



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 68. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
İTİRAZ KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın kısmen kabul edilerek 758 ada 1,2,3, 752 ada 1, 1032 ada 1, 1033 ada 1 ve 1034 ada 1 parsellerin Konut+Ticaret(TİCK) alanı olarak planlanmasının uygun olduğu, itiraza ilişkin diğer hususların ise uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HANCIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRSEKİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet ALTINER
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuriyet GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Belediye başkanına talebine göre uygundur.
ket



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-43278805 - 115.01.06 - 355 - 3174
Konu : Demirtaş 1/5000
NİP Revizyon İtiraz

27.01.2021

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Planlama Şube Müdürlüğü)

Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisinin 11.01.2021 tarih ve 8 sayılı kararı ile uygun bulunan 22.01.2021 - 20.02.2021 tarihleri arasında askı mahalinizde askıya çıkartılan ilçemiz sınırları içerisinde Demirtaş Mahallesi Yer Alan Ticaret Ve Konut+Ticaret(Tick) Alanlarının Ve Plan Notlarının Yeniden Düzenlenmesine İlişkin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği görülen lüzum üzerine tekrar düzenlenerek ekli hali ile tarafımızca uygun görülmüştür.

Askı süreci içerisinde itirazımızın değerlendirilmesi ve düzenlenmesini talep ediyoruz.
Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Fevzi ALAETTİNOĞLU
Belediye Başkanı V.

Ek : -1/5000 Ölçekli N.İ.P Teklif Dosyası (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:1824203-MTQyNzU4OTA3Nzk=

Belge Doğrulama Adresi: <https://e-belediye.alanya.bel.tr/webportal/index.php?wvsayfa=48>

Güllerınarı Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400 -ALANYA

Telefon No: 444 82 07 Faks No: (0 242) 510 21 11

e-Posta: İnternet Adresi:www.alanya.bel.tr

Kep Adresi:alanyabeldiye@hs01.kep.tr

Bilgi için : Mehmet İshak KÖKSAL

Sözleşmeli Personel

Telefon No:

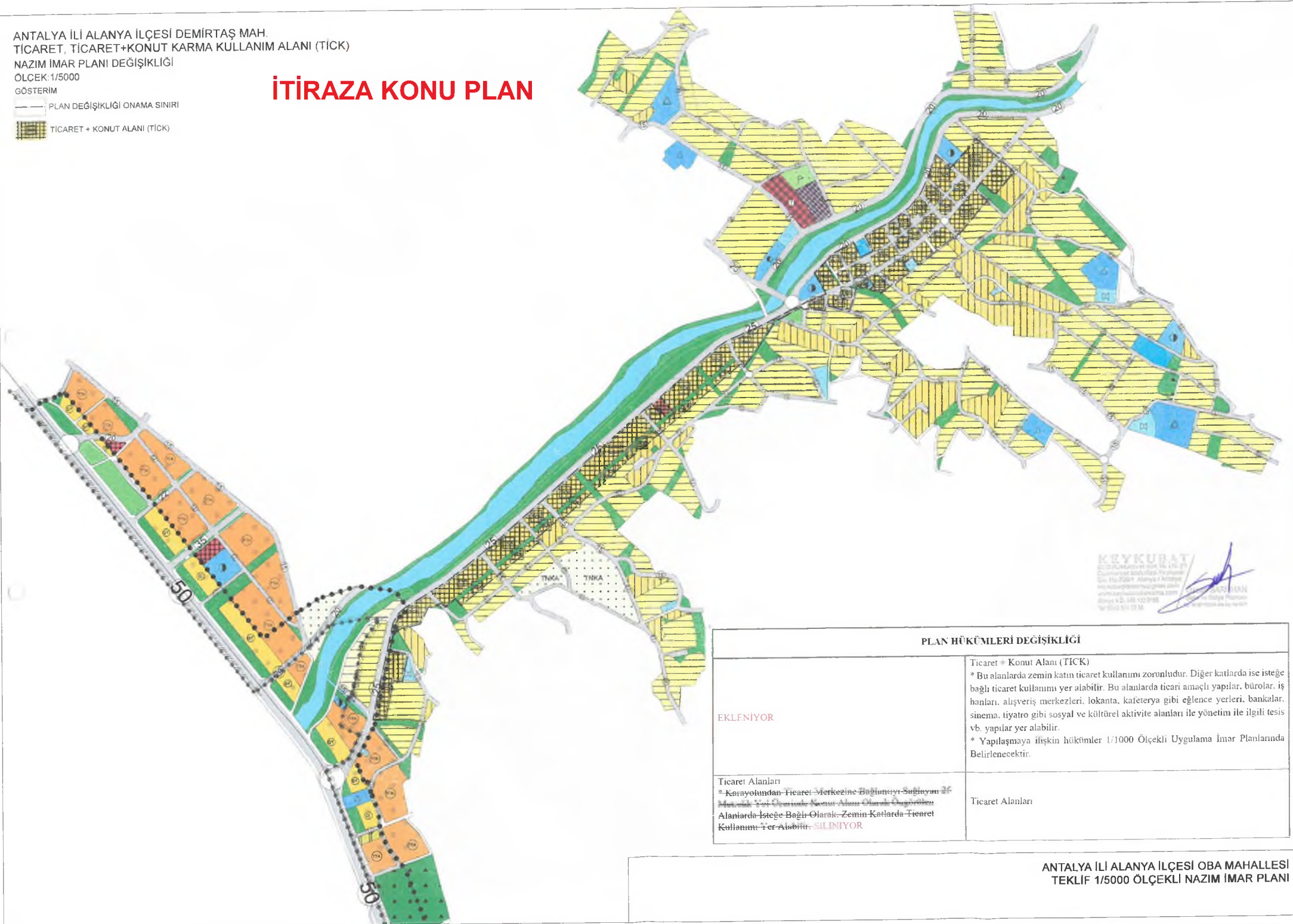
EBYS NO:1824203



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAH.
TİCARET, TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANI (TICK)
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/5000
GÖSTERİM

İTİRAZA KONU PLAN

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
TİCARET + KONUT ALANI (TICK)



KEYKUBAT
Kullanım Alanları ve İmar Planları
Mühür ve Tasarım
Antalya Yolu No: 100/100
Antalya Yolu No: 100/100
Antalya Yolu No: 100/100
Antalya Yolu No: 100/100

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

EKLENİYOR	Ticaret + Konut Alanı (TICK) * Bu alanlarda zemin katın ticaret kullanımı zorunludur. Diğer katlarda ise isteğe bağlı ticaret kullanımı yer alabilir. Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel aktivite alanları ile yönetim ile ilgili tesis vb. yapılar yer alabilir. * Yapılaşmaya ilişkin hükümler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.
Ticaret Alanları * Karayolundan Ticaret Merkezine Bağlantıyı Sağlayan Mahalle Yolu Çerçevesinde Konut Alanı Olarak Öngörülen Alanlarda İsteğe Bağlı Olarak Zemin Katlarda Ticaret Kullanımı Yer Alabilir. SİLİNİYOR	Ticaret Alanları

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

27.01.2021-3174
sayılı yeri ekidir

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAH.
TİCARET, TİCARET+KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Behmet İsmail AKSAL
Şehir ve Bölge Mühendisi
Dip No: 2001111177(0.0.)

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-B no'lu paftalarda yer alan, yaklaşık 15,4 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Demirtaş Mahallesi mahalle merkezini kapsamaktadır.

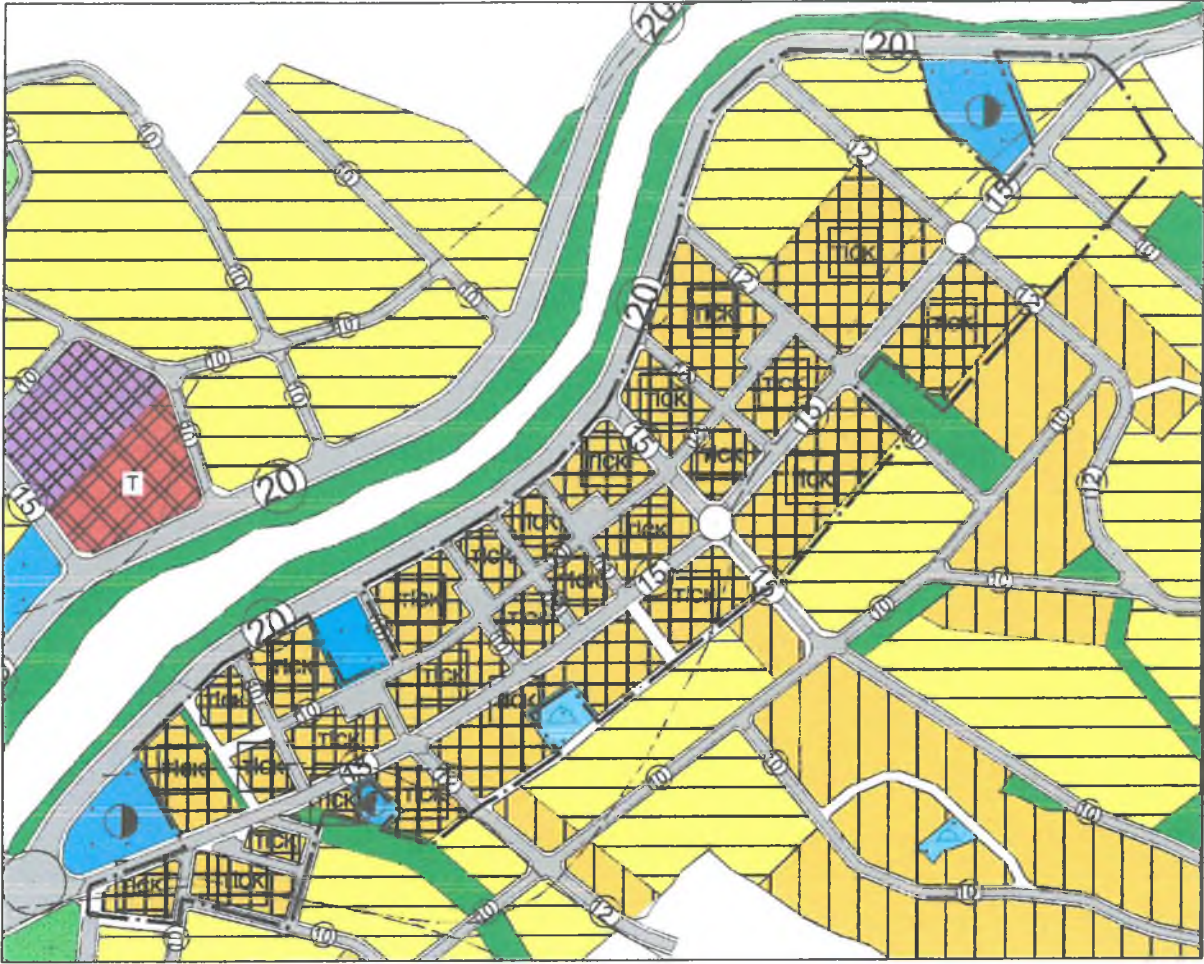


Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

6360 sayılı "On üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Alanya ilçe genelinde birleşen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla plan hükümlerinde revizyon yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik ile birlikte plan ile plan hükümlerinde uyumsuzluklar ve zaman içinde uygulamada aksaklıklar yaşanmaya başlamıştır. Plan hükümleri ile plan arasında bütünlük sağlanması ve planda ticaret olarak belirtilen ancak onaylı planlarda söz konusu alanlarda konutta yapılabilmesi nedeniyle plan hükümleri ile verilen ve plan üzerinde gösterimi mümkün olan hususların plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 11.01.2021 tarih 8 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Şekil 2. 11.01.2021 Tarihinde Onaylanan Plan Değişikliği

Askıda iken belediyesince yapılan incelemede mahalle merkezinin konut+ticaret karma kullanım alanı olarak dönüştürülmesinin ileride komşu mahallelerde göz önünde bulundurularak ticaret alanlarında oluşacak talebe yetmeyeceği bu nedenle merkezdeki ticaret alanlarının ticaret alanı olarak korunması ayrıca Demirtaş düğün salonun etrafında ilave zemin ticaret alanlarının oluşturulması amacıyla askıdaki plana itiraz edilmiştir. Bu kapsamda değişiklik dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda uygulama onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun şekilde yapılmış ve parseller oluşmuştur. Bölgede yoğun bir yapılaşma olmamakla birlikte son 4-5 yıl içerisinde mahallede yeni yapıların yapıldığı gözlemlenebilmektedir.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Onaylanan nazım imar planında Mahalle merkezinde ticaret alanı olarak planlı olan ancak yapıldığı dönemde plan notu ile ticaret alanı olmasına karşın plan notu ile üst katlarda konut kullanımına izin verilen ticaret alanları planın ilk yapıldığı dönemdeki plan hükümlerine uygun olarak konut+ticaret alanı (TICK) alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile ticaret alanı olarak planlı alanlar ile gelişme konut alanı ve meskun konut alanı olarak planlı alanlar, konut+ticaret alanı (TICK) alanına dönüştürülmüştür.

İtiraz kapsamında hazırlanan plan değişikliği ile merkezdeki ticaret mevcut şekliyle ticaret alanı olarak korunması ayrıca Demirtaş düğün salonu etrafındaki konut alanlarında bölgede oluşan ticaret taleplerine cevap verebilmesi amacıyla zemin ticaret olarak değişiklik yapılması talep edilmiştir. Bu kapsamda öneri plan ile merkezdeki ticaret alanı korunmuş ve düğün salonu etrafındaki konut adaları konut-ticaret karma kullanım alanına dönüştürülmüştür. Değişiklik sonrası oluşan alan dağılımı aşağıdaki verilmiştir.

Tablo-1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı	Teklif Nazım İmar Planı
Pak Alanı	426	426
Ticaret Alanı	0	60856
Gelişme Konut Alanı (Orta)	30863	0
Konut + Ticaret Alanı (TICK)	60856	30863
Yollar	61242	61242
Toplam Alan	153387	153387

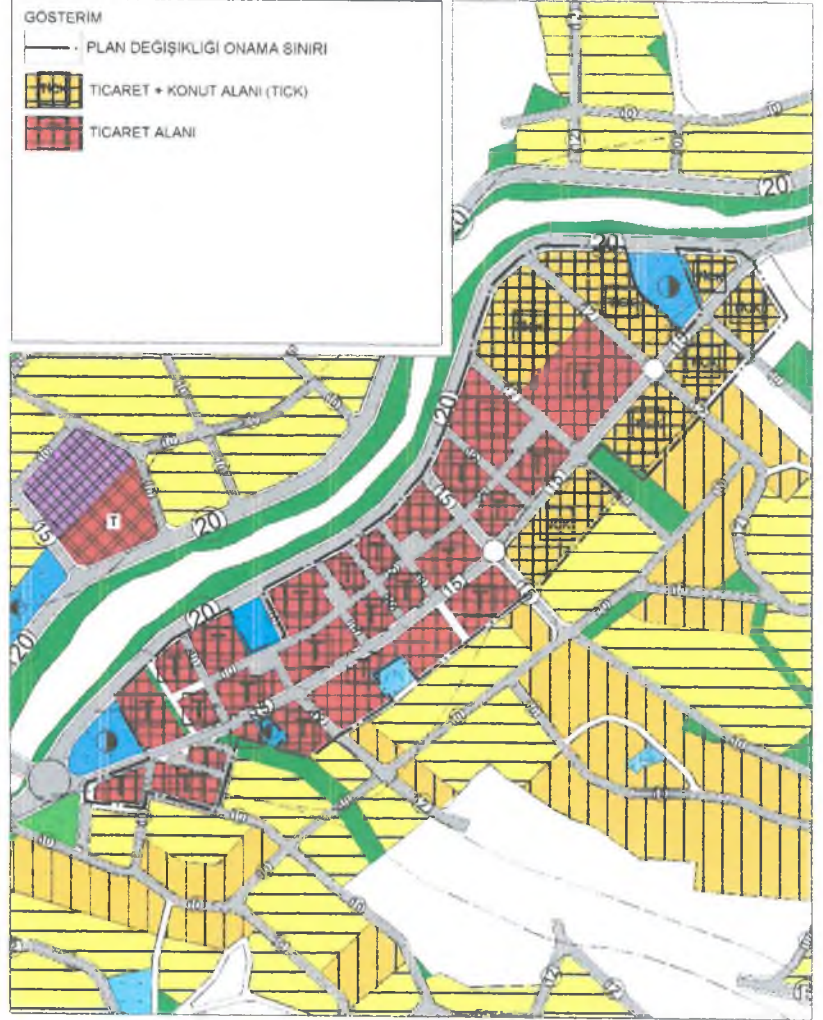


ÖLÇEK 1/5000

ÖNERİ PLAN

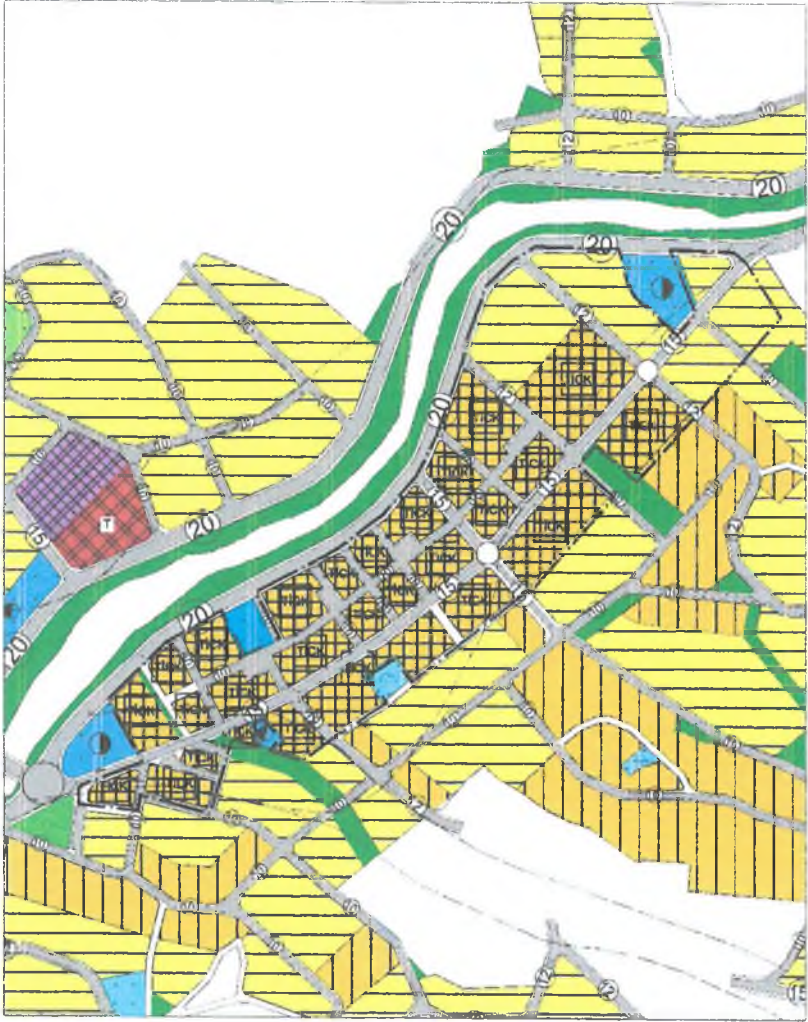
DEMİRTAŞ MAHALLESİ TİCARET KONUT-TİCARET
KARMA KULLANIM ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - TİCARET + KONUT ALANI (TICK)
 - TİCARET ALANI



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
ADA/PARSEL NO:
PAFTA NO: P28-A-09-B

MEVCUT PLAN



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik

Tic. Sic. No:

Çarşamba Mah. Keşanlılar Bk.
No:2004
T. No:2424/51
M. Keşanlılar S/1
E-posta: info@keykubat.com.tr
www.keykubatplanlama.com

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. T.C. İLİ, SİL.
Çarşamba Mah. Keşanlılar Bk. No:2004
Alanya/Alanya Tel: 0242 511 0956
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 112 112

Sayfa 4

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. T.C. İLİ, SİL.
Çarşamba Mah. Keşanlılar Bk. No:2004
Alanya/Alanya Tel: 0242 511 0956
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 112 112



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Demirtaş Mahallesi
Ölçek :1/5000
Alan(m2) :259941,33 m²
İtiraz Sahibi:Alanya Belediyesi

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, 6360 sayılı kanun kapsamında Alanya İlçe Genelinde birleşen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırılarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla plan hükümlerinde revizyon yapıldığı tespit edilmiştir.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası konut alanı büyüklüğü azaldığından dolayısıyla nüfus azaldığından, yoğunluk ve nüfus artırıcı bir karar oluşmadığı belirtildiğinden herhangi bir sosyal donatı alanı ya da eşdeğer alan koşullarına tabi olmadığı değerlendirilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2021 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 22.01.2021- 20.02.2021 tarihleri arasında Planlama Şube Müdürlüğü ilan panosunda askıda kalmıştır.

Askı süresi içerisinde Alanya Belediyesi'nin 27.01.2021 tarih ve E.3174 sayılı yazısı ile bahse konu plan değişikliğine itiraz edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 68. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtiraz gerekçesi incelendiğinde; "...görülen lüzum üzerine yazı ekindeki hali ile tekrardan düzenlenmesi" talep edilmiştir. Kuzeyde sosyal tesis alanı (Düğün Salonu) olan bölgenin eski plan kararlarındaki gibi tekrar ticaret alanı olarak planlanması talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.

