



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



Sayı : E-90852262-105.03-153738
Konu : Alanya İlçesi, Avsallar Mah, 587 Parsel, 1/5000 NİP Değ.

11.05.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Avsallar Mahallesi, 587 parsel güneyinin orman sınırına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 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
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: 1/5000 Ölç. NİP Değ. Plan Açıklama Raporu, 1/1000 Taslak UİP Değ.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: j4xeQL-jaBj29-4L+E/j-eqd4vv-fk6jtUYO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



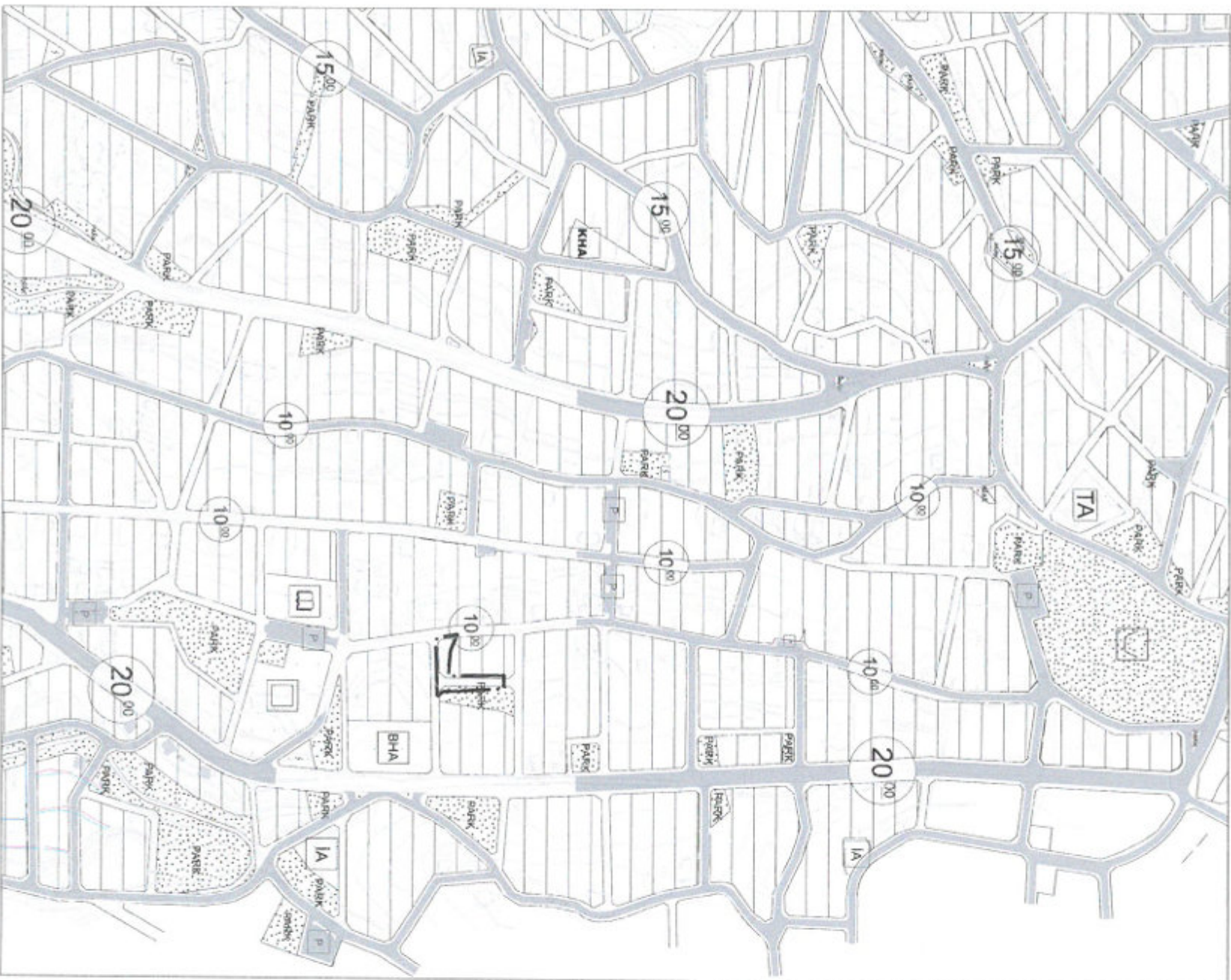
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: AVSALLAR MAH.

ADA/PARSEL NO: 01587

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

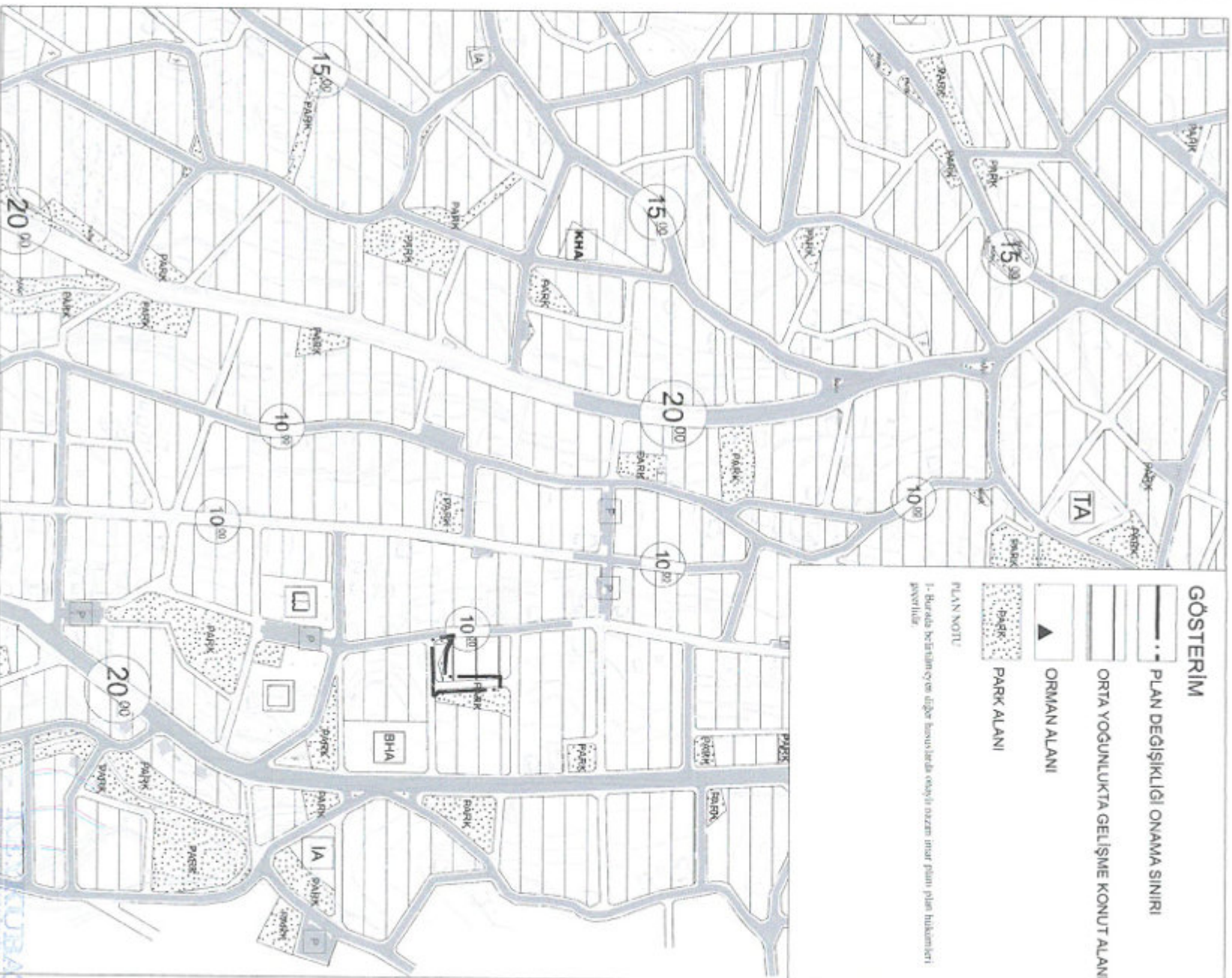
MEVCUT PLAN



Avsallar Mahallesi 587 Numaralı Parsel
Uygulamalı İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



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.



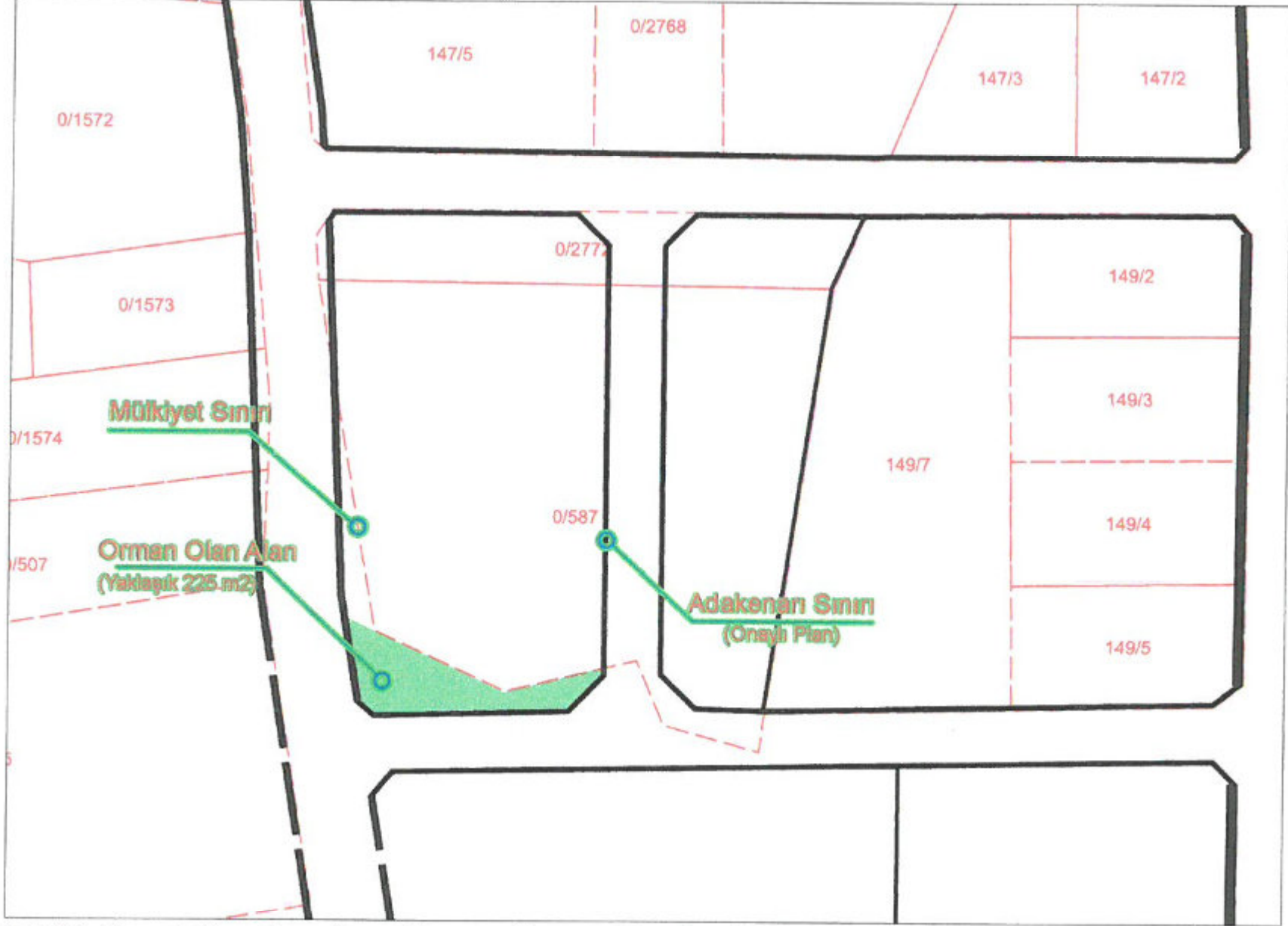
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



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 Mahkemesi
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 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 işlemi gerçekleştirilmiştir. (Şekil 4)

Kadastrosu güncellenen yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin Beyanname

III				Mevki veya köyü		Mevki
Antalya		Alanya		Akdallar		

Düzenleme — İmar — İhtiyaç — Cins değişikliği

Kütük Sa. No.	Pafta No.	Pafta No.	Parsel No.	Etilim Alanı			Cins	Sahibi	Düğünceler ve işlemin şekli
				m ²	m ²	m ²			
	25		589		11040	00			Hükümet arması oldu.

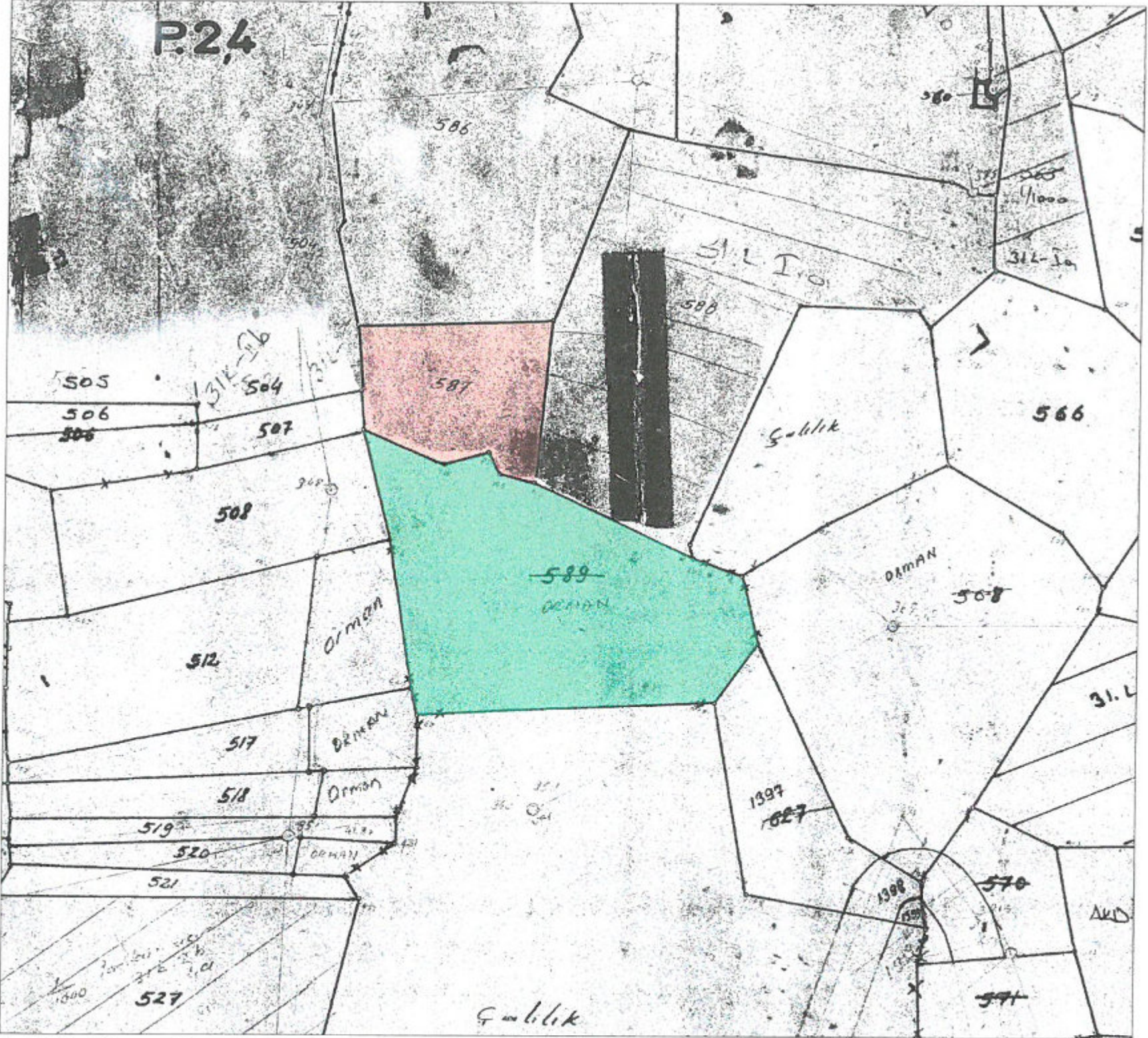
Beyanname isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

Alanya Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün 976/1 esas, 977/6 Pul
Tarih ve 18.2.1978 tarihli ilamına göre akınan oldu. 25 Kr.

	İmar planına göre İşleme Düzenlenmiştir.	İmar planına uygundur.	28.2.1978 tarih 710 No. ile Tescil edilmiştir.	Paftasına ve klasörüne işlenmiştir.	Kontrol edilmiştir.
Unvan	Tapu Fen Amiri	Beldiye	Tapu Fen Amiri	Tapu Fen Memuru	Tapu Fen Amiri
İsim	Kemal Yavuz		Rifat Kafas		Kemal Yavuz
Tarih	28.2.1978				28.2.1978
İmza	<i>(Signature)</i>		<i>(Signature)</i>		<i>(Signature)</i>

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.

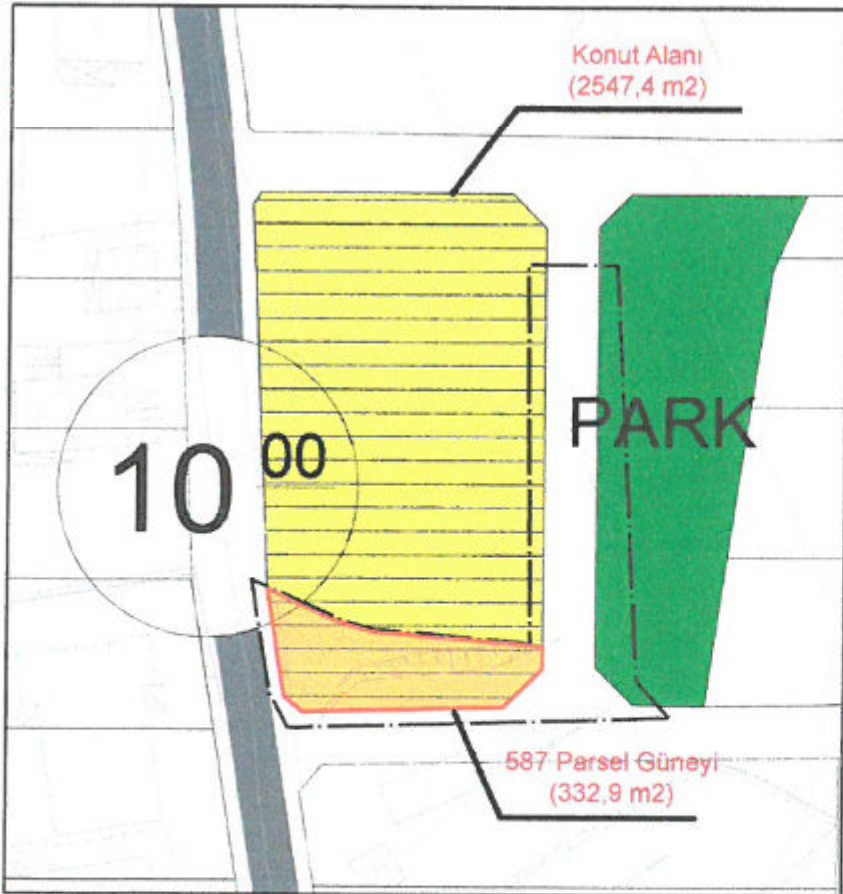
587 numaralı parselin bulunduğu alanda 3194/18. Madde uygulaması yapılmak istendiğinde söz konusu eski 589 parselin bulunduğu alan tapulama harici bir alan olmadığı

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.

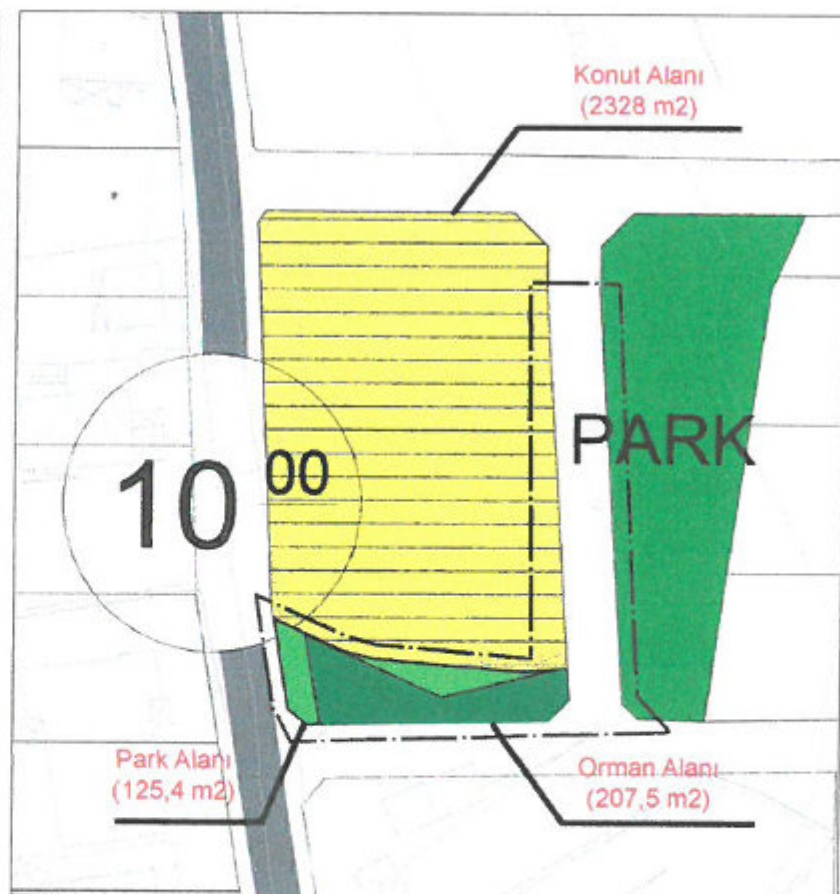
Yapılan plan değişikliği ile 587 numaralı parselin yapılaşmasının sağlanması ve yapılacak inşaat yatırımları ile ülke ekonomisine katkı sağlanması ayrıca mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmaktadır.

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.



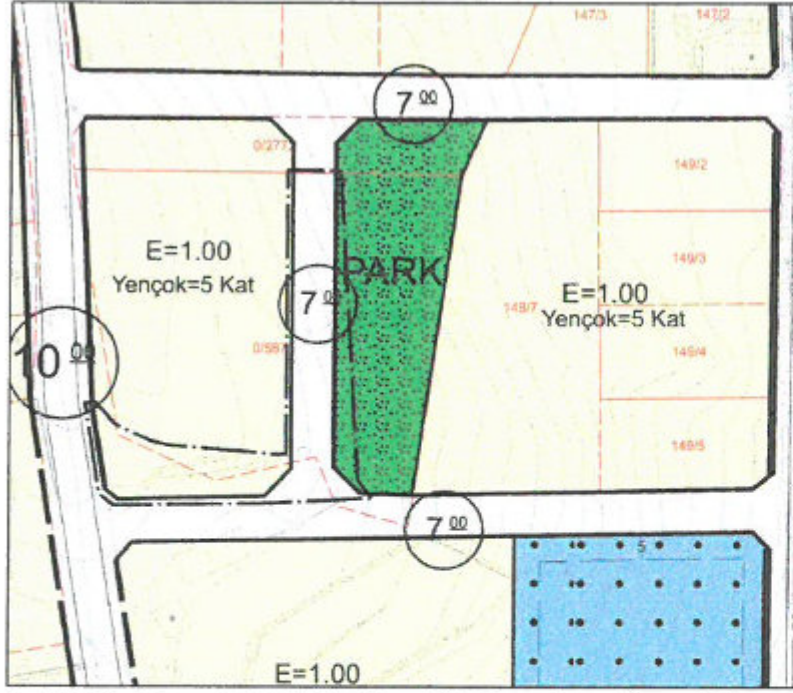
Şekil 8. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



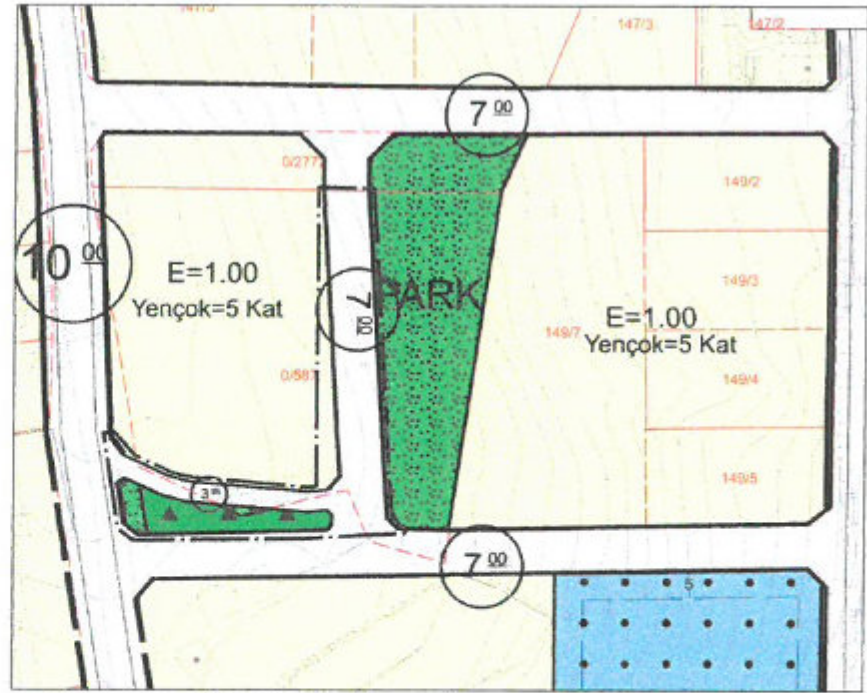
Şekil 9. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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.

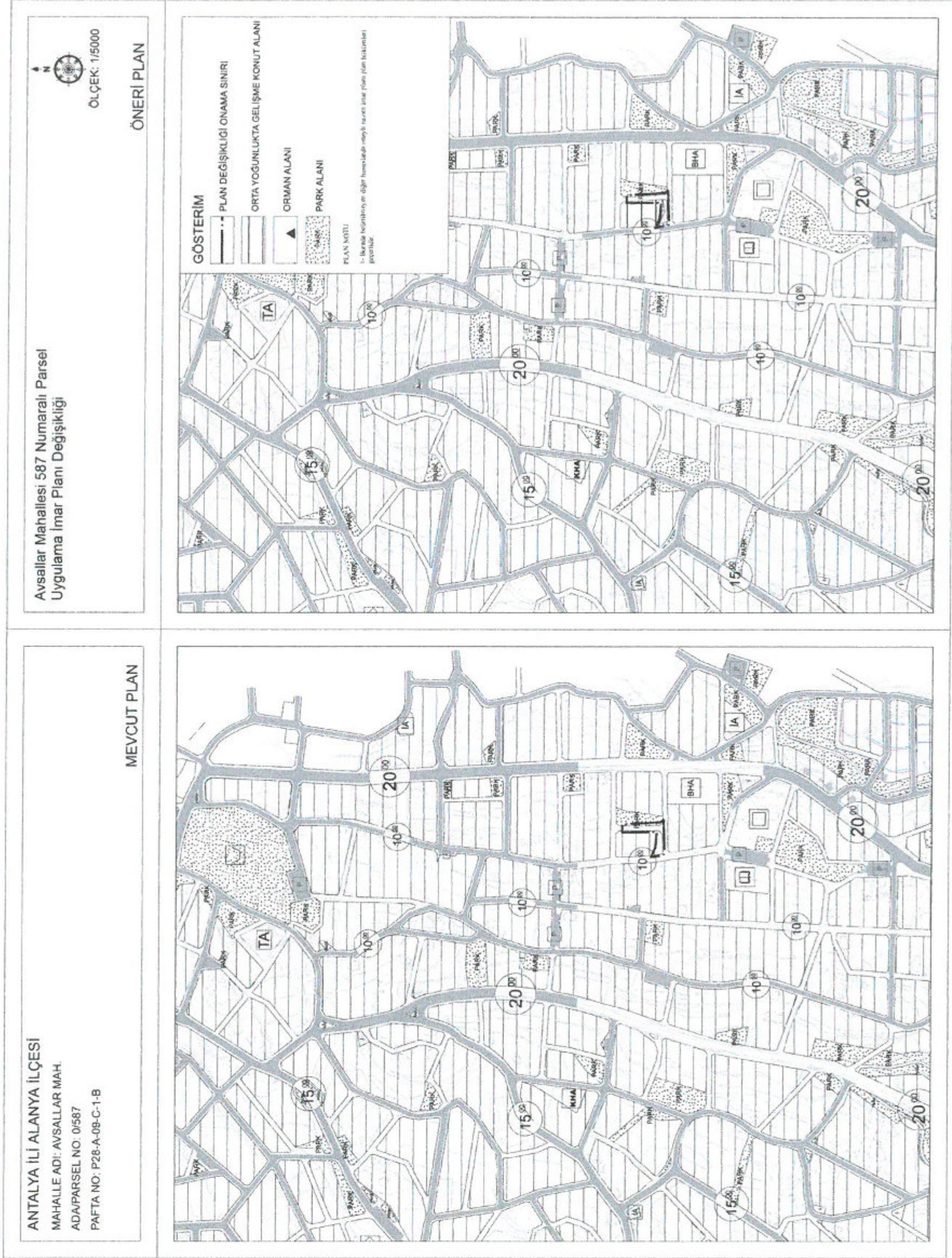
587 numaralı parselin içinde yer aldığı ada toplamda 2547 m² gelişme konut alanı olarak planlı iken planda 219 m² konut alanı azaltılmış olup bu azaltılan alan park ve orman alanı olarak önerilmiştir. Uygulama imar planı değişikliğinde orman alanı ile konut alanı arasında ayırıcı nitelikte 3 metre yaya 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 Mh. Keykubat Blv.No 209/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0543132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SAKOĞLU

Şehir ve Bölge Plancısı

ÇP No: 28/100254 Oda Sic. No 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı

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

