



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut, alanı ticaret+konut alanı, park alanı, resmi kurum alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut, alanı ticaret+konut alanı, park alanı, resmi kurum alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.

ADA/PARSEL NO:

109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER
118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI PARSELLER
165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER

PAFTA NO: O28-D-22-A

MEVCUT PLAN

ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER

118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI PARSELLER

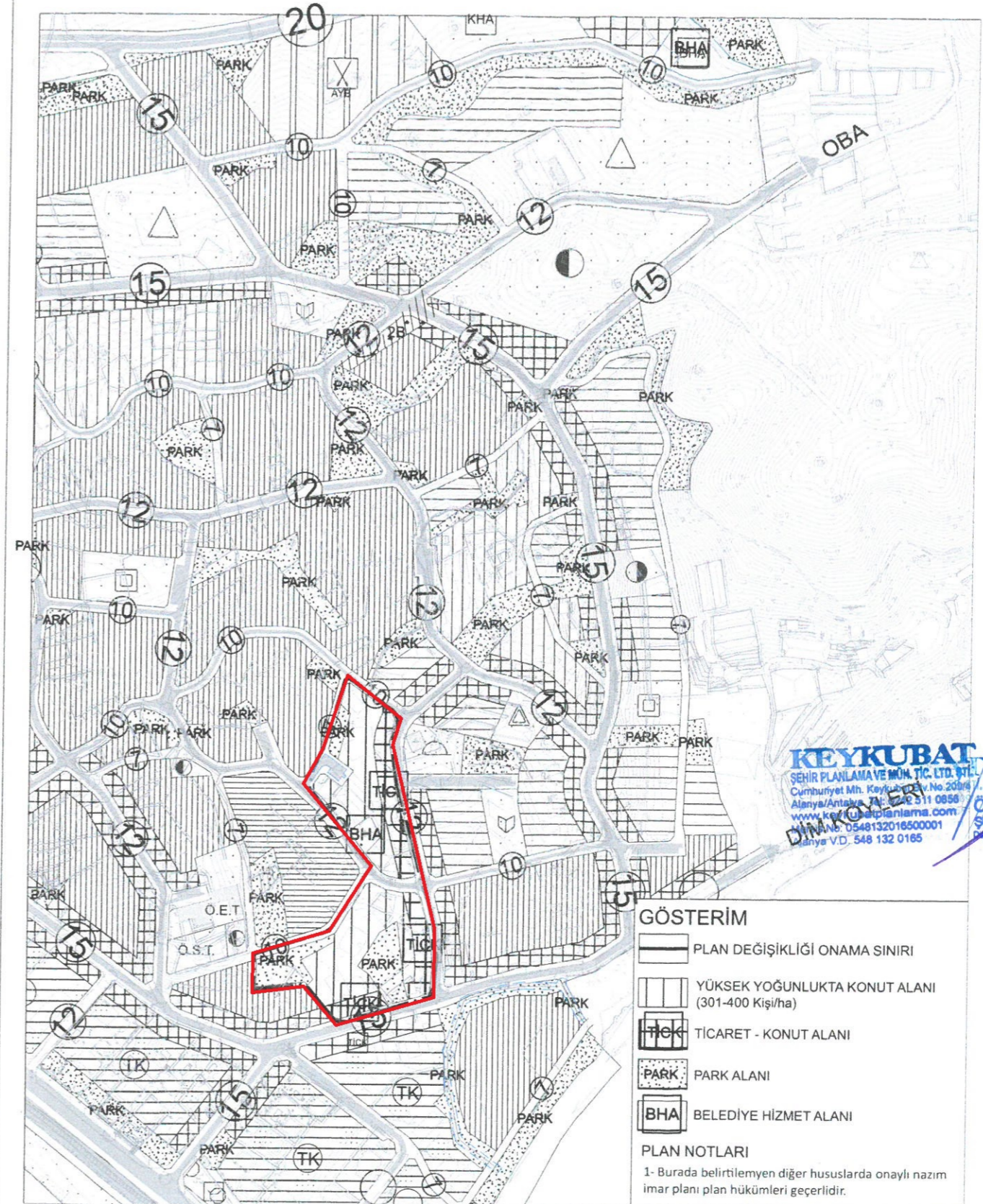
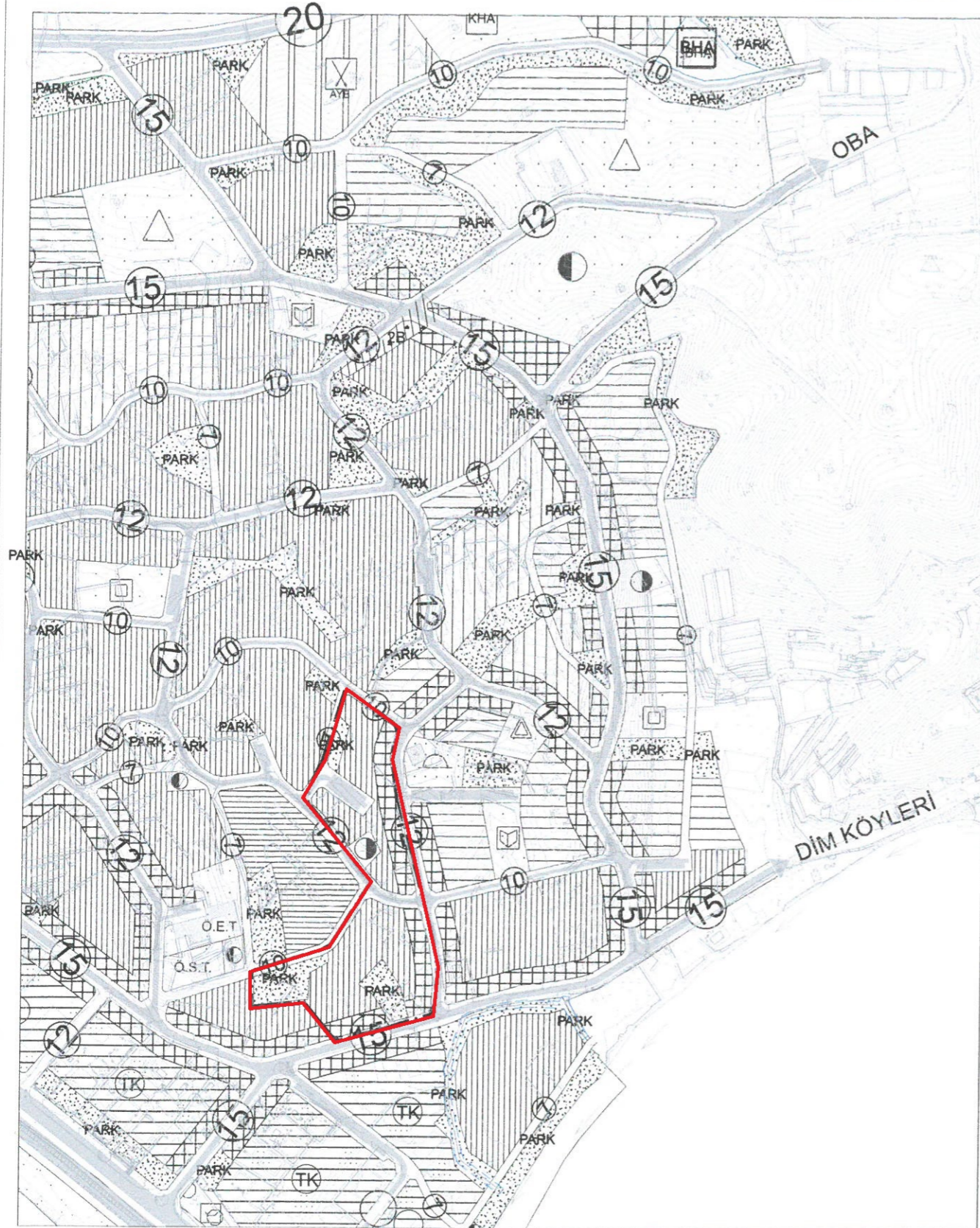
165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Y. No.2086
Antalya/Antalya, T.C. 0711 0856
www.keykubat.com.tr
DİM KÖYLERİ
Tic. Sic. No: 0548132016500001
Antalya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SARUHAN
ŞEHİR PLANLAMACISI
DİM KÖYLERİ
Tic. Sic. No: 0548132016500001
Antalya V.D. 548 132 0165

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YÜKSEK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (301-400 Kişi/ha)
- TİCARET - KONUT ALANI
- PARK ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTLARI

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

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER, 118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI
PARSELLER, 165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; Tosmur mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 numaralı parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 numaralı parseller, 165 ada 1, 2, 3 numaralı parsellerin yer aldığı konut adalarını kapsamaktadır. Söz konusu alan yaklaşık 2.5 hektar büyüklüğündedir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Yakın Uydu Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafı (Uzak Uydu Görüntüsü)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi esas alınarak uygulama yapılmak istenmektedir. Harita mühendisi tarafından hazırlanan teknik raporda "Tosmur Mahallesi 16 nolu düzenleme bölgesi içerisinde yer alan 109 Ada 19, 23, 24, 25, 118 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parselleri kapsayan alanda hazırlanan 3194/18, madde uygulama dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama dosyasında 118 Ada 2, 119 Ada 19, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerde daha önce terk işlemi yapılmış ve bu parsellerde yapılaşmalar tamamlanarak kat irtifakına geçilmiştir. Ancak hazırlanan uygulama dosyasında 119 ada 19 nolu parselde imar planı gereğince daha önce yapılan terk işlemine göre belirlenen sınırlar bu uygulama kapsamında 165 ada 2 nolu parselde doğru 3,63 m sınırı değişmektedir. Dolayısıyla 165 ada 2 nolu parselde yapılan binaya çok yaklaşmakta ve daha önce hazırlanan uygulama dosyasında da yapılan itirazlar yönüyle bu uygulamada da devam edeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca 118 Ada 3 nolu parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup cami lojmanı olarak kullanılmaktadır. Bahse konu parselin doğusunda yer alan 118 Ada 12 ve güneyinde yer alan 118 Ada 2 nolu parsellerde ruhsatlı bina olup kat irtifakına geçilmiş olduğu için bahse konu 118 Ada 3 nolu parsel imar planında yer alan ifraz şartlarına göre 500 m² lik alanı oluşturacak yer kalmamaktadır. Yine 109 Ada 25 nolu parsel ile 118 ada 4, 6, 7, 8 nolu parsellerin malikleri aynıdır. Bu malikler 118 ada 4 ve 6 nolu parsellerin olduğu bölgede kendi aralarında hisse çözümünü yapmak istemektedirler. Ancak imar planında tadilat yapılmadan bahsedilen parselasyon taslağı oluşturulamamaktadır.

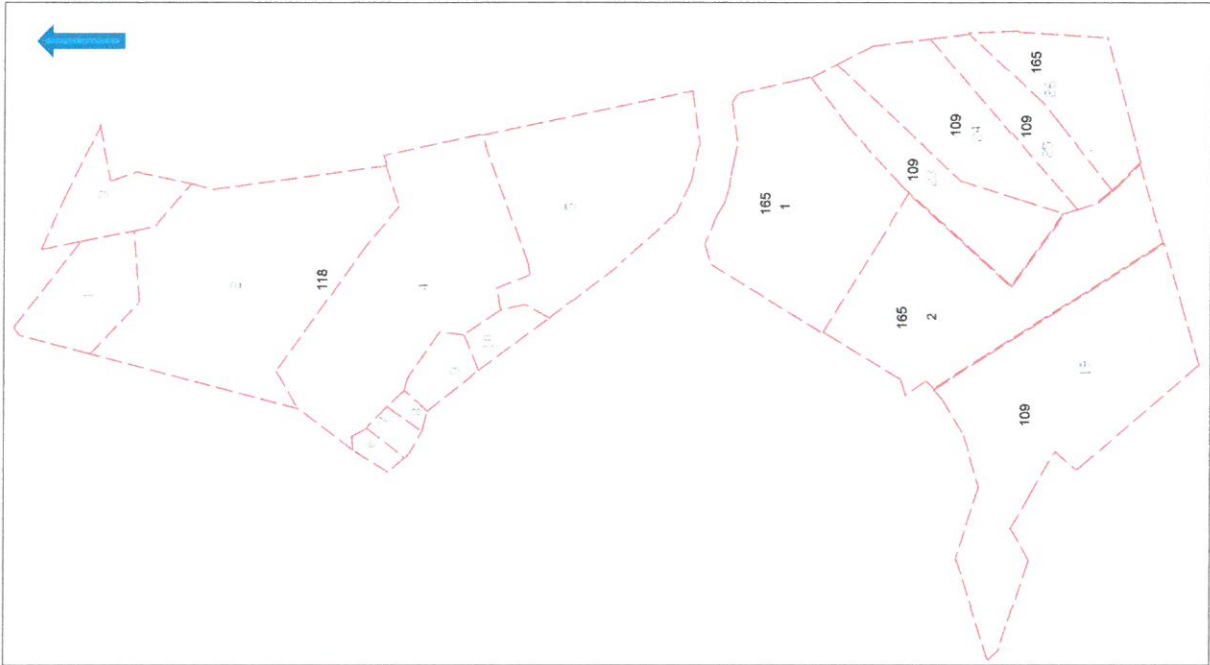
Maliklerin talepleri ve uygulama sahasında yer alan parsellerin önceki terkleri ve bu terklere göre alınan ruhsat ve yapılan yapıların zarar görmemesi, parsel maliklerinin birbirleri arasındaki sınırların mümkün olduğunca korunması amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18, madde uygulamasına esas teşkil etmek üzere tadilat yapılması zaruri hale gelmiştir." Denmektedir. Bu kapsamda Alanya

Belediyesince konu değerlendirilmiş ve plan tadilatı yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda 3194/18. Madde uygulamasına esas olacak plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla; 109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller olup bu parseller şahıs mülkiyetindedir. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünülüğünde yaklaşık olarak 2,5 hektar büyüklüğündedir.

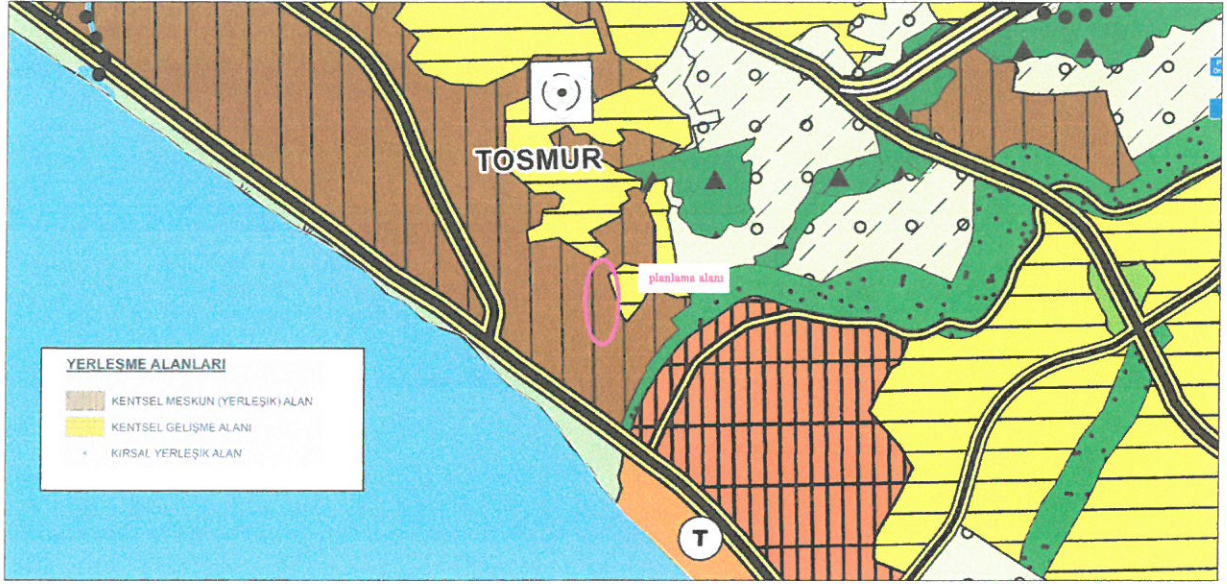
Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde; 109 Ada 19 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 118 Ada 2 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet cami lojmanı amaçlı blok, 4 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok ve 1 adet eski ev, 5 numaralı parsel içerisinde 3 adet blok, 6,7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan 1 adet blok, 9 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 10 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 12 Numaralı Parsel içerisinde 1 adet ev, 165 Ada 1 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 2 numaralı parsel içerisinde 2 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok bulunmaktadır. 109 Ada 23, 24 ve 25 numaralı parseller içerisinde ise yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum

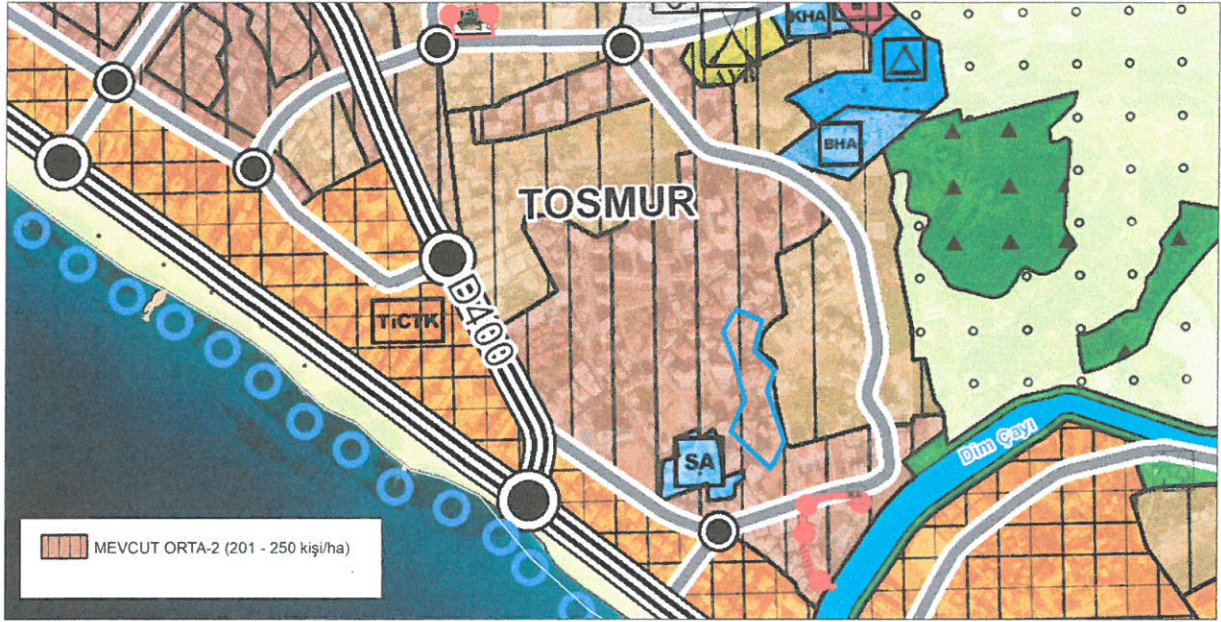
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında Mevcut Orta-2 Yoğunlukta (201-250 kişi/ha) kalmaktadır.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Alan içerisinde yapılmak istenen 3194/18. Madde uygulamasının yapılamaması ve hak sahiplerine mevcut ruhsatlı yapılarını koruyacak şekilde düzenleme yapılamaması nedeniyle imar planı değişikliği yapılmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile donatı alanları büyüklükleri korunmuş (kısmen artırılmış) konut alanı ve konut altı ticaret alanları ise kısmen azaltılmıştır. Yapılan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile güneydeki adadaki otopark alanı kısmen azaltılmış kuzeydeki adada ise park alanı ise artırılmıştır adaların bu düzeltmeler ile büyüklükleri değiştirilmiş ancak toplamda konut alanında ise artış yapılmamış aksine küçültülmüştür.

Tablo 1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Konut Alanı Mevcut Yüksek	11687	11533
Konut+Ticaret Alanı (TİCK)	4752	4683
Belediye Hizmet Alanı	560	560
Park Alanı	3504	4123
Yollar	4508	4112
Toplam Alanı	25011	25011



Şekil 6. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller Nazım İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

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: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Plancısı

ÖB No: 281105254 Oca Sic. No: 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No.209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 7



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Oba Mahallesi
Ada/Parsel :109, 118, 165 nolu adalar
Ölçek :1/5000
Alan(m2) :2.5 ha

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 109, 118, 165 nolu adalarda yer alan konut, alanı ticaret+konut alanı, park alanı, resmi kurum alanı ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Alanya Nazım İmar Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan “Konut Alanı, Ticaret Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park ve Yol” olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ile konut ve park alanında düzenleme yapılmış, ticaret alanı ticaret- konut alanlarına dönüştürülmüş ve otopark alanında düzenleme yapılmıştır.

Plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak; Plan değişikliğine konu parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi esas alınarak uygulama yapılmak istenmektedir. Harita mühendisi tarafından hazırlanan teknik raporda “Tosmur Mahallesi 16 nolu düzenleme bölgesi içerisinde yer alan 109 Ada 19, 23, 24, 25, 118 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parselleri kapsayan alanda hazırlanan 3194/18, madde uygulama dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama dosyasında 118 Ada 2, 119 Ada 19, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerde daha önce terk işlemi yapılmış ve bu parsellerde yapılaşmalar tamamlanarak kat irtifakına geçilmiştir. Ancak hazırlanan uygulama dosyasında 119 ada 19 nolu parselde imar planı gereğince daha önce yapılan terk işlemine göre belirlenen sınırlar bu uygulama kapsamında 165 ada 2 nolu parselde doğru 3,63 m sınırı değişmektedir. Dolayısıyla 165 ada 2 nolu parselde yapılan binaya çok yaklaşmakta ve daha önce hazırlanan uygulama dosyasında da yapılan itirazlar yönüyle bu uygulamada da devam edeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca 118 Ada 3 nolu parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup cami lojmanı olarak kullanılmaktadır. Bahse konu parselin doğusunda yer alan 118 Ada 12 ve güneyinde yer alan 118 Ada 2 nolu parsellerde ruhsatlı bina olup kat irtifakına geçilmiş olduğu için bahse konu 118 Ada 3 nolu parsel imar planında yer alan ifraz şartlarına göre 500 m² lik alanı oluşturacak yer kalmamaktadır. Yine 109 Ada 25 nolu parsel ile 118 ada 4, 6, 7, 8 nolu parsellerin malikleri aynıdır. Bu malikler 118 ada 4 ve 6 nolu parsellerin olduğu bölgede kendi aralarında hisse çözümünü yapmak istemektedirler. Ancak imar planında tadilat yapılmadan bahsedilen parsellasyon taslağı oluşturulamamaktadır.

Maliklerin talepleri ve uygulama sahasında yer alan parsellerin önceki terkleri ve bu terklerle göre alınan ruhsat ve yapılan yapıların zarar görmemesi, parsel maliklerinin birbirleri arasındaki sınırların mümkün olduğunca korunması amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasına esas teşkil etmek üzere tadilat yapılması zaruri hale gelmiştir.” Denmektedir.

Alan dağılım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Konut Alanı Mevcut Yüksek	11687	11533
Konut+Ticaret Alanı (TİCK)	4752	4683
Belediye Hizmet Alanı	560	560
Park Alanı	3504	4123
Yollar	4508	4112
Toplam Alanı	25011	25011

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 17.07.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.