



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



100

Sayı : 90852262-105.03-....  
Konu : Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi 237 Ada 2 ve 3 Parseller  
1/5000 NİP

.....

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi 237 Ada 2 ve 3 parsellerin park alanından rekreatif alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine 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

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

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE: KARGICAK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 237/2-3

PAFTA NO:P28A03D

MEVCUT PLAN

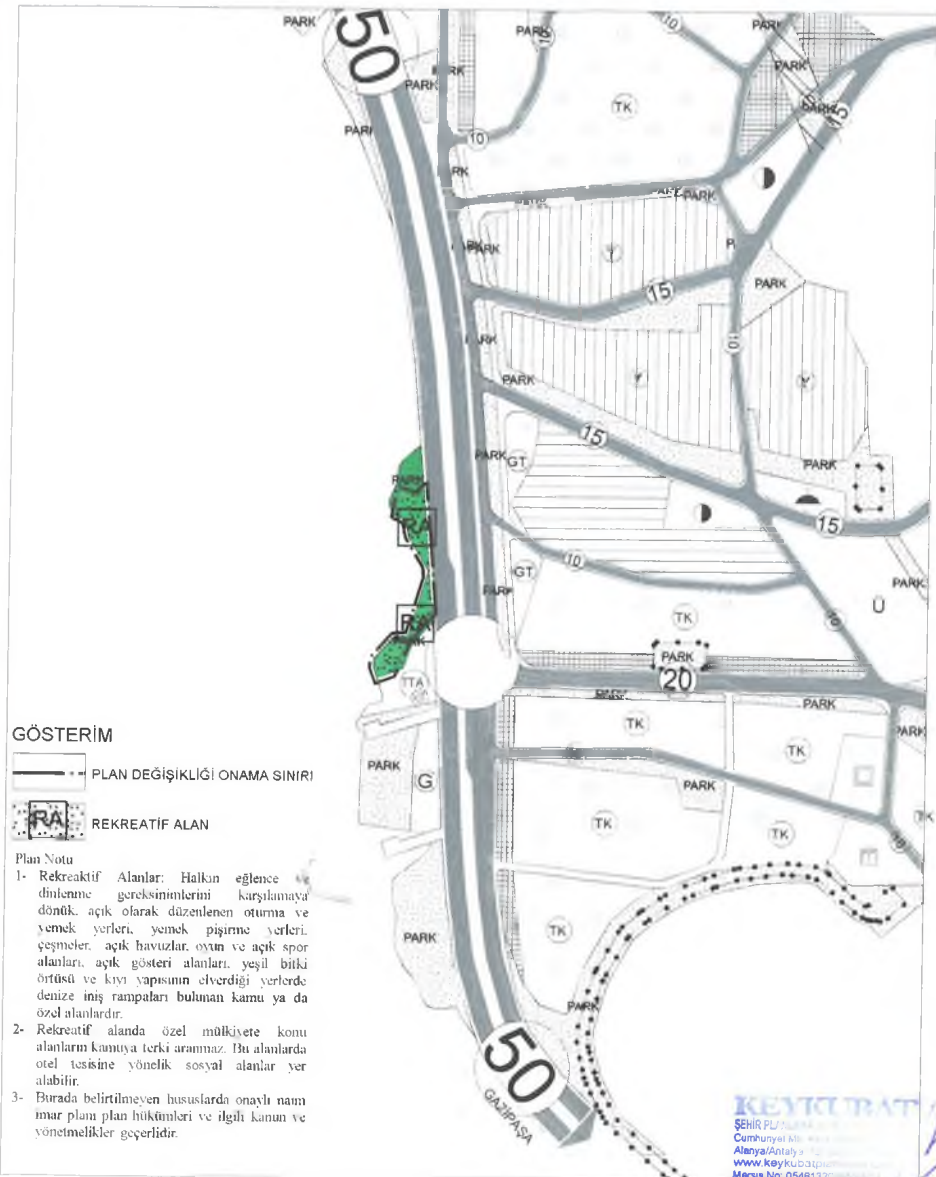


Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi

237 Ada 2 ve 3 Numaralı parseller nazım İmar Planı Değişikliği

OLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**KARGICAK MAH. 237 ADA 2 VE 3 NUMARALI PARSELLER**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

İmar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak Mahallesi, P28A03D numaralı 1/5000 ölçekli ve P28A03D3C numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan, 1260 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 237 ada 2 numaralı parselin tamamını ve 4115 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 237 ada 3 numaralı parselin 1193 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parsel Alanya Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde D-400 Karayolu Kargıcak Mahallesi doğusundaki kavşak noktasının batısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 2453 m<sup>2</sup>'dir.



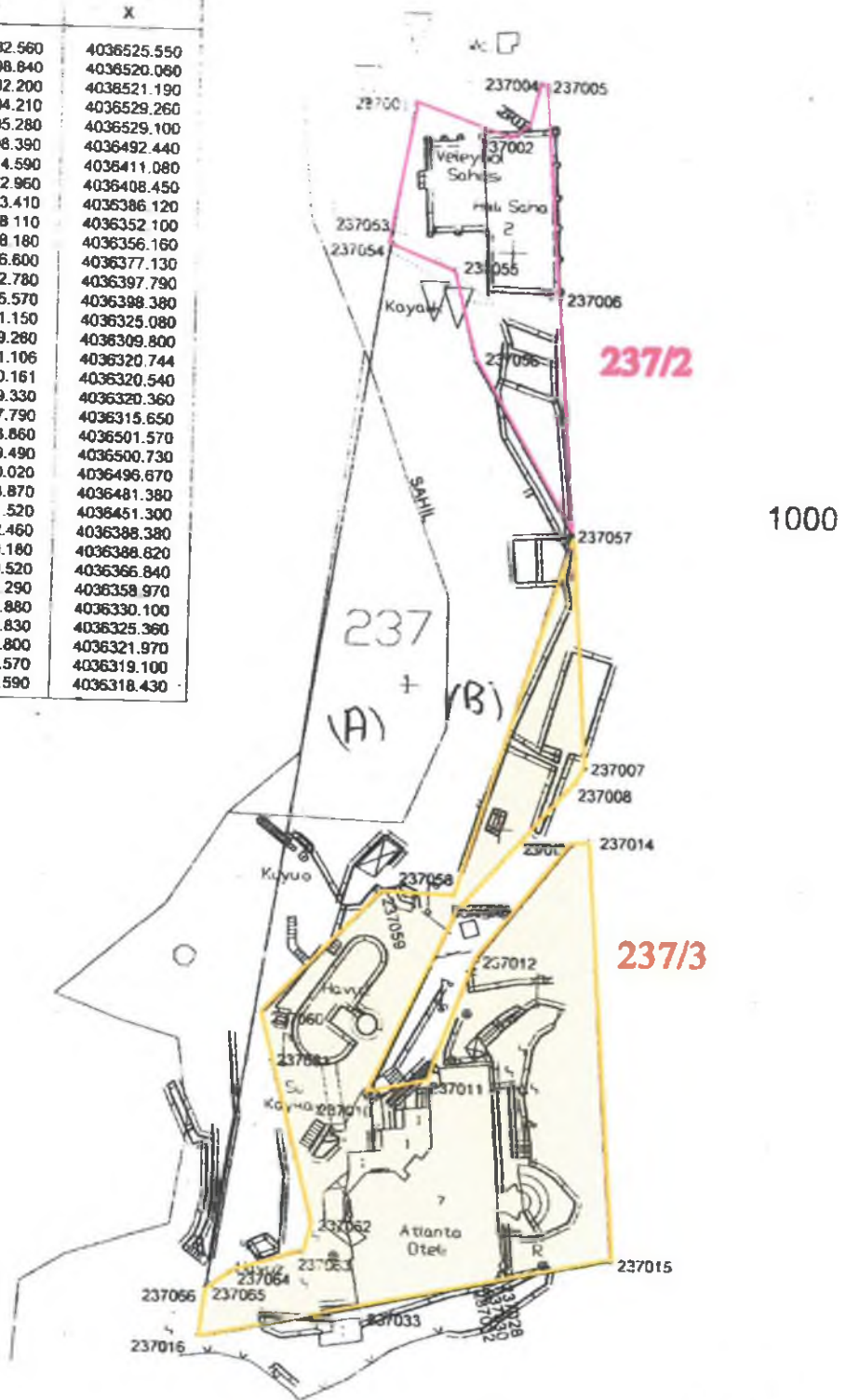
Şekil 1- Uzak ve Yakın Uydu Görüntüsü

**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM**

Plan değişikliğine konu parsel onaylı 1/1000 ölçekli parselde döneminde yapılmış mevzii imar planına göre uygulaması yapılmış ve bu günkü parsel şeklini almıştır. Fiili durumda 237 ada 3 numaralı parselde otel yapısı ve otelin havuz ve diğer sosyal tesisleri yer almaktadır. 237 ada 2 numaralı parselde ise fiili durumda otel tesisinin tenis kortu yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre 237 ada 2 numaralı parsel 1260 m<sup>2</sup>, 237 ada 3 numaralı parsel ise 4115 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



| OktaNo | Y          | X           |
|--------|------------|-------------|
| 237001 | 421482.560 | 4036525.550 |
| 237002 | 421498.840 | 4036520.060 |
| 237003 | 421502.200 | 4038521.190 |
| 237004 | 421504.210 | 4036529.260 |
| 237005 | 421505.280 | 4036529.100 |
| 237006 | 421508.390 | 4036492.440 |
| 237007 | 421514.590 | 4036411.080 |
| 237008 | 421512.960 | 4036408.450 |
| 237009 | 421493.410 | 4036386.120 |
| 237010 | 421478.110 | 4036352.100 |
| 237011 | 421488.180 | 4036356.160 |
| 237012 | 421496.600 | 4036377.130 |
| 237013 | 421512.780 | 4036397.790 |
| 237014 | 421515.570 | 4036398.380 |
| 237015 | 421521.150 | 4036325.080 |
| 237016 | 421449.280 | 4036309.800 |
| 237028 | 421501.106 | 4036320.744 |
| 237030 | 421500.161 | 4036320.540 |
| 237032 | 421499.330 | 4036320.360 |
| 237033 | 421477.790 | 4036315.650 |
| 237053 | 421478.860 | 4036501.570 |
| 237054 | 421479.490 | 4036500.730 |
| 237055 | 421490.020 | 4036496.670 |
| 237056 | 421493.870 | 4036481.380 |
| 237057 | 421511.520 | 4036451.300 |
| 237058 | 421492.460 | 4036398.380 |
| 237059 | 421480.180 | 4036388.820 |
| 237060 | 421459.520 | 4036366.840 |
| 237061 | 421461.290 | 4036358.970 |
| 237062 | 421488.880 | 4036330.100 |
| 237063 | 421487.830 | 4036325.360 |
| 237064 | 421455.800 | 4036321.970 |
| 237065 | 421451.570 | 4036319.100 |
| 237066 | 421450.590 | 4036318.430 |



——— KİYİ KENAR  
 ——— KADASTRO  
 ——— HALİHAZİR  
 □ DAVA KONUSU YER

*Handwritten signature*

Şekil 2. Fiili Durum - Kadastral Durum Haritası



Şekil 3. Tesise İlişkin Fotoğraflar-1



Şekil 4. Tesise İlişkin Fotoğraflar-2





Şekil 5. Tesise İlişkin Fotoğraflar-3



Şekil 6. Tesise İlişkin Fotoğraflar-4 (Otelden Tenis Kortunun Görünümü)

### 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Onaylı nazım imar planında 237 ada 3 numaralı parselin yaklaşık 2922 m<sup>2</sup>'lik kısmı turizm tesis alanı olarak planlı iken 1193 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise park alanı olarak planlıdır. 237 ada 2 numaralı parselin ise tamamı park alanı olarak planlıdır. Onaylı uygulama imar planında ise nazım imar planında olduğu şekliyle 237 ada 3 numaralı parselin bir kısmı turizm tesis alanı bir kısmı ise park alanı olarak planlıdır. 273 ada 2 numaralı parselin ise tamamı park alanı olarak planlıdır. Uygulama imar planında turizm tesis alanı olarak planlı olan alanda yapılaşma koşulları TAKS:0.18 KAKS:0.90, ayırık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 7. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanında yapılmak istenen değişikliği anlamak için parselde geçmişten günümüze yapılmış plan çalışmaları ve uygulamaları detaylı incelemek gerekmektedir.

Planlama alanında ilk plan çalışması 1985 yılında yapılmıştır. Mevzii plan olarak yapılan ilk plan çalışması dönemin belediyesince 03.12.1985 tarihli meclis kararı ile onaylanmış olup 273 ada 2 ve 3 parsellerin (eski 961 numaralı parsel) tamamını kapsamaktadır. Planın yapıldığı dönemde parsel tek olup parsel numarası 961'dir. Parselin büyüklüğü ise 12000 m<sup>2</sup>'dir.



# KARGICAK MEVZII İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1 / 1000

- ① Çift alan
- JAKS = 0,18 max. H: 5 kat  
KAKS = 0,90
- Yeşil alanlar
- Yapı yaklaşma sınırları  
Mulkiye' nüfusları
- ○ ○ ○ ○ Onama sınırları

## AÇIKLAMA NOTLARI:

- 1) 3194 sayılı imar kanunu hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Planda olmayan konularda, Alanya imar yönetmeliği, Tıccar - plân yönetmeliği, Otopark yönetmeliği mülteberdir.
- 3) Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4) Bu tesisler için, Tapu kutuğunun beyanlar hanesine «Toplum - yararına ayrılmış yapı, turistik tesis» şerhi verildikten sonra yapı izni verilecektir.
- 5) Kamuya ayrılan alanlar ruhsat öncesi terk edilecektir.
- 6) Binalar oturdukları tabii zeminden kol olacaklardır -100 cm.
- 7) Pis sular yeterli fosseptik çukurları ile tahliye edilecektir.



Şekil 8- 03.12.1985 Tarihinde Belediyesince Onaylanmış 961 Numaralı Parseldeki Mevzii İmar Planı

Onaylanan bu plan ile birlikte parselde 1987 yılında 961 numaralı parselde imar uygulaması yapılarak parselden park ve yola terkleri yapılmıştır. 728 m<sup>2</sup> yol terki ve 1904 m<sup>2</sup> ise park terki yapılmıştır. Yapılan terkler sonrasında parsel büyüklüğü 9368 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür.



Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklikler için beyanname

|         |        |                   |        |
|---------|--------|-------------------|--------|
| İLİ     | İLÇESİ | Mahalle veya köyü | MEVKİİ |
| ANTALYA | ALANYA | KARGICAK          |        |

Düzeltilme - Ayırma - Birleştirme - Cins değişikliği

| Kütük sa. no. | Pafta no. | Ada no. | Pars. no. | Yüzölçümü |                |    | Cinsi        | Sahibi      | Düşünceler ve işlemin şekli  |
|---------------|-----------|---------|-----------|-----------|----------------|----|--------------|-------------|--|
|               |           |         |           | h.        | m <sup>2</sup> | dh |              |             |  |
| 951           | 34/14     | -       | 961       | 1200      | 00             |    | Tarla        | Demir Sözen | Paftasında Ada B ile gösterilen 25,32 m <sup>2</sup> lik kırsal arazi ve 100 m <sup>2</sup> mülkiyet alanı |
|               |           |         | A         | 728       | 00             |    | arazi tarifi |             |  |
|               |           |         | B         | 1904      | 00             |    | arazi tarifi |             |  |
|               |           |         |           | 9368      | 00             |    |              |             |  |

Not: B parsel yeni açılan 34/14 adlı eski olan paftaya taşınmış olduğu için pafta no su 34/14 olmuştur.

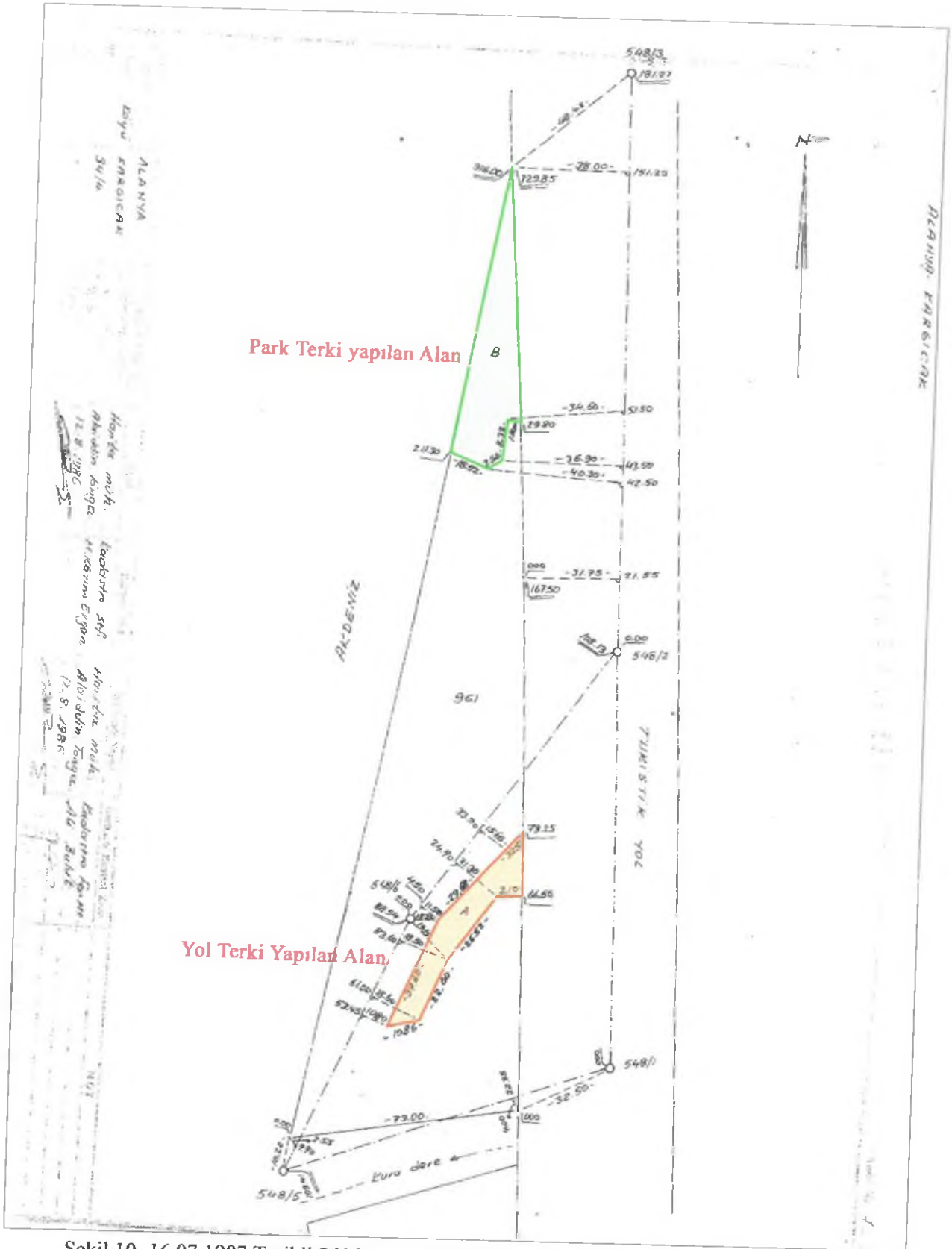
Beyanname istegimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Düzeltilmeyi kabul ediyorum  
Yaşar Çaltıkçı

Düzeltilmeyi kabul ediyorum  
Demir Sözen

|       |  |                       |           |           |                                    |                     |
|-------|--|-----------------------|-----------|-----------|------------------------------------|---------------------|
|       | İmar planına göre istege uygunlaştırılmıştır | İmar planına uygundur | Tarih     | Pafta no. | Denetim ve taslağına onaylanmıştır | Denetim yapılmıştır |
| Unvan | Kad. Fen Me.                                 | Bk. Fen Me.           | 16.7.1987 | 34/14     | Kad. Fen Me.                       | Kad. Sefi           |
| İsim  | Ali Bulut                                    | Ali Bulut             |           |           | Ali Bulut                          | Ali Bulut           |
| Tarih | 16.7.1987                                    |                       |           |           |                                    | 16.7.1987           |
| İmza  |  |                       |           |           |                                    |                     |

Şekil 9- 16.07.1987 Tarihli 961 Numaralı Parsel Terklere İlişkin Beyanname



Şekil 10- 16.07.1987 Tarihli 961 Numaralı Parsel Terklere İlişkin Beyanname Eki Kroki

1987 yılında yapılan terklere bakıldığında onaylı mevzii imar planında otopark alanı olarak planlı alanın park alanı olarak tanımlanarak kamuya terki yapıldığı ayrıca parselin içerisine ulaşım sağlayacak şekilde bir çıkmaz yol terki yapıldığı görülmektedir. 961 numaralı parsel 12000 m<sup>2</sup> olup toplamda 2632

m<sup>2</sup>'lik bir alanın kamuya terki yapılarak parselin büyüklüğünün 9368 m<sup>2</sup> olarak tapuya işlendiği görülmektedir. Toplamda parselde yaklaşık % 22 oranında terk yapılmıştır.

Oluşan parselde göre 24.02.1989 tarihinde ruhsatlı şekilde yapılaşmasına başlanmış ve 09.05.1990 tarihinde tamamlanarak otel yapısı yapı kullanım izin belgesi olarak faaliyete başlamıştır. Şimdiki 237 ada 3 numaralı parselin bulunduğu alanda otel yapısı yer alırken onaylı planda park alanı olarak planlı alanda ise tesisin havuzu ve bar gibi sosyal alanları konumlandırılmıştır. 237 ada 2 numaralı parselin bulunduğu alanda ise tesisin spor alanları (voleybol, tenis vb) konumlandırılmıştır. Yapı kayıt belgesinden elde edilen verilere göre parsel içerisinde Planlama alanında turizm tesis alanı olarak planlı alan dikkate alınarak 4390 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tesis inşa edilmiştir.

**ANTALYA İLİ**  
**ÇANAKA BELEDİYESİ**

**YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ**

Yapı adı: **Keykubat Otel** / Yasa adı: **Demir SIZMAN**

Yapı No: **171/10-9** / Cilt No: **24.2.1989**

Bölüm I: Yapı Kullanım İzin Belgesi İçin Verilen Bilgiler

Yeni yapının tamamı için verilmiştir:   
 Hava yapı için verilmiştir:   
 İhtiyaç olan yapı için verilmiştir:

Bölüm II: Yapı için verilen ruhsatın tarihi ve No: **171/10-9-24.2.1989**

Bölüm III: Yapının Kullanım Alanları

| Kullanım Alanı (No) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Kullanım Alanı (No) | Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| 1. Araç             |                        | 11. Araç            |                        |
| 2. Dükkan           |                        | 12. Araç            |                        |
| 3. Otel             |                        | 13. Hastane         |                        |
| 4. İşhanı           |                        | 14. Spor alan       |                        |
| 5. Sinema           |                        | 15.                 |                        |
| 6. Fabrika          |                        | 16.                 |                        |
| 7. Atolye           |                        | 17.                 |                        |
| 8. Depo             |                        | 18.                 |                        |
| 9. Diğer            |                        | 19.                 |                        |
| Toplam              |                        | 4390                |                        |

Bölüm IV: Yapının Temel Özellikleri

Yapının yapısı:  Betonarme /  Çelik /  Diğer

Yapının kat sayısı: **2**

Yapının başlangıç tarihi: **24.2.1989**  
Yapının bitiş tarihi: **9.5.1990**

Bölüm V: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının toplam alanı: **4390 m<sup>2</sup>**

Bölüm VI: Yapının Kullanım Alanları

Yapının kullanım alanları: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema, Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm VII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm VIII: Komşuların Durumları

Yapının komşuları: **1. Otel, 2. Araç, 3. Dükkan, 4. Spor alan, 5. Hastane, 6. Depo, 7. Fabrika, 8. Atolye, 9. İşhanı, 10. Sinema**

Bölüm IX: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm X: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XI: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XIII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XIV: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XV: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XVI: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XVII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XVIII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XIX: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XX: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXI: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXIII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXIV: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXV: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXVI: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXVII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXVIII: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Bölüm XXIX: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**



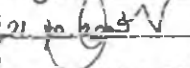
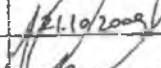
Bölüm XXX: Yapının İçerdiği Alanlar

Yapının içerdiği alanlar: **Otel, Araç, Dükkan, Spor alan, Hastane, Depo, Fabrika, Atolye, İşhanı, Sinema**

Şekil 11- 1989 Tarihli Yapı Kullanım İzin Belgesi

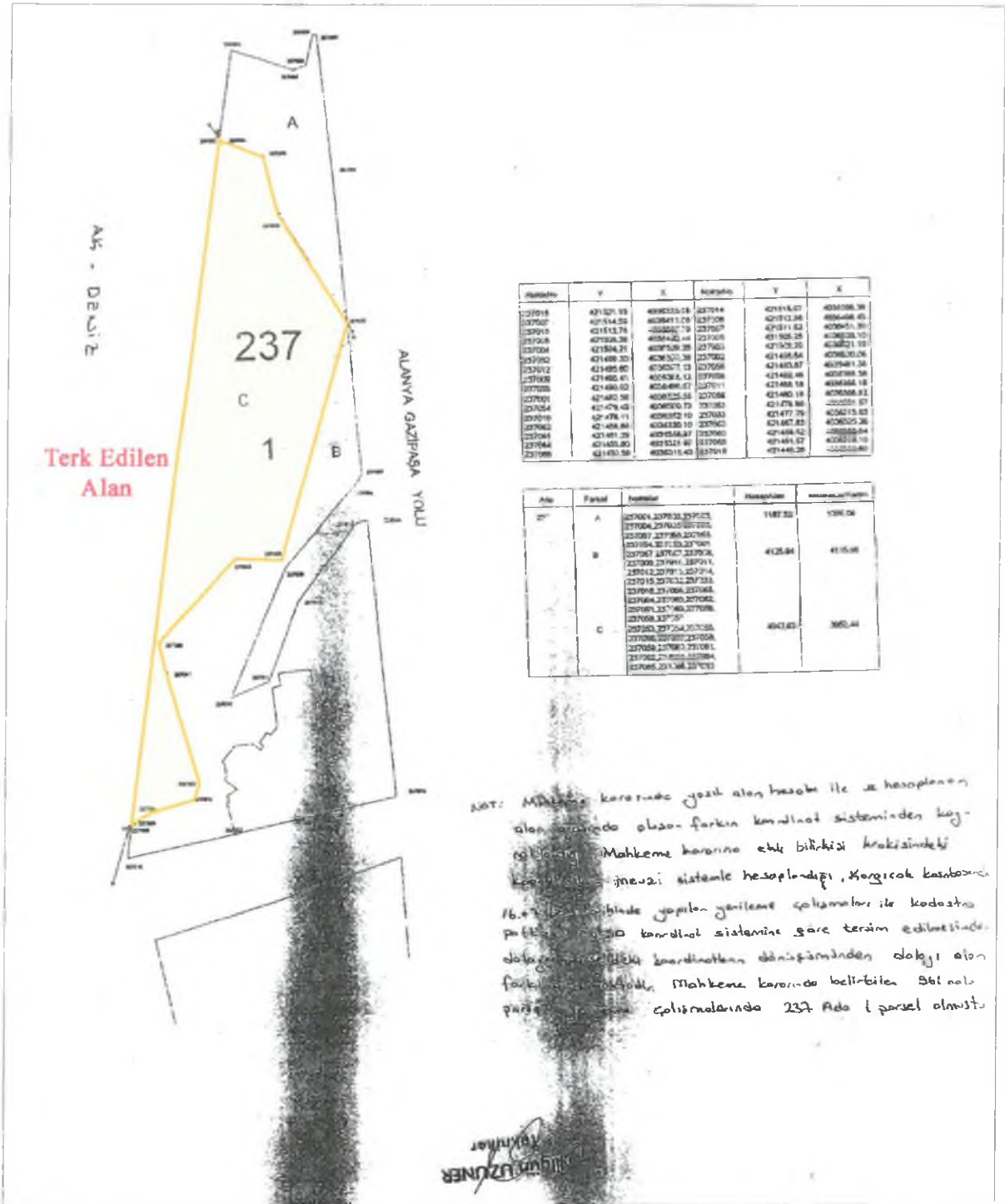


Daha sonra parselde yenileme işlemi yapılmış ve 961 olan parsel numarası 237 ada 1 olmuştur. 2009 yılına gelindiğinde mahkeme kararı ile mevzii planda da kıyı alanı olduğu için plan dışı tutulan kıyıkenar çizgisi altında kalan 3952.44 m<sup>2</sup>lik kısım kamuya terki gerçekleştirilmiştir. Terkler sonucunda 237 ada 2 ve 237 ada 3 numaralı parseller oluşturulmuştur.

| Kadasto gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için                    |           |   |            |                                  |   |   |                   |  |                             |
|---|-----------|---|------------|----------------------------------|---|---|-------------------|--|-----------------------------|
| TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)  |           |   |            |                                  |   |   |                   |  |                             |
| İli   |           | İlçesi  |            | Mahalle veya Köyü                |   |   |                   | Mevkii   |                             |
| ANTALYA   |           | ALANYA  |            | KARŞIYAK                         |   |   |                   |  |                             |
| Düzeltme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak Hakkı                        |           |   |            |                                  |   |   |                   |  |                             |
| Kütük Sa.No.  | Pafta No. | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü                        |   |   | Cinsi             | Sahibi   | Düşünceler ve İşlemin Şekli |
|   |           |   |            | ha                               | m <sup>2</sup>  | dm <sup>2</sup>   |                   |  |                             |
| 228   | 228       | 232   | A2         | 3327                             | 59  |   | 7 katlı betonarme | Top. Mucibince                                 | Hikmet ife 2                |
|   |           | 232   | B2         | 126                              | 09  |   | Arso              | Top. Mucibince                                 |                             |
|   |           | 232   | B2         | 415                              | 06  |   | 7 katlı betonarme | Top. Mucibince                                 |                             |
|   |           |   |            | 3952                             | 44  |   | Kumuluk           | Maliye Bakanlığı                               | NaT. Makam                  |
| Tescil bildirimini istegime uygun olarak düzenlenmiştir.                                  |           |   |            |                                  |   |   |                   |  |                             |
|        |           |   |            |                                  |  |   |                   |  |                             |
| İmar planına göre düzenlenmiştir.   |           | Kontrol edilmiştir.   |            | Tarih No. ile Tescil edilmiştir. |   | Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir. Kontrol Edilmiştir. |                   | Belediye Encümeni / İl İdare Kurulu kararının: |                             |
| Ünvan: Bildirimi düzenleyen Kadastre Teşk.  |           | Kont. Mühendisi/ Fen kont. Memu.  |            | Tapu Sicil Müdürü                |   | Kadastre Kont. Mühendisi/ Fen kont. Memu.               |                   | Tarih: ...../...../20.....                     |                             |
| İsim: Nilgün DUNEA  |           | Kont. MENERSE   |            |                                  |   |   |                   | No. SÜ: .....                                  |                             |
| Tarih: 21.10.2009   |           | 21.10.2009  |            |                                  |   |   |                   |  |                             |
| İmza:  |           |  |            |                                  |   |   |                   |  |                             |

Şekil 12- 21.10.2009 Tarihli 237 ada 1 Numaralı Parsel Terklere İlişkin Beyanname





Şekil 13- 21.10.2009 Tarihli 237 ada 1 Numaralı Parsel Terklere İlişkin Beyanname Eki Kroki

Sonuç olarak 12000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 961 numaralı parselde 1985 yılında yapılan mevzii imar planı sonrasında 17.07.1987 tarih 2285 nolu yevmiye ile 728 m<sup>2</sup> yola terk ve 1904 m<sup>2</sup> yeşil alana terk olmak üzere 2632 m<sup>2</sup> terk işlemi gerçekleştirilmiştir. Daha sonra parselde yenileme işlemi gerçekleşmiş ve 237 ada 1 numaralı parsel olmuştur. Parselde 27.05.2011 tarih 12398 nolu yevmiye ile ifraz işlemi görmüş ve 237 ada 2 ve 3 nolu parseller oluşmuştur. Bu işlem sırasında ayrıca 3952.44 m<sup>2</sup> lik alan kumluk olarak tespit dışı bırakılmıştır.

Fiili olarak 237 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde 1989 yılında yapımı gerçekleşmiş bir adet otel tesisi ve tesisin sosyal alanları yer almaktadır. Tesis ruhsatlı olup 07.11.2003 tarih 9322 sayılı 3 yıldızlı otel olarak turizm işletme belgesine sahiptir. Söz konusu belgede tesise ilişkin 70 oda, 130 yatak 90 kişilik 2. Sınıf lokanta, 120 kişilik Amerikan bar salonu, 65 kişilik çok amaçlı salon, 60 kişilik çok amaçlı salon, sauna, lobi bar, açık yüzme havuzu, tenis kortu, voleybol sahası, 10 araçlık açık otopark kapasiteli olduğu bilgisi verilmektedir.

|  |   |   |
|--|---|---|
|         | T.C.<br>KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  |  |
| <b>TURİZM İŞLETMESİ<br/>BELGESİ</b>  |   |   |
| <b>İŞLETMENİN</b>  |   |   |
| <b>Adı</b>   | OTEL ATLANTA  |   |
| <b>Sınıf ve Türü</b>   | 3 YILDIZLI OTEL   |   |
| <b>Adresi</b>  | KARGIÇAK BELDESİ KARAGEDİK MEVKİİ ALANYA-ANTALYA  |   |
| <b>Belge Sahibi</b>  | EKSPORT TIC. VE TUR. LTD. ST.   |   |
| <b>Tarih ve Sayı</b>   | 07.11.2003 / 9322   |   |
| <b>Çalışma Saatleri</b>  | DENİZ ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR   |   |
| <b>Kapasite</b>  | 70 ODA - 130 YATAK - 90 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA - 120 KİŞİLİK AMERİKAN BAR SALONU - 65 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON - 60 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON - SAUNA - LOBI BAR - AÇIK YÜZME HAVUZU - TENİS KORTU - VOLEYBOL SAHASI - 10 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK |   |
| <b>Not:</b> 005792   | <br>Eksp. ve Tur. Tic. Ltd. St.<br>Belge Sahibi<br>Genel Müdür  |   |
| <small>Bu belge 2004 Sayılı Turizm Tesis Kurulması Kanununa göre hazırlanmıştır.</small> |   |   |

Şekil 14- 2003 Tarihli Turizm İşletme Belgesi

237 ada 2 ve 3 numaralı parsel eski 961 numaralı parsel ilk plan çalışması sırasında 12000 m<sup>2</sup> iken çeşitli nedenler ile terkler sonucunda toplamda 5375 m<sup>2</sup>'ye düşmüştür. Toplamda yaklaşık %55 terk olmuştur. Günümüze gelindiğinde ise onaylı planlarda 1260 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 237 ada 2 numaralı parselin tamamı 237 ada 3 numaralı parselin ise 1193 m<sup>2</sup>'lik kısmı park alanı olarak planlı olması nedeniyle terke konu edilmekte ve parselin terki yaklaşık %76'ya çıkmaktadır.



Parsellere park alanlarının ne zaman plana işlediği bilinmemekle birlikte bölgede mülga Kargıcak Belediyesi 08.09.2005 tarih 43 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kargıcak Belediyesi Turizm Merkezi Doğu Kısmı Nazım Ve Uygulama İmar Planında söz konusu alanlar park alanı olarak planlı olduğu tespit edilmiştir. Kargıcak Belediyesi'nce plan bütününe yönelik 07.04.2011 tarih 9 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu, 07.04.2011 tarih 10 sayılı meclis kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu onaylanarak kesinleşmiştir. Bu planlarda da 237 ada 2 ve 3 numaralı parsellerdeki park alanları aynı şekilde korunmuştur.

Bölgede yapılan plan çalışmaları incelendiğinde bölgede faaliyet gösteren Dinler Otel, Dirita Otel gibi tesislerin içinde yer aldığı parsellerde de fiili durum ve parseller dikkate alınmaksızın ilave terke konu değişiklikler yapıldığı ve bu değişikliklerin fark edildikten sonra farklı zamanlarda tadilatlar ile fiili durum ve parselasyon dikkate alınarak revize edildiği tespit edilmiştir. Ancak 237 ada 2 ve 3 numaralı parseldeki durum ise yeni tespit edilmiştir.

Plan değişikliği gerekçeleri:

- ✓ Ruhsatlı ve turizm işletme belgeli tesiste plana göre terkler yapılması durumunda tesiste bu durum turizm işletme belgesini yenilemesine neden olacaktır.
- ✓ Otelin açık yüzme havuzu, tenis kortu, voleybol sahası gibi sosyal alanlarının ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir ki bu da kazanılmış hakların ortadan kaldırılması ve günümüzde tesislerde açık alanların öneminin arttığı bir dönemde açık alanlarını kaybetmesi anlamına gelmektedir.
- ✓ Park alanlarının kamuya kazandırılması ancak kamulaştırma ile mümkündür ki buda kamu zararına yol açacağı bir gerçektir.
- ✓ İlave konulan parklar ile parselin terki kumsal olması nedeniyle hazineye terki gerçekleştirilen alan dâhil edilmese dahi yaklaşık %64 olmaktadır ki buda eşitlik ilkesine aykırıdır. Bölgede hiçbir parselde böyle bir terk söz konusu değildir.
- ✓ Parkların terk edilmesi sonucunda geriye otel alanı olarak planlı yalnızca 2922 m<sup>2</sup>'lik bir alan kalmaktadır ki bu da emsalin 0.90 olduğu bir yerde yapının yıkılıp tekrar yapılması durumunda yalnızca 2629 m<sup>2</sup>'lik bir otel yapılabileceği anlamına gelmektedir. 4390 m<sup>2</sup> ruhsatlı yapı bulunan bir yerde bu durum emsale konu toplam inşaat alanının 2692 m<sup>2</sup>'ye düşürülmesi %37'lik inşaat alanında da kayba neden olacaktır.

Yapılan yatırımın devamlılığının sağlanması kamu zararının ortadan kaldırılması ve parseldeki ilave terklerle oluşan hak kaybının ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bu amaçla plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

## 5. PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile park alanı olarak planlı özel mülkiyete konu 237 ada 2 numaralı parselin tamamı (1260 m<sup>2</sup>), 237 ada 3 numaralı parselin ise 1193 m<sup>2</sup>'lik kısmı rekreatif alan olarak plan değişikliği yapılmış ve terke konu edilmemesi amaçlanmıştır. Ayrıca tesisin sosyal alanlarının yer aldığı söz konusu alanların tesis tarafından kullanımına devam edilmesi amaçlanmıştır. Parselde emsal kaybı olmasına karşın İçerisindeki ruhsatlı yapının revize edilerek kullanılacağı düşünüldüğünden emsal ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan plan değişikliği sonucunda toplamda park alanında 2453 m<sup>2</sup> azalma olmuş rekreatif alanda ise 2453 m<sup>2</sup> artış olmuştur. Her iki kullanımda açık ve yeşil alanlar başlığı altında yer alması nedeniyle planda ki açık yeşil alanlarda toplamda değişiklik olmamıştır.

Ayrıca plan notu olarak aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

- 1- **Rekreatif Alanlar:** Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.
- 2- Rekreatif alanda özel mülkiyete konu alanların kamuya terki aranmaz. Bu alanlarda otel tesisine yönelik sosyal alanlar yer alabilir.
- 3- Burada belirtilmeyen hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri ve ilgili kanun ve yönetmelikler geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
MAHALLE: KARGICAK MAHALLESİ  
ADA/PARSEL NO: 237/2-3  
PAFTA NO:P28A03D

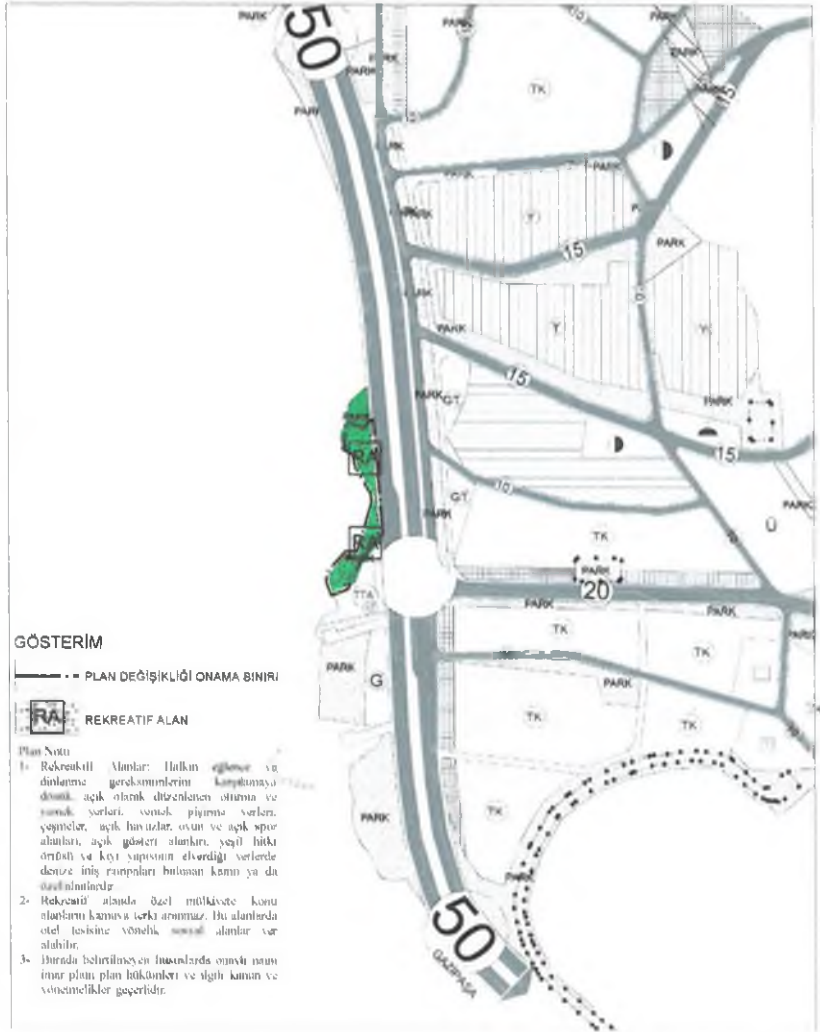
MEVCUT PLAN



Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi  
237 Ada 2 ve 3 Numaralı parseller nazım İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



Şekil 15. Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği