



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.06.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS VE MİLLİ EMLAK
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2019 tarihli toplantısında gündemin 35 maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Saray Mahallesi 29 ada 41, 49, 50 parsellerin resmi kurum alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Saray Mahallesi 29 ada 41, 49, 50 parsellerin resmi kurum alanından ticaret-turizm alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiş, itirazların kabulü ve bu doğrultuda Alanya Belediyesince plan teklifinin yeniden değerlendirilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi



T.C.
ALANYA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : 70897502-000-E.32572
Konu : İmar Planı Askı İlanı İtiraz

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlçemiz Saray Mahallesinde bulunan 29 ada 41, 49, 50 nolu parsellerde hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 241 sayılı kararı ile, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylandığı ve 21.03.2019-19.04.2019 tarihleri arasında Belediyenizde askıya çıkartıldığı tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğü) 12.04.2019 tarihli ve 31376 sayılı yazısında özetle;

"Askıdaki imar planı değişikliklerinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre üst ölçekli 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarında kamusal alan niteliğindeki Resmi Kurum lejandı kapsamında kalan parsellerin, Ticaret-Turizm Alanı olarak plan değişikliğine tabi tutulması sırasında eşdeğer alan ayrılması gerekirdi. Ayrıca plan değişikliği kapsamında parsel sahibi olarak Hazinesin ve tahsisli kurum olan İçişleri Bakanlığının (Emniyet Genel Müdürlüğü) görüşü alınması gerekirken bu görüşler Belediye Meclis kararı eki olan belgeler kapsamında bulunmamaktadır. Hazine mülkiyetindeki 29 ada 41 parsel, tahsis ve kullanım amacı değerlendirildiğinde; değişiklik öncesi mevcut imar planına da uygun kullanım olmadığı görülmektedir (üzerinde lojman olması nedeniyle nazım ve uygulama imar planlarında konut alanı olarak planlı olması gerekirdi)." denilmektedir.

Diğer taraftan; kamu konutlarının ekonomiye kazandırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen 385 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde, güvenlik hizmetlerini yürüten personel tarafından kullanılan kamu konutlarının satışa konu edilemeyeceği belirtilmiştir.

İlçemiz Saray Mahallesi 29 ada 41 parsel numaralı taşınmazın İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli olduğu ve taşınmaz üzerinde Emniyet Genel Müdürlüğüne ait kamu konutu bulunduğu göz önünde bulundurularak, 385 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri dikkate alındığında, bahse konu taşınmazın Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisinin devam edeceği ve kamu konutu olarak kullanılacağı açıktır.

Buna göre; Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğünün yukarıda belirtilen yazısında açıklanan hususlar dikkate alınarak, uygulamanın Hazinesin menfaatine olacak şekilde tekrar

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ALANYA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : 70897502-000-E.32572
Konu : İmar Planı Askı İlanı İtiraz

düzenlenmesi, aksi takdirde uygulamaya dava açılacağına bilinmesi ve alınacak encümen kararının dava açma süresi dolmadan Müdürlüğümüze ivedilikle gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Turgay YALÇIN
Milli Emlak Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kadipaşa Mah. Sugözü Cad.no:7 Kat:4 Alanya / ANTALYA
Tel:0 242 511 66 28 Faks:0 242 513 77 25 E-Posta:antalya@csb.gov.tr
WEB:https://antalya.csb.gov.tr/ KEP:antalyacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Cemil ŞENER
Milli Emlak Şef Görevlisi

İzmir Kağıt No 53571

Tarih 17.04.2019

İzmir

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Alanya İlçesi Saray Mahallesi 29 Ada 41,49 ve 50 Parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 241 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile yine Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 242 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ekte yer alan rapor doğrultusunda itirazın kabulü hususunda;

Gereğini arz ederim.

Coşkun KARADAĞ
CHP İlçe Başkanı

Ek: Rapor

RAPOR

KONU:

Alanya İlçesi Saray Mahallesi 29 Ada 41,49 ve 50 Parsellere ilişkin hazırlanan;

- Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.03.2019** tarih ve 241 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,
- Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.03.2019** tarih ve 242 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,
- Alanya Belediye Meclisinin **05.02.2019** tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 5216 sayılı yasanın 7b ve 14. Maddeleri uyarınca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2019 tarih ve 243 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Usul yönünden;

Söz konusu plan değişiklikleri incelendiğinde, 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yedinci Bölüm, İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında;

İmar Planı İlkeleri Madde 21-2: Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. **Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz.** Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir. Denilmektedir.

Yönetmelikte Nazım İmar Planı kesinleşmeden uygulama imar planlarının onaylanamayacağı belirtilmekte olup; bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onay tarihleri incelendiğinde, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'nin onay tarihinden (14.03.2019) daha önce Alanya Belediye Meclisi tarafından Yönetmeliğe aykırı olacak şekilde 05.02.2019 tarihinde meclis kararı alınmıştır.

Planlama tekniği ve esasları yönünden;

Plan Değişiklikleri ile, Sosyal, Kültürel, Sportif ve Eğlence Alanı olarak planlı olan alan, TİCT(Ticaret- Turizm) Alanı olarak planlanmıştır.

14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde;

“İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için, imar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

Coşkun KARADAĞ
CHP İlçe Başkanı

*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik alt yapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak **bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.** Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.”* denilmektedir.

Yönetmelik açık ve net olarak, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesi işleminin zorunluluk(kamu yararı) olmadan yapılamayacağı, Zorunlu haller hasıl olması(kamu yararı) halinde bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerekliliği şartı koşulmuştur.

Plan değişikliği dosyası ve raporu incelendiğinde, plan değişikliğine gerekçe herhangi bir kamu yararı oluşacağı belirtilmemekle birlikte kaldırılan sosyal tesis alanı için herhangi bir eşdeğer alan planlanmadığı açıkça görülmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda; söz konusu plan değişiklikleri usul ve esas yönünden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı bir şekilde hazırlanmış ve onaylanmıştır. Yönetmeliğe aykırı yapılan bu işlemlerin düzenlenmesi ve ileride oluşacak kamu zararlarının geri dönüşü olamayacak hukuki yaptırımlarla karşılaşılması aşıkardır.

Ayrıca plan değişikliğine konu 29 Ada 41 parsel numaralı taşınmaz içerisinde halen 5 katlı olarak yapılaşmış durumda ve kullanılmakta olan emniyet müdürlüğü polis lojmanı bulunmaktadır. Taşınmaz maliye hazinesi adına tescilli olup, lojman kullanımlı olmak üzere emniyet müdürlüğüne tahsislidir. Yapılan plan değişikliğinde maliye hazinesi ve emniyet müdürlüğü görüşleri alınmamıştır. Bu açıdan da ilgili mevzuata aykırıdır.

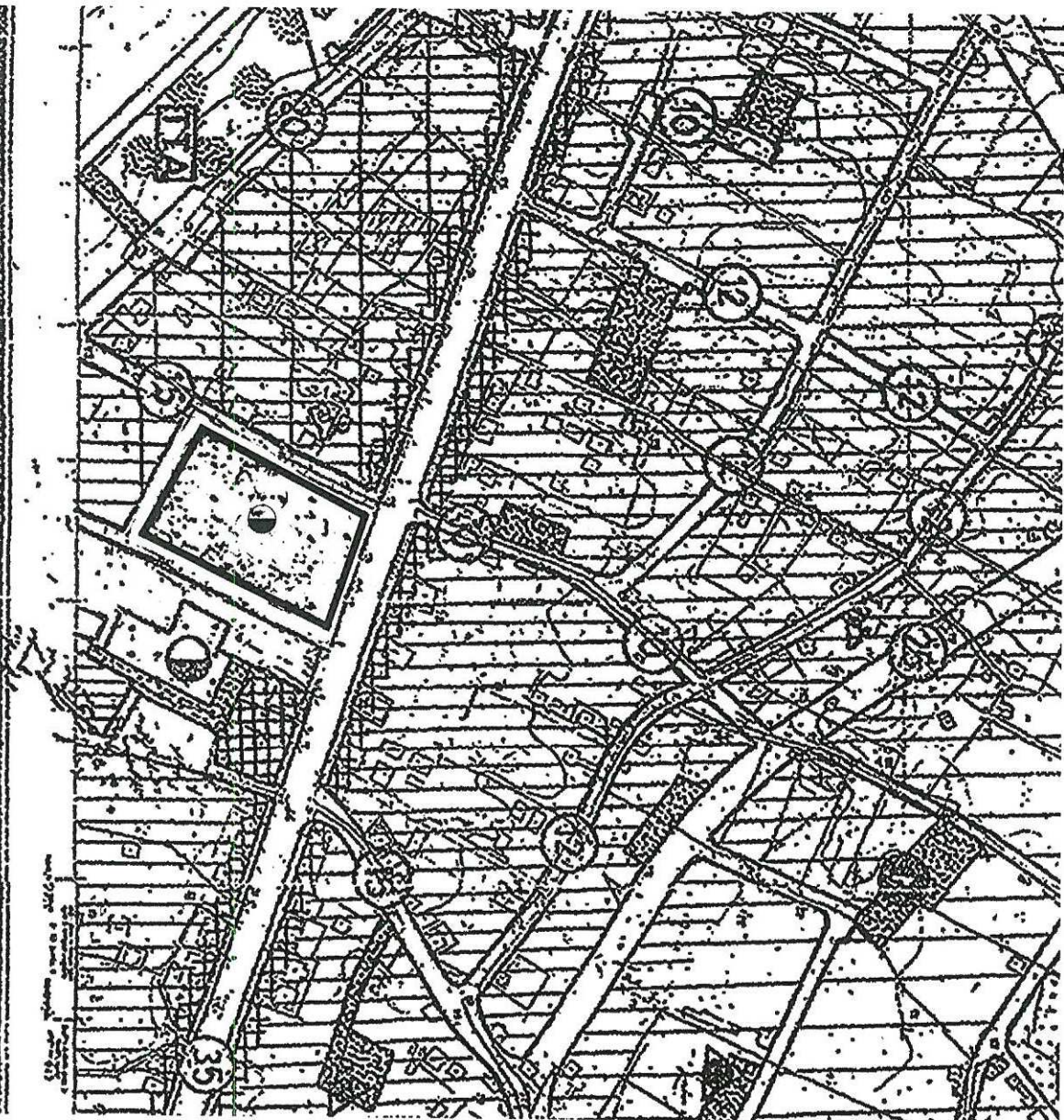
Tüm bu nedenlerle söz konusu plan değişikliği işlemleri kaldırılmalı ya da hukuka uygun şekilde yeniden düzenlenmelidir.

Yüce Meclisin Takdirine Sunulur.


Çoşkun KARADAĞ
CHP İlçe Başkanı

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - SARAY MAHALLESİ
PAFTA VE PARSEL NO : 20 L PAFTA - 29 ADA 41, 49 VE 50 P.
PLANLAMA ALANI : 1,7 HA
ÖLÇEK : 1/5000

MEVCUT PLAN

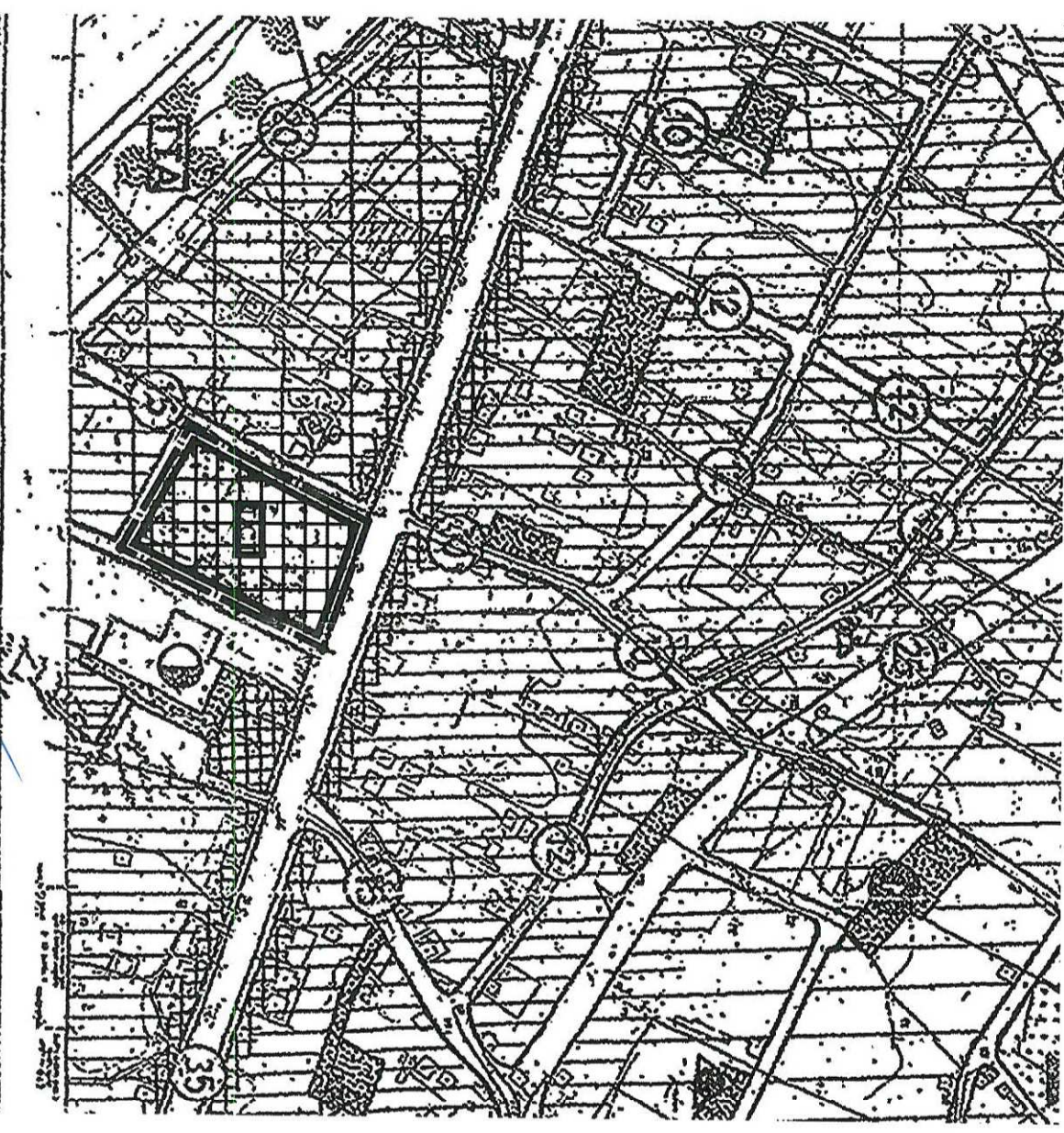


1:5000

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - SARAY MAHALLESİ
PAFTA VE PARSEL NO : 20 L PAFTA - 29 ADA 41, 49 VE 50 P.
PLANLAMA ALANI : 1,7 HA
ÖLÇEK : 1/5000

ÖNERİ PLAN

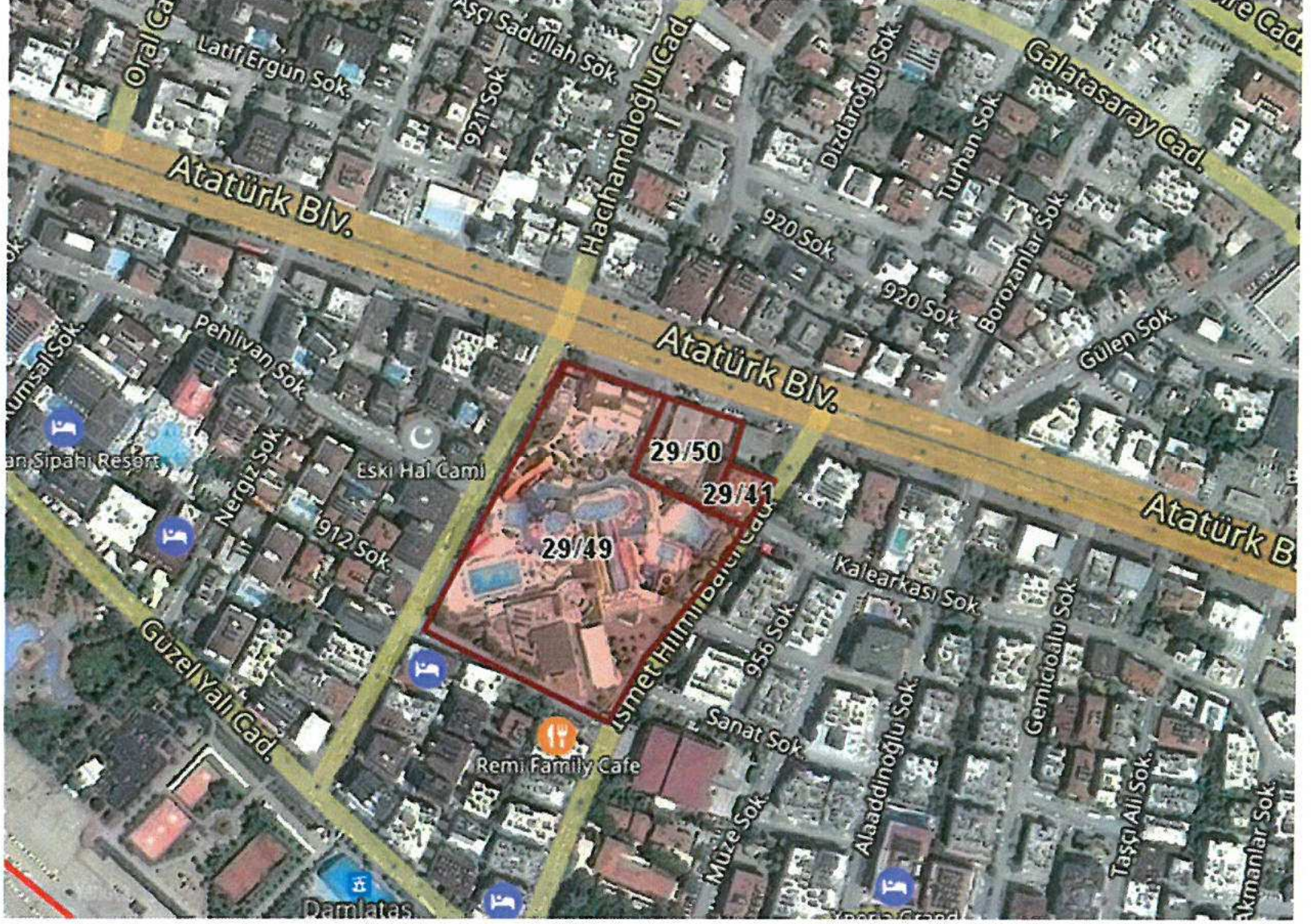
LEJAND
PLAN TADILATI ONAMA SINIRI
TİCARET - TURİZM ALANI



NİLÜFER TOPELİ
Sehne Olarak
Veterineri, Kaya ve Gr. du (A)
Dip. No: 59.011 BDTT 1973
Ode Sicil No: 127

M. İsmet BABAĞI
1:5000
Saray Mahallesi, Alanya İlçesi
Apartman No: 11153

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
29 ADA 41, 49 VE 50 PARSEL NAZIM
İMAR PLANI TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU (ÖLÇEK : 1 / 5000)



Mevcut Durum

Nazım imar planı değişikliği kapsamında Saray Mahallesi 29 Ada 41, 49 ve 50 parsel üzerinde yapılan değişiklikler ile alanın tamamı turizm ve ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği yapılacak alanın kuzeyinde 35 metrelik Atatürk Caddesi, doğusunda 15 metrelik taşıt yolu, batısında 15 metrelik taşıt yolu ve güneyinde de 7 metrelik bir taşıt yolu bulunmaktadır.

Alanya Belediyesi mevcut imar planında sözkonusu parseller belediye sosyal, kültürel, sportif ve eğlence alanı olarak belirlenmiştir. 2013 yılında yapılan imar planı değişikliği ile bu fonksiyon verilmiştir.

[Handwritten signature]

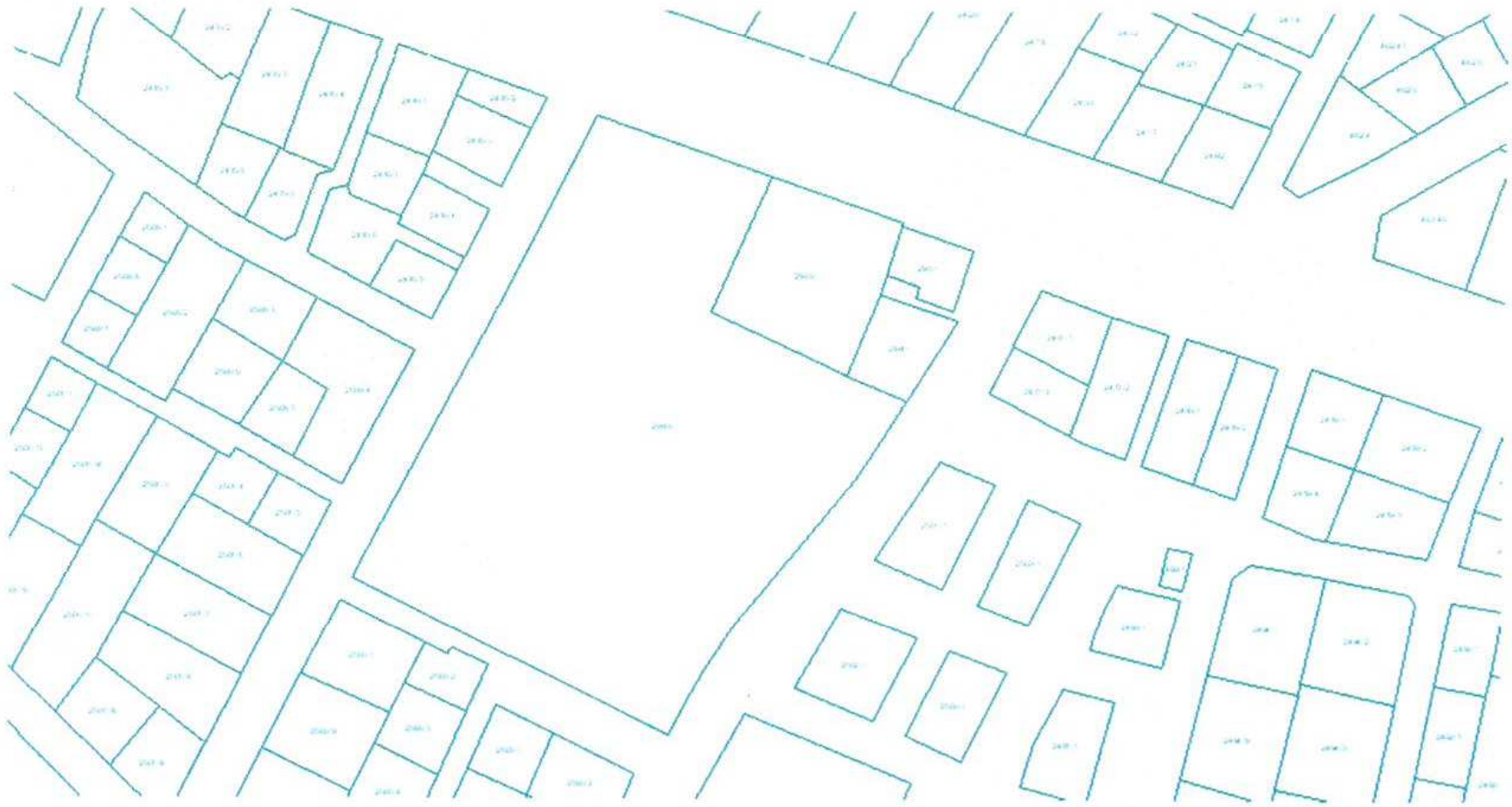
Saray Mahallesi 29 ada 41, 49 ve 50 parsel üzerinde Emsal: 1.75 ve Y ençok: 5 kat olarak belirlenmiştir. Toplam planlama alanı 16713,49 m² dir.

Planlama Kararları

Antalya İli Alanya İlçesi Saray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliği talebimizde belediye sosyal, kültürel, sportif ve eğlence alanı olarak belirlenen alanın turizm ve ticaret alanı olarak belirlenmesi talep edilmektedir.

Alan büyüklüğü içerisindeki emsal değerleri ve sınırları üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Buna göre Emsal : 1.75 ve Y ençok: 5 kat olarak kalacaktır. Planlama bölgesinde sadece TİCT lejandı ile turizm ve ticaret alanı değişikliği yapılmıştır.

Bu plan kapsamında ve raporda açıklanmayan hususlarda Alanya Belediyesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve diğer hususlarda da 3194 sayılı imar kanunu hükümleri geçerlidir.

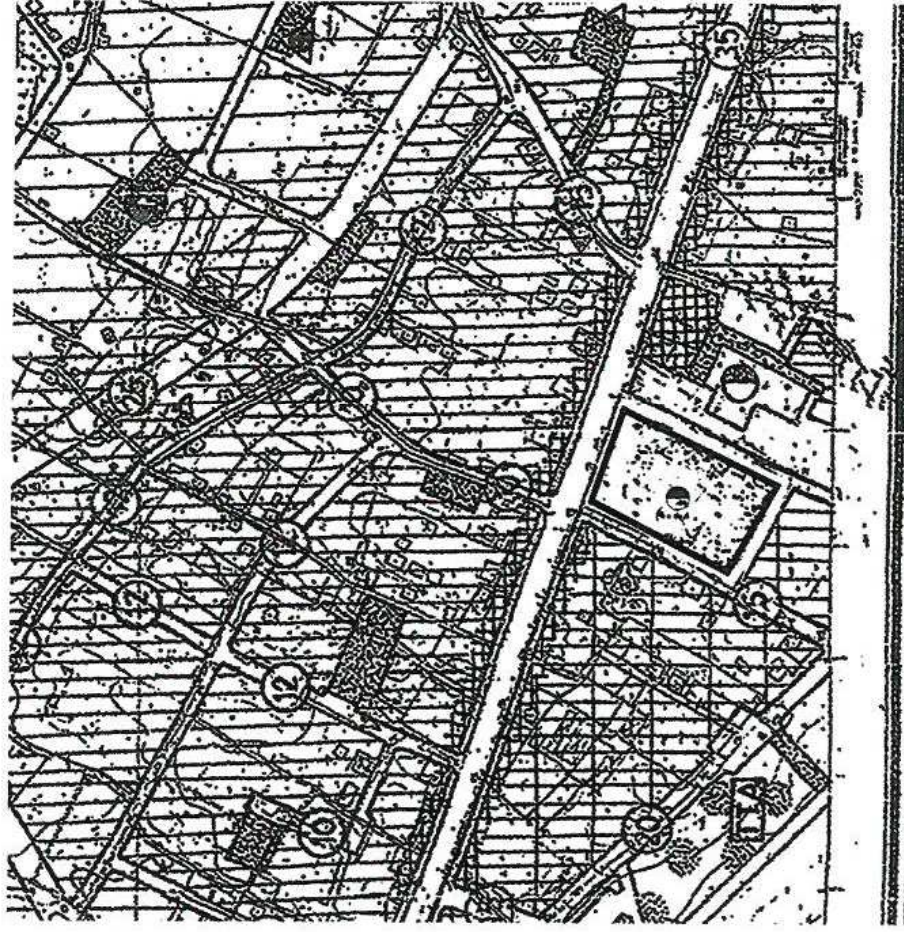


NİLÜFER TOPÇUOĞLU
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip. No: 5901 ÖDTÜ 1973
Oda Sicil No: 127

Mükerrem BABAOĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Atatürk Caddesi C. Kadroğlu
Aparmanı No: 7/1/2 ALANYA/ ANTALYA
Oda Sicil No: 0711153

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - SARAY MAHALLESİ
PAFTA VE PARSEL NO : 20 L PAFTA - 29 ADA 41, 49 VE 50 P.
PLANLAMA ALANI : 1,7 HA
ÖLÇEK : 1/5000

MEVCUT PLAN

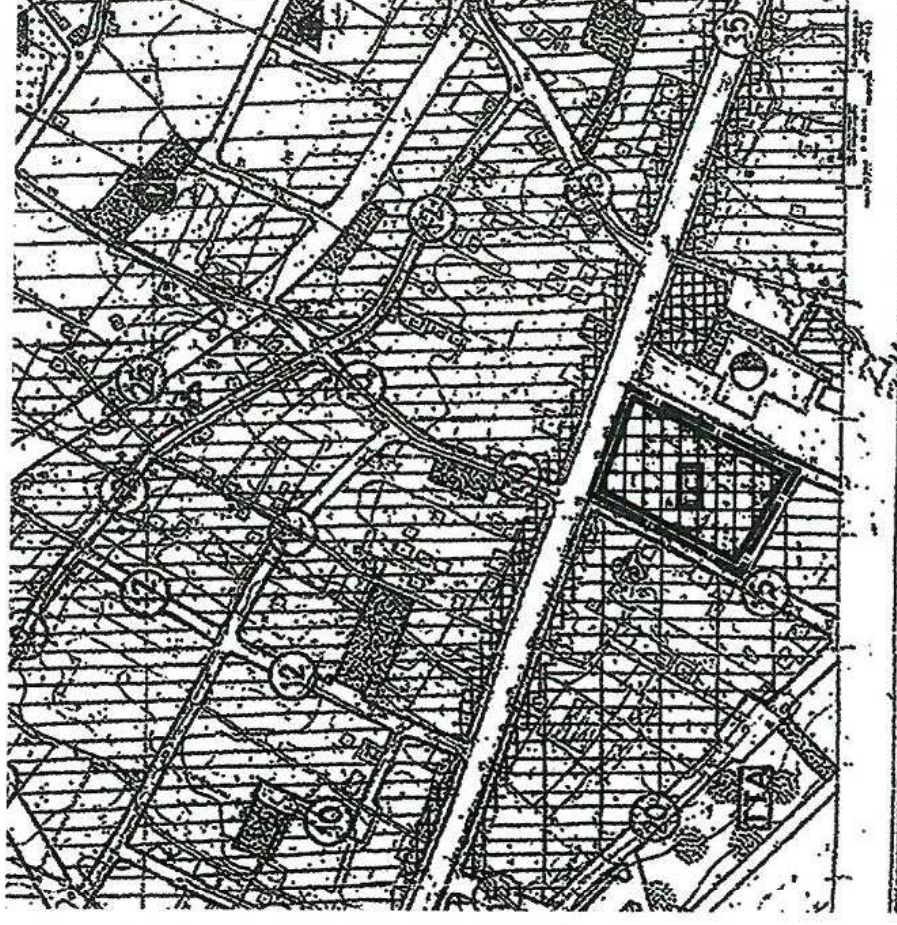


1:5000

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - SARAY MAHALLESİ
PAFTA VE PARSEL NO : 20 L PAFTA - 29 ADA 41, 49 VE 50 P.
PLANLAMA ALANI : 1,7 HA
ÖLÇEK : 1/5000

ÖNERİ PLAN

LEJAND



1:5000

MS
R