



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.08.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 642 sayılı kararı ile uygun bulunan Fığla Mahallesi 2834 ada 3 parselin konut alanından özel yurt alanına dönüştürülerek 2 parselde yer alan özel yurt alanı ile birleştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 642 sayılı kararı ile uygun bulunan Fığla Mahallesi 2834 ada 3 parselin konut alanından özel yurt alanına dönüştürülerek 2 parselde yer alan özel yurt alanı ile birleştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarih ve 514 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2022	05-07-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
642			

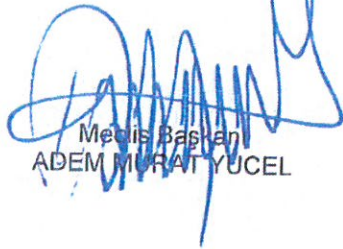
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi


Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ


Evrak Ta.ve No : 30-06-2022 E.3951

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 29.06.2022 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi, Fıgla Mahallesi sınırları içerisinde kalan 2834 ada 2 ve 3 numaralı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup; 08.07.2021 tarih ve 514 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olan ve ekteki şekli ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Memur



Alanya Belediye Başkanlığına
05.07/2022 Tarih ve 642 nolu Meclis Kararı
07.07/2022 Tarihinde Kaymakamlığımıza
Meclis Kararı Diferans 642 nolu
İmar Planı Değişikliği Talebi

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ FIĞLA MAH.

ADA/PARSEL NO: 2834/2-3

PAFTA NO:O28D16D3C

MEVCUT PLAN

FIĞLA MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

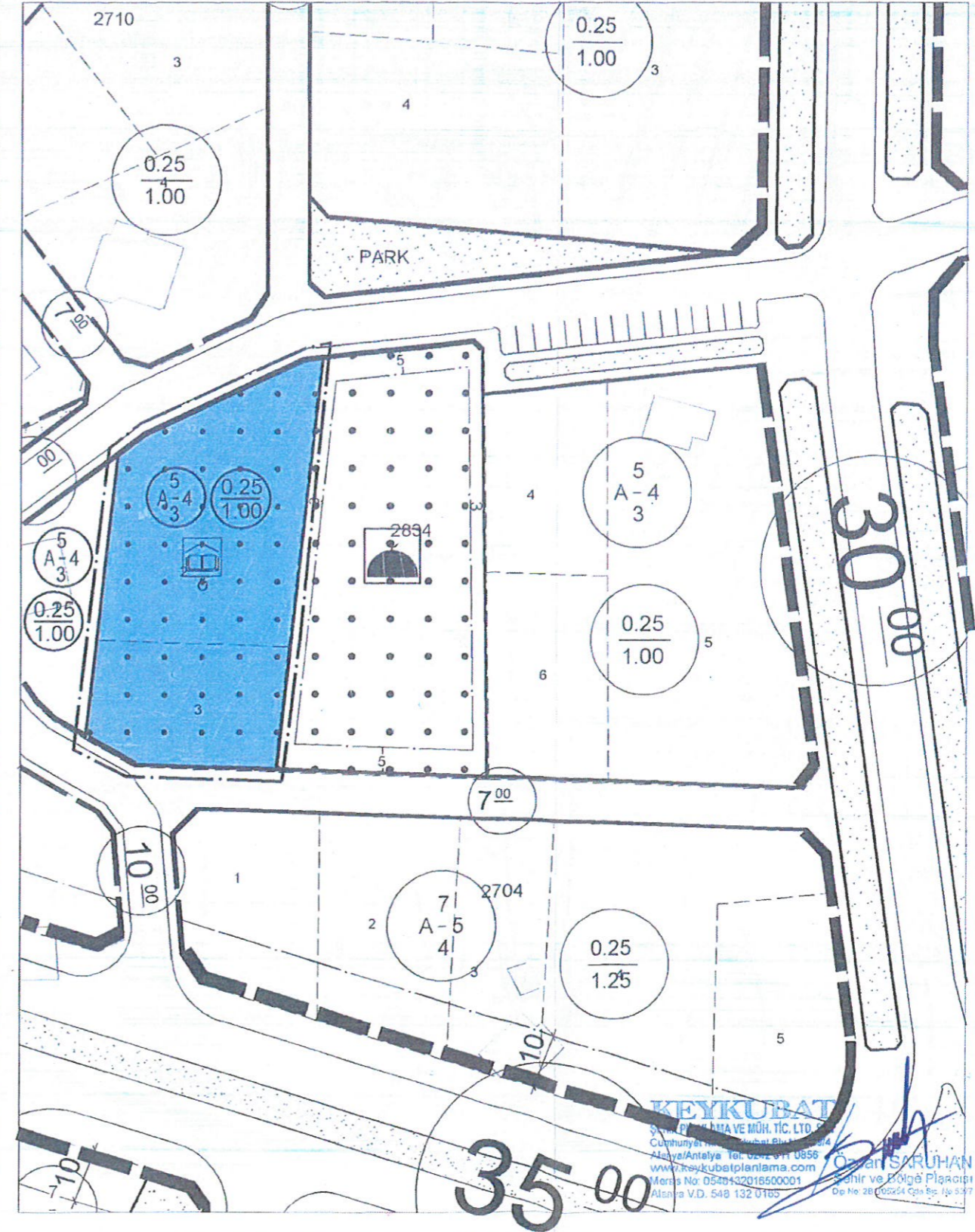
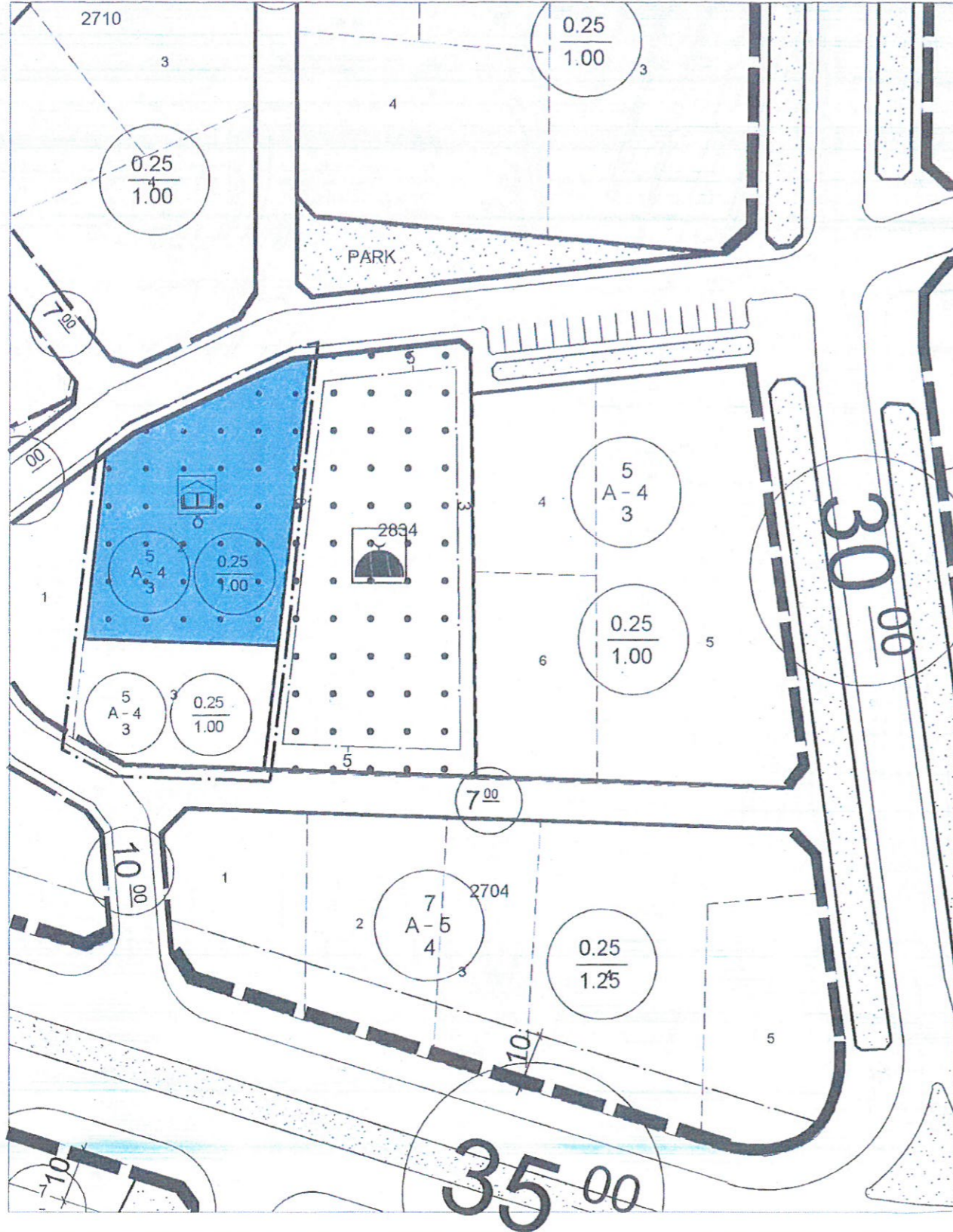
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- ÖZELYURT ALANI

PLAN NOTU

1-Özel Yurt Alanında Ortaya Çıkan Birinci Ve İkinci Bodrum Katlar Toplantı Salonu, Konferans Salonu, Spor Salonu Vb. Ortak Kullanım Alanı Amaçlı Kullanılabilir. Üçüncü Bodrum Kat Yalnızca Otopark Amaçlı Kullanılabilir.
2-Burada Belirtilmeyen Diğer Hususlarda Onayı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.



ÖNERİ PLAN



KEYKUBAT
ŞİRKETİ MİMAR VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Meydanı Kat: 8/10
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0540132016500001
Alanya V.D. 548 132 0105

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dp No: 28/000004 Cgsa Sp. /Şe 5397

A. Koyuncu

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
FIĞLA MAHALLESİ 2834 ADA 2 VE 3 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Fıgla Mahallesi, O28D16D numaralı 1/5000 ölçekli ve O28D16D3C numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan, 825 m² yüzölçümlü parselin tamamını kapsamaktadır.

Değişiklik teklifine konu 2834 ada 2 ve3 numaralı parsel Tapu kayıtlarına göre Kellerpınarı sınırları içerisinde yer almaktadır. Fiili durumda parseller Fıgla Mahallesi sınırları içerisinde Giritlioğlu Camii'nin batısında yer almaktadır.



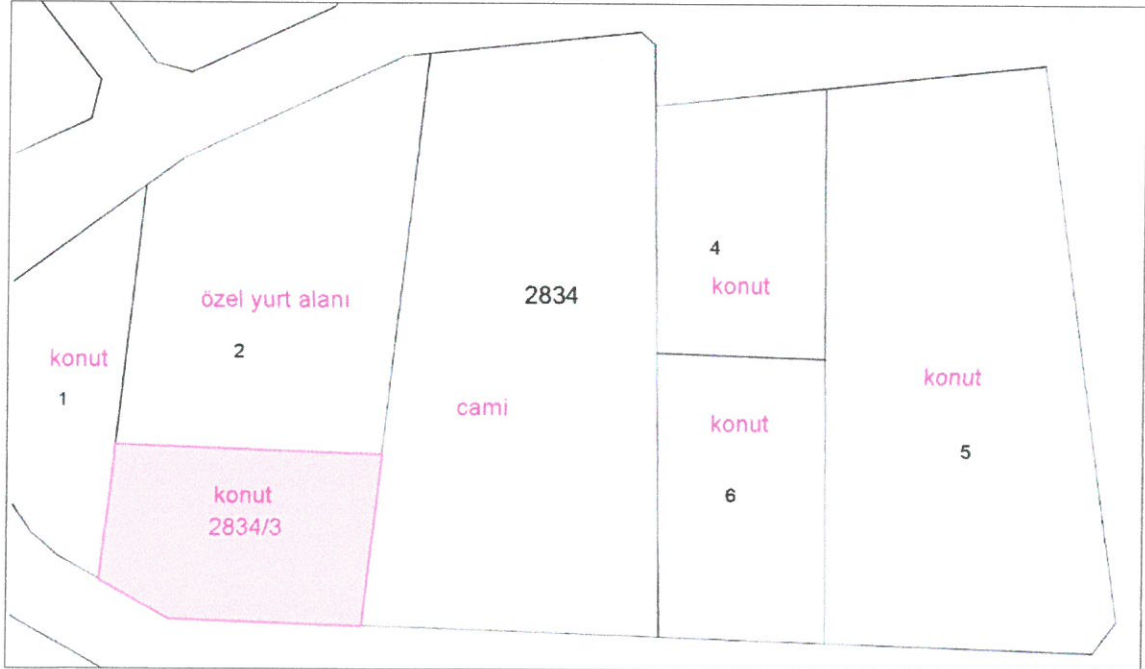
Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Uzak Hava Fotoğrafı)



Şekil 2. Hava Fotoğrafi (Yakın Hava Fotoğrafi)

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsel onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre uygulaması tamamlanmış ve bu günkü şeklini almıştır. Parsel büyüklüğü 2834 ada 2 numaralı parsel 1600 m², 2834 ada 3 numaralı parsel 825 m²'dir. Parseller içerisinde fiili durumda yapı bulunmamaktadır. Parseller boş ve atıl durumdadır. Değişiklik teklifine konu 2834 ada 2 ve 3 numaralı parseller tapu kayıtlarına göre Kellerpınarı sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum Haritası

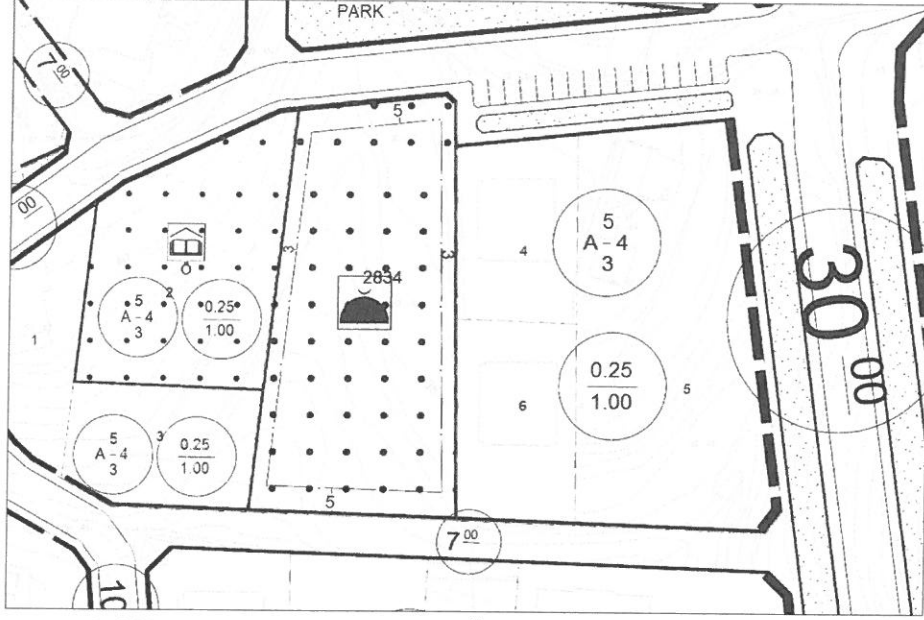
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Onaylı nazım imar planında 2834 ada 2 numaralı parsel özel sosyal tesis alanı 2834 ada 3 numaralı parsel ise konut alanı olarak planlı ilen 2834 ada 3 numaralı parselde plan değişikliği yapılarak konut alanından özel sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür. Söz konusu değişiklik Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 08.07.2021 tarih ve 514 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Ve sonuç olarak her iki parselde onaylı nazım imar planında özel sosyal tesis alanı olarak planlıdır. Nazım imar planında parselleri kuzeyinden ve güneyinden 10 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır.

Uygulama imar planında 2834 ada 3 numaralı parselin güneyinde 7 metrelik yol planlanmıştır. Uygulama imar planında 2834 ada 2 numaralı parsel özel yurt alanı olarak planlı iken 2834 ada 3 numaralı parsel ise konut alanı olarak planlı olup yapılaşma koşulları TAKS:0.25 KAKS:1.00, ayırık nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Barınma ihtiyacı, ailesinden uzakta eğitim gören ortaokuldan üniversiteye kadar her kademedeki öğrenci için çözülmesi gereken en temel problemdir. Bu problemin çözümü için devlet ve özel sektör tarafından çeşitli önlemler alınmıştır. Küçük yerleşim birimlerinde yaşayan ortaokul öğrencileri belli merkezlerdeki yatılı okullara alınarak eğitimlerini burada sürdürürler. Aynı şekilde Milli Eğitim Bakanlığı (MEB) bünyesinde yer alan farklı ortaöğretim (Anadolu liseleri, Meslek Liseleri, İmam Hatip Liseleri vs.) kurumlarında eğitim alan öğrencilerin kalacak yer problemini çözmek için MEB'e bağlı pansiyonlar ve özel öğrenci yurtları hizmet vermektedir.

Yurt hizmetlerine en fazla ihtiyaç duyulan alan üniversitelerdir. Öğrenciler üniversiteyi kazandığında barınma yeri alternatifleri olarak karşılarında devlet yurdu, üniversite yurdu, özel yurt ya da kiralık ev seçeneklerini bulmaktadırlar. Her ne kadar üniversite yurtları en büyük ihtiyaçların başında gelmesine karşın günümüze gelindiğinde ilkokuldan itibaren daha iyi eğitim alınabilmesi amacıyla öğrenciler ailelerin ikamet ettikleri yerlerden daha uzak yerlerdeki okullara bile gönderilmektedir. Yaşları gereği üniversite öğrencilerine kıyasla yaşları itibari ile ilkokul ve ortaokul öğrencilerininin kalacağı yer seçeneği daha kısıtlıdır ve özellikle sosyal olanaklı özel ve devlet yurtları ön plana çıkmaktadır.

Büyük bir öğrenci kitlesinin barınma alternatifi olarak tercih ettiği yurtların temel amacı, öğrencilerin çağın gereklerine uygun, modern ortamlarda huzur ve güven içerisinde barındırılması, sosyal, kültürel ve sportif yönden gelişmeleri için gerekli olan her türlü hizmetin yerine getirilmesidir. Bu ortam gence sosyalleşme, sorumluluk ve paylaşma bilinci, topluluk içerisinde hayatını yönetebilme, iyiyi-kötüyü ayırt edebilme gibi özellikler de kazandırabilmektedir

Alanya ilçesine bakıldığında da kentin büyümesine bağlı olarak kamusal donatı alanlarının yanı sıra, özel eğitim tesisleri, özel hastane, özel yurt alanı gibi destekleyici donatı alanı talepleri her geçen gün artmaktadır. Ayrıca kırsal bölgede yaşayan ve ulaşım sıkıntısı çeken öğrencilerin barınma sorununu çözmek ve çevre mahallelerden Alanya merkeze okumak amacıyla gelecek olan öğrencilerin barınma sorununun çözülmesi amacıyla bölgede özel öğrenci yurdu yapılmak istenmektedir. Plan değişikliğine konu parselin kuzeyinde yer alan 2834 ada 2 parsel içerisindeki özel yurt alanının büyütülerek daha nitelikli sosyal yapıların yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği talep edilmektedir.

5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Gerekçeleri ve amacı yukarıda detaylandırılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifiyle taşınmazın konut alanı olarak belirlenmiş olan plan kararı, özel yurt alanı yapılması amacıyla özel yurt alanı olarak değiştirilmiştir.

Özel yurt alanı olarak plan değişikliğine konu taşınmaza yaklaşık 230 metre mesafede üç tane eğitim tesisi olarak planlı (Nezihe Soydan Mesleki Ve Teknik Anadolu Lisesi, Alanya Arıkan Yılmaz Dim Ticaret Meslek Lisesi, İnönü İlkokulu) taşınmaz bulunmaktadır. Konum itibarıyla eğitim alanlarına yakın olması ve kent merkezine yakınlığı nedeniyle plan değişikliğine konu taşınmazın yurt alanı amaçlı planlanmasının yer seçimi kriterlerine uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Ayrıca 12 yıllık zorunlu eğitim süresi dikkate alındığında, bilhassa kırsaldan gelen öğrencilerin barınma ihtiyacını karşılayacağı ve kamunun yükünü hafifleteceği düşünülmektedir. Bu amaçla tapu kayıtlarına göre Kellerpınarı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2834 ada 3 numaralı parsel özel yurt alanına çevirmektedir. Onaylı planda 2834 ada 2 numaralı parsel (1600 m²) özel yurt alanı olarak planlıdır. Yapılan plan değişikliği ile 2834 ada 3 numaralı parselinde (825m²) özel yurt tesis alanına çevrilmesi ile aynı alanda toplamda yaklaşık 2425 m² büyüklüğünde özel yurt alanı oluşmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile nitelikli ve sosyal olanakları daha fazla yurt alanlarının oluşturulması adına parsel büyütülmüştür. Diğer yapılaşma koşullarında (emsal, kat yüksekliği vb) değişiklik yapılmamıştır.

Ayrıca alan eğimli bir yapıda olması nedeniyle birden fazla bodrum kat çıkmaktadır. Her iki parselde de tabanda (bodrum katta) öğrencilerin kullanması amacıyla sosyal alanlar oluşturulması amacıyla plan notları eklenmiştir. Eklenen plan notları "**1-Özel Yurt Alanında Ortaya Çıkan Birinci Ve İkinci Bodrum Katlar Toplantı Salonu, Konferans Salonu, Spor Salonu Vb. Ortak Kullanım Alanı Amaçlı Kullanılabilir. Üçüncü Bodrum Kat Yalnızca Otopark Amaçlı Kullanılabilir. 2-Burada Belirtilmeyen Diğer Hususlarda Onaylı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.**" Şeklindedir.

ÖNERİ PLAN

FIGLA MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

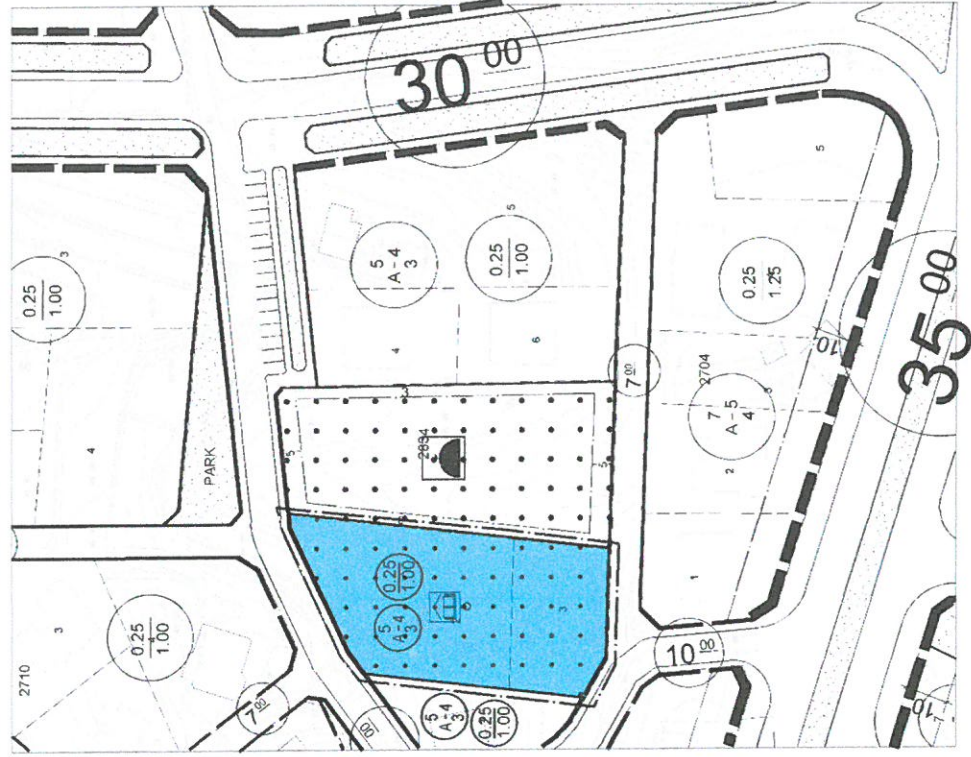
MÜLKİYET SINIRI

ÖZEL YURT ALANI

PLAN NOTU

1-Özel Yurt Alanında Ortaya Çıkan Birinci Ve İkinci Bodrum Katlar Toplantı Salonu, Konferans Salonu, Spor Salonu, Yb. Ortak Kullanım Alanı, Araçları Kullanılabilir. Üçüncü Bodrum katı Yalnızca Oturma Salonu, Kütüphane, Hissasızda Onaylı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini Gözlerdir.

OLÇEK 1/1000

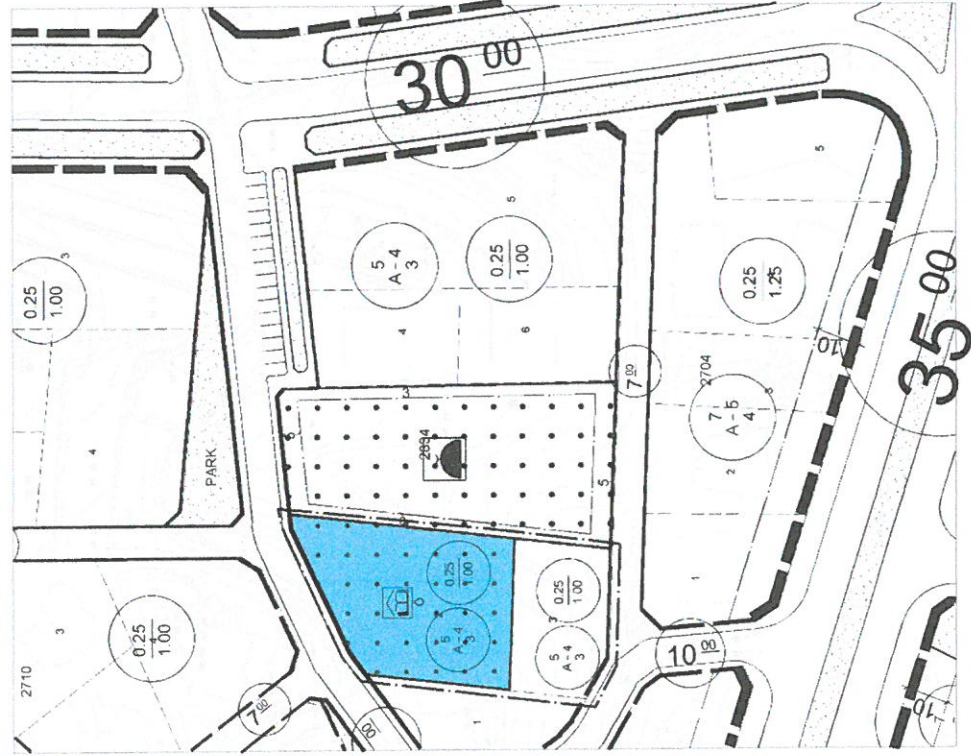


MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ FIGLA MAH.

ADA/PARSEL NO: 2834/2-3

PAFTA NO:028D16D3C



Şekil 5. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ek-1 2834 Ada 2 Numaralı Parsel Tapu Kaydı Örneği

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2834/2
Zemin No	: 110765352	Yüzölçüm	: 1.600,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Alanya TM		
Mahalle / Köy Adı	: KELLERPINARI Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 48 / 4688		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
543733747	FIGLA EĞİTİM DERNEĞİ	1/2		800,00	İmar (TSM) - 19/10/2020 - 43789-	- -
543733748	FIGLA EĞİTİM DERNEĞİ	1/2		800,00	İmar (TSM) - 19/10/2020 - 43789-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40369
Harun BALCI
Kaydına Uygundur.
24.03.2021

Ek-2 2834 Ada 3 Numaralı Parsel Tapu Kaydı Örneği

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2834/3
Zemin No	: 110765353	Yüzölçüm	: 825,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Alanya TM		
Mahalle / Köy Adı	: KELLERPINARI Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 48 / 4689		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
543733749	FIGLA EĞİTİM DERNEĞİ	TAM		825,00	İmar (TSM) - 19/10/2020 - 43789-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40369
Harun BALCI
Kaydına Uygundur.
24.03.2021

“Antalya İli Alanya İlçesi Fığla Mahallesi 2834 Ada 2 Ve 3 Numaralı Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Biv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan YILMAZ
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 11103254 Oda Sic. No: 9377

Plan ve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Eski Tesviye No: 08 40175
Feneris Sokak No: 12/1
05100 Alanya/Antalya
Dip No: 11103254 Oda Sic. No: 9377
Eski Tesviye No: 08 40175
Feneris Sokak No: 12/1
05100 Alanya/Antalya
Dip No: 11103254 Oda Sic. No: 9377

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı
Dip No: 11103254 Oda Sic. No: 9377

Hazırlayan

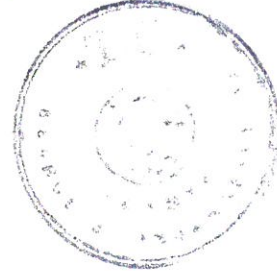
A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-11100477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 05/03/2022 Tarih
642... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Fığla Mahallesi
Ada/Parsel :2834 Ada 2 ve 3 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :2,425 m²

Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 642 sayılı kararı ile uygun bulunan Fığla Mahallesi 2834 ada 3 parselin konut alanından özel yurt alanına dönüştürülerek 2 parselde yer alan özel yurt alanı ile birleştirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisininin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan tapu kayıtlarına göre Kellerpınarı sınırları içerisinde, Giritlioğlu Caminin batısında yer almaktadır.

Alan, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak planlıdır. 2834 Ada 2 Parsel onaylı 1/5000 Nazım İmar Planında özel sosyal tesis alanı olarak planlıdır. 2834 Ada 3 Parsel ise, onaylı 1/5000 Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 08.07.2021 tarihli ve 514 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile özel sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, plan değişikliği ile bölgedeki yurt ihtiyacının karşılanması ve nitelikli ve sosyal olanakları daha fazla yurt alanlarının oluşturulması amacıyla 2834 ada 3 parselin özel yurt alanına dönüştürülerek parselin kuzey bitişiği olan 1,600 m² yüzölçümlü ve özel yurt alanı planlı 2834 ada 2 numaralı parsel ile birleştirilerek toplamda yaklaşık 2,425 m² büyüklüğünde özel yurt alanı oluşturulmakta olduğu belirtilmektedir.

Plan Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi hükümlerince sosyal donatı alanlarında bir azalma veya nüfus projeksiyonunda bir artış meydana getirmemektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.08.2022

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr