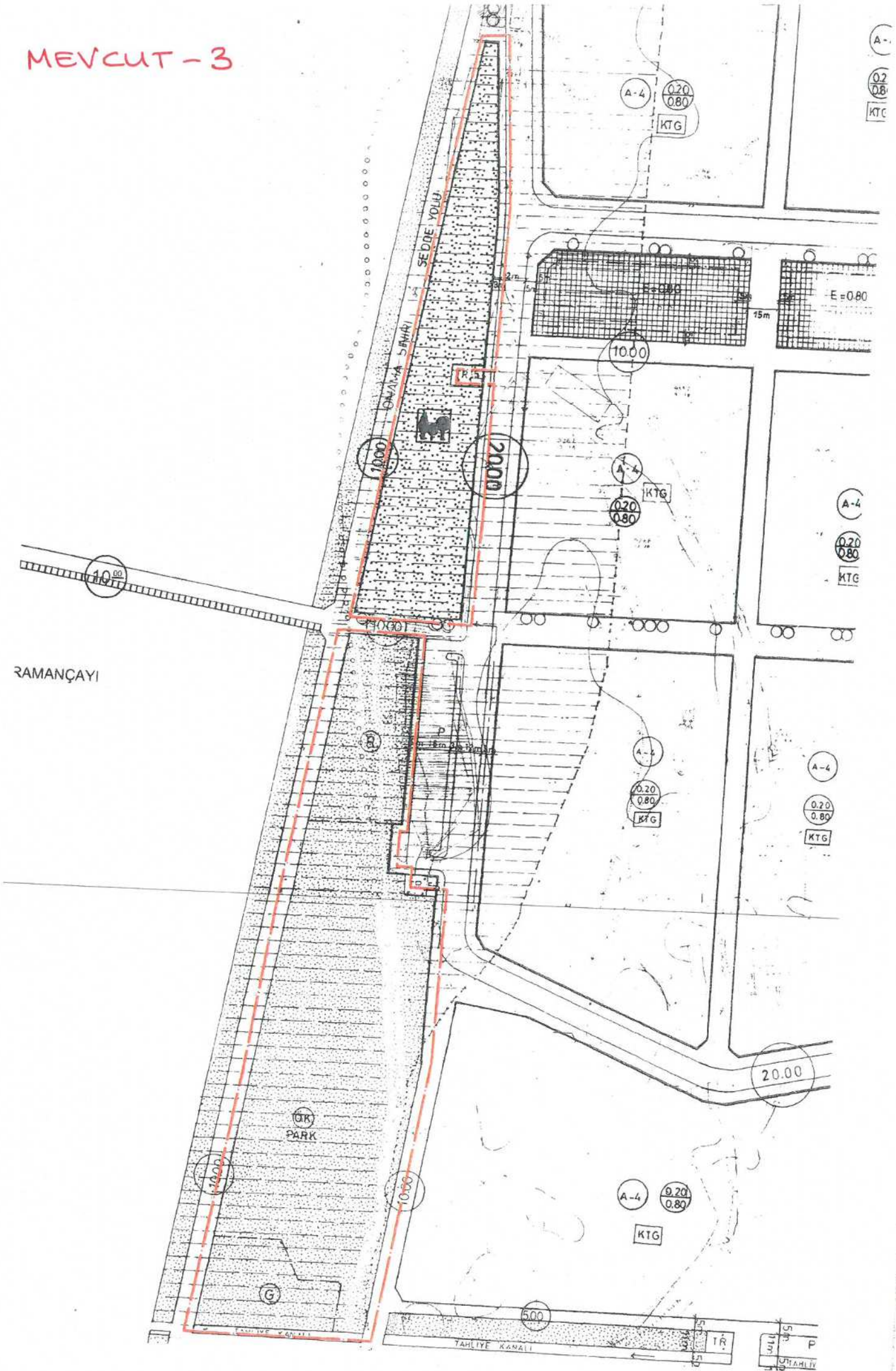
↑



ONERİ-2



MEVCUT - 3



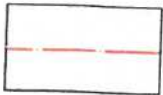
ÖNERİ-3

191-4b

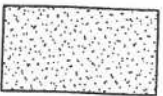
KARAMANÇAYI

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ
20176 ADA 1VE3, 20181 ADA 1, 20169 ADA 1,
20165 ADA 1, 20155 ADA 1 VE 20235 ADA 1 NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



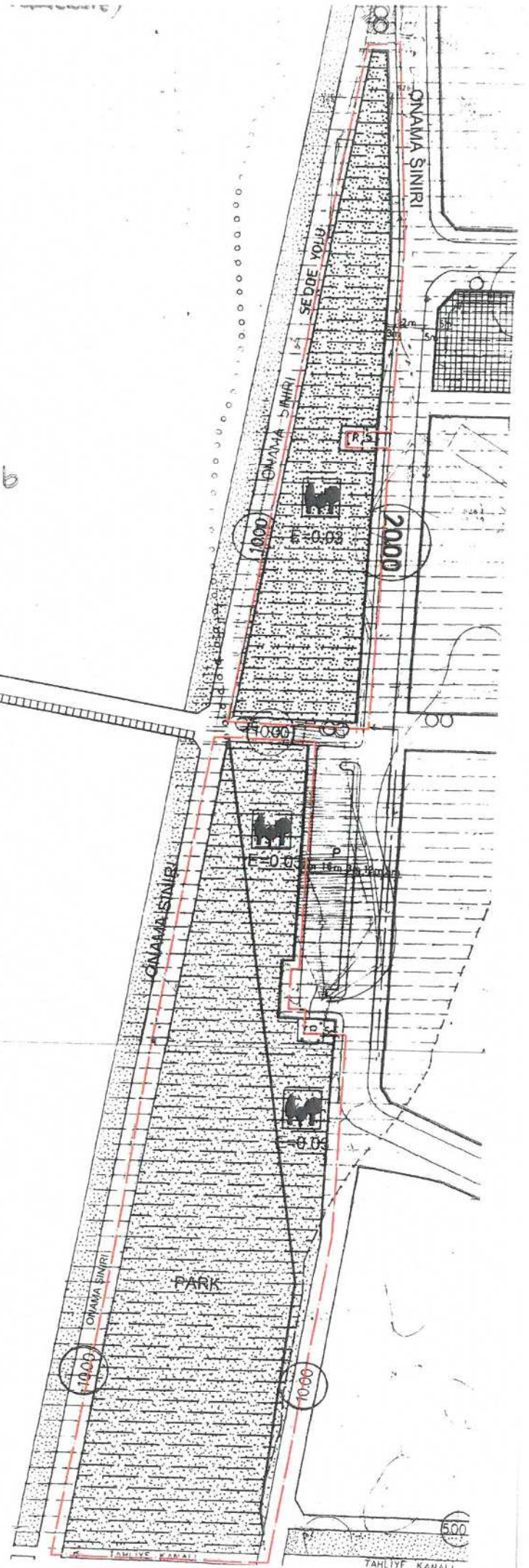
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



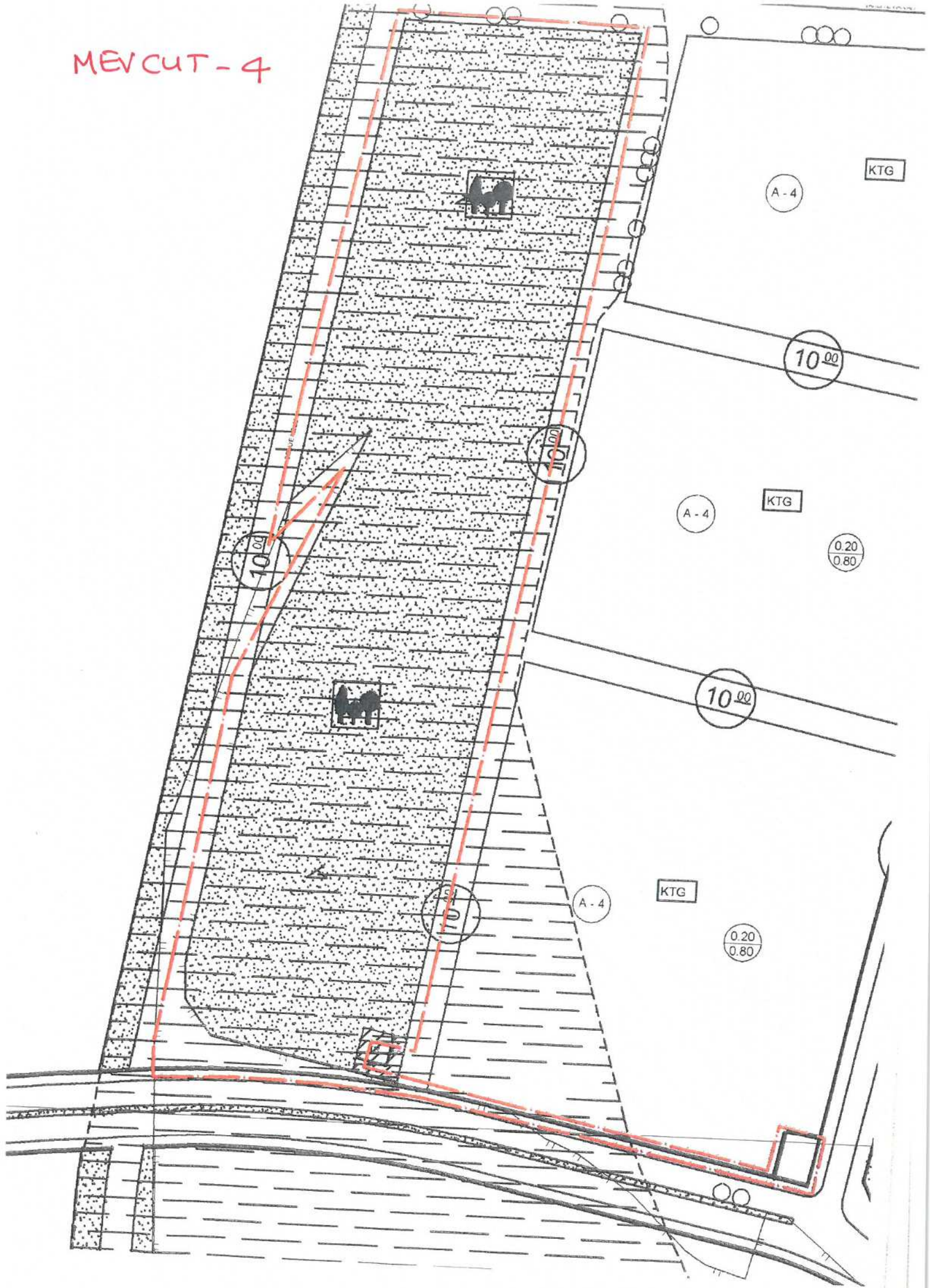
REKREASYON ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN



MEVCUT-4



BOĞAÇAY

ÖNERİ - 4 X

191-4C



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (KONYAALTI İLÇESİ)

20176 ADA 1 VE 3 PARSEL, 20181 ADA 1 PARSEL, 20169 ADA 1 PARSEL, 20165 ADA 1 PARSEL,
20155 ADA 1 PARSEL VE 20235 ADA 1 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

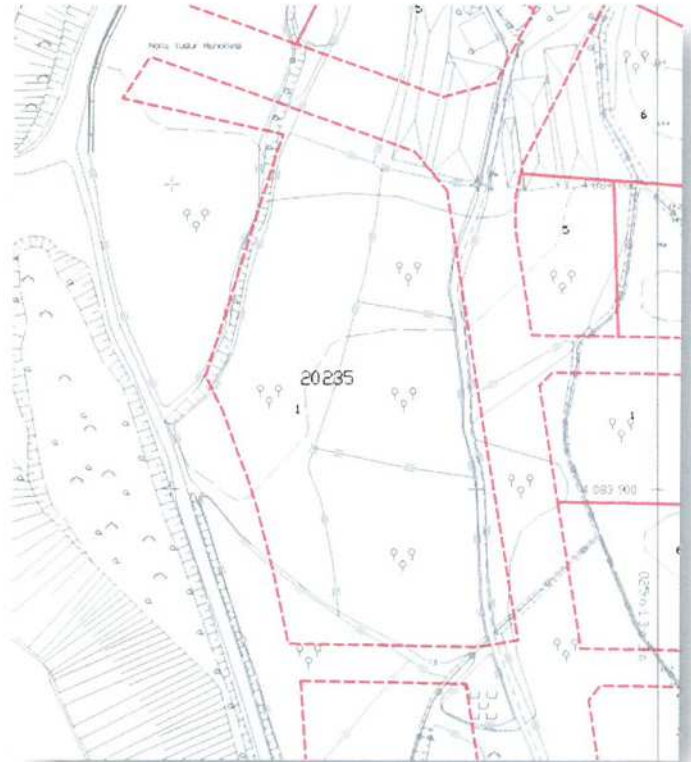
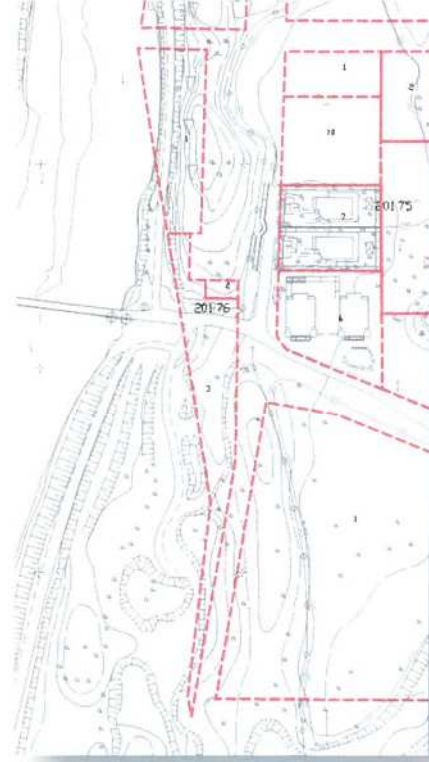
Plan değişikliğine konu alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Gürsu-Uluç-Uncalı Mahalleri sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Bu alanlar güneyde Antalya Belediyesi Keson Kuyularından başlayarak, kuzeye doğru devam eden Boğaçayı ve Karaman Çayını takip ederek Göksu deresine kadar devam eden çay yatağına cepheli 18İ1B, 19İ1B-1C-4C-4B ve 20İ4C-4D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında kalan alanlardır.





Parsellerin Uydu Fotoğrafi





Parsellerin Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

İmar uygulamaları ile KOP (Kamu Ortaklık Payı) olarak hisselendirilerek tescil edilen ancak, tescile konu taşınmazların KOP amacına aykırı plan kararı ile tanımlanması ile kamu lehine davalar açılabilir. Açılması muhtemel el atma davalarının önüne geçebilmesi için, DOP ve KOP kullanımına uygun plan kararları tanımlanması ve plan hiyerarşisi yönünden alt/üst ölçek uyumunun sağlanması amaçlanmaktadır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Gürsu-Uluç-Uncalı Mahalleri sınırları dahilindeki; 20176 ada 1 ve 3 parsel, 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel, 20165 ada 1 parsel, 20155 ada 1 parsel ve 20235 ada 1 nolu parseller ve etrafındaki Düzenleme Ortaklık Payından elde edilen alanlar güneyde Antalya Belediyesi Keson Kuyularından başlayarak, kuzeye doğru devam eden Boğaçayı ve Karaman Çayını takip ederek Göksu deresine kadar devam eden çay yatağına cephelidir. Bu alanların doğusunda yapılaşmanın ekseriyetle tamamlandığı prestijli konut alanları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanlar boş vaziyettedir.

4.PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu ; 20176 ada 1 ve 3 parsel, 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel, 20165 ada 1 parsel, 20155 ada 1 parsel ve 20235 ada 1 nolu parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 07.09.2016 gün ve 924 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu parsellere ilişkin gösterimde KOP kullanımına aykırılık gösteren Günübürlük tanımının tamamı ile ortadan kaldırılması, tescilli parsel sınırlarına göre KOP (Kamu Ortaklık Payı) ile ayrılan alanların Rekreatyon Alanı tanımı ile yeniden belirlenmesi, tescilli parsel sınırları dışında kalan DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)ndan elde edilen alanlarının ise pasif yeşil alan ve/veya yol alanları olarak gösterimi gereklidir.

Yukarıda açıklanan gösterim karmaşası ve hatalarının düzenlenmemesi halinde, Belediyeler aleyhine açılan davalar ile kamulaştırmaz el atma davaları açılabilir ve kamu zarar uğramaktadır. Bahse konu, muhtemel el atma davalarının önüne geçebilmesi için, DOP ve KOP kullanımına uygun plan kararları tanımlanması gereklidir.

Diğer taraftan teklife konu plan değişikliği mevcut ve yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler yönünden irdelendiğinde; 14 Haz 2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ hükümlerine göre;

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreatyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

Buna göre; "PARK" ve "REKREASYON ALANI" fonksiyonları Sosyal Altyapı Alanları genel başlığı altında "AÇIK VE YEŞİL ALANLAR" olarak tanımlanmaktadır.

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ /Madde 2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları başlığı altında;

Park Alanlarında "... açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesisler yapılabilmektedir. Bu alanlar, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Rekreasyon Alanlarında "... lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabilmektedir. Bu alanlar; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlar olarak tanımlanmaktadır.

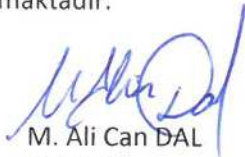
Belirtilen bu teknik uyumsuzluğun düzenlenerek ortadan kaldırılmasına ek olarak, mevcut ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimi de 14 Haziran 2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ plan gösterimine uygun olacak şekilde düzenlenmektedir.

Yukarıda kapsamı belirtilen durum ve benzer nitelikteki uygulamalar neticesinde kamulaştırmaz el atma davalarının önüne geçilebilmesi, gerek kamu yararına hizmet veren belediye açısından, gerekse de tescile konu taşınmazların sahibi vatandaşlar yönünden maddi-manevi kayıplar yaşanmaması için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı DOP ve KOP kullanımlarına uygun plan kararları ile tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda;

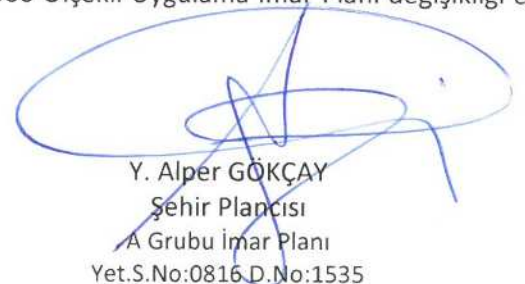
- ✓ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen Pasif Yeşil alan, kısmen Rekreasyon alanı ve kısmen Günöbirlik Tesis olarak gösterilen alan bütünü ayrıştırılarak KOP (kamu Ortaklık Payı) ile tescil edilen alanlar Rekreasyon Alanı DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)ndan elde edilen alanlar Yol ve/veya "Açık ve Yeşil Alanlar" olarak tanımlanmaktadır.
- ✓ Plan değişikliğine konu 20176 ada 1 ve 3 parsel, 20181 ada 1 parsel, 20169 ada 1 parsel, 20165 ada 1 parsel, 20155 ada 1 parsel ve 20235 ada 1 nolu tescilli parseller DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)'ndan elde edilen alanlardan olmadığından ve yüzölçümleri toplamı altına düşülmediğinden halihazırda KOP (Kamu Ortaklık Payı) na tabi bir kullanım olan "Rekreasyon Alanı" fonksiyonuna dönüştürülmesinin ilgili yönetmelik hükümleri yönünden uygun olduğu ve hizmet edeceği etki alanında "Açık ve Yeşil Alanlar" yönünden herhangi bir eksiklik yaratmayacağı da görülmektedir.
- ✓ Belirtilen gerekçe ve sebeplerle, teklife konu plan değişikliği plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılmaktadır.

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

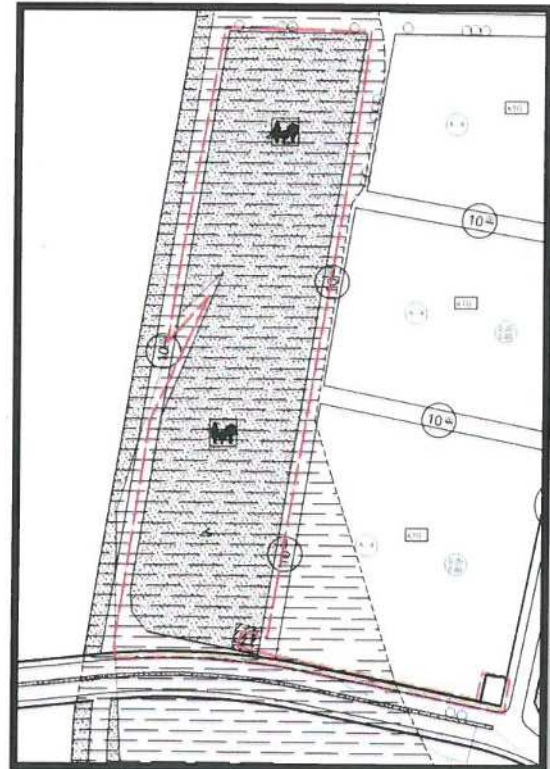
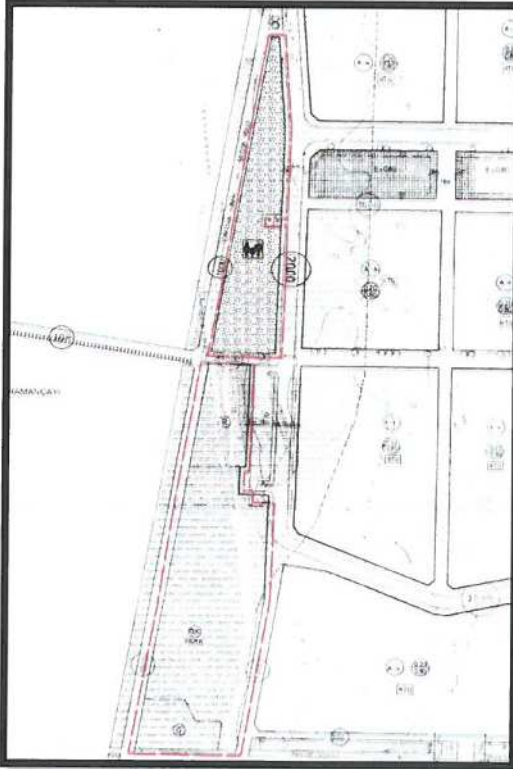
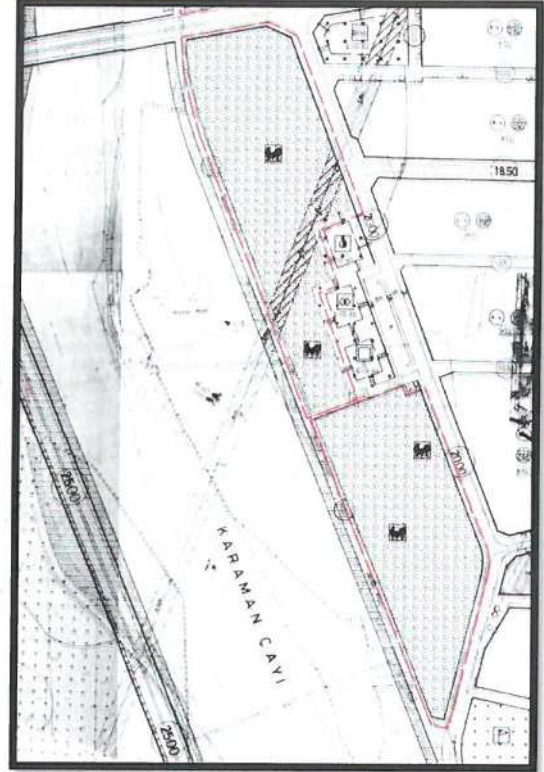


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

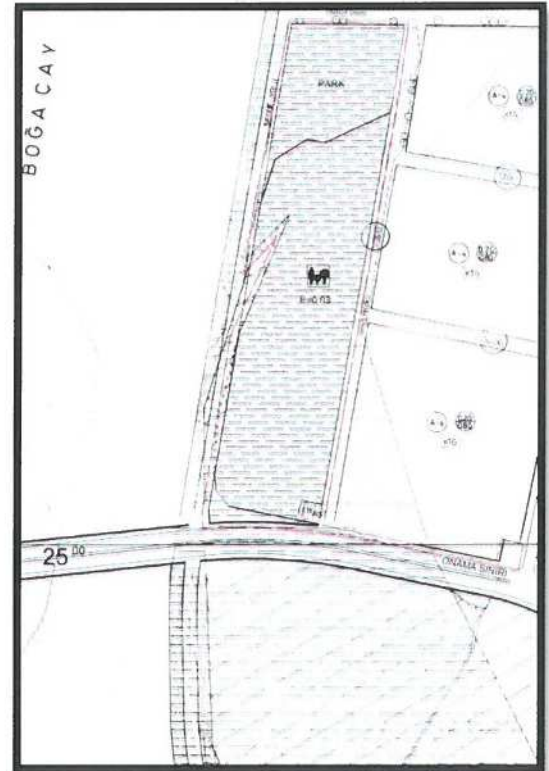
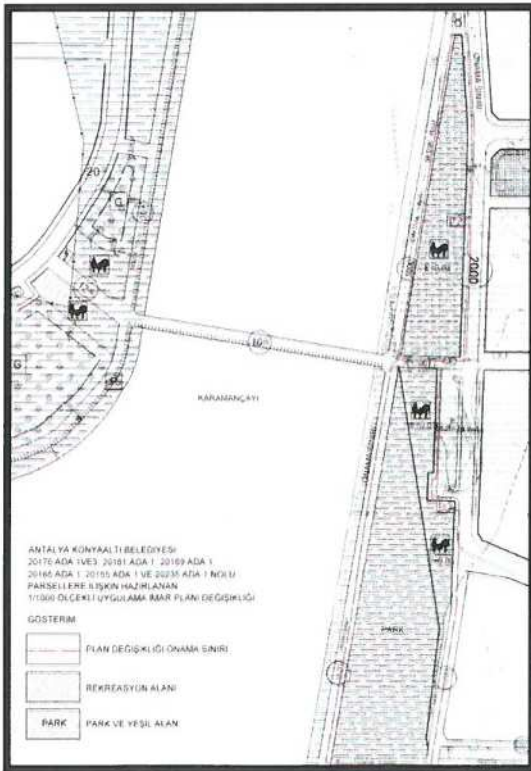
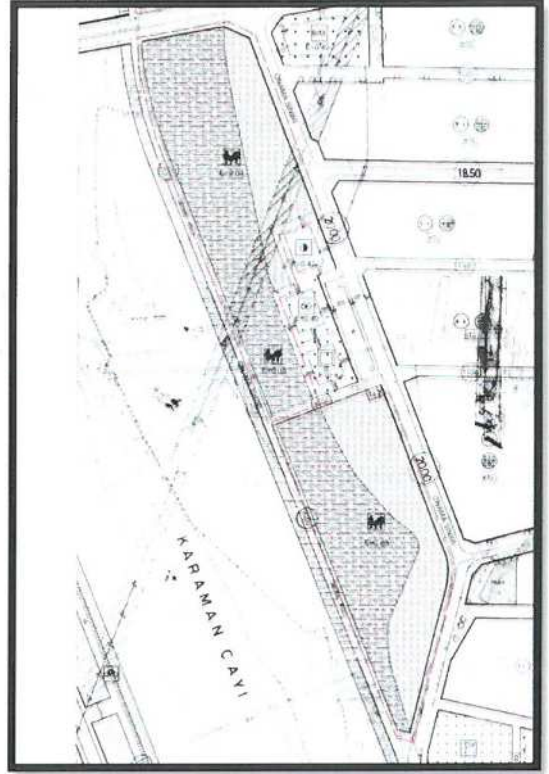
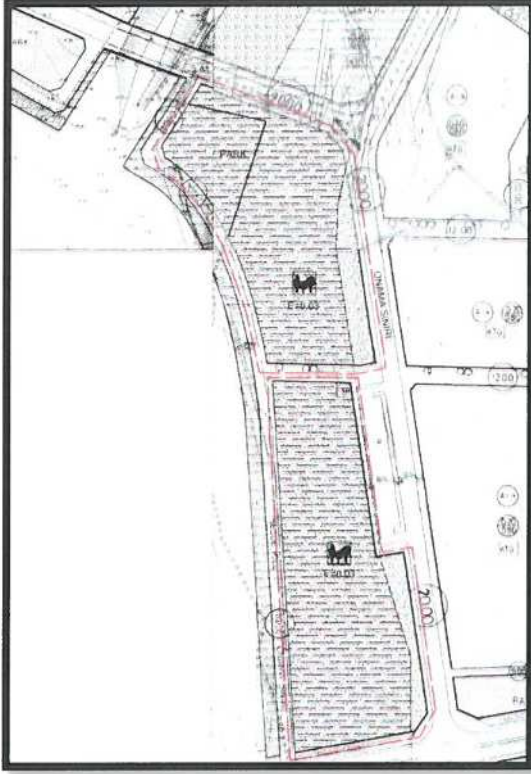
D.No:2B12913 Oda S.N:5948



Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

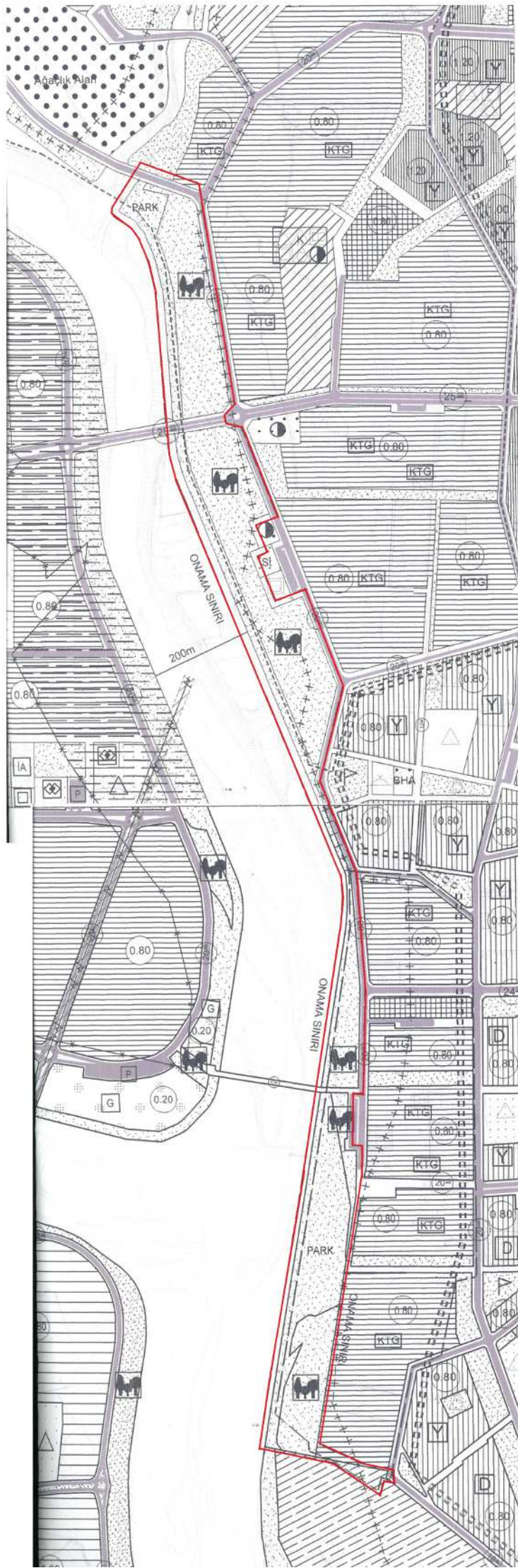


1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)



1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)





555 723.54

11RF 95 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 1988.0
 EPOĞUNDA MÜT - EME HARITA BELGİ İŞLEM
 İNŞAAT VE TAŞIMACILIK SAN.LTD. STİ VE
 MEDİDOLU MÜHÜRLEŞİM TAHNİT VE TİC.
 LTD. STİ. İORTAK GİRİŞİMİ TARAFINDAN
 YAPILAN 235 ADET HALHAZİR HARİTA
 ONANDI

10/03/2008



ELLER BAKIYI
 A.SERDAR TIRYAKI
 HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

025-0-13-c