



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	AKSU BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Aksu Belediye sınırları içerisinde yer alan, Cihadiye Mahallesi, 576 ada 1 parselin Sağlık Tesisi Alanından Özel Sağlık Tesis Alanına ve 577 ada 1 parselin Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Aksu Belediye sınırları içerisinde yer alan, Cihadiye Mahallesi, 576 ada 1 parselin Sağlık Tesisi Alanından Özel Sağlık Tesis Alanına ve 577 ada 1 parselin Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekerya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

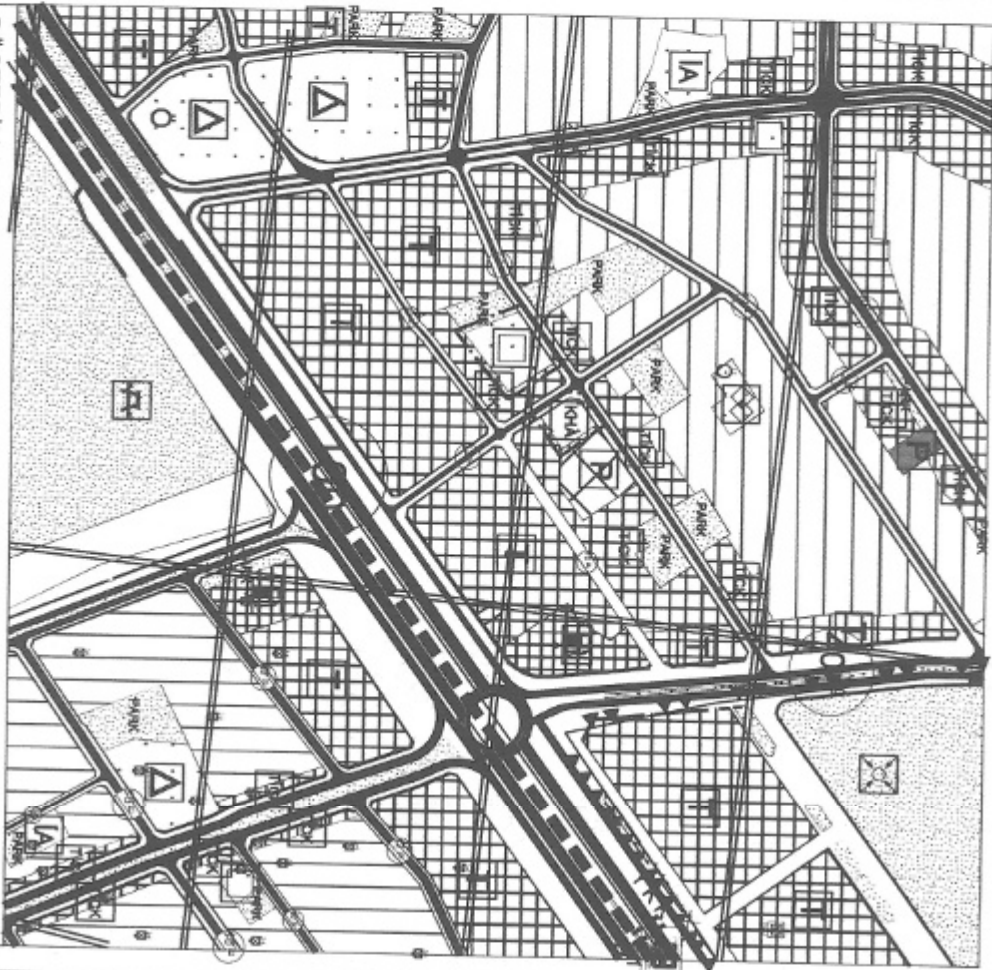
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ

MAHALLE : CİHADİYE MAHALLESİ

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

PAFTA NO : O25-B-07-A

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

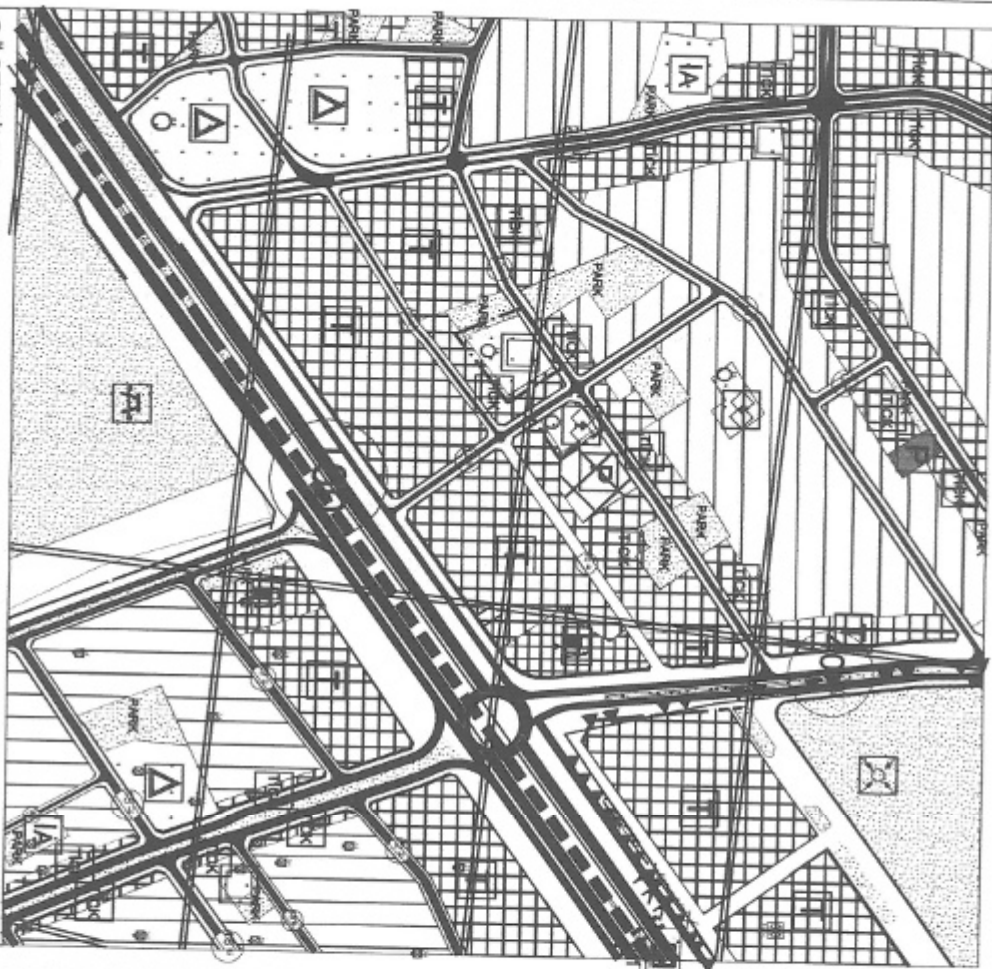
KAMU HİZMET ALANI

SAĞLIK ALANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

ÖZEL SAĞLIK ALANI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (AKSU) BELEDİYESİ
CİHADİYE MAHALLESİ
576 ADA 1 PARSEL ve 577 ADA 1 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasına giren ve toplam 4816 m² büyüklüğündeki taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANNIN GEÇMİŞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Antalya ili, Büyükşehir, Aksu Belediyesi Cihadiye Mahallesi sınırları içinde 576 ada 1 parsel ve 577 ada 1 parselde 1/5000 ölçekli Nazım 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 "Kamu Hizmet 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 1

madde gereğince planlamaya konu alınan 576 ada 1 parselde yer alan Sağlık Alanı ile 577 ada 1 parselde yer alan Kamu Hizmet 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.

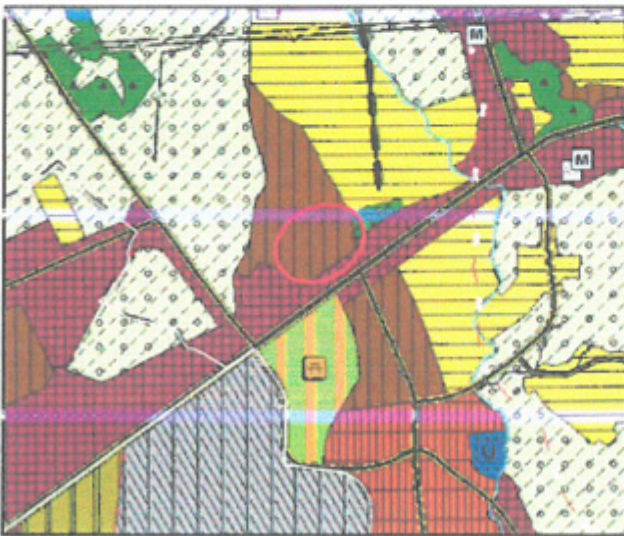
Yatırım planlamamızda olmayan bu taşınmazlar ile ilgili hisse sahipleri kamulaştırması el atma iddiası ile tarafımıza davalar açmakta olup, açılan bu davalar neticesinde ciddi maliyetler oluşturmaktadır, ihtiyacımız olmayan ve herhangi bir sağlık tesisinin yapılmayacağı alanlarda kamu kaynaklarının kullanılması 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 'Kamu Hizmet Alanı'nın "Özel Sosyal Tesis Alanı "na çevrilmesini konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

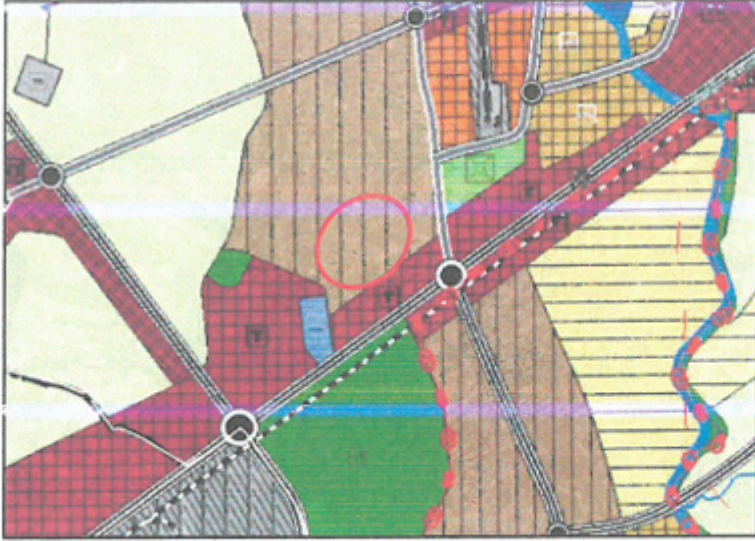
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

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 "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımı kararı bulunmaktadır.



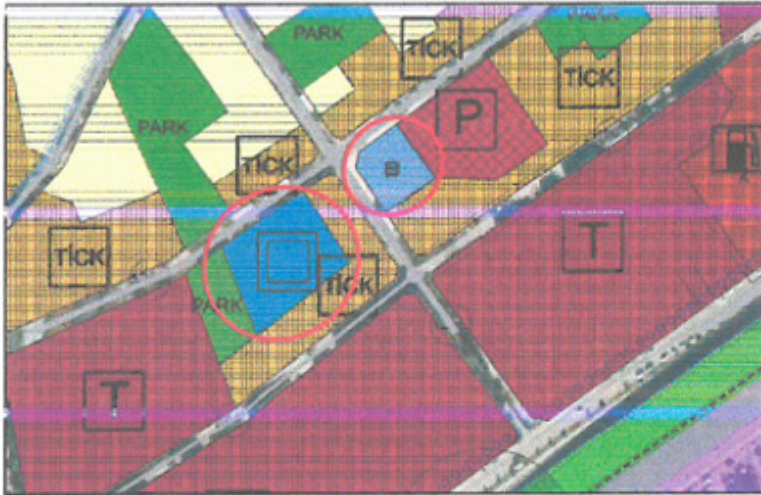
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 "Sağlık Alanı", 577 ada 1 parsel ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

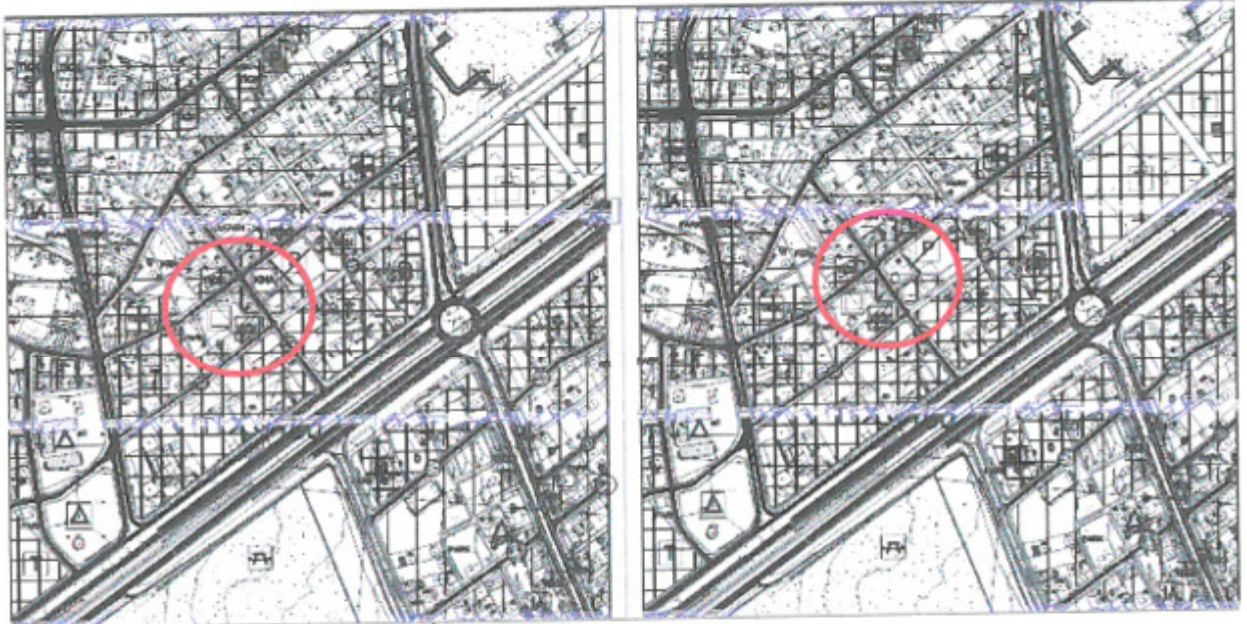
Resmi Gazete'de 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı yayınlanan "Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" da yapılan düzenlemelerle KOP(Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan kamusal kullanımların konu olduğu alanlarda bu alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar ilgili kuruluşlardan 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

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 "Kamu Hizmet 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 parsel ihtiyaç bulunmadığı ve bu alanın sağlık alanından çıkarılması ile parsel sahiplerinin tasarrufuna bırakılmasını istenilmektedir.

Bu sebepler doğrultusunda 576 ada 1 parselde yer alan 'Sağlık Alanı'nın " Özel Sağlık Alanı "na, 577 ada 1 parselde yer alan yer alan 'Kamu Hizmet Alanı'nın "Özel Sosyal Tesis Alanı "na çevrilmesini konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 5: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

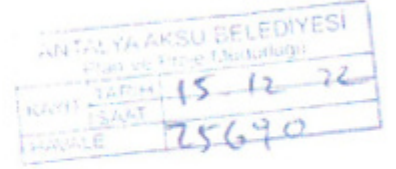
Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.



T.C.

ANTALYA VALİLİĞİ

İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-38926174-641.04
Konu : İmar Tadilat Değişikliği Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: 23.03.2016 tarih ve 59180707-752.01.99E.1147 sayılı yazımız.

İlgi sayılı Bakanlığımız Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğümüzün yazısında imar planında "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 Başkanlığımız udesinde 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. İhtiyacımız 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 sahiplerine tasarrufuna bırakılması ve konu hakkında tarafımıza bilgi verilmesi hususunda;

Gereğini Bilgilerinize arz ederim.

Recep Mustafa OKUR
Müdür a.
Destek Hizmetleri Başkanı

Dağıtım:
Alanya Belediye Başkanlığı
Akseki Belediye Başkanlığı

F. ÖZTÜRK

Finike Belediye Başkanlığı
Gazipaşa Belediye Başkanlığı
Gündoğmuş Belediye Başkanlığı
İbradı Belediye Başkanlığı
Demre Belediye Başkanlığı
Kaş Belediye Başkanlığı
Kemer Belediye Başkanlığı
Korkuteli Belediye Başkanlığı
Manavgat Belediye Başkanlığı
Muratpaşa Belediye Başkanlığı
Konyaaltı Belediye Başkanlığı
Kepez Belediye Başkanlığı
Aksu Belediye Başkanlığı
Döşemealtı Belediye Başkanlığı
Kumluca Belediye Başkanlığı
Elmalı Belediye Başkanlığı
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı



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 : 1/5000

Aksu Belediye sınırları içerisinde yer alan, Cihadiye Mahallesi, 576 ada 1 parselin Sağlık Tesisi Alanından Özel Sağlık Tesis Alanına ve 577 ada 1 parselin Resmi Kurum Alanından Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller 4816 m² büyüklüğünde olup; özel mülkiyettedir. Parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Aksu Belediyesince hazırlatılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile yürürlükte bulunan nazım imar planında Sağlık Alanı olan 576 ada 1 parselin Özel Sağlık Alanına, Kamu Hizmet Alanı olan 577 ada 1 parselin ise Özel Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Plan raporunda Resmi Gazetede 10.07.2019 tarih 30827 sayı ile yayımlanan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 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 halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir" hükmüne istinaden plan değişikliğinin yapıldığı aktarılmıştır.

Cihadiye Mahallesi, 576 ada 1 parselin Özel Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmasının uygun olduğuna ilişkin 15.12.2022 tarih 25690 kayıt sayılı İl Sağlık Müdürlüğü görüşü bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 07.02.2023

Merve BERKMEN
Şehir Plançısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.