



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.05.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 587 parsel güneyinin orman sınırına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 587 parsel güneyinin orman sınırına göre düzenlenmesine 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

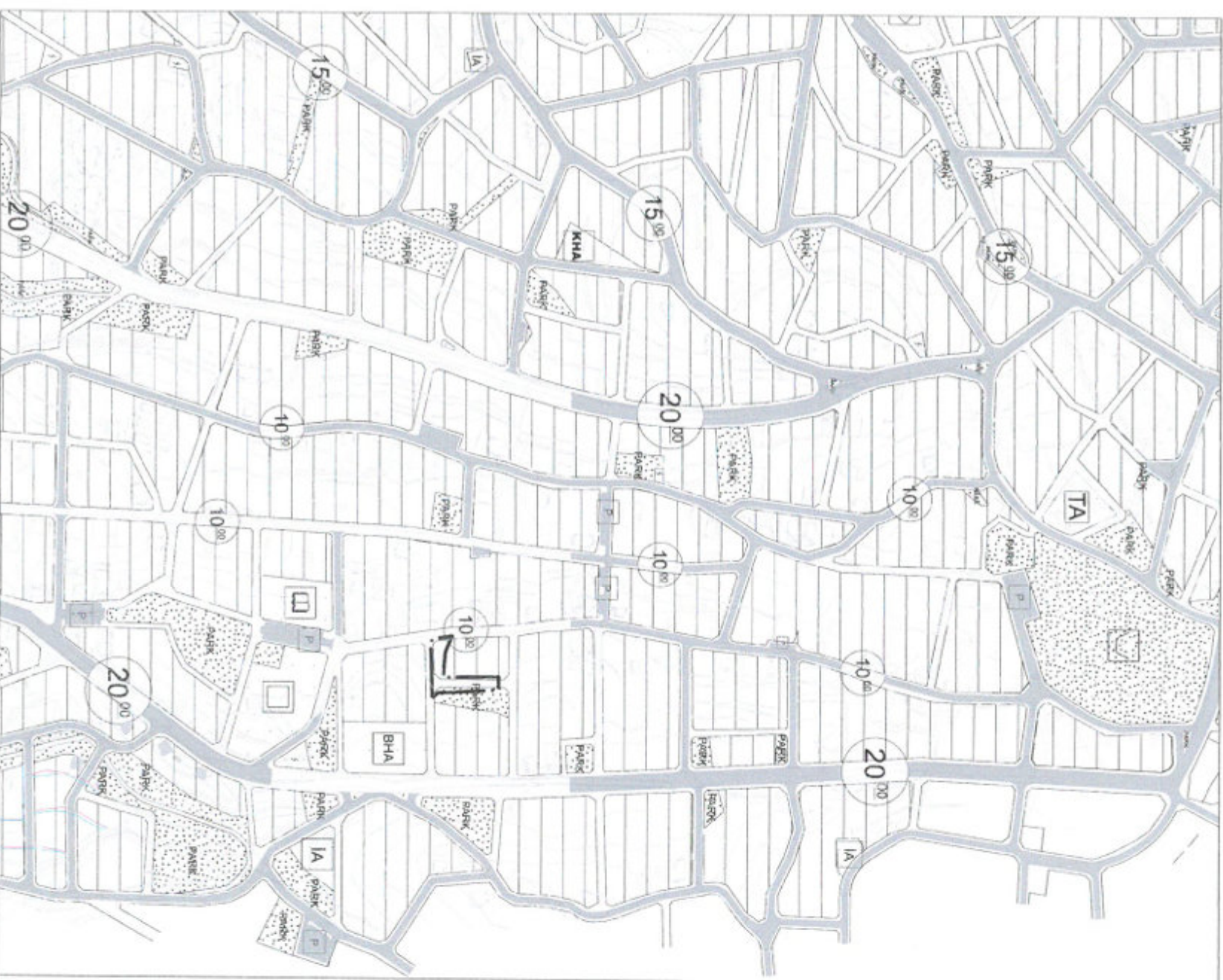
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
 MAHALLE ADI: AVSALLAR MAH.
 ADA/PARSEL NO: 0/587
 PAFTA NO: P28-A-09-C-1-B

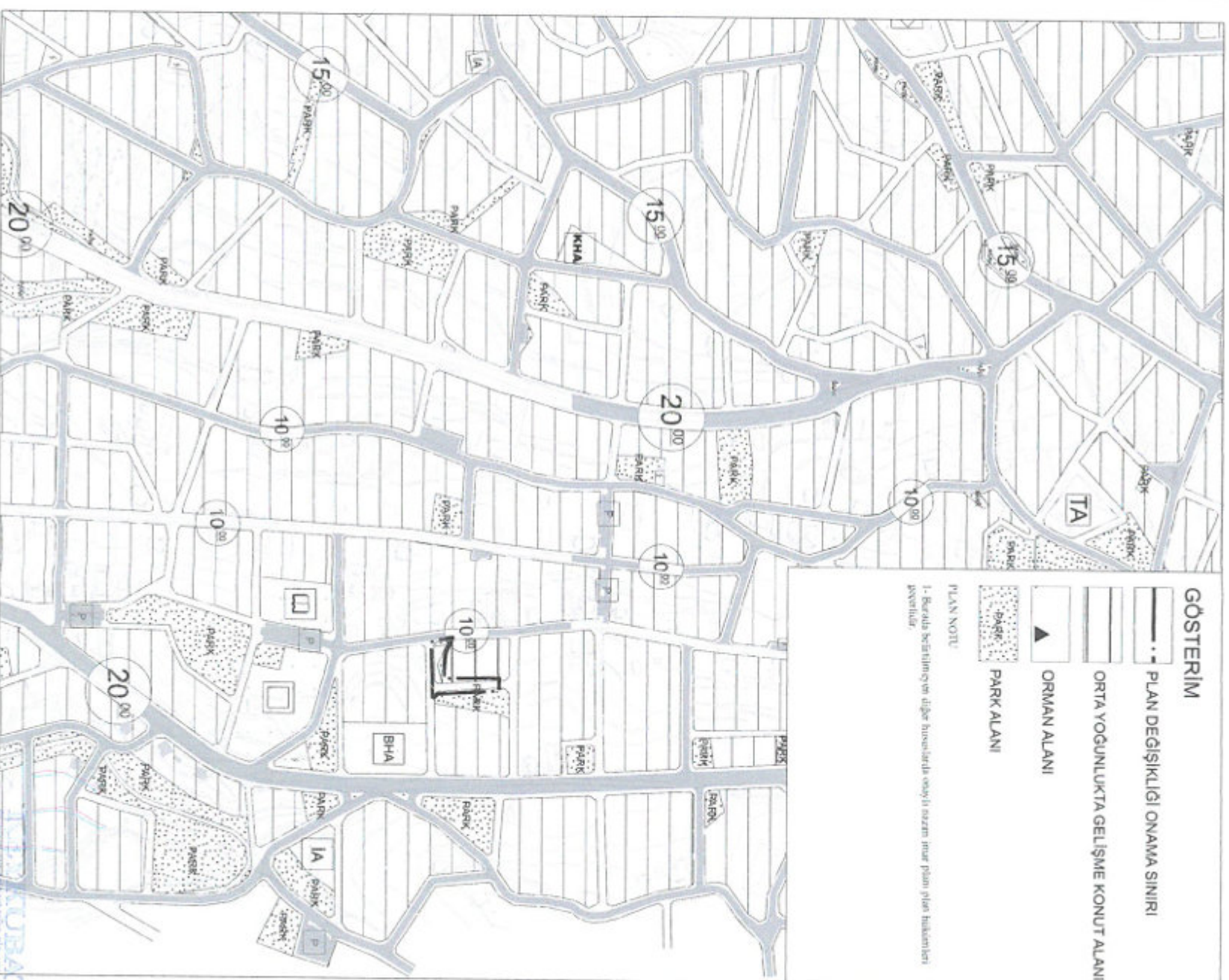
MEVCUT PLAN



Avsallar Mahallesi 587 Numaralı Parsel
 Uygulama İmar Planı Değişikliği

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
AVSALLAR MAHALLESİ 587 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O22-C-11-B numaralı 1/5000 Ölçekli paftalarda, 587 parsel ve güneyinde bulunan (eski 589 parsel) parselin bir kısmını içine alan yaklaşık 1278 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sahil kesiminde bulunan D400 Karayolunun yaklaşık olarak 2 km kuzeyinde bulunmaktadır.



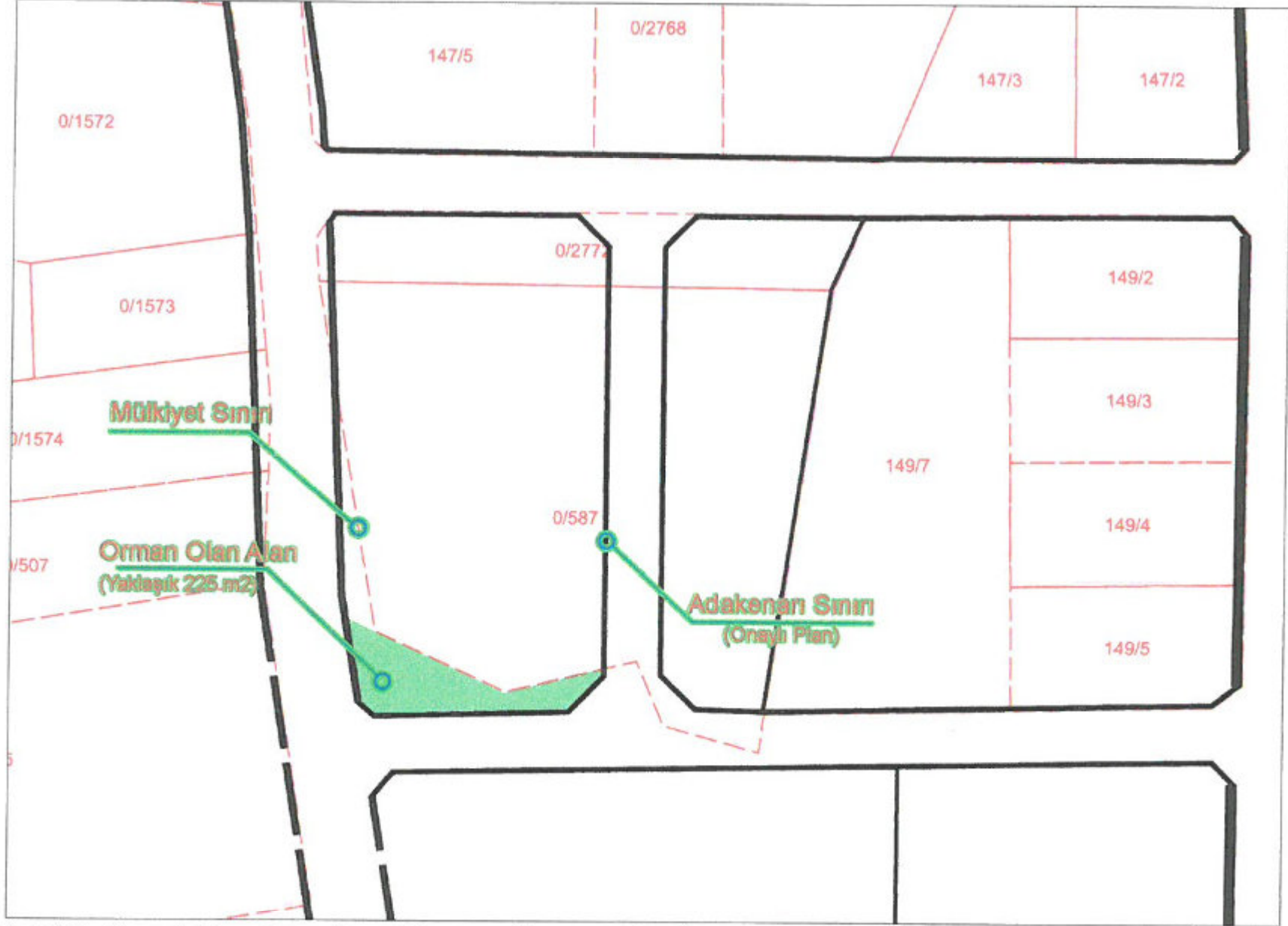
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 587 parsel ve güneyinde yer alan tapulama harici (eski 589 parselin bir kısmını) kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan mevcutta gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır. 587 numaralı parselde uygulama çalışması yapılmak istendiğinde 587 numaralı parselin güneyindeki tapulama harici alanın mahkeme kararı ile orman olduğu tespit edilmiş ve bu nedenle uygulama yapılamamıştır.



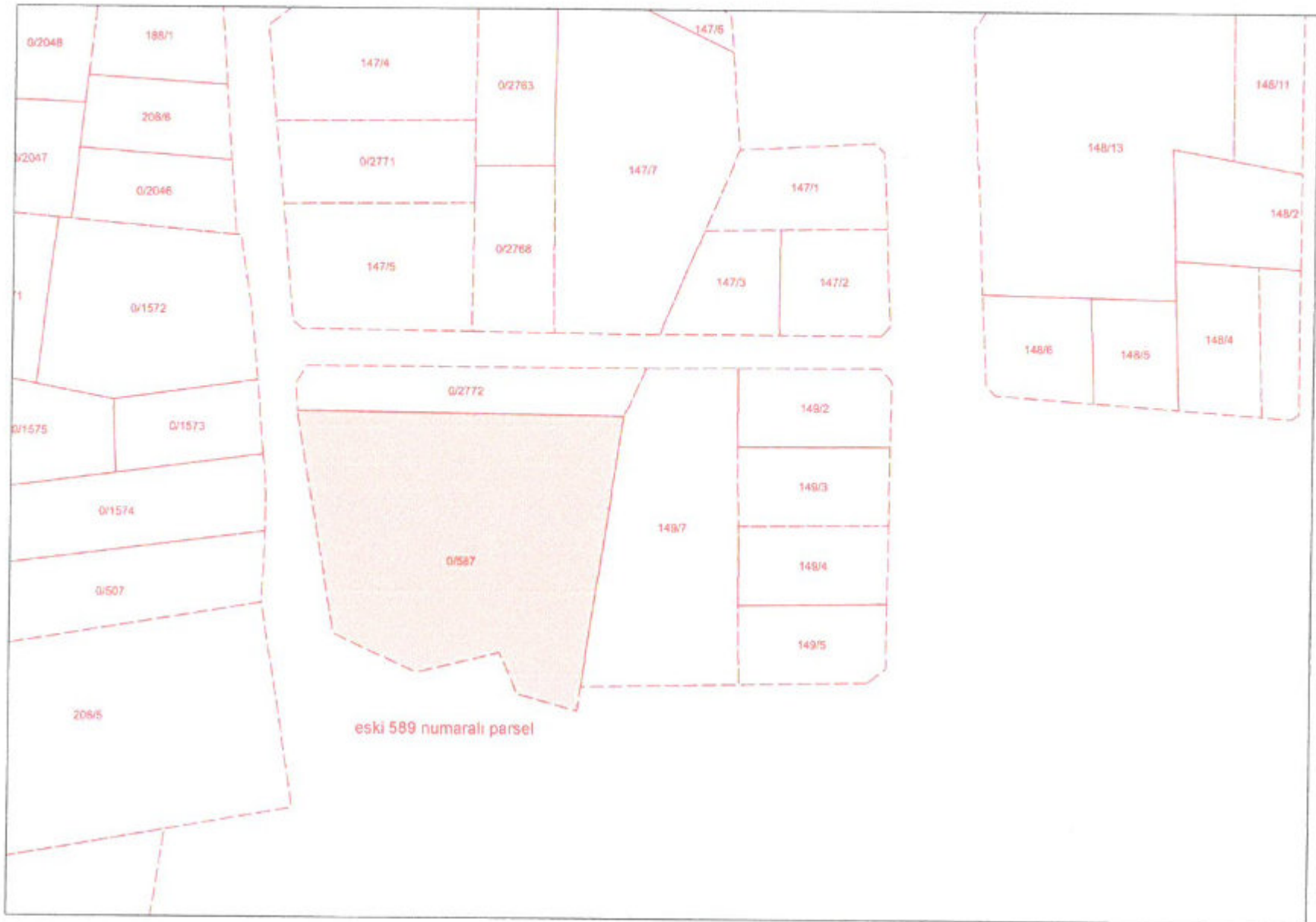
Şekil 3. Onaylı Uygulama İmar Planı ve Konut Adası İçerisindeki Orman Alanını Gösterir Şema

Şekil 3'te de görüldüğü üzere adanın güneyinde yaklaşık 225 m² büyüklüğündeki bir alan (eski 589 numaralı parsel) mahkeme kararı ile orman olarak tapu kaydına işlenmiştir. Plan değişikliğine konu 587 numaralı parselin çevresinde (orman alanları hariç) alanlarda uygulamalar yapılarak ruhsatlı yapılaşmalar yapılmış ve yapılaşmaya devam etmektedir. Orman alanı olarak tescillenen alan nedeniyle 587 numaralı parselde uygulama yapılamamakta ve bu nedenle parselde mağduriyet oluşmaktadır. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi ve parselin yapılaşmaya açılarak ülke ekonomisine kazandırılması amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

587 parcel tapu kayıtlarına göre 3740 m²'dir. 587 numaralı parcelin 332.9 m²'si plan değişikliğine konu alan içerisinde kalmaktadır. Ayrıca plan değişikliği tapu kayıtlarında orman olarak belirtilen (eski 589 numaralı parcel) alanın yaklaşık 207,5 m²'sini kapsamaktadır.

587 numaralı parcel tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup fiili durumda bos ve bir yapı yer almamaktadır. Tapu kayıtlarında orman olan (eski 589 numaralı parcel) alanda ise fiili durumda müstemilat ve ekili ağaçlar yer almaktadır. 587 numaralı parcelde imar uygulamaları yapılmamış olup parcelin niteliği tarladır. Parcelin terkleri henüz gerçekleştirilmemiştir.



Şekil 4. Kadastral Durum

Eski 589 numaralı parcelin Alanya Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nden elde edilen mahkeme kararı uygulama yazısında Alanya Tapulama Mahkemesinin 18.03.1977 tarih ve 976/1 esas 977/6 karar sayısı ile orman olarak tapulama dışı kalmasına karar verildiği tespit edilmiştir. (Şekil 3)

T. C.
ANTALYA VALİLİĞİ
ALANYA İLÇESİ
Tapu Sicil Müdürlüğü
9013/0

Tapu Fen Amirliğine
Alanya

Avsallar köyü 589 Parsel numaralı II040 M2 miktarındaki gayrimenkul alanya tapulama mahkemesinin 18.3.1977 tarih ve 976/1 esas 977/6 karar sayılı ilamı ile orman olarak tapulama dışı bırakılmasına karar verilmiş olmakla mezkur gayrimenkulün siciline 28.2.1978 tarih 310 yevmiye ile işlenmiş olup, paftası üzerinde gerekli işlemin yapılmasını rica ederim.28.2.1978

Or.

Rifat Tap'aç
Tapu Sicil Mühürü

Şekil 5. Alanya Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nden Elde Edilen Mahkeme Kararı Uygulama Yazısı

Eski 589 parselin Alanya Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nden Elde Edilen 28.02.1978 Tarihli Beyanname örneğinde "Alanya Tapulama Mahkemesinin ve 976/1 esas 977/6 karar ve 18.03.1977 tarihli ilamına göre orman oldu." İbaresini eklenerek terk işlemi gerçekleştirilmiştir. (Şekil 4)

Klasörüne giren yerlere yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin Beyanname

III			
Antalya	Alanya	Antalya veya köyü	Mevkii
		Arsollar	

Kütük Sa. No.	Pasta No.	Pada No.	Parsel No.	Kategori	Cinsi	Sahibi	Düğünceler ve işlemin şekli
	25		589	1/1040 00			Hikmeti emmar oldu.

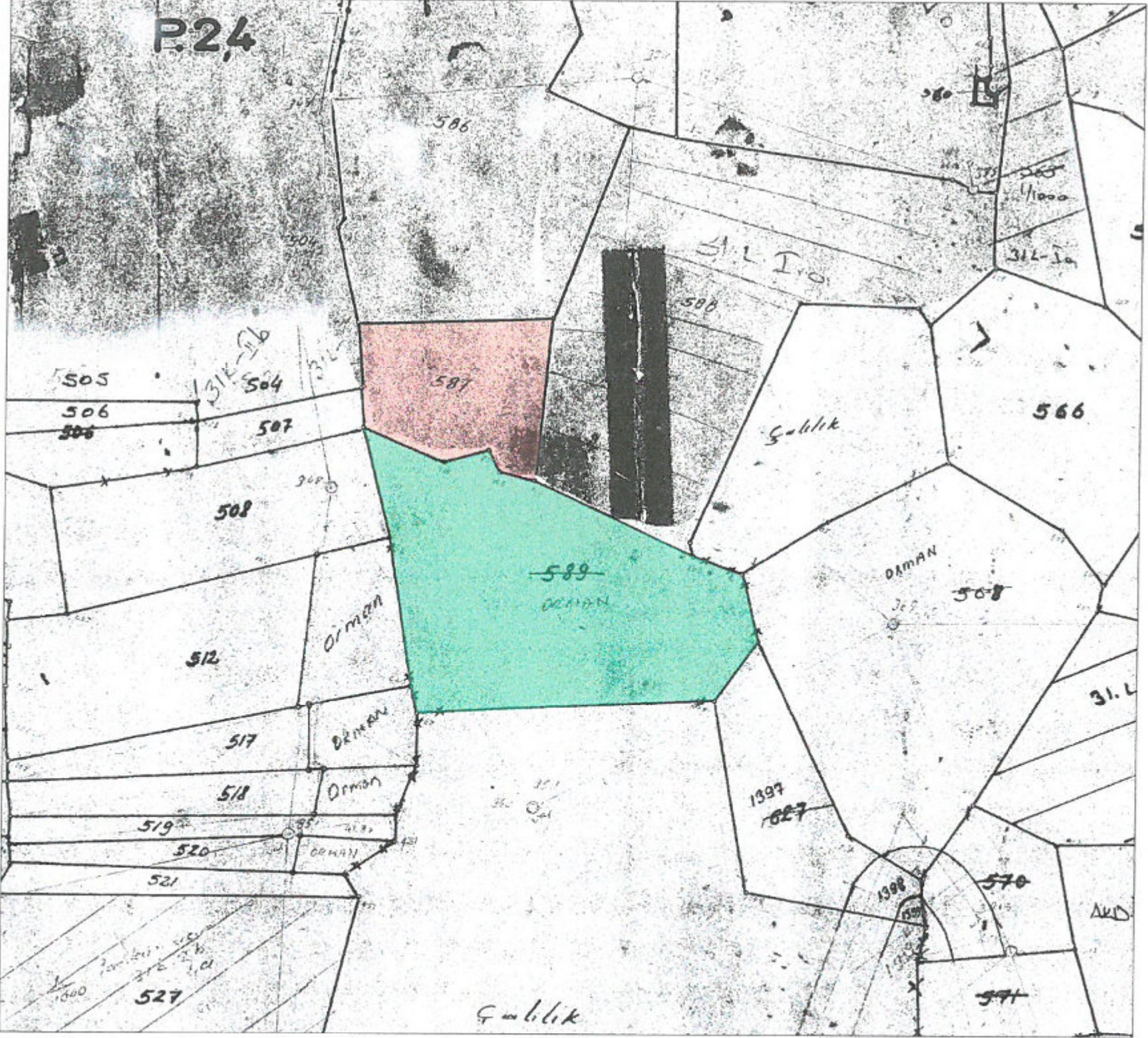
Beyanname isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Alanya tapulama mahkemesinin 976/1 esas, 977/6 Pul 25 Krş. karar ve 18.2.1978 tarihli ilamına göre emmar oldu.

	İmar planına göre İştege Düzenlenmiştir.	İmar planına uygundur.	28.2.1978 tarih 710 No. ile Tescil edilmiştir.	Pastasına ve klasörüne işlenmiştir.	Kontrol edilmiştir.
Unvan	Tapu Fen Amiri	Belediye	Tapu Fen Amiri	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Amiri
İsim	Kemal Yavuz		Rifat Kaya		Kemal Yavuz
Tarih	28.2.1978				28.2.1978
İmza	Yavuz		Kaya		Yavuz

Şekil 6. Alanya Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nden Elde Edilen Eski 589 Parselin Orman Olduğuna İlişkin 28.02.1978 Tarihli Beyanname Kaydı Örneği

İlçe Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden elde edilen kadastral paftalarda 589 numaralı parsel sınırları ve üzerinin çizilerek orman alanı olarak işlendiği görülebilmektedir. (Şekil 6)



Şekil 7. Alanya Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nden Elde Edilen Kadastro Paftası Örneği (Yeşil Alan 589 Numaralı Parseli, Kırmızı Alan İse 587 Numaralı Parseli Tanımlamaktadır.)

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 587 parselin bir kısmı ile parselin güney sınırında bulunan orman alanının (eski 589 numaralı parsel) bir kısmını 225 m²'sini kapsamaktadır. Onaylı nazım imar planında 587 numaralı parsel, 2772 numaralı parsel ve güneyindeki tapulama harici alan (orman alanı - eski 59 numaralı parsel) 2547 m² büyüklüğünde konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca 587 numaralı parselin doğusunda park ve 7 metrelik yaya yolu planlanmıştır.

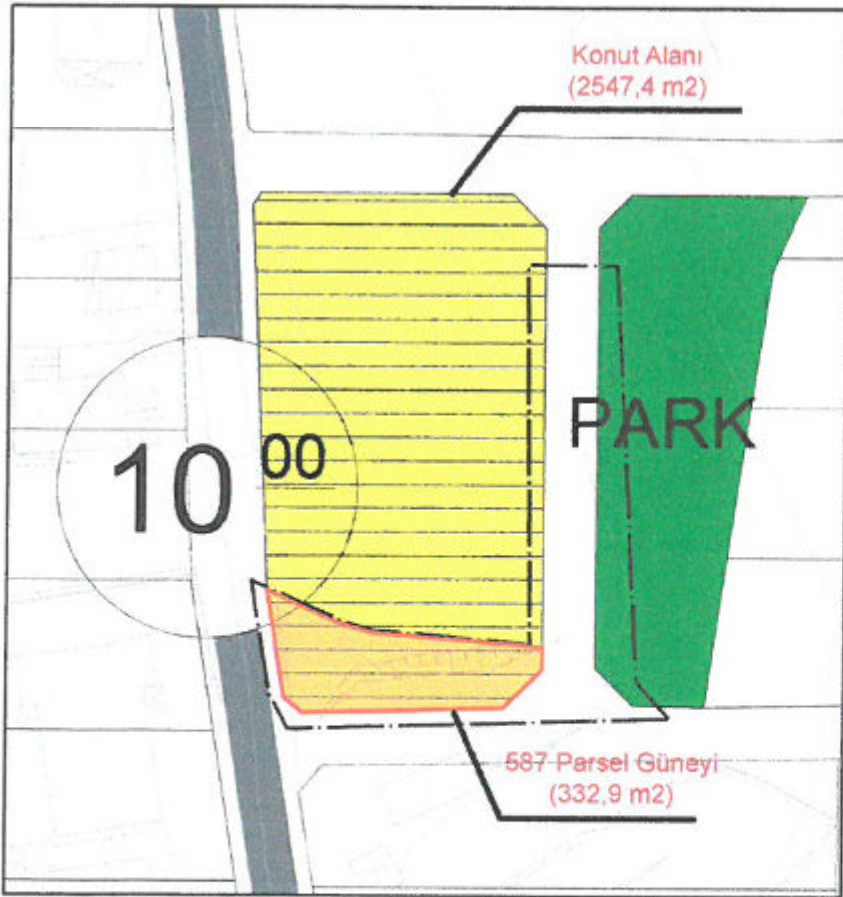
587 numaralı parselin bulunduğu alanda 3194/18. Madde uygulaması yapılmak istendiğinde söz konusu eski 589 parselin bulunduğu alan tapulama harici bir alan olmadığı

alanın 28.2.1978 tarihinde mahkeme kararı ile orman alanı olarak değiştirildiği tespit edilmiştir. Orman olan kısım nedeni ile 587 numaralı parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Çevresindeki parsellerde büyük oranda uygulaması tamamlanmış ve ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu düşünüldüğünde parselde yapılaşma bu haliyle mümkün olmadığı için bir mağduriyet oluşmaktadır.

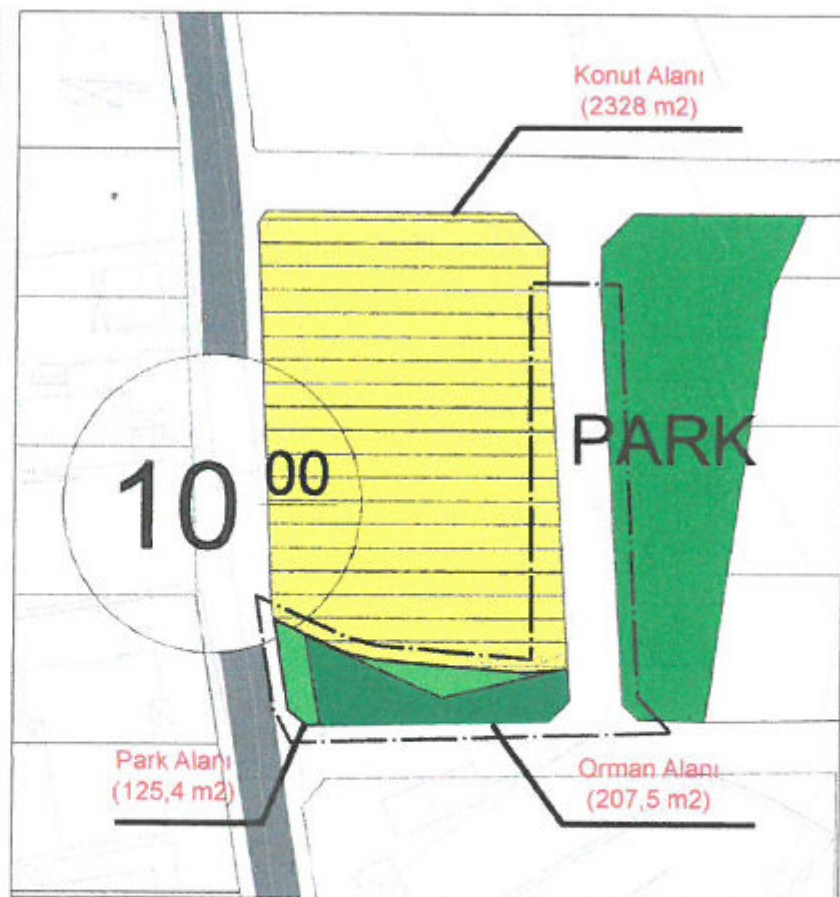
Yapılan plan değişikliği ile 587 numaralı parselin yapılaşmasının sağlanması ve yapılacak inşaat yatırımları ile ülke ekonomisine katkı sağlanması ayrıca mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile konut alanı içerisinde kalan orman alanı tapu kayıtlarında olduğu şekliyle orman alanı olarak plan değişikliği yapılmış ve bu alan dışında kalan kısımlar ise park alanı olarak düzenlenmiştir. 587 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 3740 m² iken onaylı planda konut alanı olarak planlı kısmı 1857 m²'dir onaylı planda parselin %48.65'i terke konu alanda (park, yol) kalmaktadır. Parselde terk oranının fazla olması ve 3194/18. Madde uygulaması ile ada bazında uygulama yapılacak olması nedeniyle terk oranının artmaması amacıyla 587 numaralı parselin konut alanı içerisinde kalan alanı büyüklüğü korunmuş bu nedenle parselin doğusundaki 7 metrelik yaya yolu alanı dengelemek için doğuya kaydırılmıştır.

Yapılan plan değişikliği sonucunda ada bütününde (hesaplamanın tam ve anlaşılabilir olması amacıyla bu bölümde 587 numaralı parsel ve 2772 numaralı parsel birlikte ele alınmıştır.) konut alanı 2547 m² iken 2328 m²'ye düşmüş konut alanında 219 m² azalma olmuştur, park alanı ise parsel hattının düz olması amacıyla planlanan alan ile 125 m² olarak düzenlenmiştir. Planda konut adası içerisinde kalan 207,5 m² büyüklüğündeki alan ise orman alanı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 8. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



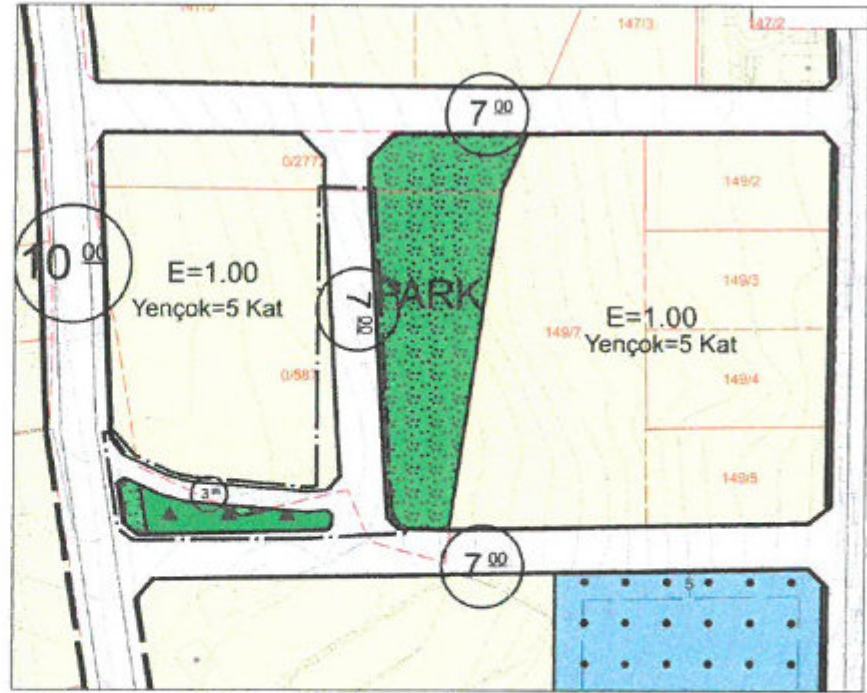
Şekil 9. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Eski 589 numaralı parselin tamamının orman alanı olarak plan değişikliği yapılarak düzenlenmesi ise bölgede yenileme çalışması yapılmamış olması ve diğer alanlarda orman sınırlarının tespit çalışmalarının henüz başlamamış olması nedeniyle yapılacak sınır tespitleri sonuçlarına göre yapılması gerekliliğinden bu plana dâhil edilmemiştir.

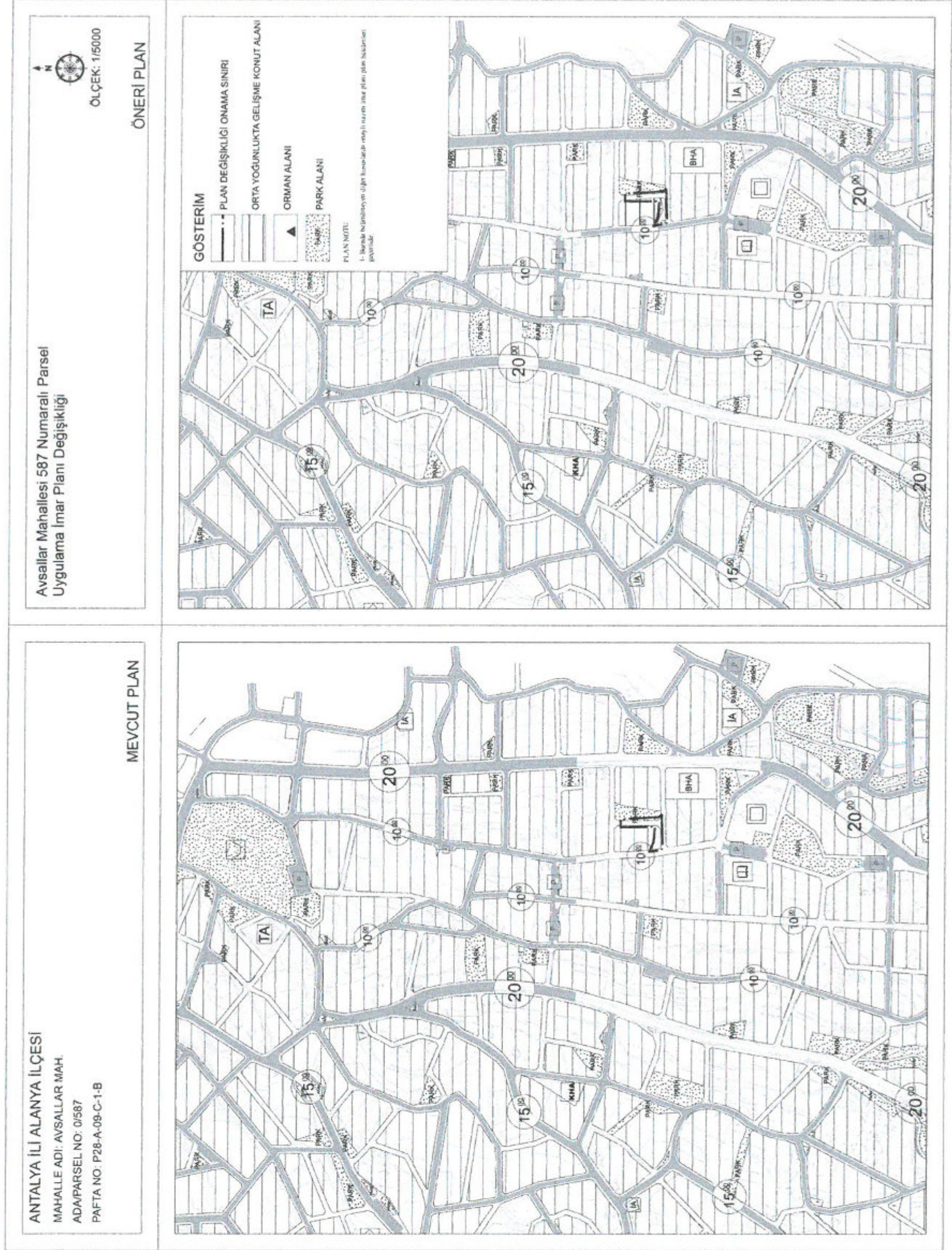
587 numaralı parselin içinde yer aldığı ada toplamda 2547 m² gelişme konut alanı olarak planlı iken planda 219 m² konut alanı azaltılmış olup bu azaltılan alan park ve orman alanı olarak önerilmiştir. Uygulama imar planı değişikliğinde orman alanı ile konut alanı arasında ayırıcı nitelikte 3 metre yaya yolu ile iki fonksiyon birbirinden ayrılmıştır ancak ölçeği gereği söz konusu yol nazım imar planında gösterilemediği için bu alan park alanı olarak gösterilmiştir.



Şekil 10. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 11. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 12. Mevcut ve Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 587 Parsel Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte **10** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0858
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SAKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda No: 28105254 Oda Sic. No 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No.209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0858
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 10

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHALLE ADI: AVSALLAR MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 0/587
PAFTA NO: 027-C-11-B-4-B, 027-C-11-B-4-C

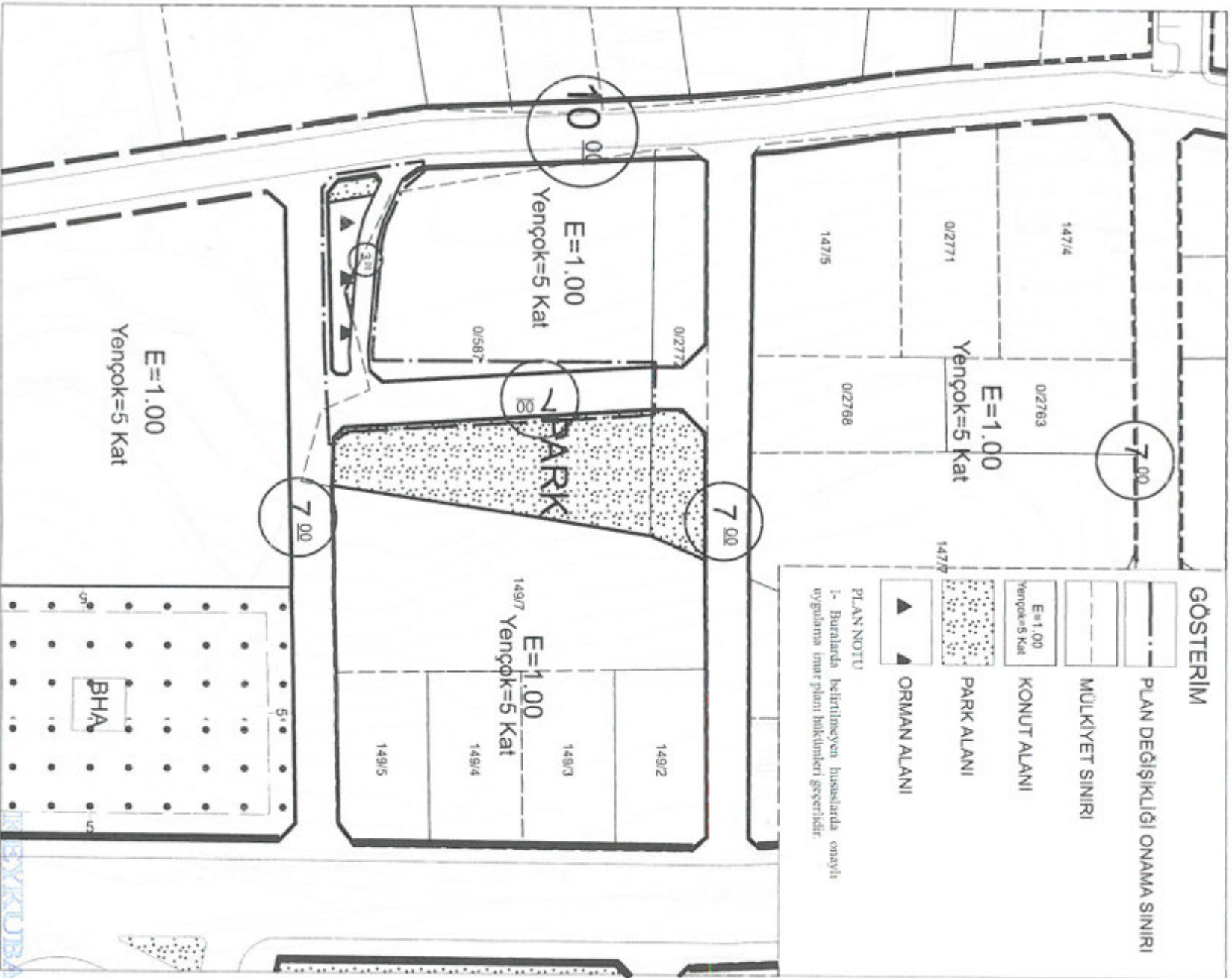
MEVCUT PLAN



Avsallar Mahallesi 587 Numaralı Parsel
Uygulama İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KONUT ALANI
- PARK ALANI
- ORMAN ALANI

PLAN NOTU
1- Buralarda belirtilmeyen hususlarda mevcut uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

MEKURBAT

Çağrıhan Saruhan

Mimarlık ve İnşaat

0542 1320 1500 0001

0542 1320 0163



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 : 587 Parsel Güneyi
Ölçek : 1/5000
Alan(m2) : 1278 m²

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 587 parsel güneyinin orman sınırına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. 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.

Plan değişikliğine konu alan 587 parselin bir kısmı ile parselin güney sınırında bulunan orman alanının 225m²'sini kapsamaktadır. Onaylı Nazım İmar Planında 587 parsel, 2772 parsel ve güneyindeki tapulama harici alan (Orman Alanı-eski 59 parsel) 2547m² büyüklüğündeki konut Alanı olarak planlanmış, ayrıca parselin doğusunda 7mlik yaya yolu ve Park Alanı da planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu parselde 3194/18. Madde uygulaması yapılmak istendiğinde söz konusu parselin bulunduğu alanın Tapulama Harici alan olmadığı anlaşılmış, alanın 28.02.1978 tarihinde mahkeme kararı ile orman alanı olarak değiştirildiği tespit edilmiştir. Orman olan alan sebebiyle parselde imar uygulaması yapılamadığı, çevre parsellerin büyük oranda uygulamasının tamamlandığı ve ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu belirtilerek, söz konusu parselde bu haliyle yapılaşmanın mümkün olamayacağı bu kapsamda söz konusu parseldeki mağduriyetin giderilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanması gerekliliğinin doğduğu belirtilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile konut alanı olarak planlı bulunan orman alanı tapu kayıtlarına göre orman alanı olarak düzenlenmiş, orman dışında kalan yerler ise Park Alanı olarak plana işlenmiştir.

Ayrıca söz konusu 587 parselin tapu kayıtlarında 3740m² iken onaylı planda konut alanı olarak planlı kısmın 1857m² olduğu, parselin %48.65'inin terke konu olduğu belirtilerek, ada bazında yapılacak olan 3194/18. Madde uygulaması ile de terk oranının artmaması amacıyla 587 parselin konut alanı içerisinde kalan büyüklüğü korunarak, parselin doğusundaki 7m'lik yaya yolu doğuya kaydırılmıştır. Taslak uygulama imar planında ise konut alanı ile orman ve park alanı arasında 3m'lik yaya yolu eklenerek iki fonksiyon birbirinden ayrılmış, 18. madde uygulaması yapılabilmesine yönelik değişiklik hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.