



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.08.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 07.06.2022 tarih ve 627 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 259 ada 9 parselin bir kısmı ve bu parselin doğusundaki 539 Ada 1 Parsel arasındaki yol ile güney doğusundaki park alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 07.06.2022 tarih ve 627 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 259 ada 9 parselin bir kısmı ve bu parselin doğusundaki 539 Ada 1 Parsel arasındaki yol ile güney doğusundaki park alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarih ve 192 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, yeni oluşan Konut Alanına E:1.00 Yençok:5 kat yapılaşma koşulunun eklenmesi kaydıyla değiştirilerek 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	07-06-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
627			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 01-06-2022 E-3126

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.05.2022 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi, Avsallar Mahallesi 259 ada 9 parsel ve park alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi; Antalya Büyükşehir Belediyesinin 07/03/2022 tarih ve 192 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu tespit edilmiş olup; ekteki şekli ile oybirliği 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 Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Memur


Alanya Belediyesi Başkanlığı'nun
07.06.2022 Tarih ve 627 nolu Meclis Kararı
15.06.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine627. no'da
havdi yapılarak teslim alınmıştır.


Selcan İNAL
Memur


ASLI GİBİDİR
06.06.2022
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ 259 ADA 9 NUMARALI PARSEL, YOL VE PARK ALANINDA UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27C11A3A no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan, tapuda 259 ada 9 parsel numarası ile tescilli 2903,04 m² yüzölçümlü taşınmazı ve bu taşınmazın batısındaki yol ile güneyindeki park alanının bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü 2251.12 m²'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

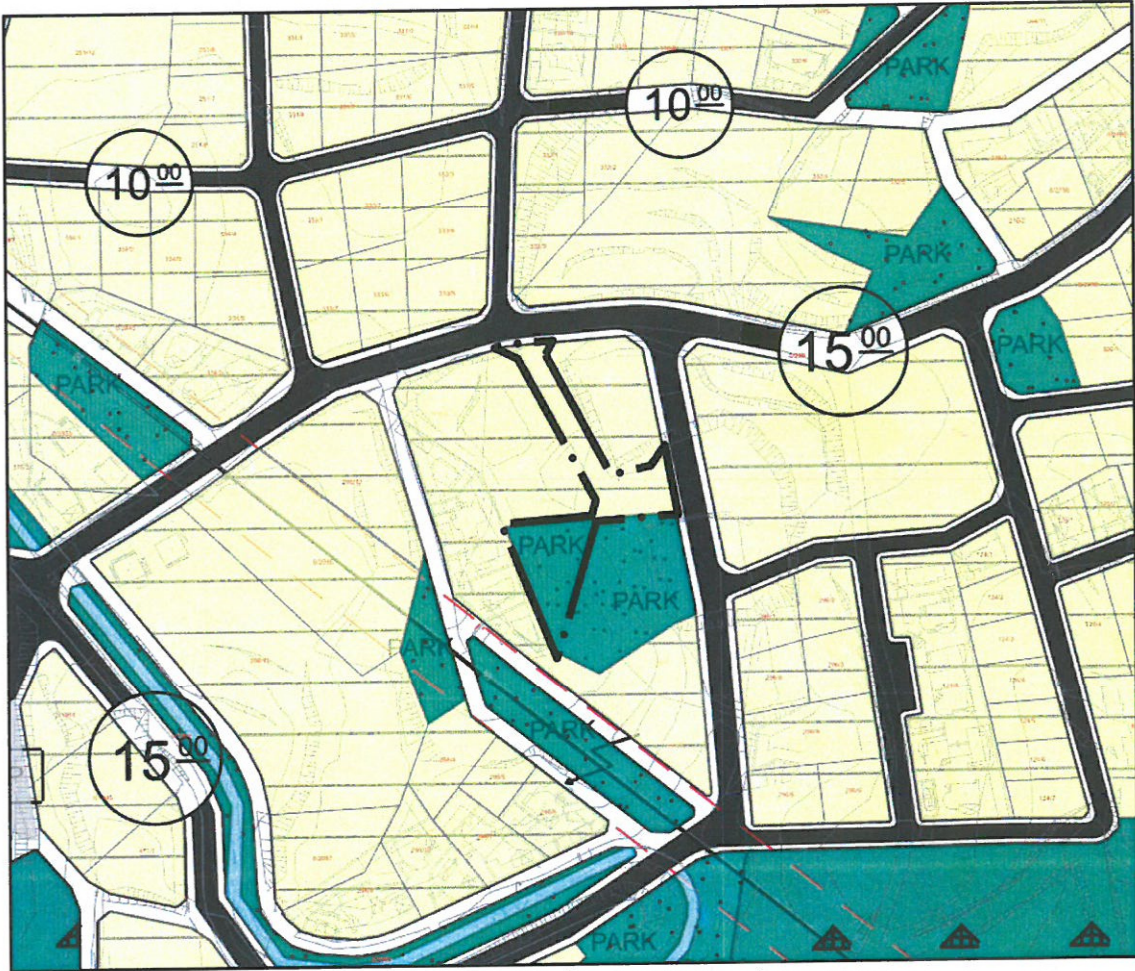
Avsallar Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 22 km batısında konumlanmış olan, belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin güney kısımları İncekum Turizm merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahalle nüfusu 13.047 kişidir. Mahalle Alanya kent merkezinden uzak olmasına rağmen turizm alt yapısının gelişmiş olması nedeniyle dış göç almakta ve nüfusu düzenli olarak artış göstermektedir. Bu nedenle mahallede hızlı bir yapılaşma süreci devam etmektedir. Çoğunluğu yurt dışı kaynaklı konut talebi söz konusudur. Yurt dışı kaynaklı talebin kapsamı çocuk oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde çözümlendiği nitelikli konut alanlarına yöneliktir. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, yatırımcılar tarafından büyük parseller tercih edilmektedir. Büyük



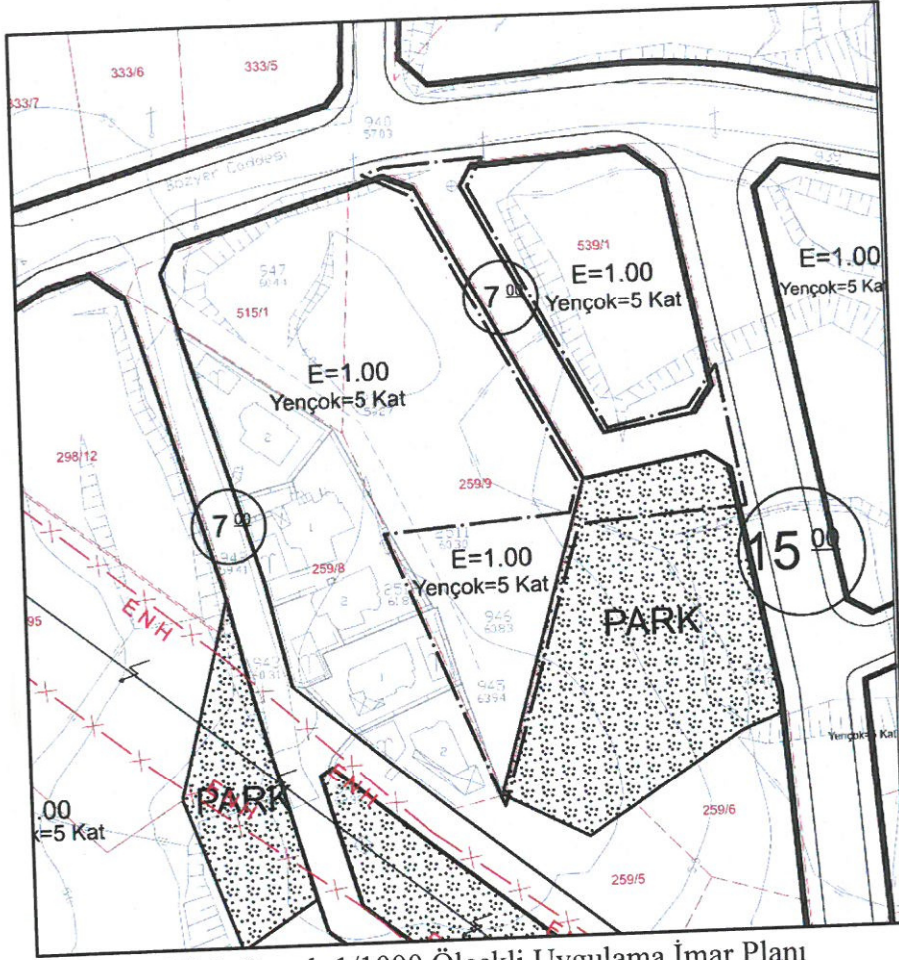
4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2022 tarihli oturumunda onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 259/9 ve 539/1 parseller arasındaki yaya yolu kaldırılarak orta yoğunluklu gelişme konut alanına dâhil edilmiştir. Yolun kaldırılarak konut alanına dahil edilmesi nedeniyle konut alanlarında artış sözü konusu olmaması için taşınmazın güney kısmındaki park alanının yüz ölçümü kaldırılan yol yüz ölçümü kadar genişletilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmazın kuzeyinde 15 m kesit genişliğinde trafik yolu, doğusunda ise 7 m genişliğinde yaya yolu önerilmiştir. Yapılaşma emsali 1.00, en fazla kat yüksekliği ise (Yençok 5) kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 6. Maddesinin (2) bendinde yer alan; “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.” Hükmü bulunmaktadır. Bu hükme göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, 1/5000 ölçekli nazım imar planıyla uyumlu olması gerekmektedir. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nce alınan 07.03.2022 sayılı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararı sonrasında yukarıda ifade edilen hüküm gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Alt ölçekli planların, üst ölçekli planlara uygun olması ilkesinden hareketle hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifiyle konut alanı yüz ölçümü artırılmadan ve yapılaşma koşullarında (kat adedi ve emsal) değişiklik yapılmadan, 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılmasının plan üzerindeki olası etkileri analiz edilmiştir. Bu kapsamda kamu yararı, komşuluk hukuku, plan bütünlüğü, planlama ilkeleri, yolun imar planı bütününde ve bölgesel ölçekte ulaşım sistemi içindeki yeri ve yolun servis verdiği taşınmazlar birlikte değerlendirilmiştir.

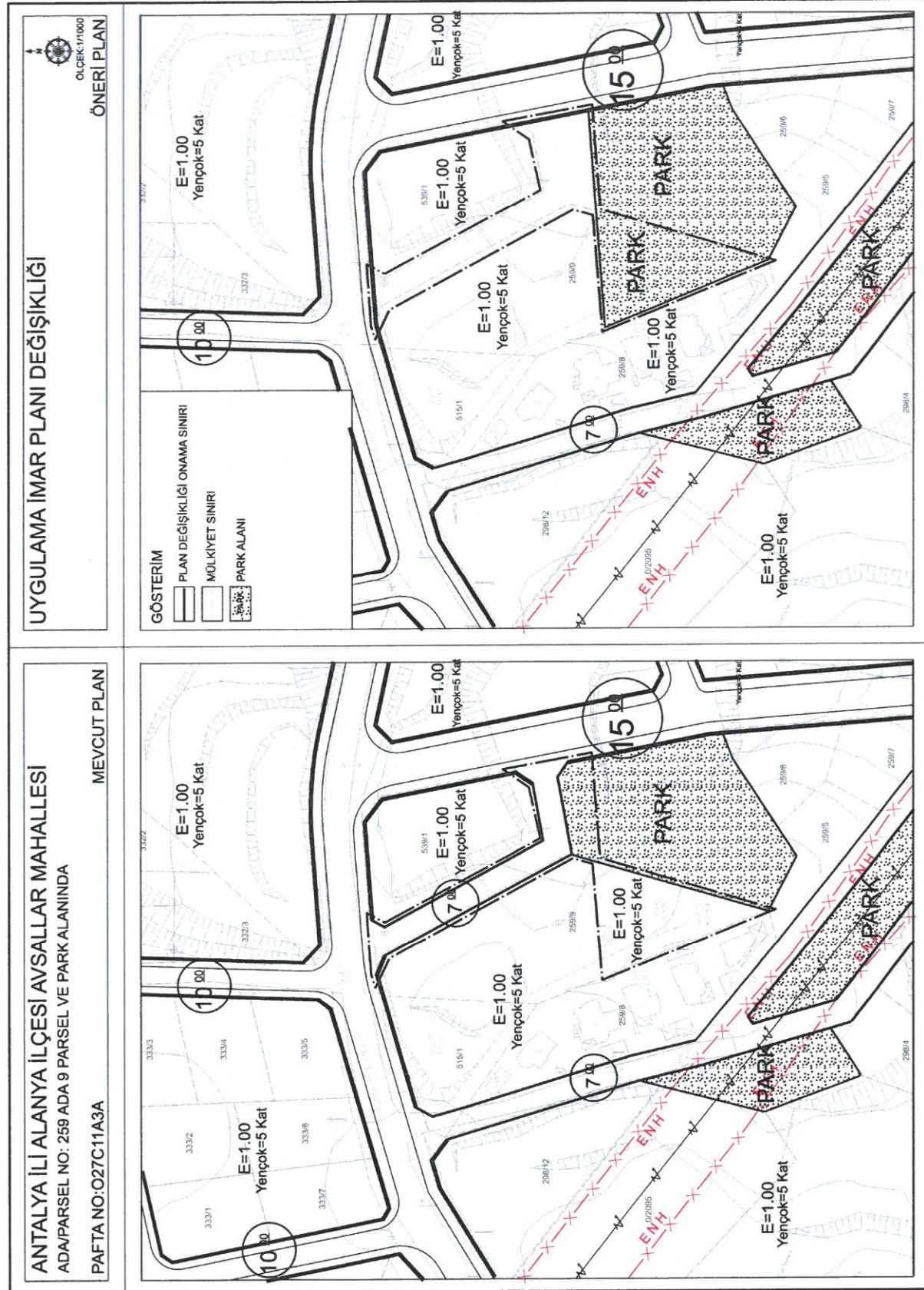
7 metre genişliğindeki yaya yolunun kaldırılması istemi; öncelikle plan bütünlüğü, planlama ilkeleri, imar planı bütünü ve bölgesel ölçekte ulaşım sistemine etkisi açısından irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde kaldırılması söz konusu olan yolun en düşük kademede ve yaya yolu niteliğinde olduğu, henüz açılmamış olduğu, devamlılığının olmadığı, kaldırılmasının bütüncül ve bölgesel ölçekte plan bütünü üzerinde ulaşım sistemi ve kademelenmesine olumsuz etkisinin olmayacağı tespitleri yapılmıştır.

Yaya yolunun kaldırılması talebi ayrıca; komşuluk hukuku, kamu yararı ve servis verdiği taşınmazlar açısından irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde bahse konu yolun sadece 259 Ada 9 parsel ile bu parselin doğusundaki 539 ada 1 parsel ile ulaşım sağladığı, her iki parselin de kuzeylerindeki 15 metre genişliğindeki yoldan cephe aldığı, yolun kaldırılması durumunda hem genel anlamda kamuya, hem de çevredeki komşu parsellere olumsuz etkisinin olmayacağı tespit edilmiştir.

Planlama mevzuatına uygunluk açısından önerilen plan değişikliği sonrasında konut yüz ölçümü sabit tutularak, kaldırılan yola karşılık, güneydeki park alanının yüz ölçümü arttırılmaktadır. Mevzuat gereği yapılan düzenlemenin sosyal ve teknik alt yapı alanlarına etkisi birlikte değerlendirildiğinde teknik alt yapı alanı olarak kaldırılması önerilen 7 m genişliğindeki yolun kamuya faydasının olmadığı ve kaldırılmasından kentsel, bölgesel ve parsel ölçeğinde olumsuzluk ortaya çıkmayacağı sabittir. Buna karşılık hizmet etki alanı içerisinde park kullanımının yüz ölçümsel olarak artmasının çevre ve bölgesel açıdan kamu yararına olacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda yapılan teknik ve sosyal altyapı analizi sonucunda elde edilen nesnel, bilimsel ve objektif tespitler doğrultusunda önerilen düzenlemede kamu yararı bulunduğu esas alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parsel arasında planlanmış olan 7 metre genişliğindeki yaya yolu kaldırılarak konut alanına dâhil edilmiştir. Plan değişikliği sonrasında taşınmazların toplamda 4536,76 m² olan konut yüz ölçümü değiştirilmeksizin korunmuş buna mukabil 2513 m² olan park alanı yüz ölçümü 3118.96 m²'ye çıkmıştır. 259 ada 9 ve 539 ada 1 parsel ile park alanı yüz ölçümü esas alınarak oluşturulan onaylı plan ve plan değişikliği teklifine ilişkin alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (M²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(M²)
KONUT ALANI	4536,76	4536,76
PARK ALANI	2513.56	3118.96
TAŞIT YOLU	605.4	0
TOPLAM	7655.72	7655.72
Not: Alan dağılımı 1/1000 ölçekli onaylı ve taslak uygulama imar planı değişikliği teklifi esas alınarak yapılmıştır.		



Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 259 Ada 9 Numaralı Parsel Ve Park Alanında Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....
Meclis Tarihi :.....
Karar Numarası:.....

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 22.03.2022	Proje Kayıt No: 07-2022-64
Uyru: ÖZCAN SARUHAN (5377)	
DKTGR5PC	

Kayıt ve bilgilerin doğruluğundan yasal sorumluluk planörün, idareye kayıt ettiren şahsa ve/veya diğer ilgili şahıslara aittir. Bu belgeyi kullanmadan önce, ilgili kayıt ve bilgilerin doğruluğundan emin olun.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Biv. 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
Oda No: 231105254 Oda Sic. No: 5377

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Buro Tescil No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72/1
06490 AYIYONCI ANKARA
Tel: 428 83 29 / 467 64 00
www.planevi.com.tr
730 004 277

SEYDİHAN ÇARUR
Şehir Plancısı ŞPO: 590
O.D.T.U 1986 23064

A Grubu Plancı

Hazırlayan

Özlem S. ABİTOĞLU
Şehir Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 07.06.2022 Tari:
6.11 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 :Avsallar Mahallesi
Ada/Parsel : 259 ada 9 parsel ve çevresi
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :2251.12 m²

Alanya Belediye Meclisi'nin 07.06.2022 tarih ve 627 sayılı kararı ile uygun bulunan Avsallar Mahallesi 259 ada 9 parselin bir kısmı ve bu parselin doğusundaki 539 Ada 1 Parsel arasındaki yol ile güney doğusundaki park alanında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 115. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

Alan, onaylı 1/5000 Nazım İmar Planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli ve 192 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parsel arasındaki yaya yolu kaldırılarak, orta yoğunluklu gelişme konut alanına dahil edilmiştir. Yolun kaldırılarak konut alanına dahil edilmesi sebebiyle, yolun kaldırılmasından kaynaklı konut alanlarında artış oluşmaması için taşınmazın güneyinde yer alan park alanı kaldırılan yol yüzölçümü kadar artırılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinin 2.bendi gereği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olması gerekmesi sebebiyle, söz konusu plan değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, küçük parsellerde nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, yatırımcılar tarafından büyük parsellerin tercih edilmesi, plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı planlandığı, plan değişikliğine konu 259 ada 9 parsel ve doğusundaki 539 ada 1 parsellerde konut projesi yapılması istenilmekte olduğu, ancak parsellerin arasında bulunan 7 metre genişliğine sahip kamu yolu parsellerin birleştirilmesine ve site tarzında konut projesi üretilmesine engel teşkil etmesi sebebiyle, plan değişiklik teklifi ile parselleri birbirinden ayıran 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılması ve 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parselin birleştirilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile konut alanı yüzölçümü ve yapılaşma koşulları değiştirilmeden, 7 metre genişliğindeki yaya yolunun mevcutta bulunmaması ve kaldırılması durumunda plan bütünü ile bölgesel ölçekteki ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyeceği değerlendirilerek, yaya yolu kaldırılmış ve park alanı yüzölçümü artırılmıştır.



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

Plan değişikliğine ilişkin alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEğİŞİKLİğİ ALAN DAğILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEğİŞİKLİğİ(m ²)
KONUT ALANI	4536,76	4536,76
PARK ALANI	2513,56	3118,96
YOL	605,4	0
TOPLAM	7655,72	7655,72

Öneri plan değişikliğinde, yaya yolundan konut alanına dönüőtürülen alanda yapılaşma koőullarının belirtilmediği görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 25.08.2022

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŐAN
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