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

28

Sayı : E-90852262-105.03-45199 03.06.2021
Konu : Alanya İlçesi, Cikcilli Mahallesi, 722 Ada 1; 723 Ada 1 Parseller ve Çevresi UİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 18.05.2021 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cikcilli Mahallesi, 722 Ada 1; 723 Ada 1 parseller ve çevresinde konut ve park alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu, 1/5000 NİP

Şehir Plancısı : Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Planlama Şube Müdürü V. : Menekşe ALKAN

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9qHQYX-OBC1yz-JfwhcO-/MjUbM-wSwj5lMI Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: https://www.antalya.bel.tr
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

# T.C.
# ALANYA BELEDİYESİ
# MECLİS KARARI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL<br>Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ<br>Divan Katibi : NURİ TOKUŞ | | **Dönemi** | **Karar Tarihi** |
| | | 2021 | 18-05-2021 |
| | | **Birleşim** | **Oturum** |
| | | 1 | 1 |
| | | **Karar No** | **Eki** |
| | | 133 | |

Konu : **İmar Planı Değişikliği Talebi**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ** **Evrak Ta.ve No : 17-05-2021 E-1907**

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.05.2021 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Antalya İli, Alanya İlçesi, Cikcilli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 722 ada 1 ve 723 ada 1 parseller ve çevresinde konut ve park alanının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi incelenmiş olup; Cikcilli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 722 ada 1 ve 723 ada 1 parseller ve çevresinde konut ve park alanının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği DEĞİŞTİRİLEREK ekteki şekliyle oybirliği ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.

| Meclis Başkanı | Divan Katibi | Divan Katibi |
|---|---|---|
| ADEM MURAT YÜCEL | MUSTAFA TOKSÖZ | NURİ TOKUŞ |

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın 18/05/2021 Tarih ve 133 nolu Meclis Kararı 24/05/2021 tarihinde Kaymakamlığınız Meclis Kararları Dalı'nın 133 ... kaydı yapılarak teslim alınmıştır.

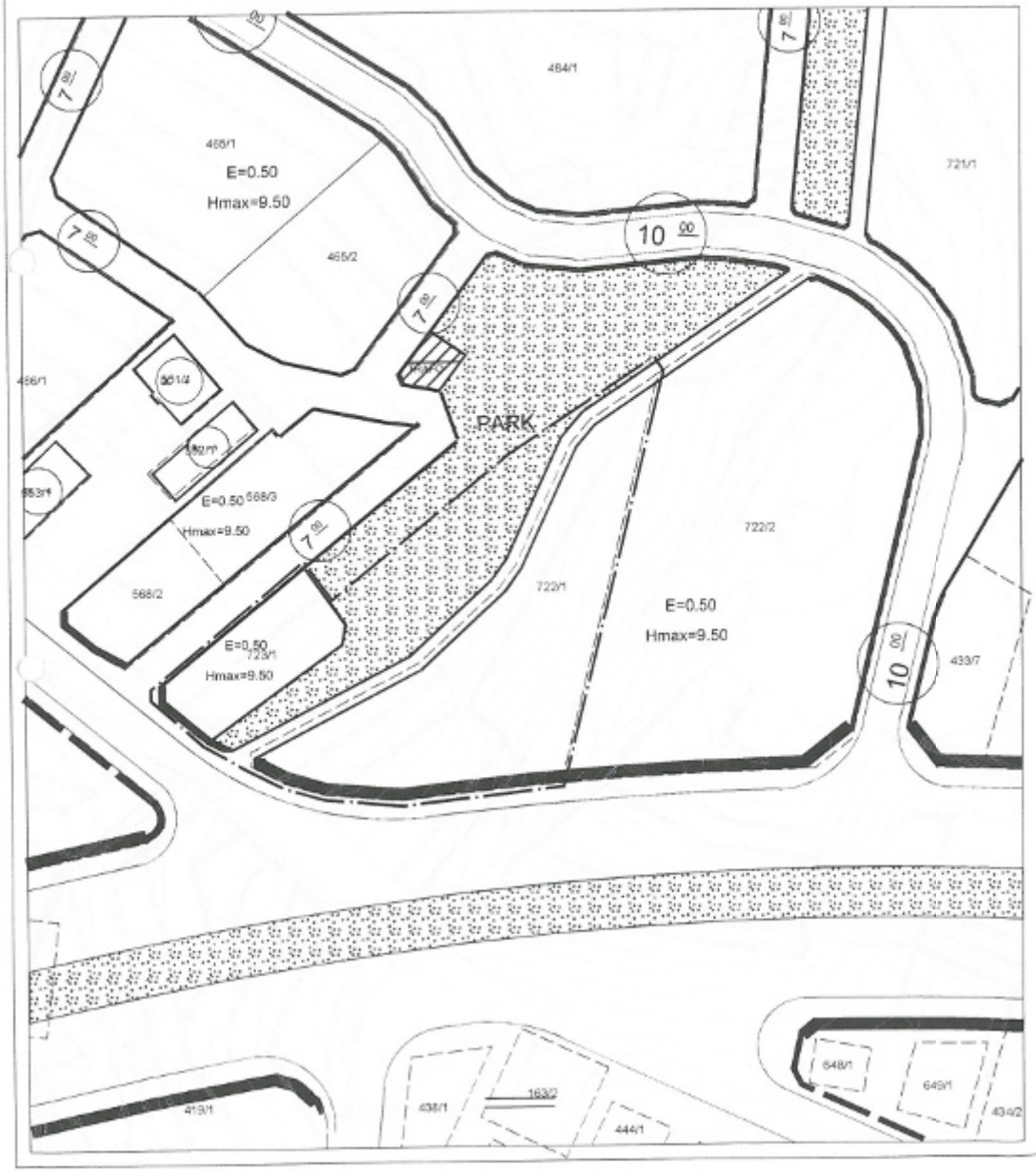
Cennet ÇELİK
Memur

Okay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ CİKCİLLİ AHALLESİ

PAFTA NUMARASI : O28D-16C-4D
ADA/PARSEL NUMARASI : 722/1 - 723/1
PLANLAMA ALANI : 0.45 HA

ONAYLI PLAN

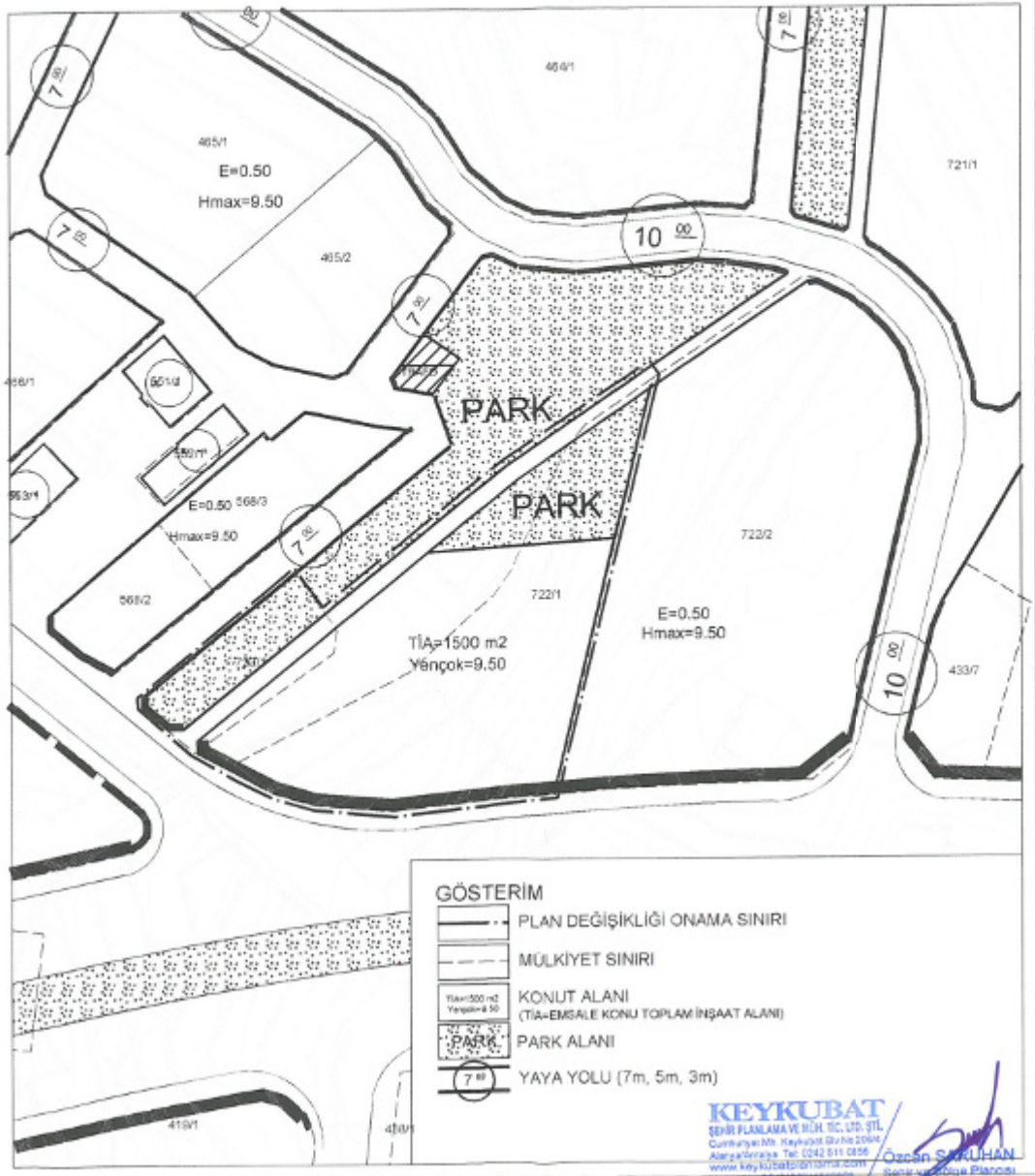



CİKCİLLİ MAHALLESİ 722 ADA 1 VE 723 ADA 1 NUMARALI PARSELLER VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

PLAN GEREKÇESİ: Parseller açısından konut alanlarının bütüncül olarak daha iyi bir geometrik formda olduğu konut adası içinde yer almasını sağlamak ve söz konusu parseller arasından geçen kuru dere yatağındaDSİ'den alınan kurum görüşü esas alınarak plan değişikliğine göre belediye nezdinde altyapı düzenlemesini yapmak.

ÖNERİ PLAN




KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No 206/4
Alanya/Antalya Tel: (0242) 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. 548 132 0109

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ CİKCİLLİ MAHALLESİ 722 ADA 1 VE 723 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Cikcilli Mahallesi sınırları içerisinde O28D-16C nolu nazım imar planı paftasında ve O28D-16C-4D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Söz konusu alan Alanya şehir merkezinin yaklaşık 2 km. kuzeydoğusunda ve sahil yolu ile denize de yaklaşık 1,2 km mesafede konumlanmış olup, 722 ada 1 parsel Antalya - Mersin D400 karayoluna bağlanan Alanya çevre yoluna cepheli durumdadır. Planlama alanının cepheli olduğu Alanya çevre yolu ile bu yolun yaklaşık 700 metre güneyinde yer alıp bu yola paralel uzanan D400 karayolu arasındaki kısım Cikcilli Mahallesi merkezidir ve yoğun yerleşim alanları ile ticaret alanları bu bölgede yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde Hacı Baba Mezarlığı ile Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi bulunmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı(yakın)

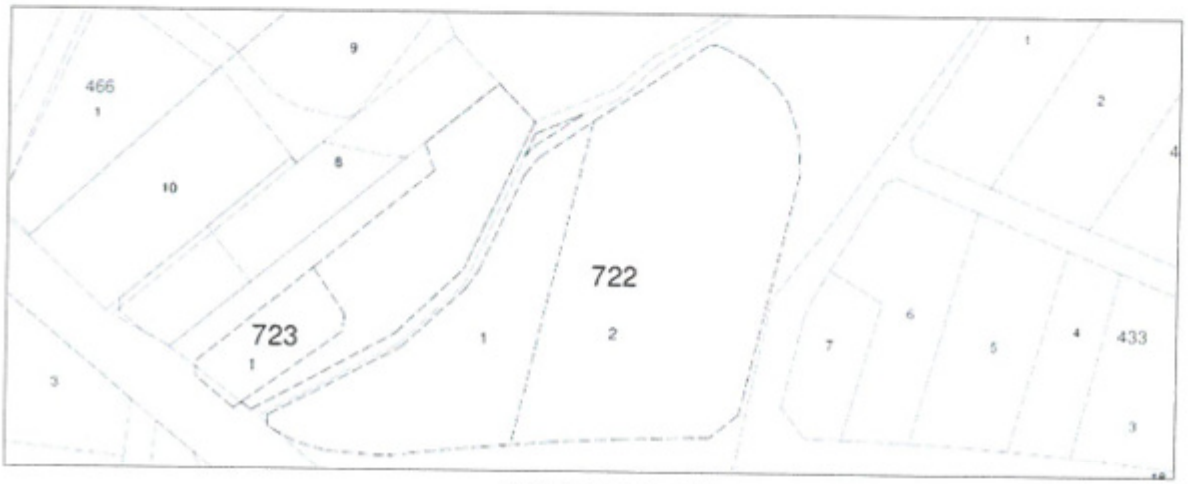
Şekil 2. Hava Fotoğrafı (uzak)

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Parseller açısından konut alanlarının bütüncül olarak daha iyi bir geometrik formda olduğu konut adası içinde yer almasını sağlamak ve söz konusu parseller arasından geçen kuru dere yatağında DSİ' den alınan kurum görüşü esas alınarak plan değişikliğine göre belediye nezdinde altyapı düzenlemesini yapmaktır.

## 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Cikcilli Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Fiili durumda parseller içerisinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Parsellerde 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmış ve bu günkü halini almıştır.




**Şekil 3. Kadastral Durum**

## 4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Parseller açısından konut alanlarının bütüncül olarak daha iyi bir geometrik formda olduğu konut adası içinde yer almasını sağlamak ve söz konusu parseller arasından geçen kuru dere yatağında DSİ' den alınan kurum görüşü esas alınarak plan değişikliğine göre belediye nezdinde altyapı düzenlemesini yapmaktır. Bu amaçla nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve belediyesince 08.03.2021 tarih 177 sayılı meclis kararınca onaylanmıştır.

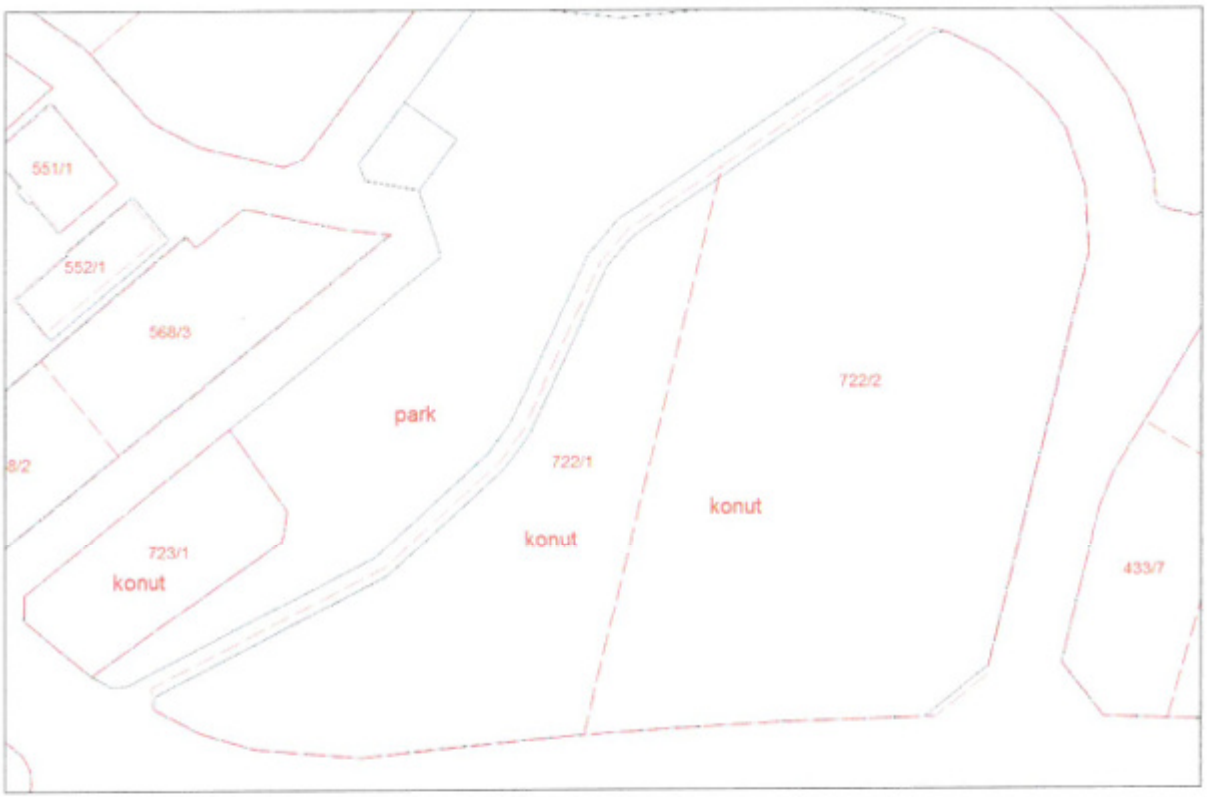
Şekil 3. Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 08.03.2021 tarih 177 sayılı meclis kararınca onaylan Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama değişikliğine konu 722 ada 1 ve 723 ada 1 parseller aynı kişilerin mülkiyetinde olup, parsel malikleri aynı bölgede kalan ve 3 metrelik yaya yolu ve park alanı ile birbirinden ayrılmış parsellerini bütüncül tek parça halinde kullanmak istemektedirler. Parsellerini değerlendirme ve yatırımcı bulabilme açısından bütüncül tek parçada uygun geometrik formda parsellerinin kullanımı daha fonksiyonel olacaktır. Söz konusu plan değişikliği teklifi yapılırken 722 ada 1 parselle aynı konut adası içerisinde yer alan ve başka kişilere ait komşu 722 ada 2 parsele herhangi bir müdahalede bulunulmamış ve mevcut plan ile öneri planda söz konusu parselin konut alanı büyüklüğü ve formu korunmuştur.

722 ada 1 parsel ile 723 ada 1 parsel arasında kuru dere yatağı bulunmaktadır ve bu nedenle plan değişiklik teklifi öncesinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nden 02.11.2018 tarih 754153 sayılı kurum görüş yazısı alınmıştır. Dsi kurum görüşünde, söz konusu dere yatağının Gümüş dere'nin yan kolu olduğunu ve bu dere yatağının gerek yatak uzunluğu gerekse drenaj alanının küçüklüğü göz önünde bulundurularak dere yatağı ıslah çalışmaları yapılmasına gerek görülmediği ve konunun yağmur suyu drenajı kapsamında ele alınarak belediye tarafından alt yapı çalışmaları ile çözümlenmesi gerektiği ve imar planı değişikliği hususunda da Belediyenin karar ve görüşlerinin esas alınması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu kuru dere yatağı Alanya kadastro biriminden alınan kadastral çapta görülmemektedir. Kadastro biriminden alınan plan örneğinde dere yatağı görülmemekte, bu alan yol ve park olarak gösterilmektedir.

Tapu kayıtlarına göre 722 ada 1 numaralı parsel 2380.64 $m^2$büyüklüğünde iken 723 ada 1 numaralı parsel ise 620 $m^2$ büyüklüğündedir. Plandaki konut alanları içerisinde parsel maliklerine oluşturulan toplam alan büyüklüğü 3000.64 $m^2$'dir. Onaylı uygulama imar planında ise 723 ada 1 numaralı parseldeki konut alanı büyüklüğü 620 $m^2$ iken 722 ada 1 numaralı parseldeki konut alanı büyüklüğü 2253.4 $m^2$'dir. Plandaki toplam konut alanı büyüklüğü 2873.4 $m^2$'dir. Plandaki konut alanı büyüklüğü ile uygulama sonucu oluşan tapu alanı büyüklüğü birbirinden farklıdır. 722 ada 1 numaralı

parseldeki konut alanında onaylı plan ile tapu büyüklüğü arasında yaklaşık 127 $m^2$ fark bulunmaktadır. Bunun nedeni plan notlarında ***"C.13. İmar uygulaması aşamasında kadastro verilerinin sayısal olmaması ya da dönüşümden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar planı kararları ile mülkiyet arasında oluşması muhtemel 1.00 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda planda tadilat yapılmaksızın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir."*** Hükmü gereğince uygulama sonucunda parselin konut adasına göre daha büyük oluşturulmasıdır.




Şekil 4. Onaylı Plan Ve Mülkiyet Arasındaki Uyumsuzluk
(NOT: Kesinleşmiş Mülkiyet Kırmız İle Konut Adası Sınırları İse Siyah Renkle Gösterilmiştir.)

Onaylı uygulama imar planında tanımlanan ada ile 3194/18. Madde uygulaması sonucu oluşan parsel sınırının birbirinden farklı olması nedeniyle yapılan plan değişikliği ile konut alanında 127 $m^2$ azalma olmaktadır. 3194/18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş mülkiyet hakkının korunması amacıyla parseldeki yapılaşma hakkı (emsale konu toplam inşaat alanı (TİA)) plan üzerine işlenmiştir.

Tapu kayıtlarına göre toplam parsel büyüklüğü 3000.64 $m^2$'dir. Onaylı planda emsal (E) 0,50, kat yüksekliği ise (Yençok) 9,50 metredir. Emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) ise 1500 $m^2$'dir. Yapılan plan değişikliği ile inşaat alanı korunmuş ve plan üzerine emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) 1500 $m^2$ olarak plana işlenmiştir. Kat yüksekliği değiştirilmemiş korunmuştur. Park alanı ve diğer mekânsal kullanımların büyüklükleri korunmuştur. Yapılan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımı

| Mekânsal Kullanım Kararı | Onaylı Uygulama İmar Planı | Teklif Uygulama İmar Planı |
|---|---|---|
| Konut Alanı | 2873 | 2873 |
| Park Alanı | 1154 | 1154 |
| Yollar | 478 | 478 |
| Toplam Alan | 4505 | 4505 |

Şekil 5. Plan Örneği-Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

Planevi Şehircilik Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 590
O.D.T.Ü 1986 23004

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165
Özcan SARUHAN
Bölge Plancısı

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA ( CİKCİLLİ MAHALLESİ)
PAFTA NO : O28-D-16-C
ADA : 722 - 723
PARSEL : 1 - 1 VE ÇEVRESİ

ALANYA CİKCİLLİ MAHALLESİ (ANTALYA)
722 ADA 1 VE 723 ADA 1 PARSELLER VE ÇEVRESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK1/5000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Parseller açısından konut alanlarının bütüncül olarak daha iyi bir geometrik formda olduğu konut adası içinde yer almasını sağlamak ve söz konusu parseller arasından geçen kuru dere yatağında DSİ' den alınan kotun görüşü esas alınarak plan değişikliğine göre belediye meclisinde altyapı düzenlemesini yapmak.

MEVCUT DURUM

ÖNERİ DURUM

GÖSTERİM
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KONUT ALANLARI
PARK VE YEŞİL ALAN

Plan Notları
1. Bu Plan Ve Plan Hükümleri Kapsamında Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlu Kanunun İlgili Yönetmelik Hükümleri Ve Diğer İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.
2. Cikcilli Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Hükümleri Geçerlidir.
3. ASAT Genel Müdürlüğü'nün 01.02.2021 tarihli ve 3378 sayılı ve DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2018 tarihli ve 754153 sayılı kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

ORMAN
SU DEPOSU
50