



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 136. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 12.06.2020 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunan; Gürsu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6414 ada 1 parsel, 6429 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan Rekreasyon alanlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 12.06.2020 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunan; Gürsu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6414 ada 1 parsel, 6429 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan Rekreasyon alanlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan üzerinde 18.50 m lik yolun eski hali olan 20.50 m'ye dönüştürülmesi, park alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesi ve imar uygulamasına ilişkin belirlenen ifraz hatlarına göre rekreasyon alanlarının yeniden düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka 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.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI : Semih ESEN	DÖNEMİ	HAZİRAN/2020	
DİVAN KATİBİ : Av. Büşra ÖZDEMİR	TARİHİ	12/06/2020	
DİVAN KATİBİ : Hasan AKKOYUN	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/28	
HAZİRAN: Belediye Başkanı Semih ESEN, Meclis Üyeleri; Şevket KORKUT, Şafak OTUZALTI, Büşra ÖZDEMİR, Ali POLAT, Hasan AKKOYUN, Hacet KAVAK, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özlem ŞAHİN, Özgür ERDOĞAN, İlder AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Erkan ÖZTUNÇ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Bora FİDANGÜL, Tuğba ERKE BOSTAN, Ayhan Adnan ABAY, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAŞ, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHI, Mustafa ÇOLAK, Meryem GÖKAY BALKIÇ, Kazım BUYRUK.			
MÜDÜRLÜĞÜ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08/06/2020 tarih ve E.1386 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Gürsu Mahallesi 6414 ada 01 parsel ile 6429 ada 01 parselin bulunduğu alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	09	KARAR NO	59

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 12/06/2020 TARİH,
59 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi : Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2020 tarih ve E.22398 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlçemiz Gürsu Mahallesi 6414 ada 1 parsel ile 6429 ada 1 parsellerin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu 05.03.2020 gün ve 44 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile görüşülmek üzere İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

İmar Komisyonu'nun 08.06.2020 gün ve 10 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesine arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 08/06/2020 tarih ve E.1386 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALE EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	05.03.2020	Karar Tarihi	08.06.2020
Karar No	44	Karar No	10
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
ÖZÜ	Gürsu Mahallesi 6414 ada 1 parsel ile 6429 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.		

Boğaçayı Köprüsü'nün güneydoğu kısmında yer alan Gürsu Mahallesi 6414 ada 1 parsel ile 6429 ada 1 parselin bulunduğu alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlamış olup, 05.03.2020 gün ve 90852262-115.01.06-E.22398 sayılı yazıları ile konunun meclis gündemine alınarak görüşülmesini talep etmiştir. Bahse konu 1/1000

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ASLI GİBİDİR
Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü

ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası 05.03.2020 gün ve 44 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile görüşülmek üzere İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Boğaçayı Köprüsü'nün güneydoğu kısmında yer alan ve Kamu Ortaklık Payından oluşturulmuş özel mülkiyete konu Gürsu Mahallesi 6414 ada 1 parsel ile 6429 ada 1 parselin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi sağlanmış, bu amaçla bahse konu alandaki Rekreasyon Alanı özel mülkiyete konu bu taşınmazların alanlarını bütünüyle içine alacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yine değişiklik ile bahse konu taşınmazların hisseleri oranında ayrıştırılarak bağımsız olarak ruhsatlandırılabilmesi amacıyla fonksiyon ayırım çizgisi ile ayrıştırılması sağlanmış, Belediyemize ait olan hisse de bu düzenleme ile alanın güneyinde ayrılarak "Rekreasyon Alanı (Konyaaltı Belediyesi)" olarak yeniden tanımlanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup; düzenleme ile bahse konu parseller yönünden kamu adına ortaya çıkacak kamulaştırma maliyetleri ve el atma davaları gibi davaların önüne geçilmesi ile bu alanların parsel malikleri tarafından plandaki ayrılış amacına uygun olacak şekilde ruhsatlandırılmasına olanak tanındığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olduğu ve kamu menfaatine yapıldığı görüldüğünden uygun bulunmuş olup, iş bu komisyon raporu imza altına alınarak Meclisimizin takdirine sunulmuştur. İfadeli; Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (İmzalı), Başkan Vekili Ayla DUYGULU (İmzalı), Sözcü Hasan KİRAZ (İmzalı), Üye Mustafa TAŞBAŞ (İmzalı) ve Üye Ali POLAT (İmzalı) İmar Komisyonu Raporu.

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

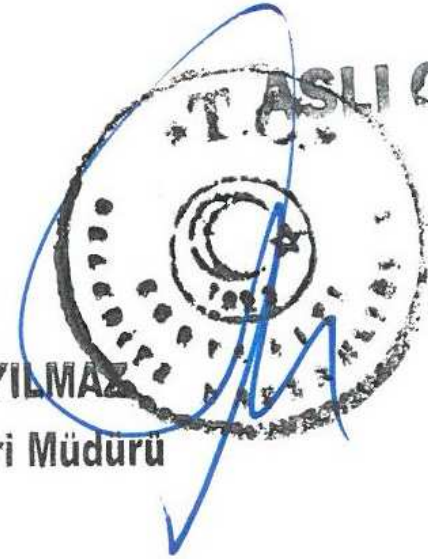
Yapılan oylama sonucunda;

Gürsu Mahallesi 6414 ada 01 parsel ile 6429 ada 01 parselin bulunduğu alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.


Semih ESEN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı


Av. Büşra ÖZDEMİR
Divan Kâtibi


Hasan AKKOYUN
Divan Kâtibi


Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



MERCUT PLAN

E=0.80
300m't den yüksek mülküne
işbaşı yapılmamış yerler

BOĞAÇAY

BOĞAÇAY

PARK

ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ
GÜRSU (ARAPSUYU) MAHALLESİ
6414 ADA 1 PARSEL, 6429 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- REKREASYON ALANI
- PARK
- TRAFO ALANI
- BİSİKLET YOLU

ÖLÇEK : 1/1000



BOĞAÇAY

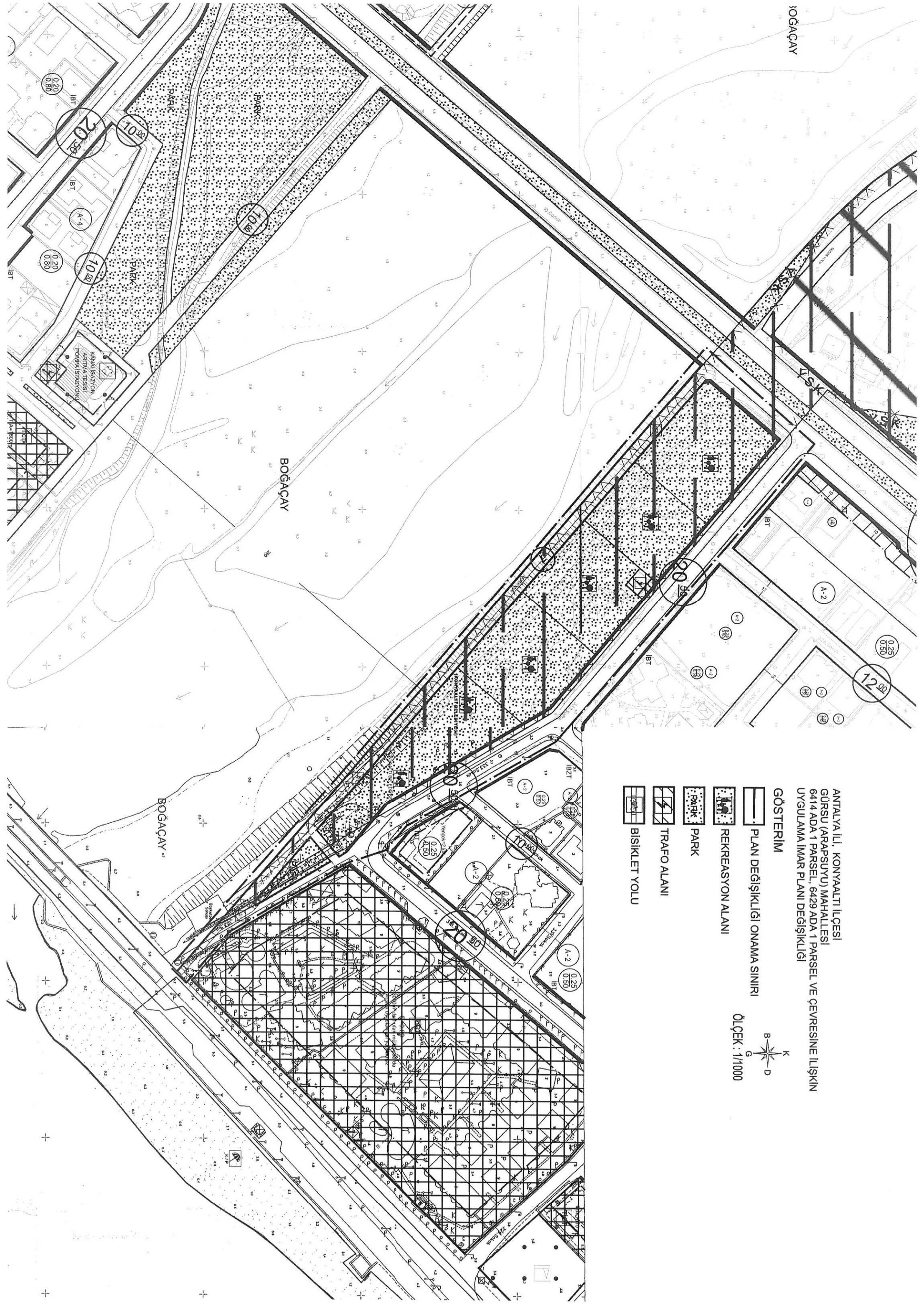
BOĞAÇAY

Mehmet KALPES
Şehir Plancısı
İmza Sicil No: 6019

Yurdanur ULUK AVDEMİR
Amatör Büro Şehir Plancısı
Kamur Gmbh (A)

İmar Planı
E-0.50
300m² den büyük mülklerle ilgili
insanî uygulamaları kapsar

ÖNERİ PLAN

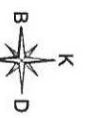


ANTALYA İLİ, KONVAALTI İLÇESİ
GÜRSU (ARAPSUYU) MAHALLESİ
6414 ADA 1 PARSEL, 6429 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- REKREASYON ALANI
- PARK
- TRAFİK ALANI
- BİSİKLET YOLU

ÖLÇEK : 1/1000



ANTALYA, KONYAALTI BELEDİYESİ
6414 ADA 1 PARSEL, 6429 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Boğaçayı Köprüsü güney-doğu kısmında yer alan, Gürsu Mahallesi (Arapsuyu Mahallesi tapulaması) 6414 ada 1 parsel, 6429 ada 1 parsel ve çevresini kapsamaktadır. (Şekil1).



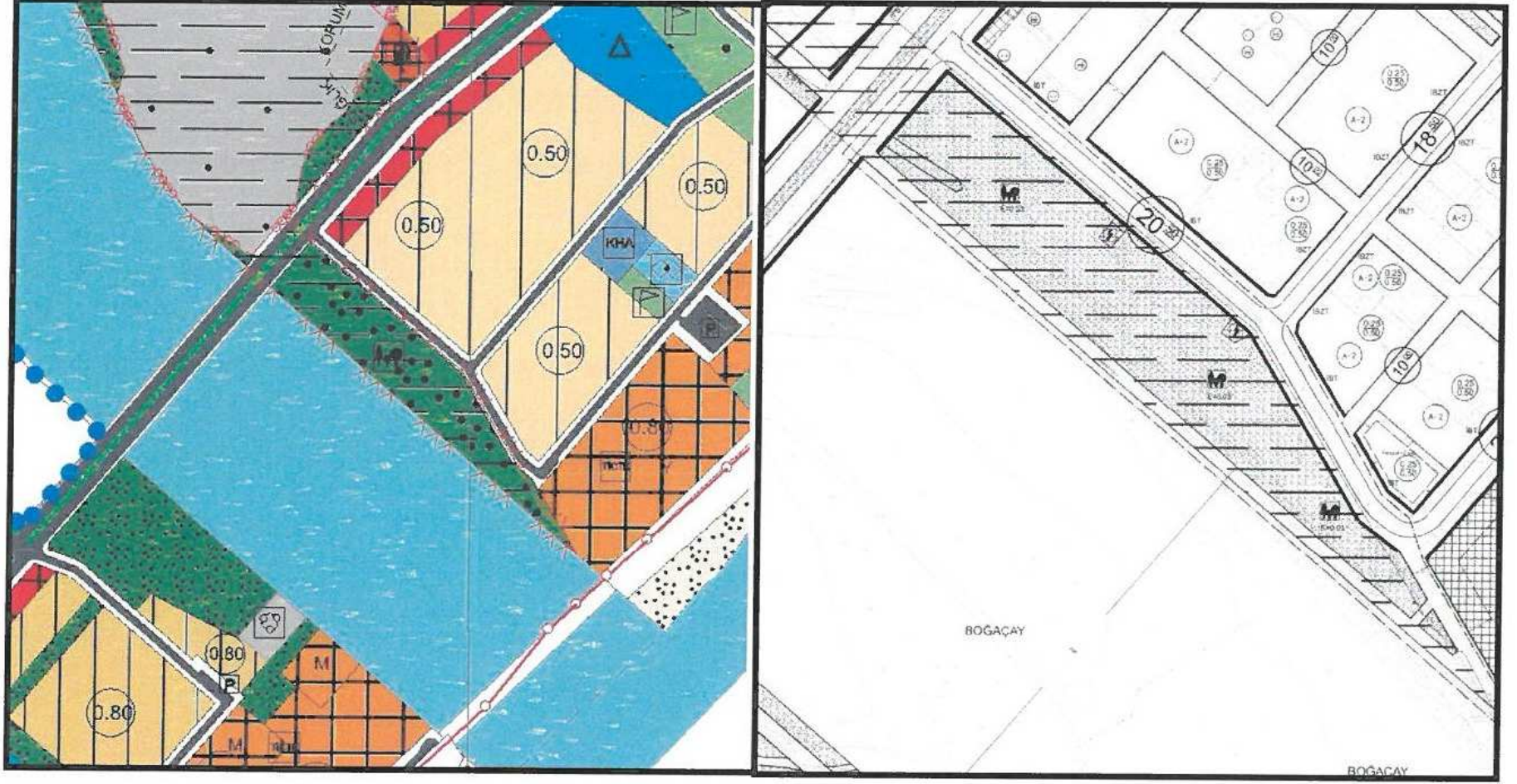
Şekil.1 Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu; Konyaaltı İlçesi Gürsu Mahallesi (Arapsuyu Mahallesi tapulaması) sınırları içerisinde bulunan 6414 ada 1 ve 6429 ada 1 parsellerin bulunduğu bölgede, 3194 Sayılı İmar Kanununun 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 taşınmazların ilk imar planlarında "Semt Spor Alanı" olarak planlanmıştır.

Daha sonra, Kamu Ortaklık Payı ile oluşturulan ve şahıslar adına tescil edilen parseller bölgede yapılan imar plan değişikliği ile "Semt Spor Alanı"ndan Park Alanı plan kararına dönüştürülmüştür. Bu durumda söz konusu parseller imar uygulaması esnasında KOP (Kamu Ortaklık Payı) ile oluşturulmasına karşın DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile oluşturulması gereken Park alanına dönüştürülmüştür.

Ancak, park alanlarının imar uygulamalarında, DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ile edilen alanlar olması ve özel/tüzel kişilerce işletilmesinin mümkün olmayacağı, bununla birlikte kamulaştırmamız el atma davalarının açılmaması ve kamu yararına hizmet veren belediye açısından, tescil sahibi vatandaşların maddi-manevi kayıplarının yaşanmasına sebep olacağı düşünüldükçe, tescilli alanların KOP (Kamu Ortaklık Payı) ile örtüştürebilecek bir plan kararı ile tanımlanması amacıyla 2016 yılında yapılan imar planı revizyonları ile taşınmazlar "Rekreasyon Alanı"na dönüştürülmüş ve son revizyonlar sonrası yürürlükte olan imar planlarında da korunmuştur.(Şekil 2 – 3)



Şekil.2 Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Şekil.3 Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Taşınmazların yapılan imar planı revizyonları ile birlikte "Rekreasyon Alanı"na dönüştürülmesi mülkiyet kısıtlamalarını ve kamulaştırmamız el atma davalarının kısmi olarak önünde geçmiş olsa da, parsellerin tescilleri sonrasında Boğaçayı yatağının genişleyerek değişiklik göstermesi ve onaylanan Boğaçayı Taşkın Koruma Projesi ile 6429 ada 1 parselin bir kısmı çay yatağında ve çay kenarında yapılan düzenleme projesi içerisinde kalmıştır.

Bu durum, Belediyeler, ASAT Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü gibi kurumlara kamulaştırma maliyetleri doğurmakla birlikte yine el atma davalarına neden olmaktadır. Ayrıca imar planları ile parsellerin uyumsuz olması nedeniyle imar durumu verilmesi mümkün olmaması nedeniyle "Rekreasyon Alanı" plan kararı doğrultusunda yerinde herhangi bir tesis yapılması da mümkün değildir.

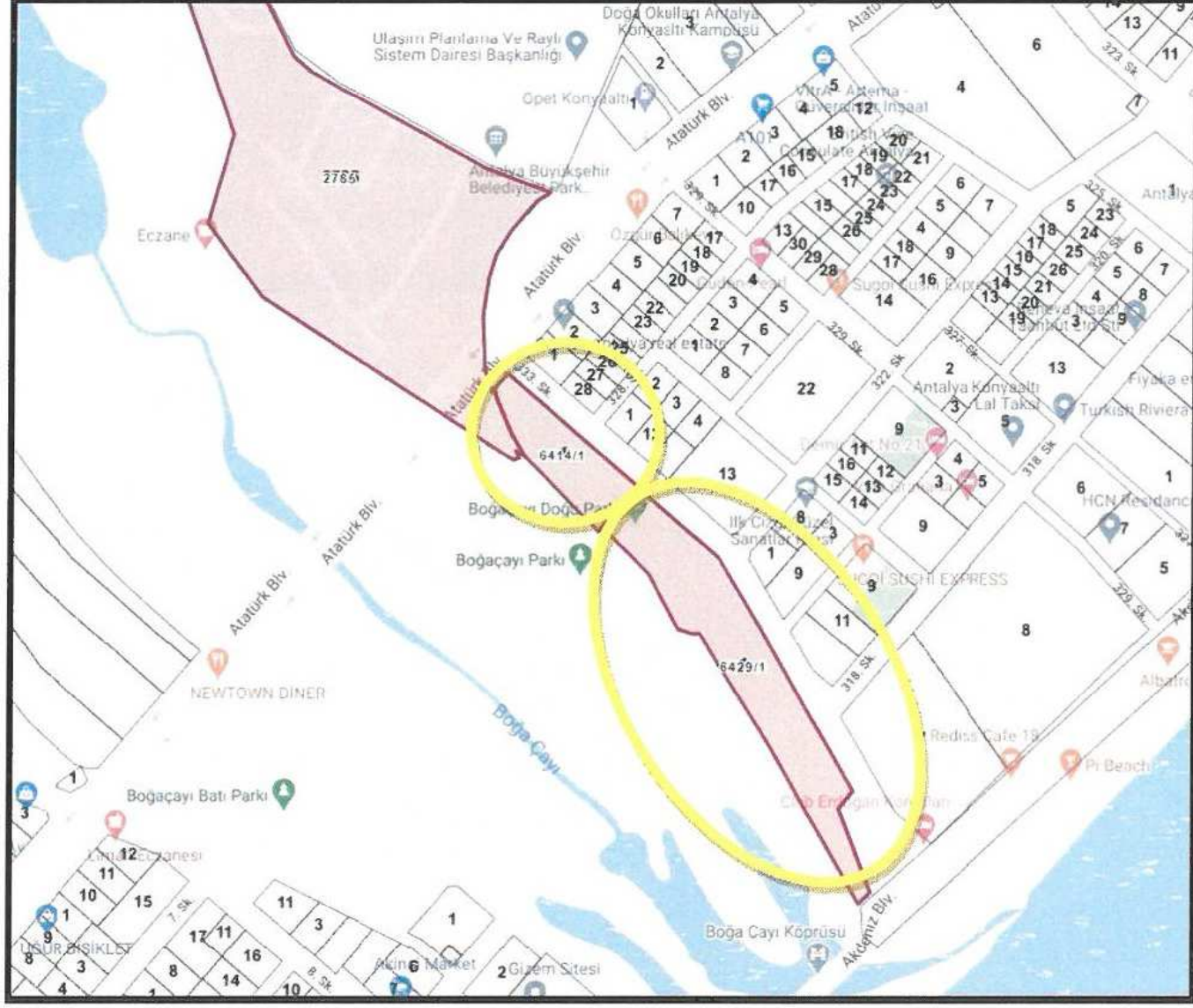
Bu doğrultuda, 6414 ada 1 parsel ve 6429 ada 1 parseldeki mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi, özel/tüzel ve kamu mülkiyetlerinin ayrımının yapılabilmesine yönelik olarak yeni bir imar uygulaması hazırlanabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Konyaaltı İlçesi, Gürsu Mahallesi (Arapsuyu Mahallesi tapulaması) bulunan 6414 ada 1 parsel, 6429 ada 1 parsel ile yakın çevresine ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir.

m y

Söz konusu planlama alanı, Boğaçayı Köprüsü'nün güneybatısında çay kenarında konumlanmaktadır. Parsellerin doğusunda Boğaçayı ile batısında konut alanları yer almaktadır. Mevcut durumda 6414 ada 1 parselde düzenleme yapılmamışken, 6429 ada 1 parselin çay kenarında ve içerisinde bulunan kısımlarında, Boğaçayı kenarı projesi kapsamında kısmi düzenlemeler yapılmıştır.(Şekil2)



Şekil.4 Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

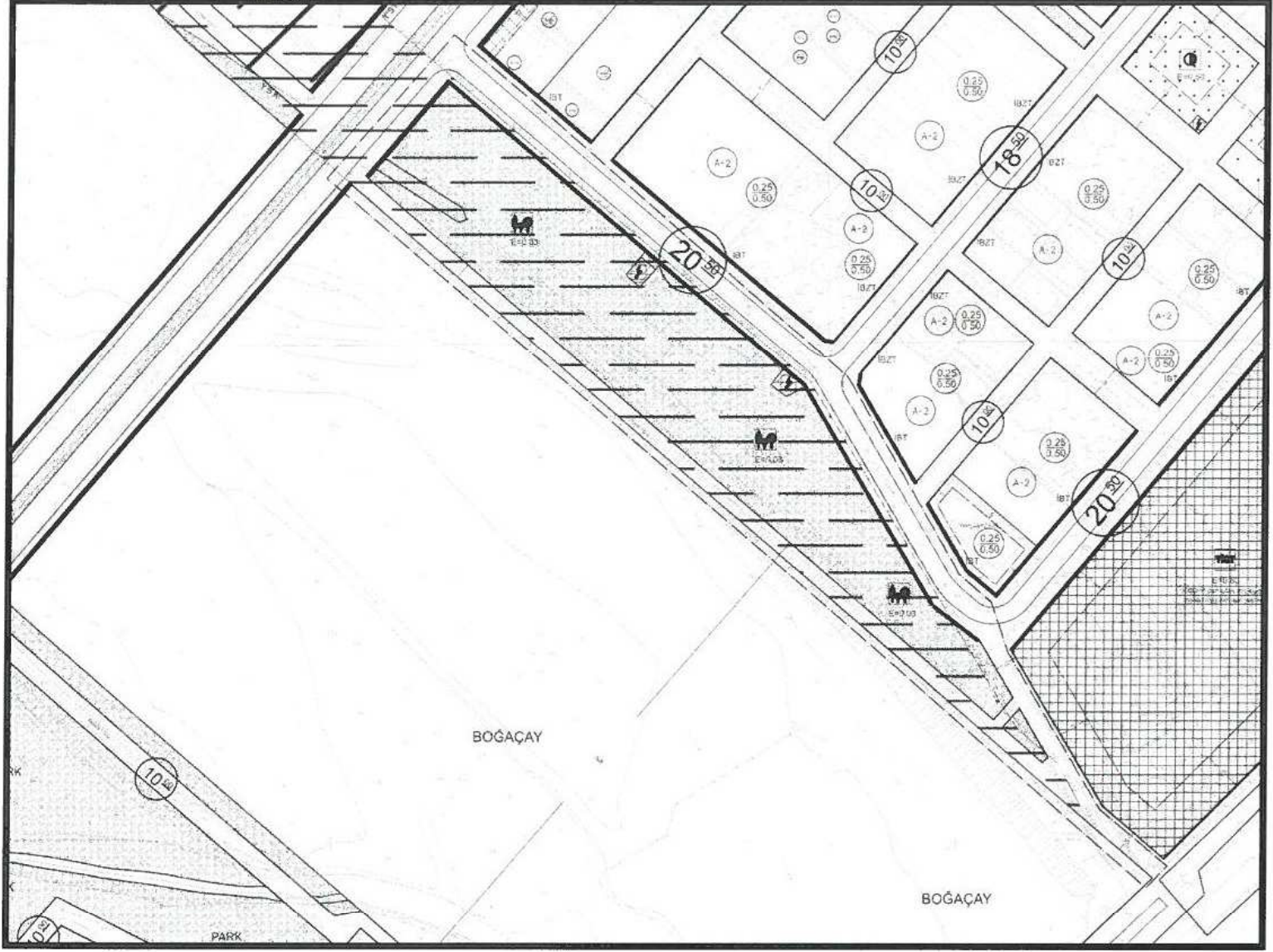
Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Mülkiyet ve kadastral durum.
- Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.
- Boğaçayı Taşkın Koruma Projesi.
- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.12.2019 tarih ve 53847 sayılı görüş yazısı.

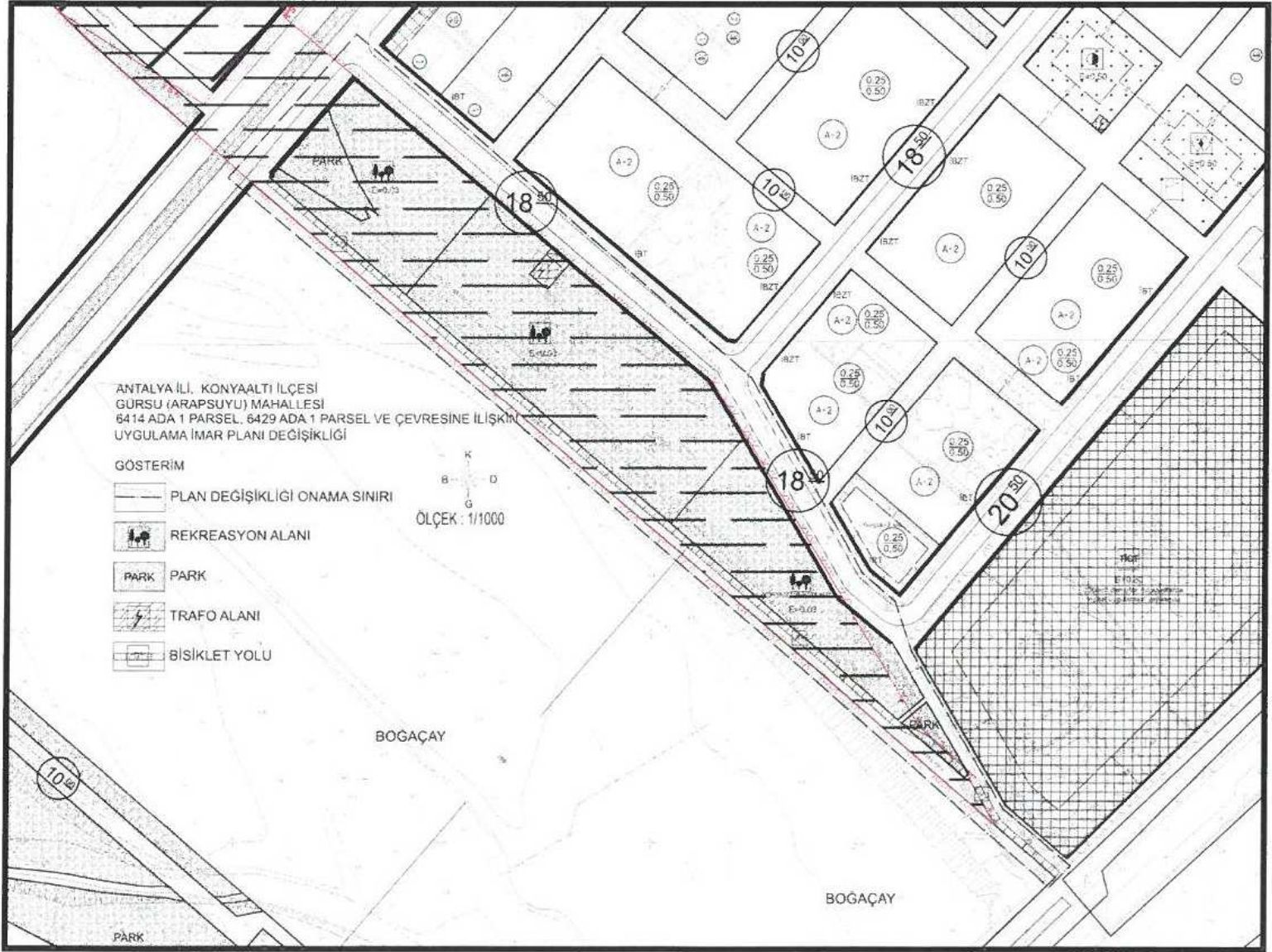
Hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 6414 ada 1 parsel ve 6429 ada 1 parselin bulunduğu "Rekreasyon Alanı" tekrar düzenlenerek, özel/tüzel ve kamu mülkiyetindeki hisselerin ayrımının sağlanması amacıyla yeni "Rekreasyon Alan"ları oluşturulmuştur.

Bu kapsamda imar uygulaması içerisine alınması mümkün olmayan, su kaynağı şerhi içeren 2785 nolu kadastral parselin planlama alanı içerisinde kalan kısmı "Park" alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca alan içerisinde bulunan "Trafo" alanları yeniden irdelenmiş, Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.12.2019 tarih ve 53847 sayılı yazısına istinaden 6429 ada 1 parselde yer alan "Trafo" kaldırılmış, 6414 ada 1 parselde yer alan trafo alanı tekrar planlanmıştır.

m y



Şekil 5. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 6. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Murat USLU
Şehir Plancısı
Görev No: 5131

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karnesi Grubu (A)