ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.02.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 502, 503, 172, 173, 497 adalar ve çevresinde kadastro ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi park alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 502, 503, 172, 173, 497 adalar ve çevresinde kadastro ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi park alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

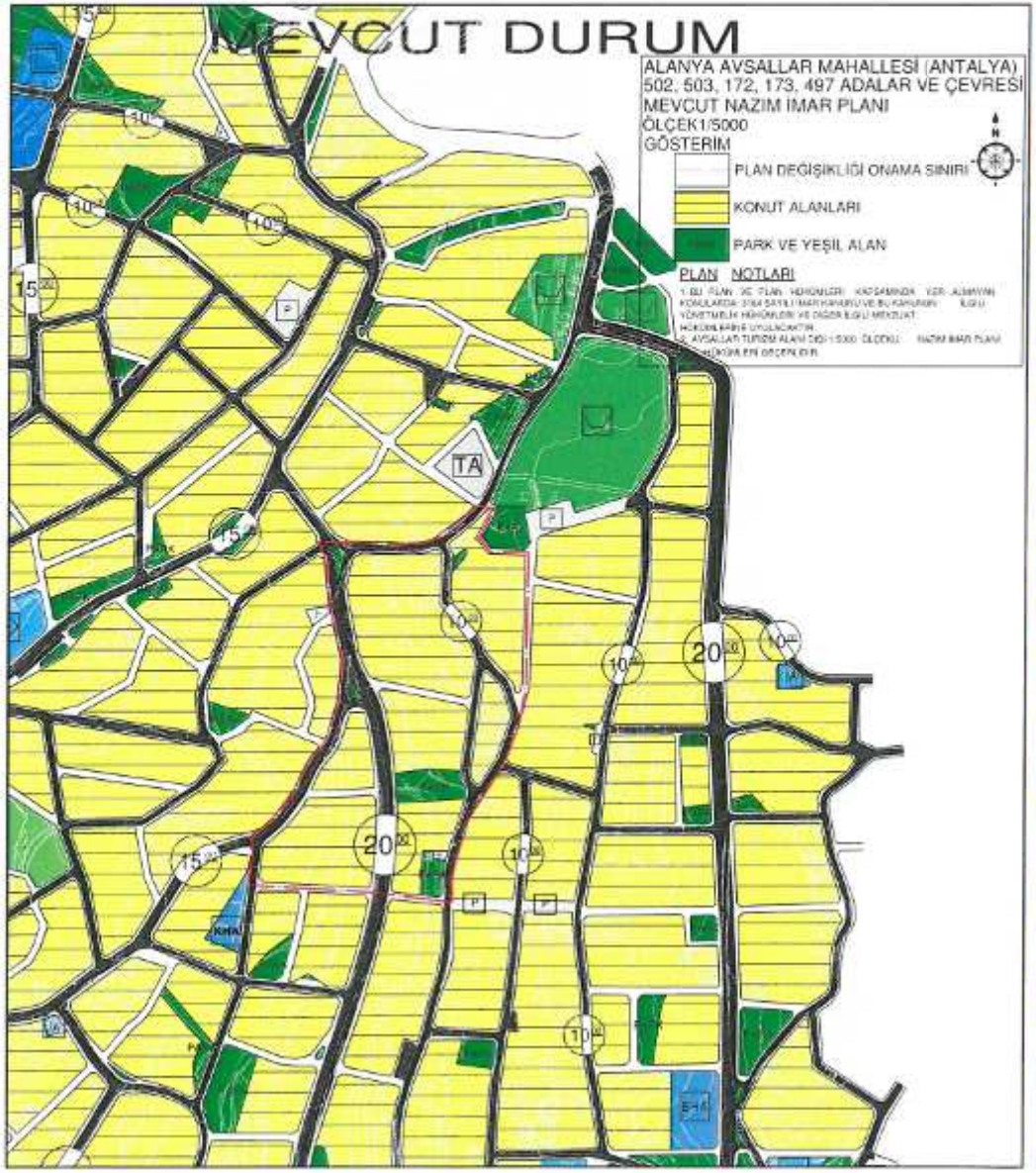
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

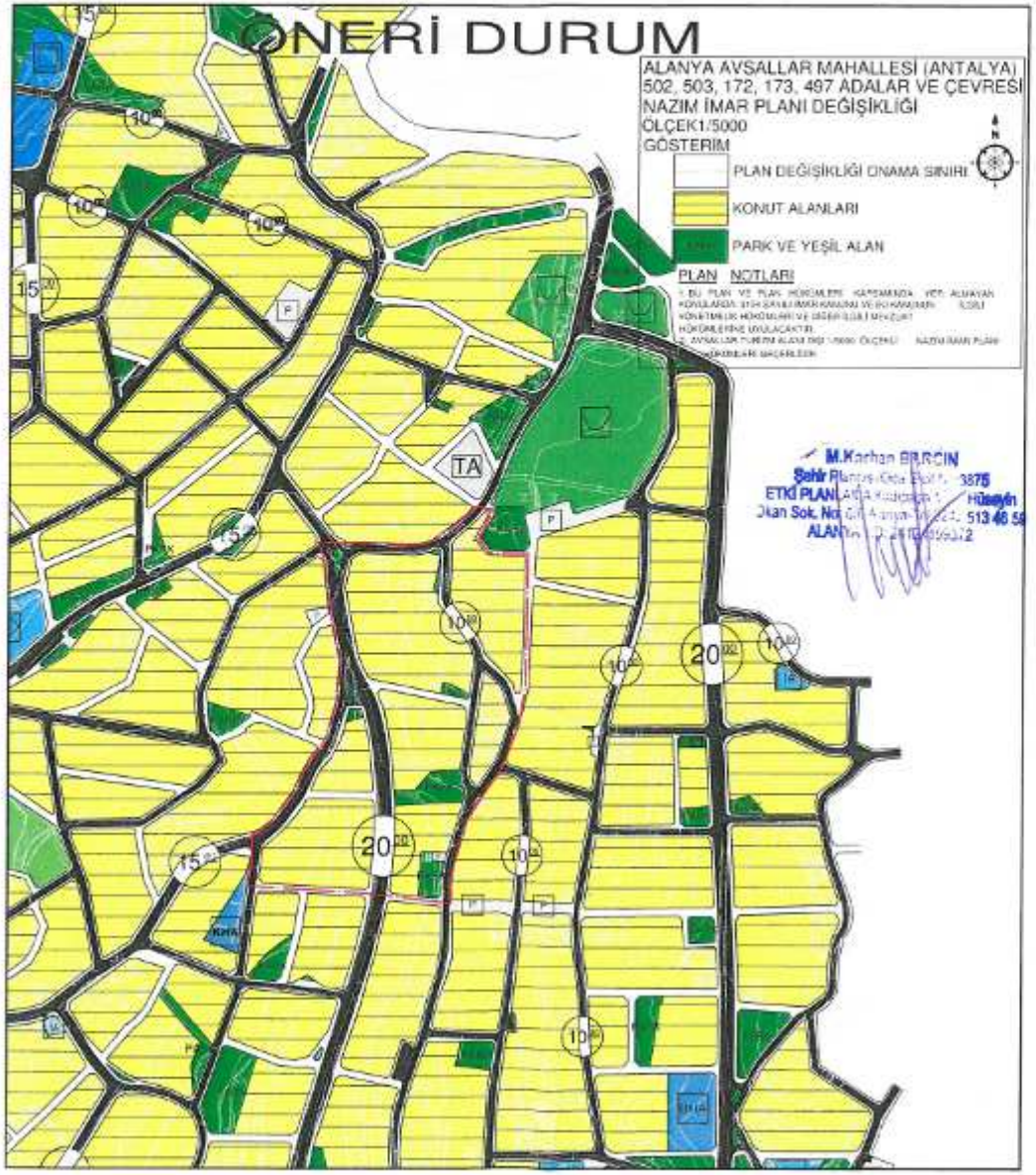
Toplantıya Katılmadı.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27-C-11-B
ADA : 502,503,172,173,497 VE ÇEVRESİ
PARSEL : -

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27-C-11-B
ADA : 502,503,172,173,497 VE ÇEVRESİ
PARSEL : -

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/2-a uygulaması ile kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Avsallar Mahallesi bütününde yapıları düzenlemesi sonucu kadastral sınırlarda oluşan değişikliklerin mevcut imar planı ile oluşturduğu uyumsuzlukların giderilmesi ve sehven yapılmış olan hataların düzeltilmesi.





ALANYA BELEDİYESİ
AVSALLAR MAHALLESİ

KONU: 502,503,172,173,497 ADALAR VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde O27C-11B-4A ve O27C-11B-4B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Söz konusu alan Avsallar mahallesi yerleşiminin kuzeyinde D400 karayoluna ve sahile yaklaşık 2 km. mesafede konumlanmış olup, çevresinde yerleşim alanları ve hemen kuzeyinde Avsallar Mahallesi mezarlığı bulunmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/2-a uygulaması ile kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Avsallar Mahallesi bütününde yapılan düzenleme sonucu kadastral sınırlarda oluşan değişikliklerin mevcut imar planı ile oluşturduğu uyumsuzlukların giderilmesi ve sehven yapılmış olan hataların düzeltilmesidir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Avsallar Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır.

Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/2-a uygulaması ile kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Avsallar Mahallesi bütününde yapılan düzenleme sonucu kadastral sınırlarda oluşan değişikliklerin mevcut imar planı ile oluşturduğu uyumsuzlukların giderilmesi ve sehven yapılmış olan hataların düzeltilmesidir.

Planlama alanında kadastro yenilemesi sonucu parsel sınırlarında eski kadastral sınıra göre bariz kaymalar ve sınır değişiklikleri oluşmuş ve bu nedenle mevcut imar planındaki imar adaları sınırlarıyla uyumsuzluklar olmuştur. Bunun nedeni önceki kadastral sınırlar esas alınarak düzenlenmiş olan imar adalarında kadastral sınırlar değişince yeni kadastral sınırlar ile imar adası sınırlarının örtüşmemesidir. Yeni oluşan kadastral sınırların imar adalarıyla örtüşmemesi nedeniyle imar uygulamasında yeniden yoldan ihdas ve yol terk gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır ki bu önceden imar uygulamasını yaptırmış olan parsel malikleri açısından mağduriyet oluşturmaktadır. İmar uygulamasında ortaya çıkacak sorunların giderilmesi yanında daha önceki imar planında sehven yapılmış olan hatalar da düzeltilmeye çalışılmıştır. 502 ada 24 parsel ve 497 ada 14 parsel numaralı taşınmazlar Avsallar 2006 yılındaki onaylı planlarda konut alanı kullanımında iken 502 ada 24 parsel 2010 yılında onaylanan plan revizyonunda büyük bir bölümü park alanına alınmış, 497 ada 14 parselin de 2014 yılında onaylanan imar planı revizyonunda konut alanında kalan kısmı tamamen park alanına dönüştürülmüştür. 2017 yılında onaylanmış olan son imar planı revizyonunda 497 ada 14 parselin tamamı yol ve park alanında, 502 ada 24 parselin ise büyük bir bölümü park alanında kalmıştır. Kadastro

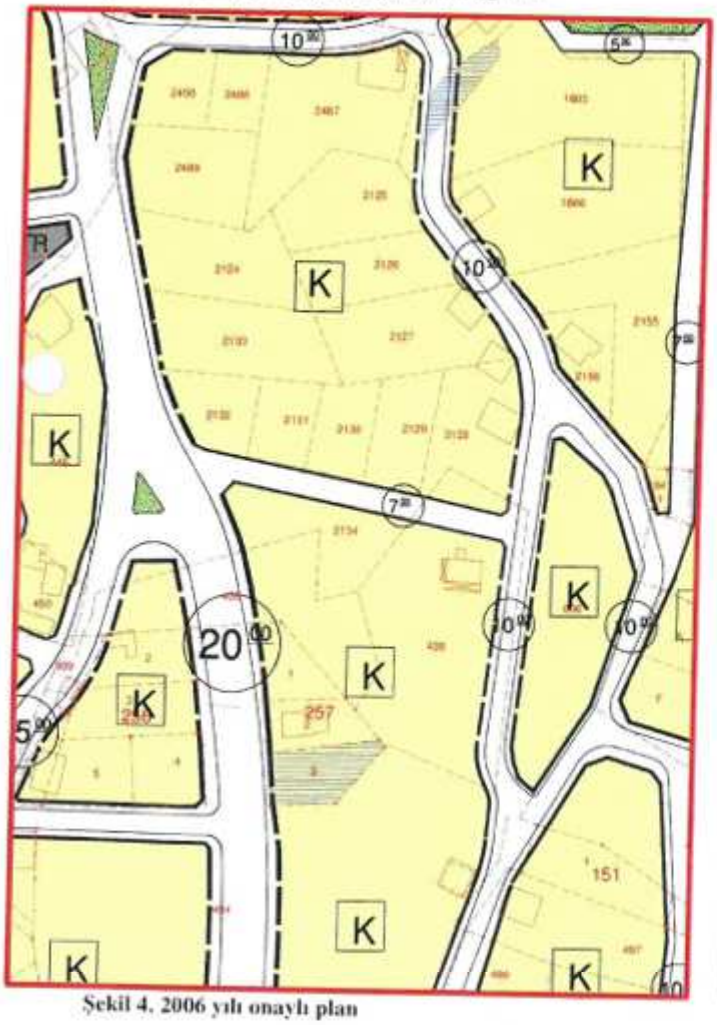
yenilemesinde oluşan sınır değişikliği sonucu mevcut onaylı planda şu durumda 502 ada 24 parselin tamamı park alanında kalmaktadır.

İmar Planı Değişikliği ile öncelikle kadastral sınırlar ile imar adaları arasındaki uyumsuzluklar giderilmiş ve konut alanı büyüklükleri ile kamusal alan dengesi tamamen korunarak 502 ada 24 parsel ve 497 ada 14 parseller konut alanına dönüştürülerek mağduriyetleri giderilmiştir. Plan onama sınırları içerisindeki diğer parsellerin de imar uygulamasında oluşabilecek yeni terk ve ihdas gibi sorunları da giderilmiştir. Plan değişikliği sonrası konut alanı büyüklüğü ve park alanı ile yolların büyüklüğü mevcut planla aynı olup , plan onama sınırları dahilinde terki az olan parsellerden terk alınarak ve ihdas olarak oluşabilecek alanlardan yeşil alan ve yollar düzenlenerek dengeleme yapılmıştır.

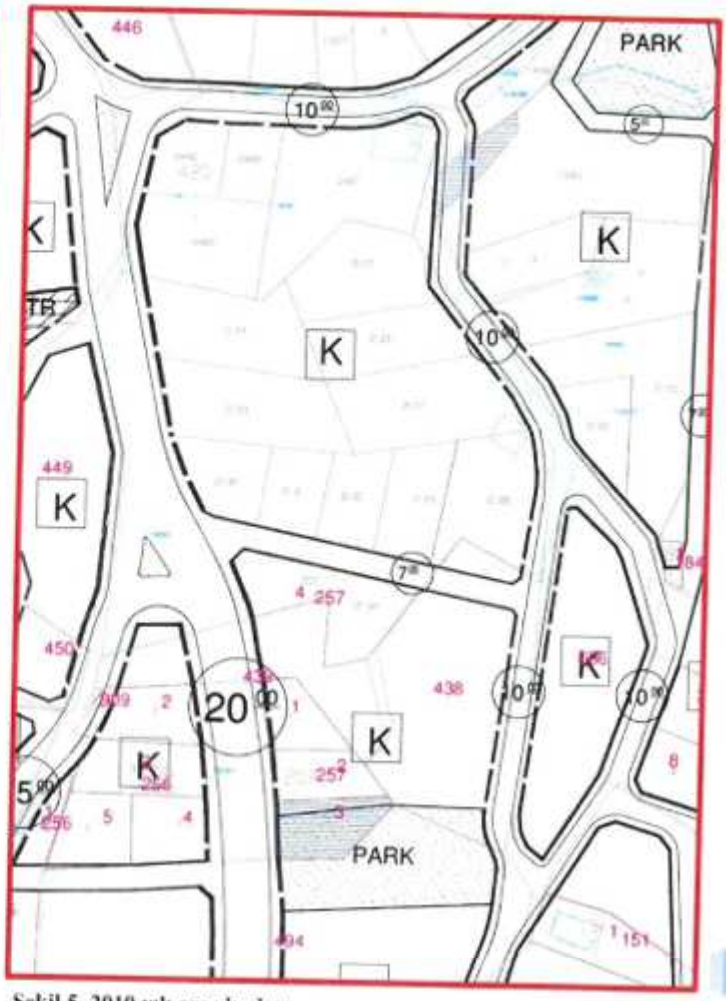
Plan değişikliği ile parsel maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi sağlanırken konut alanı artışı ya da emsal artışı olmamış ve mevcut planla öneri plandaki bütün kullanımlar plan onama sınırı dahilinde eşit olarak dengelenmiştir.

MEVCUT PLAN				ÖNERİ PLAN			
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%	ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
KONUT	7	42970.57	71.06	KONUT	7	42970.57	71.06
PARK	3	2989.92	4.94	PARK	5	2989.92	4.94
REFÜJ	1	66.79	0.11	REFÜJ	1	66.80	0.11
TRAFO	1	110.35	0.18	TRAFO	1	110.35	0.18
YOLLAR		14330.46	23.70	YOLLAR		14330.47	23.70
TOPLAM	12	60468.10		TOPLAM	14	60468.10	

Şekil 3. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımı

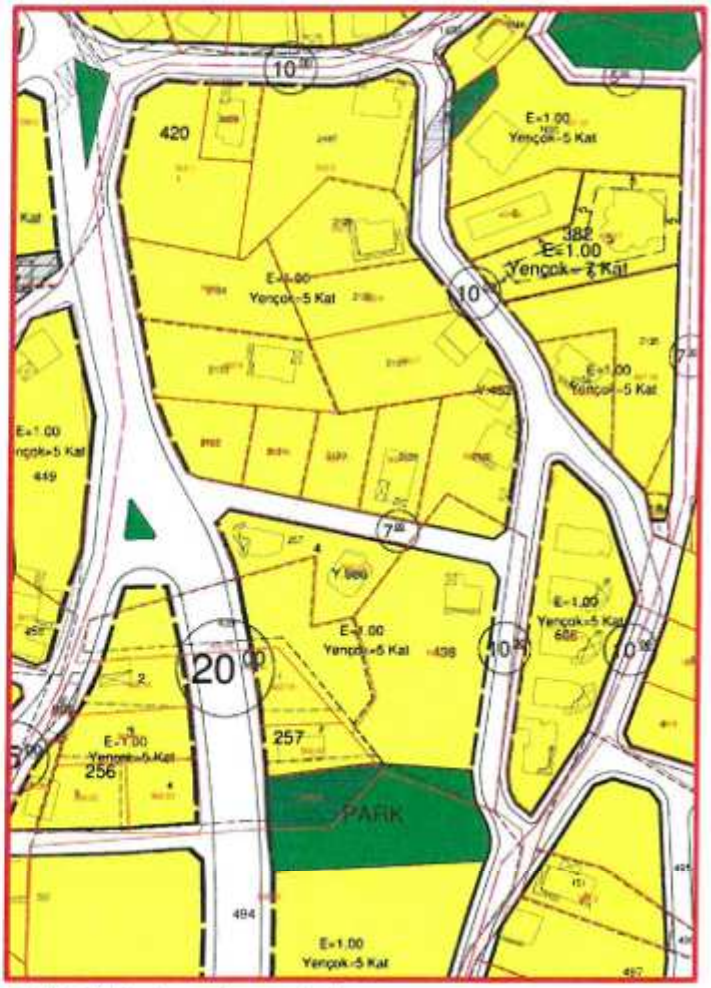


Şekil 4. 2006 yılı onaylı plan



Şekil 5. 2010 yılı onaylı plan

Şekil 6. 2014 yılı onaylı plan

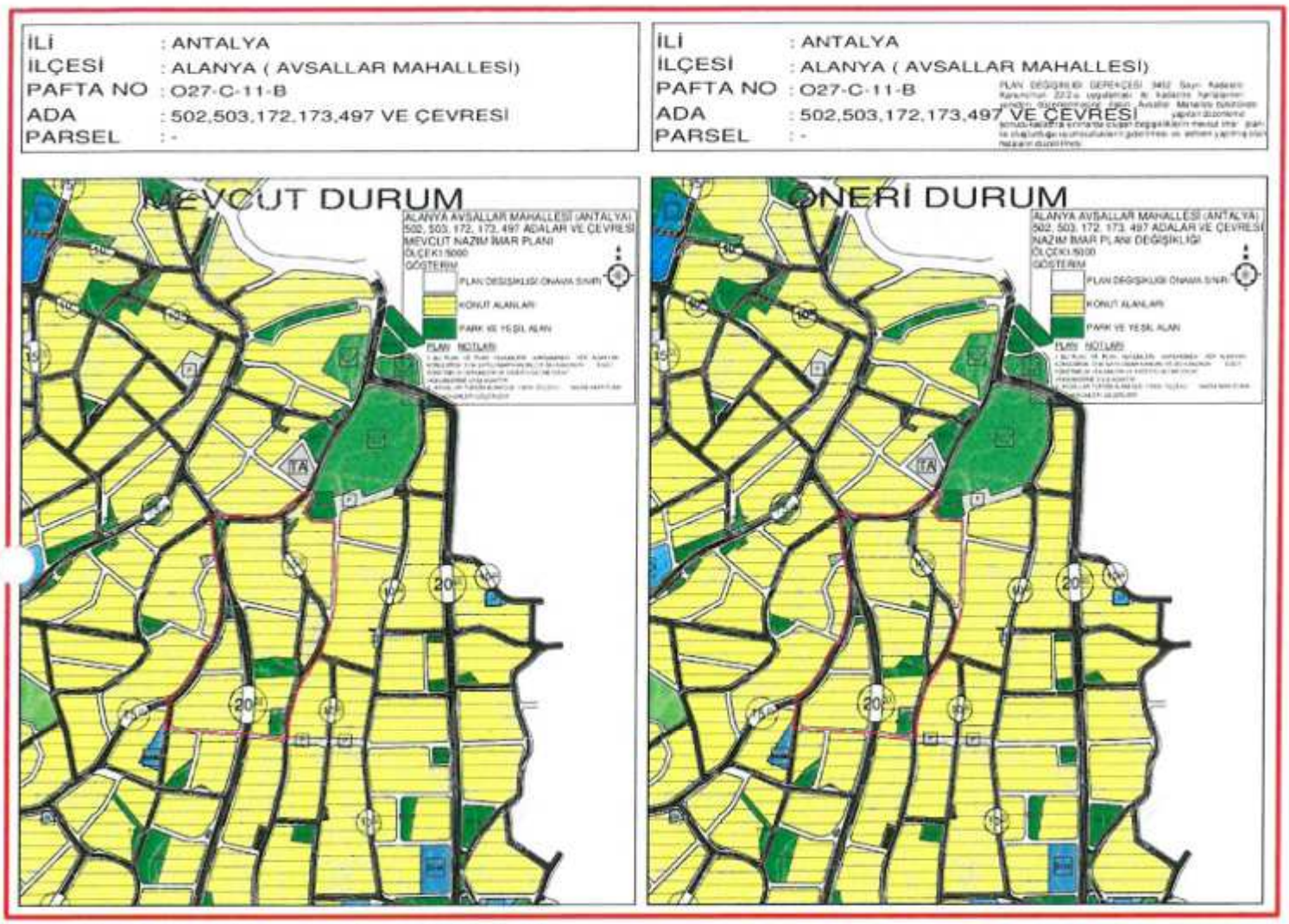


Şekil 7. 2017 yılı onaylı mevcut plan

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O27C-11B-4A, O27C-11B-4B
ADA NO	: 502,503,172,173,497 ADALAR VE ÇEVRESİ
PARSEL NO	: -
PLANLAMA ALANI	: 6 HA

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O27C-11B-4A, O27C-11B-4B
ADA NO	: 502,503,172,173,497 ADALAR VE ÇEVRESİ
PARSEL NO	: -
PLANLAMA ALANI	: 6 HA

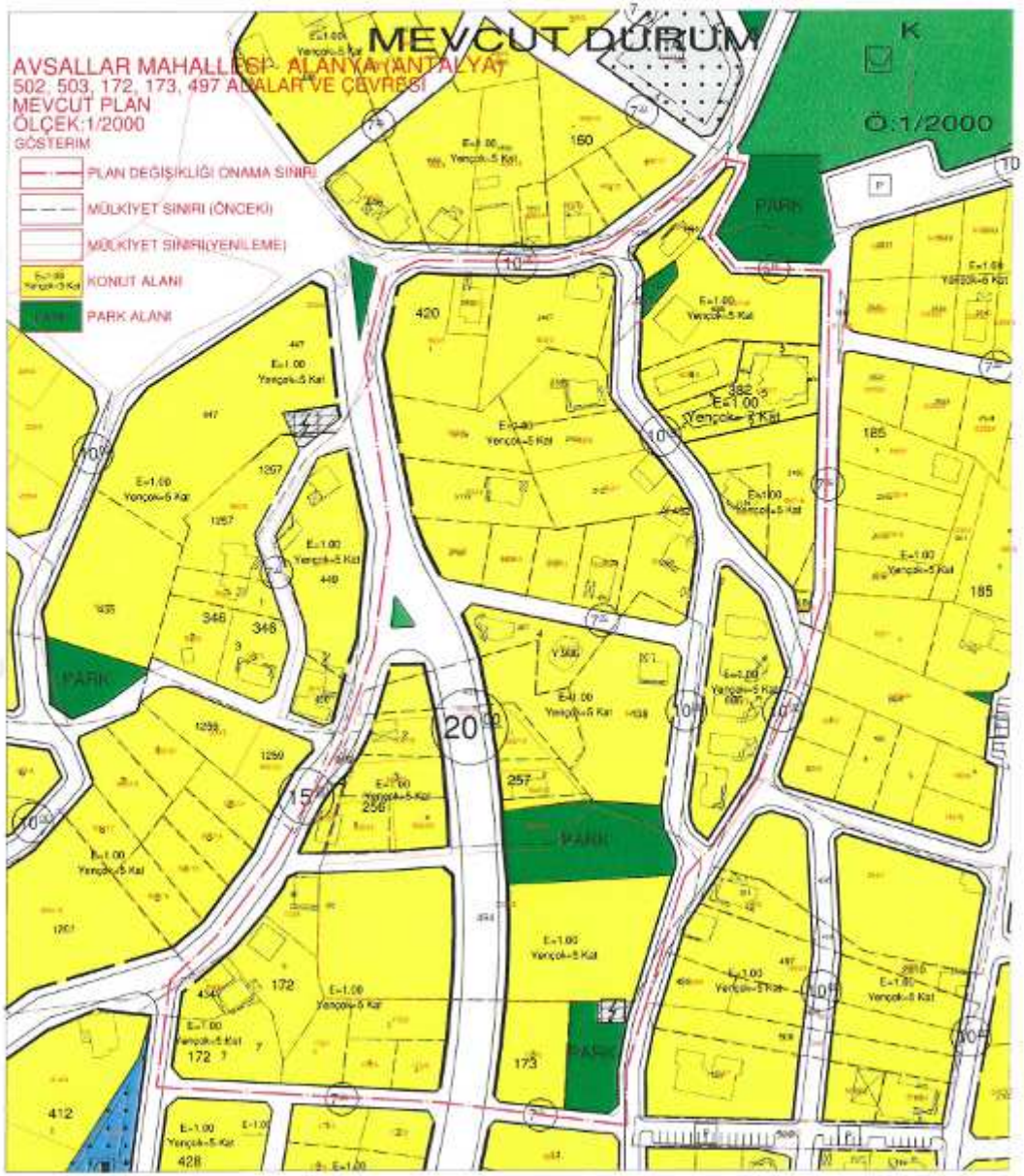
Şekil 8. Plan Örneği-Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



Şekil 9. Plan Örneği-Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

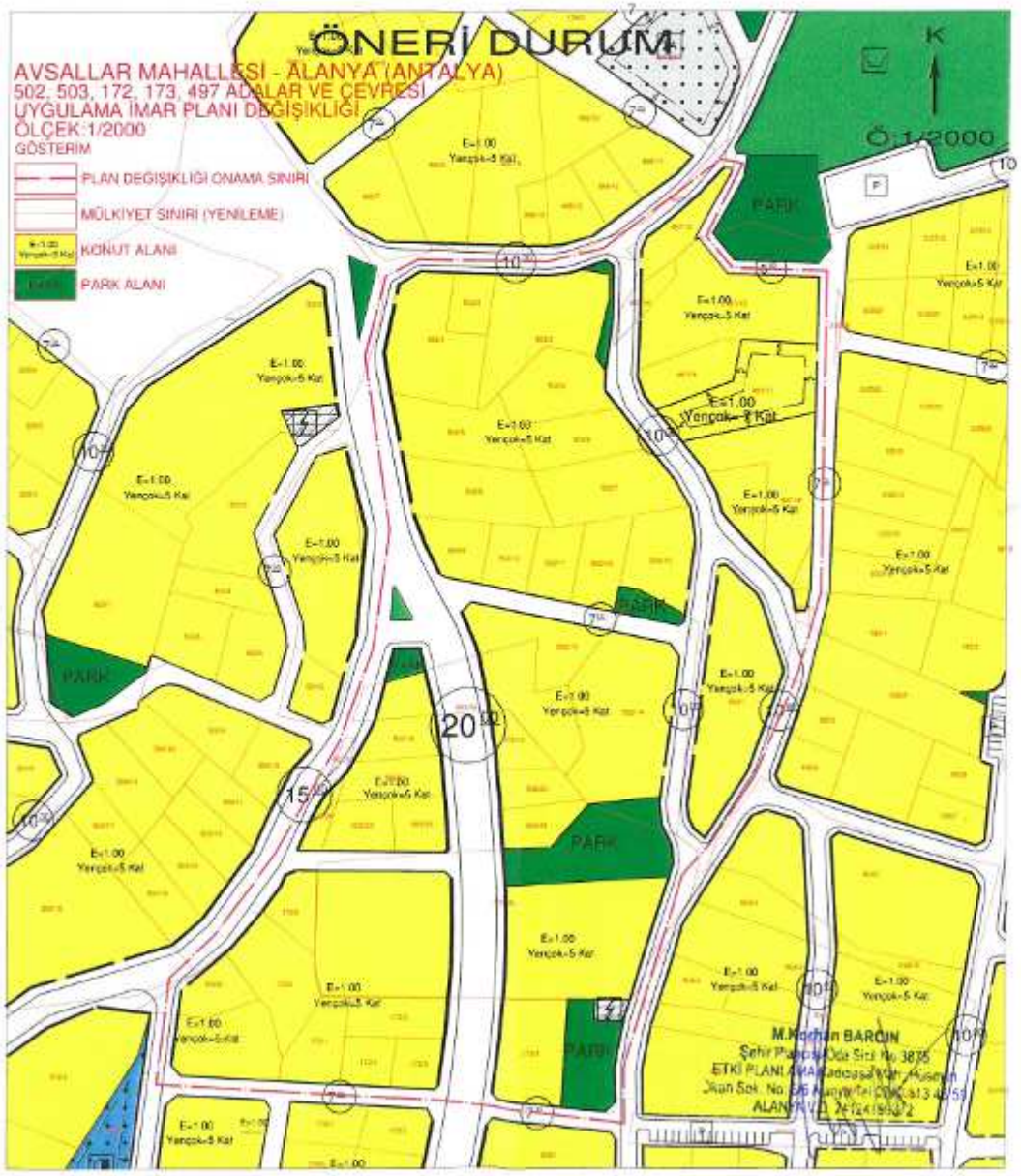
M.Korhan BARCIN
Şehir Plancısı/Oda Sicil No:3875
ETKİ PLANLAMA Kadıpaşa Mah. Hüseyin
Okan Sok. No: 6/6 Alanya-Tel:0242 513 46 59
ALANYA V.D. 24124195572

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27C-11B-4A, O27C-11B-4B
ADA NO : 502,503,172,173,497 ADALAR VE ÇEVRESİ
PARSEL NO : -
PLANLAMA ALANI : 6 HA



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27C-11B-4A, O27C-11B-4B
ADA NO : 502,503,172,173,497 ADALAR VE ÇEVRESİ
PARSEL NO : -
PLANLAMA ALANI : 6 HA

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22/2-a uygulaması ile kadastro hatlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Avsallar Mahallesi bölgesinde yapılan düzenleme sonucu kadastral sınırlarda oluşan değişikliklerin mevcut imar planı ile oluşturduğu uyumsuzlukların giderilmesi ve sehven yapılmış olan hataların düzeltilmesi.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Avsallar Mahallesi
Ada/Parsel : 502-503-172-173-497 adalar ve çevresi
Ölçek :1/5000
Alan(m2) :60468,10m^2

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 502, 503, 172, 173, 497 adalar ve çevresinde kadastro ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi park alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 90. 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, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/2-a uygulaması ile kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin Avsallar Mahallesi bütününde yapılan düzenleme sonucu kadastral haritalarda oluşan değişikliklerin mevcut imar planı ile(yoldan ihdas-yola terk vb.) oluşturduğu uyumsuzlukların giderilmesi ve sehven yapılmış olan hataların düzeltilmesi olarak tespit edilmiştir.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası konut alanı büyüklüğü ve park alanı ile yolların büyüklüğü mevcut planla aynı olduğundan yoğunluk ve nüfus arttırıcı bir karar oluşmadığı belirtildiğinden herhangi bir sosyal donatı alanı ya da eşdeğer alan koşullarına tabi olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisimizindir.

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
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