



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.10.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 06.09.2022 tarih ve 699 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 587 parselde orman sınırlarının işlenerek düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 06.09.2022 tarih ve 699 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 587 parselde orman sınırlarının işlenerek düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih ve 536 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


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	06-09-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		699	

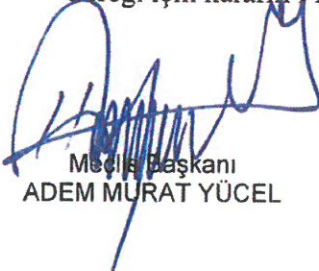
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 25-08-2022 E.5284

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.08.2022 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi, Avsallar Mahallesi 587 parsele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup; 13.06.2022 tarih ve 536 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu tespit edilmiş, 13.07.1977 tarih ve 976/1 Esas no ve 977/6 Karar no'lu mahkeme kararı ile orman olan eski 589 parselin kalan kısımlarının Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce değerlendirilmesi ve Avsallar Mahallesi 587 parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekteki şekli ile değiştirilerek 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



Alanya Belediye Başkanlığına
06.09.2022 Tarih ve 699 nolu Meclis Kararı
12.08.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 699... no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

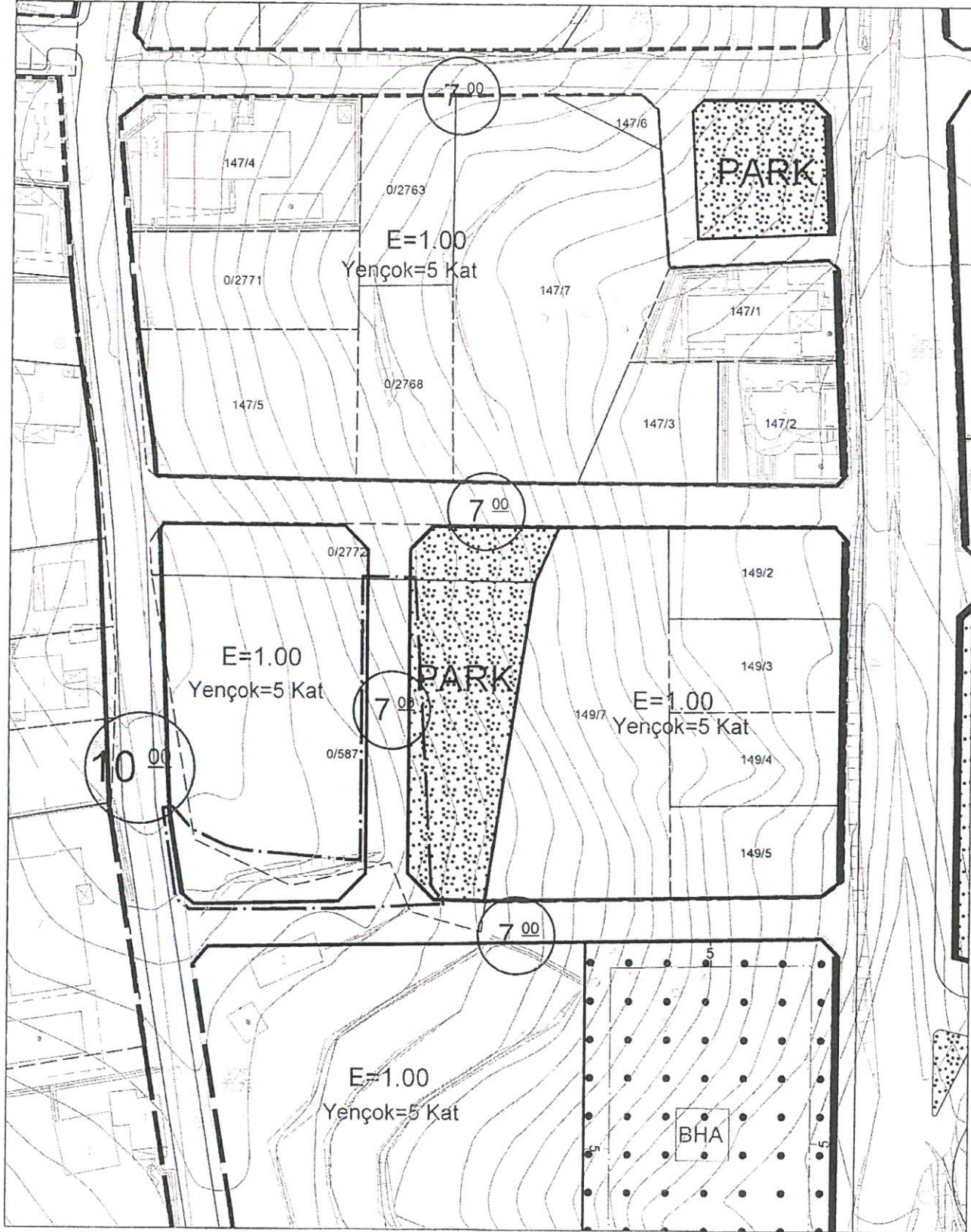
Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHALLE ADI: AVSALLAR MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 0/587
PAFTA NO: O27-C-11-B-4-B

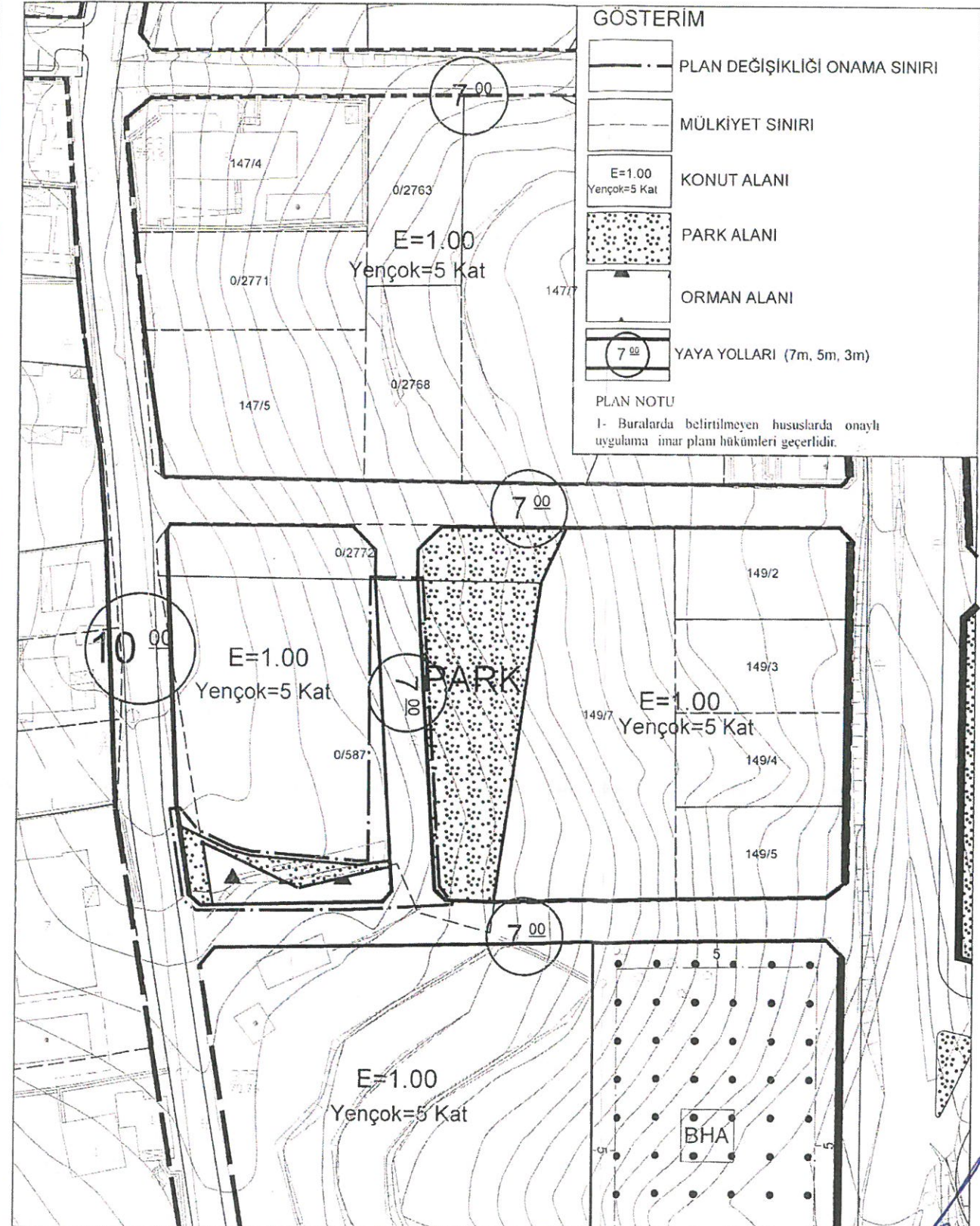
MEVCUT PLAN



Avsallar Mahallesi 587 Numaralı Parsel
Uygulama İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN



Handwritten signatures and notes:
A. Kaya
M. Kaya
M. Kaya

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

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27-C-11-B-4-B numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 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.



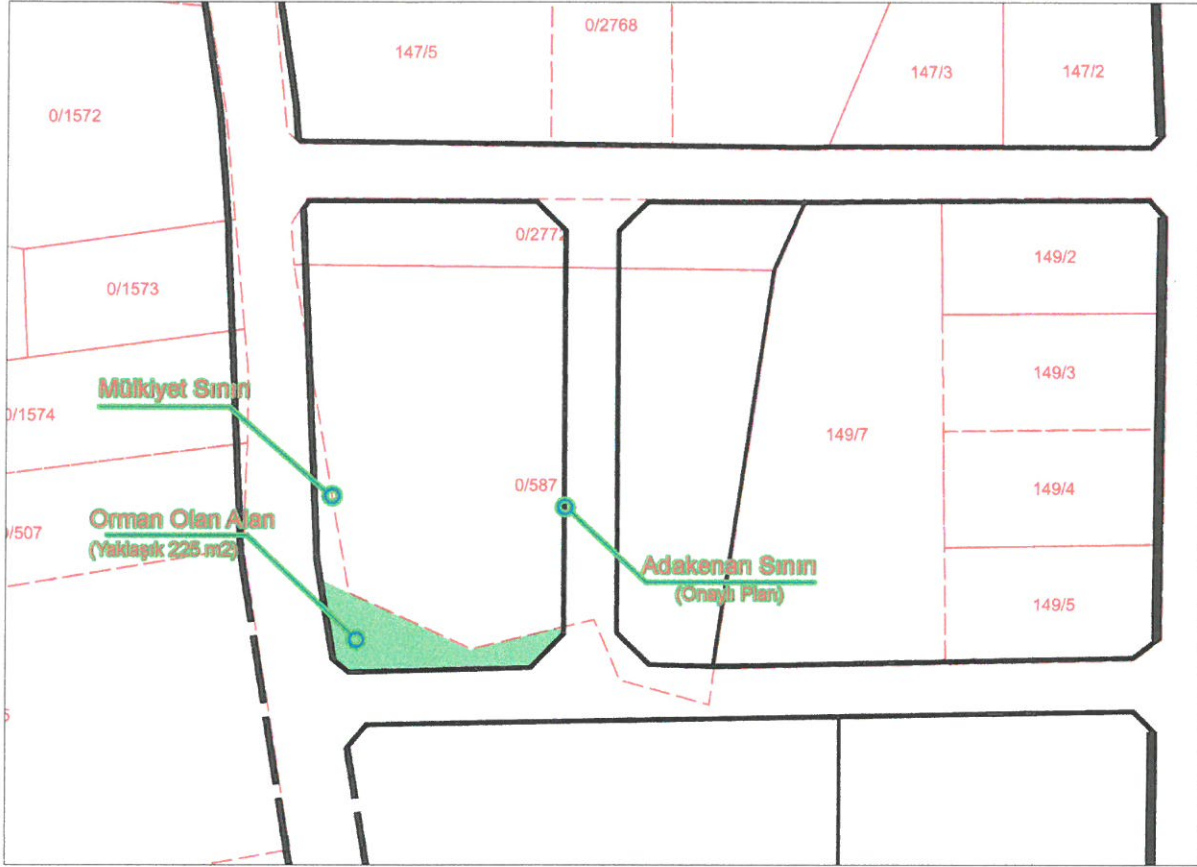
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANNIN 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.



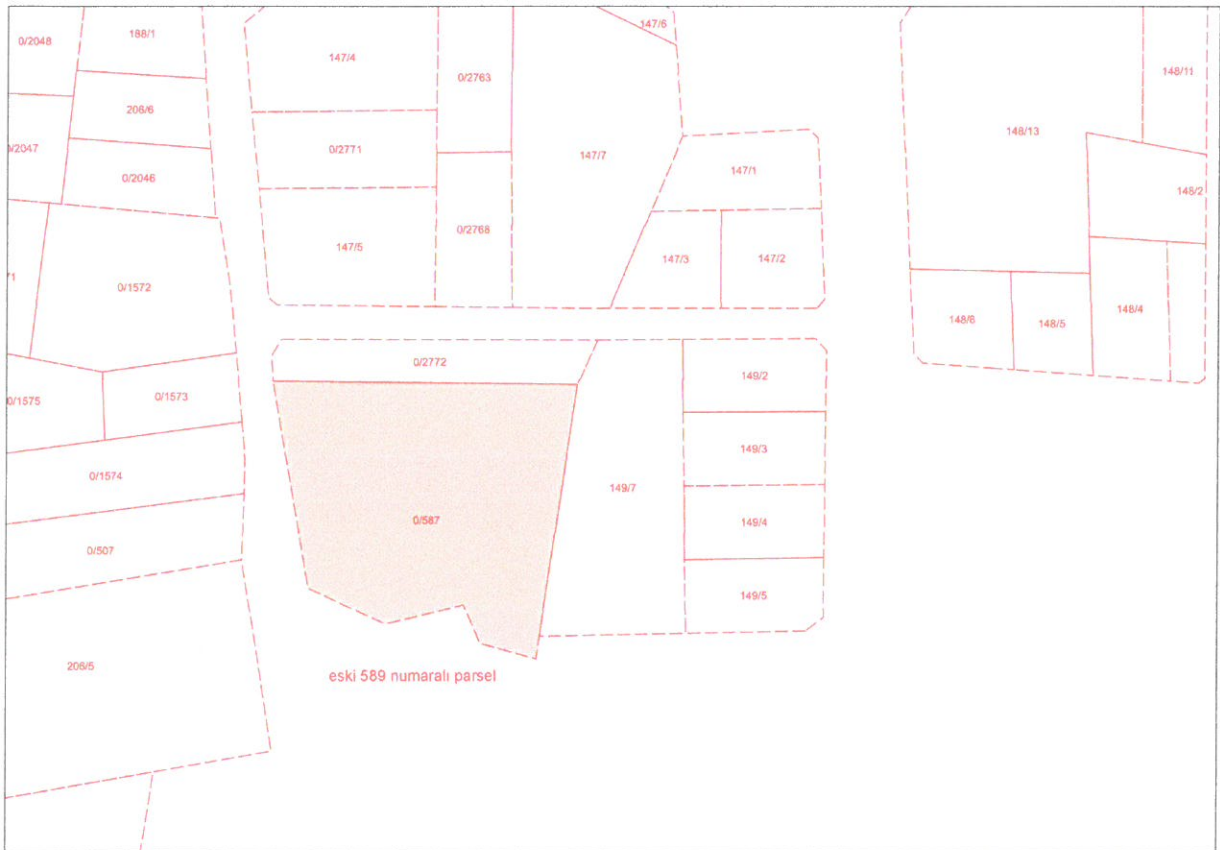
Şekil 3. Onaylı Uygulama İmar Planı ve Konut Adası İçerisindeki Orman Alanını Gösterir Şema

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 müştemilat 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 parselin 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 Mahkemesi
90/1310

Tapu Men Amirliğine
Alanya

Avsallar köyü 589 Parsel numaralı II040 M2 miltarındaki gayrimenkul alanya tapulama mahkemesinin 18.3.1977 tarih ve 976/1 esas 977/6 karar sayılı ilanı 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 ric a ederim.28.2.1978

Dr.

Rifat Tap'aç
Tapu Sicil Mahkemesi Muhafızı

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 işleminin gerçekleştirilmiştir. (Şekil 4)

Kadastro göre yapılmış düzenleme ve değişiklik beyannamesi için Beyanname

III			
Antalya	Alanya	M. sokağı veya köyü Aydollar	Mevkii
Düzenleme — İşleme — Değiştirme — Cins değişikliği			

Kütük Sa. No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			Cins	Sahibi	Düğünceler ve işlemin şekli
				U.	m ²	dm ²			
25			589						
				1.1040.00					Hiçbir işlem yapılmamıştır.

Beyanname isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

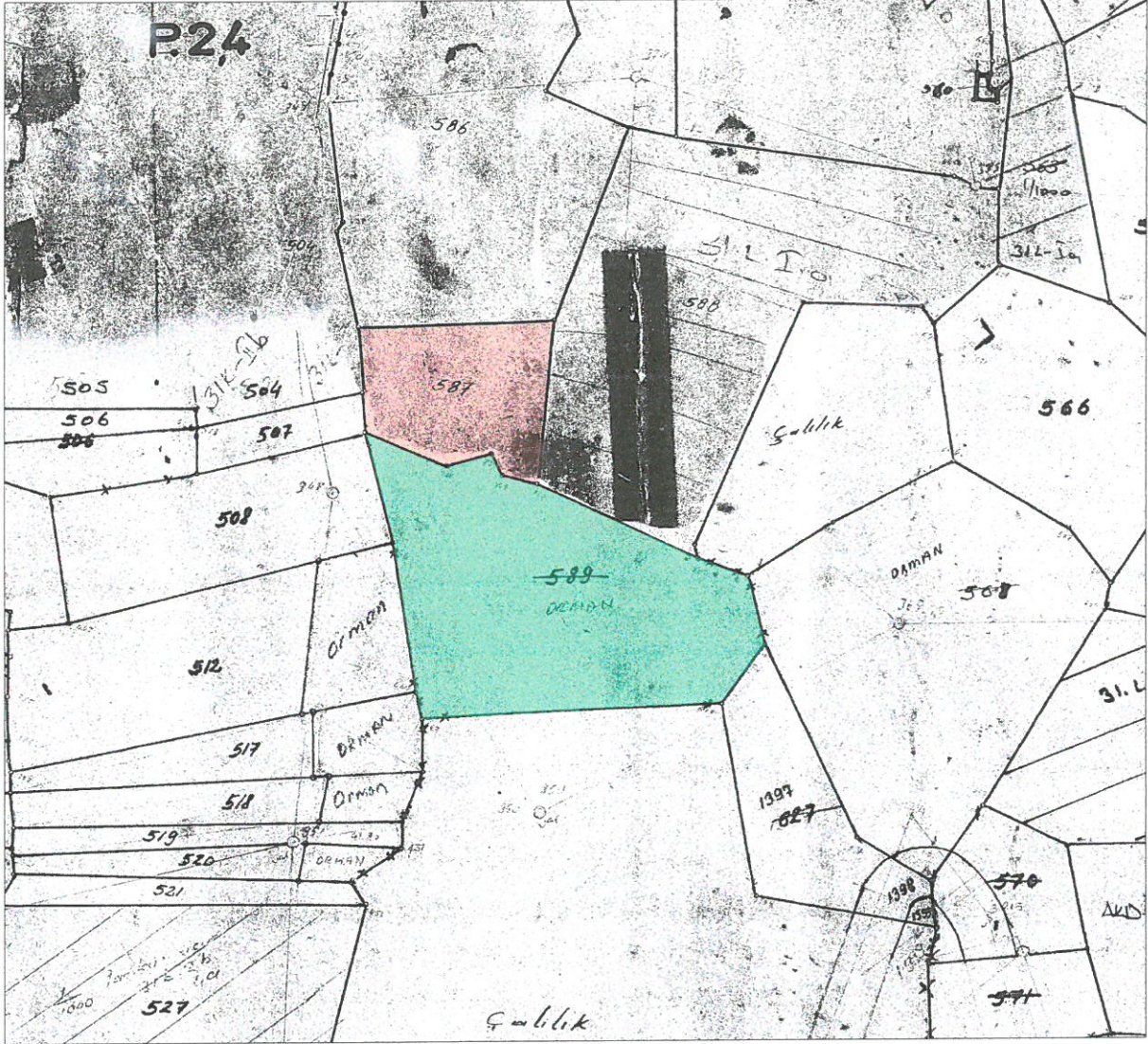
Alanya tapulama mahkemesinin 976/1 esas, 977/6 Pul 25 Krş. karar ve 18.2.1978 tarihli ilamına göre işlem yapılmıştır.

	İmar planına göre işleme düzenlenmiştir.	İmar planına uygundur.	28.2.1978 tarih 710 No. ile Tescil edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne işlenmiştir.	Kontrol edilmiştir.
Unvan	Tapu Fen Amiri	İlçe	Tapu Sicil Amiri	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Amiri
İsmin	Kemal Yavuz		Rifat Kayar		Kemal Yavuz
Tarih	28.2.1978				28.2.1978
İmza					

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

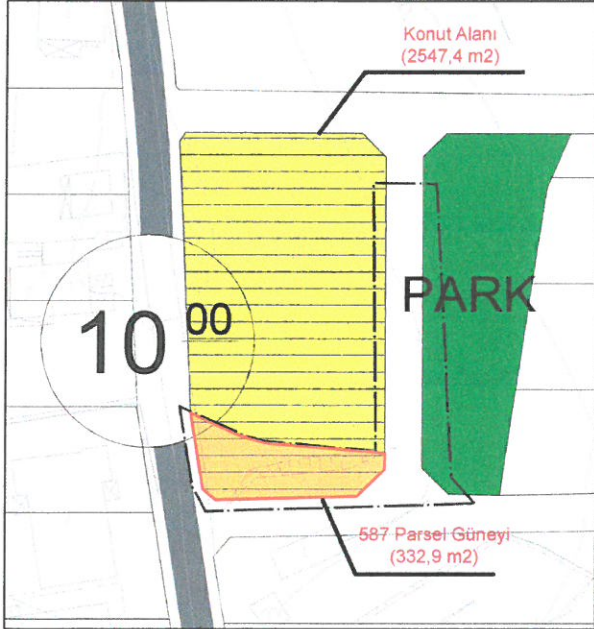
Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 587 parselin bir kısmı ile parselin güney sınırında bulunan orman alanının (eski 589 numaralı parsel) bir kısmını 225 m²'sini kapsamaktadır. Onaylı nazım imar planında 587 numaralı parsel, 2772 numaralı parsel ve güneyindeki tapulama harici 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

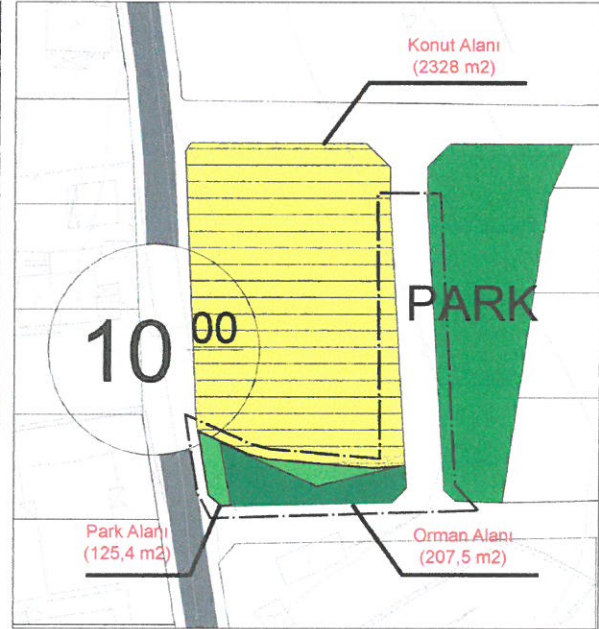
alanın 28.2.1978 tarihinde mahkeme kararı ile orman alanı olarak değiştirildiği tespit edilmiştir. Orman olan kısım nedeni ile 587 numaralı parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Çevresindeki parsellerde büyük oranda uygulaması tamamlanmış ve ruhsatlı yapılaşmaların bulunduğu düşünüldüğünde parselde 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. Söz konusu plan Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisince incelenmiş olup, 13.06.2022 tarih 536 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 8. Önceki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 9. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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.

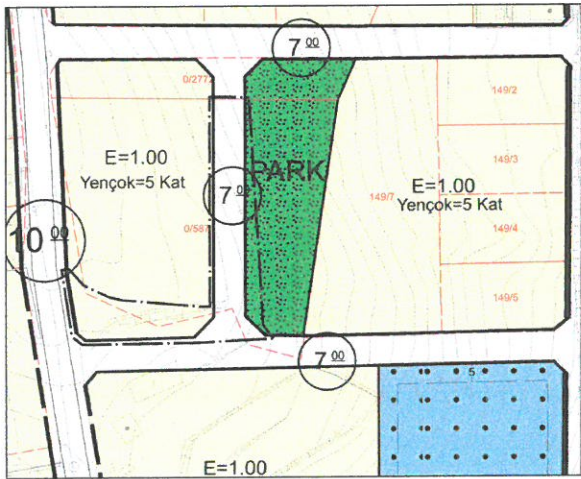
Eski 589 numaralı parselin tamamının orman alanı olarak plan değişikliği yapılarak düzenlenmesi ise bölgede yenileme çalışması yapılmamış olması ve diğer alanlarda orman sınırlarının tespit çalışmalarının henüz başlamamış olması nedeniyle yapılacak sınır tespitleri sonuçlarına göre yapılması gerekliliğinden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

587 numaralı parselin içinde yer aldığı ada toplamda 2547 m² gelişme konut alanı olarak planlı iken planda 222 m² konut alanı azaltılmış ve ada 2325 m²'ye düşmüştür. Alanın ayrıca 209 m²'si orman, 125 m² park alanı olarak düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği bölge bütününde ele alındığında konut alanında 222 m² azalma olduğu park alanında ise 31 m² artma olduğu görülmektedir. Planlama alanına ilişkin alan kullanım büyüklüğü aşağıda verilmektedir.

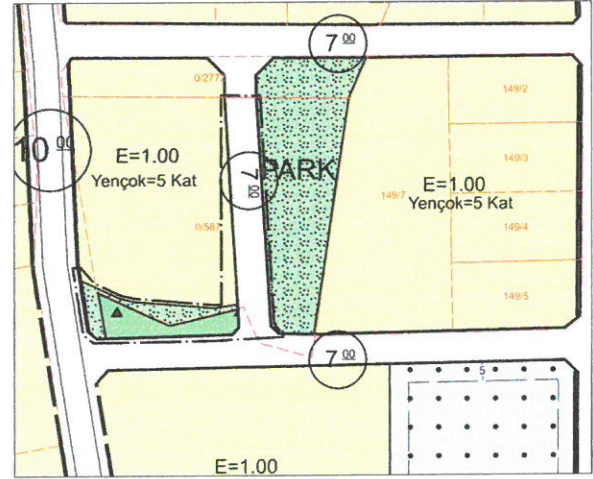
Tablo 1- Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Fonksiyon Alanı	Onaylı Plan	Teklif Plan Değişikliği
Konut Alanı	2547	2325
Park Alanı	1334	1365
Orman Alanı	0	209
Yollar	652	634
Toplam Alan	4533	4533

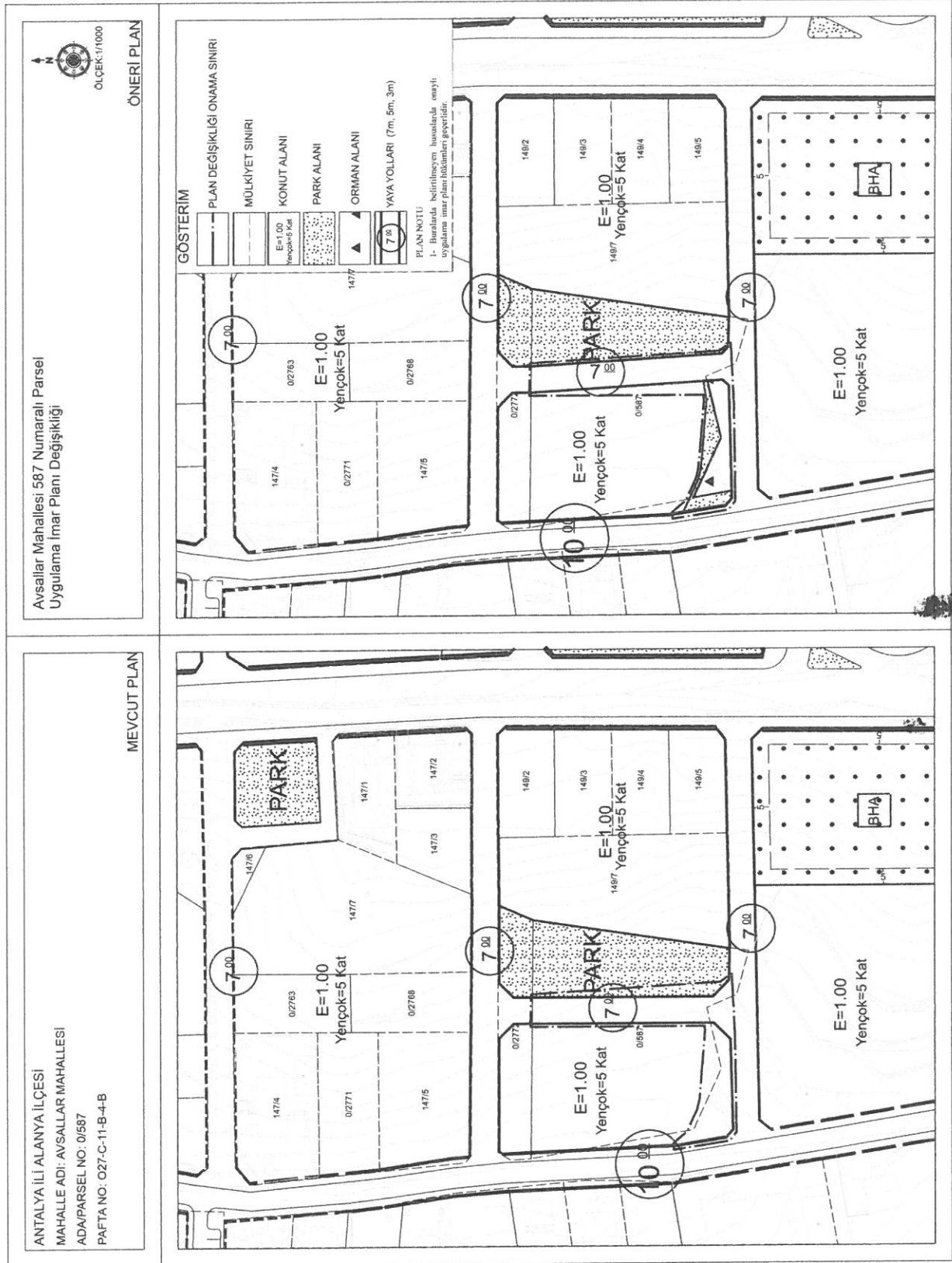
Not: Alan dağılımı değişikliklerin tam olarak anlaşılabilmesi için plan değişikliği onama sınırının değiştiği fonksiyonların alanlarının tamamını içine alacak şekilde ele alınmıştır.



Şekil 10. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 11. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 12. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: AVSALLAR MAH.

ADA/PARSEL NO: 0/587

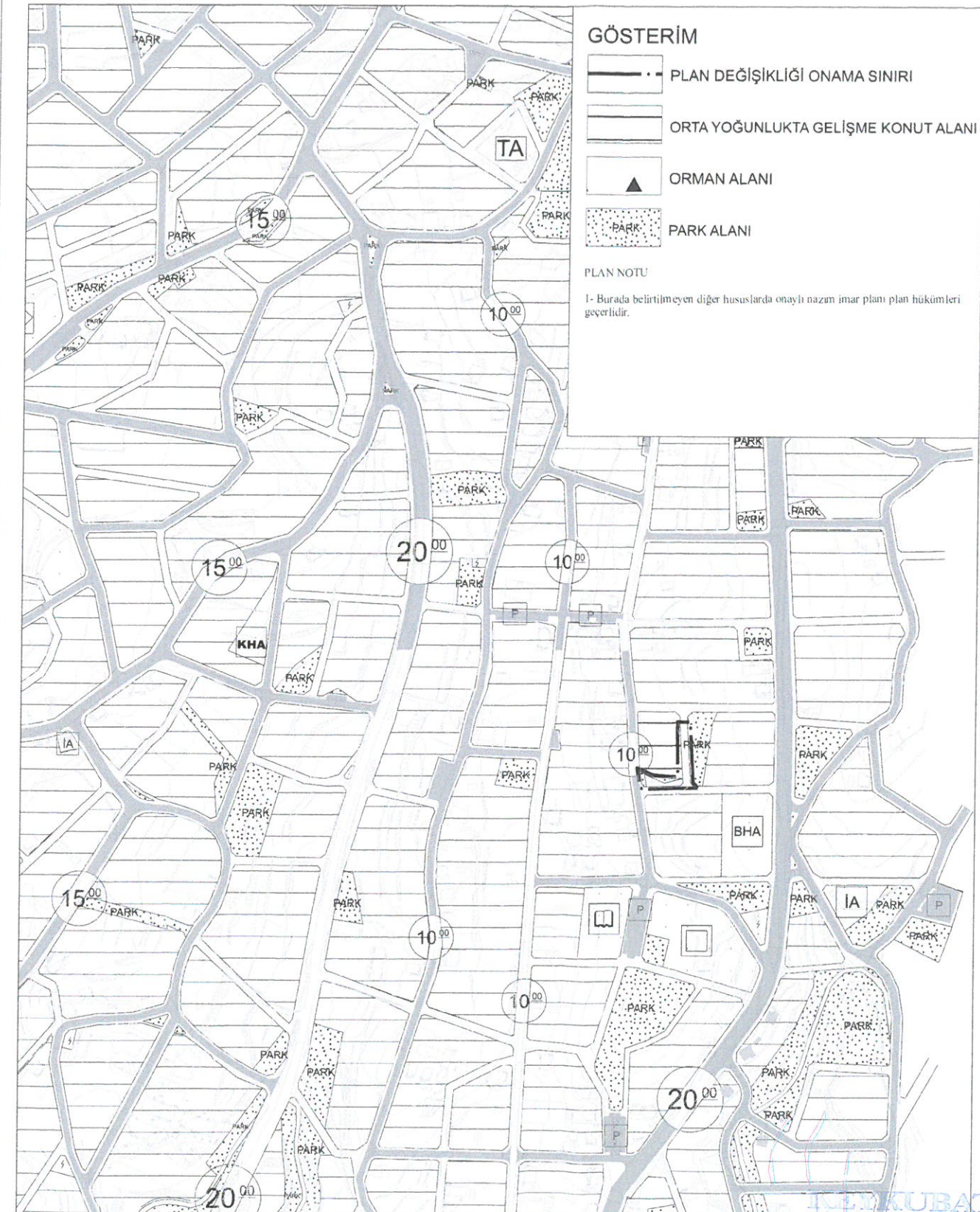
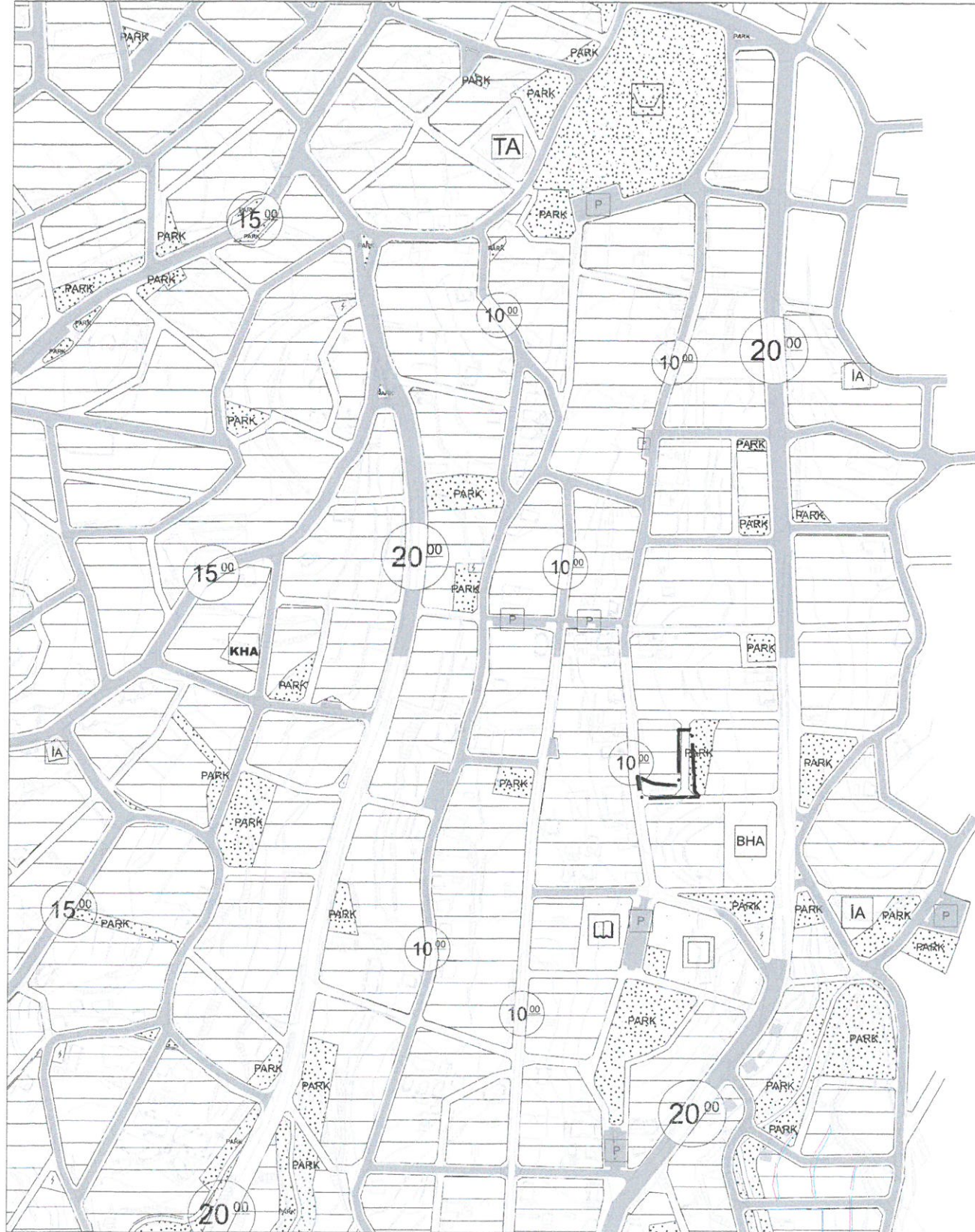
PAFTA NO: P28-A-09-C-1-B

MEVCUT PLAN

Avsallar Mahallesi 587 Numaralı Parsel
Uygulama İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
- ORMAN ALANI
- PARK ALANI

PLAN NOTU

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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Avsallar Mahallesi
Alan :4533 m²
Ölçek :1/1000

Alanya Belediye Meclisi'nin 06.09.2022 tarih ve 699 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 587 parselde orman sınırlarının işlenerek düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsel "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih ve 536 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 587 parselin güneyinde yer alan orman sınırı planlara işlenerek park alanı ve yolda düzenleme yapılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

Alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon Alanı	Onaylı Plan	Teklif Plan Değişikliği
Konut Alanı	2547	2325
Park Alanı	1334	1365
Orman Alanı	0	209
Yollar	652	634
Toplam Alan	4533	4533

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür 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