



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Liman, Hurma ve Zümrüt Mahalleleri, Boğaçayı Projesi kapsamında, sedde projesine göre çayın batı kısımlarındaki Rekreasyon ve Park Alanlarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Liman, Hurma ve Zümrüt Mahalleleri, Boğaçayı Projesi kapsamında, sedde projesine göre çayın batı kısımlarındaki Rekreasyon ve Park Alanlarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

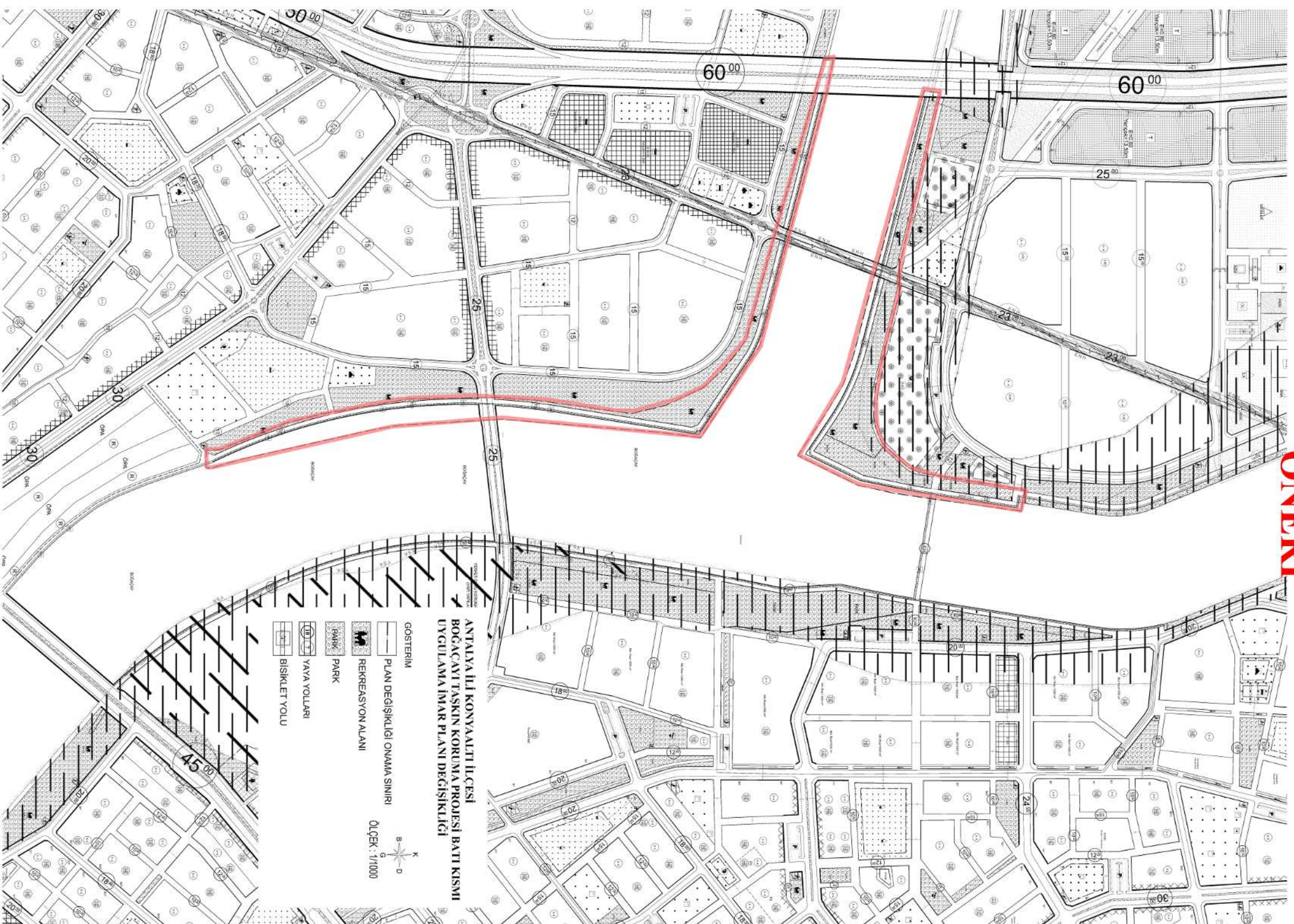
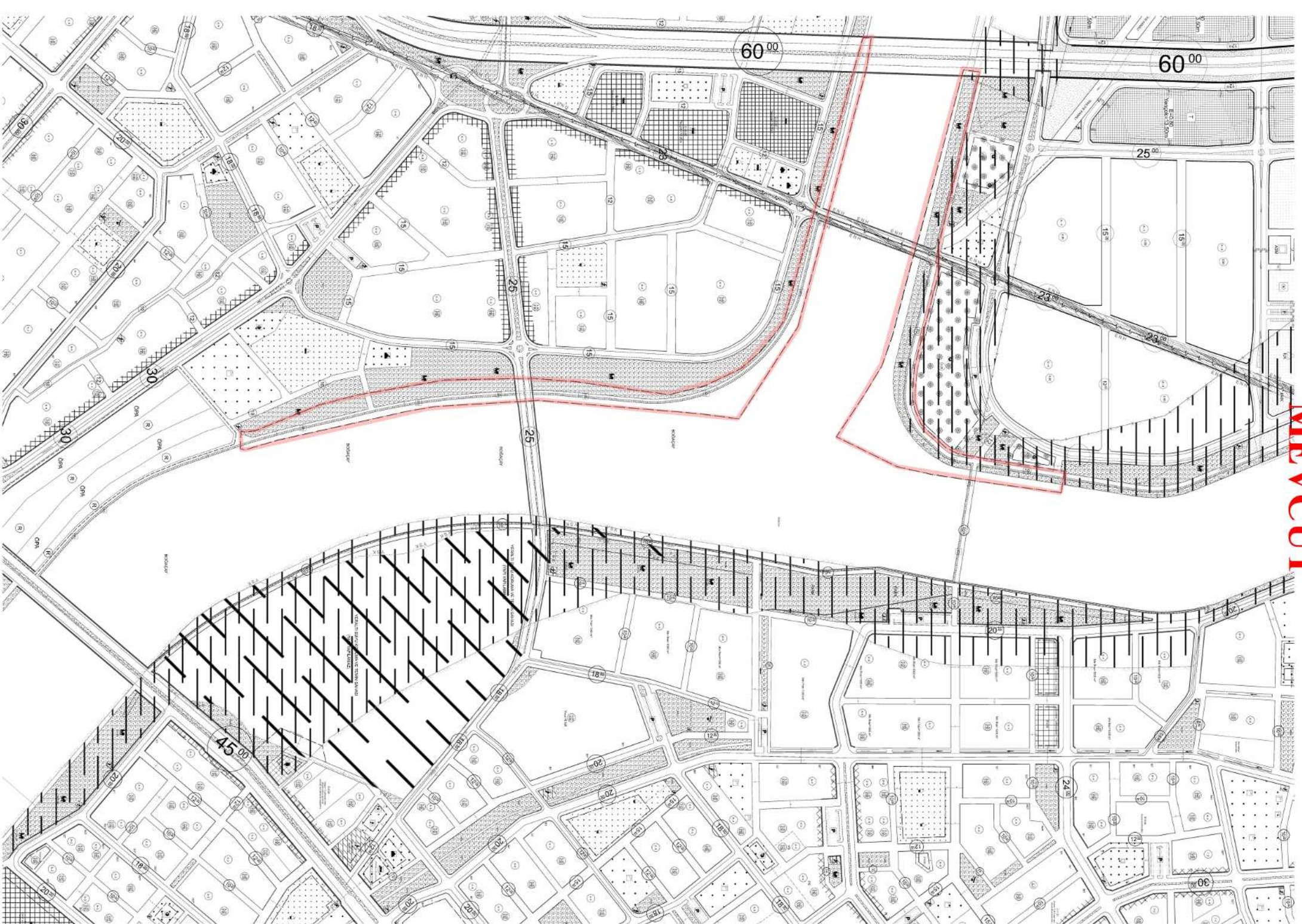
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

MEVCUT

ÖNERİ



ANTALYA, KONYAALTI BELEDİYESİ
BOĞAÇAYI TAŞKIN KORUMA PROJESİ BATI KISMI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Konyaaltı Belediyesi, Liman, Hurma ve Zümrüt Mahalleleri sınırları içerisinde, Boğaçayı batısında yer alan rekreasyon ve park amaçlı kullanımların bir kısmını içermektedir(Şekil 1).



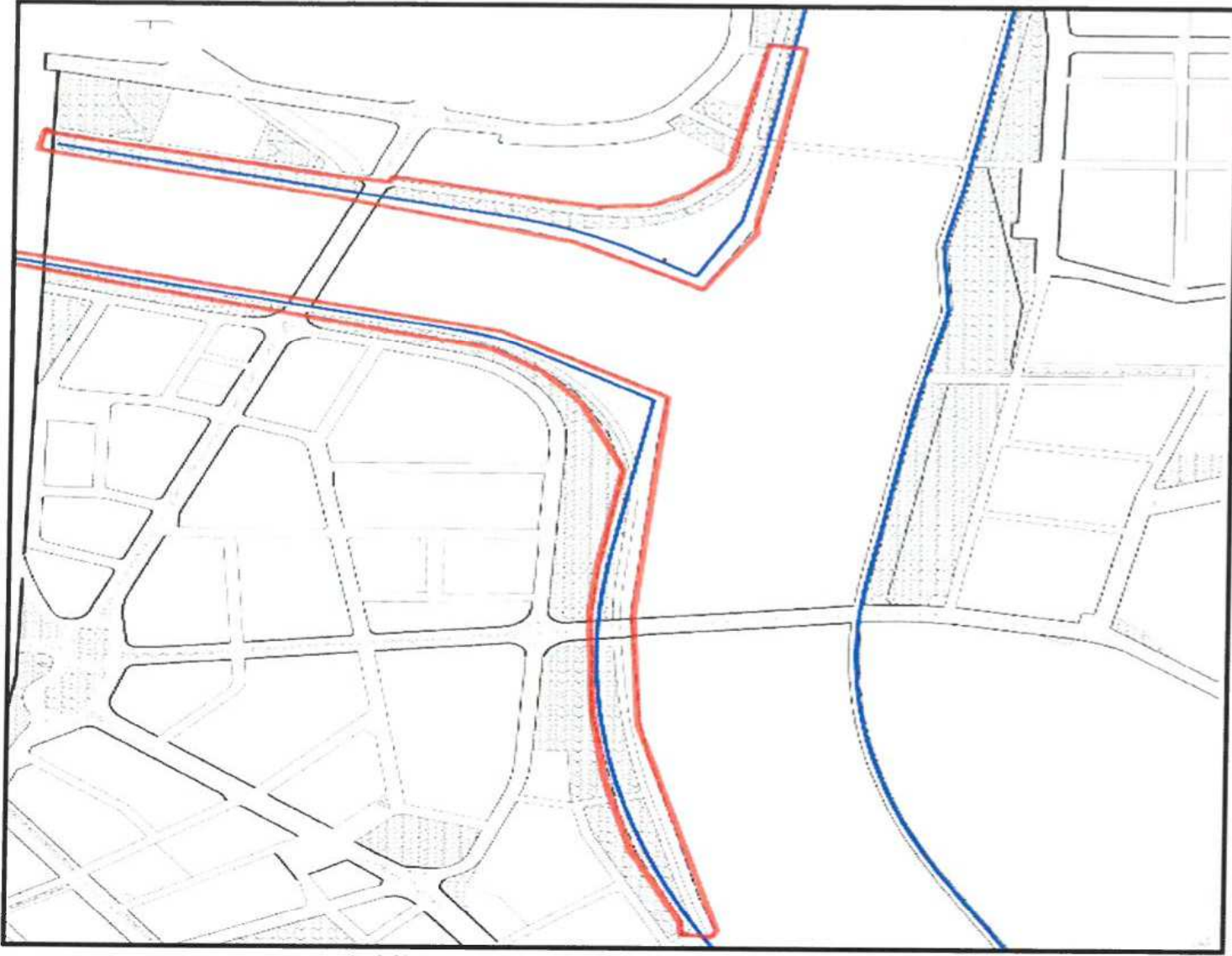
Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanında yer alan özel/tüzel mülkiyete konu parseller 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik kapsamında 12. Madde gereğince yapılan imar uygulamasında “Kamu Ortaklık Payı” ile oluşturulmuş ve Rekreasyon Alanı olarak planlıdır. Ancak DSİ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan taşkın koruma projesi ile Kamu Ortaklık Payı ile oluşturulan ve şahıslar adına tescil edilen parseller birlikte irdelendiğinde özel mülkiyete konu parsellerin bir kısmı çay kenarında yapılan düzenleme projesi içerisinde kaldığı görülmektedir.

Bu durum çaykenarında yapılması düşünülen 10 metrelik yaya ve bisiklet yolları ile yeşil aks düşünüldüğünde, Belediyeler, ASAT Genel Müdürlüğü gibi kurumlara kamulaştırma maliyetleri doğurmakla birlikte el atma davalarına neden olmaktadır.

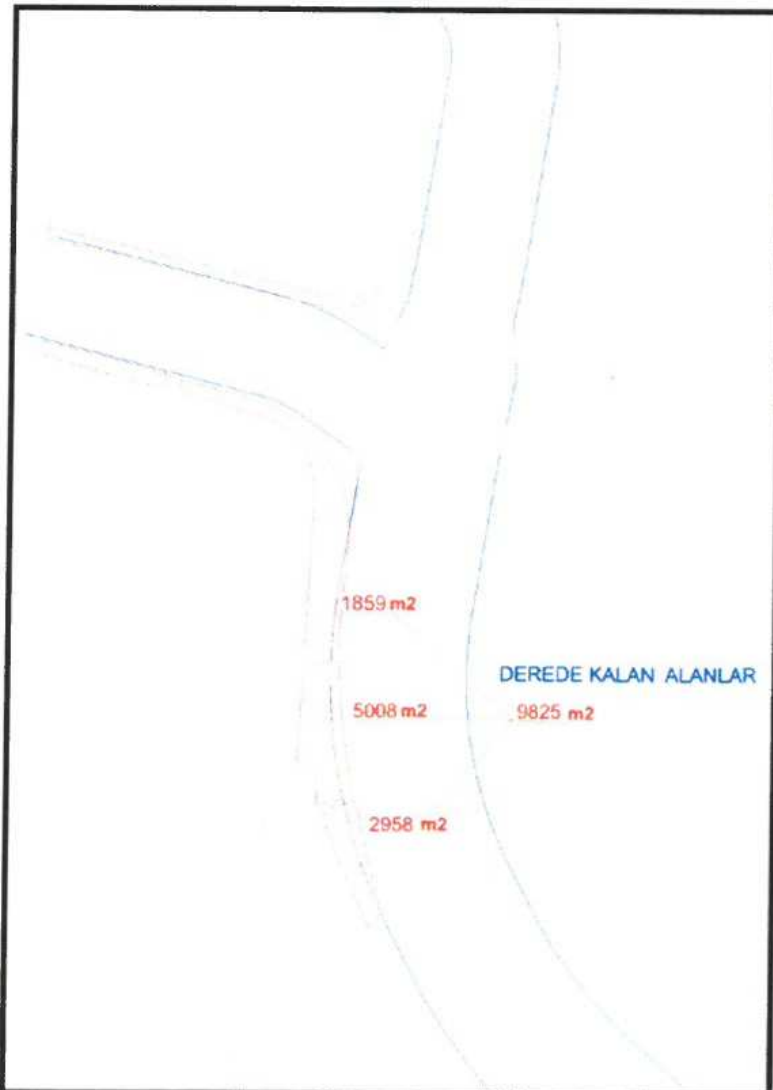
Bu doğrultuda Boğaçayı ve Karaman Çayı çevresini kapsayan alanda DSİ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan taşkın koruma projesi, özel/tüzel mülkiyetler ve Uygulama İmar Planı arasında bulunan uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin plan değişikliği zarurietini doğmuştur (Şekil 2).



Şekil.2 Taşkın Koruma Projesi ve Planlama Alanı

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Konyaaltı İlçesi, planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil.3) Ayrıca söz konusu alana ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği (Şekil.4) aşağıda yer almaktadır.



Şekil.3 Kadastral Durum



Şekil.4 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.

4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Mülkiyet ve kadastral durum.
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.
- Taşkın Koruma Projesi.

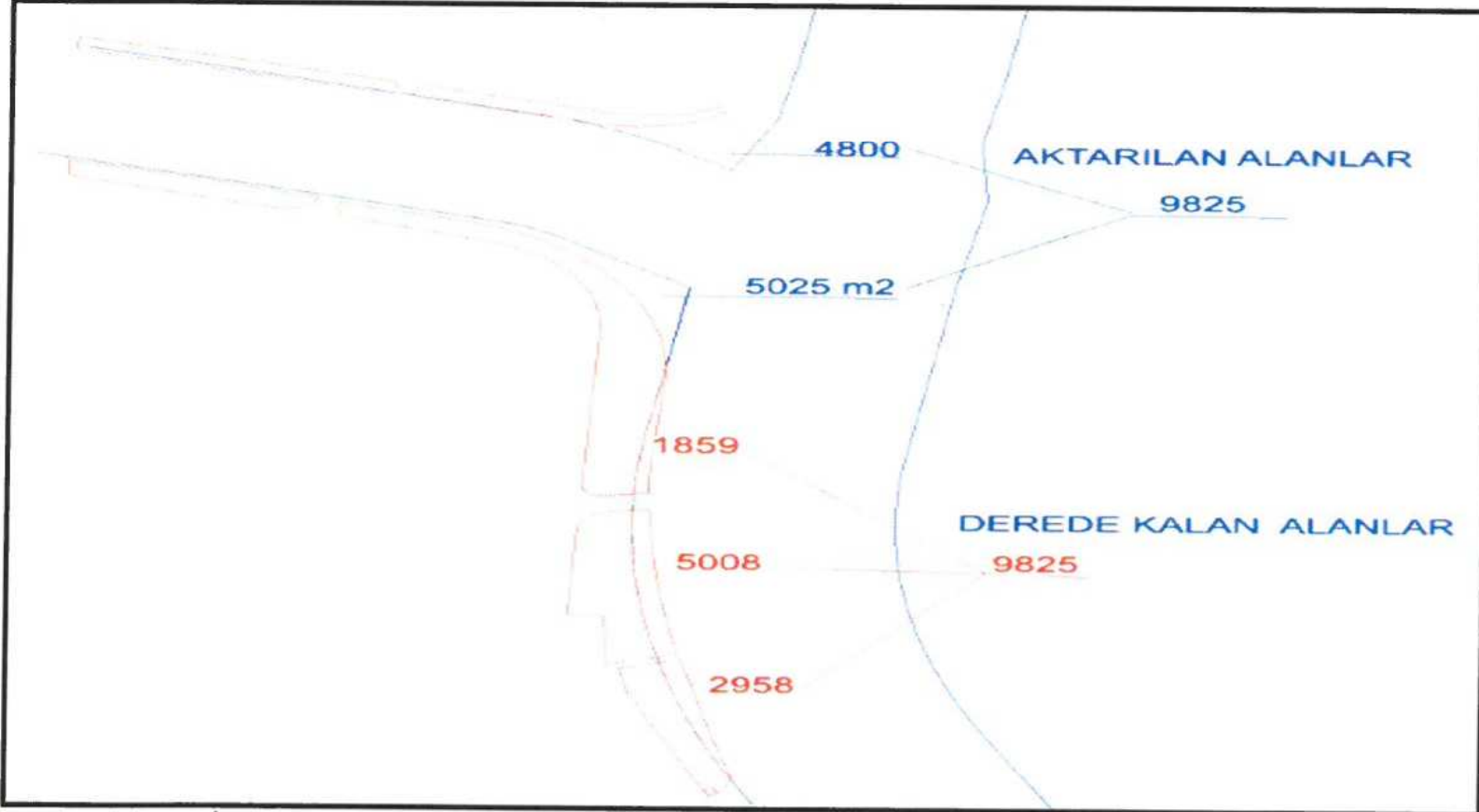
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile mevcut durumda Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Yaya ve Bisiklet Yolları, düzenlenerek taşkın koruma projesi kapsamında etkilenen rekreasyon alanlarında herhangi bir hak kaybına uğramaksızın planlama alanı rekreasyon alanı, park alanları, yaya yolları ve bisiklet yolları olarak üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak planlanmıştır.

Bu kapsamda Belediyeler, ASAT Genel Müdürlüğü gibi kurumlara kamulaştırma maliyetlerine konu edilebilecek ve doğrudan kamu zararına neden olabilecek Uygulama İmar Planı ve Taşkın Koruma Projesi arasındaki uyumsuzluk giderilerek olası kamulaştırma maliyetleri oluşmadan plan değişikliği teklifi ile düzenleme yapılmıştır.

Parsellerin dere içerisinde kalan kısımları taşkın koruma projesine göre yeniden düzenlenen rekreasyon alanlarında dengelenmiş ve özel mülkiyette herhangi bir kayıp yaşanmamıştır.(Şekil 6)

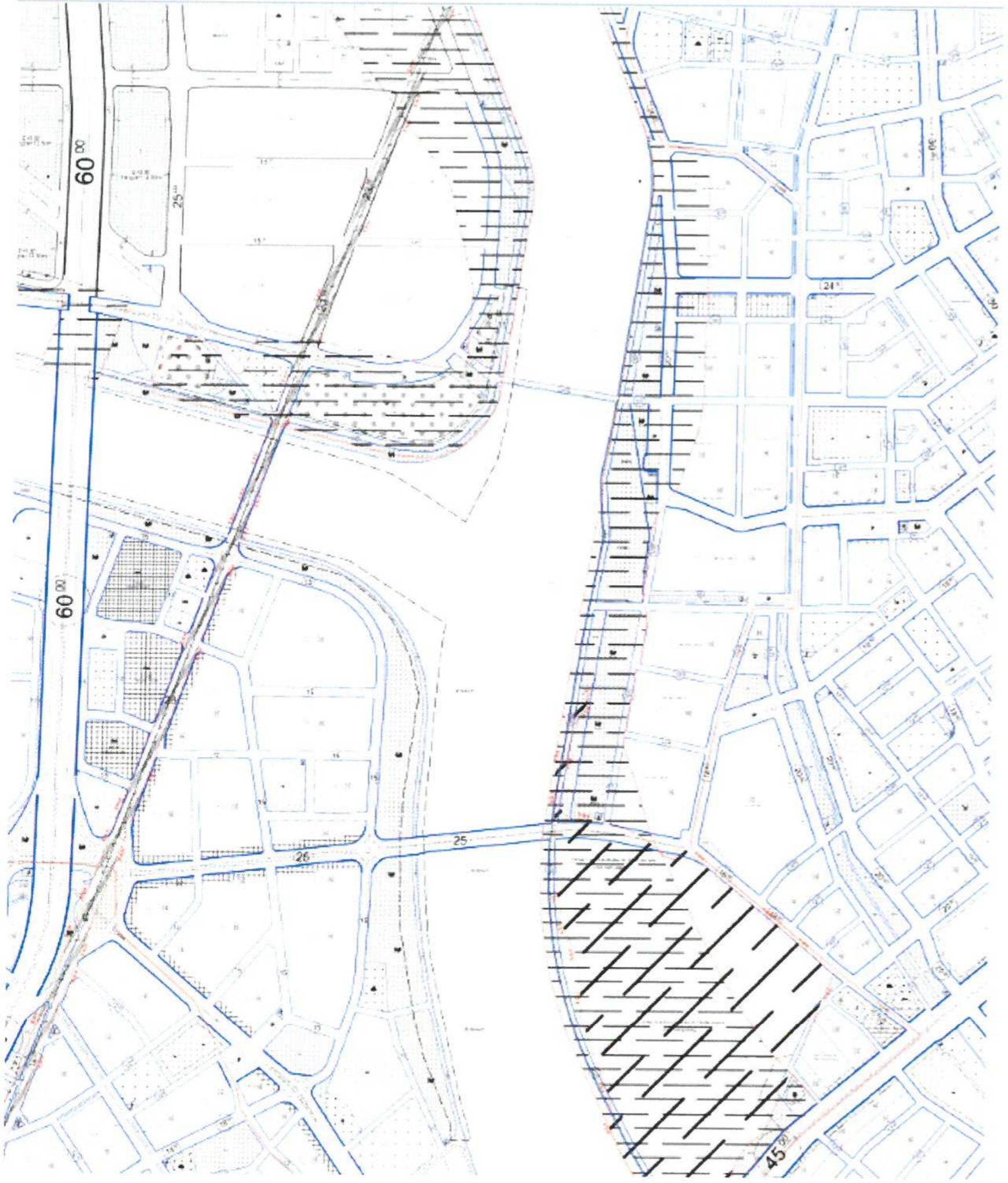
Bu doğrultuda Taşkın koruma projesi içinde yer alan 7 metre genişliğindeki Sedde Yolu 10 metre olarak tekrardan düzenlenmiş, Boğaçayı kenarında bisiklet yolları ve park alanları yeniden düzenlenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. (Şekil.7)

1/5000 Nazım İmar Planı Teklifi ve DSİ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanan Taşkın Koruma Projesine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile oluşabilecek kamulaştırma maliyetleri ortadan kaldırılmış, Boğaçayı kenarı park ve dinlenme alanları yeniden düzenlenmiş ve özel/tüzel mülkiyete konu parsellerin kullanım alanlarına ilişkin herhangi bir azaltma meydana gelmeden plan değişikliği hazırlanmıştır.



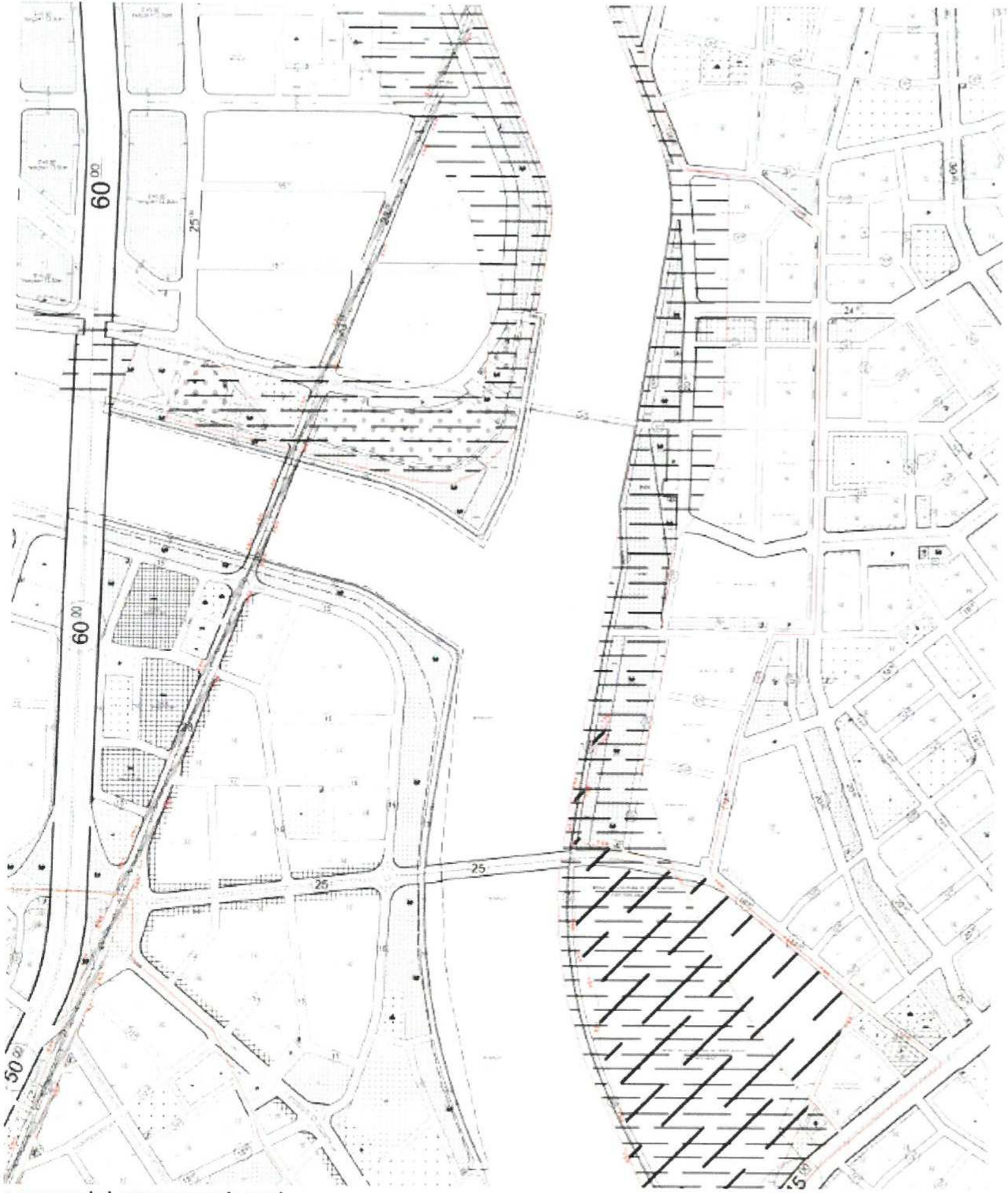
Şekil 5. Dere İçerisinde Kalan ve aktarımı yapılan alanlar.

27.



Şekil 6. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

[Handwritten signature]



**ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ
BOĞAÇAYI TAŞKIN KORUMA PROJESİ BATI KISMI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- REKREASYON ALANI
- PARK
- YAYA YOLLARI
- BİSİKLET YOLU

K
B D
G
ÖLÇEK : 1/1000

Şekil 7. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Berrak ZEİNOĞLU
Antalya İl İmar ve Şehircilik İlçesi
Şehircilik İlçesi
Oda Sic.No: 4441



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Liman, Zümrüt, Hurma Mahalleleri
Ölçek : 1/1000

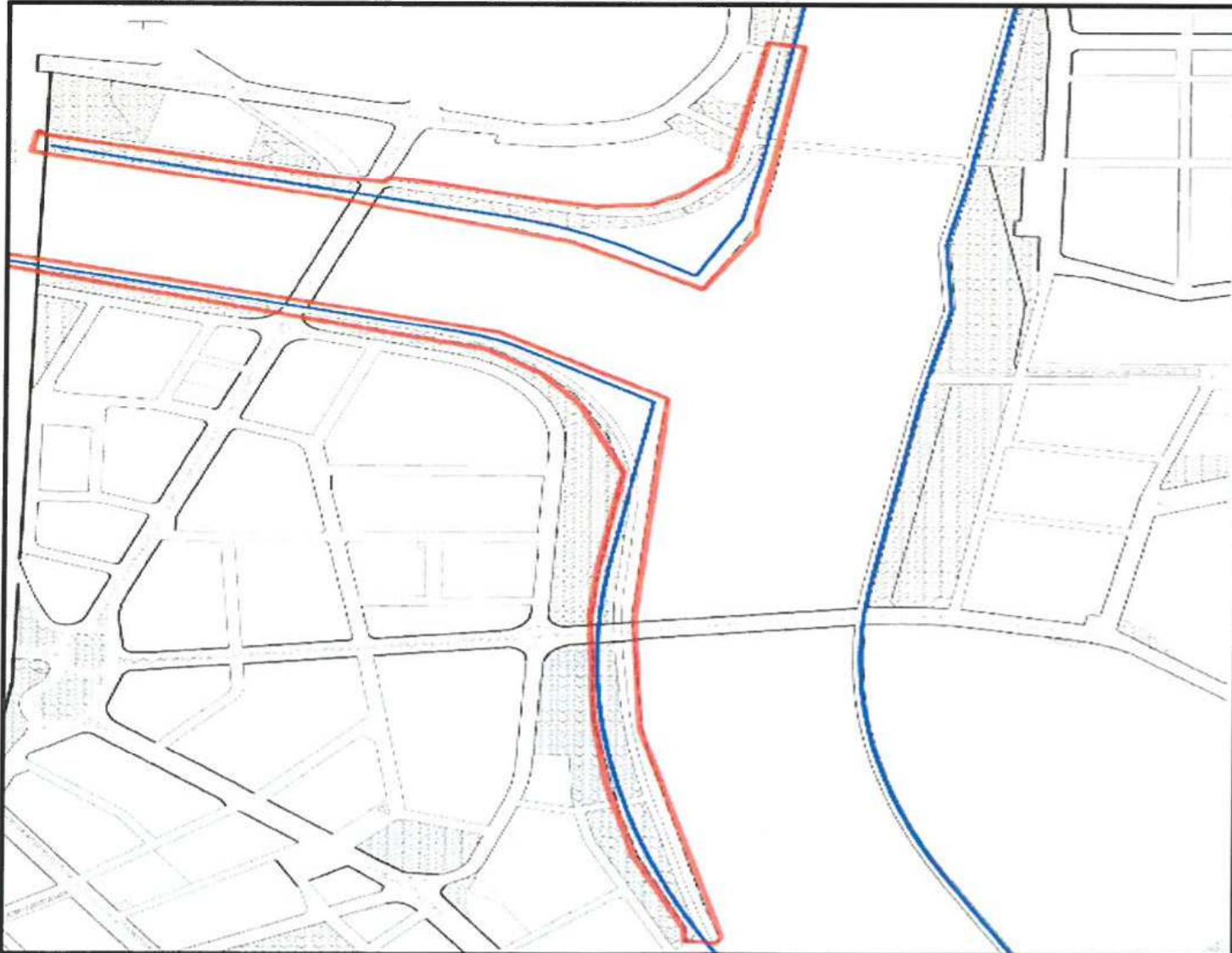
Konyaaltı Belediyesi, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde, Boğaçayı Projesi kapsamında, sedde projesine göre çayın batı kısımlarındaki Rekreasyon ve Park Alanlarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yaklaşık 15 ha alanı kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

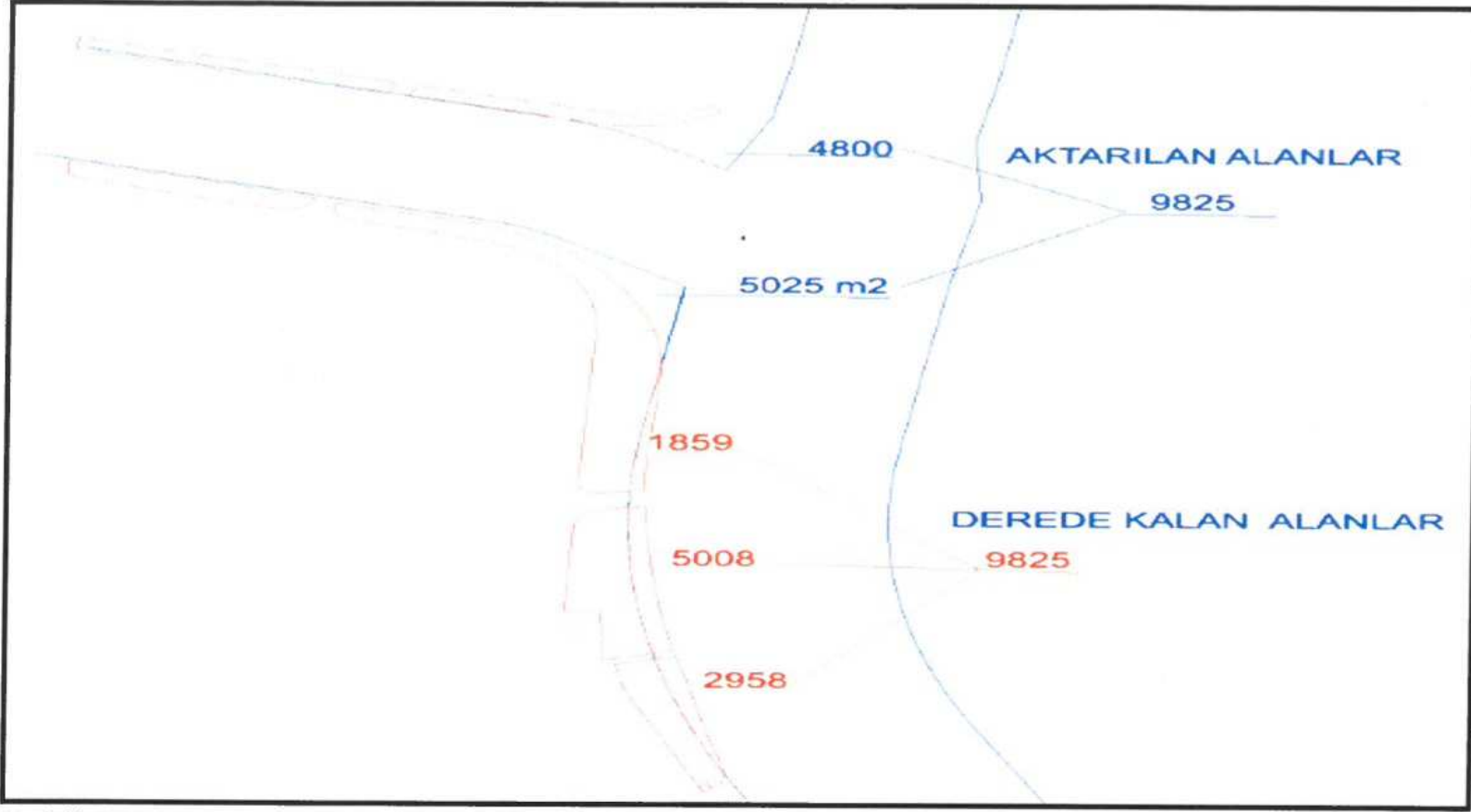
Planlama Alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Park ve Yeşil Alan” olarak planlı bulunmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

Onaylı sedde projesi ile mevcut Boğaçayı çevresi imar planları arasındaki uyumsuzluklar bulunmaktadır.(Şekil.1) Boğaçayı kenarında yer alan Rekreasyon alanları Kamu Ortaklık Payı(KOP) parsellerinden oluştuğu yani özel mülkiyete konu olduğu için dere içerisinde kalan parsellerin Belediyeler, ASAT Genel Müdürlüğü gibi kurumlara kamulaştırma maliyetlerine konu edilebileceği bu doğrultuda kamu zararı oluşacağı öngörülmektedir.

Ancak proje incelendiğinde taşkın projesine göre planlar düzenlenirse özel mülkiyete konu parsellere alan çıkacağı gibi kamunun kullanımına sunulacak park alanlarının da artacağı görülecektir.



Şekil.1



Şekil.2

Boğaçayının çandır kolunun güneyinde yer alan rekreasyon parsellerinin 9825 m2 lik kısmı taşkın projesi kapsamında dere içerisinde yer almaktadır. 9825 m2 nin 5025 m2 si çandır kolunun güneyinde 4800 m2 si ise çandır kolunun kuzeyine taşınmıştır. (Şekil.2)

Onaylı sedde projesi ile mevcut Boğaçayı çevresi imar planları arasındaki uyumsuzlukların (çay içerisinde kalan özel mülke konu imar parselleri ve park alanları) giderilmesi ve Boğaçayı 2. etap rekreasyon alanları düzenlemesinin yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.