



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



84

Sayı : E-90852262-105.03-301954
Konu : Alanya İlçesi, Tosmur Mah. 115 Ada 1 İla
7 P. UIP Değ.

02.08.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarih ve 217 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan 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
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: İlçe BMK,
1/1000 UIP Değ,
Plan Açıklama Raporu,
1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1Qd+u6-zoRRyp-j8XddU-qHBtoU-MpYg1mnD Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönem	Karar Tarihi
		2023	04-07-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		217	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 21-06-2023 E.4912

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 20.06.2023 tarih ve 5 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 10.04.2023 tarih ve 302 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile oybirliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Mural YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.



Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Denetim İşçisi


Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın
04.07.2023 Tarih ve 217 nolu Meclis Kararı
06.07.2023 Tarihinde Kaymakamlığınız
Meclis Kararları Dosyasına -217- no'da
kayıd yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürlüğü


ASLI GİRİLDİ
06.07.23
İmar ve Proje Müdürlüğü
Belge No: 217



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.
ADA PARSEL NUMARASI: 115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 PARSELLER
PAFTA NUMARASI: 02KD 22A-4D

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
TOSMUR MAHALLESİ 115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7
NUMARALI PARSELLER UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Tosmur Mahallesi

Ada/Parsel: 115/1-2-3-4-5-6-7

Pafta Numarası: 028D22A4D

Açıklama: Mevcut yapılaşmalar ve onaylı ilk planlar göz önünde bulundurularak yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A-4D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerin yer aldığı konut adasında kuzeyinde Dimçayı Caddesi ve batısında Gündoğan Sokak, doğusunda Riverside Resort Sitesi ve güneyinde Dimçayı nehri ile sınırlı alandır. Söz konusu alan yaklaşık 1,3 hektar büyüklüğündedir ve yakın çevresinde turizm tesisleri ile tatil siteleri ve yerleşim alanları bulunmaktadır. Söz konusu alan Antalya-Mersin D400 karayolunun yaklaşık 150 metre kuzeyinde olup, denize 200 metre uzaklıktadır ve güneyinden Dim Çayı nehri geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın batısı, güneyi ve kuzeyinde sık yoğunluklu yerleşim alanları, doğusunda Riverside Resort Sitesi ile az yoğunlukta yerleşim alanları ve daha çok seraların olduğu tarımsal nitelikli alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1, Hava Fotoğrafı (Yakın Uydu Görünüşü)



Şekil 3. Hava Fotoğrafi (Uzak Uydü Görüntüsü)

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı: Plan değişikliğine konu parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ve daha önceden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini almış oldukları imar durumuna göre yapı yoğunluk ve düzeni kararlarının yeniden düzenlenmesidir.



4.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 ; 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Parseller olup bu parseller şahıs mülkiyetindedir. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünüldüğünde toplam 1,3 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımını incelendiğinde; 115 Ada 1 parsel 2442,57 m² olup bu parsel içerisinde 2 adet blok, 115 Ada 2 parsel 3382,93 m² olup bu parsel içerisinde 3 adet bloktan oluşan site ve 1 adet yüzme havuzu, 115 Ada 3 parsel 1217,58 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok, 115 Ada 4 parsel 2440,89 m² olup bu parsel içerisinde 2 adet blok, 115 Ada 5 parsel 1064,54 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok, 115 Ada 6 parsel 844,09 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok ve 115 Ada 7 parsel 1649,47 m² olup bu parsel içerisinde de 2 adet blok ve 1 adet yüzme havuzu bulunmaktadır. Planlama alanı bütün olarak düşünüldüğünde toplamda 12 adet blok ile 2 adet yüzme havuzu bulunduğu görülmektedir.



Şekil 4. Kadastro Durum

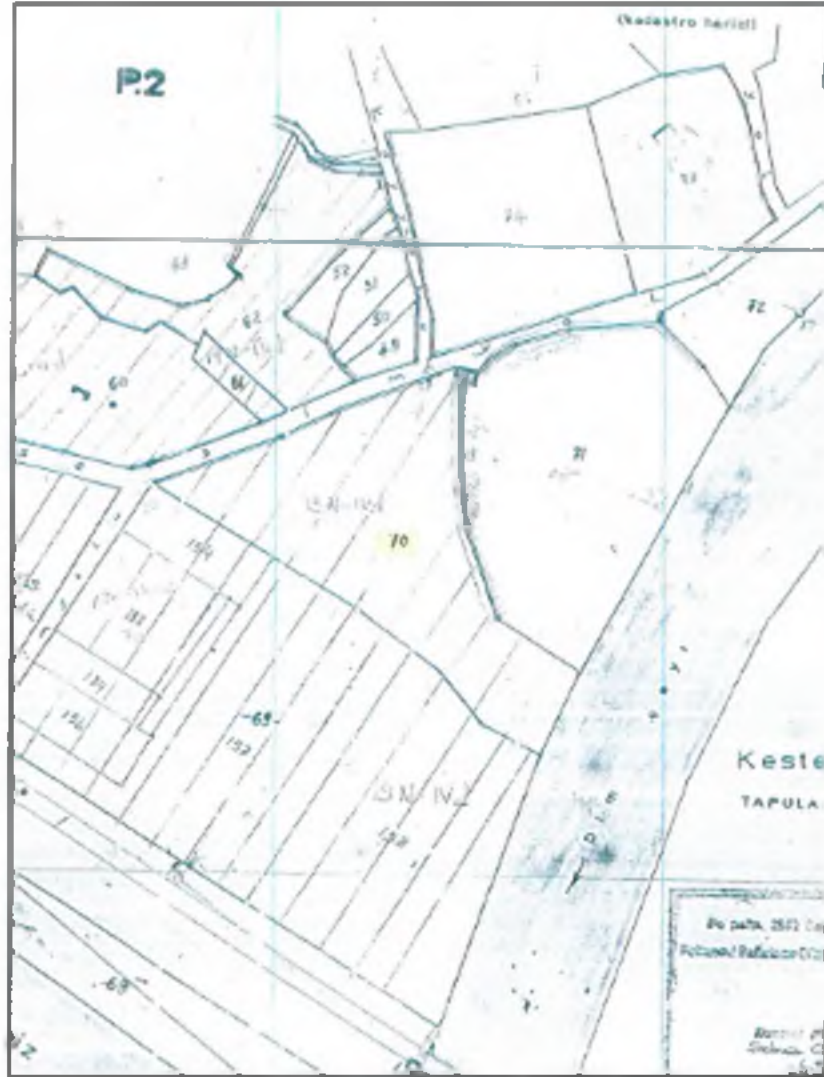


5. İDARİ, PLANLAMA VE YAPILAŞMA SÜRECİ

İdari Süreç:

Taşınmazlar planlama yetkisi açısından Alanya Belediyesi yetki alanındayken yapılan idari düzenlemeler sonucunda önce mülga Kestel Belediyesi, sonra mülga Oba Belediyesi ardından mülga Tosmur Belediyesi yetki alanına girmiştir. Son olarak 6360 sayılı yasa kapsamında helde belediyelerinin kapatılması nedeniyle Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Alanya Belediyesi yetki alanında kalmaktadır.

Kadastro Uygulama Süreci; Taşınmaz Kestel Köyü Tapulamasında 70 kadastro numarası ile tescillenmiştir.



Şekil 5. Taşınmazların ilk hali (70 Parsel)

Yapılan imar uygulaması sonrasında terk işlemleri yapıldıktan sonra 101 Ada 1 ila 7 parsel no'lu taşınmazlar oluşmuştur.

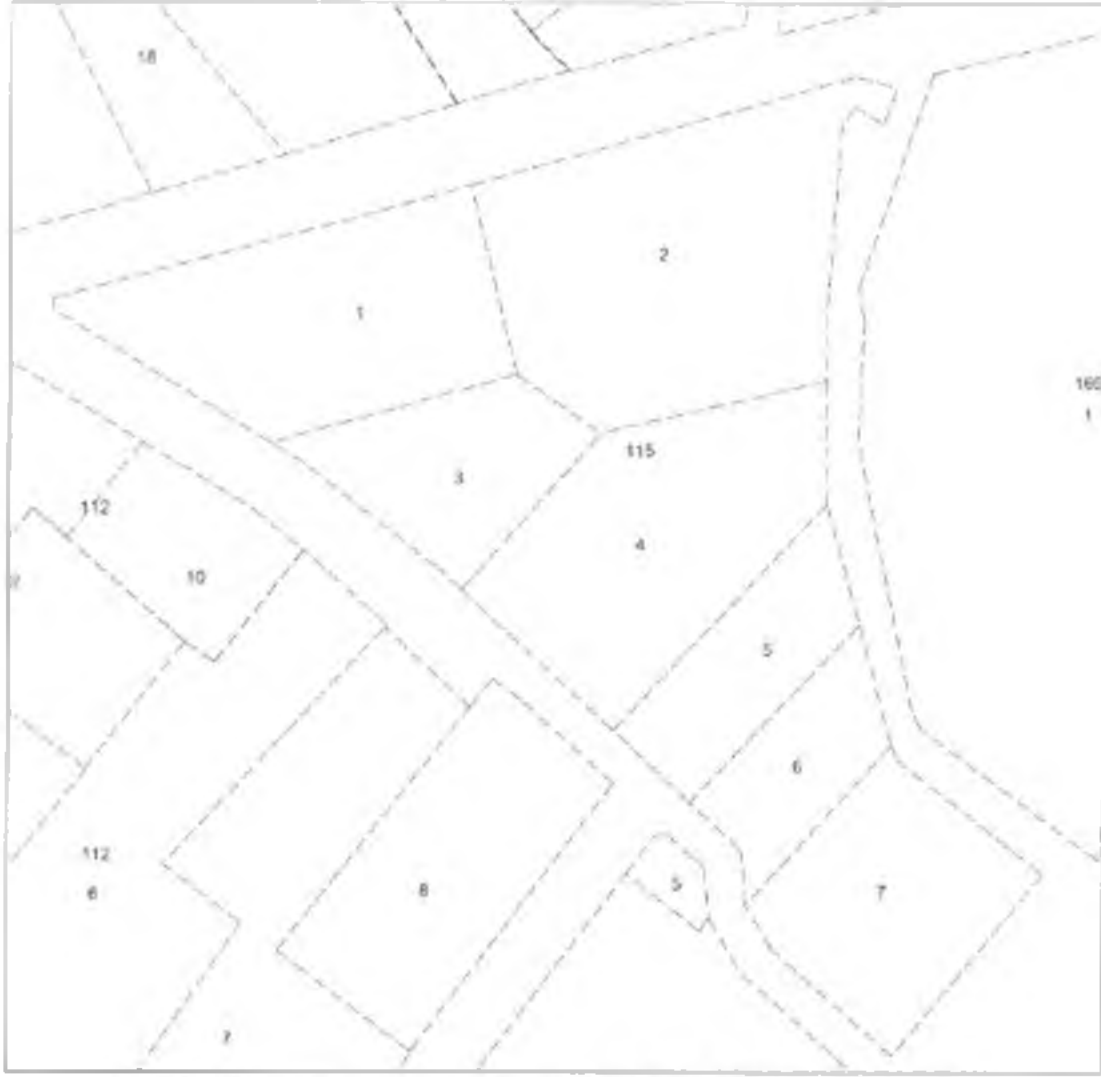




Şekil 6. İmar uygulaması sonrasında oluşan parseller (101 ada 1 ile 7 parseller)

Yapılan kadastro yenilemesi sonrasında 115 ada 1 ile 7 no.lu parseller oluşmuştur. Halen bu parseller tescillidir.





Şekil 7. Kadastro Yenilemesi sonucunda oluşan güncel parseller (115 ada 1 ile 7 parseller)

Planlama Süreci:

Taşınmazları kapsayan ilk 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediyesi'nce hazırlanarak mülga İmar ve İskân Bakanlığı'na 1984 yılında onanmıştır.

1984 yılında onaylı planlarda öngörülen Alanya çevre yolu güzergâhında değişiklik yapılması nedeniyle Kestel Belediye Meclisi'nin 2. Gündem maddesinde o dönemki 70 parseli de kapsayan alanda mevzii imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Kestel Belediyesi Meclisinin 11.01.1996 günü olağanüstü toplantısında alınan kararlarına muhtevî zabıtaesidir.

Belediye Meclis Başkanı : İsa KÜÇÜKMEZ

Üyeleri: Kerim S. ZER, Ahmet YILMAZ, Turgut ÖZER, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK, İbrahim PULLU, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın hazır bulunmaları.

Tanıtılmı mevcut olduğu anlaşılmış Meclis Başkanı Gündem teğcil eden hususların müzakeresi için Meclis Toplantısını ıqıvorun dedi ve gündem müzakeresine geçildi.

Q U N D E M :

1- Kestel Kazaasının nit mevcut imar planı tadilatının gürüflmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı

QURBET DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

Bu konuda Belediye Başkanı İsa KÜÇÜKMEZ önü olarak, Bahse konu Kestel Kazaasının günyinde yer alan D-100 Karayolu ile Esri Gasipaga yolu arasında kalan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığın, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce 1/5000 ölçekli Nazım Planları 21.12.1993 tarihinde onanan plan kagullarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli tasrihen 70 hektarlık bir alanı kapsayan uygulama imar planı tadilatı İmar Komisyonunca sunulduğu şekilde yapılan oylamada, Kerim S. ZER, Ahmet YILMAZ, Turgut ÖZER, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK, İbrahim PULLU'nun kabul, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın çekimler oylarıyla yapılan oylamada 1194 sayılı İmar yasasının ilgili ybsatmadıklarına göre oyçokluğu ile kabul edildi.

(2) Mevzii Planların gürüflmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı:

QURBET DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

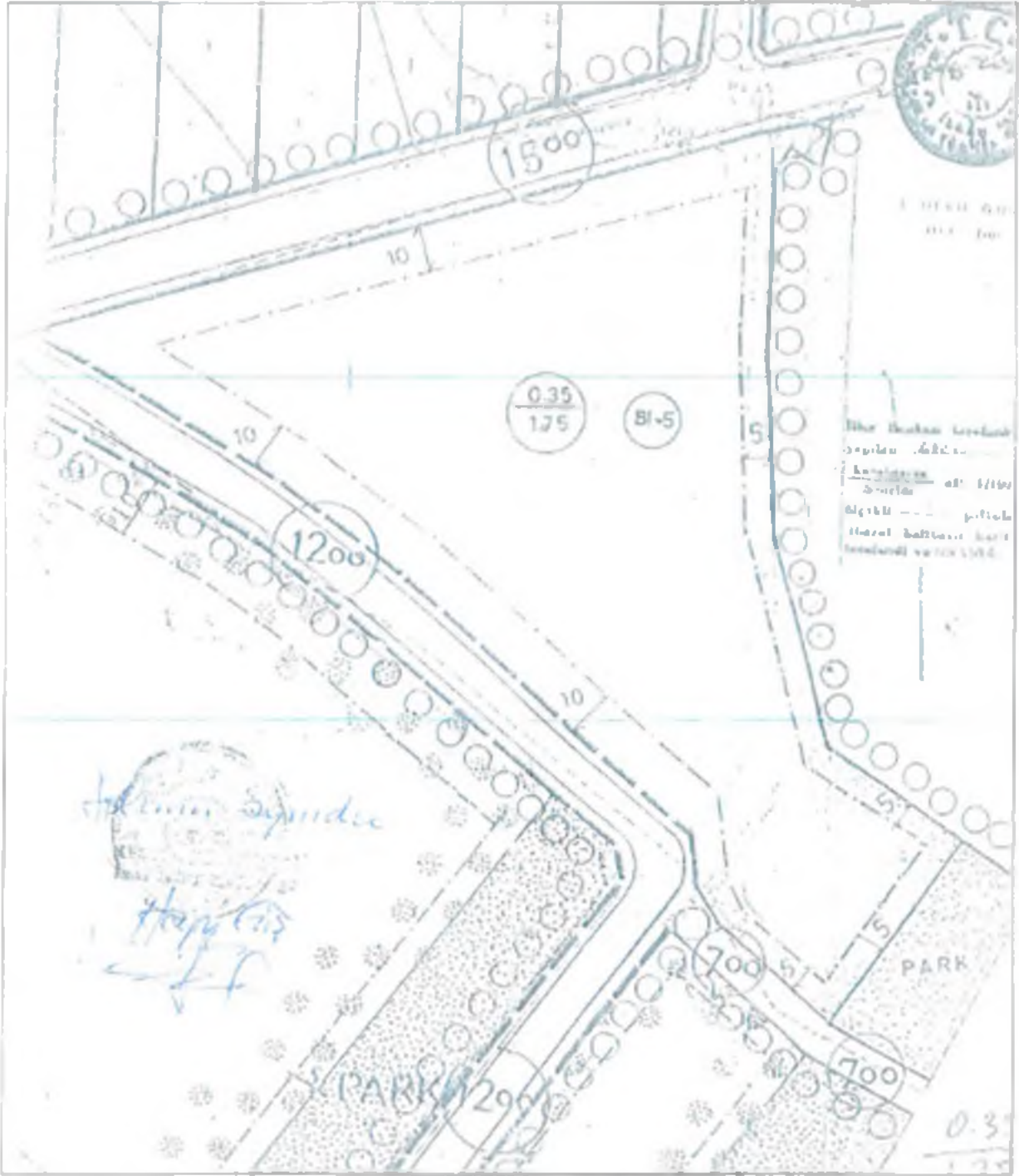
Bahsekonu Bayındırlık ve İskan Bakanlığın, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğün tarafından onanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı kapsamında Belediyenin sınırları ve sınıvır alanlarına dahil edilen alan içinde kalan ve 35 m'lik çevre yolunun güzergahının yeniden düzenlenmesi ve iyileştirilmesi kapsamında yer alan 1/5000 ölçekli planı mevcut olan Tasmur Köyü Pafta: 19 N 1Va-2-1 267, 221, 228, 229, 272, 57, 58, 70, 813, 56, 310, 309, 311, 200, 201, 60

nolu parsellerin 1/1000 ölçekli mevzii İmar planı tadilatları ile ön işlemler ve belge ve lece planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığın Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce onaylanıy Erzur Özel Sağlık tesisleri 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı İmar Komisyonunca sunulduğu şekilde Kerim S. ZER, Turgut ÖZER, Ahmet YILMAZ, İbrahim PULLU, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK'in kabul, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın çekimler oylarıyla oyçokluğu ile kabul edildi.

Şekil 8. Mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 70 parseli de içine alan 11.01.1996/2 sayılı meclis kararı



Bahse konu taşınmazları kapsayan mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın ıslak imzalı mührünün bulunduğu 1/1000 ölçekli imar planının A4 ehatlarındaki örneği özel arşivimizde mevcut olup, ekte sunulmaktadır. Plan örneğinden de görüldüğü üzere taşınmazların bulunduğu yapı adasında TAKS:0.35 olmak üzere KAKS (Emsal) değeri 1.75'tir.

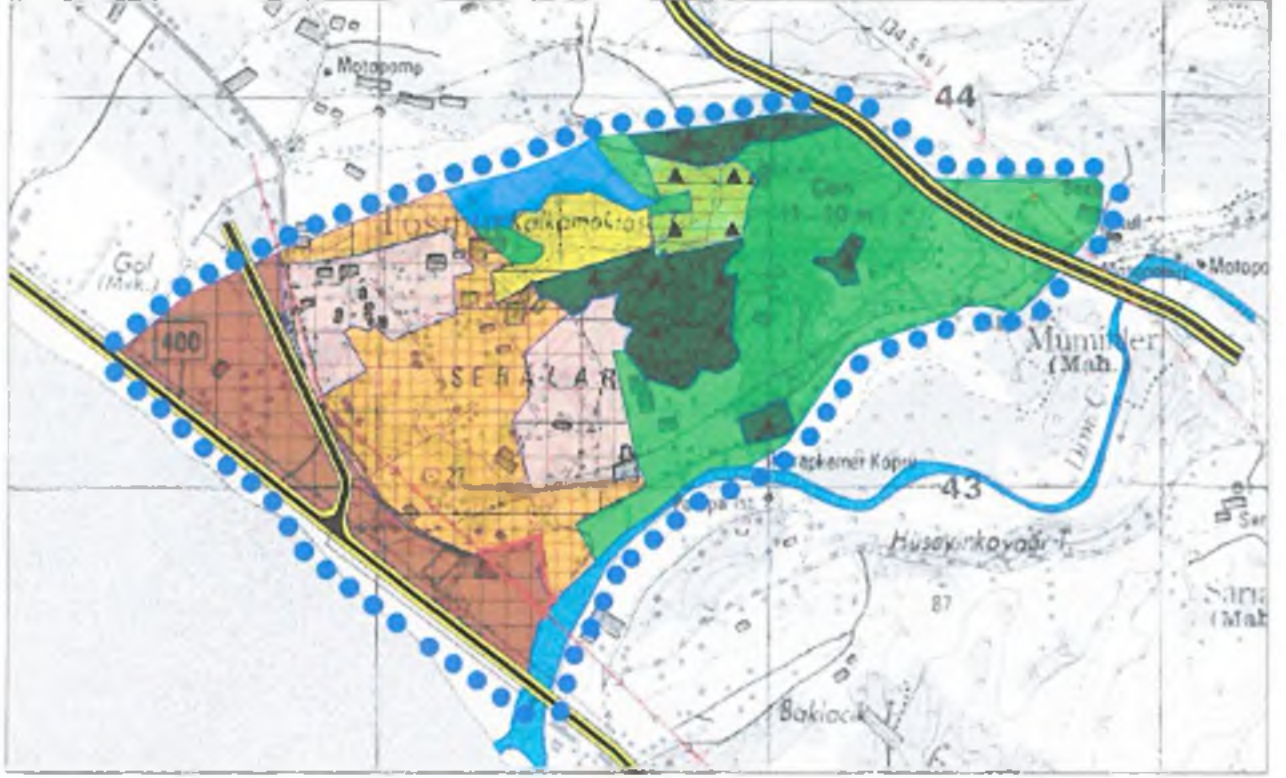


Şekil 9. Parsellerin ıslak imzalı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği

İlgili parselleri de kapsayacak şekilde mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan bütüncül 1/25.000 ölçekli ÇDP değişikliği Antalya II Genel Meclisi'nin 11.07.2008 tarih, 482 sayılı,



Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2008 tarih 468 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Bu planda taşınmazların bulunduğu bölge 125 kişi/hektar yoğunluklu mevcut kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmıştır. Aynı planda taşınmazlarımızın kuzey ve batı kısımlarına (çevre yolu kuzeyi) 175 kişi/ha yoğunluk verilmiştir. Aşağıdaki şekil incelendiğinde 125 kişi/ha yoğunluk belirlenen alanın çevre yolunun güneyini ve sahil yolunun kuzeyini kapsadığı görülmektedir. Sadece maliki olduğumuz kırmızı renk ile işaretlenen parseller yoğunluk kademe hattını bozmuş ve 175 kişi/ha olarak planlanması gerekirken 125 kişi/ha olarak planlanmıştır.

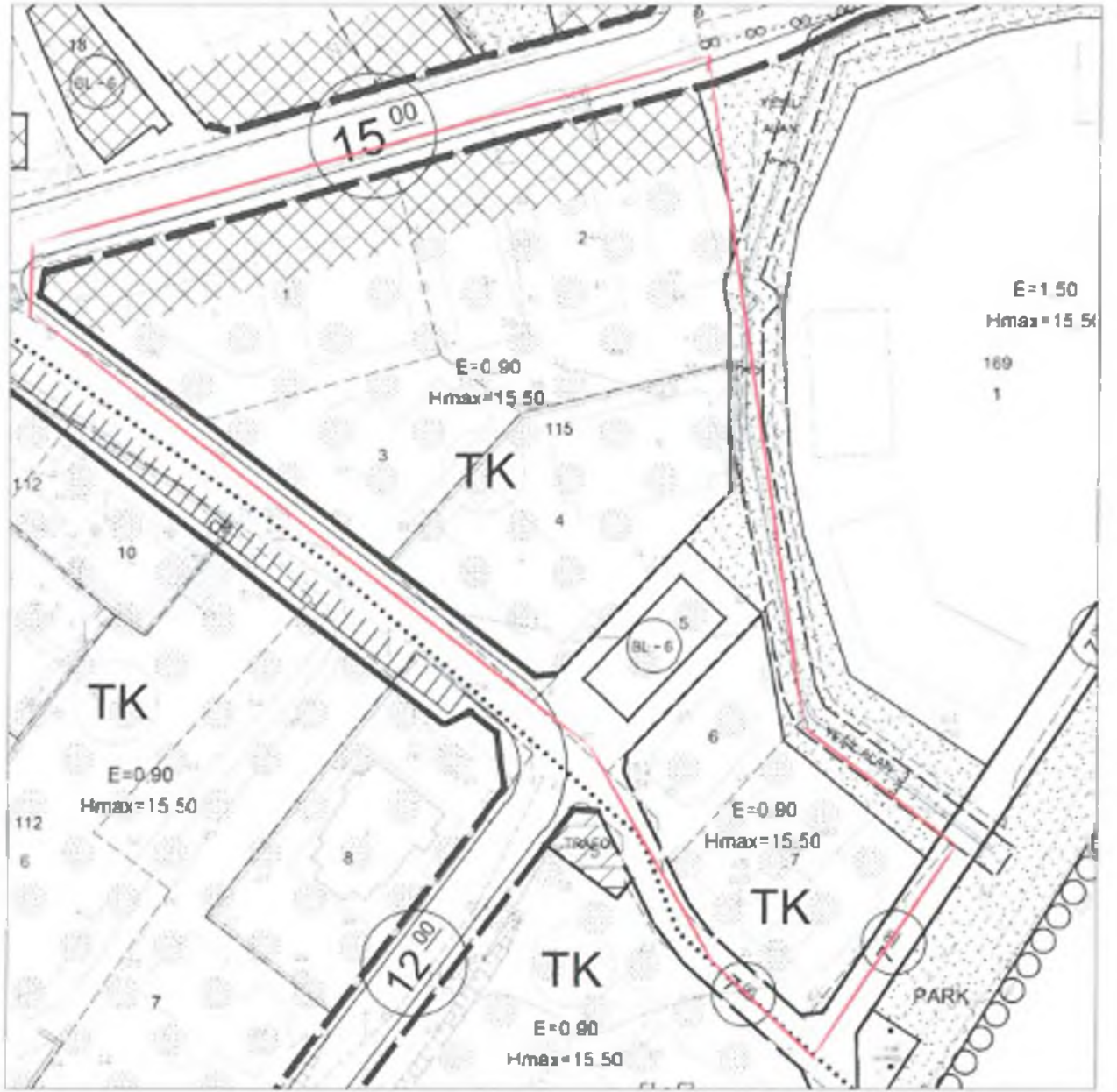


Şekil 10.11.07.2008/482 sayılı II Genel Meclisi, 15.09.2008/468 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanılı 1/25 000 ölçekli imar planı

1/25.000 Ölçekli ÇDP'nin onayının ardından mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'na hazırlatılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediye Meclisi'nden alınan Ocak 2011 tarih ve 8 no'lu karar ve devamında mülga Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011



tarikh, 4 ve 5 no'lu kararlariyla onaylanmifstir. Bu aŝamada parselde 6nceden 1.75 olan emsal oranı, mevcut yapılaşmalar ve kazanılmif haklar dikkate alınmadan 0.90'a d6ŝ6r6lm6ŝt6r.

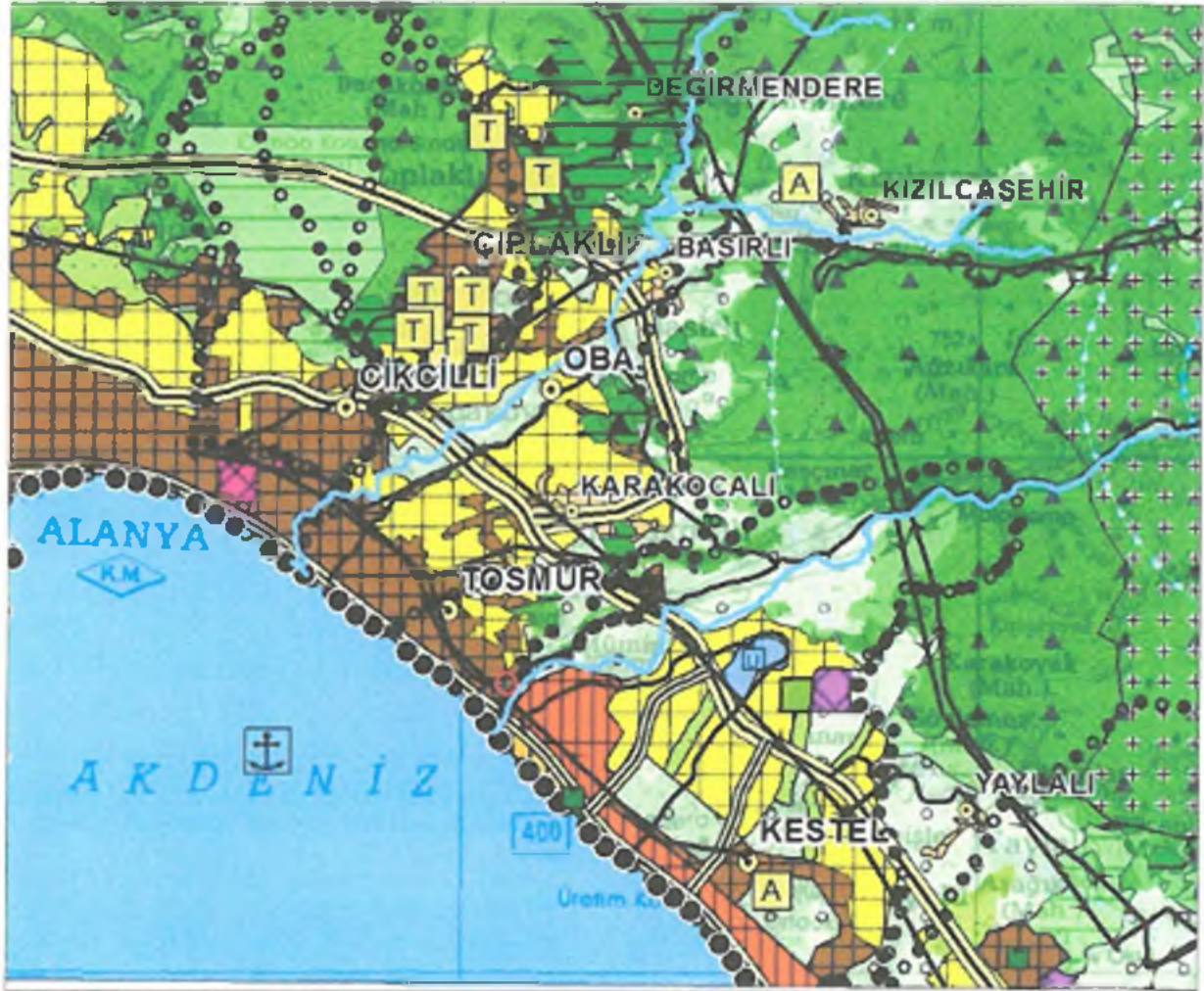


Ŗekil 11. Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011 tarih, 5 no'lu kararıyla onaylanan 1/1000 6lçekli uygulama imar planı



Şekil 12.Oranılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazlar Antalya Burdur ve Isparta illerini kapsayan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli ÇDP'de bölge kentsel yerleşik alan olarak tanımlıdır. Bu planın onayının ardından Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 1/100.000 ölçekli ÇDP'de yapılan değişiklikler nedeniyle ilgili plan yargı kararıyla iptal edilmiştir.



Şekil 13. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Yargı kararıyla iptal edildi.)

1/100.000 Ölçekli ÇDP'nin onayının ardından Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanarak 12.01.2018 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında taşınmazları kapsayan bölge askı sürecinde yapılan itiraz neticesinde yüksek yoğunluklu mevcut konut yerleşme alanı olarak planlanmıştır. (Bu plan bütüne yönelik başka gerekçelerle yargı kararıyla iptal edilmiştir.)



Şekil 14. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 13/06/2022 - 532 Sayılı Kararıyla Onaylanmıştır.)

İptal edilen 1/100.000 ölçekli planının Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan yeni 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onanmıştır. Bu planda bahse konu parseller kentsel yerleşim alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 15. 1/100.000 Ölçekli Güncel Çevre Düzeni Planı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 08/02/2022 Tarihli 2913627 Sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Mad. Uyarınca Onaylanmıştır.)



Yapılaşma Süreci:

115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisinde tamamı ruhsatlı olarak yapılaşmış durumda 12 tane 5 katlı betonarme yapı bulunmaktadır. Tüm yapılarda kat irtifakı veya mülkiyeti tesis edilmiş olup, ortalama 300 civarında tapu sahibi mevcuttur. Bu yapıların bir kısmı kooperatif şeklinde yapılaşmış olup, boş parsel bulunmamaktadır. Yapı ruhsatlarının tarihleri 1990 ila 2000 yılları arasındadır. Yapı ruhsatlarının alındığı tarih itibarıyla geçerli olan imar planında yapılaşma yoğunluğu 1.75 emsal ve 5 kat olarak belirlenmiş olduğundan tüm ruhsatlar o dönemdeki meri imar planı esas alınarak verilmiştir. 115 ada içerisinde yer alan ve kat mülkiyeti ya da irtifakının tesis edildiğini gösterir bazı tapu örnekleri ve yapı ruhsatı örnekleri aşağıda sunulmaktadır.

Sonuç:

Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisindeki, 12 adet apartman ve yaklaşık 300 bağımsız bölümle ilgili olarak özel arşivimizde bulunan bilgi ve belgeler yukarıda sunulmuştur. Yapı ruhsatlarından da görüldüğü üzere parseller içerisinde yer alan tüm yapılar meri imar planı kararları kapsamında (1.75 emsal ve 5 kat) inşa edilmiş ve yaklaşık 25 yıldır bizler tarafından kullanılmaktadır. Bu gerçek bilinmesine rağmen mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca haklarımız 1/25.000 ölçekli planlardan başlayarak, sırasıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında korunmamış, bilakis 1.75 olan imar emsal hakkımız 0.90'a düşürülmüştür.

Binalarımız her ne kadar tamamlanmış ve kullanılmakta olsa dahi ekonomik ömürleri tamamlanmak üzeredir. Pek çok bina depreme dayanıklı değildir. Bu kapsamda kat malikleri kentsel dönüşüm yasaının sağladığı avantajlardan faydalanmak ve güvenli binalarda yaşamak istemektedir. Ancak onaylı plandan öngörülen 0.90 emsal oranı ve 300'den fazla kat maliki olduğu hesaplandığında mevcut binalarımızın dönüşümü mümkün olamamaktadır. 0.90 emsal oranıyla müteahhit payı bir tarafa mevcut maliklerin bile hak kaybı söz konusu olacaktır.

Tosmur Mahallesi onaylı imar planında genel olarak sahil yoluyla D-400 Antalya Mersin çevre yolu arasında kalan kısımda 0.90 emsal, bizim bina ve parsellerimizin de içinde olduğu çevre yolunun kuzeyinde kalan alanlarda ise 1.50 emsal oranı önerilmiştir. Emsal kademe hattı yürürlükteki 1/1000 ölçekli planlar incelenecek olursa rahatlıkla görülebilmektedir. Onaylı imar planında oluşan emsal hattının kuzeyinde yer alıp da, 0.90 emsal önerilen sadece bize ait parsellerdir.

Yasa gereği planlama üst ölçekli planlardan başlamakta ve bir hiyerarşi takip ederek alt ölçekli planlara ulaşılmaktadır. Bu açıdan belediyenizce yapım çalışmaları devam eden Alanya 1/25.000 ölçekli nazım imar planı bizim açısından önem arz etmektedir. Belediyenizce daha önce onaylanan ve akabinde mahkeme kararıyla iptal edilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planında parsellerimiz için mülga Tosmur Belediyesi döneminde yapılan 1/25.000 ölçekli o dönemdeki isimle çevre düzeni planı baz alınarak 125 kişi/ha yoğunluk belirlenmişken, yaptığımız itiraz sonucunda düzenleme yapılmış ve parsellerimizin bulunduğu imar adası yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak düzenlenmiştir. Halen yenilenmekte olan Alanya 1/25.000 ölçekli nazım imar planında da aynı hassasiyetin gösterilerek, parsellerimizin bulunduğu 115 no'lu imar adasının kazanılmış haklarımız dikkate alınarak 1.50 emsala tekabül edecek şekilde yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlanması durumunda elimizden alınan haklarımız 1/25.000 ölçekte geri verilmiş olacaktır.

Bu kapsamda belediyenizce yürütülmekte olan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında kazanılmış haklarımız dikkate alınarak parsellerimizin bulunduğu 115 no'lu imar adasının 1.50 emsala tekabül edecek şekilde yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlanması için gereğini arz ederiz.



6.PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ve daha önceden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini almış oldukları imar durumuna göre yapı yoğunluk ve düzeni kararlarının yeniden düzenlenmesidir.

Mevcut uygulama imar planında, 115 Ada 1, 2, 3 ve 4 parseller bir adada konut altı ticaret alanı ile tercihli kullanım alanı olarak ve 115 Ada 6 ve 7 parseller de diğer imar adasında sadece tercihli kullanım alanı olarak ve 115 ada 5 parsel de blok olarak tercihli kullanım alanı olarak önerilmiştir. Tercihli kullanım alanlarında yapı yoğunluğu ve düzeni Emsal: 0.90 ve Hmax: 15.50 metre yani 5 kat olarak belirtilmiş, 115 ada 5 parsel ise yine tercihli kullanım alanı olarak ancak Blok nizam 6 kat olarak belirlenmiştir. Söz konusu tercihli kullanım alanı olarak önerilmiş imar adalarından kuzeyde 115 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerin yer aldığı adanın kuzeyinde 15 metrelik taşıt yolu ve batısında 12 metrelik taşıt yolu bulunmaktadır. Güneyde 115 ada 6 ve 7 parsellerin yer aldığı imar adasının güneyi ve batısında da 7 metrelik yaya yolları bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin doğusunda sit alanı olarak belirlenmiş alan tamamen park alanı olarak önerilmiştir ve yeşil bant olarak korunmaktadır.

115 Ada 1 Parsel, 16 Mayıs 2003 Tarih ve 2003-1 sayılı yenileme ruhsatını 2140 m² inşaat alanlı A Blok için almıştır. Söz konusu ruhsatta yapının toplam inşaat alanının 4273 m² olduğu ve imar durumunun da 15.09.1996 tarihinde alındığı görülmektedir. 115 Ada 1 parselin yüzölçümü 2442,57 m² olduğu için inşaat emsalinin 4273 m²/ 2442= 1.7497 yani yaklaşık olarak 1.75 olduğu hesaplanmaktadır. 101 Ada 1 Parsel kadastro yenilemesi sonucu 115 Ada 1 Parsel olmuştur. İlk Yapı ruhsatını 20.05.1990 Tarih ve c.6 s.11 d.35 sayı ile almıştır.

115 Ada 2 Parsel, 16.04.1999 Tarih ve c.7 s.29 d.46 sayılı yapı ruhsatını 7100 m² inşaat alanlı A,B,C,D ve E Bloklar için almıştır. Bu ruhsatta imar durumu tarihinin 15.04.1999 tarihli olduğu görülmektedir. 115 Ada 2 Parsel 3382,93 m² olduğundan inşaat emsalinin 7100 m²/ 3382= 2.09 yani yaklaşık 2.00 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 4 Parsel, kadastro yenilemesi sonucu oluşmuştur ve ilk ada parsel numarası 101 Ada 4 Parseldir. 101 Ada 4 parsel iken 15.06.1999 Tarih ve 99/1 sayılı yapı ruhsatını, A Blok 2880 m² konut ve B Blok 2244 m² Apart otel olmak üzere toplamda 5124 m² inşaat alanı için almıştır. Bu ruhsatta imar durumu tarihinin 28.12.1998 tarihli olduğu görülmektedir. 115 Ada 4 Parsel 2440,89 m² olduğundan inşaat emsalinin 5124 m²/ 2440= 2.1 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 5 Parsel için mevcut planda BL-6 yani blok nizam 6 kat yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Bu bloğun taban alanının 338 m² olduğu görülmektedir ve 6 kat için inşaat alanı 338x6= 2028 m² 'dir. 115 Ada 5 Parsel 1064,54 m² olduğundan inşaat emsalinin 2028 m²/ 1064= 1.90 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 6 Parsel, 11.05.2004 Tarih ve 2004-23/23 sayılı yapı kullanma izin belgesini 2 adet dükkan ve 3 adet daire için toplamda 388 m² olarak almıştır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde parsel ilk olarak 27.11.1997 Tarihinde yapı ruhsatı ve daha sonra 26.09.2000 tarihinde de tadilat ruhsatı



alındığı görülmektedir. Bu yapı kullanma izin belgesinden imar durumu tarihinin 1996 ve sayısının 464 olduğu ve parseldeki yapının toplam inşaat alanının da 1440 m² olduğu anlaşılmaktadır. 115 Ada 6 Parsel 844,09 m² olduğundan inşaat emsalinin 1440 m²/ 844= 1.70 olduğu hesaplanmaktadır.

Özetle yukarıda detaylarıyla verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi örneklerinde söz konusu parseller için imar durumu belgelerinin 1990, 1996, 1998 ve 1999 tarihli oldukları görülmektedir ve inşaat emsalleri de 1.70, 1.75, 1.90, 2.00 ve 2.10 olarak farklılıklar göstermektedir.

Parsellerin bulunduğu bölge ilk olarak Alanya Belediyesi daha sonra Keşel Belediyesi, sonra Oba Belediyesi ve en son olarak da Tosmur Belediyesi mücavir alan sınırları içerisindeydi. 1984 tarihli ilk Alanya Belediyesi planlarından başlayarak süreç içerisinde bölgede özellikle Belde Belediyeleri yönetiminde iken genel olarak mevzi plan çalışmaları devam etmiştir. Tosmur Belediyesi mevzi planları ve bölgesel olarak çalışılmış planları ilk olarak 2011 tarihinde bütüncül hale getirme amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmasını yapmış ve söz konusu planlar Tosmur Belediye Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu planlar yapılırken üst ölçek plan kararlarına uyum sağlanması açısından 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni planındaki yapı yoğunluk kararlarına uyulması sağlanmıştır. Bu nedenle söz konusu 115 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsellerin olduğu bölge ve buna benzer özellikte bölgeler yoğunluk hesabına uyulabilmesi açısından tercihli kullanım alanı olarak ve emsal de 0.90 olarak belirlenmiştir. Yapılaşmasını tamamlayan buna benzer bölgelerde yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesini almış olan yapıların yıkılmadığı sürece kazanılmış haklarının korunacağı düşünülmüş ve plan üzerinde bu bölgelerde yapı yoğunluğunun Emsal: 0.90 olarak gösterilmesinin üst ölçek plan kararına uygun yoğunluk hesabının elde edilebilmesi açısından bir sakınca oluşturmayacağı düşünülmüştür. Ancak yukarıda verilen örneklerde de açıklandığı gibi söz konusu parsellerin büyük oranda 1.75 inşaat emsalinin üzerinde yapılaştığı görülmektedir. Bu nedenle söz konusu alanda daha önceden mevzi ya da bölgesel plan kararıyla elde edilmiş yoğunluk kararının aynı olmasa da bu değerlere yakın olan 1.50 gibi bir oranda önerilmesi düşünülmüştür. Emsal- 1.50 oranı yüksek yoğunluklu meskun konut alanlarında mevcut planda kabul edilen yoğunluktur.

Plan değişikliği ile öncelikle parsellerin bulunduğu imar adalarının tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ile üst ölçekli 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planına ve 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına uyum sağlanmıştır. 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında parsellerin bulunduğu alan yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanı olarak önerilmiştir. Söz konusu alanlar alt ölçek 1/1000 Uygulama İmar Planlarında, parsellerin doğusunda kalan komşu 169 Ada 1 parselde olduğu gibi yapılaşma yoğunluğu E= 1.50 ve Hmax= 15.50 metre olarak belirlenmiştir. Bu bölgede yer alan plan değişikliğine konu parsellerin yapılaşma koşulu da alt ölçek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında belirtilecek olup mekansal planlar yapım yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak E= 1.50 ve Yarıçap- 5 Kat olarak belirtilecektir. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da söz konusu alan yüksek yoğunluklu meskun konut alanı olarak önerilmiştir. Mevcut planda Ticaret+Konut taraması yapılan konut adası aynen korunmuş ve Ticaret + Konut Alanı (TICK) olarak gösterilen alan mevcut planla aynı büyüklükte korunmuştur.

Sonuç olarak yukarıda detaylandırılan ana hedefler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve daha önceki ruhsat ve iskan belgelerini almış oldukları planlara göre mevcut planda inşaat emsalinde kayıpları çok olan vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi yanında bölgede arazideki fiili durumun planla uyumlu hale getirilmesine dikkat edilmiştir. Plan değişikliği sonrası, mevcut ve öneri plandaki alan büyüklükleri aynı olup, ticaret-konut alanı (TICK) hariç sadece fonksiyon değişikliği ve müktesep hakların korunması adına da yapılaşma yoğunluğu değişikliği önerilmiştir.



Şekil 25. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı - Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



"Alanya İlçesi Taşmur Mahallesi 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Numaralı Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği" Bu rapor ekleri ile birlikte 28 sayfadan oluşmaktadır.



PIN: Teklif - 071020966

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE BÖLGE PLANLAMA
MÜHÜRÜ
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ALANYA ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ALANYA ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Hazırlayan

Seçil GÖL
(A) Grubu Temsillik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

A Grubu Plancısı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

İmar ve Proje Uzmanı

ALANYA BELEDİYE MECLİSİNCE 01.03/2023 Tarih
213 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Müfredatlık
Tic. Ltd. Şti.

Çarşıyolu Mah. Keykubat Bn.
No: 20/106 Alanya / Antalya
T: +90 288 811 0888
M: keykubat@keykubat.com.tr
www.keykubat.com.tr

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MEHALLE ADI TOŞMAJR MAH.

ADA PARSEL NO: 116 ADA / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 PARSELLER

PAFTA NO: 028-D-22-A

MEVCUT PLAN



