



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



8/5

Sayı : E-90852262-105.03-322699
Konu : Alanya, Kargıcak Mah. 214 Ada 58 ve 68
P. Bir Kısımında Uip. Değ.

04.10.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 251 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kargıcak Mahallesi 214 ada 58 ve 68 nolu parsellerin bir kısmındaki “Turizm veya 2. Konut Alanının” “Turizm veya 2. Konut Alanı, Otopark Alanı, Park Alanı ve yola” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Mustafa GÜRBÜZ
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı.
- 1/1000 ölç. UİP. değ.
- Plan Açıklama Raporu.
-1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9egmuS-TCGRV9-iihteç-mrKNBs-Gn9AjnvP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	05-09-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
251			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-08-2023 E.6373

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.08.2023 tarih ve 12 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü; Kargıcak Mahallesi 214 ada 58 ve 68 parsellerin Bir Kısımına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 12.06.2023 tarih ve 421 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 Murat 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
Daimi İşçi

Alanya Belediye Başkanlığı
05.09.2023 Tarih ve 251 nolu Meclis Kararı
73.6.5/20.23 Tarihinde Kayıtlıdır.
İlçes Kararları Defterine 251 No
Sıra No ile Kayıtlıdır.

Ayşe KAYA
İmar ve Proje İşleri
Müdür Yardımcısı


ASLI GİBİDİR
13.09.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGIÇAK MAHALLESİ

Pafta: P28A-3D-3B, P28A-3C-4A

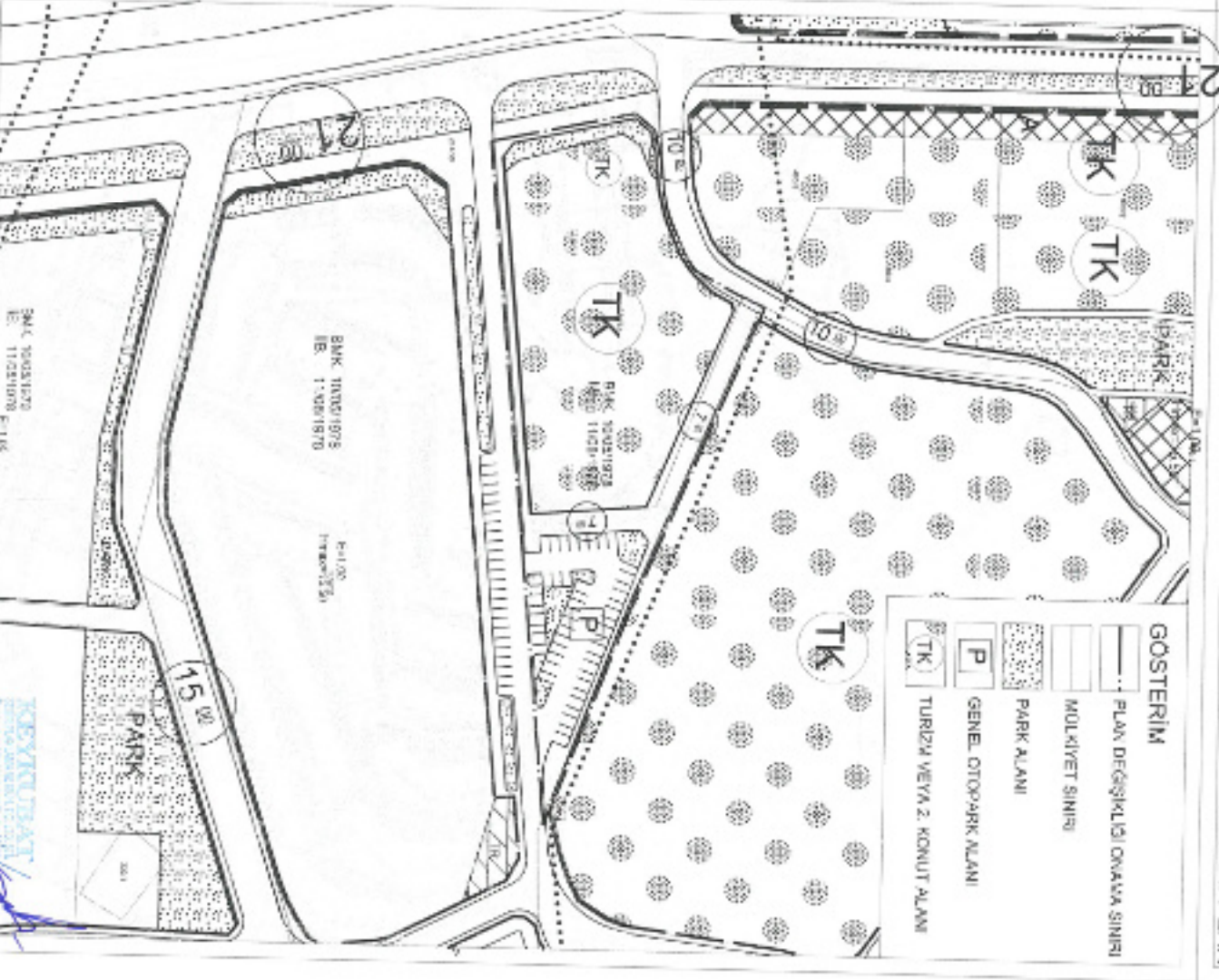
MEVCUT PLAN



214 ADA 58 ve 68 NOLU PARSELLERİN BİR KISMINDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU
• Ölçek: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

ŞİFRESİ: 41000
ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ
214 ADA 58 VE 68 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Açıklama: Belediyesince yapımı tasarlanan imar uygulaması öncesinde yapılaşmış parseller ile yapılaşmamış parsellerin ayrılması ve düzenleme sınırı geçirilebilmesi amacıyla imar planı değişikliği yapılmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, P28-A-03-C-4-A ve P28-A-03-D-3-B no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 214 ada 58 ve 68 parsel numaraları ile tescilli 20.020,36 m²'lik alanın yaklaşık 9.618 m² büyüklüğündeki kısmından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya ilçesi Kargıcak Mahallesinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun doğusunda Club Titan Otelin çevresini kapsamaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

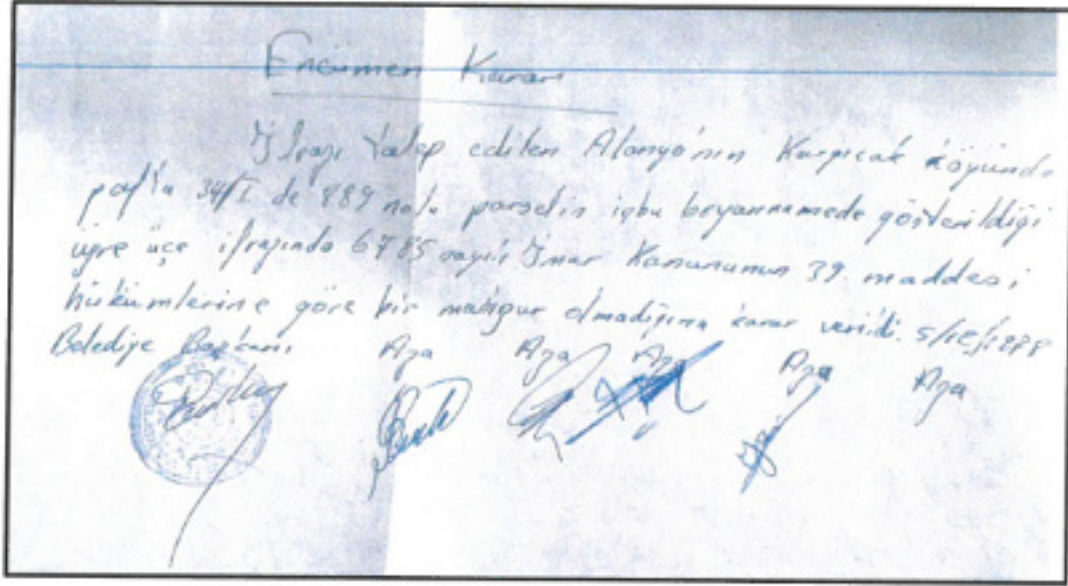
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu bölgede ilk imar planları o dönemki mevzuat gereği mülga 6785 sayılı imar kanunu gereği, Alanya Belediye Meclisi'nin 11.05.1978 tarihli kararıyla, mülga İmar ve İskân Bakanlığı'na 11.08.1978 tarihinde parsel ölçeğinde onaylanmıştır.



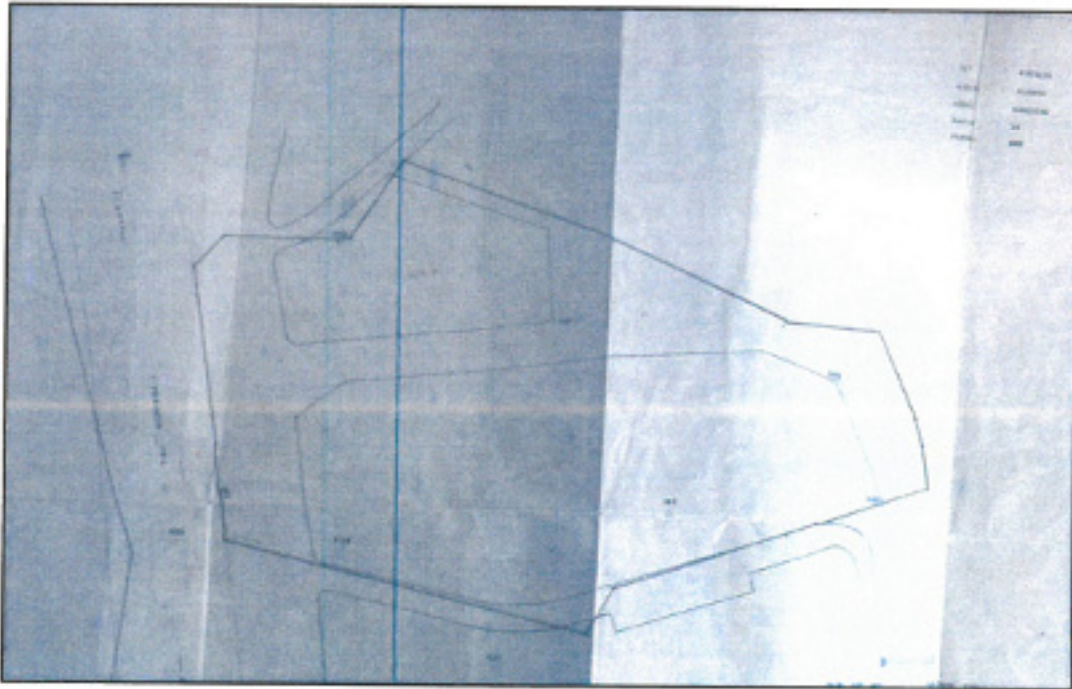
Şekil 2. Genel Yerleşim Planı (1978 Onaylı)

Onaylanan imar planına göre parsel ölçüğünde yapılan imar uygulaması Alanya Belediyesi'nin 05.12.1978 sayılı encümen kararıyla gerçekleştirilerek parselin üçe ifrazı yapılmıştır.



Şekil 3. Alanya Belediyesi 05.12.1978 Tarihli Encümen Kararı

Yapılan ifraz işlemi sonucunda onaylı plan kararları gereği yol ve yeşil alanlara tekabül eden o dönem hesaplamalarına göre 14.008 m² yüz ölçümlü alan 1250 parsel numarası ile (günümüzde 214 Ada 58 parsel-13.965,70 m²) malikler adına tescil edilmiştir. Kentsel yerleşme alanı olarak planlı (Turizm veya 2. konut) alanlar ise 1248 (yeni 214 ada 60 parsel) ve 1249 (yeni 214 ada 68 parsel) olarak malikler adına tescillidir.



Şekil 4. Alanya Belediyesi 05.12.1978 Tarihli Encümen Kararı Eki Parselasyon Planı



Parselasyon işleminin tescilinin ardından 214 ada 68 parselde otel kullanımlı, 214 ada 60 parselde ise 2. Konut kullanımlı yapılaşmalar gerçekleştirilmiştir. Yol ve parklardan oluşan 214 ada 58 parsel ise özel mülkiyette kalmakla birlikte kısmen kamusal yol olarak kullanılmakta kısmen özel kullanımda bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazlarda 214 ada 68 parsel dokuz adet ikişer katlı betonarme otel ve arsa, 214 ada 58 parsel ise tarla vasıflı olarak tapuda tescillidir.



Şekil 5. Güncel Kadastral Durum Haritası



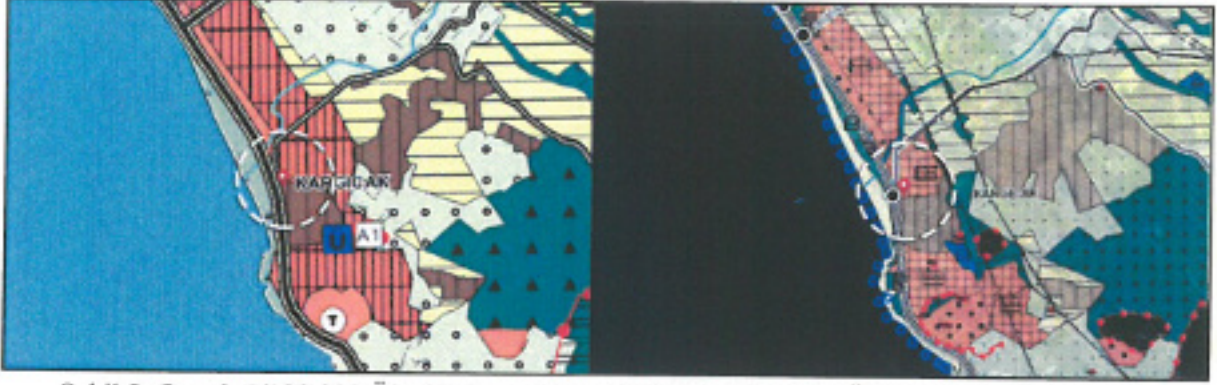
Şekil 6. Planlama Alanı ve Çevresinin Genel Görünümü



Şekil 7. Planlama Alanı Görünümü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alan olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 214 Ada 58 Parsel mevcut yerleşik alan olarak planlı ve orta (151-300 kişi/ha) yoğunluktadır. 214 Ada 68 Parsel ise Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak planlıdır.



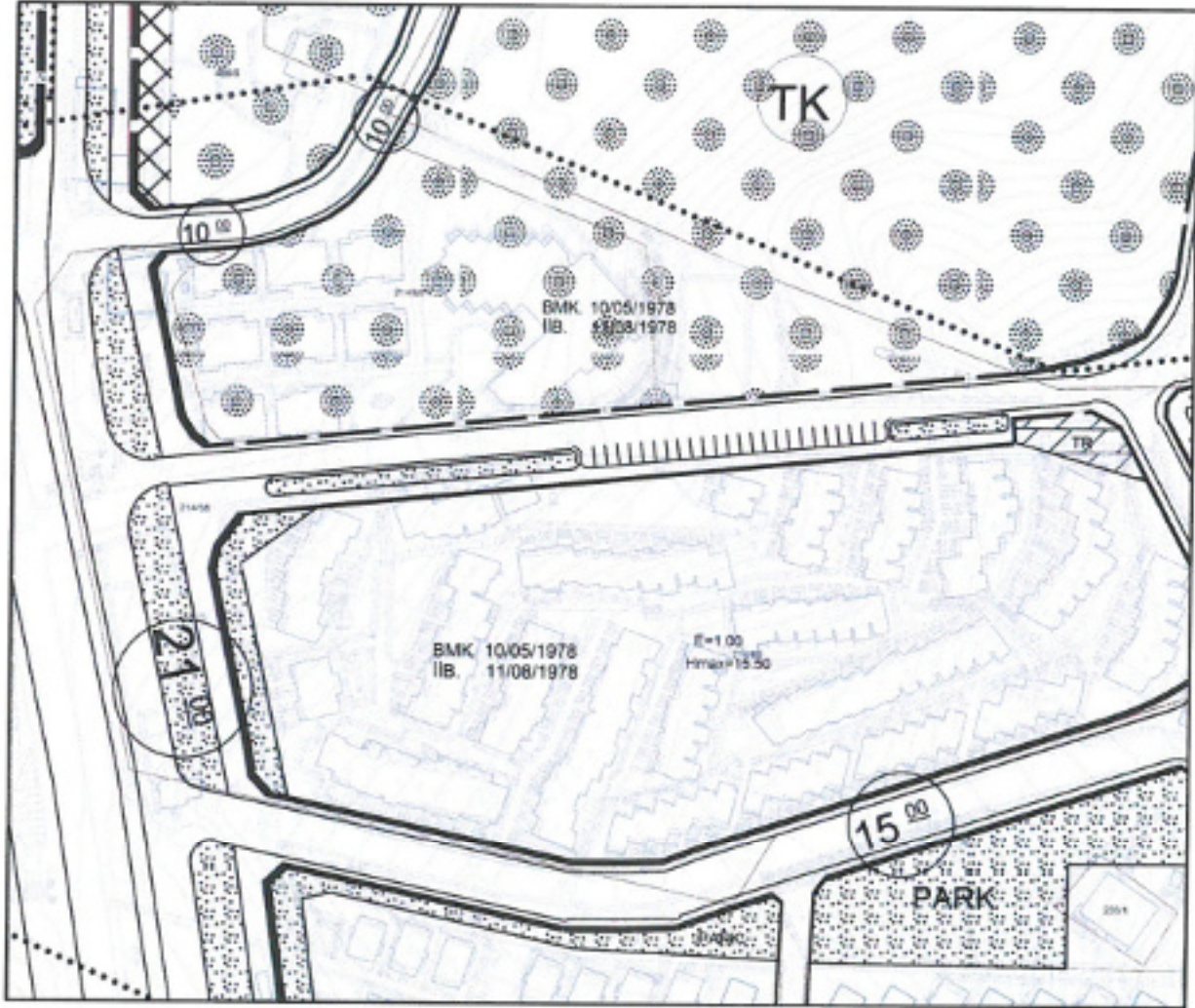
Şekil 8. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Halen yürürlükte olan Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin 07.04.2011 tarih, 9 sayılı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise aynı tarih, 10 sayılı kararlarıyla onanarak yürürlüğe girmiştir. Plan değişikliğine konu bölge turizm veya 2. Konut alanı olarak planlı olup, kuzeyinde ve güneyinde 10 m, trafik yolu ve otopark düzenlemesi mevcuttur. 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine konu bölgede Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarihli toplantısının 25. Gündem maddesinde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planı değişikliği ile onama sınırının doğusunda turizm veya ikinci konut alanı olan plan kararı genel otopark alanı, batısında ise park alanı olarak değiştirilmiştir.



Şekil 9. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5.000 ölçekli nazım imar planından gelen turizm veya 2. Konut alanı kullanım kararı ve ulaşım sistemi korunmuştur. Batıdaki servis yolu 21 m kesit genişliğinde önerilmiştir. Yapılaşma koşulu ise ilgili plan hükümlerine göre Emsal:1.00 ve en fazla yapı yüksekliği ise 15.50 m olarak belirlenmiştir. Onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre 9.618 m² olan plan değişikliği onama sınırının içinde 9.028 m²lik kısım turizm veya ikinci konut alanı, 590 m²lik kısım ise yol olarak planlıdır.



Şekil 10. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kargıcak Mahallesi Alanya'nın doğusunda kıyıdan itibaren batı yöndeki yamaçlara doğru konumlanmış, kırsal nitelikli bir mahalle olmasına rağmen, sahil bandında yer alan turistik oteller ve siteler, batı yöndeki yamaçlarda yer alan villa tarzı yapılaşmalarla gelişmeye açık bir mahalledir. Halen ilçe genelinde en yoğun yapılaşmaların gerçekleştiği bölgelerdendir. Bu nedenle belediye tarafından peyderpey 18. Madde imar uygulamaları tamamlanarak, kentsel altyapısının oluşturulması hedeflenmektedir. Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölge ise güney yönünde 1980'li yıllarda yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Sahil bandına yakın olan bu bölgede imar planı bulunmasına rağmen, imar uygulaması tamamlanmamış olan bazı taşınmazlar, plan değişikliğine konu bölgenin kuzey doğusunda yer almaktadır. Yapılaşma baskısının yoğun olarak hissedildiği bu bölgede imar uygulamalarının tamamlanması teknik ve sosyal altyapı alanlarının bir an önce kamuya



kazandırılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu kapsamda plan değişikliği teklifine konu 214 ada 68 parsel ve güneyinde kalan bölge yapılaşmış olduğundan imar uygulamasına konu edilememektedir. Ayrıca 18. Madde uygulama yönetmeliği gereği imar uygulama sınırı tespit edilirken imar adalarının bölünmesi yasal açıdan mümkün olmadığından 214 ada 58 ve 68 no.lu parsellerin kuzeyindeki henüz yapılaşmamış durumdaki imar uygulamasına konu edilmemiş parsellerden yapılaşmış bölgelerin ayrılması ve düzenleme sınırı geçirilmesi mümkün olamamaktadır. Son olarak 214 ada 58 parsel her ne kadar da özel mülkiyette olmasına rağmen, fiili kullanımı yol olup, 1978 planlarına göre yapılan imar uygulaması sonucunda yol formunda tescil edilerek özel mülkiyette bırakılmıştır. Tamamı yapılaşmış olan bu bölgenin 18. Madde uygulamasına konu edilmesi durumunda bölgede yaşayan herkesin yol olarak benimsediği ve herhangi bir itirazın bulunmadığı bu taşınmaz arsa olarak düzenlemeye girmesi gerekecek ve DOP kesintisi yapıldıktan sonra maliklerine arsa tahsisi gerekecektir. Yukarıda ifade edilen gerekçeler kapsamında Alanya Belediyesi'nce plan değişikliğine konu alanının kuzey doğusunda yapımı düşünülen 18. Madde imar uygulaması için düzenleme sınırı tespit edilirken yapılaşmış ve imar uygulaması tamamlanmış olan plan değişikliğine konu taşınmazlar ve güneyindeki bölgenin bu sınırın dışında tutulabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/1.000 ölçekli plan değişikliği ile yürürlükteki plan ile oluşturulan ulaşım kademelenmesi, yol kesit genişlikleri ve turizm veya 2. Konut kullanım kararı değiştirilmeksizin korunmaktadır. Aynı zamanda planlar arası kademeli birliklilik ilkesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 12.06.2023 tarihinde onaylanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygunluk sağlanmaktadır. Bu kapsamda içinde otel yapılaşması bulunan 214 ada 68 parselin batısında karayolu ile parsel arasında kalan, 214 ada 58 parsel sınırları içerisindeki ve 1978 planlarında yol ve yeşil alan olarak planlı iken, yürürlükteki planda turizm veya 2. Konut alanı olarak planlı yaklaşık 303 m² yüz ölçümlü bölge yeniden park alanı olarak planlanmıştır. Yine 68 no.lu parselin doğu kısmında kalan 1978 planlarında yol ve yeşil alan olarak planlı iken, yürürlükteki planlarda turizm veya 2. Konut alanı olarak planlı ve 214 ada 58 parselin parçası niteliğindeki üçgen bölge ise yol ve otopark alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılaşmış parseller ile halen boş durumdaki parselleri ayırabilmek ve 18. Madde düzenleme sınırı oluşturabilmek amacıyla 214 ada 68 parselin kuzey doğusunda komşu parsel sınırından itibaren 58 ve 68 no.lu parsellerden geçecek şekilde 7 m genişliğinde yaya yolu oluşturulmuştur. Şekil 6'da da görüldüğü üzere plan değişikliğine konu bölgede yaz aylarında yoğun yapılaşma ve kullanımdan kaynaklı otopark sorunları oluşmaktadır. Yazlıkçılara ait araçlar cadde kenarında parklandığından, kesit genişlikleri itibariyle yetersiz olan yollarda trafik sorunları ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bölge otopark ihtiyacının giderilmesi amacıyla otopark olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme sonrasında hem yapılaşmış durumdaki parseller ile boş parseller arasında imar uygulamasına yönelik düzenleme sınırı geçirilebilmesi sağlanmış, hem de bölgede eksikliği hissedilen otopark alanı sağlanmıştır. Plan değişikliği sonrası oluşan alan dağılımı aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMLARI		
Fonksiyon	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Turizm veya 2. Konut Alanı	9028	5950
Park ve Yeşil Alan	0	281
Pasif Yeşil Alan	0	227
Genel Otopark	0	1174
Yol	590	1986
Toplam Planlama Alanı	9618	9618





Şekil 11. Mevcut ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



"Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 214 Ada 58 ve 68 Numaralı Parsellerin Bir Kısımında 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadandır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....
Meclis Tarihi : 05.09.2023
Karar Numarası : ...251.....

TMMOB Şehir Plancılar Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	Reg. Tarih: 06.01.2023 Etiler Kayıt No: 07/2023/180 Etiler: 00004/ŞEHİR-001 (0001)
<small>Herhangi bir şekilde değiştirilmeden kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Herhangi bir şekilde değiştirilmeden kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Herhangi bir şekilde değiştirilmeden kullanılmak üzere tasarlanmıştır.</small>	

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blk. No 2004
Alanya/Alanya - Tel: 0242 511 0656
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0910132010000001
Alanya Y.D. 515 132 0132

SEYİHAN ÇAMUR
Şehir ve Bölge Planlama
Müh. ve Mim. Odası Ş. B. K.

Hazırlayan

Planlama Şirketi
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Kara İstasyon No: 69 40148
Marmaris Sokak No: 72 7
06450 - ANKARA - TÜRKİYE
Tel: 0312 426 4278 - 4274 00
Etiler - Beşiktaş/İstanbul
Müh. V.D. : 213 944 2218
Ticaret Sicil No: 27754

SEYİHAN ÇAMUR
Şehir ve Bölge Planlama
Müh. ve Mim. Odası Ş. B. K.

A Grubu Plançı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Planlama

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 05/09/2023 Tarih
251 Sayılı Kararı ile
Tayin görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

