



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.12.2021 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi 34 parselin Belediye hizmet alanından konut alanına, 15 ve 29 parsellerin bir kısmının konut alanından belediye hizmet alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.12.2021 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi 34 parselin Belediye hizmet alanından konut alanına, 15 ve 29 parsellerin bir kısmının konut alanından belediye hizmet alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli ve 700 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planına göre incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı



Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi



Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


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
2021	07-12-2021
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
279	

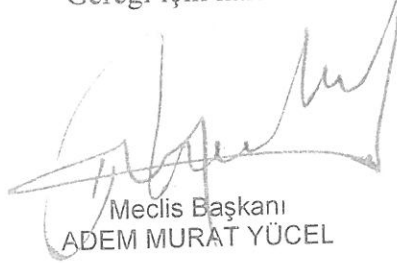
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 01-12-2021 E.5017

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.11.2021 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün, Mahmutlar Mahallesi 0 ada 15, 29 ve 34 numaralı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 700 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve Mahmutlar Mahallesi 0 ada 15, 29 ve 34 numaralı parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne oy birliği 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 Belediye
07.12.21 279
13.12.21


İlçe Yazı İşleri Müdürü

280

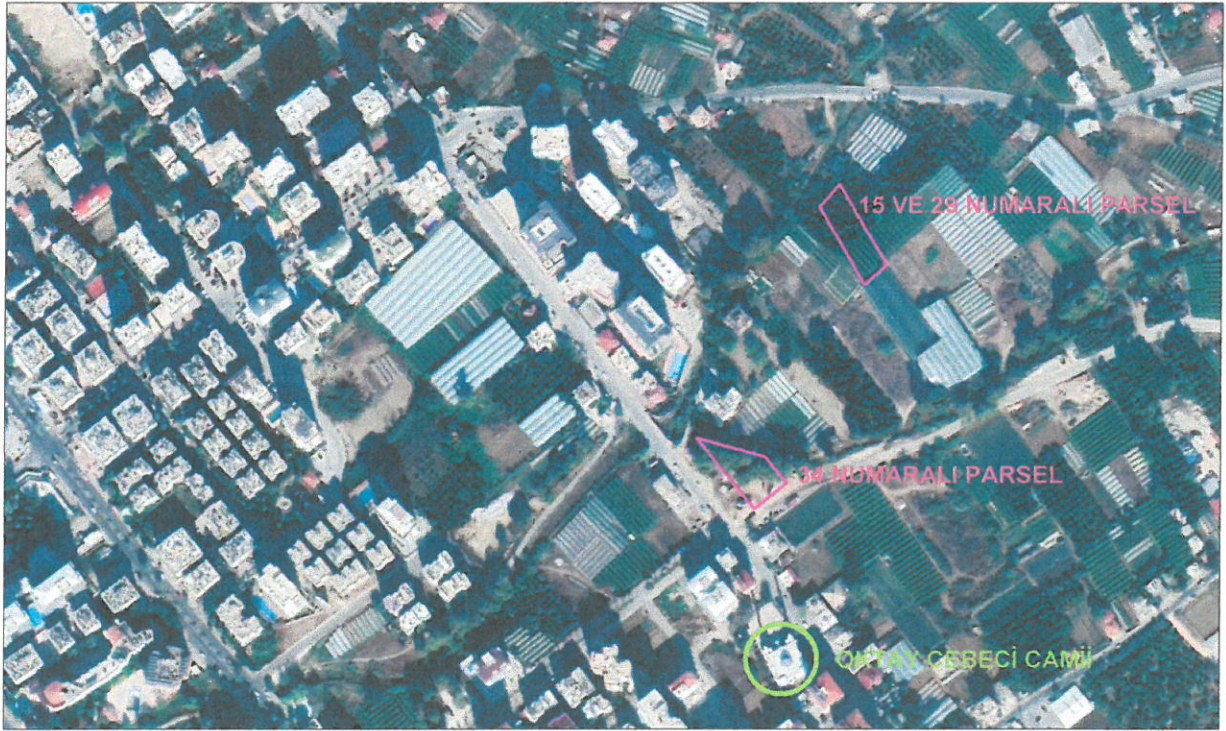
ASLI GIBİDİR

15.12.2021

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ 15, 29 VE 34 NUMARALI PARSELLER UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-02-B numaralı 1/5000 Ölçekli, P28-A-02-B-2-B,P28-A-02-B-2-C numaralı 1/1000 Ölçekli paftalarda yer alan, yaklaşık 2123 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Oktay-Hanife Cebeci Camisinin 100. Ve 300. Metresindeki iki bölgeyi kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerden 34 numaralı parsel caminin 100 metre kuzeyinde yer alırken 15 ve 29 numaralı parsellerin camiye uzaklığı kuzeye doğru 300 metredir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsellerinde içinde yer aldığı bölgede imar planları tamamlanmış ancak henüz 3194/18. Madde uygulaması yapılmamıştır. Bölgesel olarak çevresinde farklı zamanlarda uygulamalar tamamlanmış hatta fiili durumda bölge uygulamaya göre yapılaşmaya başlamıştır. Bölgede 3194/18. Madde uygulaması yapılmak istenmektedir. Bu nedenle plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Plan değişikliğine konu 34 numaralı parselin tamamı belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Uygulama sonucunda parselin terkleri gerçekleştirildikten sonra yakın

çevresinden yer verilecektir. Ancak parselin bulunduğu alana bakıldığında doğal eşiklerle (dere) parselin çevrelendiği görülmektedir. Ayrıca parselin yakın çevresinde uygulamalar tamamlanmış ve uygulaması tamamlanmamış bölge ise alanın kuzeyinde kalmaktadır. Tüm bunlar irdelendiğinde parselin uygulama sonucunda bulunduğu alandan uzaklaşacağı ve bastığı yerin yakın çevresinden yer alamayacağı görülmektedir. Uygulama yapılacak alan dışında tutulması durumunda ise parselin değerli olması nedeniyle kamu üzerinde yüksek miktarda bir kamulaştırma bedeli çıkacak ve kamu zararı oluşacaktır. Tüm bunların olmaması ve parselin bulunduğu yerden yer alabilmesi amacıyla 34 numaralı parselde plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Ayrıca 34 numaralı parselin bulunduğu alanda ve güneyinde birbirine yakın iki adet belediye hizmet alanı yer almaktadır. Bölgeye daha iyi hizmet verilebilmesi amacıyla belediye hizmet alanının bir kısmının kuzeydeki sağlık tesisi alanının yanına kaydırılması uygun görülmüştür. İlerde sağlık tesisi yanında belediye tarafından sağlık tesisine hizmet verecek yatırımların belediye tarafından yapılabilmesi amaçlanmıştır. Kamusal yatırımların bir bölgede birlikte ele alınması ile kamusal alanların işlevselliğinin artacağı varsayımı ile plan değişikliğine gidilmiştir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda plan çalışmaları tamamlanmış ancak henüz 3194/18. Madde uygulaması yapılmamıştır. Fiili durumda 34 numaralı parselin bulunduğu alan araç park yeri olarak kullanırken 15 ve 24 numaralı parsellerin bulunduğu alanda ise tarımsal faaliyetler gerçekleştirilmektedir. Söz konusu parsellerin tamamı plan değişikliğine konu edilmemekte yalnızca taşınan belediye hizmet alanı kadar kısım plan değişikliğine konu edilmektedir.

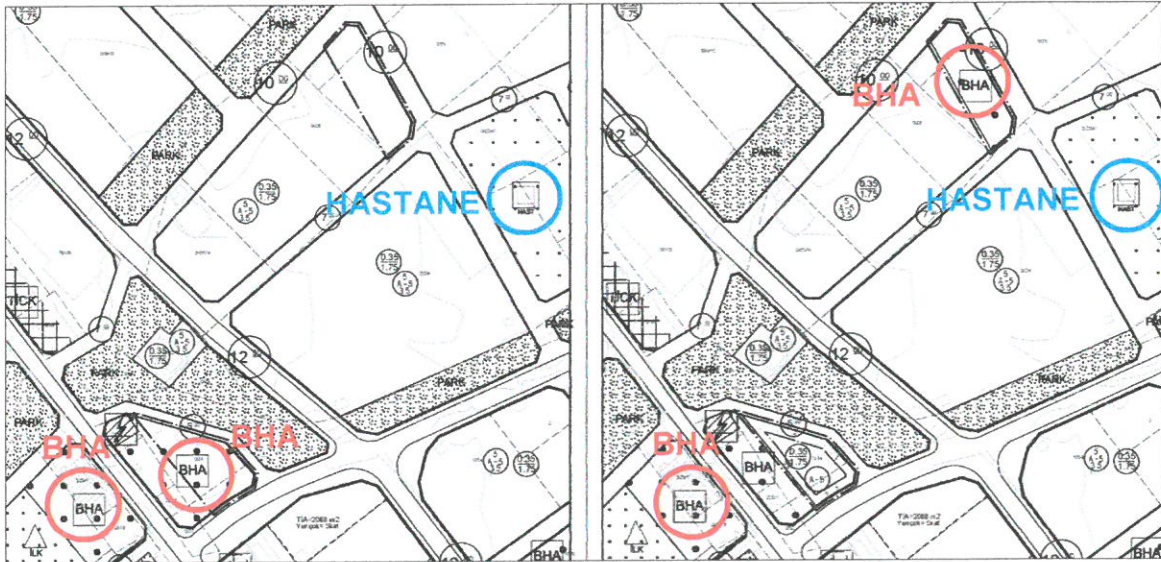
Plan değişikliğine konu parsellerden 34 numaralı parselin büyüklüğü 1082.70 m², 15 numaralı parsel 4211.21 m² ve 29 numaralı parsel ise 5200.29 m² büyüklüğündedir.



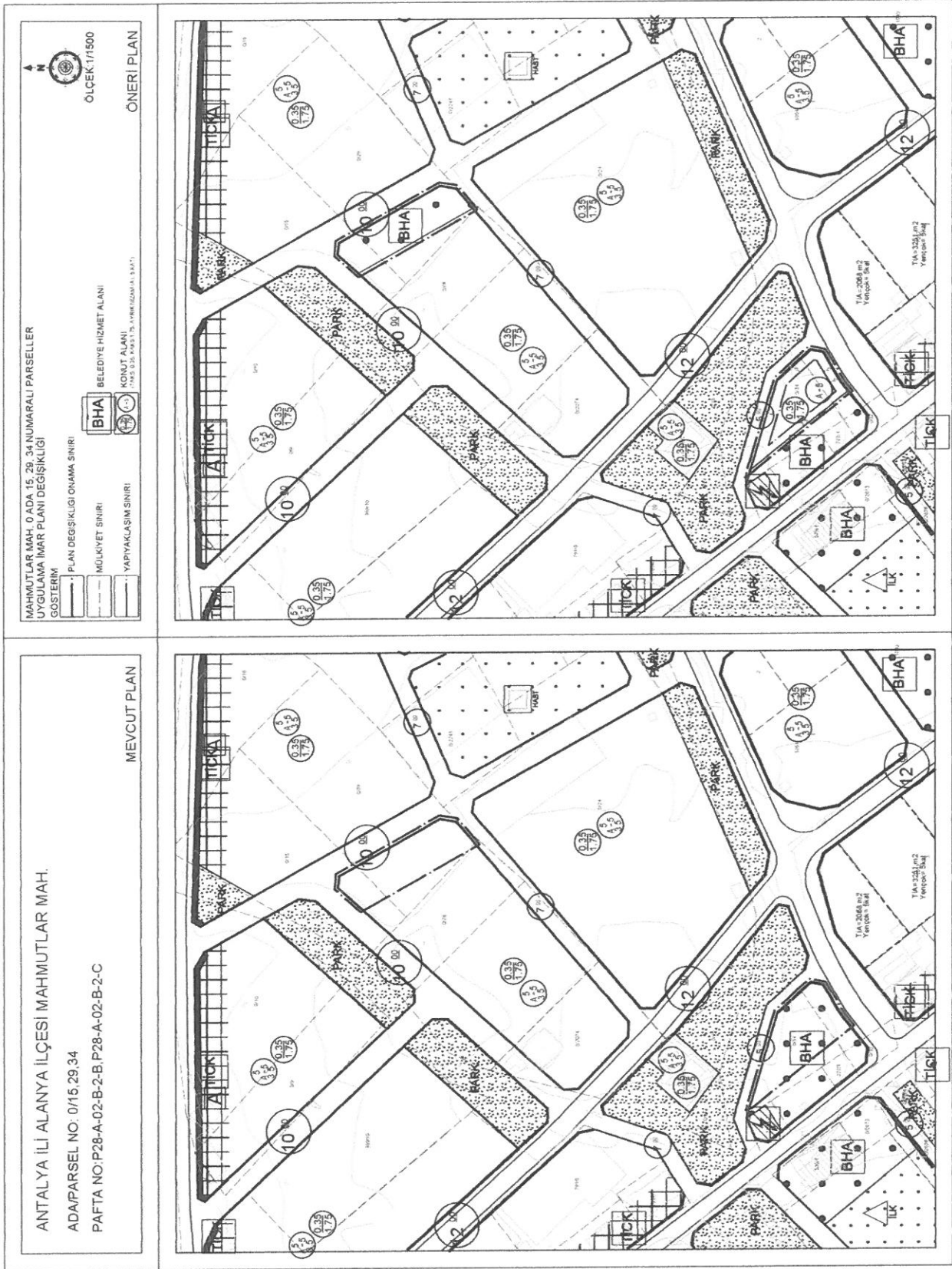
alanın kuzeyinde kalmaktadır. Tüm bunlar irdelendiğinde parselin uygulama sonucunda bulunduğu alandan uzaklaşacağı ve bastığı yerin yakın çevresinden yer alamayacağı görülmektedir. Uygulama yapılacak alan dışında tutulması durumunda ise parselin değerli olması nedeniyle kamu üzerinde yüksek miktarda bir kamulaştırma bedeli çıkacak ve kamu zararı oluşacaktır. Tüm bunların olmaması ve parselin bulunduğu yerden yer alabilmesi amacıyla 34 numaralı parselde plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yapılan plan değişikliği ile parselin bir kısmı (1010 m²) konut alanı olarak değiştirilmiştir.

Ayrıca 34 numaralı parselin bulunduğu alanda ve güneyinde birbirine yakın iki adet belediye hizmet alanı yer almaktadır. Bölgeye daha iyi hizmet verilebilmesi amacıyla belediye hizmet alanının bir kısmının kuzeydeki sağlık tesisi alanının yanına kaydırılması uygun görülmüştür. İlerde sağlık tesisi yanında belediye tarafından sağlık tesisine hizmet verecek yatırımların belediye tarafından yapılabilmesi amaçlanmıştır. Kamusal yatırımların bir bölgede birlikte ele alınması ile kamusal alanların işlevselliğinin artacağı varsayımı ile plan değişikliğine gidilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile 15 ve 29 numaralı parsellerin kuzeyinde yaklaşık 1010 m² büyüklüğünde konut alanı olarak planlı alan belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Böylelikle hastane olarak planlı alanın batısında oluşturulan belediye hizmet alanı ile kamusal alanların birbirine yakın konumda yer seçmeleri sağlanmış birbiri ile ilişkili kamusal yatırımların farklı kurumlar tarafından aynı bölgede hizmet verecek şekilde değerlendirilebilmesi sağlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği sonucunda belediye hizmet alanının büyüklüğü 1010 m² olarak korunurken konut alanı büyüklüğünde de bir değişikliğe gidilmemiş aynı şekilde 1010 m² olarak korunmuştur. Onaylı planda konut alanı olarak planlı bölgede yapılaşma taban alanı katsayısı (TAKS) 0.35, kat alanı katsayısı (KAKS) 1.75, ayırık nizam 5 kattır. Yapılan plan değişikliği sonucu belediye hizmet alanı olarak planlı 34 numaralı parselin bulunduğu konut alanında da yapılaşma koşulları aynı şekilde korunmuştur. Teklif uygulama imar planındaki konut alanında taban alanı katsayısı (TAKS) 0.35, kat alanı katsayısı (KAKS) 1.75, ayırık nizam 5 kattır. Ayrıca konut alanında çekmeler tüm yollardan 5 metre komşu parselden ise 3.5 metre olarak plana işlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı – Kamusal Alanların Konumu



Şekil 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 15, 29 Ve 34 Numaralı Parseller Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 6 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....



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 SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 28110254 Oda Sic. No: 5377

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Buro Tesisi No: 06 40179
Meneviz Sokak No: 72 1
06600 Alanya
Tel: (0312) 426 93 23 467 84 10
e-mail: planlama@planlava.com.tr
HATIR ÜB 730 004 2219
Ticaret Sicil No: 30705

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı, SPO: 540
ODTÜ: 1960 22004

A Grubu Plancı

Hazırlayan

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007 1700477(G.Ü.)

Hamit YÜKSEK
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 07.11.2021 Tarih
...223 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 :Mahmutlar Mahallesi
Ada/Parsel : 15, 29 ve 34 parseller
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :2123 m2

Alanya Belediye Meclisinin 07.12.2021 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi 34 parselin Belediye hizmet alanından konut alanına, 15 ve 29 parsellerin bir kısmının konut alanından belediye hizmet alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu parsellerden 34 parsel 1082.70 m2, 15 parsel 4211.21 m2 ve 29 parsel 5200.29 m2 büyüklüğünde olup; özel mülkiyete konudur.

Plan değişikliğine konu 34 numaralı parselin tamamı belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Plan raporunda uygulama yapılacak alan dışında tutulması durumunda ise parselin değerli olması nedeniyle kamu üzerinde yüksek miktarda kamulaştırma bedeli çıkacak ve kamu yararı oluşacak olması nedeniyle parselin bulunduğu yerden yer alabilmesi amacıyla 34 parselde plan değişikliği yapılması gerekliliğinin ortaya çıktığı belirtilmektedir. Yapılan plan değişikliği ile parselin bir kısmı (1010 m2) konut alanı olarak değiştirilmiştir. 15 ve 29 parsellerin kuzeyinde yaklaşık 1010 m2 büyüklüğündeki konut alanı olarak planlı alan belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir.

Onaylı planda konut alanında taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.35, kat alanı kat sayısı (KAKS) 1.75, ayrık nizam 5 kattır. Öneri plan da konut alanında taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.35, kat alanın kat sayısı (KAKS) 1.75, ayrık nizam 5 kat olup; çekme mesafeleri tüm yollardan 5 metre komşu parselden 3.5 metre olarak belirlenmiştir.

Konu alana ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 700 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 20.01.2022

Banu ÖNAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü 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