



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

70
K. O.
TSE ISO EN
P000

Sayı : 90852262-105.03-....

Konu : Alanya İlçesi, Avsallar Mahallesi, 351 Ada ve Çevresi Nip. Değ.

.....

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Avsallar Mahallesi, 351 ada 1, 2, 3, 5 ve 6; 350 ada 3, 4, 5 ve 6 numaralı parsellerin birleştirilebilmesi için yapılaşma koşulları ve diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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

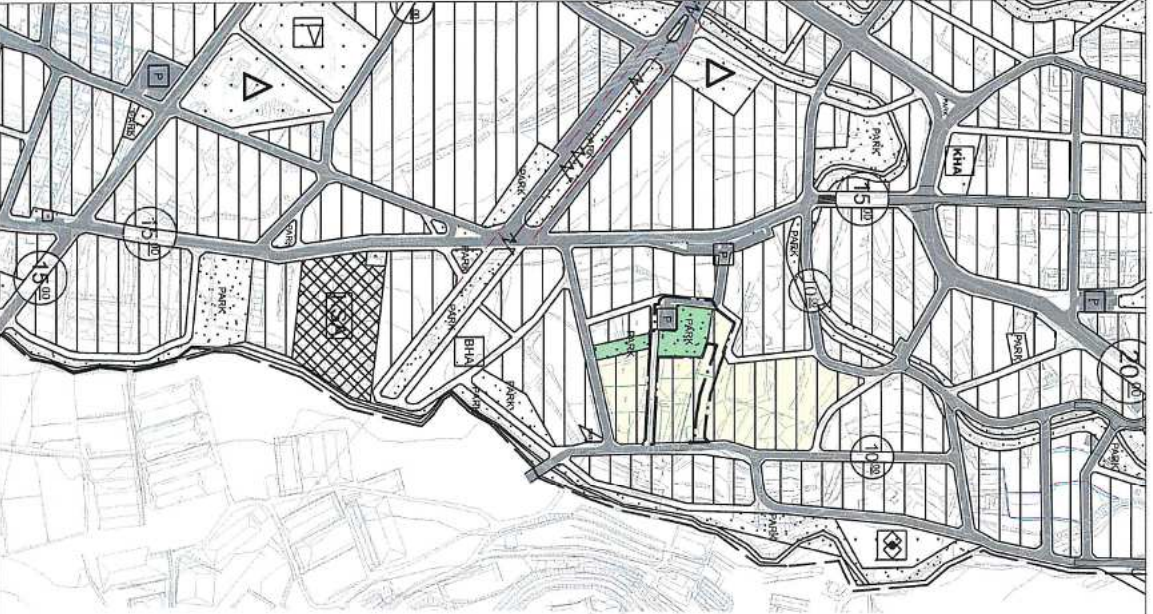
Ek: 1/5000 NİP Değ. Plan Açıklama Raporu

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ

351 ADA 5 VE 6 PARSELLER VE ÇEVRESİ

PAFTA NO:027C11B

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YÜZLÜKLÜKTE)
- PARK - PARK
- OTOPARK ALANI

PLAN NOTU
Örneği nazım imar planı olan hükümeti geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ
351 ADA 5 ve 6 PARSELLER İLE ÇEVRESİNDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

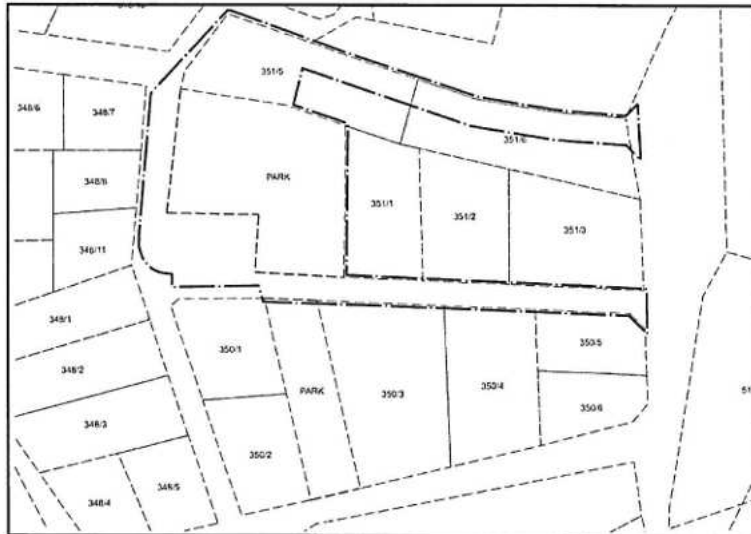
1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27C-11B no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, tapuda 351 ada 5 ve 6 parsel numaraları ile tescilli taşınmazların bir kısmını ve bu taşınmazların güneyindeki yol, park ve otopark olarak planlı alanları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yüz ölçümü yaklaşık 5264 m²'dir. Planlama alanı Avsallar Mahallesi'ni doğu sınırına yakın konumda, küçük sanayi sitesinin yaklaşık 250 m kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

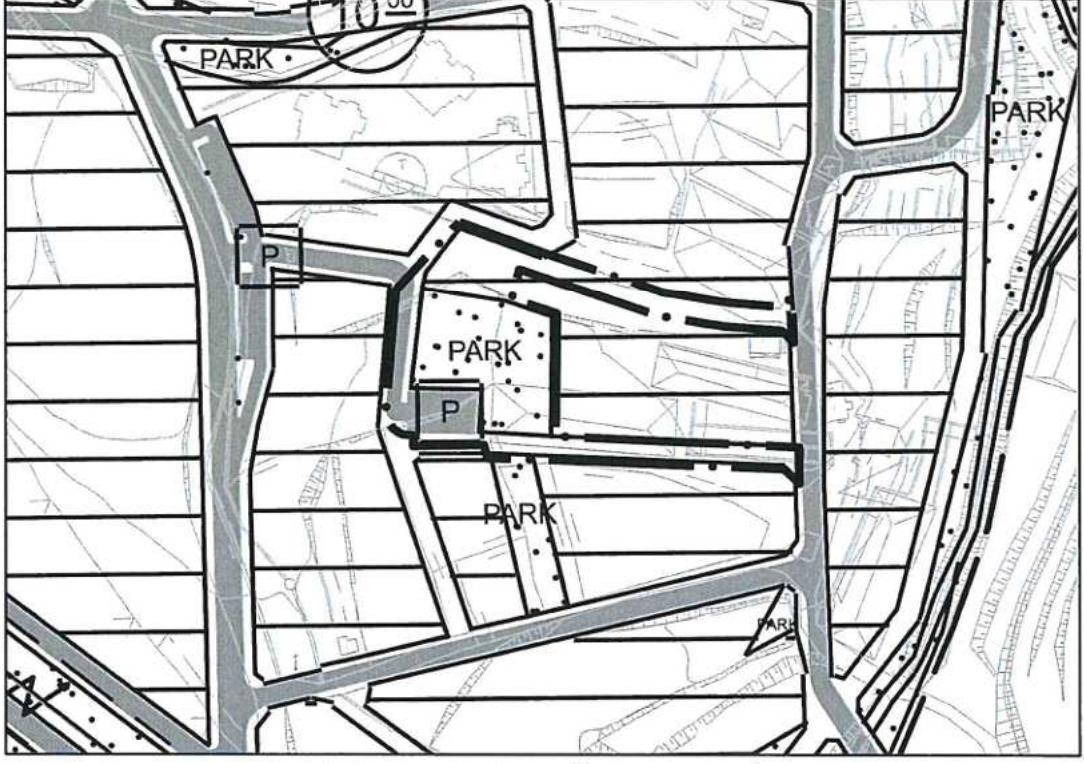
Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlarda imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında tamamlanmış olup, taşınmazların tamamı arsa vasfındadır. 351 ada 6 parsel içerisinde konut amaçlı kullanılan bir adet yapı mevcuttur. Diğer taşınmazlar ise bahçe ve tarla olarak kullanılmaktadır.



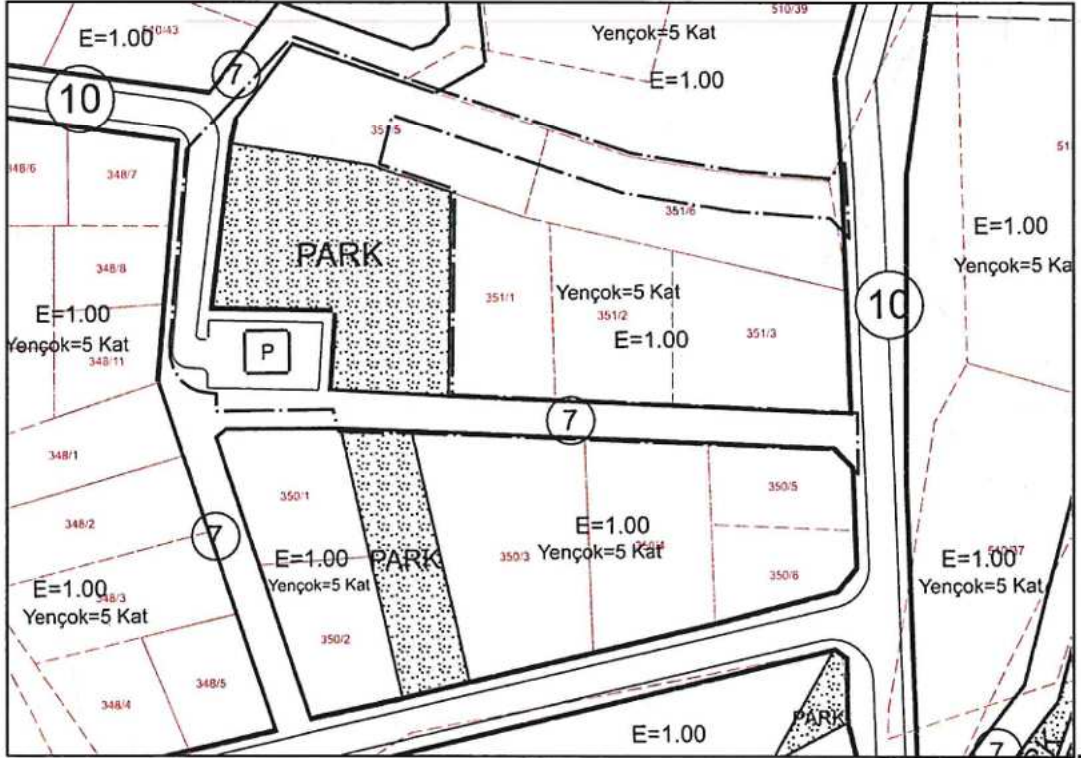
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu bölge yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı, yol ve otopark olarak planlıdır. Otoparka ulaşım sağlayan yol 10 m, diğer yollar ise 7 m olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen ulaşım ve konut fonksiyonu korunmuş ilave olarak Emsal 1.00, Yençok 5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



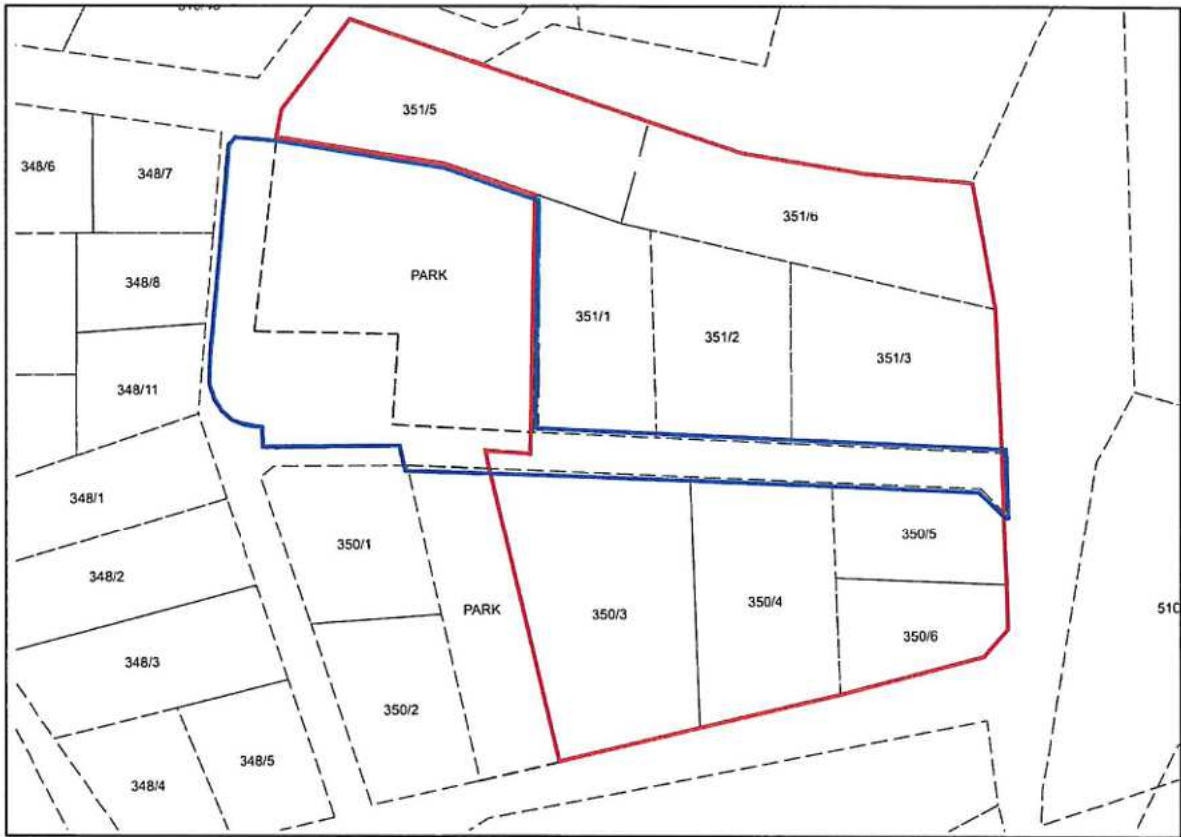
Şekil 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Avsallar Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 22 km batısında konumlanmış olan eskiden belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin güney kısımları İncekum Turizm merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahalle nüfusu 13.047 kişidir. Mahalle Alanya kent merkezinden uzak olmasına rağmen turizm alt yapısının gelişmiş olması nedeniyle nüfusu sürekli artış göstermektedir. Bu nedenle mahallede hızlı bir yapılaşma süreci devam etmektedir. Çoğunluğu yurt dışı kaynaklı konut talebi söz konusudur. Yurt dışı kaynaklı talebin kapsamı çocuk oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde çözümlendiği nitelikli konut alanlarına yöneliktir. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, çoğunlukla büyük parseller tercih edilmektedir. Mevcut mülkiyet dokusu ise küçük parsellerden oluştuğundan parsellerin birleştirilmesine yönelik çözümlenmeler üretilmektedir.

Plan değişikliğine taşınmazların bulunduğu bölgede de sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı söz konusudur. Bu kapsamda aşağıdaki şekilde mavi konturla gösterilen 350 ada 3, 4, 5 ve 6, 351 ada 1, 2, 3, 5 ve 6 parsellerin tevhit edilerek yaklaşık 8790 m² yüz ölçümlü tek parsel oluşturulması amaçlanmaktadır. Ancak yine aşağıdaki şekilde görüldüğü üzere kırmızı konturla gösterilen yolun 350 ve 351 adayı ayırmasında dolayı tevhit işlemi yapılamamaktadır.

Önerilen plan değişikliğiyle yukarıda ifade edilen parsellerin tevhit edilebilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda her iki yapı adası içerisinde yer alan yol, otopark ve park alanında plan bütünlüğünü ve ulaşım sistemini zedelemeyen, komşuluk hukuku, kamu yararı gibi ilkeler esas alınarak parsellerin tamamının birleştirilmesine yönelik düzenleme yapılacaktır.



Şekil 5. Birleştirme (Tevhit) işlemine konu parseller, park, yol ve otopark alanı görünümü

5. PLAN KARARLARI

Yukarıdaki amaç kapsamında 350 ada 3, 4, 5 ve 6, 351 ada 1, 2, 3, 5 ve 6 numaralı parsellerin birleştirilebilmesi için yapılaşma koşulları ve diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın düzenleme yapılmıştır. Düzenleme yapılırken konut alanı ve park alanı yüz ölçümlerinin değişmemesi ilkesi esas alınmıştır.

Öncelikle 350 ada ve 351 adayı birbirinde ayıran 7 m genişliğindeki yol plan bütünündeki ulaşım sistemi üzerinden analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda bahsi geçen yolun doğu ve batı yönlerden devamlılığının olmadığı, birleştirilmesi düşünülen parseller dışında diğer parsellere cephe vermediği tespit edilmiştir. Analiz sonucu söz konusu yolun servis verdiği parsel bulunmaması ve devamlılığının olmaması nedeniyle açılmasında kamu yararı bulunmadığı, kaldırılması durumunda komşuluk hukuku anlamında 3. Şahıslara herhangi bir zarar vermeyeceği sonucuna varılmıştır. Bu nedenle nazım plan ölçeğinde de tanımlanmış olan 7 metrelik yolun otopark

alanına kadar kaldırılması önerilmiştir. Kaldırılan yol karşılık olarak tamamı plan değişikliğine konu 351 ada 5 ve 6 parsellerin kuzeyinden geçecek şekilde yeni bir 7 metre kesit genişliğinde yol önerilmiştir. Bu yolun kaldırılması öngörülen yola göre doğu batı istikametinde devamlılık açısından daha fonksiyonel olacağı düşünülmektedir. Ayrıca kuzeydeki henüz imar uygulaması yapılmamış olan 510 ada 39 parselde de servis imkânı sağlayacaktır.

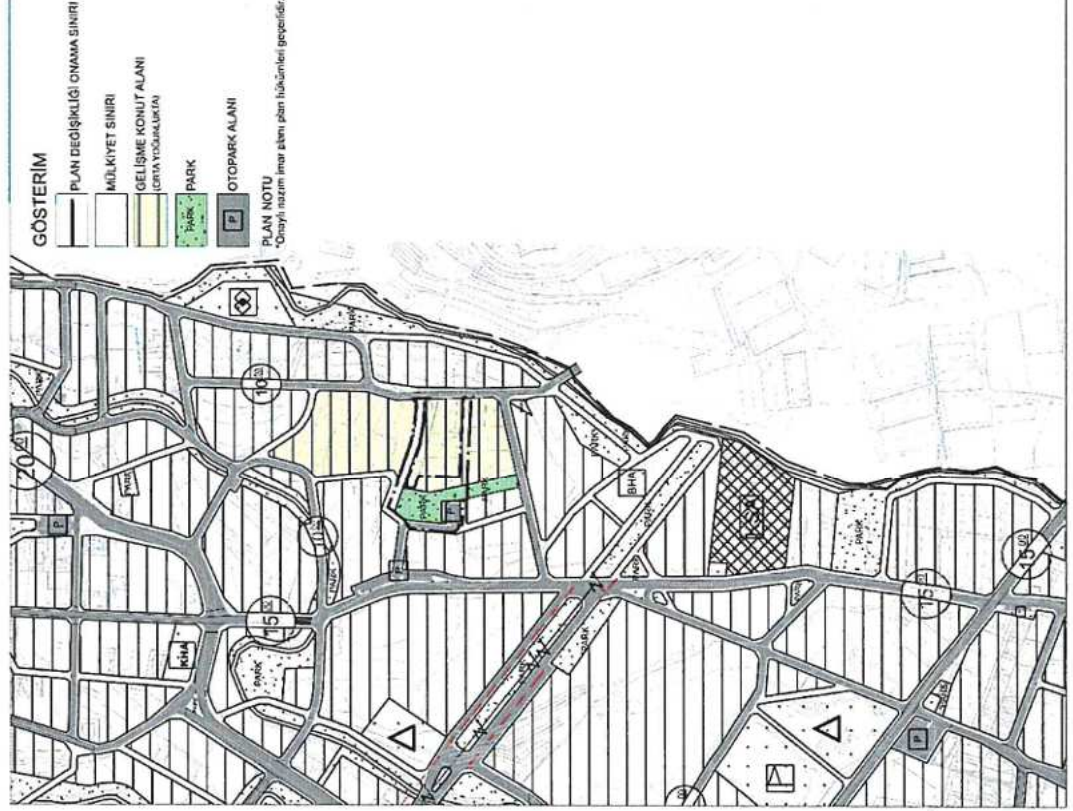
Planlama alanının batı sınırını oluşturan ve otopark alanına servis sağlayan 10 metre kesit genişliğindeki yol ise her ne kadar plan üzerinde 10 m olarak tanımlı olsa da, plan üzerinde yol genişliği stabil değildir. Ayrıca park alanı da 351 ada 5 parselde kadar planlandığından, köşe başına ulaşmamakta kısmen içeride kalmaktadır. Bu durum parkın ulaşılabilirliğini ve algılanabilirliğini azaltmaktadır. Parkın algılanabilirliğinin ve ulaşılabilirliğinin sağlanması amacıyla söz konusu park doğu yönde bir miktar daraltılarak kuzey yönde 351 ada 5 parselde doğu genişletilerek köşe başına kadar park alanı olarak plan kararı getirilmiştir. Ayrıca yeni önerilen 7 metre genişliğindeki yolun diğer yolla birleştiği noktada küçük bir meydan oluşturularak mahalle sakinlerinin bir araya gelebileceği açık alan oluşturulmuştur. Son olarak otopark alanında ve otoparka servis sağlayan yolda simetri ve form esaslı kendi mülkiyetleri içerisinde küçük ölçekli düzenlemeler yapılmıştır.

Sonuç olarak nazım plan bütününde önerilen değişiklik, devamlılığı ve fonksiyonelliği bulunmayan 7 m.lik yol kaldırılmış, yerine kuzeyinde daha fonksiyonel olacak şekilde yeni bir yol önerilmiş ve bu yol batı yönde oluşturulan meydanla diğer yola bağlanmıştır. Park alanı ise doğu yönde daraltılarak, kuzey yönde köşe başına kadar genişletilerek algılanabilirliği ve ulaşılabilirliği arttırılmıştır. Tüm kararlar verilirken kamu yararı ilkesi, komşuluk hukuki ve plan bütünlüğü ilkelerine dikkat edilmiştir.

Alan dağılımı açısından daha anlaşılabilir olması amacıyla birleştirme işlemine konu edilecek parseller ve park alanı bütünü üzerinden hesap yapıldığında onaylı uygulama imar planına göre yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan 350 ve 351 no'lu adalardaki değişikliğe konu konut alanı olarak planlanan parsellerin yüz ölçümü 8787,73 m² olup, ayrıca 351 ada 6 parselin doğusunda parsel hattı esas alınarak hesaplama yapılırsa 35,18 m² konut kullanımlı ihdas alanı bulunmaktadır. **Bu durumda onaylı planda konut alanı kullanımlı alan büyüklüğü 8822,91 m² olarak gerçekleşmektedir. Yine onaylı planda iki parça halinde öngörülen park alanı toplam yüz ölçümü ise 2728,69 m²'dir. Plan değişikliği teklifi sonrasında ise aynı parseller temel alınarak yapılan hesaplama sonucunda konut alanı miktarı 8800,25 m²'ye düşmekte, park alanı miktarı ise 2728,69 m² olarak korunmaktadır.** Konut alanı miktarındaki azalmanın sebebi 7 metre genişliğindeki yolun kuzeye kaldırılması neticesinde ihdas alanının azalmasıdır.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

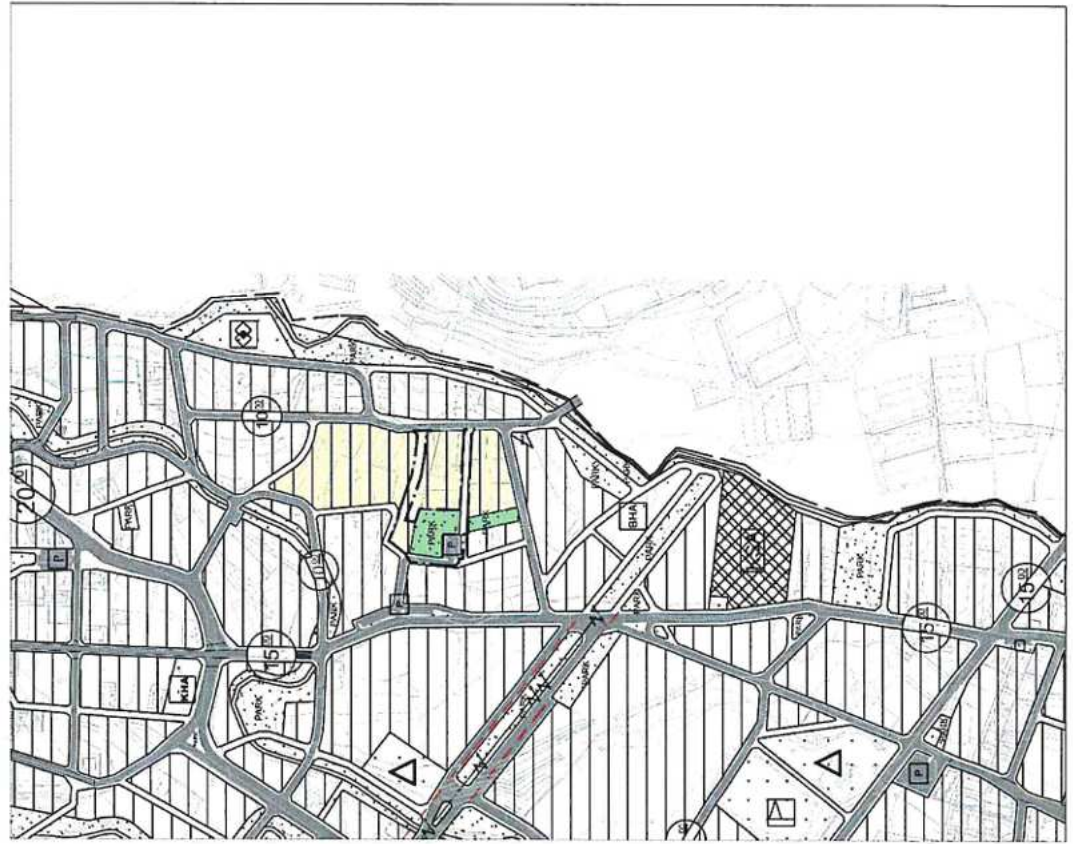


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ

351 ADA 5 VE 6 PARSELLER VE ÇEVRESİ

PAFTA NO:027C11B

MEVCUT PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği