

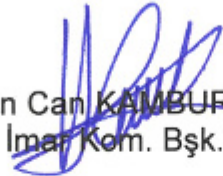


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 51. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan; Hurma Mahallesi, 9157 ada 1 parselin Sosyal Tesis Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan; Hurma Mahallesi, 9157 ada 1 parselin Sosyal Tesis Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.



Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

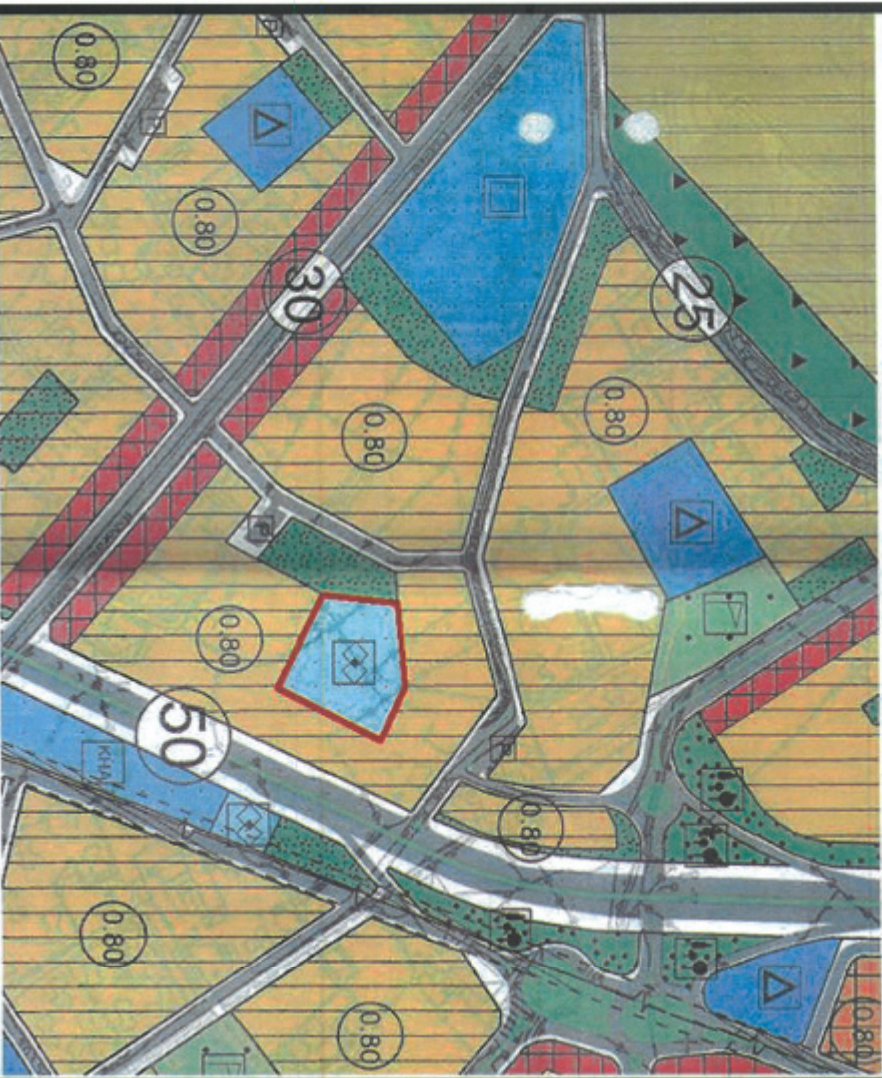

Mehmet Burak CEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

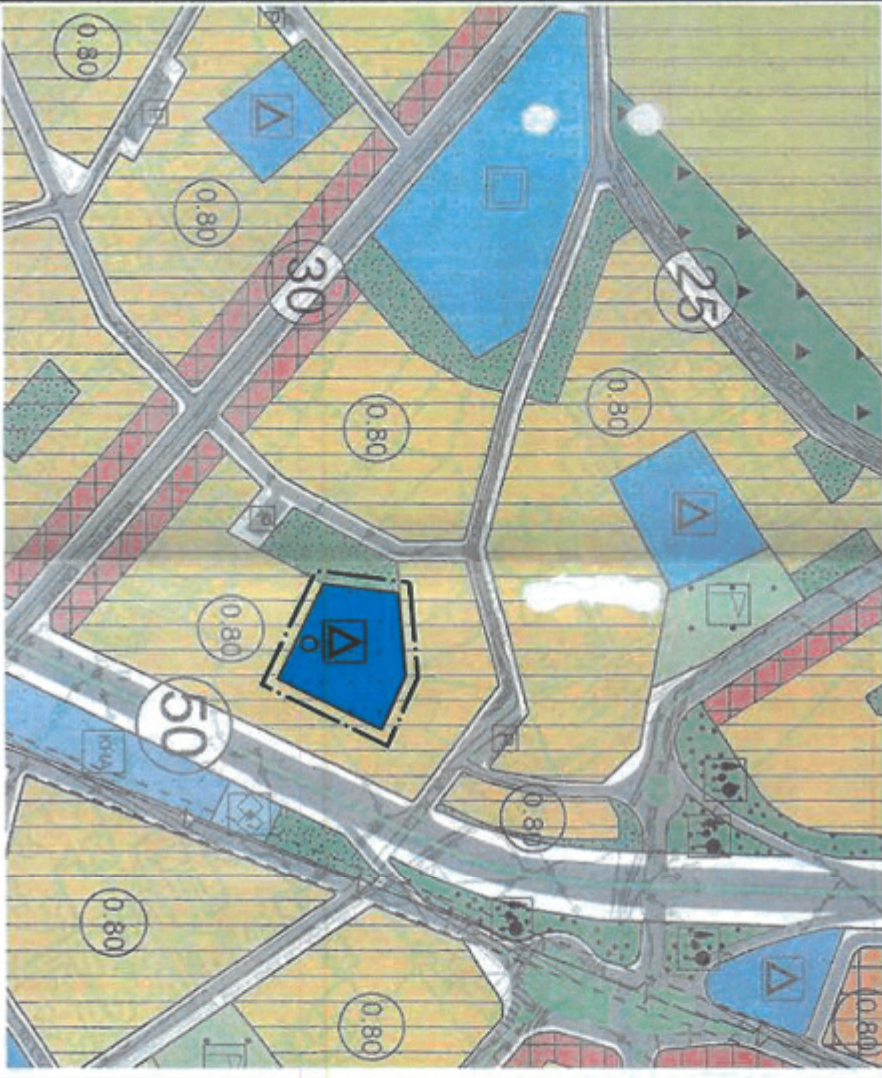
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ
HURMA MAHALLESİ 9157 ADA 1 NOLU
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**





ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ HURMA MAHALLESİ 9157 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

A. GİRİŞ

Bu raporda Antalya İli Konyaaltı İlçesi Hurma Mahallesi sınırlarında bulunan 9157 Ada 1 no.lu parselde yapılan 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği açıklanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Hurma Mahallesi ve yaklaşık olarak $36^{\circ}51'31.2372''$ kuzey enlem ve $30^{\circ}36'20.1816''$ doğu boylam konumunda yer almaktadır.

İl toprakları Akdeniz bölgesinin batı bölümünden İçel iline kadar denize paralel bir şekilde uzanmakta ve ilin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. Antalya'nın toplam kıyı uzunluğu 640 km'dir. İlin toplam yüzölçümü 20.723 km^2 olup, ülke yüzölçümünün % 2,6'sını kaplamaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Türkiye'deki Yeri



İlçe; batıda Korkuteli, doğuda Kepez ve Muratpaşa, kuzeyde Döşemealtı, güneyde ise Kemer ilçesi ile komşudur.



Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan Antalya ili Konyaaltı ilçesi Hurma Mahallesi 9157 ada 1 parseli kapsamakta olup yaklaşık 6.113 m²'dir. Planlama alanı Antalya 1/5000 ölçekli **O25-A-13-D** no.lu imar paftasında bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



B. ARAŞTIRMA VE ANALİZLER

1. GENEL BİLGİLER

Planlama alanının da içinde bulunduğu Konyaaltı ilçesi Antalya'nın merkez ilçelerinden olup güneyi Akdeniz ile çevrilidir. İlçe Antalya Havzası içinde yer almaktadır. Konyaaltı ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 141.700 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçenin toplam olarak 7 km. sahil kıyı şeridi vardır.

Antalya'da bulunan Konyaaltı ilçesinin nüfusu 2021 yılı verilerine göre 199.609 kişidir. 2008 nüfus sayımında 92.126 olan nüfus 13 yılda yaklaşık 107.483 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus cinsiyet oranı olarak dengeli bir dağılıma sahip olup 95.179 erkek; 104.430'u kadındır.

Konyaaltı ilçesi merkez ilçe konumunda bulunmakta olup, erişilebilirlik açısından bölgedeki en önemli bağlantı yolu olarak nitelendirilebilecek Antalya Batı Çevre Yolu'dur. Ancak yakın çevresiyle beraber planlama alanının bulunduğu bölgeden üst kotta yer almasından dolayı Batı Çevre Yoluna alt kademe yollardan bağlantı sağlanamamaktadır. Bu durum bölgenin batı çevre yoluna olan erişilebilirliğin önüne geçmektedir.

2. KADASTRAL DURUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu olan 9157 ada 1 parsel 6.113 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin tamamı Meltem Karadeniz Ada, Barış Karadeniz ve Özlem Karadeniz Serttaş adına 1/3 oranında hisselidir.



Şekil 2: Planlama Alanı Kadastral Durumu

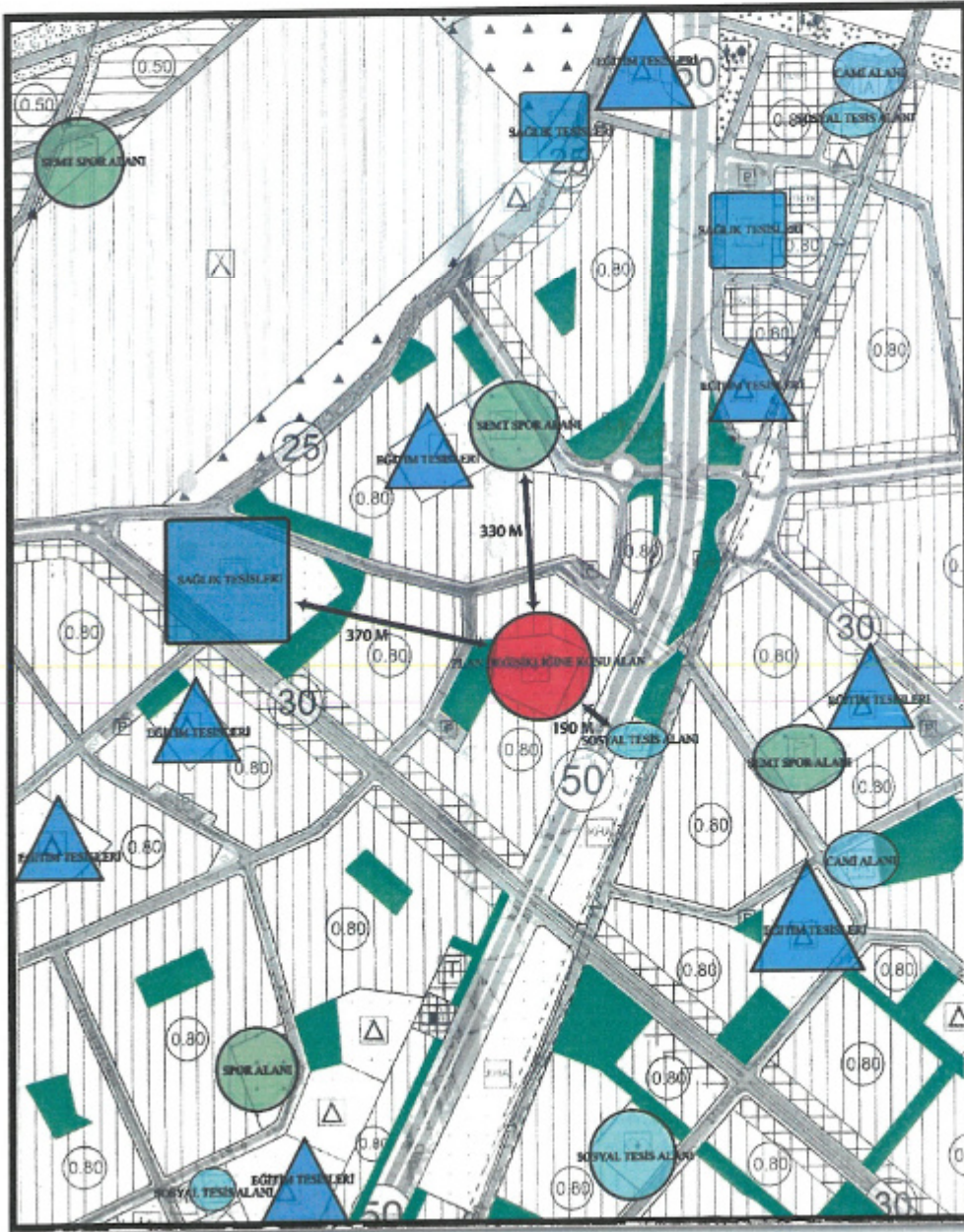


3. MEVCUT DURUM ANALİZİ

Planlama alanı 6.113 m² büyüklüğe sahiptir. Alanın kullanımı Sosyal Tesis Alanı olarak 1/5000 ölçekli imar planına işlidir.

4. MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanının konumu, Antalya'nın merkez ilçelerinden Konyaaltı'nda yer alması sebebiyle bulunduğu bölgenin hemen yanında ve yakın çevresinde bulunan yeterli donatı alanına sahiptir. Plan değişikliğine konu alanın olduğu çevre içerisinde eğitim alanı yetersizliği mevcuttur. Ayrıca yakın alanlarda cami, semt spor alanı ve sosyal tesis alanı bulunması açısından Sosyal Donatı olarak yeterli kullanımlara sahiptir.



Sekil 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Donatı Alanları



5. MEVCUT ALAN FOTOĞRAFLARI



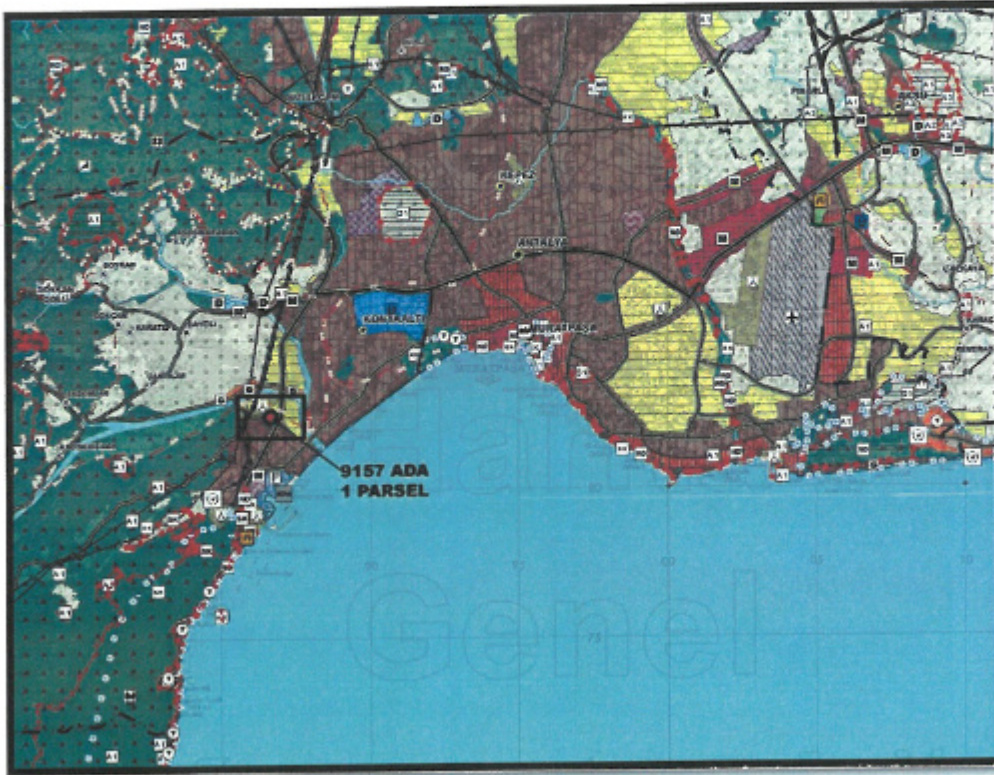




C. PLAN HİYERARŞİSİ

1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 15/04/2014 tarihinde onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu planda plan değişikliğine konu olan bölgenin fonksiyonu "*Kentsel Yerleşik Alan*" olarak belirlenmiştir.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

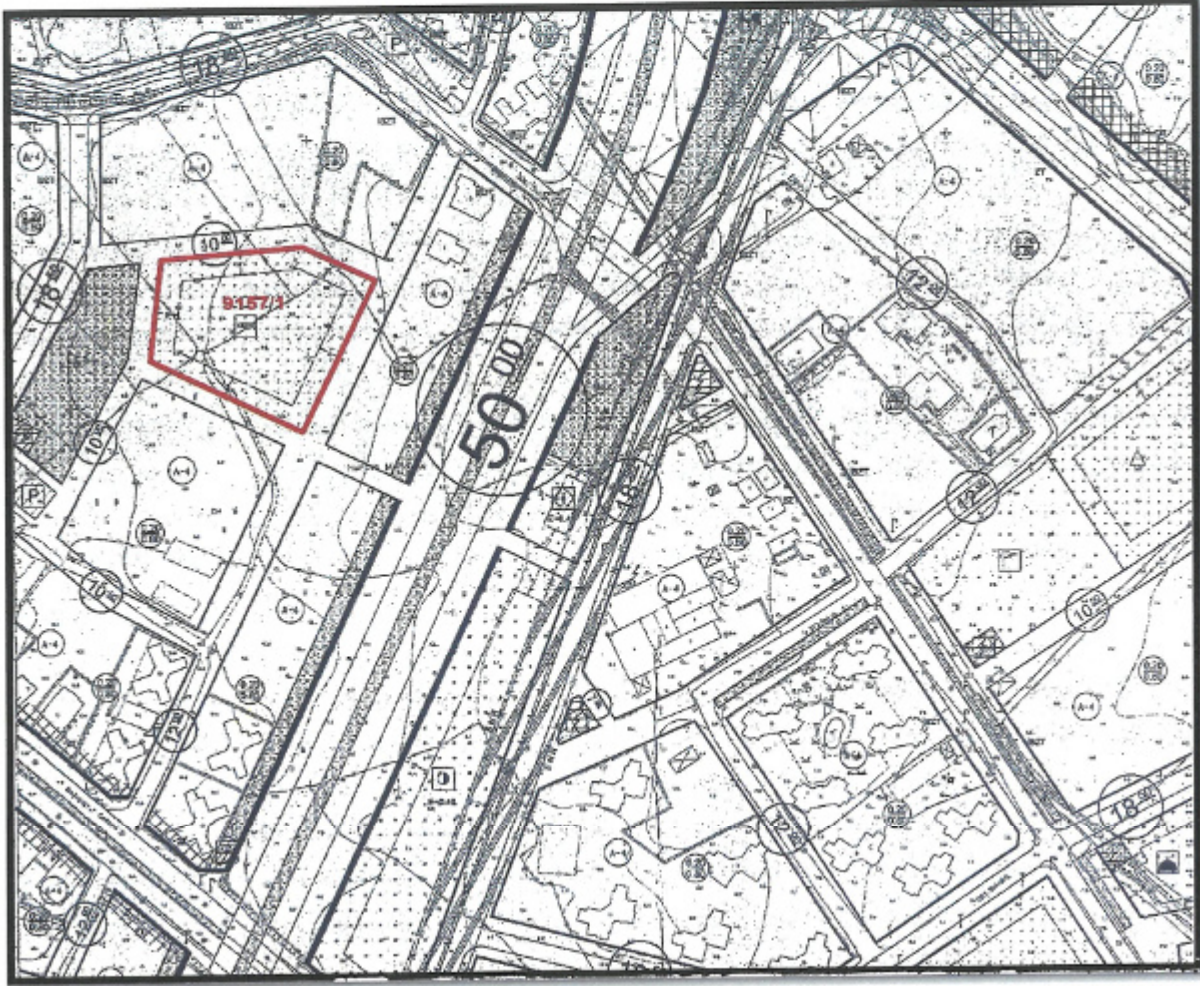
Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/5000 ölçekli Konyaaltı Antalya Revizyon Nazım İmar Planında “sosyal tesis alanı” olarak belirlenmiştir.



Sekil 5: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kreş Alanı” olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal: 0,50 Yençok: 4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 metre olarak belirlenmiştir.



Sekil 6: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

D. PLAN TEKLİFİ

1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Hurma mahallesi 9157 ada 1 parseldeki taşınmaza ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı imar planları kapsamında kalmaktadır. 9157 Ada 1 no.lu parsel imar planlarında kreş alanı olarak görülmektedir. Bu fonksiyon tanımlanması ile taşınmaz, mülk sahipleri tarafından kullanılamamaktadır. İlgili idarelerce de herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleşmediğinden kısıtlılık hali yıllara sarih devam etmektedir.

Antalya 1. İdare Mahkemesinde açılan 2014/986 Esas ve 2015/728 Karar sayılı davada bu taşınmazın Konyaaltı Belediyesi ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'na kamulaştırılmasına hükmetmiştir.

Ancak 2016 yılında çıkarılan 6745 Sayılı Kanunun 33. Maddesinde belirtilen 2942 Sayılı Kanuna Ek maddesine istinaden mahkeme kararları kesinleşmediğinden Danıştay 6. Dairesi 2017/4418 sayılı kararı ile kamulaştırma kararı bozarak idare mahkemesine tekrar



değerlendirmek üzere göndermiştir. Antalya 1. İdare Mahkemesi bahsi geçen kanun maddesine göre dava konusu kamulaştırma işleminin gerçekleşmesi için 2942 Sayılı Kanunun Geçici 6. Maddesinin 3,7,8 ve 11. Fıkralarında belirtilen tarafların uzlaşmasına yönelik aşamaların kat edildikten sonra davaya konu olabileceğinden bahisle Karar Verilmesine Yer Olmadığına hükmetmiştir.

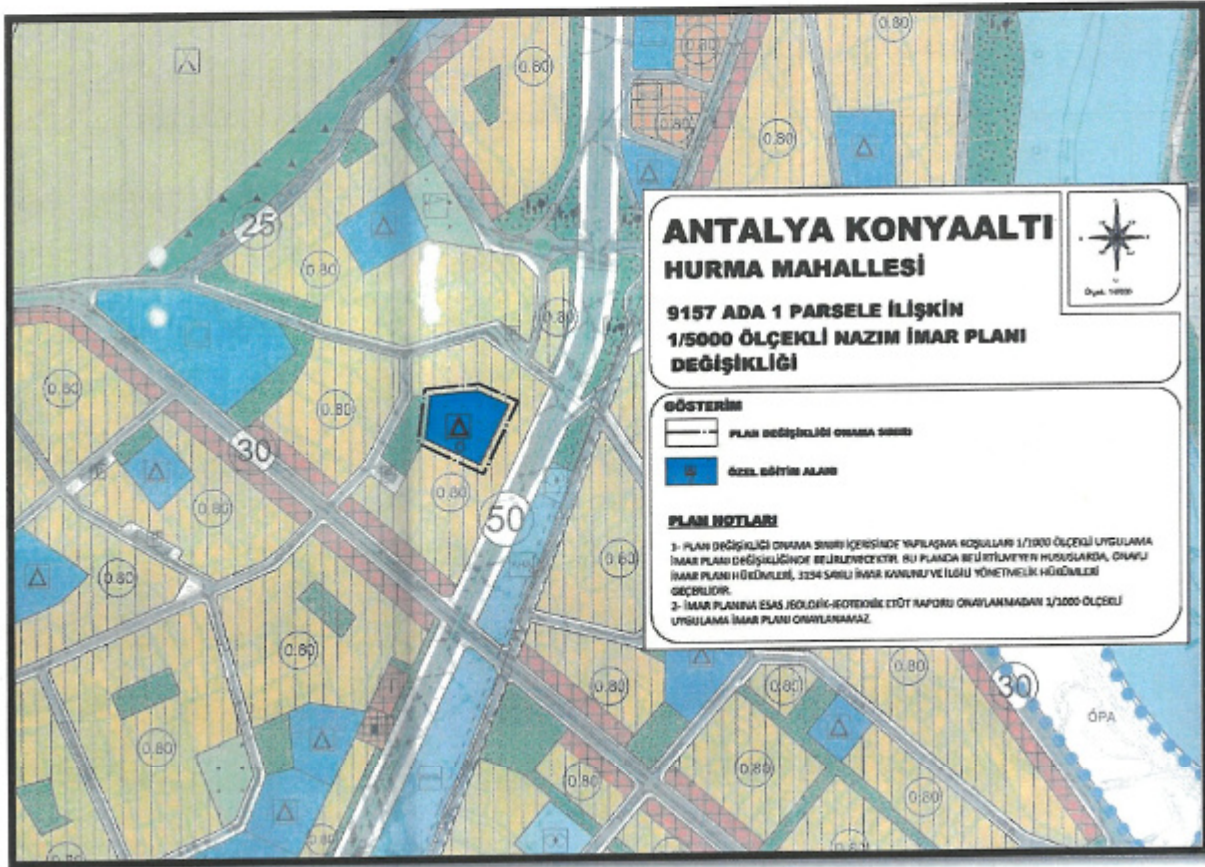
6745 sayılı Kanunun 33. Maddesinde; 2942 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

EK MADDE-1: *Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.* Denilmektedir.

Bu sebeple 9157 Ada 1 no.lu parselin kreş alanı kullanımından çıkarılmak suretiyle “Özel Eğitim Alanı” kullanımına dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 120 metre doğusunda sosyal tesis alanı bulunduğu ve yakın çevresinde de benzer kullanımlar yer aldığı görülmektedir ayrıca bölgenin yakın çevresinde özel eğitim alanı kullanımı bulunmadığı ve özel eğitim alanına ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir. Bu sebeple, özel eğitim alanı amaçlı plan değişikliği ile bölgede yaşayan nüfusun gereksinimleri doğrultusunda maksimum fayda sağlayacağı düşünülmüştür.

2. 1/5000 ÖÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliğine konu olan, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Hurma mahallesi 9157 ada 1 parsel için kullanım kararı Özel Eğitim Alanı olarak değiştirilmiştir.



Sekil 7: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN



MEVCUT PLAN



**PLAN NOTLARI**

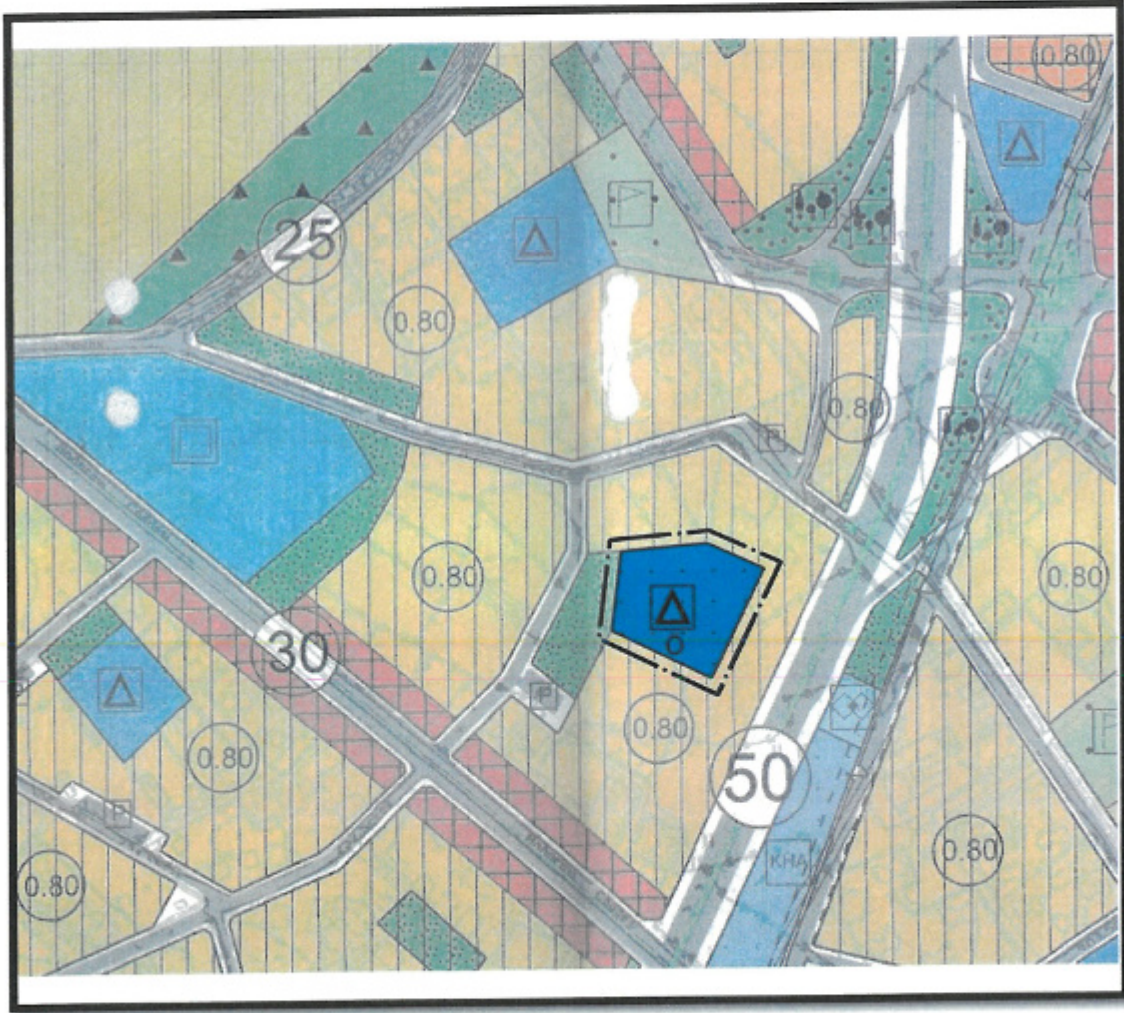
- 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, ONAYLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2- İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANAMAZ.


Rıza Tolga Tatlı
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2686



ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, HURMA MAHALLESİ 9157 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU VE ANALİZİ

Antalya İli Konyaaltı İlçesi Hurma Mahallesi sınırlarında yer alan 9157 ada 1 parselle ilişkin plan değişikliği kapsamında “Özel Eğitim Alanı” kullanımı önerilmiştir. Söz konusu alan; Antalya kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıkta yer almaktadır. Alanın batısında çocuk parkı, kuzey, güney ve doğu tarafında ise konut alanları bulunmaktadır.



Önerilen İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu olan, Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Hurma Mahallesi 9157 ada 1 parseldeki taşınmaza ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı imar planları kapsamında kalmaktadır. 9157 Ada 1 no.lu parsel imar planlarında kreş alanı olarak görülmektedir. Bu fonksiyon



tanımlanması ile taşınmaz, mülk sahipleri tarafından kullanılmamaktadır. İlgili idarelerce de herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleşmediğinden kısıtlılık hali yıllara sarih devam etmektedir.

Antalya 1. İdare Mahkemesinde açılan 2014/986 Esas ve 2015/728 Karar sayılı davada bu taşınmazın Konyaaltı Belediyesi ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'na kamulaştırılmasına hükmetmiştir.

Ancak 2016 yılında çıkarılan 6745 Sayılı Kanunun 33. Maddesinde belirtilen 2942 Sayılı Kanuna Ek maddesine istinaden mahkeme kararları kesinleşmediğinden Danıştay 6. Dairesi 2017/4418 sayılı kararı ile kamulaştırma kararı bozarak idare mahkemesine tekrar değerlendirmek üzere göndermiştir. Antalya 1. İdare Mahkemesi bahsi geçen kanun maddesine göre dava konusu kamulaştırma işleminin gerçekleşmesi için 2942 Sayılı Kanunun Geçici 6. Maddesinin 3,7,8 ve 11. Fıkralarında belirtilen tarafların uzlaşmasına yönelik aşamaların kat edildikten sonra davaya konu olabileceğinden bahisle Karar Verilmesine Yer Olmadığına hükmetmiştir.

6745 sayılı Kanunun 33. Maddesinde; 2942 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

EK MADDE-1: *Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.* Denilmektedir.

Bu sebeple 9157 Ada 1 no.lu parselin kreş alanı kullanımından çıkarılmak suretiyle "Özel Eğitim Alanı" kullanımına dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 120 metre doğusunda sosyal tesis alanı bulunduğu ve yakın çevresinde de benzer kullanımlar yer aldığı görülmektedir ayrıca bölgenin yakın çevresinde özel eğitim alanı kullanımı bulunmadığı ve özel eğitim alanına ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir. Bu sebeple, özel eğitim alanı amaçlı plan değişikliği ile bölgede yaşayan nüfusun gereksinimleri doğrultusunda maksimum fayda sağlayacağı düşünülmüştür.



İmar planı değişikliği ile 9157 ada 1 numaralı parsel üzerinde bulunan “Sosyal Donatı (kreş) Alanı”nın alan büyüklüğü aynen korunmuştur.

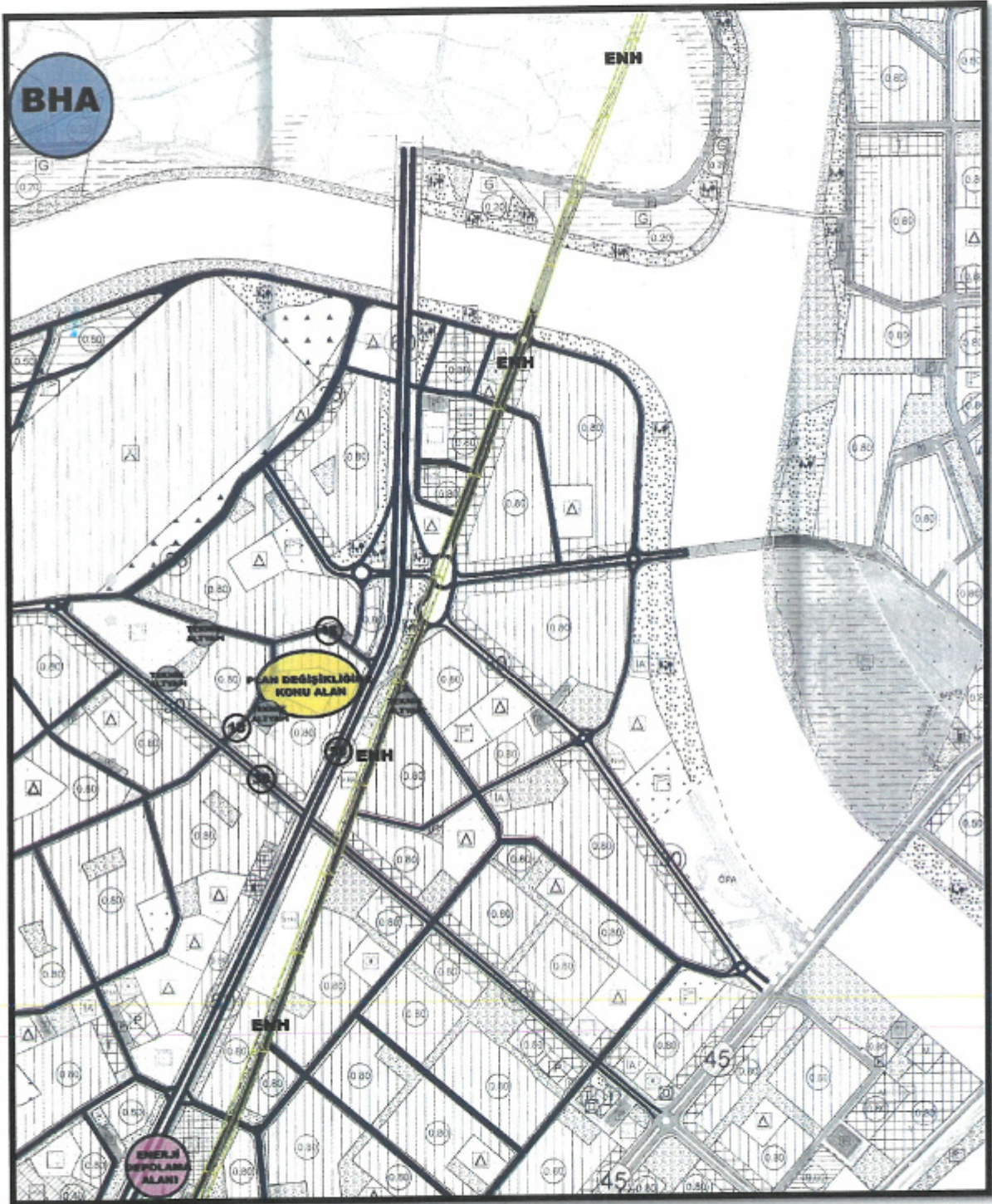
9157 ada 1 parselde, bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda; Emsali 0,80, olarak belirlenmiş olan “Özel Eğitim Alanı” planlanmıştır.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü



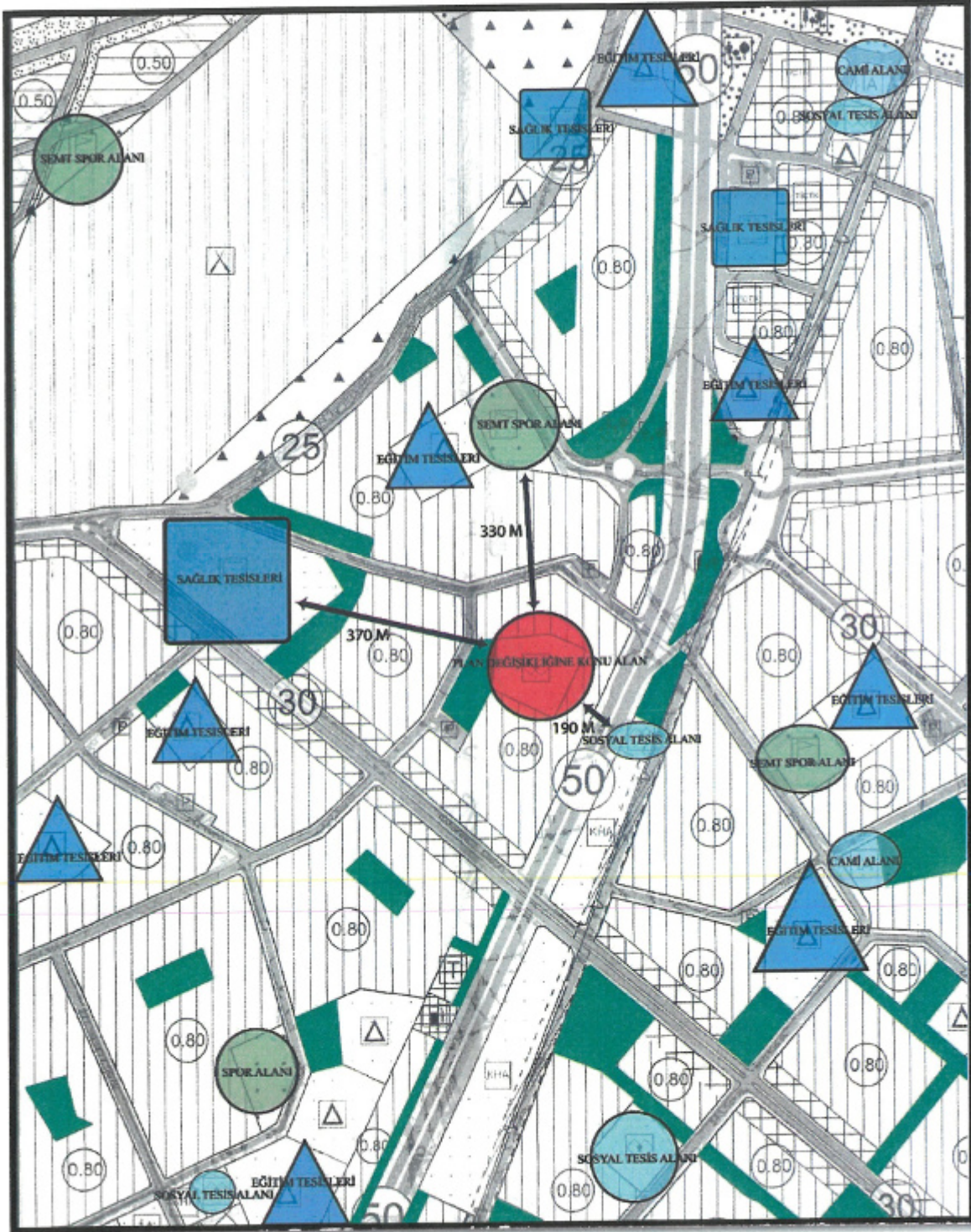
Teknik Altyapı Analizi

9157 ada 1 parselin yakın çevresinde elektrik dağıtım ve trafo alanları mevcuttur.

İçme ve kullanma suyu, kanalizasyon altyapısı da tamamlanmış olup söz konusu alanın kuzey batısında "Belediye Hizmet Alanı" bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu olan alan batı ve kuzey cephesinden 10 metre, doğu cephesinden 12 metre ve güney cephesinden 7 metre genişliğinde imar yolu ile çevrelenmiş olup, ulaşılabilir bir bölgededir.



Sosyal Donatı Analizi

9157 ada 1 numaralı parselin yakın çevresinde "Park Alanları, Sosyal Tesis Alanları, İbadet Alanları, Sağlık Tesisleri ve Spor Alanları mevcut olup Sosyal Donatı açısından yeterli



kullanımlara sahiptir. Söz konusu alanda bulunan Eğitim Alanlarına ilave olarak, bölgede yaşayan nüfusa hizmet verebilmesi için “Özel Eğitim Alanı” amaçlı plan değişikliği önerilmiştir.


Rıza Tolga TATLI
Şehir Plancısı
Cda Sicil No.2685



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Hurma Mahallesi
Ada/Parsel : 9157 ada 1 p.
Ölçek : 1/5000 NİP.

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan; Hurma Mahallesi, 9157 ada 1 parselin Sosyal Tesis Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 51. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar planında "Mevcut Konut Alanı" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında ise "Kreş" olarak planlı bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kreş alanı olarak planlı bulunan parselde, parsel malikleri tarafından tasarrufta bulunulamaması nedeni ile mağduriyet olduğu gerekçesi ile hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile; Hurma Mahallesi, 9157 ada 1 parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlı iken Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.01.2025

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.