



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



Sayı : E-90852262-105.03-212197
Konu : Alanya, Tosmur, 109,118,165 adalar 1/5000 NİP.

09.11.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut, ticaret, park, resmi kurum ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: -1/5000 NİP. -Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: M50ZD5-MRJTGe-yMDYMj-IThw0P-kehzyrYH+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.

ADA/PARSEL NO:

109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER
118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI PARSELLER
165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER

PAFTA NO: O28-D-22-A

MEVCUT PLAN

ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER

118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI PARSELLER

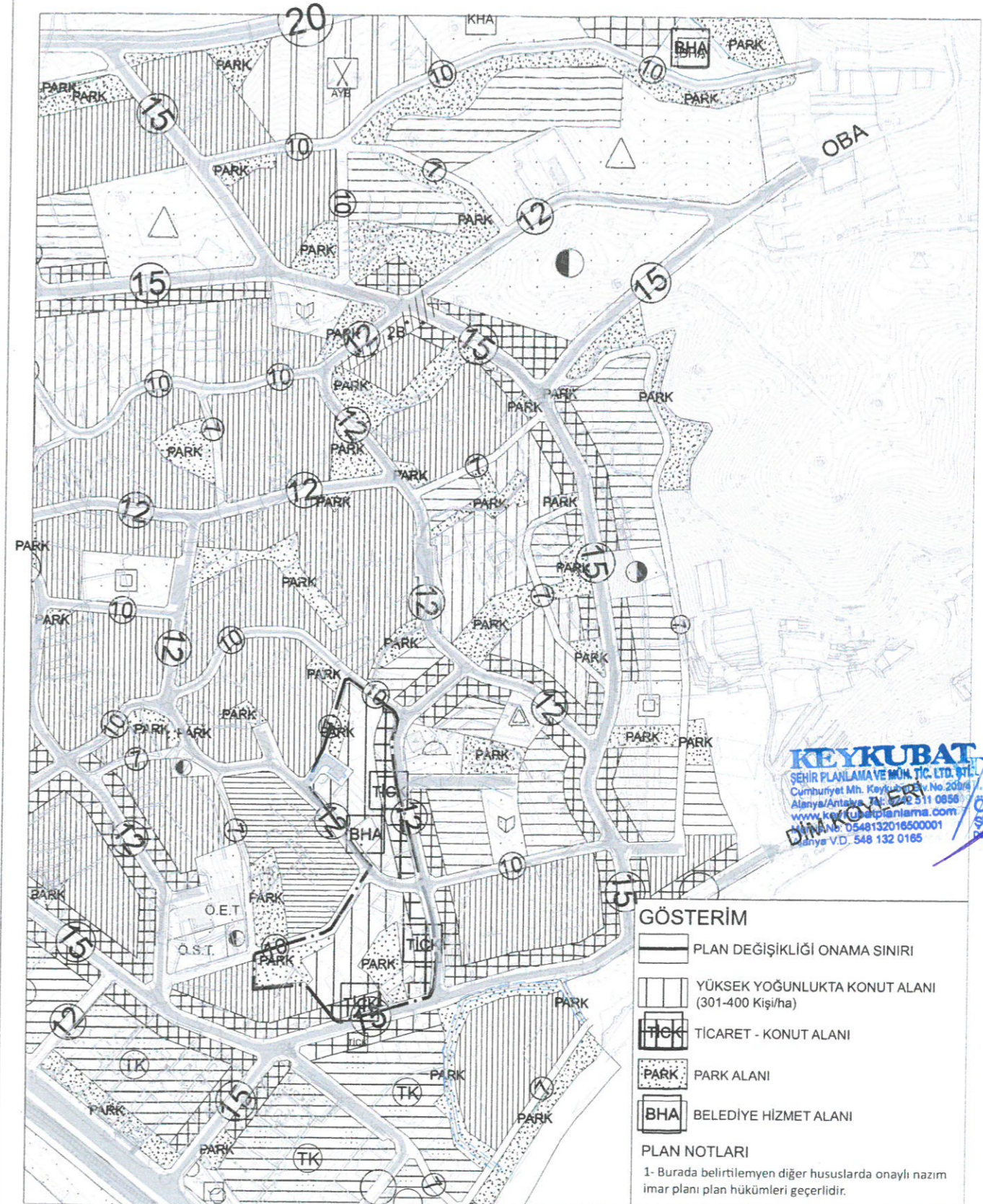
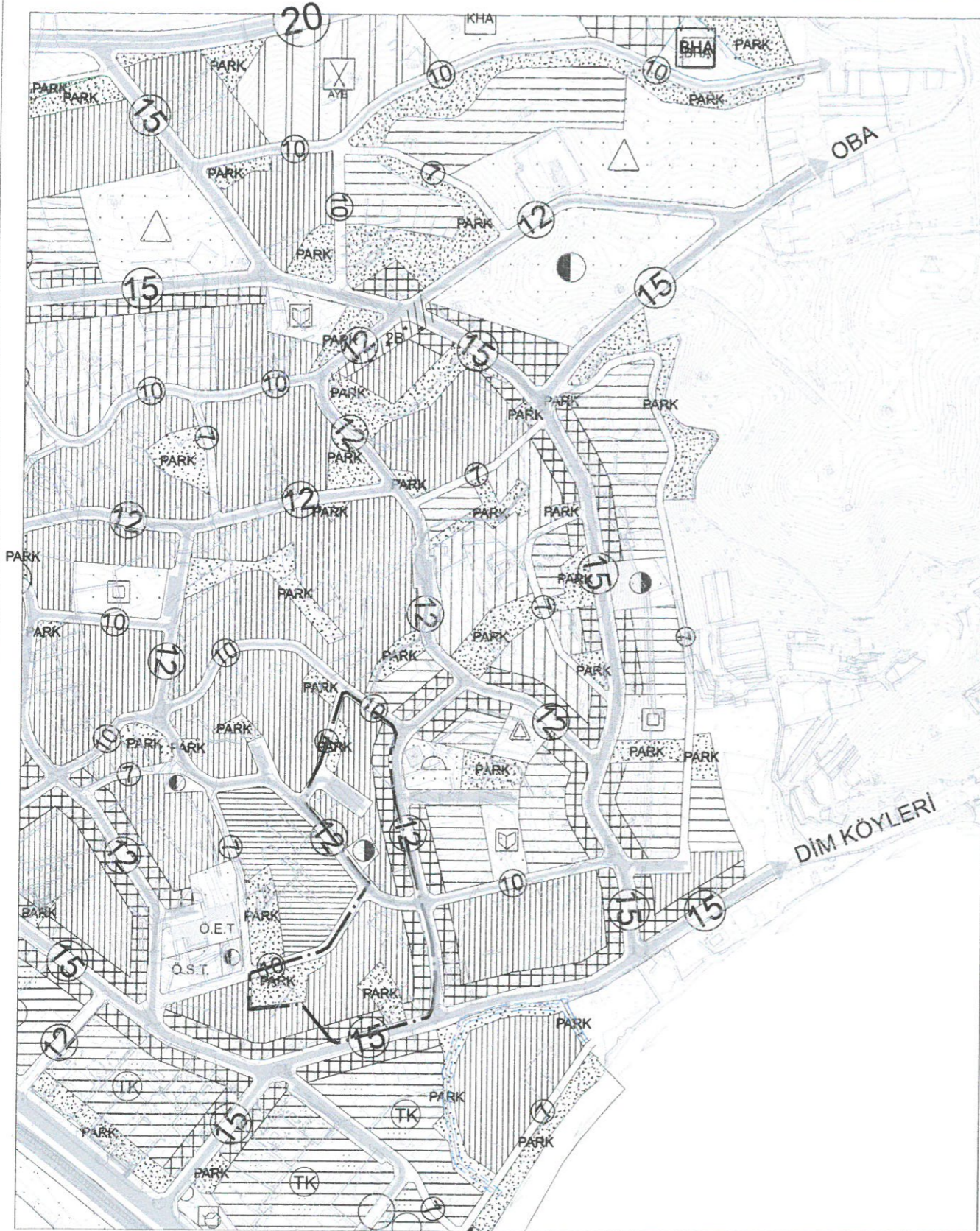
165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keleşözü Cad. No:20/6
Alanya/Antalya, Tl: 0242 511 0856
www.keykubat.com.tr
Etiler No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SARUHAN
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Etiler No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (301-400 Kişi/ha)
- TİCARET - KONUT ALANI
- PARK ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTLARI

- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.



Antalya İli Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi
109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12
Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller
Nazım İmar Planı Değişikliği

Açıklama Raporu



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER, 118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI
PARSELLER, 165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; Tosmur mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 numaralı parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 numaralı parseller, 165 ada 1, 2, 3 numaralı parsellerin yer aldığı konut adalarını kapsamaktadır. Söz konusu alan yaklaşık 2.5 hektar büyüklüğündedir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Yakın Uydu Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafı (Uzak Uydu Görüntüsü)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi esas alınarak uygulama yapılmak istenmektedir. Harita mühendisi tarafından hazırlanan teknik raporda "Tosmur Mahallesi 16 nolu düzenleme bölgesi içerisinde yer alan 109 Ada 19, 23, 24, 25, 118 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parselleri kapsayan alanda hazırlanan 3194/18, madde uygulama dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama dosyasında 118 Ada 2, 119 Ada 19, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerde daha önce terk işlemi yapılmış ve bu parsellerde yapılaşmalar tamamlanarak kat irtifakına geçilmiştir. Ancak hazırlanan uygulama dosyasında 119 ada 19 nolu parselde imar planı gereğince daha önce yapılan terk işlemine göre belirlenen sınırlar bu uygulama kapsamında 165 ada 2 nolu parselde doğru 3,63 m sınırı değişmektedir. Dolayısıyla 165 ada 2 nolu parselde yapılan binaya çok yaklaşmakta ve daha önce hazırlanan uygulama dosyasında da yapılan itirazlar yönüyle bu uygulamada da devam edeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca 118 Ada 3 nolu parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup cami lojmanı olarak kullanılmaktadır. Bahse konu parselin doğusunda yer alan 118 Ada 12 ve güneyinde yer alan 118 Ada 2 nolu parsellerde ruhsatlı bina olup kat irtifakına geçilmiş olduğu için bahse konu 118 Ada 3 nolu parsel imar planında yer alan ifraz şartlarına göre 500 m² lik alanı oluşturacak yer kalmamaktadır. Yine 109 Ada 25 nolu parsel ile 118 ada 4, 6, 7, 8 nolu parsellerin malikleri aynıdır. Bu malikler 118 ada 4 ve 6 nolu parsellerin olduğu bölgede kendi aralarında hisse çözümü yapmak istemektedirler. Ancak imar planında tadilat yapılmadan bahsedilen parselasyon taslağı oluşturulamamaktadır.

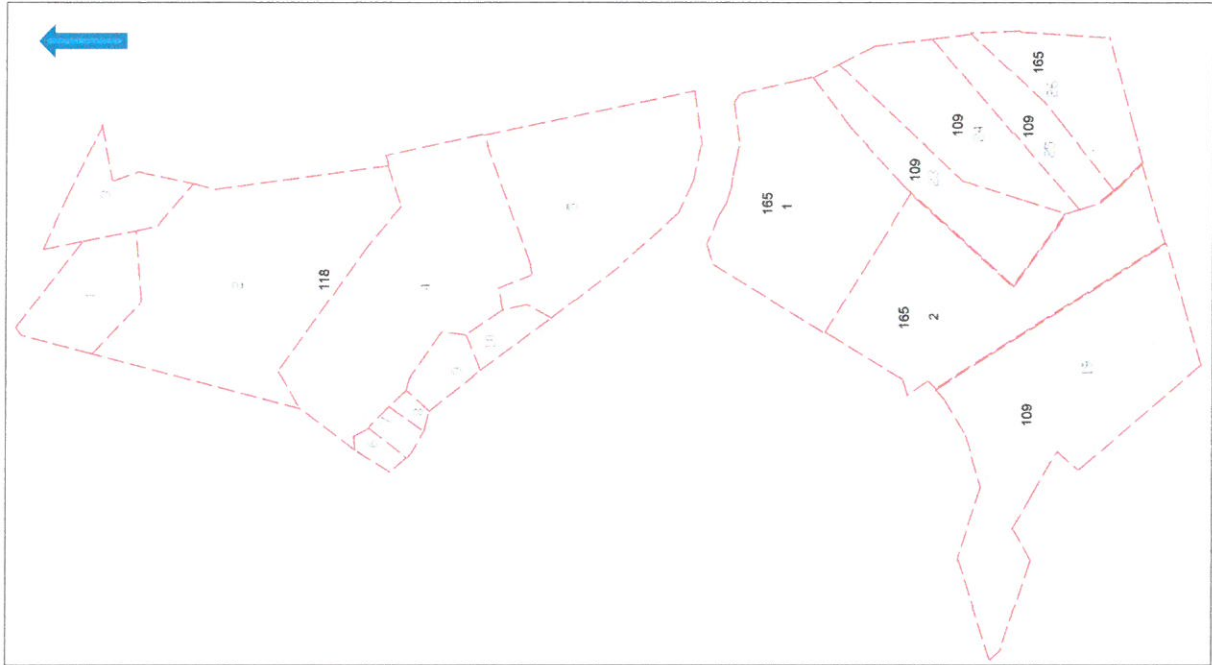
Maliklerin talepleri ve uygulama sahasında yer alan parsellerin önceki terkleri ve bu terklere göre alınan ruhsat ve yapılan yapıların zarar görmemesi, parsel maliklerinin birbirleri arasındaki sınırların mümkün olduğunca korunması amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18, madde uygulamasına esas teşkil etmek üzere tadilat yapılması zaruri hale gelmiştir." Denmektedir. Bu kapsamda Alanya

Belediyesince konu değerlendirilmiş ve plan tadilatı yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda 3194/18. Madde uygulamasına esas olacak plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla; 109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller olup bu parseller şahıs mülkiyetindedir. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünülüğünde yaklaşık olarak 2,5 hektar büyüklüğündedir.

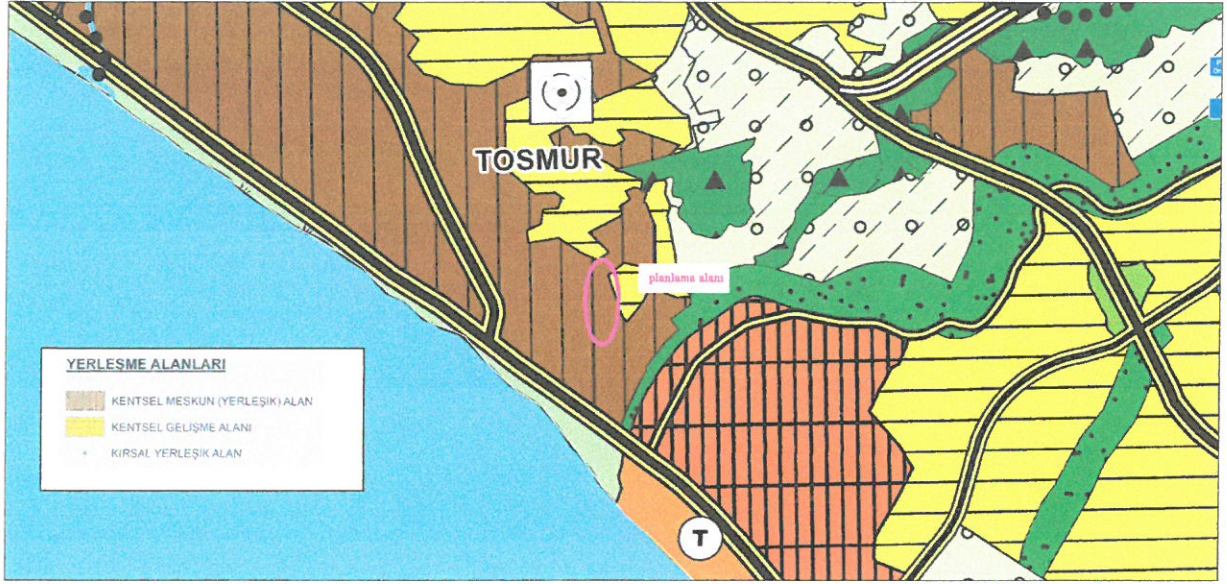
Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde; 109 Ada 19 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 118 Ada 2 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet cami lojmanı amaçlı blok, 4 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok ve 1 adet eski ev, 5 numaralı parsel içerisinde 3 adet blok, 6,7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan 1 adet blok, 9 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 10 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 12 Numaralı Parsel içerisinde 1 adet ev, 165 Ada 1 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 2 numaralı parsel içerisinde 2 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok bulunmaktadır. 109 Ada 23, 24 ve 25 numaralı parseller içerisinde ise yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum

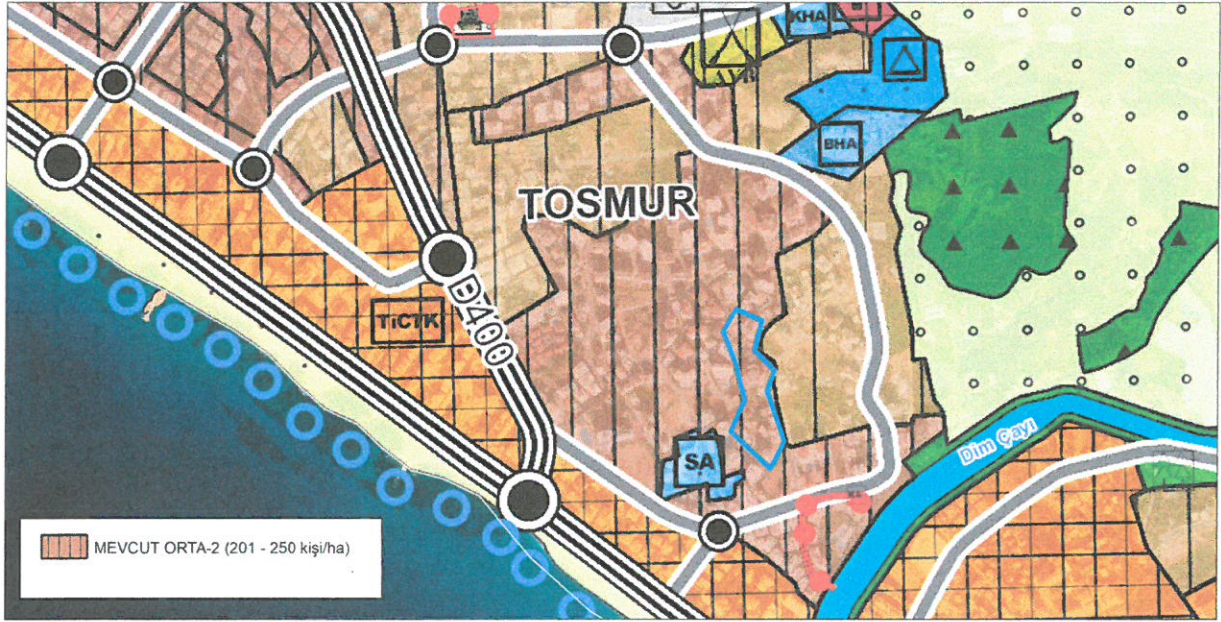
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında Mevcut Orta-2 Yoğunlukta (201-250 kişi/ha) kalmaktadır.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Alan içerisinde yapılmak istenen 3194/18. Madde uygulamasının yapılamaması ve hak sahiplerine mevcut ruhsatlı yapılarını koruyacak şekilde düzenleme yapılamaması nedeniyle imar planı değişikliği yapılmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile donatı alanları büyüklükleri korunmuş (kısmen artırılmış) konut alanı ve konut altı ticaret alanları ise kısmen azaltılmıştır. Yapılan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile güneydeki adadaki otopark alanı kısmen azaltılmış kuzeydeki adada ise park alanı ise artırılmıştır adaların bu düzeltmeler ile büyüklükleri değiştirilmiş ancak toplamda konut alanında ise artış yapılmamış aksine küçültülmüştür.

Tablo 1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Konut Alanı Mevcut Yüksek	11687	11533
Konut+Ticaret Alanı (TİCK)	4752	4683
Belediye Hizmet Alanı	560	560
Park Alanı	3504	4123
Yollar	4508	4112
Toplam Alanı	25011	25011



Şekil 6. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller Nazım İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No.209/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Öğ. No: 281105254 Oca. 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 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com