


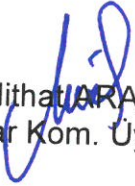


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.01.2022


|   |  |
|---|--|
| BİRİM   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  |
| TALEP SAHİBİ                                  | KONYAALTI BELEDİYESİ   |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 137. Maddesinde önerge verilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.   |
| TALEP KONUSU                                  | Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Uncalı Mahallesi, 20258 ada 2,3 parseller ve 20591 ada 2,3 parsellerdeki Spor Alanının Belediye Hizmet Alanına (BHA) dönüştürülerek plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.  |
| KOMİSYON RAPORU:                              | Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Uncalı Mahallesi, 20258 ada 2,3 parseller ve 20591 ada 2,3 parsellerdeki Spor Alanının Belediye Hizmet Alanına (BHA) dönüştürülerek plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

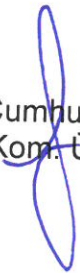
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

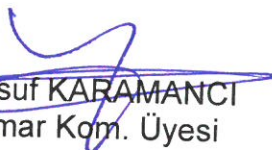
Toplantıya Katılmadı.

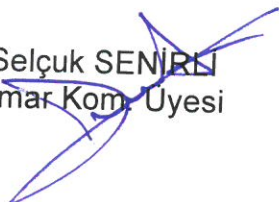
  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cümhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

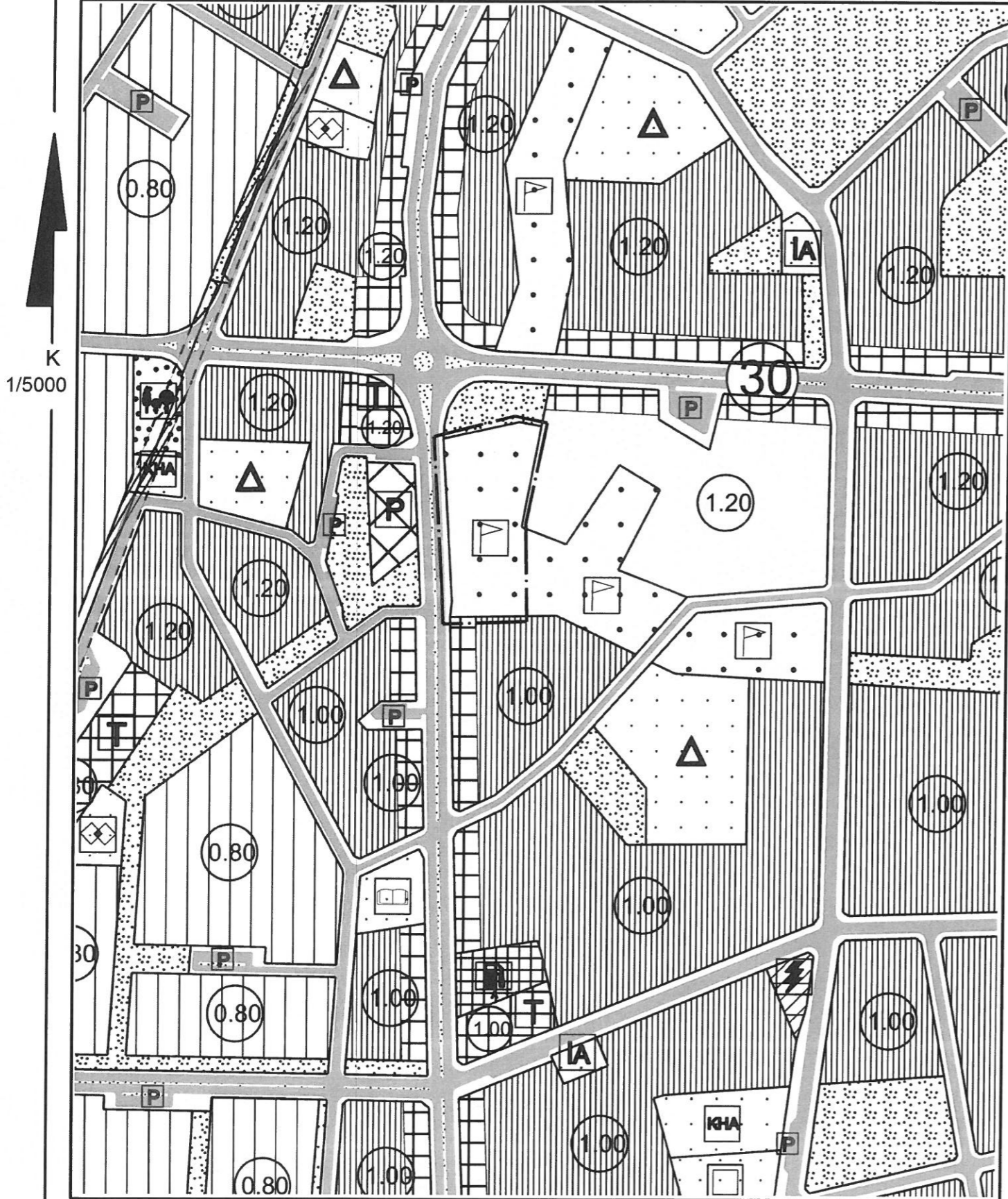
  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
(KONYAALTI BELEDİYESİ)

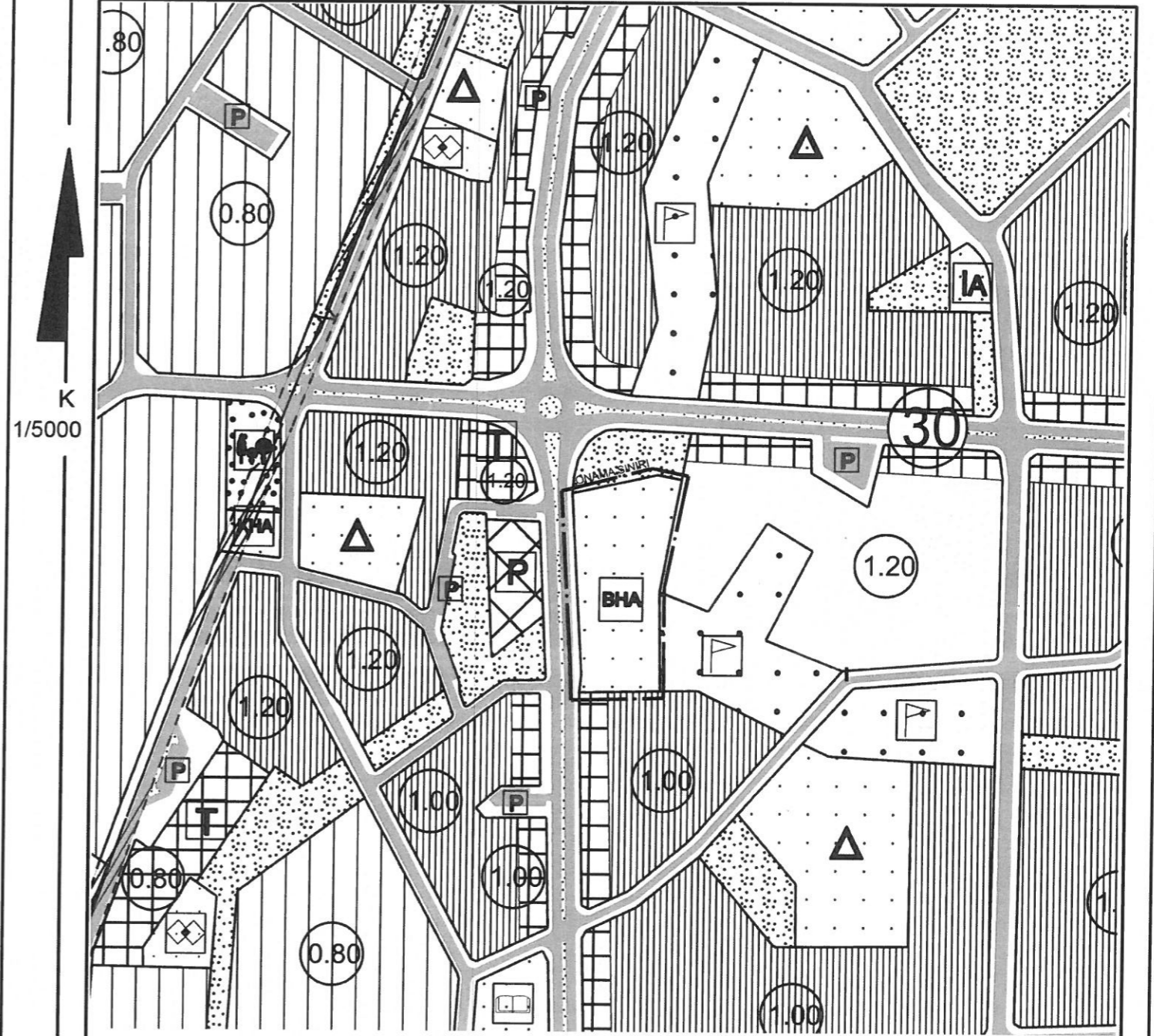
PAFTA NO : O25A13B  
ADA/PARSEL : 20258/2, 20258/3, 20259/2, 20259/3

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI BELEDİYE HİZMET ALANI

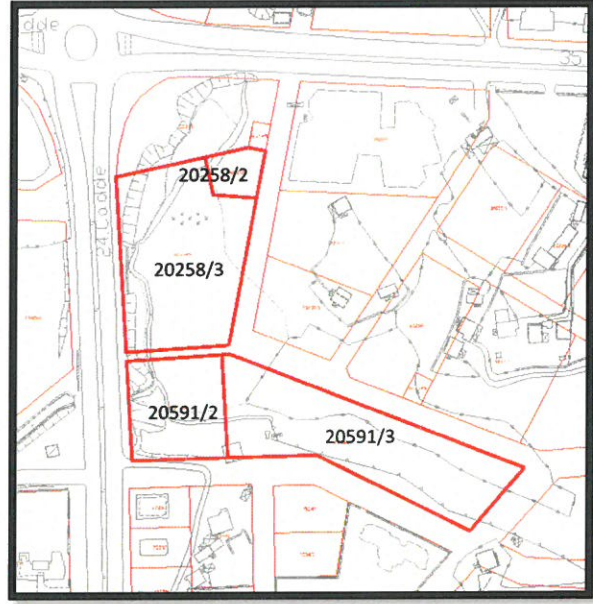
PLAN NOTU :

• BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANDA SOSYAL VE KÜLTÜREL YAŞAMIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACI İLE KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR, AÇIK VEYA KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK SPOR ALANI, KAPALI SPOR SALONU, SPORCU KONAKLAMA ÜNİTELERİ İLE BU FONKSİYONLARA HİZMET VERECEK YEME İÇME ÜNİTELERİ, TEŞHİR ALANLARI VE TİCARET ÜNİTELERİ YAPILABİLİR.

**ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ UNCALI MAHALLESİ  
20258 ADA 2,3 PARSELLER VE 20591 ADA 2,3 PARSELLER  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine konu parseller; Konyaaltı İlçesi Uncalı Mahallesi sınırları içerisinde 20258 ada 3 parsel ve 20591 ada 2 parsel Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na, 20258 ada 2 parsel 1246 sokağa, 202591 ada 3 parsel ise 1240 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu parseller O25A13B nolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer almaktadır.



*Planlama Alanı Halihazır ve Uygu Görüntüsü*

**2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET, KADASTRAL DURUM VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI**

Söz konusu parseller halihazırda boş durumdadır. Söz konusu parsellerin konumlu olduğu bölge yapılaşmasını kısmen tamamlamış durumda, konut ve ticaret alanlarının yer aldığı bir bölge niteliğindedir.

**3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI**

Plan değişikliği kapsamında mevcut imar planı koşulları ve mülkiyet durumu itibari ile kamulaştırma problemlerinin çözülerek kent ve bölge ölçeğinde hizmet verecek nitelikte Belediye Hizmet Alanı oluşturulması amaçlanmaktadır.

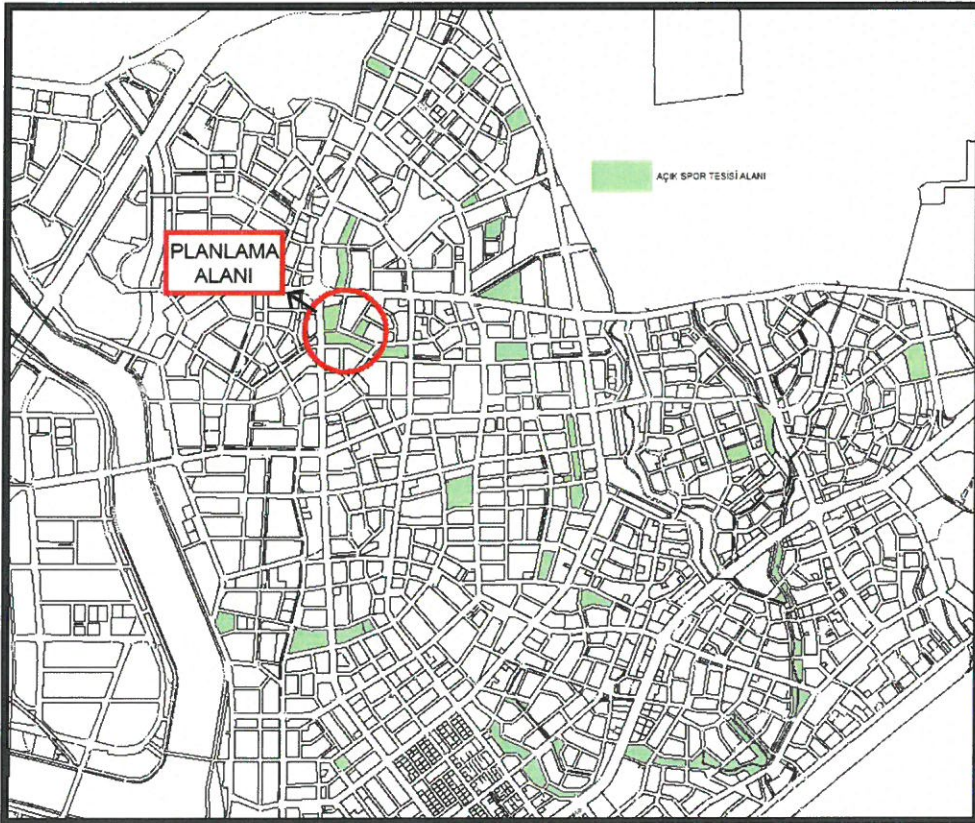
**4. PLANLAMA KARARLARI**

Planlama konusu parsellerden 20258 ada 2 parsel ve 20591 ada 2 parsel Konyaaltı Belediyesi, 20258 ada 3 parsel Konyaaltı Belediyesi ve vatandaş, 20591 ada 3 nolu parsel ise vatandaş mülkiyetinde bulunan, yürürlükteki meri imar planlarında Açık Spor Alanı olarak planlanmış alanlardır. Bu alanlar bölge imar planları ve uygulamaları neticesinde KOP (Kamu Ortaklık Payı)'ndan tescil edilen alanlar niteliğindedir.

Söz konusu parsellerin mevcut imar planı fonksiyonu ve mülkiyet durumu göz önüne alınarak, ilçe ve mahalle bazında yapılan incelemelerde açık spor alanı olarak planlanmış alanların tamamının Kamu Ortaklık Payı (KOP) olarak tescil edildiği görülmektedir. Konyaaltı İlçe genelinde toplam 90 Adet açık spor alanı bulunmakta olup bunların toplam büyüklükleri yaklaşık 460.000 m<sup>2</sup>'dir. Kamu Ortaklık Payı ile

oluşturulan kamusal alanlar yıllar içerisinde yüksek arsa değerleri, çok fazla hisseli mülkiyetlerin olması ve imar planı fonksiyonu gereği atıl durumda kalmış alanlar haline gelmesine neden olmuştur. Yüksek arsa bedelleri vatandaş ile ilgili belediyeleri uzun süren kamulaştırma davalarına maruz bırakmış, sonuçlananlar ise belediyeleri ödenmesi mümkün olmayan kamulaştırma bedelleri ile mali sıkıntılarının oluşmasına sebep olmuştur.

Söz konusu parsel, yakın çevresi ve komşu mahalleler incelendiğinde bu tarz alanların yoğun olduğu ve halihazırda boş, atıl durumda kaldıkları, kentsel boşluk niteliğinde oldukları görülmektedir. Son yıllarda yapılan imar uygulama yönetmeliklerindeki düzenlemeler ile bu alanlarda artık DOP kesintisi ile karşılansa da, geçmiş uygulamalar neticesinde KOP'tan elde edilen bu alanlar ile ilgili yasal bir düzenleme bulunmadığından belediyeler nezninde çözümsüz problemlere, kentsel gelişim anlamında ise boş, atıl alanların oluşmasına neden olmaktadır. Bu sebeple söz konusu parsellerin konumu itibari ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerince yürüme mesafesinde benzer birçok spor alanı olmasından dolayı, kamulaştırma yükü olmadan bir diğer kamusal hizmet alanı olan belediye hizmet alanı olarak değiştirilmesi planlanmaktadır.



### Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Açık Spor Alanları Dağılımı

Açık spor tesisi alanları Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanları olarak sosyal altyapı başlığı altında tanımlanmaktadır.

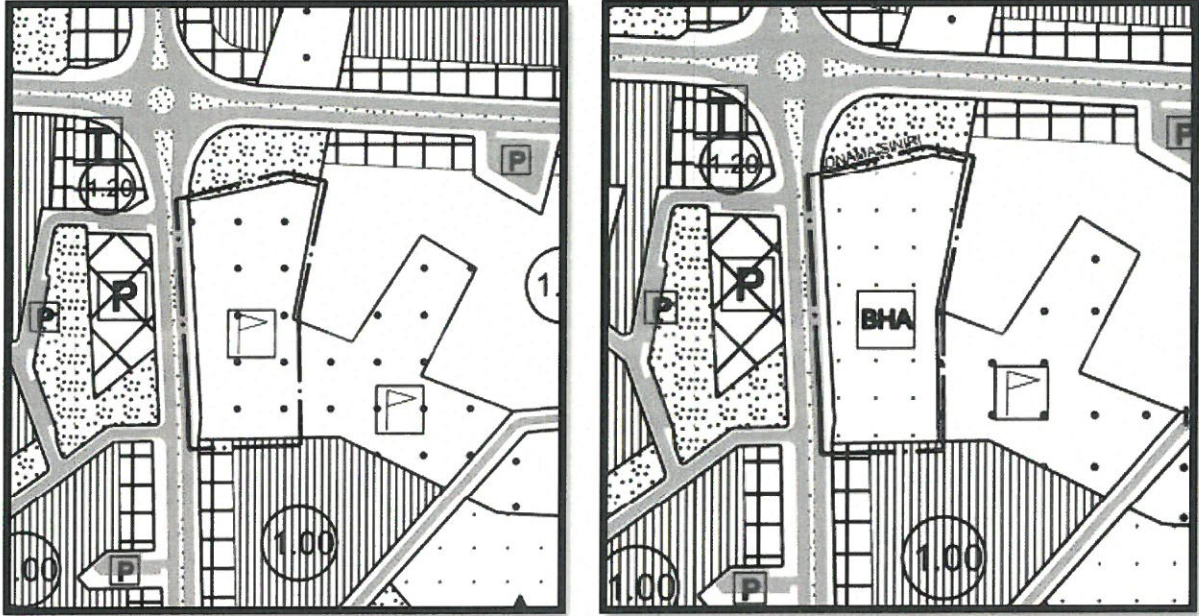
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ise Sosyal Altyapı Alanları olarak; *"Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı*

*spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” olarak tanımlanmaktadır.*

Bu alanlar tanımı itibari ile günümüzde belediyeler ve kamu idareleri tarafında düzenlenen alanlardır. Bu nedenle kamulaştırma problemi yaşanan bu atıl alanlarda belediye eli ile belediye hizmet alanı altında da bu faaliyetlerin yürütülebilmektedir. Söz konusu alanda da belediye tarafından kamusal hizmet birimleri, sosyal ve kültürel faaliyet alanları, açık ve kapalı spor alanlarının yer alabileceği bir sosyal altyapı alanı oluşturulması ve hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır.

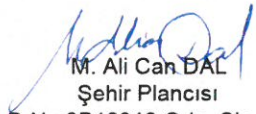
PLAN NOTU :


- BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANDA SOSYAL VE KÜLTÜREL YAŞAMIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACI İLE KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR, AÇIK VEYA KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK SPOR ALANI, KAPALI SPOR SALONU, SPORCU KONAKLAMA ÜNİTELERİ İLE BU FONKSİYONLARA HİZMET VERECEK YEME İÇME ÜNİTELERİ, TEŞHİR ALANLARI VE TİCARET ÜNİTELERİ YAPILABİLİR.



**Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

  
M. Ali Can DAL  
Şehir Plancısı  
D.No:2B12913 Oda. Sic. No:5948

  
Mustafa GÖK  
Şehir Plancısı (A Grubu)  
Yet.S.No.:1548 D. No:1865