

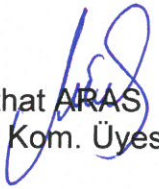


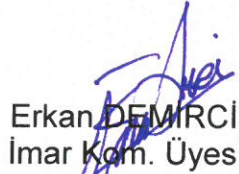
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.01.2022

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 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye sınırları içerisinde; Mahmutlar Mahallesi 22, 24, 50 parsellerdeki sağlık tesisi alanının bir kısmının park alanına ve 1045 ada 1 parsel kuzeybatısında yer alan park alanının bir kısmının sağlık tesisi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye sınırları içerisinde; Mahmutlar Mahallesi 22, 24, 50 parsellerdeki sağlık tesisi alanının bir kısmının park alanına ve 1045 ada 1 parsel kuzeybatısında yer alan park alanının bir kısmının sağlık tesisi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.



Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

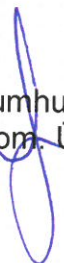

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

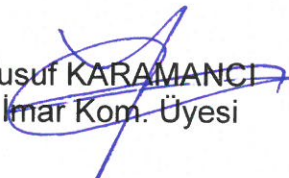

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

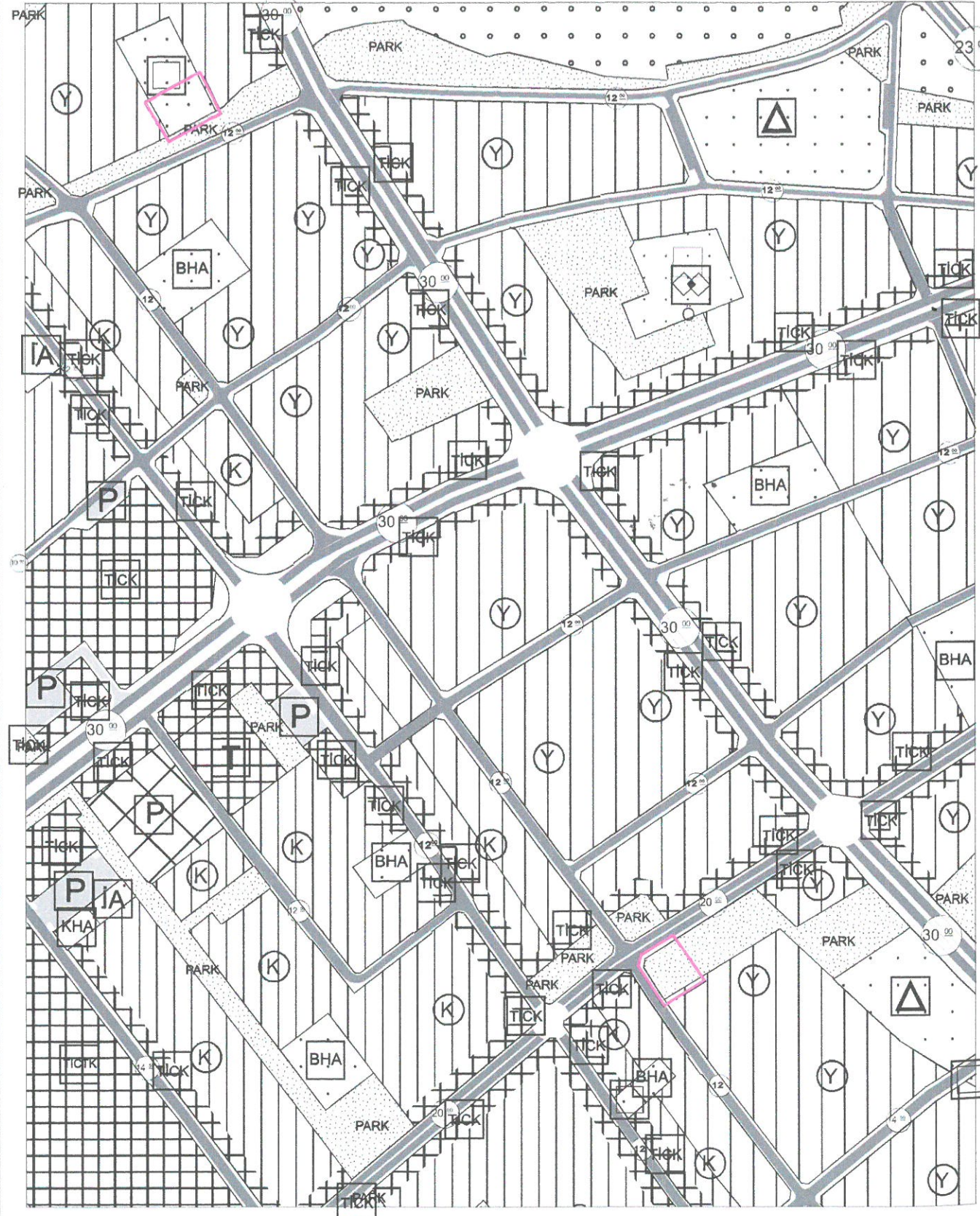

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
Ada/Parsel: 0/22, 24, 50 Numaralı Parseller Ve 1045/1 Numaralı Parsel Kuzeybatısındaki Park Alanı
Pafta Numarası: P28-A-02-B, P28-A-03-A

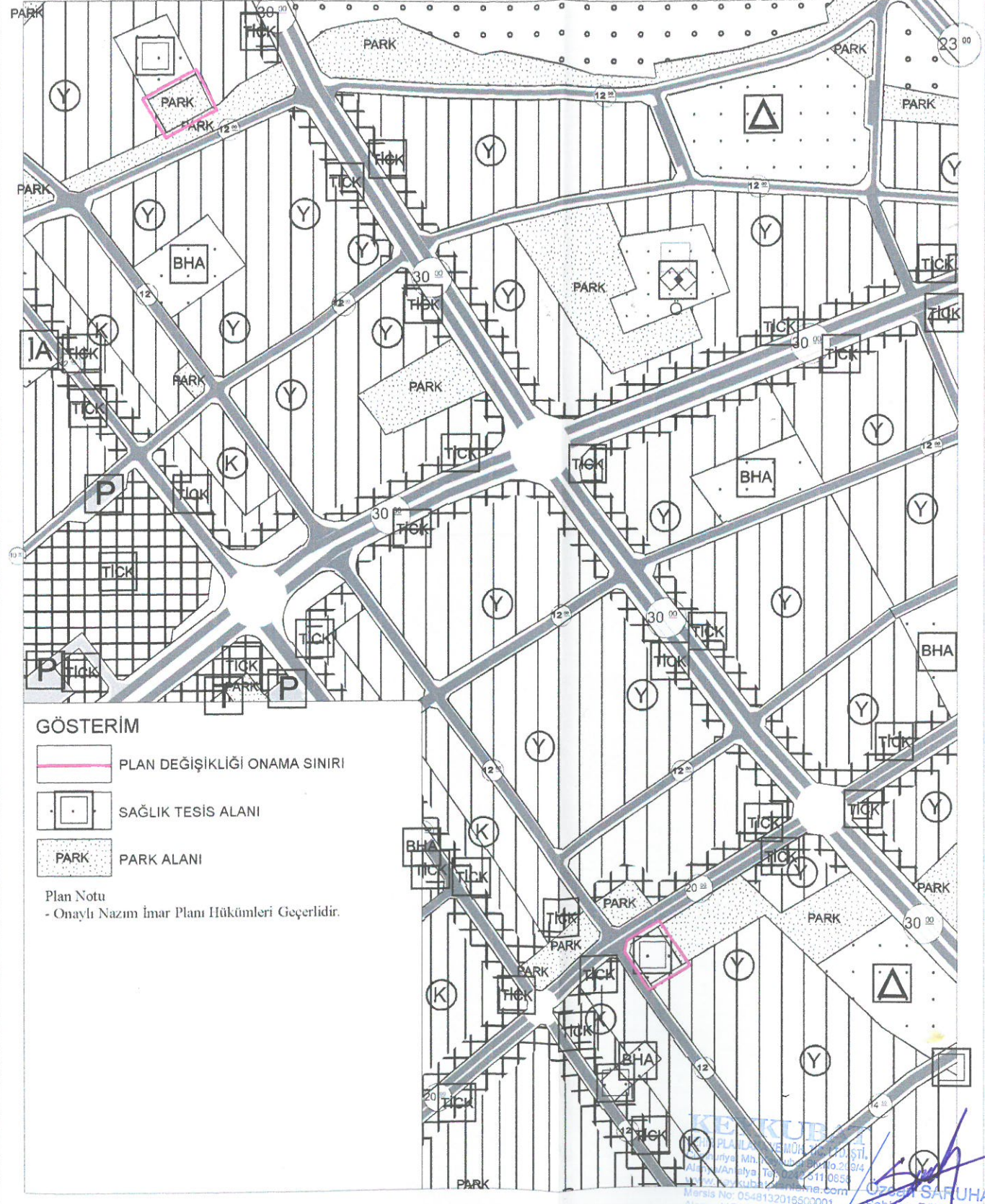
MEVCUT PLAN



Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi
0 Ada 22, 24, 50 Numaralı Parseller Ve 1045 Ada 1 Numaralı Parsel
Kuzeybatısında Yer Alan Park Alanında Nazım İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN



KEK KUB
PLA...
Mersis No: 0548132016500001
Alanya Y.D. 548 132 0165
ÖZGEN SAFRANCI
Şehir ve Bölge Plancısı
Öz No: 28110254 Ö3 S3 No 5377

ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
0 ADA 22, 24, 50 NUMARALI PARSELLER VE 1045 ADA 1 NUMARALI PARSEL
KUZEYBATISINDA YER ALAN PARK ALANINDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge, Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28A02B, P28A03A numaralı 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta, P28A02B2B, P28A03A1D, P28A03A4A numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Atatürk Caddesi'nin kuzeyinde 2 farklı bölgede yer almaktadır. Plan değişikliği 0 ada 22, 24, 50 numaralı parseller ve 1045 ada 1 numaralı parcel kuzeybatısında yer alan park alanında toplamda 2800 m² büyüklüğünde alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde fiili durumda bir adet sağlık ocağı yer almaktadır.

Mahmutlar Mahallesi idari yapı açısından mahalle statüsünde olmasına karşın;

- Denize paralel bir konumda olması,
- Alanya ilçe merkezine yakın olması
- İmar planı ve imar uygulaması tamamlanmış ve yapılaşmaya açık olması
- Konut alanı talebinin fazla olması

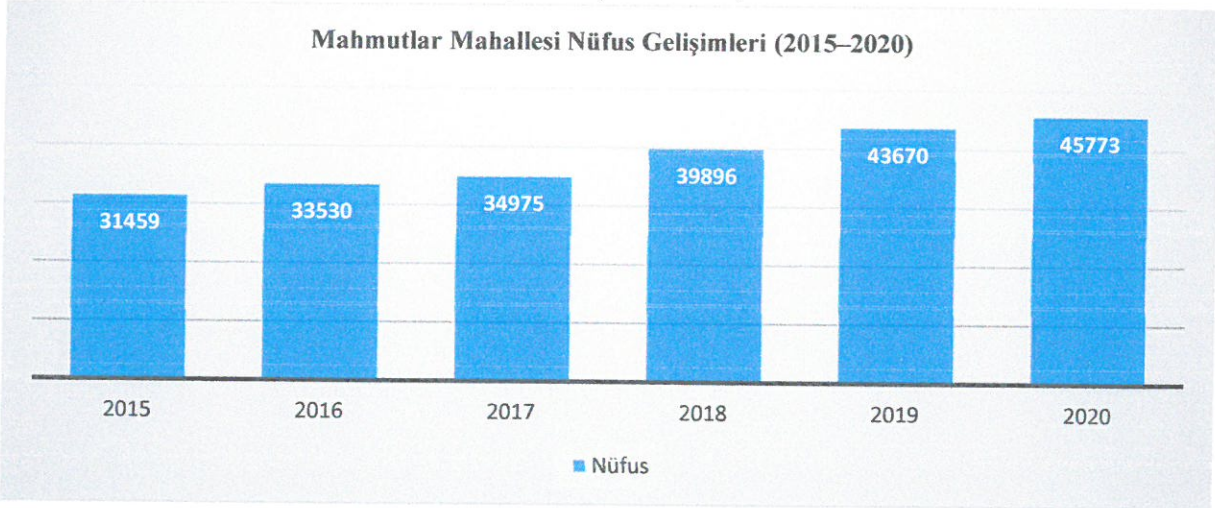
- Kentin yayılabileceği doğal (eğim, akarsular vb) ve yapay sınırlayıcı eşiklerin azlığı gibi birçok nedenden dolayı hızlı şekilde nüfus artışı gösteren bir bölgedir.

Mahalle bulunduğu bölgede komşu mahallelerde dâhil olmak üzere dışarıdan da göç alan bir yerleşim birimidir. Çoğunluğu diğer ülke vatandaşlarından olmak üzere ikinci konut talebi nedeniyle nüfusu sürekli artmaktadır. 2015-2020 yılları arasında nüfus artış hızı %8.46 olup, Türkiye, Antalya ve Alanya'nın çok üzerinde gerçekleşmiştir.

Tablo 1- Mahmutlar Mahallesi Nüfus Gelişimleri (2015–2020)

Yıllar	Nüfus
2015	31459
2016	33530
2017	34975
2018	39896
2019	43670
2020	45773

Tablo 1- Mahmutlar Mahallesi Nüfus Gelişimleri (2015–2020)



2015 yılında 31459 kişi olan mahalle nüfusu 5 yıl içerisinde 45773 kişiye ulaşmıştır. 5 yıl içerisinde nüfusta 14314 kişilik bir artış olmuştur. 5 yıllık süreçte nüfusta %45,5'lik bir artışla Antalya ve Türkiye ortalamasının üstünde bir nüfus artışı olmuştur.

Yerleşik nüfusun 2020 yılı itibari ile 45773 kişiye ulaştığı Mahmutlar Mahallesinde fiili olarak hizmet vermekte olan bir adet sağlık ocağı (aile sağlığı merkezi) yer almaktadır. Söz konusu yapı lineer gelişim gösteren mahalle sınırları içerisinde tüm bölge açısından eşit erişilebilir bir konumda mahalle merkezinin ortasında yer almaktadır.



Şekil 2- Uzak Uydu Görüntüsü (Fiili Sağlık Tesis Alanının Konumu Ve Mahalle Sınırları)



Şekil 3- Fiili Sağlık Tesis Alanına Ait Görseller

Mahalle içerisinde fiili olarak hizmet veren sağlık tesisi (aile sağlığı merkezi) gerek artan nüfusa cevap verememesi gerekse bulunduğu alan itibari ile mevcut sağlık ocağının büyütülemiyor olması nedeniyle farklı bir çözüm getirilerek yeni bir sağlık tesisi yatırımının bölgeye kazandırılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Sağlık tesis alanının büyütülmesi ve/veya yeni bir sağlık tesisi yapılması kaçınılmaz olmuştur. Mevcut sağlık ocağı fiili durumda denize paralel olarak yayılmış olan yerleşim alanlarının tam merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle yapılacak yeni yatırımında mahallenin merkezinde tüm mahalleye hizmet edecek ve eşit şekilde erişilebilir olacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda 0 ada 22, 24, 50 numaralı parselleri kapsayan alanda yaklaşık 4724 m² büyüklüğünde onaylı nazım imar planında sağlık tesis alanı (onaylı uygulama imar planında ise hastane alanı) olarak planlı donatı alanının bir kısmının mevcut sağlık tesis alanının bulunduğu alanın kuzeyine kaydırılarak daha geniş bir alanda yapılabilmesi için plan değişikliği yapılmaktadır. Kısa vadede başka bir sağlık tesisi yapılamayacağı düşünüldüğünde mevcut tesisin büyütülmesi için yapılacak yeni tesisin yine aynı şekilde mahalle merkezinde yer seçmesi idare tarafından uygun görülerek plan değişikliği yapılması kararlaştırılmıştır.

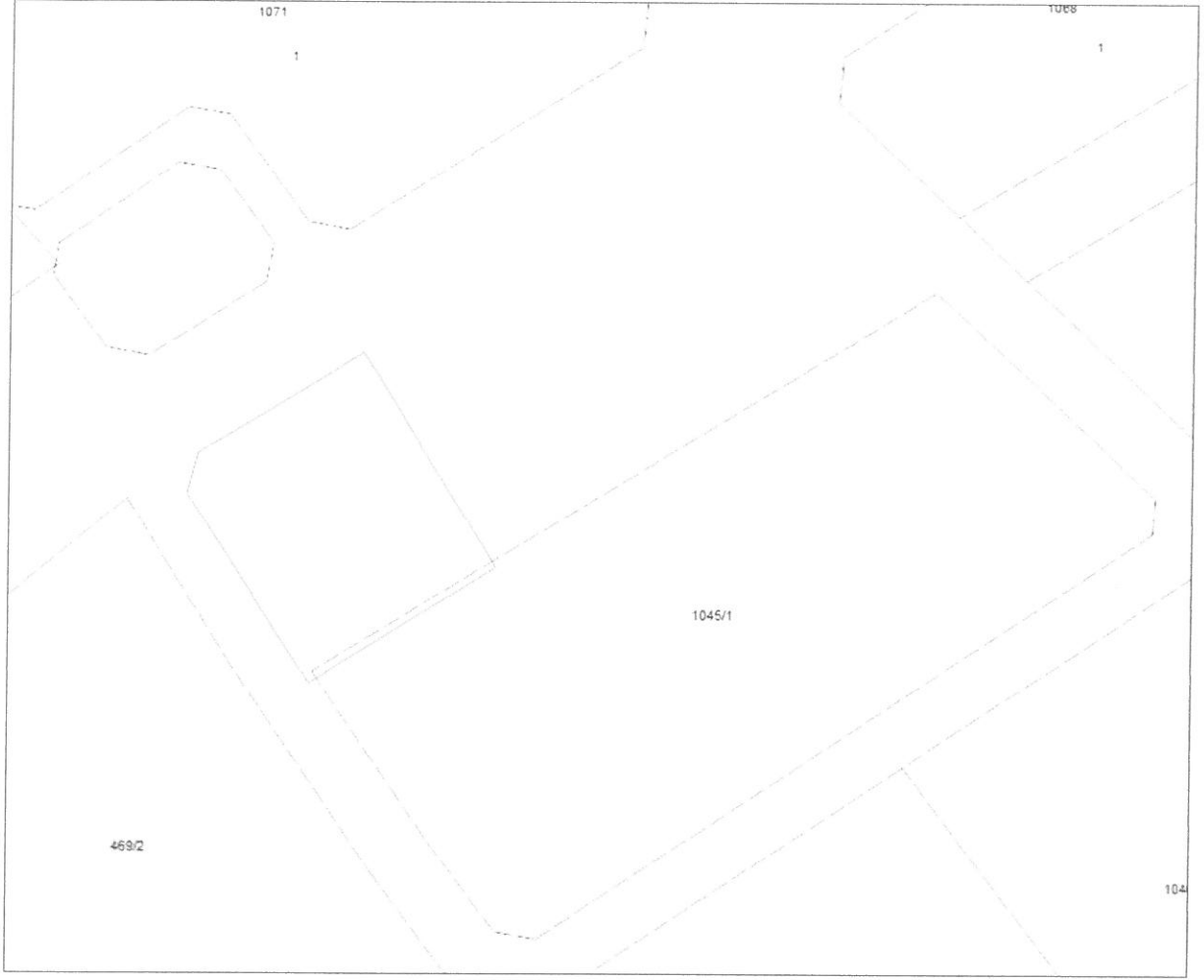
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu 0 ada 22, 24, 50 numaralı parsellerde (bölge-1) imar planı onaylanmış ve kesinleşmiş ancak imar uygulamaları (3194/18. Madde uygulaması) tamamlanmamıştır. Söz konusu parseller tarla vasfındadır.

1045 ada 1 numaralı parsel ve çevresindeki alanda ise imar uygulaması tamamlanmış ve parseller arsa vasfını kazanmıştır. Her iki bölgede de fiili durumda parseller içerisinde ve park alanında henüz bir yapı ve düzenleme yapılmamış olup boş tarla vasfındadır.



Şekil 4. Kadastral Durum (Bölge 1-Güney)



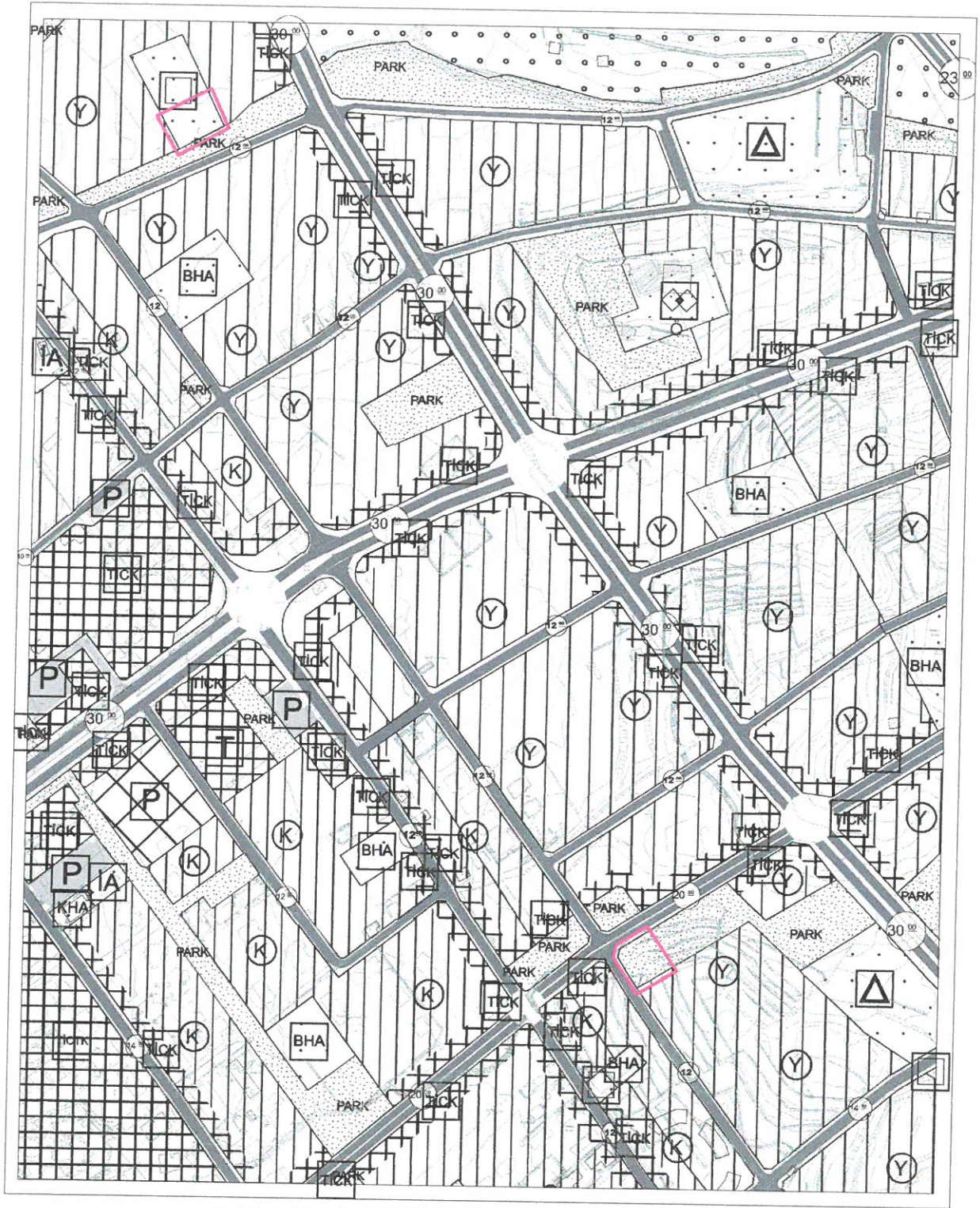
Şekil 5. Kadastral Durum (Bölge 2-Kuzey)

4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

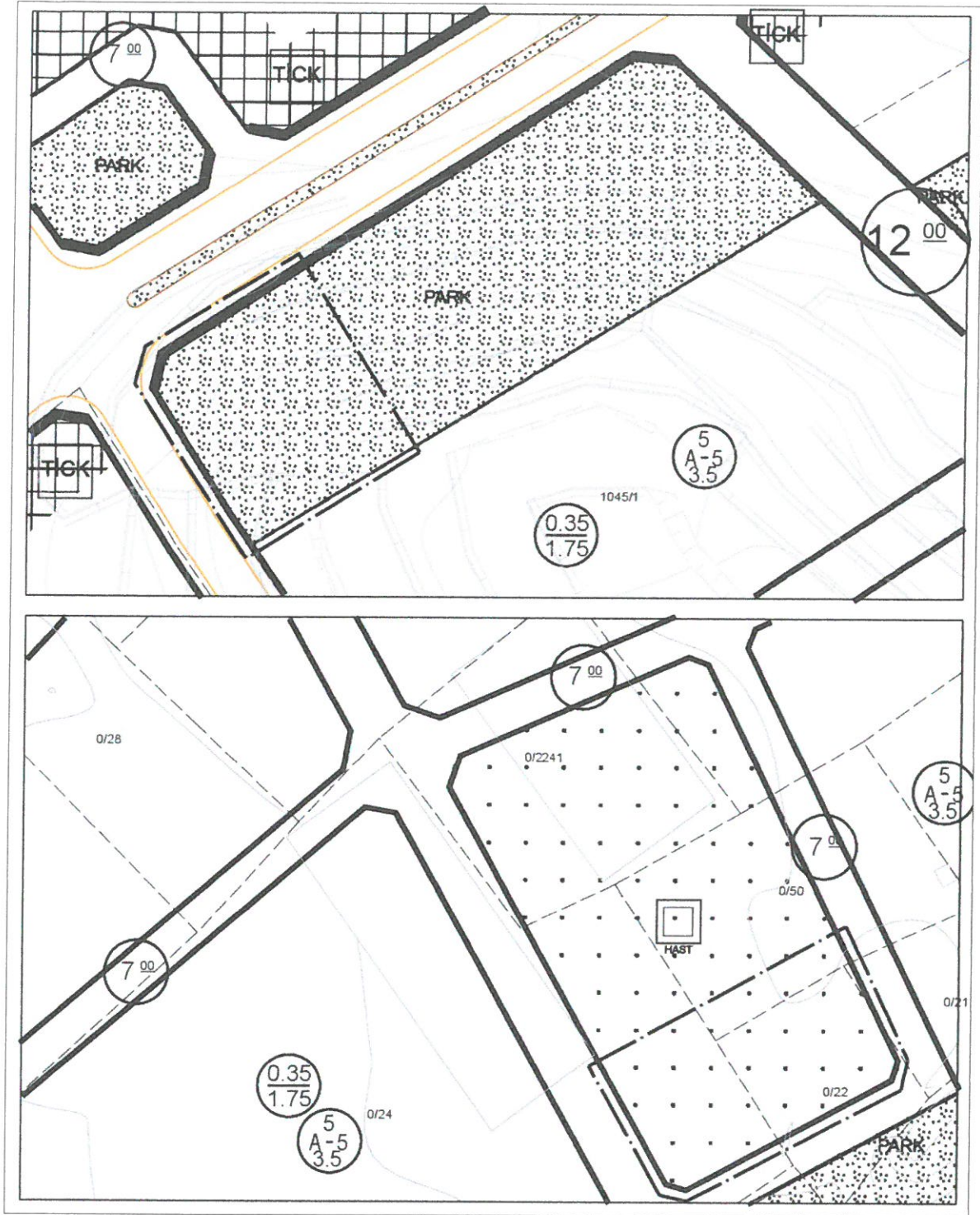
Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında 0 ada 22, 24, 50 numaralı parsellerde (bölge-1) sağlık tesis alanı olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da nazım imar planında olduğu şekliyle sağlık tesis alanı (hastane alanı) olarak planlıdır. Onaylı uygulama imar planında nazım imar planından farklı olarak sağlık tesis alanı etrafında yaya yolları planlanmış olmasıdır. Sağlık tesis alanının toplam büyüklüğü onaylı uygulama imar planına göre 4724 m²'dir.

1045 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde kalan plan değişikliğine konu alan (bölge-2) ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak planlıdır. Park alanının toplam büyüklüğü onaylı uygulama imar planına göre 4985 m²'dir.





Şekil 6. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

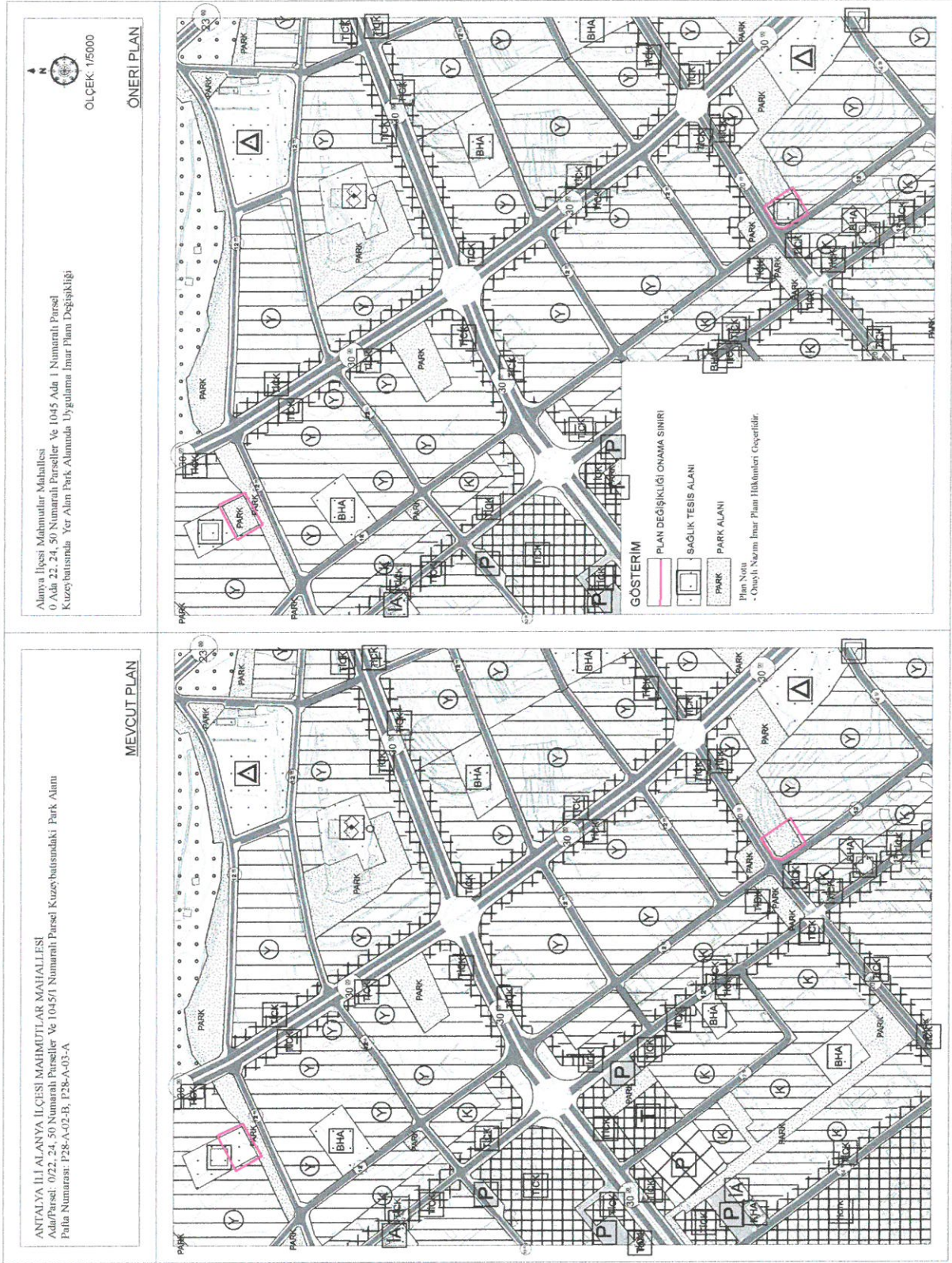
Mahalle içerisinde fiili olarak hizmet veren sağlık tesisi (aile sağlığı merkezi) gerek artan nüfusa cevap verememesi gerekse bulunduğu alan itibari ile mevcut sağlık ocağının büyütülemiyor olması nedeniyle farklı bir çözüm getirilerek yeni bir sağlık tesisi yatırımının bölgeye kazandırılması gerekliliği

ortaya çıkmıştır. Sağlık tesis alanının büyütülmesi ve/veya yeni bir sağlık tesisi yapılması kaçınılmaz olmuştur.

Mevcut sağlık ocağı fiili durumda denize paralel olarak yayılmış olan yerleşim alanlarının tam merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle yapılacak yeni yatırımında mahallenin merkezinde tüm mahalleye hizmet edecek ve eşit şekilde erişilebilir olacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda 0 ada 22, 24, 50 numaralı parselleri kapsayan alanda yaklaşık 4724 m² büyüklüğünde onaylı nazım imar planında sağlık tesis alanı (onaylı uygulama imar planında ise hastane alanı) olarak planlı donatı alanının bir kısmının mevcut sağlık tesis alanının bulunduğu alanın kuzeyine kaydırılarak daha geniş bir alanda yapılabilmesi için plan değişikliği yapılmaktadır. Kısa vadede başka bir sağlık tesisi yapılamayacağı düşünüldüğünde mevcut tesisin büyütülmesi için yapılacak yeni tesisin yine aynı şekilde mahalle merkezinde yer seçmesi idare tarafından uygun görülerek plan değişikliği yapılması kararlaştırılmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında 0 ada 22, 24, 50 numaralı parsellerde (bölge-1) planlı sağlık tesis alanının 1400 m²'si (onaylı uygulama imar planına göre) yapılacak yatırım için 1045 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde kalan plan değişikliğine konu bölge (bölge-2) içerisinde yer alan park alanının güney köşesine taşınmıştır. Park alanı ise 0 ada 22, 24, 50 numaralı parsellerde (bölge-1) planlı sağlık tesis alanının bulunduğu alana taşınmıştır. Yapılan plan değişikliği ile donatı alanları büyüklüğü değiştirilmemiş yalnızca 4724 m² olan sağlık tesis alanının 1400 m²'si ile 1045 ada 1 numaralı parselin kuzeyinde yer 4985 m² büyüklüğündeki park alanının 1400 m²'sinin yeri değiştirilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile 1045 ada 1 numaralı parselin kuzeyindeki park alanı 3585 m² olarak korunmuş yalnızca güneyindeki 1400 m² büyüklüğündeki kısmı sağlık tesis alanına dönüştürülmüştür. 0 ada 22, 24, 50 numaralı parsellerde (bölge-1) planlı sağlık tesis alanının 1400 m²'si ise park alanı olarak plan değişikliği yapılmış ve bu alandaki sağlık tesis alanı 3324 m²'ye düşürülmüştür.



Şekil 9. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 0 Ada 22, 24, 50 Numaralı Parseller Ve 1045 Ada 1 Numaralı Parsel Kuzeybatısında Yer Alan Park Alanında Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu ” Bu rapor ekleri ile birlikte 10 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 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan KARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Diy. No: 251105254 Oda Sic. No 5377

Hazırlayan



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 : 22, 24, 50 parseller ve 1045 ada 1 parsel
Ölçek :1/5000
Alan(m2) :2800 m²

Alanya Belediye sınırları içerisinde; Mahmutlar Mahallesi 22, 24, 50 parsellerdeki sağlık tesisi alanının bir kısmının park alanına ve 1045 ada 1 parsel kuzeybatısında yer alan park alanının bir kısmının sağlık tesisi alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 101. 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 açıklama raporuna göre; mahalle içerisinde fiili olarak hizmet veren sağlık tesisi (aile sağlığı merkezi) gerek artan nüfusa cevap verememesi gerekse bulunduğu alan itibari ile mevcut sağlık ocağının büyütemiyor olması nedeniyle farklı bir çözüm getirilerek yeni bir sağlık tesisi yapılması amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan değişikliği ile; onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında 22, 24, 50 parsellerde (bölge 1) planlı sağlık tesisi alanının 1400 m²'si 1045 ada 1 parselin kuzeyinde kalan plan değişikliğine konu bölge (bölge 2) içerisinde yer alan park alanının güney köşesine taşınmıştır. Park alanı ise 22, 24, 50 parsellerde (bölge 1) planlı sağlık tesis alanının bulunduğu alana taşınmıştır. Yapılan plan değişikliği ile donatı alanları büyüklüğü değiştirilmemiş yalnızca 4724 m² olan sağlık tesis alanının 1400 m² si ile 1045 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan 4985 m² büyüklüğündeki park alanının 1400 m² sinin yeri değiştirilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile 1045 ada 1 numaralı parselin kuzeyindeki park alanı 3585 m² olarak korunmuş yalnızca güneyindeki 1400 m² büyüklüğündeki kısmı sağlık tesis alanına dönüştürülmüştür. 22, 24, 50 parsellerde planlı sağlık tesis alanının 1400 m² si ise park alanı olarak planlanmış ve bu alandaki sağlık tesis alanı 3324 m² ye düşürülmüştür.

Ancak plan değişikliği yapılan alanda 3194 sayılı kanunun 18. Madde uygulaması yapılmamış olup; kadastro parselleri üzerinde tadilat yapılmaktadır. Ayrıca parsellerin mülkiyet bilgileri incelendiğinde hepsinin özel mülkiyete konu olduğu görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 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