



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.10.2014

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	Antalya Büyükşehir Belediyesi
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2014 tarihli toplantısında gündemin 85. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya İli, Konyaaltı İlçesi Karaman Çayı- Çandır Çayı arasında yaklaşık 160 ha büyüklüğünde alanda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2014 tarihli toplantısında gündemin 85. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Antalya İli, Konyaaltı İlçesi Karaman Çayı- Çandır Çayı arasında yaklaşık 160 ha büyüklüğünde alanda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca uygun bulunmuş olup, Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Bahadır YANTAÇ
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Mustafa Reşat OKTAY
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali Baki SARICA
İmar Kom. Üyesi

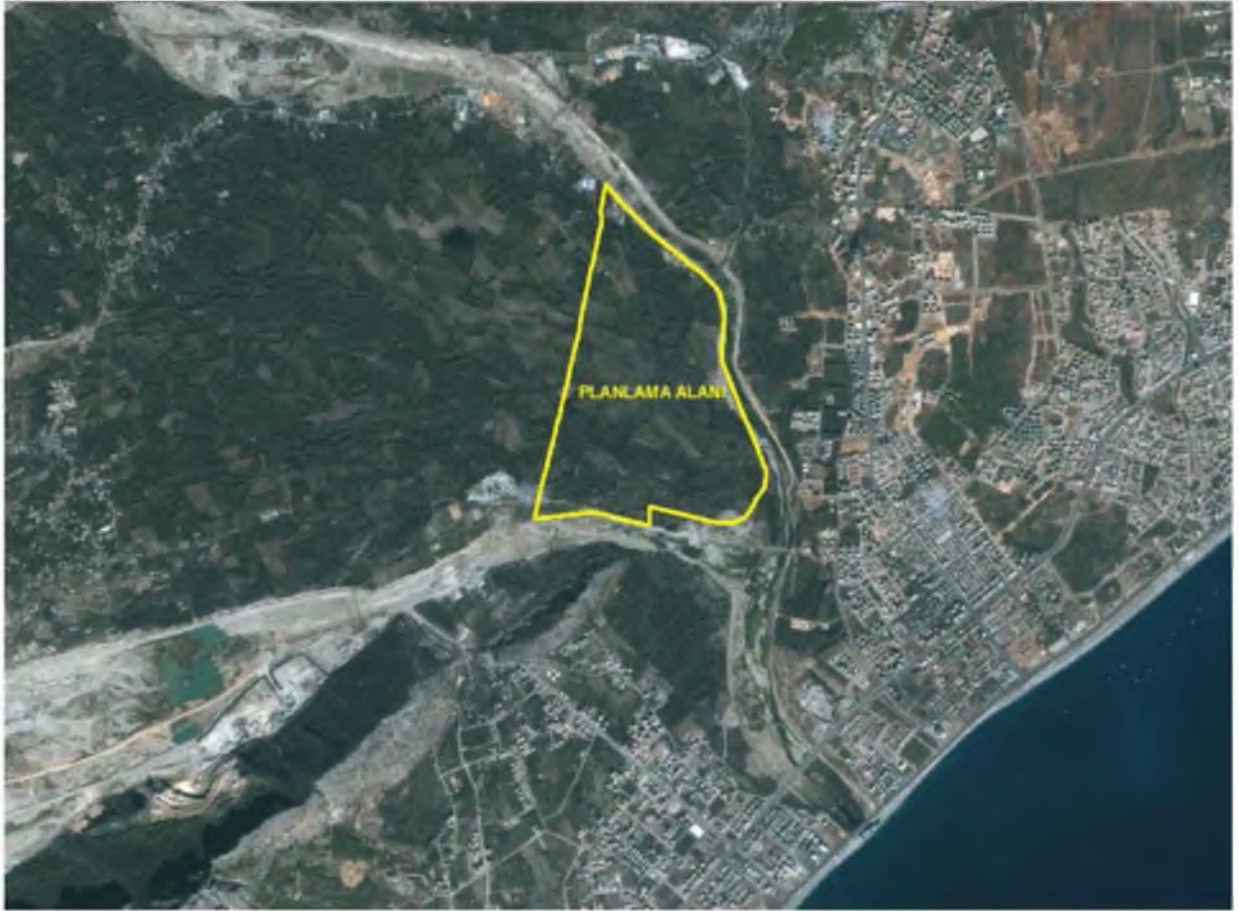
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**KONYAALTI İLÇESİ BAHTILI VE ZÜMRÜT MAHALLELERİ, KARAMAN-
ÇANDIR ÇAYI ARASI (KM:8+600 – 10+500 KISIM) BATI ÇEVRE YOLU
VE ÇEVRESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Konyaaltı İlçesi sınırları içerisinde Bahtılı ve Zümrüt mahallelerinin bulunduğu alanda yer alan toplam yaklaşık 190 ha. lık alanda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan alan, Antalya İli'nin batısında, Konyaaltı İlçesi'nin kuzeyinde, Doğusunda Boğa Çayı, kuzeyinde Karaman Çayı, Güneyinde Çandır Çayı ve batısında NATO Boru hattı bulunan, KM: 8+600 – 10+500 kısım güzergah ve çevresini kapsayan alandır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama alanı-Hava Fotoğrafı

1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

1.1 Yargı Kararı İle İptal Edilen Planlar

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına konu edilen alan, Antalya Kent bütününe kapsayan ve 30.07.1998 tarih ve 36 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 14.04.1998 gün 128 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.12.1998 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlarda Batı Çevre Yolu'nun doğusu, "**0.20 emsalli, tarımsal niteliği korunacak alanlarda düşük / az yoğunluklu konut+günübirlik tesis tercihli kullanım alanları (KG)**" olarak planlanmış ve plan hükümleri "*Tarımsal niteliği korunacak özel mahsul/düşük yoğunluklu konut alanlarında (%20) aynı yoğunluğu korumak ve hmax=6.50 m.'yi aşmamak üzere konutun yanı sıra günübirlik tesisleri de yapılabilir*" şeklindedir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre 5216 sayılı yasanın 7/c maddesi gereği, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 19. maddelerine göre yapılan Parselasyon Planı, 13/05/2010 gün ve 258 sayılı Büyükşehir Belediyesi Encümeni Kararı ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu parselasyon işleminin dayanağı Encümen Kararına ve bu işlemin dayanağı olan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli İmar Planlarının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılan çeşitli davalarda Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı olarak düzenlenen alanların alt planlarda Konut Alanı olarak düzenlenmiş olması karşısında alt ölçekli planın üst ölçekli plana uyumlu olması kuralının ihlal edildiği açık olduğu, dava konusu alana ilişkin olarak onaylı imar planlarında hukuka uygunluk görülmediği ve bu doğrultuda dayanaksız kalan parselasyon planının hukuka uygun olmadığı ifade edilerek dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

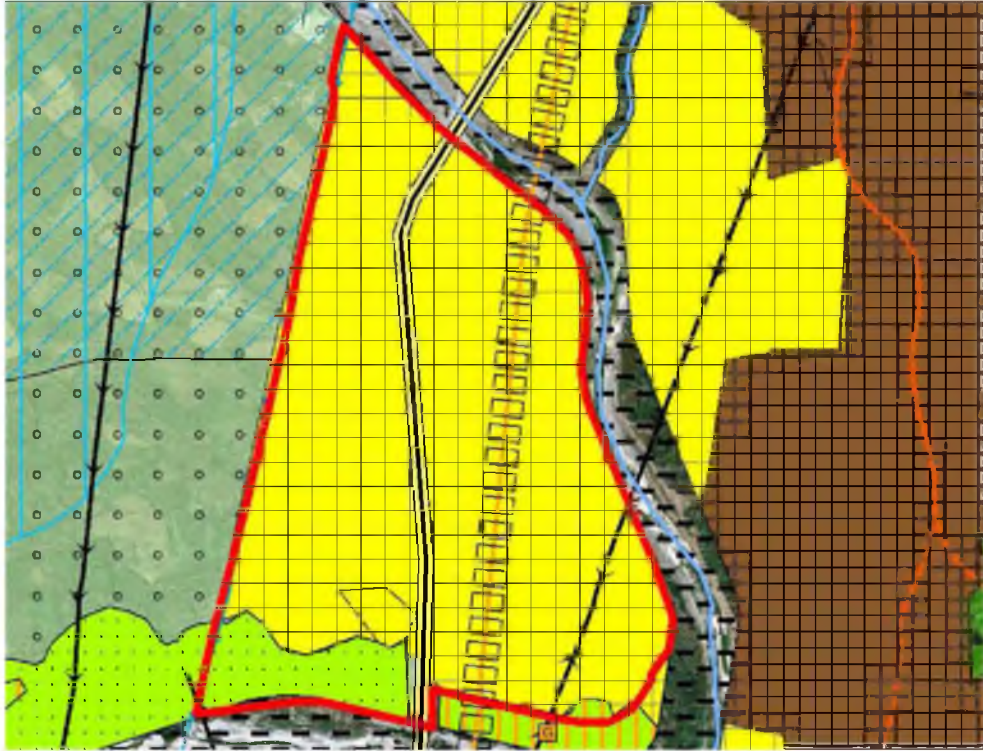
1.2 Büyükşehir Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri ile Karayolları arasında Yapılan Protokol

Söz konusu Çevre Yolunun kamu yararına uygun olacak biçimde Devleti kamulaştırma külfetinden kurtararak imar planı ile açılması amacıyla; Antalya Büyükşehir Belediyesi, Konyaaltı Belediyesi ve Kepez Belediyelerinin Batı Çevre Yolunun kısa zamanda hizmete açılabilmesine yönelik işbirliği içerisinde taraf olduğu; imar uygulamaları, kamulaştırma, tahsis ve yapım işlemlerine yönelik yapılacak çalışmalar doğrultusunda

Karayolları Genel Müdürlüğü'ne boş olarak tahsisinin yapılabilmesine yönelik düzenlenmiş olan Protokol, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü ile 13/09/2007 tarihinde imza altına alınmıştır.

1.3 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

15.04.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı, (yaklaşık 160 ha.lık alan) "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanmış durumdadır (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında durumu

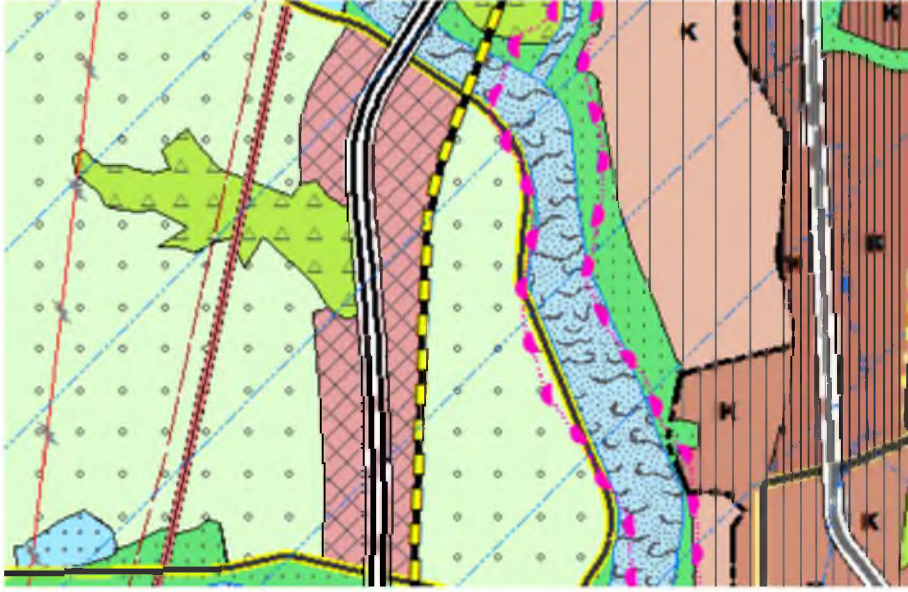
Planlama Alanı ve yakın çevresini kapsamakta olan 282.40 ha.lık alanın tarım dışı kullanımına yönelik 27/02/2013 tarihinde İçişleri Bakanlığı tarafından **Kamu Yararı Kararı** verilmiştir (Ek2).

1.4. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Batı Çevre Yolunun en kısa zamanda hayata geçirilebilmesine yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 19.06.2014 tarihinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca Re'sen onaylanmıştır (Şekil 3).

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanan alan yaklaşık 160 ha. iken 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık 53 ha. alan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmıştır. Plan raporu incelendiğinde planlamanın, Batı Çevre Yolunun doğusunda demiryolu hattı ile sınırlandırılmış olduğu ve %

40 zayıt ile yolun elde edilebilmesi için yeterli görülen alanın batıda planlanmış olduğu anlaşılmaktadır. Geri kalan saha, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmıştır.



Şekil 3. Planlama alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında durumu

1.5. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/25.000 planda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"(KDKÇA) olarak planlanmış olan sahada 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; (E: 0.40) emsalli "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" plan kararı getirilmiştir (Şekil 4,5).



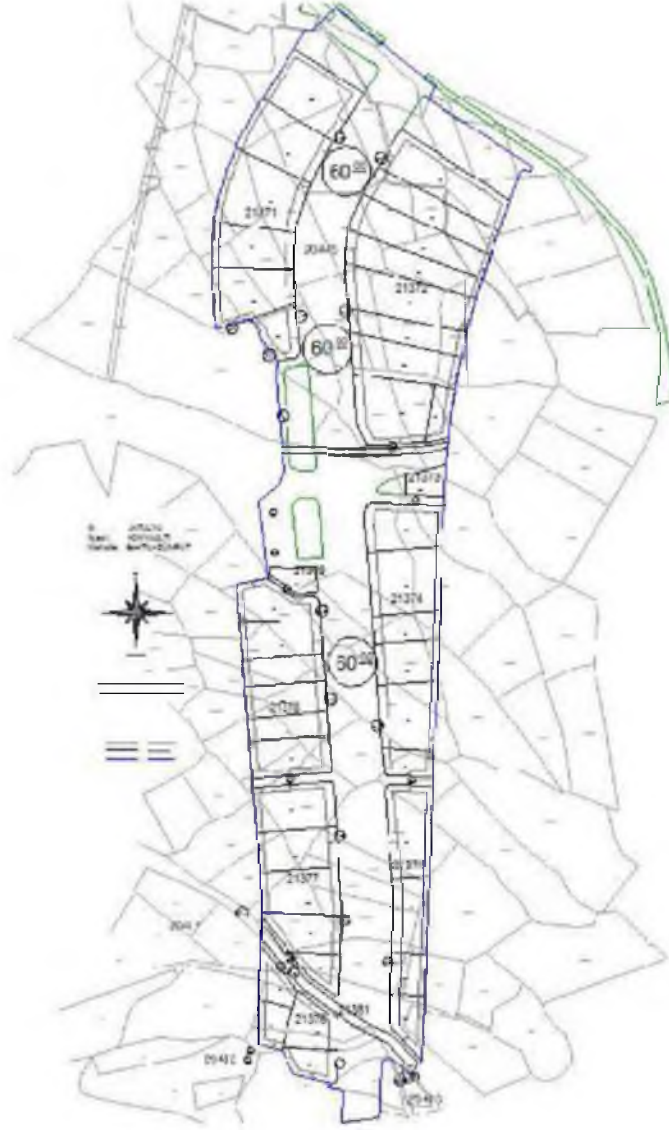
Şekil 4. Planlama alanının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında durumu



Şekil 5. Planlama alanının 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında durumu

1.6. Parselasyon Planı

Bakanlıkça hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olacak şekilde, Çevre Yolunun geçtiği bölgenin ivedilikle Kamu mülkiyetine geçerek yolun açılabilmesi amacıyla Büyükşehir Belediyesince Parselasyon Planı hazırlanarak Belediye Encümeninin 01/08/2014 tarih 696 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yoldan cepheli olarak oluşabilmeleri amacıyla ön tarafta yer alan servis yolundan cephe alabilmesi; minimum parsel ve minimum cephe şartlarını sağlayabilmek üzere oluşturulan parsellerin büyüklükleri, 10.000-15.000m² arasında değişmektedir. Dolayısıyla Planlama alanı içerisinde plan adalarından kaynaklanan zorunlu olarak dengesiz bir dağılım oluşmuştur.



Şekil 6. Planlama alanının Parselasyon Planında durumu

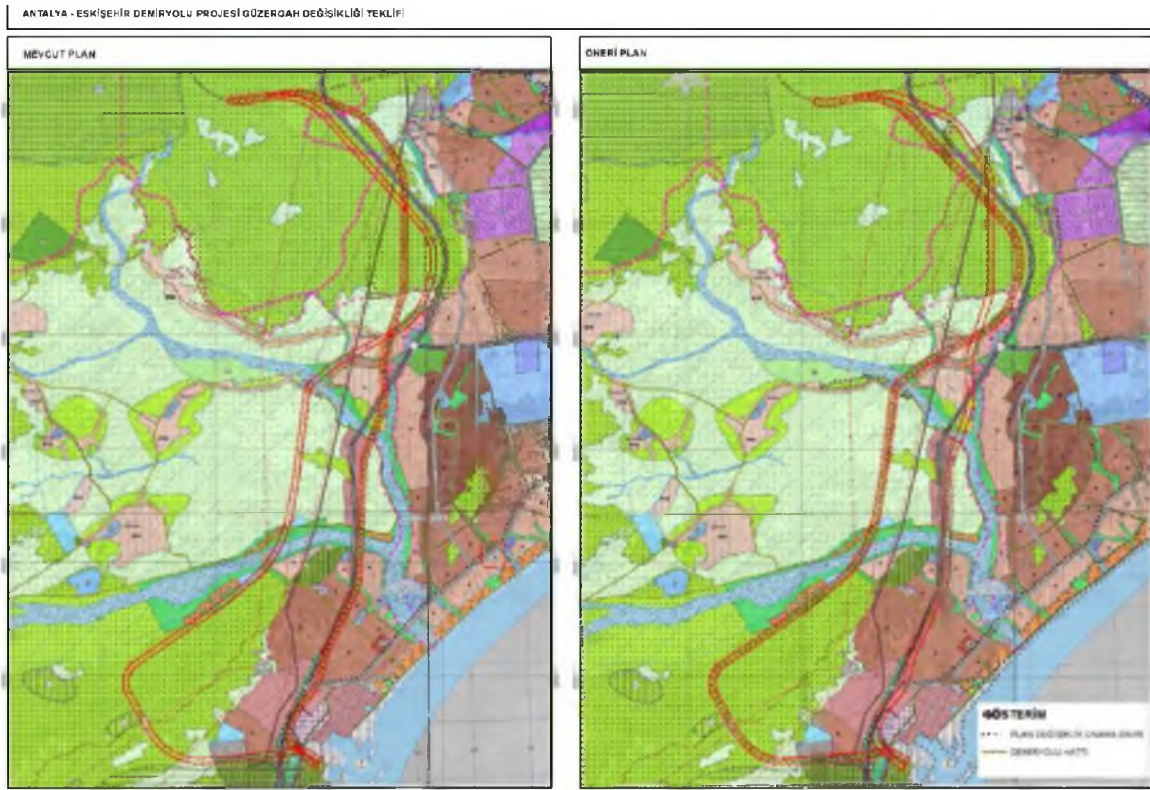
1.7 Eskişehir-Antalya Demiryolu Hattında Değişiklik Yapılması

Bu sürecin yanı sıra, Eskişehir-Antalya Demiryolu Hattının Konyaaltı ilçesinde imarlı sahalardan geçmesi nedeniyle Konyaaltı ilçesine imarla ilgili yaşanan sorunların çözülmesine yönelik oluşan bazı gelişmeler planlama sahasını da etkilemektedir.

Bu süreçte Belediyemizce yürütülen ve kenti etkiler nitelikte diğer çalışmalar kapsamında Eskişehir-Antalya Demiryolu Projesinin onaylı güzergâhının ÇED sürecini tamamlayamamış olması ve Konyaaltı ilçesi kapsamında onaylı planların bulunduğu bölgelerden geçmesi gibi uygulama sorunlarının çözülmesine yönelik Antalya Valiliği Koordinatörlüğünde toplantılar gerçekleştirilmiştir. İlgili tüm kurum/firma yetkililerinin katılımı ile ortaya konan son durum ile ilgili çözüme yönelik kurumların ortak çalışmaları neticesinde yeni hat oluşturulması ortak görüşüne varılmıştır. Büyükşehir Belediyesi ile

Konyaaltı Belediyesinin teknik çalışmalarında geliştirilen alternatif hat, ilgili firma yetkililerince incelenmiş, Hızlı Tren Geometrik Standartları göz önünde bulundurularak oluşan güzergah Ulaştırma Bakanlığının 18.09.2014 tarih 8974 sayılı yazısı ile Belediyemize iletilmiş, daha önce gönderilen hattın iptali ve imar planlarından kaldırılabilceği ifade edilmiştir.

Bu doğrultuda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/10/2014 tarihli 499 sayılı Meclis Kararı ile söz konusu demiryolu hattının imarlı sahalardan kaldırılması ve batıya kaydırılması yönünde bir plan değişikliği onaylanmış, böylece Bakanlıkça onaylanmış olan imar planlarında eşik olarak belirlenmiş olan hat kaldırılmıştır (Şekil 7).



Şekil 7. Demiryolu Güzergahında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Yukarıda bahsedilen süreç içerisinde oluşan gelişmeler doğrultusunda Bakanlıkça onaylanmış olan planlarının yeterliliği tartışmaya açık hale gelmiştir. Bunun önüne geçilebilmesi ve sağlıklı bir kentleşmenin elde edilmesinin; amaçlanan Çevre yolunun elde edilmesi kadar önemli olduğu ortadadır.

Bu süreç içerisinde yürürlükte bulunan İmar Planlarına ilişkin yapılacak işlemlere yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.09.2014 tarih 15695 sayılı yazısı ile "*onaylı*

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına ait yapılacak değişiklik, revizyon uygulamalar ve itirazlara ilişkin iş ve işlemlerin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde yürütülebileceği" ifade edilmiştir. Bu doğrultuda plana yapılmış olan itirazlara ve yapılması gerektiği düşünülen değişikliklere yönelik Bakanlıkça Büyükşehir Belediyesine yetki verilmesi söz konusu olmuştur.

Raporun ilerleyen bölümlerinde anlatılan konular başlıklar haline getirildiğinde planlama gerekçesi olarak;

- Kent ana ulaşım sisteminde oluşan değişikliklerin planlama alanına yansıtılması
- Kurumlardan alınmış olup güncel niteliği bulunmayan görüşlerin yenilenerek planlama alanına entegre edilmesi (taşkın tehlikesi bulunan sahalar görüşü),
- Mevcut Planlarda yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının bölge yapısı ile uyumlu olmaması,
- Batı Çevre yolunun .+5.30 kotunda bulunması ve çevre yolunun doğu ve batısının kavşak noktasında karşıdan karşıya geçiş sağlanamaması ile iki bölgenin birbirinden tamamen kopuk hale gelmesinin önlenmesi,
- Mevcut plan şemasının zorunlu olarak oluşan yapı adalarında oluşacak dengesiz dağılımın önüne geçilmesi,
- Antalya Büyükşehir Belediyesi yetki alanları içerisinde hızlı nüfus artış değerlerine sahip olan ilçelerden biri olan Konyaaltı ilçesinde, kurum görüşleri doğrultusunda yapılacak planlar ile sağlıklı kentleşmenin sağlanması gibi gerekçeler bulunmaktadır.

Plan çalışması 2007 yılında imzalanmış olan Protokol ve 19.03.2008 Tarih ve 26821 Sayılı Başbakanlık Genelgesinin 10. Maddesi gereği *Belediye Sınırları içerisinde geçen Çevre Yollarının kamulaştırılması 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine göre çözümlenecektir* hükmüne ve tarım dışı kullanımına yönelik 27/02/2013 tarihinde İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş olan **Kamu Yararı Kararı** doğrultusunda yeniden ele alınmıştır. Planlama alanına ait diğer kurum görüşleri de tamamlanmış olup, hazırlanan imar planları bu kararlar doğrultusunda oluşturulmuştur.

3. ARAZİ KULLANIM MEVCUT PLAN VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı toplam yaklaşık 190 ha. büyüklüğünde olup alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu alanda yer alan mülkiyetler tarla vasfındadır. Hazine ve şahıs mülkiyetlerinden oluşmakta olan alanda ayrıca tescile konu olmayan alanlar bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde mülkiyeti hazineye ait Konyaaltı Belediyesine tahsisli Belediye Fidanlığı olarak kullanılmakta olan alan yer almaktadır.



Şekil 8. Kadastral Durum



Şekil 9. Arazi çalışmalarında çekilmiş fotoğraflar

4. KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Alanın planlanmasına yönelik altlık oluşturan görüşler tamamlanmıştır. Bunların içerisinde en önemli görüş Tarım Dışı Kullanıma yönelik Toprak Koruma Kurulu'nun 03.10.201 tarihli Kararı ve 27/02/2013 tarihinde İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş olan **Kamu Yararı Kararı**'dır.

Planlamaya yön veren diğer başlıca görüşler;

*DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün alana ilişkin farklı tarihlerde görüşleri bulunmaktadır. Bunlardan 24.09.2012 tarihli görüşünde, yapılan planlama çalışmasında herhangi bir sakınca görülmediği ifadesi yer almaktadır. Ayrıca Bölge Müdürlüğü'nce verilmiş olan son görüşte görüşünde planlama alanında yer almakta olan Kuruçay ve Karağaçlık-Eğrek derelerine ilişkin yatak-kesit hesabı verilmiştir. Bu görüşünde ayrıca planlama alanında taşkın sahasında kalan parsellere ilişkin yapılaşmayı önleyici nitelikte plan notu eklenmesi önerilmektedir. 07.12.2012 tarihli görüşünde ise, Boğaçayına ait Islah güzergâhının planlara aynen işlenerek korunması her iki sahilinde 50 m genişliğinde yeşil alan ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

*AEDAŞ'ın 24.10.2014 tarihli görüşünde Planlama alanında yer alan elektrik iletim hattının bulunduğu bölgenin yeşil alan veya yola bırakılması gerektiği ifade edilmektedir.

*Orman ve Su İşleri VI Bölge Müdürlüğü Antalya Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2012 tarih 3506 sayılı görüşünde anılan parsellerin kısmen Daimi akışlı Çandır ve Karaman Çaylarında kalan bölümlerinin yeşil alan olarak bırakılmasına yönelik önerisi olmuştur.

*Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Batı Emlak Müdürlüğü 08.11.2012 tarih ve 7321 sayılı yazısında DOP oranı % 40'ı geçmeyecek şartını koşmuş olup, Hazine taşınmazlarını kapsayan alanlarda yapılacak olan imar planı çalışmalarında Hazine taşınmazları üzerinde belirlenecek olan arazi kullanım kararlarında daha önce yapılmış olan imar planlarında belirlenen emsallerin altına düşülmemesi gerektiğini ifade etmiştir.

* Milli Savunma Bakanlığı Antalya Başkanlığı Batı Bölge Birinci İşletme Müdürlüğü'nün 02.10.2012 tarih ve 2177 sayılı, 10.09.2012 tarih ve 1980 sayılı yazısında planlama alanında kalan Nato Akaryakıt Boru Hattı İstimlak şeridi içerisinde (Boru Hattı 5 metre sağ ve 5 metre solu) herhangi bir çalışma yapılmayacağı, üzerinden ağır tonajlı iş makineleri gezdirilmeyeceği belirtilmiştir.

*ASAT Genel Müdürlüğü'nün 15.01.2013 tarih 964 sayılı görüşünde yer alan mevcut kanalizasyon hatları ve Dünya Bankası Kredili İşler kapsamında yapılması planlanan kanalizasyon hatlarının dikkate alınmasına yönelik ifadeler yer almaktadır.

Yukarıda bahsi geçen görüşler ve burada yer almayan tüm kurum görüşleri raporun Ek3 bölümünde yer almaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Plan kararları oluşturulması aşamasında Büyükşehir Belediyesince katılımcı bir planlama yaklaşımı tercih edilmiş olup, öncelikle ilgili ilçe Belediyesi, yerel halkın temsilcileri, Sivil Toplum Örgütleri temsilcileri ile toplantılar gerçekleştirilmiş, bilgi paylaşımında bulunulmuştur. Toplantılarda yapılan görüş alışverişlerinin neticesinde gelişen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında sağlıklı bir kentleşmeyi sağlayıcı plan kararları üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanına ilişkin kurum görüşlerine uyulmuş, alt ölçekli planları yönlendirici plan kararları geliştirilmiştir.

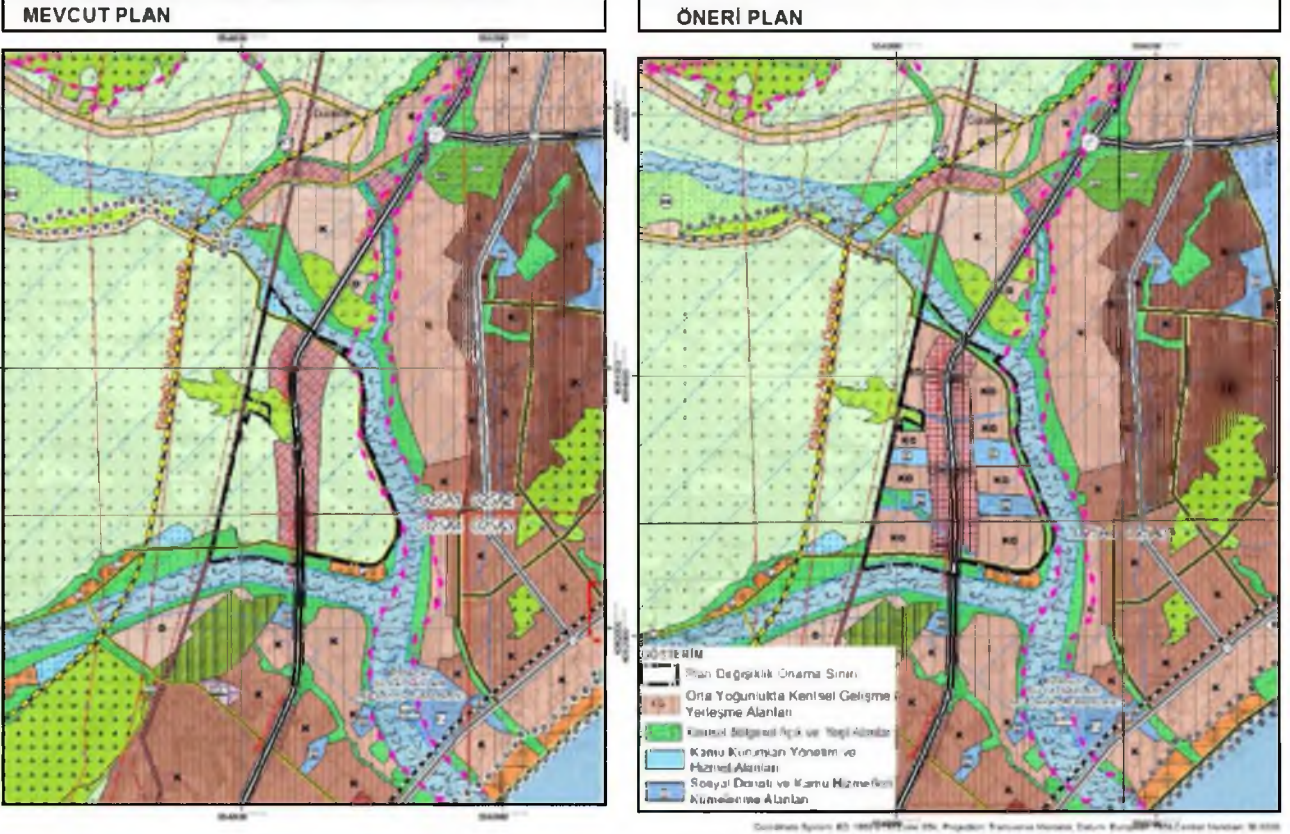
Söz konusu alanda alınmış olan kurum görüşleri doğrultusunda Nato Botu hattı Planlama alanı sınırı olarak belirlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Çevre yolunun doğusunda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planından kaldırılmış olan Demiryolu güzergâhına kadar “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” (KDKÇA) olarak belirlenmiş bölge formu düzenlenerek “Merkezi Gelişme Koridoru (MGK)” olarak planlanmıştır. Bu alanlarda Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2014 tarih 35 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir. Planlama alanı sınırları içerisinde MGK alanı dışında bulunan kesim Orta Yoğunluklu Kentsel Gelişim Alanı (KG) olarak planlanmıştır.

“Sosyal Donatı ve Kamu Hizmetleri Kümelenme Alanı” olarak planlanan alanlar iklimlendirme etkisi ve yaya erişilebilirliği kurgusuyla merkezi noktalarda konumlandırılmıştır. Belediye Fidanlığının bulunduğu alanın bir kesimi Planlamaya konu edilerek Merkezi Gelişme Koridoruna dahil edilmiştir.

Planlama alanının güney kesimi 1/25000 ölçekli Plan değişikliğine konu edilerek bütüncül kentsel Bölgesel Yeşil Alan olarak planlanmıştır (Şekil 9).

**BATI ÇEVREYOLU KARAMAN - ÇANDIR ÇAYLARI ARASINDA KALAN KISMI VE ÇEVRESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**



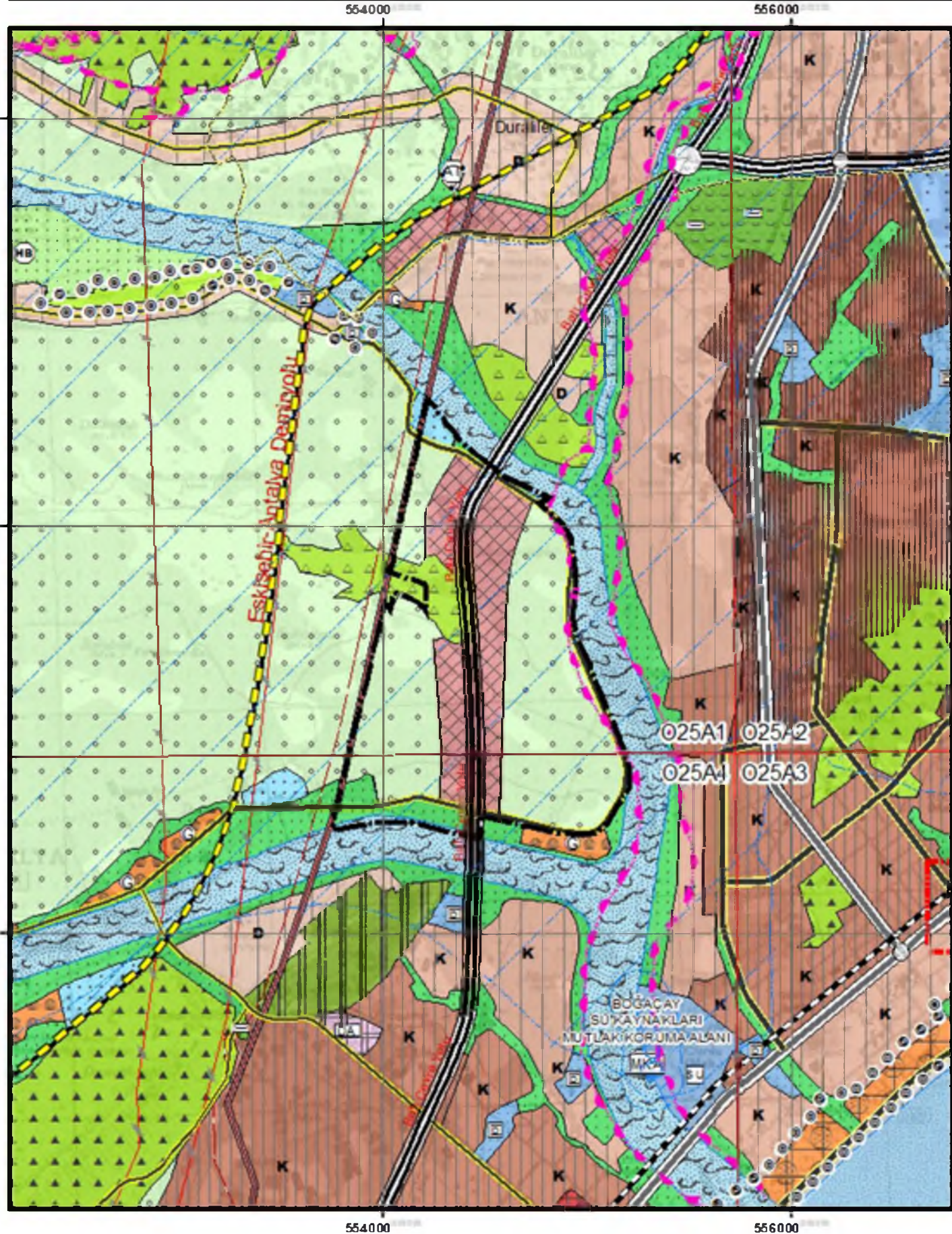
Şekil 9. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5. PLAN HÜKÜMLERİ

5.1. Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/08/2014 tarih 496 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren ve askı süresi içerisinde gelen itirazların değerlendirilerek 13/01/2014 tarih 35 sayılı Meclis Kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hükümleri geçerlidir.

BATI ÇEVREYOLU KARAMAN - ÇANDIR ÇAYLARI ARASINDA KALAN KISMI VE ÇEVRESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

