



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.05.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesi, 160 ada 17 parselin doğusunda yer alan Park Alanının büyüklüğü aynı kalmak kaydıyla parselin kuzeyine taşınarak, söz konusu parselin 10m'lik Taşıt Yolundan cephe almasının sağlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesi, 160 ada 17 parselin doğusunda yer alan Park Alanının büyüklüğü aynı kalmak kaydıyla parselin kuzeyine taşınarak, söz konusu parselin 10m'lik Taşıt Yolundan cephe almasının sağlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KARGICAK MAHALLESİ
160 ADA 17 PARSEL VE PARK ALANINDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : P28-a-04-d
ALAN : 703,24 m²
ÖLÇEK : 1/5.000

D.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

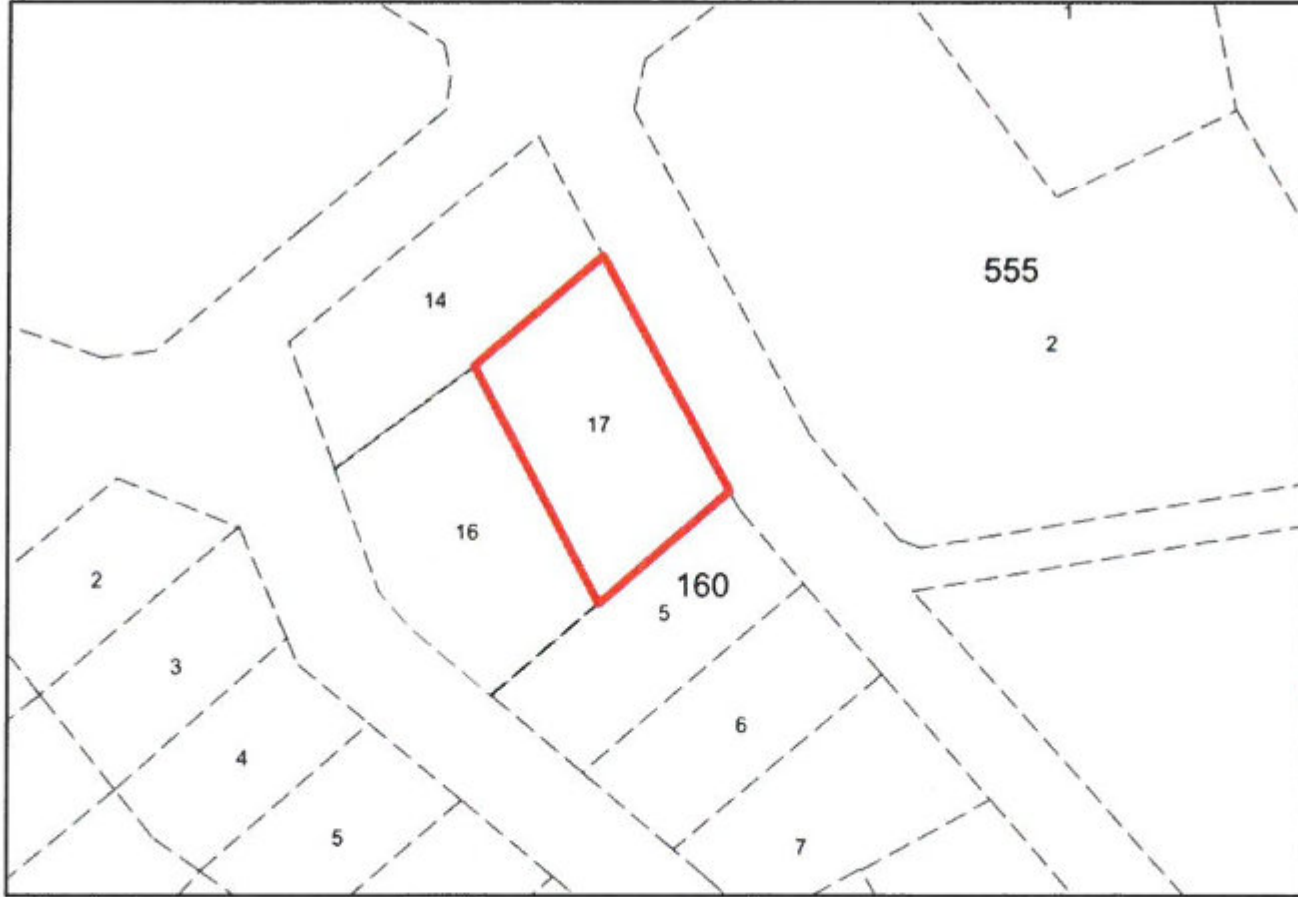
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde, P28-a-04-d no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 703,24 m² yüz ölçümlü 160 ada 17 parsel numaralı taşınmazın yaklaşık 325 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı kentin kuzeyinde, Dalkılıçlı mevkinde ve yapılaşmış alanlara bitişik konumdadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

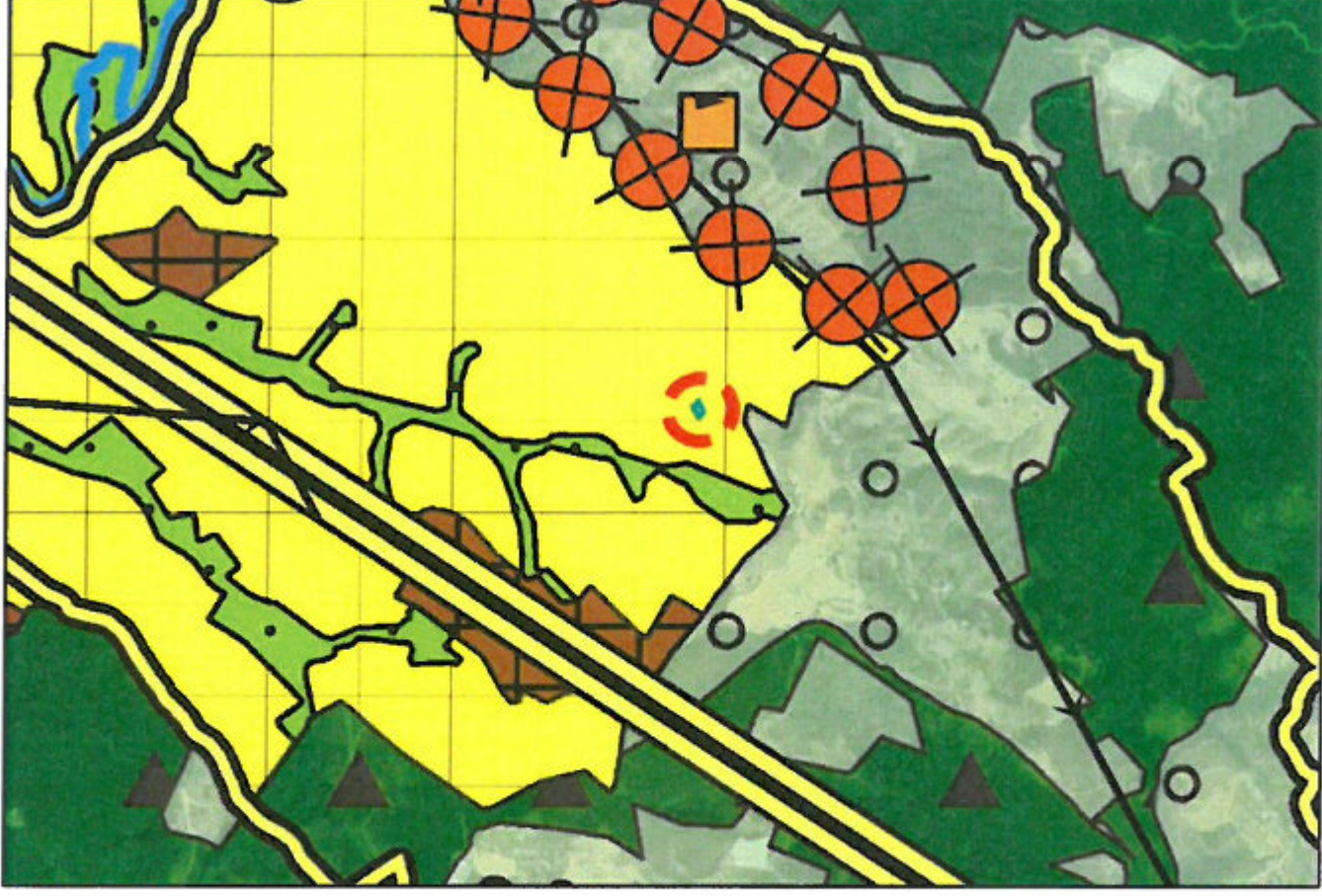
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz taşlık çalılık bir zemine sahip olup, "arsa" vasfındadır. Üzerinde yapılaşma yoktur.



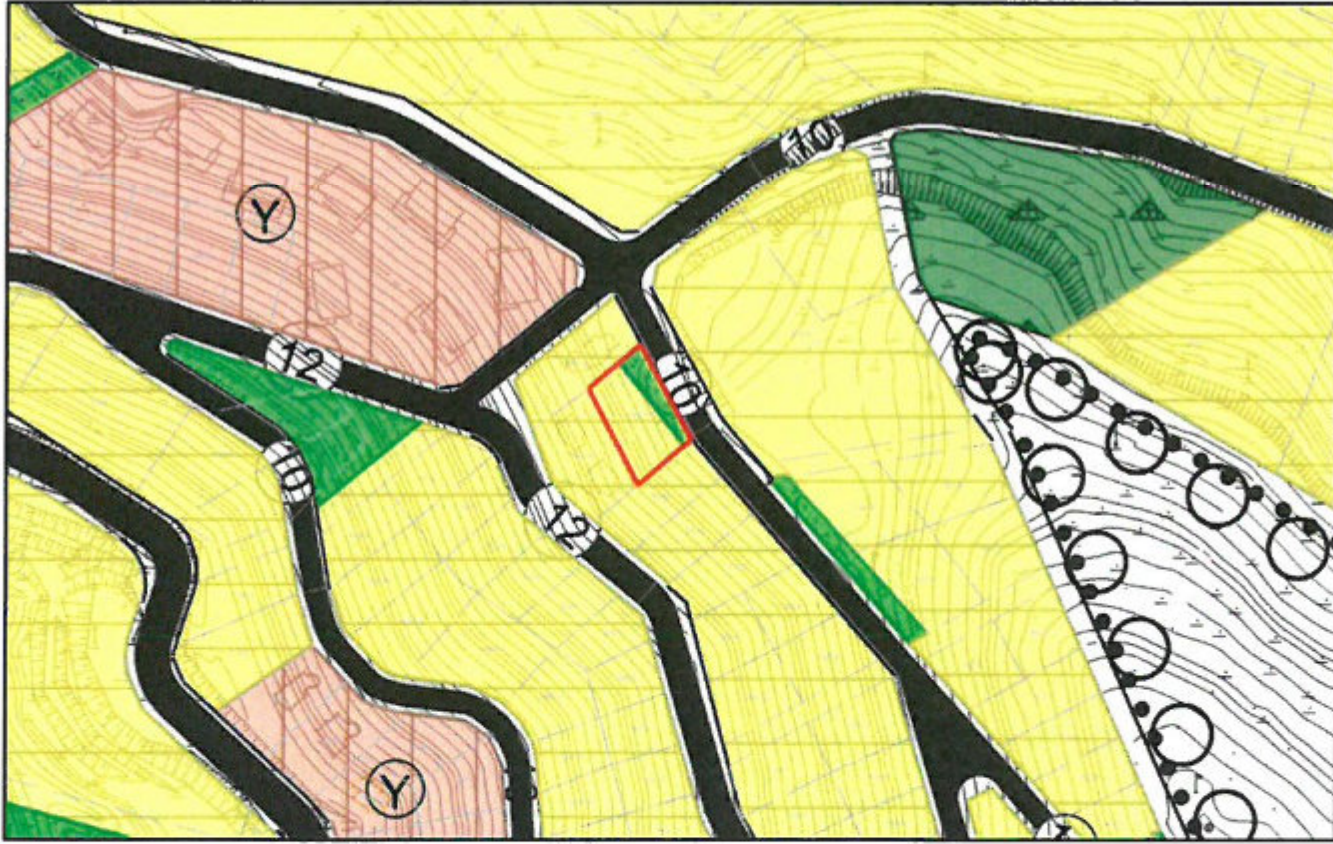
Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda gelişme konut alanı olarak tanımlanmıştır. 1/5.000 Nazım İmar Planı'nda da az yoğunluklu gelişme konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazın kuzey cephesinde park alanı bulunmaktadır. Park alanının kuzeyinde ise 10 m genişliğinde taşıt yolu mevcuttur. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen park alanı ve 10 m genişliğindeki taşıt yolu korunmuştur. Konut alanı olarak planlanan taşınmaz için ayırık nizam 2 kat kullanımlı, 0.40 emsal oranı belirlenmiştir.



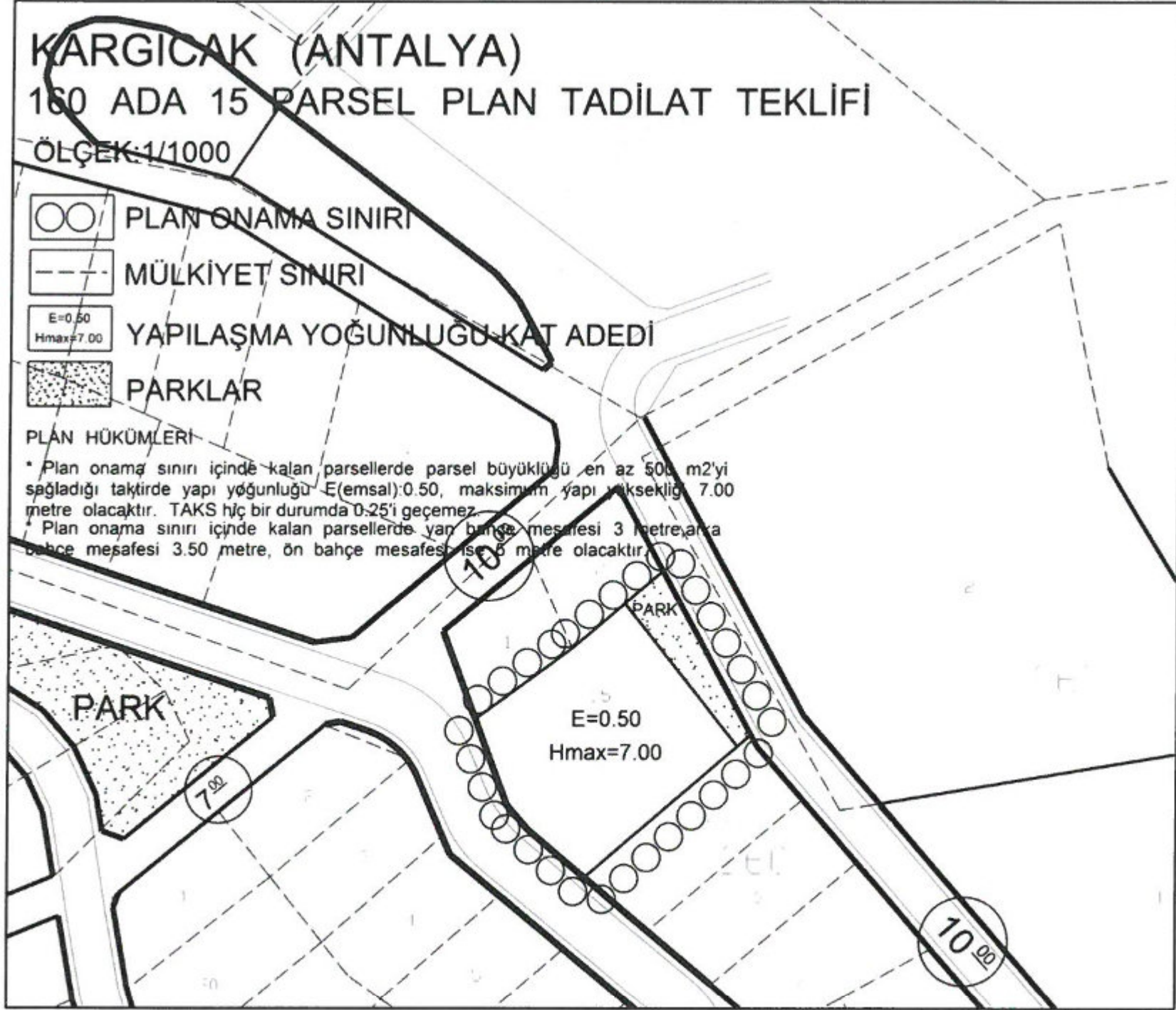
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Gündem:1-4)Homelet Eml.Pazarlama Tic.Ltd.Sti.NİN Kargıcak Dalkılıçlı mevki 160 ada 15 numaralı parselle ilişkin Mevzii İmar Planı Tadilatının müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı.

Karar No:42)Homelet Eml.Pazarlama Tic.Ltd.Sti'nin Kargıcak Dalkılıçlı mevkiinde 160 ada 15 numaralı parselle ilişkin Mevzii İmar Planı tadilatı plan müellifince sunulduğu şekliyle yapılan oylamada oyçokluğu ile kabulüne ve onayına karar verildi.



Şekil 6. Mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin 06.07.2006/42 Sayılı kararı ve karar ekinde onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yukarıdaki plan değişikliğinin ardından henüz imar uygulaması yapılmadan 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı Mülga Kargıcak Belediye Meclisi kararıyla belde bütünü için hazırlanan revizyon imar planları onaylanmıştır. Onaylanan planlarda taşınmazın 0.50 olan emsali 0.40'a düşürülmüş, ancak kuzey kısımdaki park alanı korunmuştur.

Belde bütününe yönelik imar planı revizyonu sonrasında 160 ada 15 no.lu parsel için 13.09.2011 tarih, 44 no.lu Kargıcak belediye encümen kararıyla ifraz işlemi yapılarak 160 ada 16 ve 17 no.lu taşınmazlar tescil edilmiştir. Bu işlem yapılırken idare tarafından 160 ada 15

parselin kuzeyindeki park alanının terkin işlemleri yapılması gerekmesine rağmen, yapılmamış, park plan kararı yokmuş gibi 160 ada 15 parsel ikiye ifraz edilerek 16 ve 17 no.lu parseller oluşturulmuştur.

T.C
KARGICAK BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDENLER

Belediye Başkan V Muslu ÖZCAN	Üye Ercan SÖNMEZ	Üye Şükrü ÇELİK
Yazı İşl.Md. Adnan SÖNMEZ	Mali Hizmetler Md.. İsmail ÖZALTUN	

Kurur Tarihi : 13.09.2011 No:44 Özü: ifraz.

Kargıcak Kasabası 160 ada 15 nolu parselin ekli krokide görüldüğü üzere (A) ve (B) olarak olarak 2 kısma ifraz edilmesine ilişkin Vekaleten Mustafa YAĞMUR'un 12.09.2011 Tarihli dosyası ve ekleri İnşaat teknikeri Abdullah TÜRKÖZ'ün raporları Başkanlıkça encümene gelmekle görüldü:

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Bahsekonu Kargıcak Kasabasında 160 ada 15nolu parselin İnşaat Teknikeri Abdullah TÜRKÖZ'ün ifraz edilmesi hususundaki olumlu raporları üzerine (oluşacak her parselin 500 m2'den az olmamak ve yol cephesi olmak kaydıyla) 160 ada 15 nolu parselin ekli krokide görüldüğü üzere (A), (B) olarak 2 (iki) kısma ifraz edilmesine 3194 Sayılı İmar kanununun 15,16 ve 19.maddeleri ile imar kanunu yönetmelikleri gereği 5578 sayılı kanunun 2007/5 nolu genelgesi gereği birleştirilmesine, Kontrolü için Alanya Kadastro Müdürlüğü ve Belediye Fen İşleri Müdürlüğüne tescili için Alanya Tapu Sicil Müdürlüğüne tevdiine karar verildi.

Belediye Başkan V. Üye Üye Yazı İşl.Md. Mali Hizmetler Md.

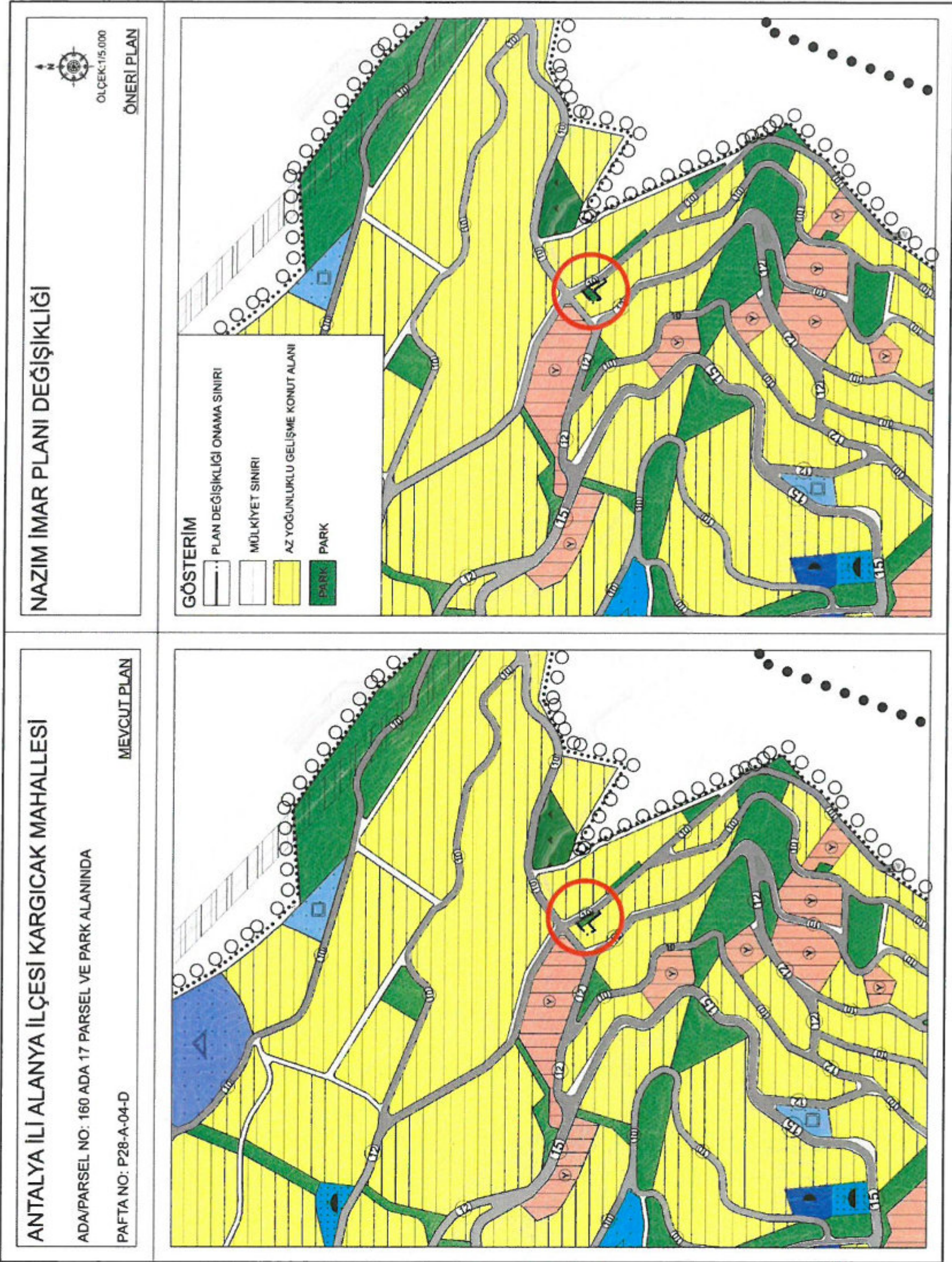
Şekil 7. Mülga Kargıcak Belediye Encümeni'nin 13.09.2011/44 Sayılı kararı ve karar eki ifraz haritası

Yukarıda ifade edilen encümen kararı eki krokide "B" ile gösterilen taşınmaz 160 ada 17 parsel numarasıyla tescillenmiştir. 13.09.2011 tarih, 44 no.lu Kargıcak belediye encümen kararı bu haliyle imar planına aykırı olup, tescil edilen 17 no.lu parselin yol cephesi bulunmamaktadır. Parsel malikinin el değiştirmesi ve yeni malikin belediyeden imar durum belgesi talep etmesi neticesinde idarenin kusurundan kaynaklanan durum fark edilmiştir.

Planlama ve uygulama geçmişi yukarıda özetlenen taşınmaza ilişkin idarenin kusurlu işleminden kaynaklanan hak mağduriyetinin imar planı değişikliği yapılmak suretiyle giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda taşınmaza yol cephesi kazandırabilmek amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin yapılması gündeme gelmiştir.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 17 no.lu taşınmazın kuzey doğusunda yol cephesi boyunca önerilmiş olan yaklaşık 200 m² yüz ölçümlü park alanı, yüz ölçümü korunmak suretiyle taşınmazın kuzey batı cephesine kaydırılarak parsel derinliğinde önerilmiştir. Önerilen değişiklik sonucunda konut ve park alanı yüz ölçümü değişmezken, taşınmazın yoldan cephe alması sağlanmıştır. Önerilen değişiklik idare açısından mülga Kargıcak Belediyesi'nce yapılan kusurlu işlemin ortadan kaldırılabilmesi açısından kamu yararı içermektedir. Park alanının konumunda yapılan değişikliğin çevre parsellere olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
Fonksiyon	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Konut Alanı	503.36	503.36
Park Alanı	199.88	199.88
Toplam	703.24	703.24
Not: Alan dağılımı parsel bütünü üzerinden taslak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği esas alınarak hesaplanmıştır.		



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

"Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 160 Ada 17 Parsel ve Park Alanında 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :.....

Meclis Tarihi :.....

Karar Numarası:.....

YETKİN PLANLAMA

YETKİN HARİTA MÜHENDİSLİK

MİM İNŞ EML TUR TİC LTD.ŞTİ

Adres: Şekerhane Mah. Fatih Sok.

Ahşen Ulusoy İşhanı Kat:2 No:5

Alanya-Antalya Tel: (0242) 19 07 33

Verg No Alan: 963 082 9026

DİLEK YETKİN

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCI

D.P. NO: 2016/2603/26

ODASIK NO: 7874

Planevi Şehircilik

Planlama Ltd. Şti.

TMMOB ŞEHİR PLANCI LAR ODASI

Sıra Tesit No: 06 40179

Meneviş Sokak No: 72/1

06690 - A. Ayranç - ANKARA

Tel: (0312) 428 85 29 - 457 64 00

e-mail: planevi@planevi.com.tr

Hizmet V.D. : 730 004 2218

Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR

Şehir Plancısı, SPO: 590

O.D.T.U. 1966/23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kargıcak Mahallesi
Ada/Parsel : 160 Ada 17 Parsel
Ölçek : 1/5000
Alan(m²) : 325 m²

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesi, 160 ada 17 parselin doğusunda yer alan Park Alanının büyüklüğü aynı kalmak kaydıyla parselin kuzeyine taşınarak, söz konusu parselin 10m'lik Taşıt Yolundan cephe almasının sağlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.

Parsele yönelik plan değişikliği incelendiğinde; Taşınmazın kök parseli niteliğindeki 515 no.lu kadastro parseli için ilk olarak mülga Antalya İl Genel Meclisi'nce 18.10.1995 tarih, 4/1313 sayılı kararla onaylanan 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı bulunduğu, bu plana göre ilk imar uygulaması 08.02.1996 tarih ve 4/456 sayılı mülga il idare kurulu kararıyla yapıldığı belirtilerek, bu uygulamaya göre yol ve parkta kalan kısımlar kamuya terk edilirken 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166 ve 167 no.lu yapı adaları ve adaların içerisinde imar parselleri oluşturulmuştur.

Ardından 15.04.2005 tarih ve 31 sayılı mülga Kargıcak Belediyesi encümen kararıyla 160 ada içerisinde yer alan 3, 4, 12 ve 13 no.lu parsellerde tevhit işlemi yapılmak suretiyle yeni oluşturulan taşınmazın 160 ada 15 parsel olarak tescili yapılmıştır.

Taşınmaz 160 ada 15 parsel olarak tescilli iken, mülga Kargıcak Belediyesi'nin 06.07.2006 tarih ve 42 no.lu meclis kararıyla parsel ölçeğinde 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliği onaylanmış, söz konusu değişiklikte birlikte taşınmaz üzerindeki 0.30 olan emsal kararı, 0.50'ye çıkarılmış, emsal artışına karşılık oluşan ilave nüfus için taşınmazın kuzey kısmında yaklaşık 200 m² park alanı oluşturulmuş ancak plan değişikliği işleminin kesinleşmesinin ardından yeni oluşturulan park alanının kamuya terkin işlemlerine ilişkin herhangi bir imar uygulaması yapılmadığı belirtilmiştir.

Plan değişikliğinin ardından henüz imar uygulaması yapılmadan 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı Mülga Kargıcak Belediye Meclisi kararıyla belde bütünü için hazırlanan revizyon imar planları onaylanmıştır. Onaylanan planlarda taşınmazın 0.50 olan emsali 0.40'a düşürülmüş, ancak kuzey kısımdaki park alanı olduğu haliyle korunmuştur.

Belde bütününe yönelik imar planı revizyonu sonrasında 160 ada 15 parsel için 13.09.2011 tarih, 44 no.lu Kargıcak belediye encümen kararıyla ifraz işlemi yapılarak 160 ada 16 ve 17 nolu taşınmazlar tescil edilmiş, 13.09.2011 tarih, 44 sayılı Kargıcak Belediye encümen kararının bu haliyle imar planına aykırı olduğu, tescil edilen 17 parselin yol cephesinin bulunmadığı gerekçesiyle mağduriyetlerinin olduğu, parsel malikinin el değiştirmesi ve yeni malikin belediyeden imar durum belgesi talep etmesi neticesinde durumun fark edilerek, söz konusu 160 ada 17 parsel için yol cephesi kazandırmak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 160 ada 17 parselin doğusunda yer alan yaklaşık 200m² büyüklüğündeki Park Alanı, parselin kuzeyine taşınarak, söz konusu parselin doğusundaki 10m'lik Taşıt Yolundan cephe alması sağlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.