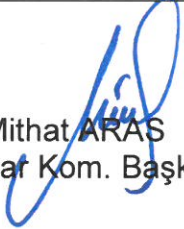




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**


**Tarih:05.06.2023**

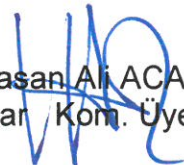
<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	AKSU BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Aksu Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parselin "Sağlık Tesisi Alanından" "Özel Sağlık Tesisi Alanına" ve 577 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanından" Özel Sosyal Tesis Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Aksu Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parselin "Sağlık Tesisi Alanından" "Özel Sağlık Tesisi Alanına" ve 577 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanından" Özel Sosyal Tesis Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan değişikliğinin uygun olmadığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarih ve 118 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının da eski haline dönüştürülmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

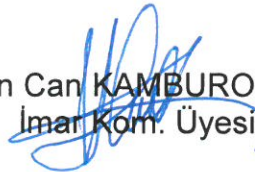
  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı


Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

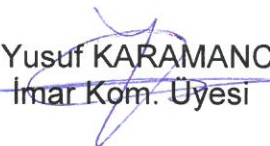
  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi


  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

**T.C.**  
**AKSU BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

	Belediye ve Meclis Başkanı	: Halil ŞAHİN	<u>Karar Tarihi</u>	<b>01-03-2023</b>
	Katip Üye	: Emin ÇAĞLAR	<u>Celse No</u>	<b>2</b>
	Katip Üye	: Pınar UĞUR	<u>Karar No</u>	<b>33</b>
			<u>Eki</u>	
Özü :	<b>Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Sağlık Tesis Alanı (ASM)'ndan Özel Sağlık Tesis Alanı na, 577 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu imar komisyonundan geldiği şekliyle oy çokluğu ile kabul edildi.</b>			
Dairesi :	Plan ve Proje Müdürlüğü	Evrak Ta.ve No :	<b>22-02-2023</b> <b>2023/31195</b>	

Aksu Belediye Meclisi **2023** dönemi **3.**Toplantısının **1.** birleşiminin **2.** oturumu **01-03-2023** **Çarşamba** günü saat **15:15'** da yaptığı **Olağan** toplantısında alınan **2023-33** sayılı karardır.

**KONU:**

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.02.2023 tarih ve 31195 sayılı yazısı ile gündemin 7. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen ve verilen arada komisyonunda görüşüldükten sonra tekrar meclis gündemine alınan İmar Komisyonunun 01.03.2023 tarihli raporu.

**KOMİSYON RAPORU**

"Antalya ili, Aksu ilçesi, Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı (ASM)"ndan "Özel Sağlık Tesis Alanı "na, 577 ada 1 parsel sayılı taşınmazın "Resmi Kurum Alanı"ndan "Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin görüşülmesi. Antalya ili, Aksu ilçesi, Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parselin Sağlık Tesis Alanından Özel Sağlık Tesis Alanına ve 577 ada 1 parselin ise Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.02.2023 tarih ve 118 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, Komisyonumuzca UYGUN OLDUĞU görülmüştür. İş Bu rapor imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur." değerli komisyon üyesi Yaşar SÖZEN, Pınar UĞUR imzalı, Ahmet GÜLCÜ çekimser imzalı ve Emin ÇAĞLAR imzasız komisyon raporu.

**Konu görüşmeye açıldı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu ve işaretle yapılan oylama sonunda;**

**OYLAMA :**

Toplantıya katılan tüm meclis üyelerinden kabul oyu kullananlar: AK Parti Grubu (8 oy), Milliyetçi Hareket Partisi Grubu (2 oy), Demeokratik Sol Parti grubu (1 oy), Bağımsız ( Emin ÇAĞLAR, Osman SARI), Çekimser oy kullananlar: İYİ Parti Grubu (6 oy), Cumhuriyet Halk Partisi Grubu (2 oy), Bağımsız ( Mehmet Akif ORDU ve Mustafa POYRAZ).

**KARAR:** Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Sağlık Tesis Alanı (ASM)'ndan Özel Sağlık Tesis Alanı na, 577 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusu imar komisyonundan geldiği şekliyle oy çokluğu ile kabul edildi.

Halil ŞAHİN  
Belediye ve Meclis Başkanı

Emin ÇAĞLAR  
Katip Üye

Pınar UĞUR  
Katip Üye



# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) AKSU BELEDİYESİ

MAHALLE : CİHADİYE MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 576 ADA 1 PARSEL VE 577 ADA 1 PARSEL

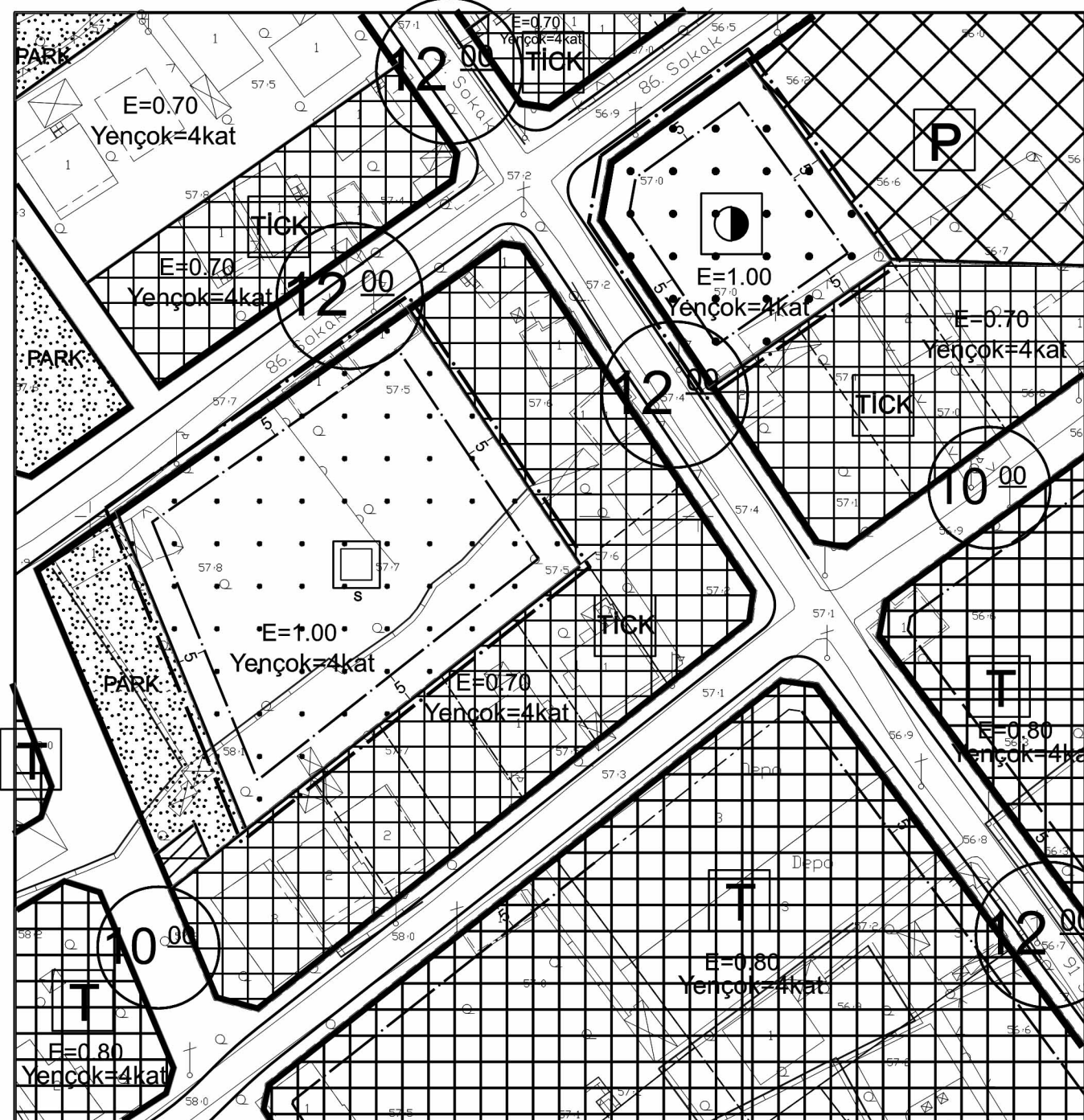
PAFTA NO: O25-B-07-A-3-A VE O25-B-07-A-4-B

MEVCUT PLAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

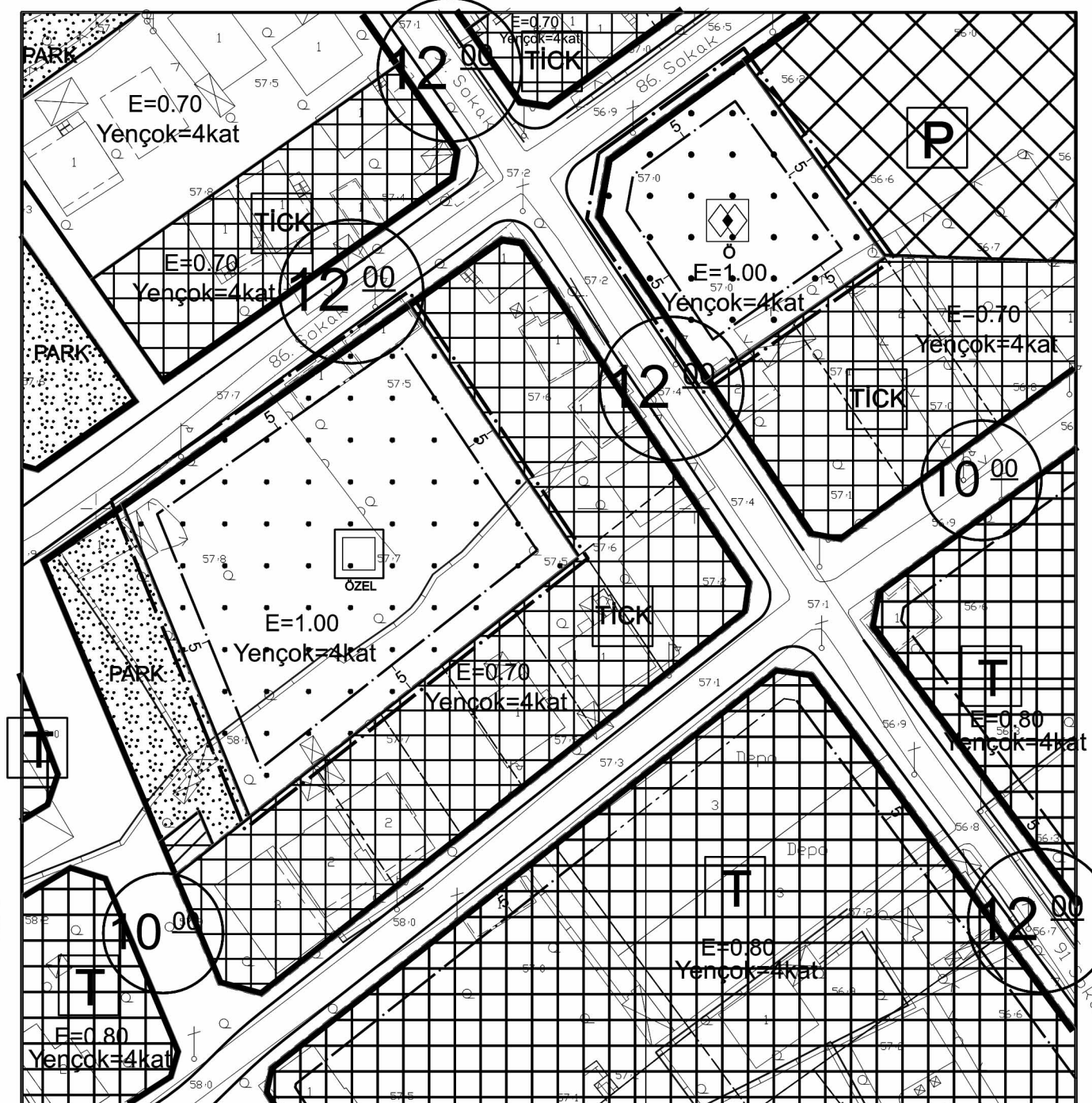
ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MÜLKİYET SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	RESMİ KURUM ALANI		SAĞLIK TESİSİ ALANI		



## GÖSTERİM (LEJAND)

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		MÜLKİYET SINIRI		YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI		ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI		

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ**  
**ÇİHADIYE MAHALLESİ**  
**576 ADA 1 PARSEL ve 577 ADA 1 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya ili, Büyükşehir, Aksu Belediyesi Cihadiye Mahallesi sınırları içinde 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parsel numaralı, O25-B-07-A-3-A ve O25-B-07-A-4-B numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren ve toplam 4816 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

**2. PLANLAMANIN GEÇMİŞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE**

Antalya ili, Büyükşehir, Aksu Belediyesi Cihadiye Mahallesi sınırları içinde 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan 576 ada 1 parsel yürürlükteki imar planında "Sağlık Alanı", 577 ada 1 parsel yürürlükteki imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olup, geçmiş dönem imar uygulaması mevzuatları kapsamında KOP(Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşmuş çok sayıda özel mülkiyetin hisseli olduğu parsellerdir.

Resmi Gazete'de 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı yayımlanan "Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 7.maddesinin (b) bendinde;

*"Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir."* ifadesi yer almaktadır.

Bu çerçevede KOP(Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan kamusal kullanımların konu olduğu alanlarda bu alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar ilgili kuruluşlardan uygun görüşü alınarak kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkân tanınmıştır. Kanunda yapılan değişiklik ile planlarda KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan alanlarda parsel sahiplerinin kullanım haklarının devam ettirilmesi amaçlanmaktadır.



Bu durumda Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'unda yer alan madde gereğince planlamaya konu alınan 576 ada 1 parselde yer alan Sağlık Alanı ile 577 ada 1 parselde yer alan Resmi Kurum Alanında özel tesis yapılabilmesi amaçlanmaktadır.

Bununla beraber planlamaya konu alınan 576 ada 1 parsel taşınmaz adına Antalya Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.12.2022 tarih ve E-38926174-641.04 sayılı yazısında; "Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılan şahıs mülkiyetli taşınmazlara ihtiyaç bulunmadığı, bu nedenle bahse konu taşınmazlar için taşınmazların imar tadilatı yapılmak suretiyle sağlık alanından çıkarılması ve sahiplerinin tasarrufuna bırakılması neticesine varıldığı ve Belediye Başkanlığınız uhdesinde yapılan İmar Plan Değişikliği Meclis Kararı neticesinde şahıs mülkiyetlerinin Bakanlığımız/Müdürlüğümüz görüşü alınmadan sağlık tesis alanına dönüştürülen tüm taşınmazların, talebimiz doğrultusundan yeniden yapılacak imar plan değişikliği ile sağlık tesis alanından çıkartılarak ilgili şahıslara devredilmesi istenmiş, kurumunuzca konu hakkında tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

Belediye Meclis Toplantıları gereği kurum görüşümüz alınmadan sağlık tesis alanına dönüştürülen şahıs hisseli bu taşınmazlar, Bakanlığımız yatırım planlamasına alınmamaktadır.

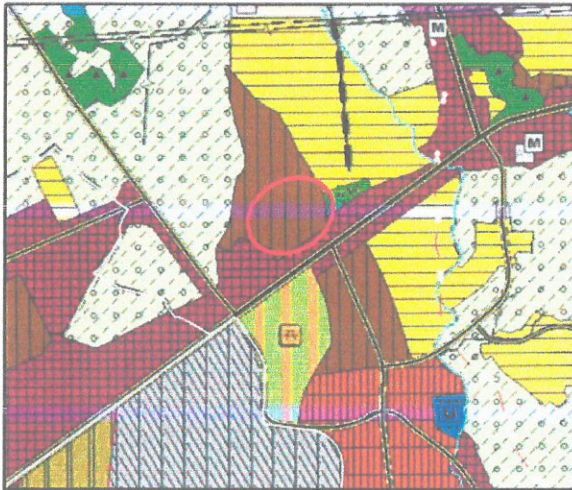
Yatırım planlamamızda olmayan bu taşınmazlar ile ilgili hisse sahipleri kamulaştırması el atma iddiası ile tarafımıza davalar açmakta olup, açılan bu davalar neticesinde ciddi maliyetler oluşturmaktadır, ihtiyacımız olmayan ve herhangi bir sağlık tesisinin yapılmayacağı alanlarda kamu kaynaklarının kullanılması gereksiz ve amaçsız olmaktadır.

İlçeniz sınırları içinde yer alan Kurum görüşümüz alınmadan sağlık tesis alanına dönüştürülen şahıs hisseli tüm taşınmazların imar tadilatı yapılmak suretiyle sağlık tesis alanından çıkarılması ve sahiplerinin tasarrufuna bırakılması ve konu hakkında tarafımıza bilgi verilmesi hususunda" denilmektedir.

Belirtilen sebepler doğrultusunda 576 ada 1 parselde yer alan 'Sağlık Alanı'nın " Özel Sağlık Alanı "na, 577 ada 1 parselde yer alan yer alan 'Resmî Kurum Alanı'nın "Özel Sosyal Tesis Alanı "na çevrilmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

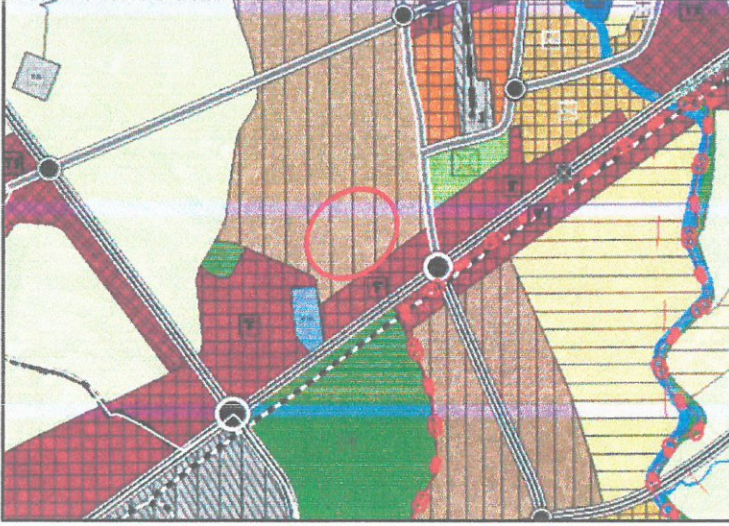
### 3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aksu , Döşemealtı , Kepez , Konyaaltı , Muratpaşa , Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentseil Yerişik Alanı" kullanımı kararı bulunmaktadır.



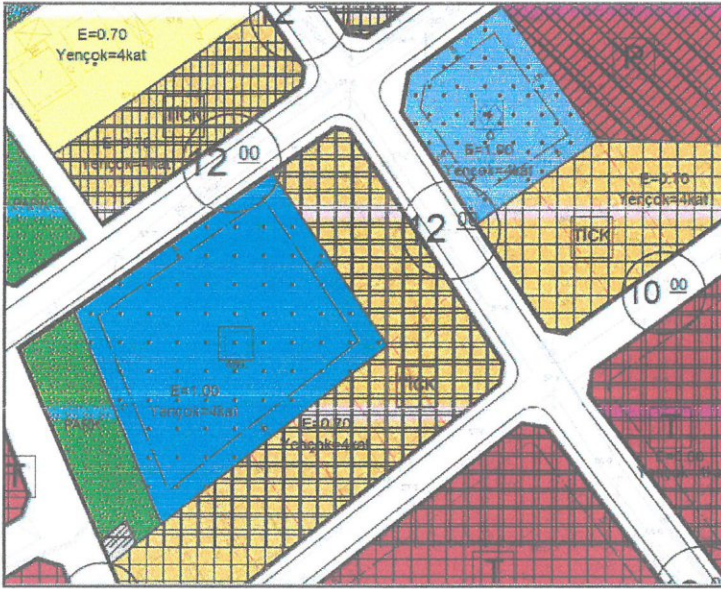
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" kullanım kararı bulunmaktadır.



Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 576 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Sağlık Tesis Alanı", 577 ada 1 parsel ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak planlıdır.



Plan 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Görünüm

Plan değişikliğine konu 576 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Aile Sağlığı Merkezi" olarak planlı, 577 ada 1 parsel ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.





Plan 4: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Görünüm

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu Antalya ili, Aksu ilçesi, Cihadiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parsel kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



Resim 2: Kadastral Durum

#### 5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Aksu ilçesi, Cihadiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parsel numaralı taşınmazları konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Resmi Gazete'de 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı yayınlanan "Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" da yapılan düzenlemelerle KOP(Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan kamusal kullanımların konu olduğu alanlarda bu alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar ilgili kuruluşlardan uygun görüşü alınarak kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkân tanınmıştır. Kanunda yapılan değişiklik ile planlarda KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan alanlarda parsel sahiplerinin 4



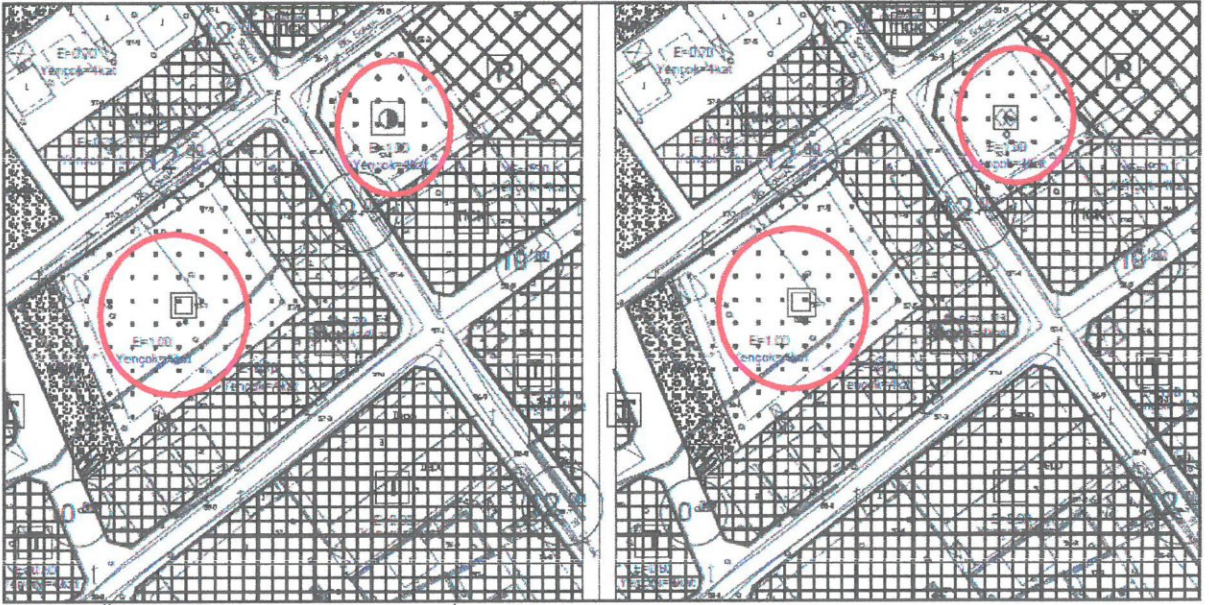
kullanım haklarının devam ettirilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu olan 576 ada 1 parsel yürürlükteki imar planında "Sağlık Alanı" , 577 ada 1 parsel yürürlükteki imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmış olup, geçmiş dönem imar uygulaması mevzuatları kapsamında KOP(Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşmuş çok sayıda özel mülkiyetin hisseli olduğu parsellerdir.

Bununla beraber, Antalya Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 13.12.2022 tarih ve E-38926174-641.04 sayılı yazısında Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılan 576 ada 1 parselde ihtiyaç bulunmadığı ve bu alanın sağlık alanından çıkarılması ile parsel sahiplerinin tasarrufuna bırakılmasını istenilmektedir.

Plan değişikliğine konu olan alanlarda "E=1.00 ve Yençok= 4 Kat" olarak belirlenmiştir.

Bu sebepler doğrultusunda 576 ada 1 parselde yer alan 'Sağlık Alanı'nın " Özel Sağlık Alanı "na, 577 ada 1 parselde yer alan yer alan 'Resmi Kurum Alanı'nın "Özel Sosyal Tesis Alanı "na çevrilmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 5: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Saygılarımızla arz ederiz.

  
Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

  
Ayşegül ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yer Belgesi (A) Gr.



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ

MAHALLE : CİHADİYE MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 576 ADA 1 PARSEL ve 577 ADA 1 PARSEL

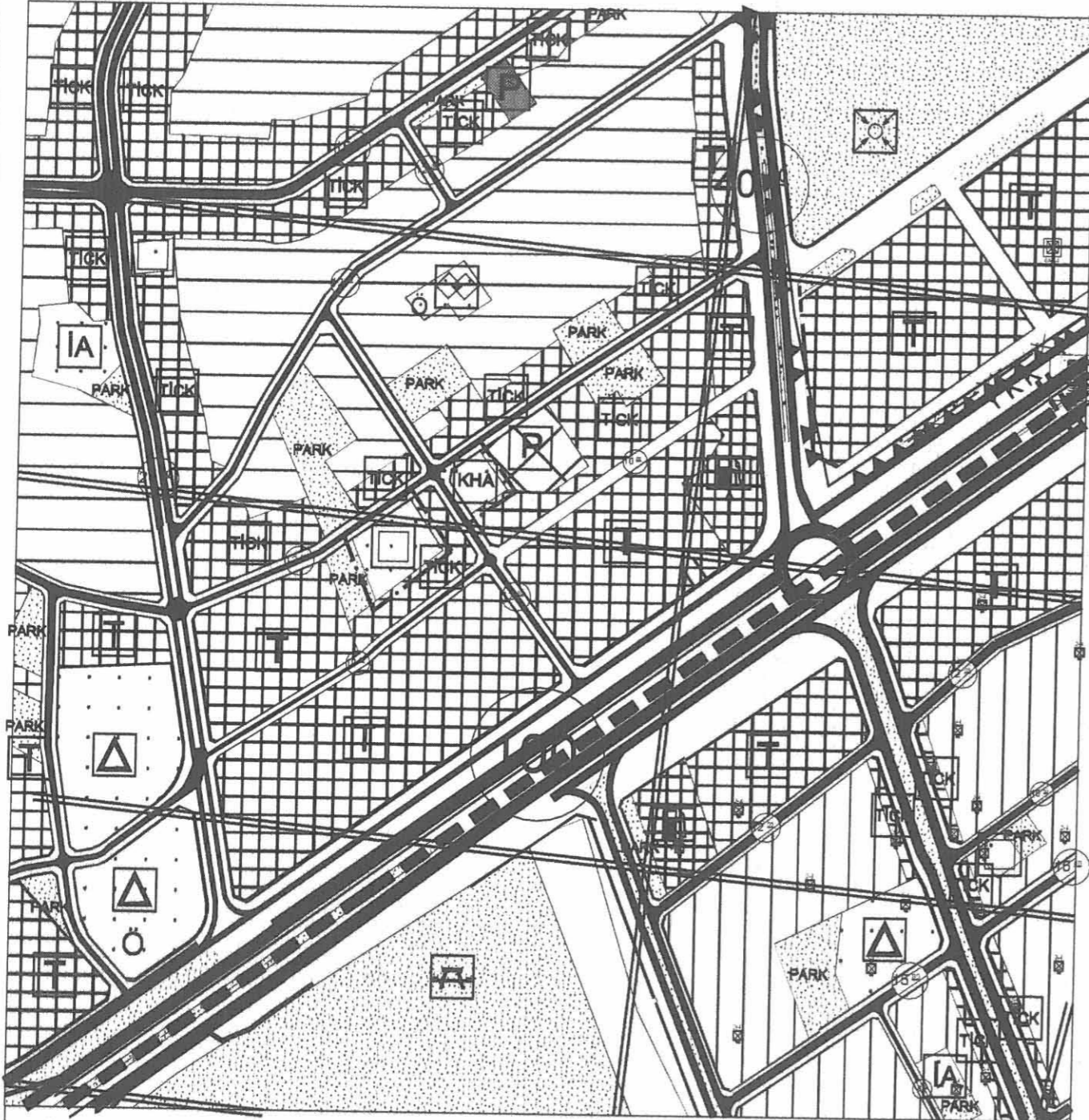
PAFTA NO: O25-B-07-A

MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

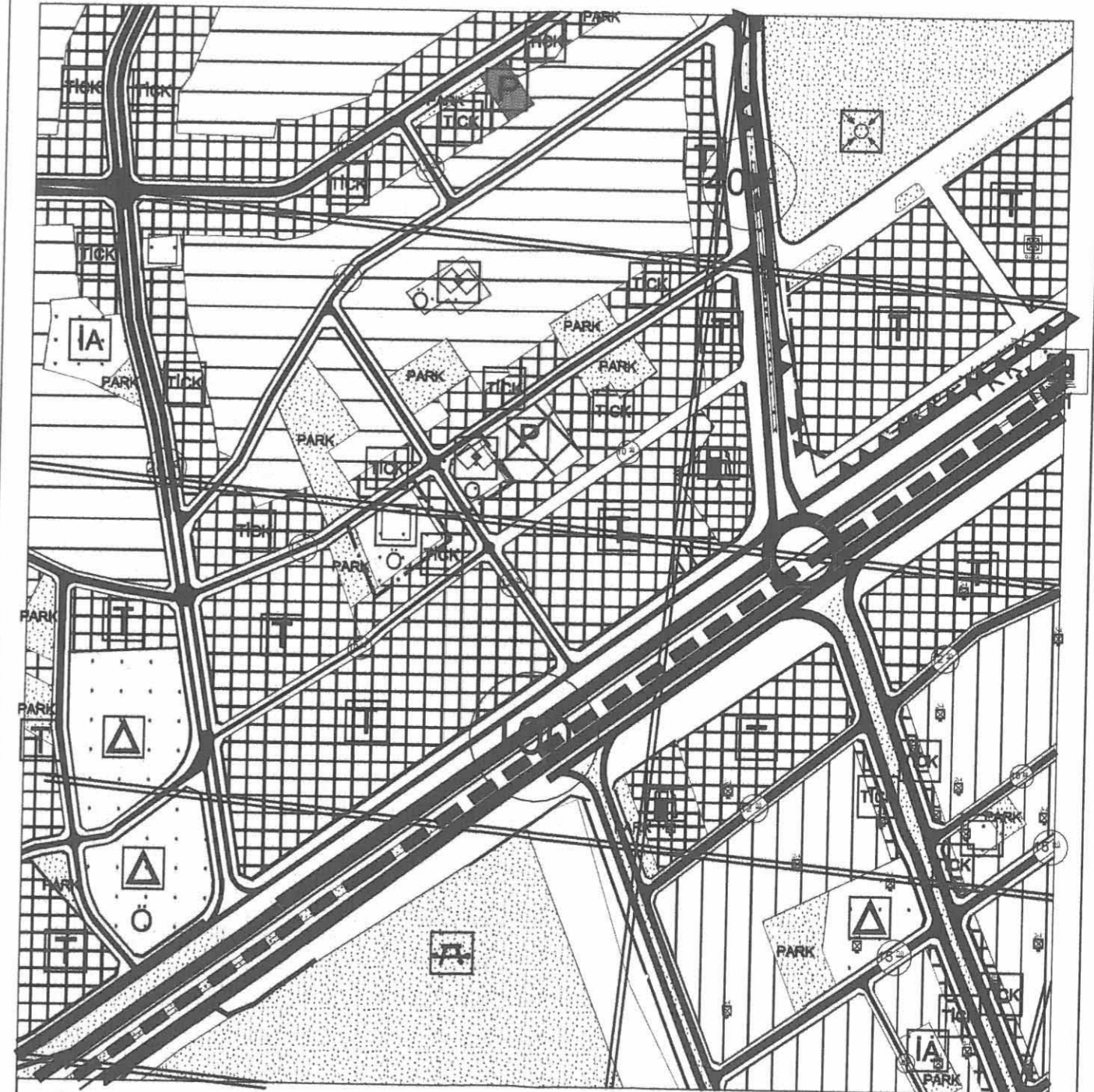


GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

SAĞLIK ALANI

KHA  
KAMU HİZMET ALANI



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
ONAMA SINIRI

ÖZEL SAĞLIK ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Aksu Belediyesi  
**Mahalle** : Cihadiye Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 576 ada 1 ve 577 ada 1 parseller  
**Ölçek** : 1/1000

Aksu Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cihadiye Mahallesi 576 ada 1 parselin “Sağlık Tesisi Alanından” “Özel Sağlık Tesisi Alanına” ve 577 ada 1 parselin “Resmi Kurum Alanından” Özel Sosyal Tesis Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller 4816 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup; özel mülkiyettedir. Parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarih ve 118 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu 576 ada 1 parsel “Özel Sağlık Tesis Alanı” ve 577 ada 1 parsel “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, 576 ada 1 parselin “Sağlık Tesisi Alanından” “Özel Sağlık Tesis Alanına” ve 577 ada 1 parselin “Resmi Kurum Alanından” Özel Sosyal Tesis Alanına” dönüştürülmesi amaçlanmaktadır. Mevcut imar planında E=1.00, Yençok=4 kat yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 22.05.2023

Özlem KOÇARAS  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.