



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.06.2023

| | |
|---|---|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ALANYA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Bektaş Mahallesi, 1798 Ada 1 parselin belediye hizmet alanından "Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Bektaş Mahallesi, 1798 Ada 1 parselin belediye hizmet alanından "Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mithat APAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNÇÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ BEKTAŞ MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1798 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: 028-d-16-d

MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

SOSYAL ALTYAPU ALANLARI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

PLAN SINIRLARI

1. İLAK VE KULLANIM AMACI VE ALANIN İNŞAATINA YATIRILAN
MADDE İNŞAAT PLANI İNŞAAT DEĞİŞİKLİĞİ

ÖZEL İNŞAAT
YEREL KURUM (A)
DİŞİNDEN (A) DİTİD 79
ÖZEL İNŞAAT (A)
ÖZEL İNŞAAT (A)

ESMA DÖĞAN

ŞEHİR MÜHÜRÜ
T.C. 1512 4098 050 SİGİL NO: 7595
ALANYA V.D. 3007 26 7454

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
BEKTAŞ MAHALLESİ
1798 ADA 1 NO.LU PARSEL**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Handwritten signature

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

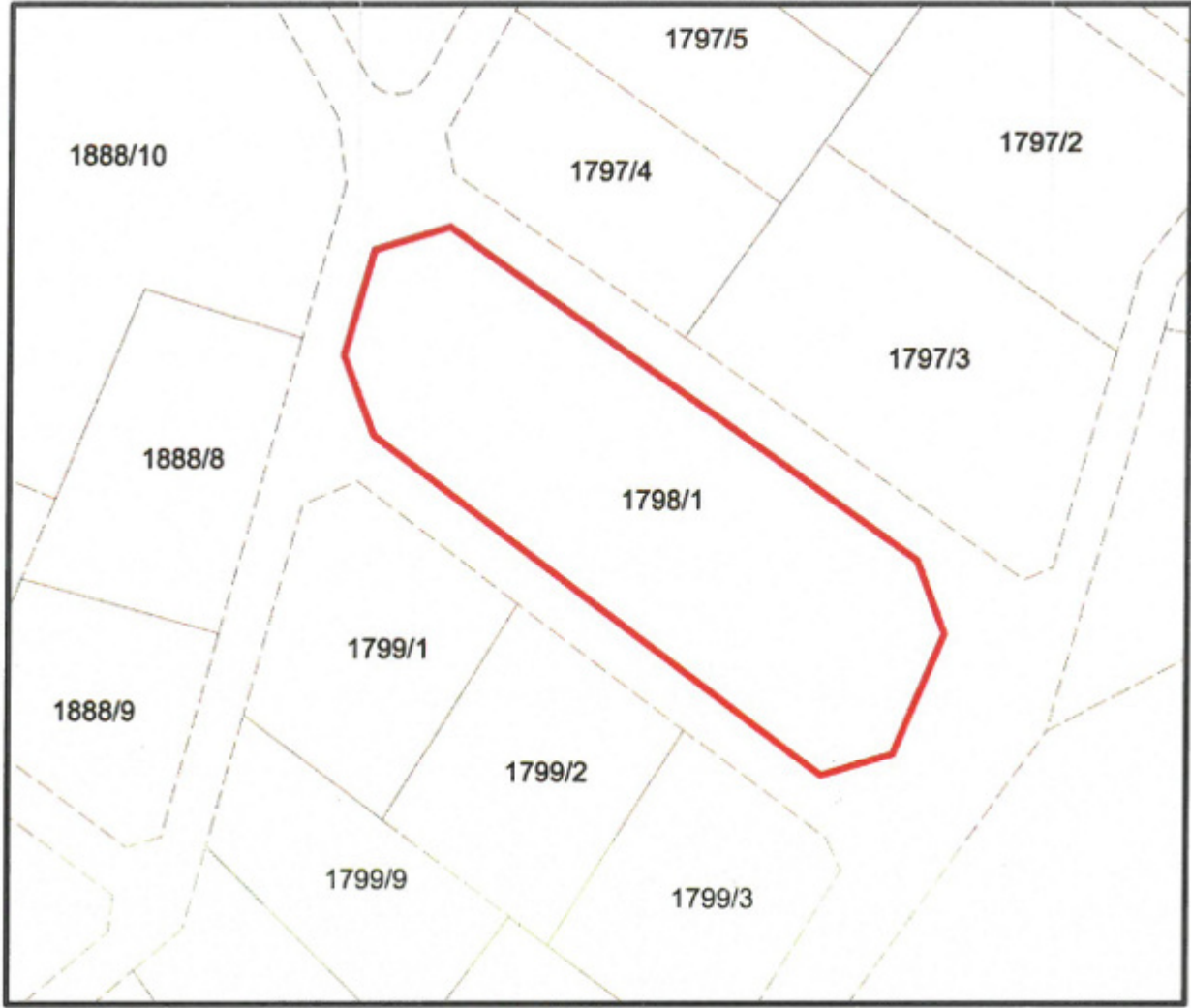
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Bektaş Mahallesi sınırları içerisinde O28-d-16-d no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftası sınırları içerisinde kalan ve yaklaşık 0.4 ha yüz ölçüme sahip 1798 ada 1 no.lu parselin tamamını kapsamaktadır (Şekil.1). Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifine konu alanı D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun 2 km kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil.1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

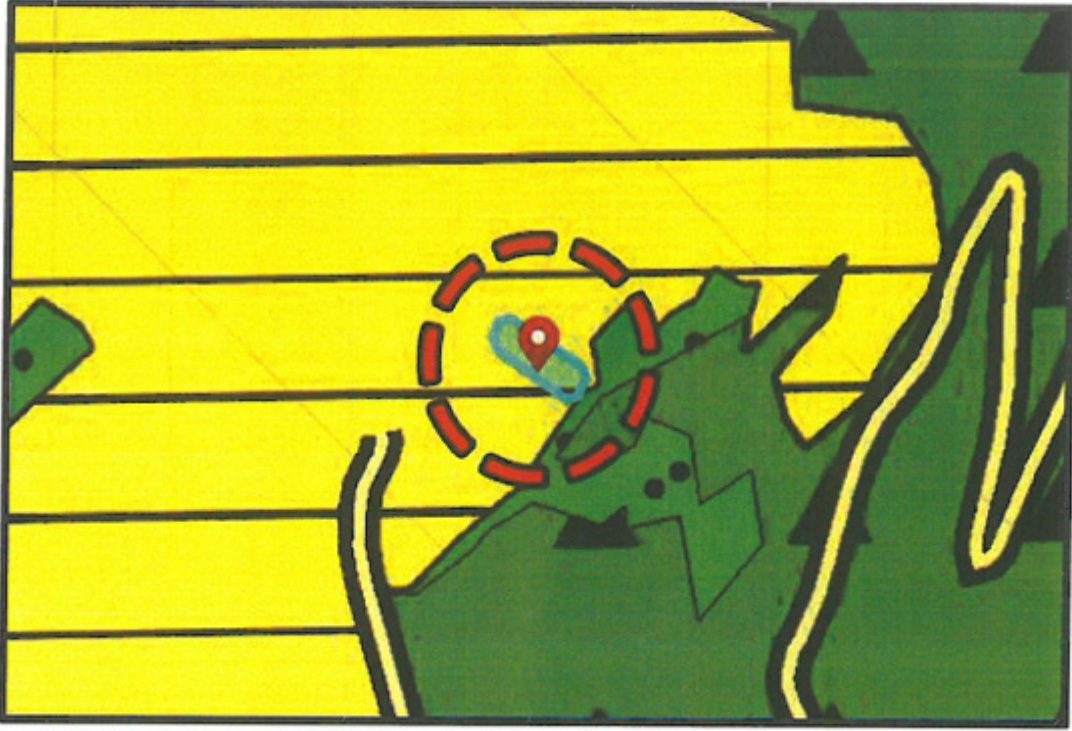
Nazım imar planı değişikliğine konu taşınmazın içerisi boş olup hâlihazırda taşlık, çalılık zemine sahiptir. Tapuda “arsa (belediye hizmet alanı)” vasfındadır. Bölgenin imar uygulaması tamamlanmıştır (Şekil.2).



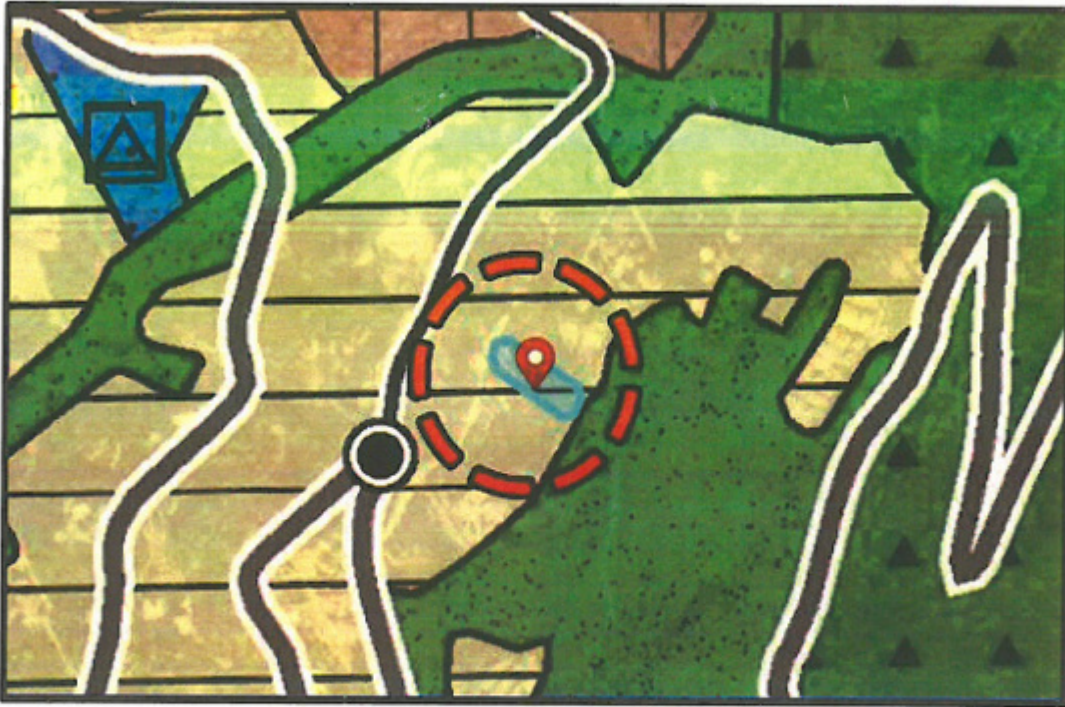
Şekil.2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (51-120 k/ha) olarak tanımlanmıştır (Şekil.3 ve Şekil.4).

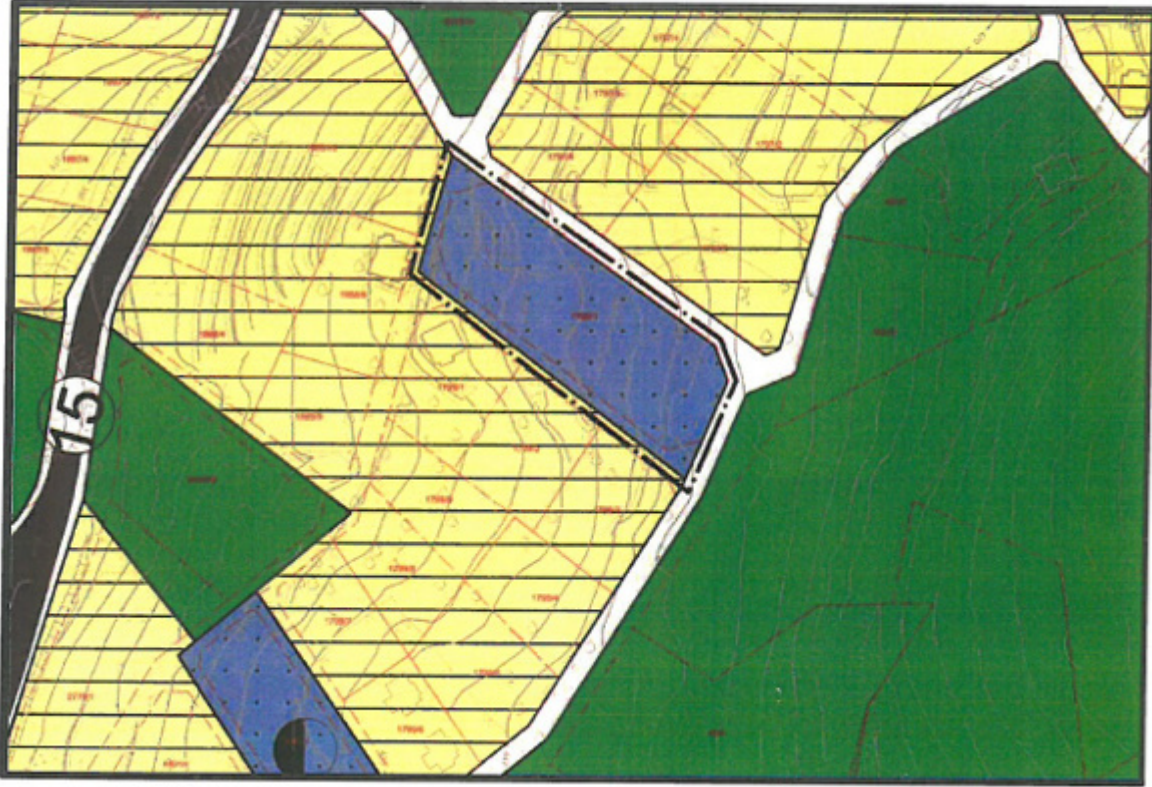


Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

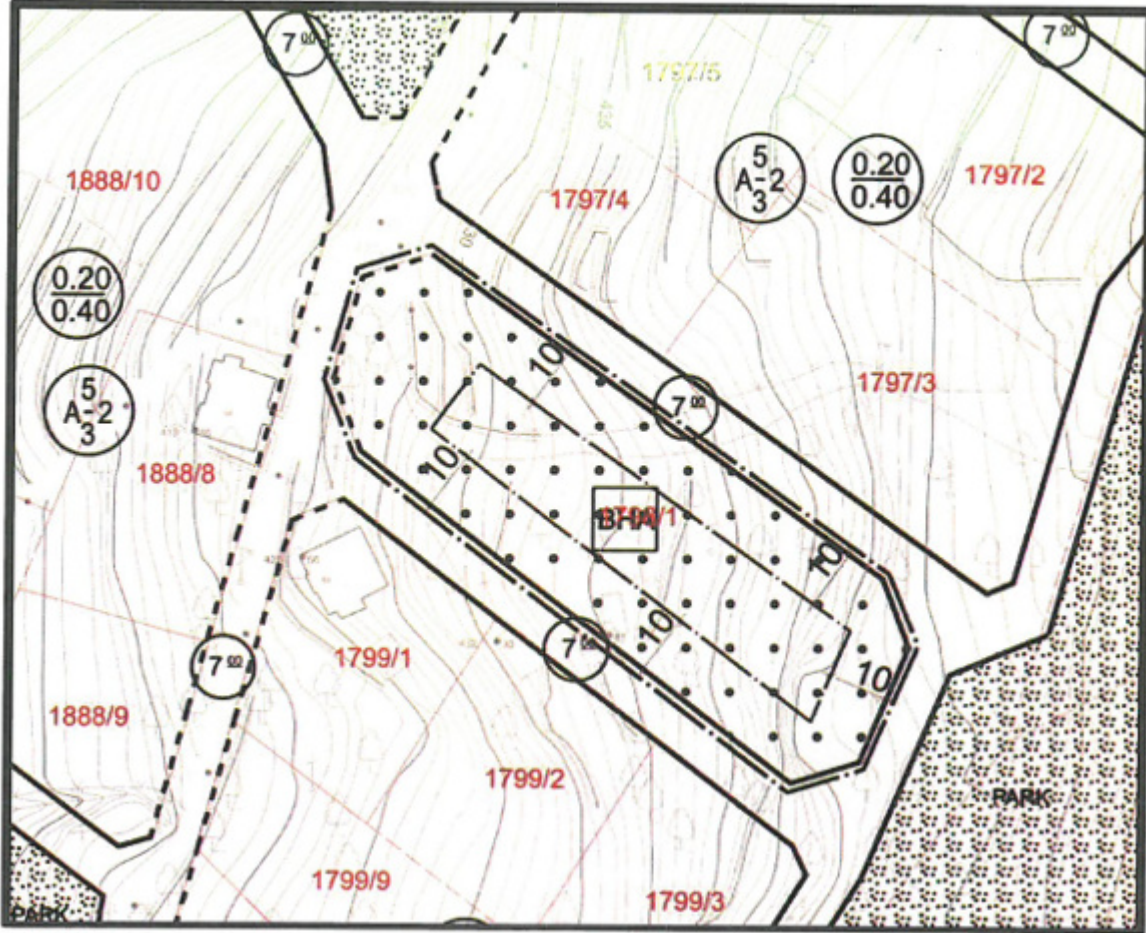


Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Söz konusu taşınmaz 1/5.000 ölçekli nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlı olup taşınmazın kuzeyinden ve doğusundan 7 m genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen belediye hizmet alanı kullanım kararı korunmuştur. Bütün cephelerinden 7 m genişliğinde yaya yolu planlanmış olup yapı yaklaşma mesafeleri 10 m olarak belirlenmiştir (Şekil.5 ve Şekil.6).



Şekil.5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil.6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Resmî Gazete 'de 10.07.2019 tarihli ve 30827 sayılı yayınlanan "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" nun 7. Maddesinin (b) bendinde 'Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.' hükmüne istinaden yapılan düzenlemelerle KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan kamusal kullanımların konu olduğu alanlarda bu alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar ilgili kuruluşlardan uygun görüşü alınarak kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkân tanınmıştır. Kanunda yapılan değişiklik ile planlarda KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşan alanlarda parsel sahiplerinin kullanım haklarının devam ettirilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği teklifine konu olan 1798 ada 1 no.lu parsel meri imar planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmış olup, geçmiş dönem imar uygulaması mevzuatları kapsamında KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri ile oluşmuş çok sayıda özel mülkiyetin hisseli olduğu parseldir. Bu yüzden; 1798 ada 1 no.lu parselin belediye hizmet alanından çıkarılması ile parsel sahiplerinin tasarrufuna bırakılması istenilmektedir. Bu bağlamda; plan değişikliği teklifine konu 1798 ada 1 no.lu parselin belediye hizmet alanı kullanım kararının özel sosyal tesis alanına dönüştürülmesi önerilmektedir.

Tablo.1 Bektaş Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

| Fonksiyonlar | Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²) | Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²) | Fark |
|-------------------------|--|---|-----------|
| Belediye Hizmet Alanı | 3429.405 | 0 | -3429.405 |
| Özel Sosyal Tesis Alanı | 0 | 3429.405 | +3429.405 |
| TOPLAM | 3429.405 | 3429.405 | 0 |

NOT: Tabloda belirtilen alan dağılımı taslak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas hazırlanmıştır.

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5.000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ BEKTAŞ MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1798 ADA 1 NO LU PARSEL

PAFTA NO: 028-d-16-d

MEVCUT PLAN



14/5

"Antalya İli Alanya İlçesi Bektaş Mahallesi 1798 Ada 1 No.lu Parselde Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :

Hazırlayan

A Grubu Plancı

ESMA DOĞAN
Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çarşı Sk. 3/5 ALANYA
T.C.: 1515 446 030 / Sicil No: 7595
ALANYA V.D.: 3031 26 7454

Ö.Şefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Kurma Grubu (A)
Dip.No:11991/00TÜ 79
Oda Sicil No:316



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

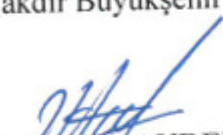
Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Bektaş Mahallesi
Ada/Parsel : 1798 Ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Bektaş Mahallesi, 1798 Ada 1 parselin belediye hizmet alanından "Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 1798 Ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel çok hisseli şahıs mülkiyetindedir. Parselde Maliye Hazinesi hissesi de bulunmaktadır. Alanya Belediyesince, parselin belediye hizmet alanından "Özel Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği önerisinde bulunulmuştur.

Plan değişikliği önerisine ilişkin Defterdarlık görüşü bulunmamaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2023


Yurdanır Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.