ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:18.05.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01,2020 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi, Türkler ve Payallar Mahalleleri sınırları içerisinde Toptancı Hal Alanı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi, Türkler ve Payallar Mahalleleri sınırları içerisinde Toptancı Hal Alanı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 562 sayılı kararı ile onaylandığından karar verilmesine yer olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

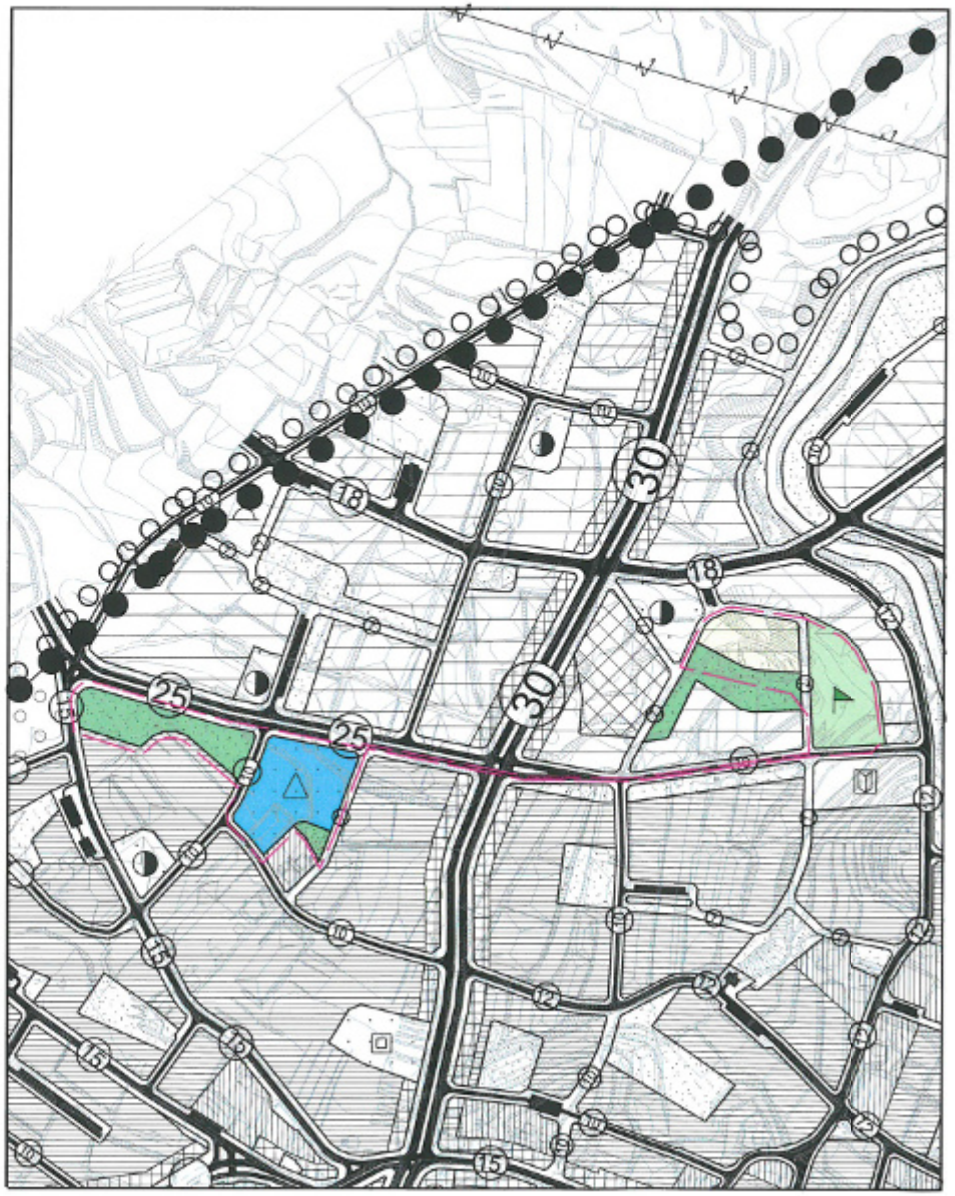
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: O27C12C-O27C13D

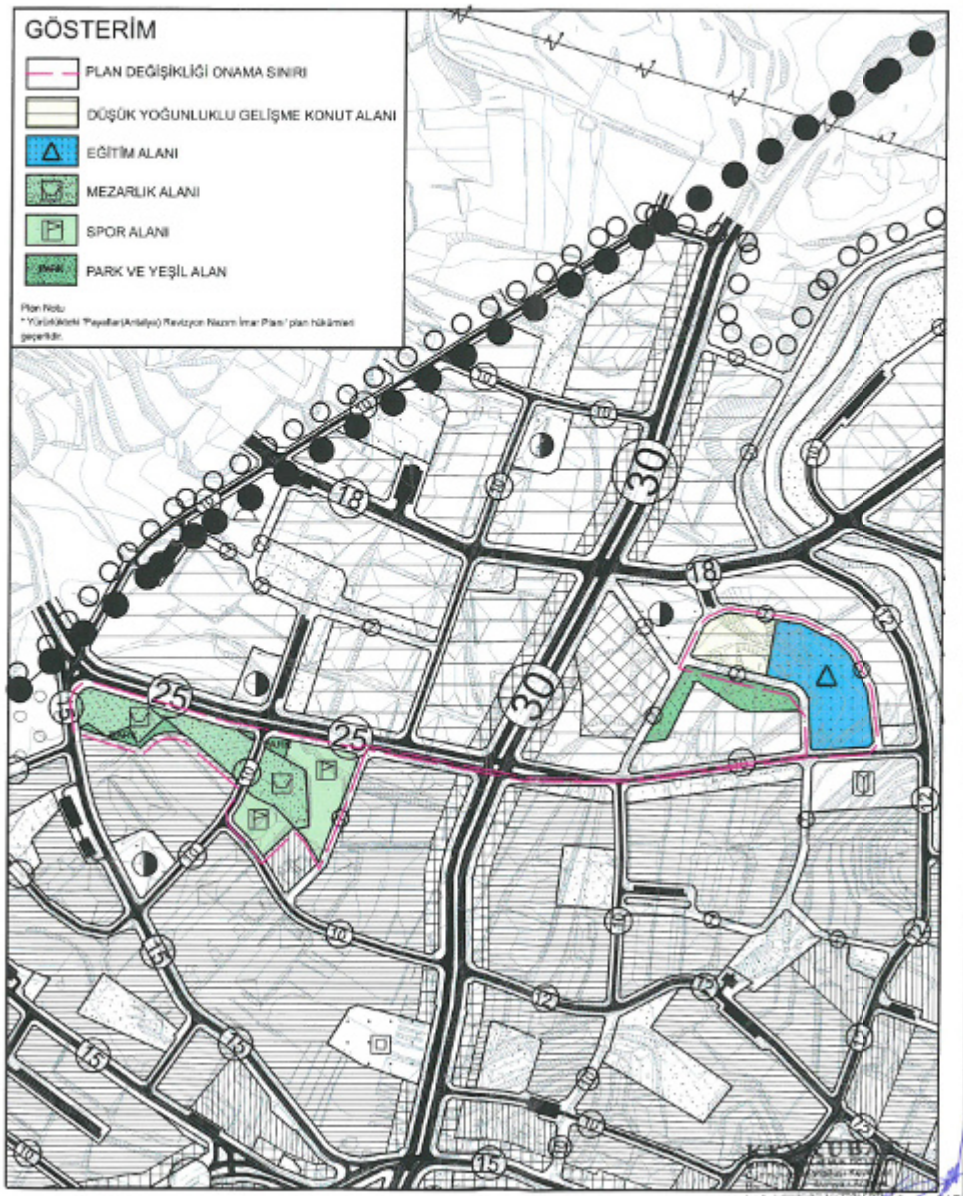
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN



Özcan SARUHAN

170 6140

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

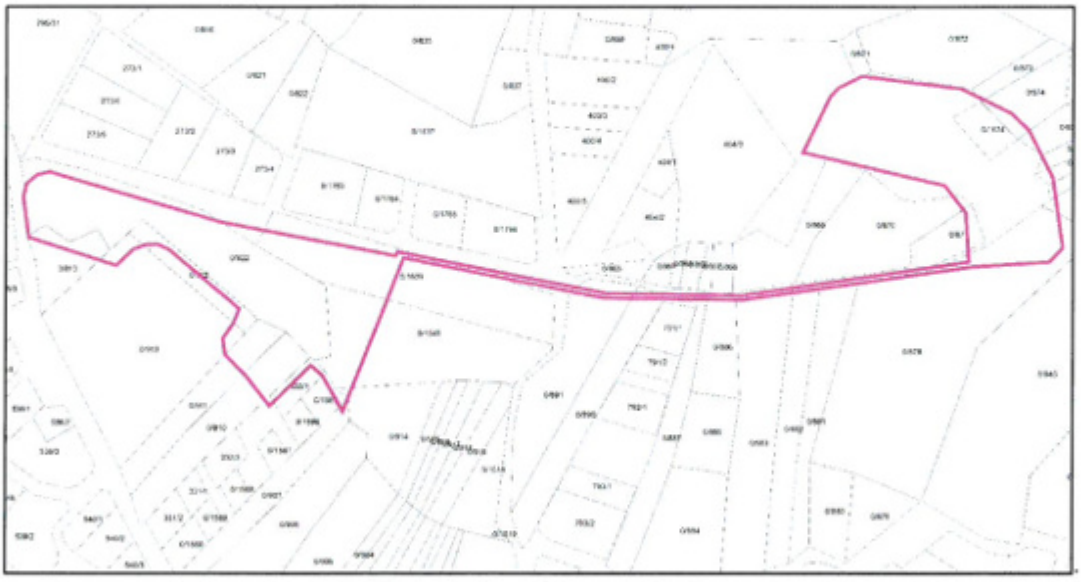
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya İlçesi, Payallar Mahallesi, O27C12C ve O27C13D no'lu 1/5000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, mezarlık alanı ve çevresini kapsayan 3 hektarlık kısmı kapsamaktadır. Nazım imar planı değişiklik teklifine konu alan yapımı devam etmekte olan Alanya Toptancı Hali'nin doğusunda, Delice Çayı'nın batısında bulunmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifine konu parsellerin bulunduğu bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır. 922 parsel çalılık bitki örtüsüyle kaplı olup, mezarlık vasfındadır. Ancak içerisinde defin yoktur. Diğer parseller ise tarla vasıflıdır. Taşınmazların bir kısmı boştur, bir kısmında ise sera yapıları bulunmaktadır.



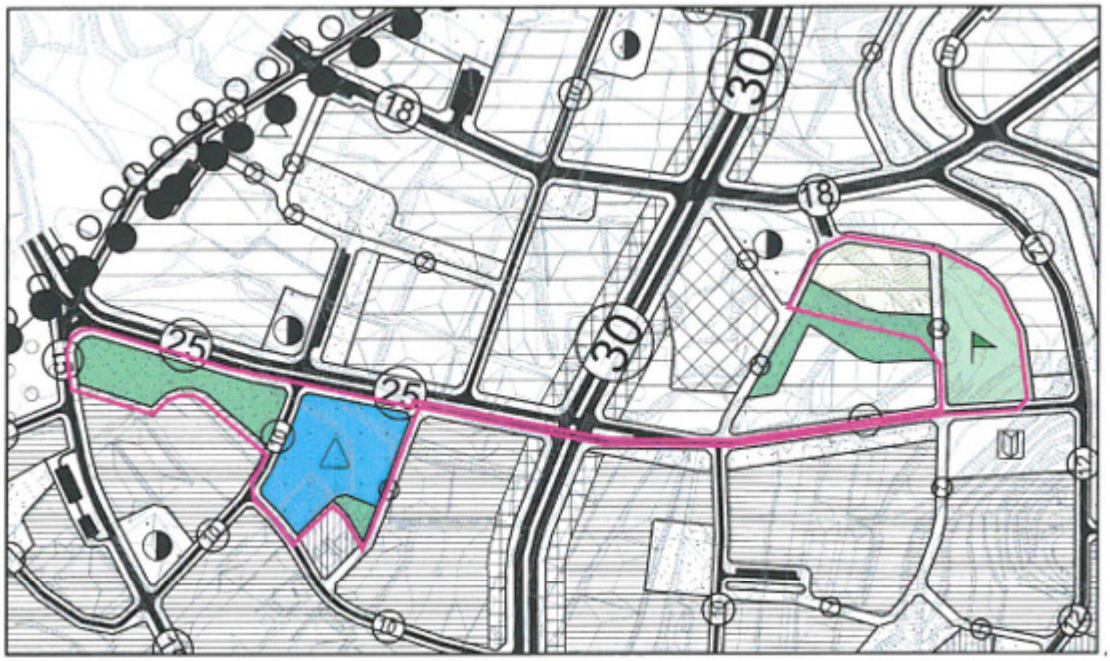
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede 2013 yılında onaylanıp, 2014 yılında itirazların ardından kesinleşerek yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Payallar Mahallesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı mevcuttur. 1/5000 ölçekli nazım imar planında mezarlık vasıflı taşınmaz kısmen park, okul ve yol alanı olarak planlı olup, bahse konu yol 25 m olarak önerilmiştir. Halihazırda kırsal nitelikli yol olarak kullanılmakta

olan bu yol, yapımı devam eden Alanya Toptancı haline ulaşım sağlayan ana trafik arteri olarak planlanmıştır. Hal inşaatının bitmek üzere olduğu dikkate alındığından, 25 m kesit genişliğine sahip bu yolun acil olarak açılması gerekmektedir Plan değişikliğine konu alanın Delice Çayı kısmında kalan bölge ise yürürlükteki nazım imar planında spor alanı, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, yol ve park alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planı kararlarına uygun olarak ulaşım sistemi ve arazi kullanım kararları korunmuştur. İlave olarak yaya yolları eklenmiş, ilköğretim tesis alanı için 1.00 emsal ve 16.50 m kat yüksekliği, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı için Ayrık nizam 2 kat olmak üzere 0. 25 TAKS, 0.50 KAKS belirlenmiştir.



Şekil 3. 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı

Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM ve GEREKÇELERİ

Plan değişikliğinin amacı planlama alanının batısındaki Alanya Toptancı Haline ulaşımı sağlayan 25 metre kesit genişliğine sahip imar yolunun açılabilmesi için imar uygulamasının yapımının sağlanmasıdır. Bu doğrultuda onaylı uygulama imar planı kararlarının analiz edilmesi neticesinde yol üzerinde yer alan mezarlık vasıflı 922 no'lu parselin yol alanı, park alanı ve ilköğretim tesis alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Mezarlık alanından bakanlık görüşü alınarak yol geçirilmesi teknik olarak mümkün olabilmesine rağmen, park alanı ve ilköğretim tesis alanı olarak düzenleme yapılması yürürlükteki mevzuat gereği mümkün değildir.

Ayrıca 18. Madde imar uygulama yönetmeliği gereği mezarlık vasıflı taşınmazların imar uygulamasına konu edilmesi de münkün değildir. Bu durumda hal yolu olarak kullanılacak olan 25 metre kesit genişliğindeki trafik yolunun tamamını kapsayacak şekilde düzenleme sınırı geçirilmesi mümkün olamadığından imar uygulaması da yapılamamakta dolayısıyla imar planı kararının uygulanması mümkün olamamaktadır. Plan değişikliği ile bu sorunun ortadan kaldırılması, mezarlık vasıflı 922 no'lu taşınmazın yol ve mezarlık alanı olarak planlanması, eksilen ilköğretim tesis alanına karşılık eşdeğer alan ayrılması ve donatı standartlarının sağlanması hedeflenmiştir.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanı da içine alan kent bütününe yönelik Payallar Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Payallar Belediye Meclis kararıyla birlikte onay için Alanya Belediyesi'ne sunulmuş, Alanya Belediye meclis kararıyla onaylanan planların askıya çıkarılmasının ardından gelen itirazlar incelenerek yine Alanya Belediye Meclisi'nin 04.02.2014 tarih, 52 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kesinleşmiştir.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planında yukarıda açıklanan amaç doğrultusunda 25 metre kesitindeki yol korunmuş, yolun güneyindeki park ve ilköğretim tesis alanları kaldırılarak mezarlık alanına dönüştürülmüştür. Oluşturulan mezarlık adasının güney kısmında kalan özel mülkiyete konu artık parçalar yürürlükteki imar planında olduğu gibi park alanı olarak korunmuştur. Önerilen düzenleme sonucunda eksilen 7393 m² yüzölçümlü ilköğretim tesis alanına karşılık yaklaşık 450 metre doğuda spor alanı, park alanı ve konut alanı olarak planlı bölgede yine aynı miktarda eğitim tesis alanı oluşturulmuştur. Spor alanı ise mezarlık olarak planlı olan alanın kuzey ve güney kısmında iki parça olarak taşınmış ve 5658 m² olan toplam yüzölçümü korunmuştur. Önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle konut alanı, eğitim tesis alanı ve spor alanı olarak planlı alanların yüzölçümleri korunmuş ancak park alanının mezarlık alanına dönüştürülmesi nedeniyle park alanı yüzölçümünde 6110 m²'lik eksilme, gerçekleşmiştir. Önerilen plan değişikliği sonucunda oluşturulan mezarlık alanı yüzölçümü ise 7075 m²'dir.

Teklif edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliyle diğer fonksiyonların alanlarında değişiklik olmamasına rağmen park alanında yaklaşık 6110 m² eksilme söz konusudur. Bu durum mezarlık vasıflı taşınmazda yapılan zorunlu değişiklikten kaynaklansa da, park alanında eksilmeye yol açmakta ve plan bütününde park alanına yönelik donatı standardının azaldığı izlenimine yol açmaktadır. Oysa 04.02.2014 tarih ve 52 sayılı Alanya Belediye Meclisi kararıyla kesinleşen 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu araştırma raporu incelendiğinde mahalle bütününde 2035 yılı nüfus projeksiyonun 25000 kişi olarak kabul edildiği ve buna karşılık 528.943 m² park alanı planlandığı görülmektedir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen park alanı miktarı yaklaşık 21 m² olup, kişi başı 10 m² standardının çok üstünde olduğu görülmektedir. Yapılan plan değişikliği sonrasında ise park alanı miktarı yaklaşık 6110 m² eksilerek, toplamda 522.833 m²'ye düşmekte ve kişi başına düşen park alanı miktarı 20.9 m² olarak gerçekleşmekte ve yine 10 m²/kişi olan açık yeşil alan standardının çok üstünde kalmaktadır. Bu nedenle hukuki gerekçelere dayanılarak zorunlu olarak park alanının mezarlık alanına dönüştürülmesi şeklinde gerçekleştirilen plan değişikliği sonucunda konut alanı yüzölçümü değişmediğinden kişisel bir fayda oluşmamakta buna mukabil uygulamaya dönük bir sorun ortadan kalktığı için kamu yararı içermektedir.

NAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	**ONAYLI PLAN (M²)**	**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M²)**
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	7393.49	7393.44
KONUT ALANI	5230.9	5222.52
MEZARLIK ALANI	0	7075.31
AÇIK YEŞİL ALANLAR	**ONAYLI PLAN (M²)**	**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M²)**
PARK ALANI	9191.64	3081.38
SPOR ALANI	5657.68	5659.53
ARA TOPLAM	**14849.32**	**8740.91**
YOLLAR	2507.83	1549.36
TOPLAM	**29981.54**	**29981.54**
Not:1/1000 ölçekli taslak uygulama imar planı alan dağılım verileri esas alınmıştır. Alan hesabında, imar adaları bütüncül alınmıştır.		

Şekil 7. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi Keykubat
Blv. No.209/4 Alanya / Antalya
keykubatplanlama@gmail.com
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. 548 132 0165
Tel: 0242 511 08 56

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No 281105254 Oda Sic. No 5377

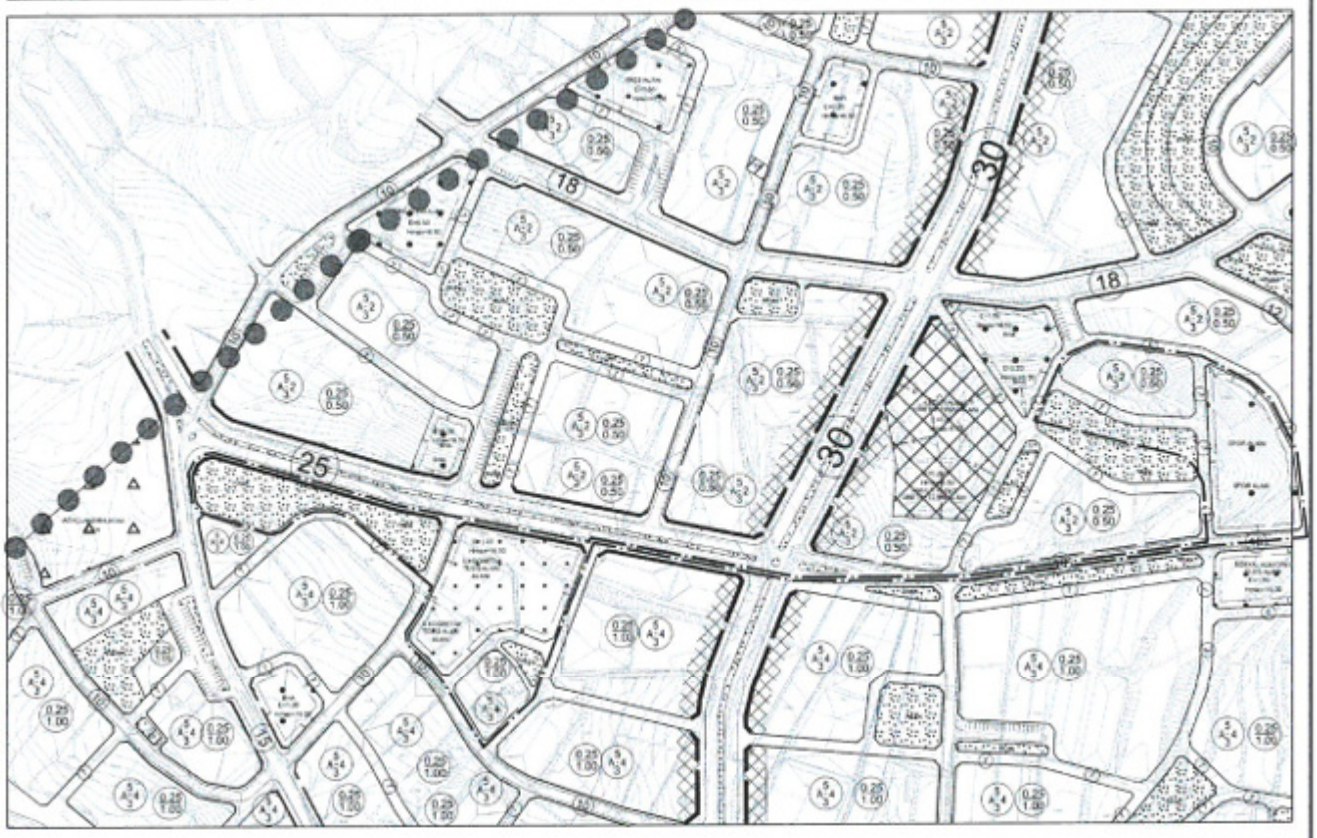
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ

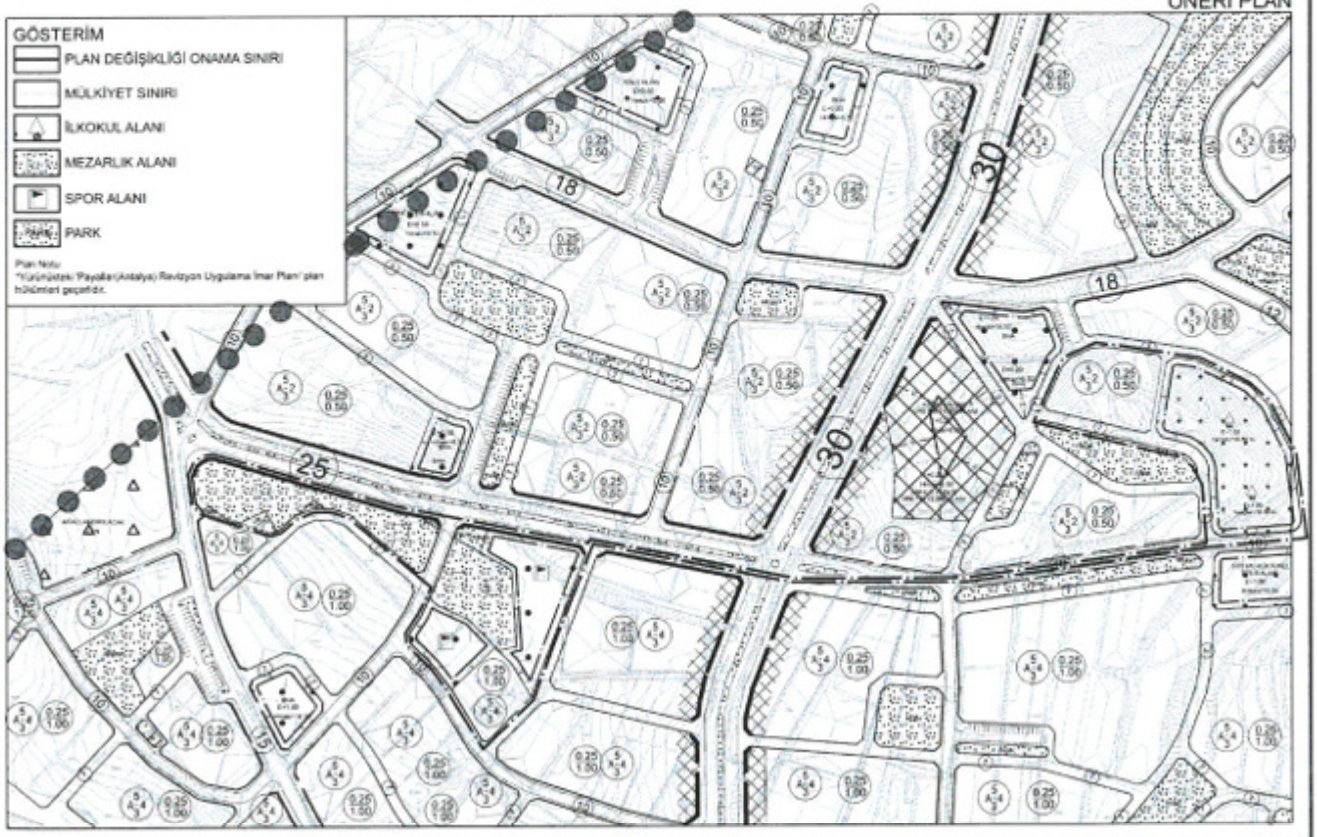
PAFTA NO:O27C12C2B-O27C12C2C-O27C13D1A-O27C13D1D

ÖLÇEK:1/3000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

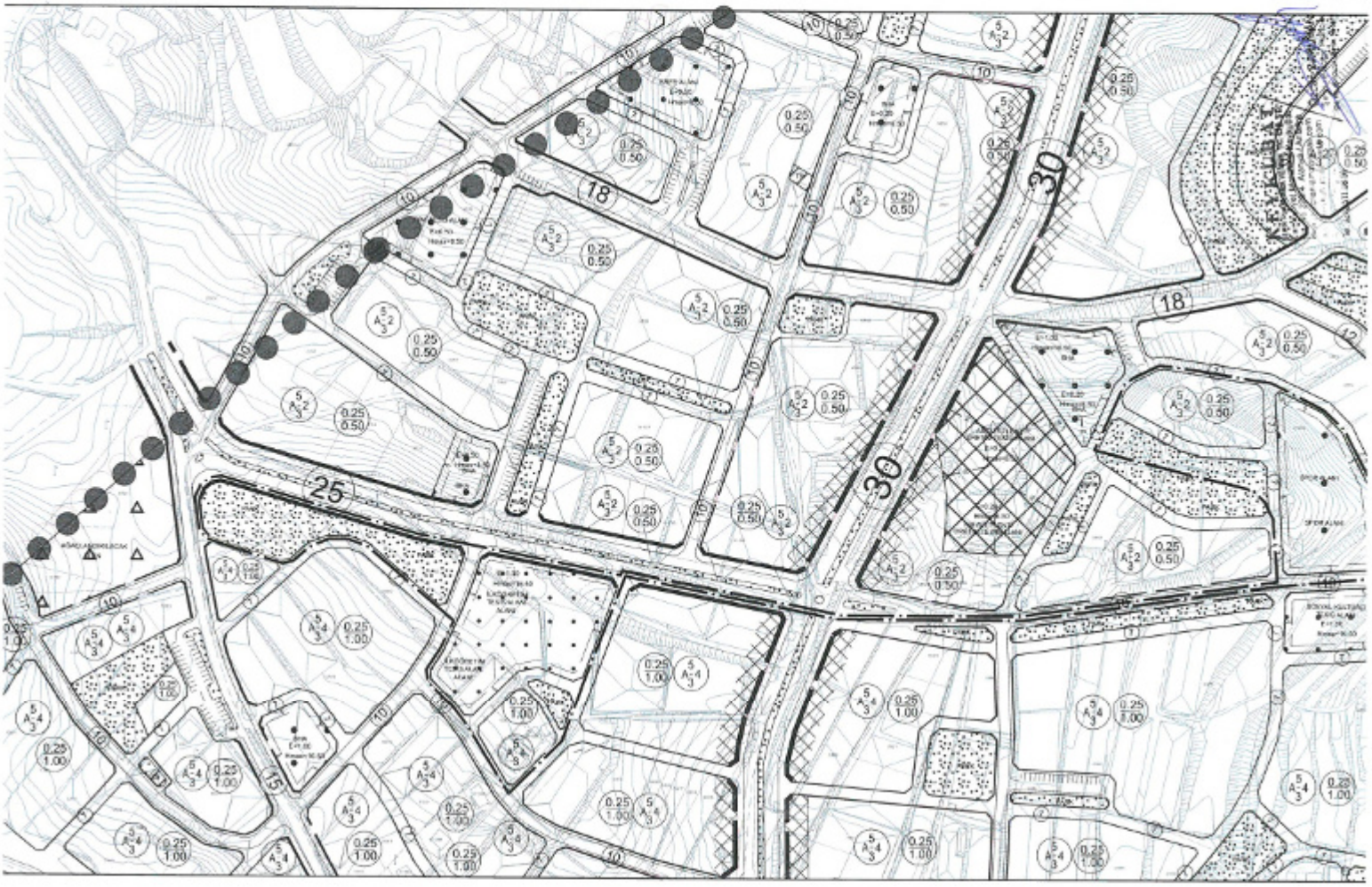
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ

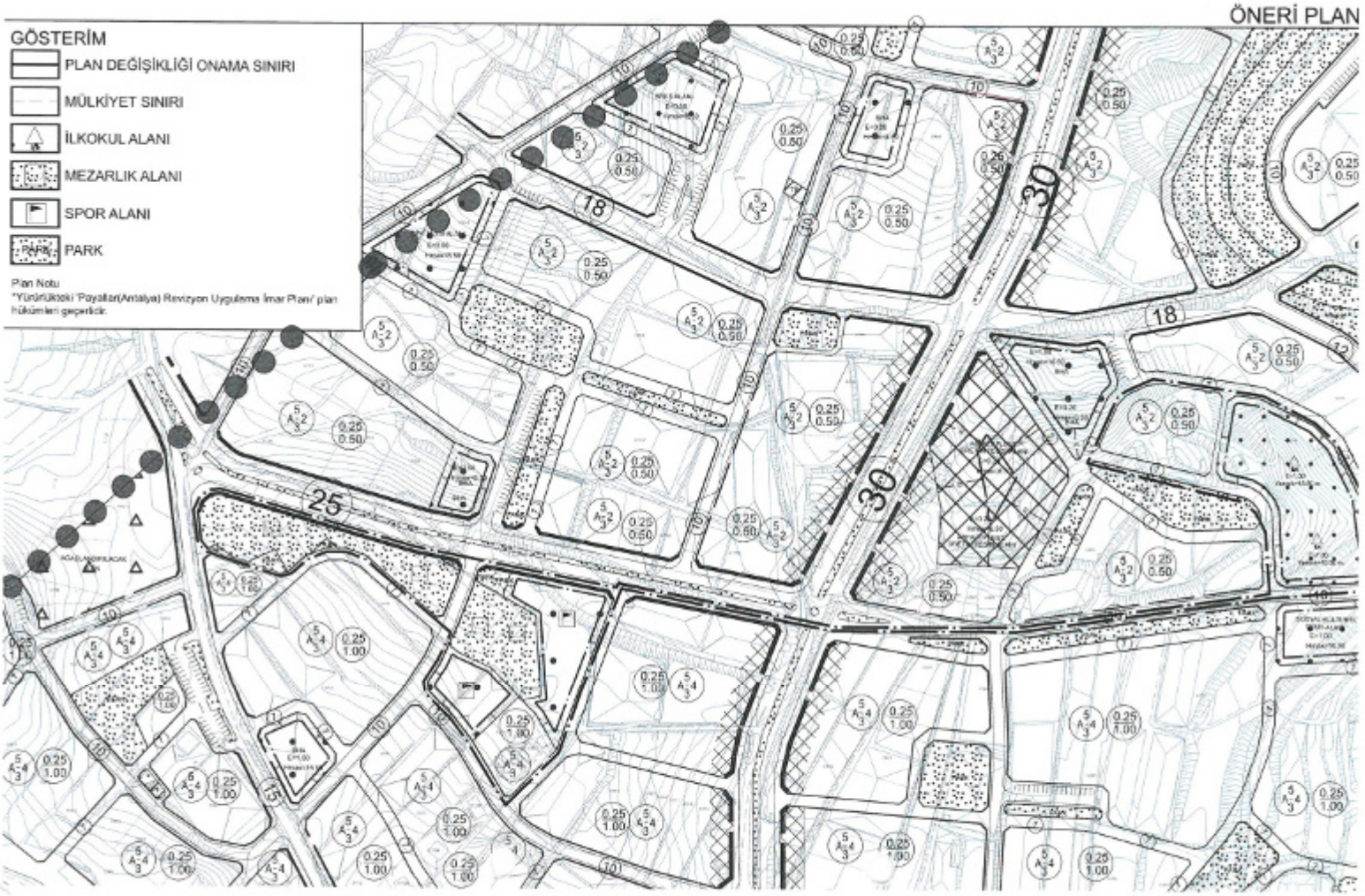
PAFTA NO:O27C12C2B-O27C12C2C-O27C13D1A-O27C13D1D

ÖLÇEK:1/3000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Türkler ve Payallar Mahalleleri
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi, Türkler ve Payallar Mahalleleri sınırları içerisinde Toptancı Hal Alanı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01,2020 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 562 sayılı kararı ile onaylandığından karar verilmesine yer olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir.

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Çisem SEZGİN KUZ
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr