



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.11.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 59. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin "Gelişme Konut Alanından" "Eğitim Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin "Gelişme Konut Alanından" "Eğitim Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, "Özel" ibaresinin eklenmesi kaydıyla 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

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ 539 ADA 2 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Antalya ili Alanya İlçesi Payallar Mahallesi 539 ada 2 parsel Milli Emlak Müdürlüğü Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken; 2886 sayılı Kanununun 51/g maddesine göre pazarlık usulü ile konut ve enerji hariç turizm, sağlık, eğitim, ticaret, tarım ve hayvancılık amaçlı tesis vb. yapılması amacıyla 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkına sahip olmak üzere 1 yıl süreyle 26/08/2020 tarihli 19634 sayılı ön izin sözleşmesi imzalanarak, özel şahısların kullanımına verilmiştir.

Milli Emlak Müdürlüğü tarafından söz konusu parsel için verilen ön izin belgesinde ise imar planı kararlarına uygun olarak konut ve enerji hariç olmak üzere eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal, kültürel tesisler yapılmak üzere izin verildiği belirtilmektedir. Bu nedenle kiralanan parselin yürürlükteki imar planında konut alanı olarak belirlenmiş olması ve bunun dışındaki bir fonksiyonda ruhsatlandırılması mümkün olmadığından fonksiyon değişikliği için plan tadilatı yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

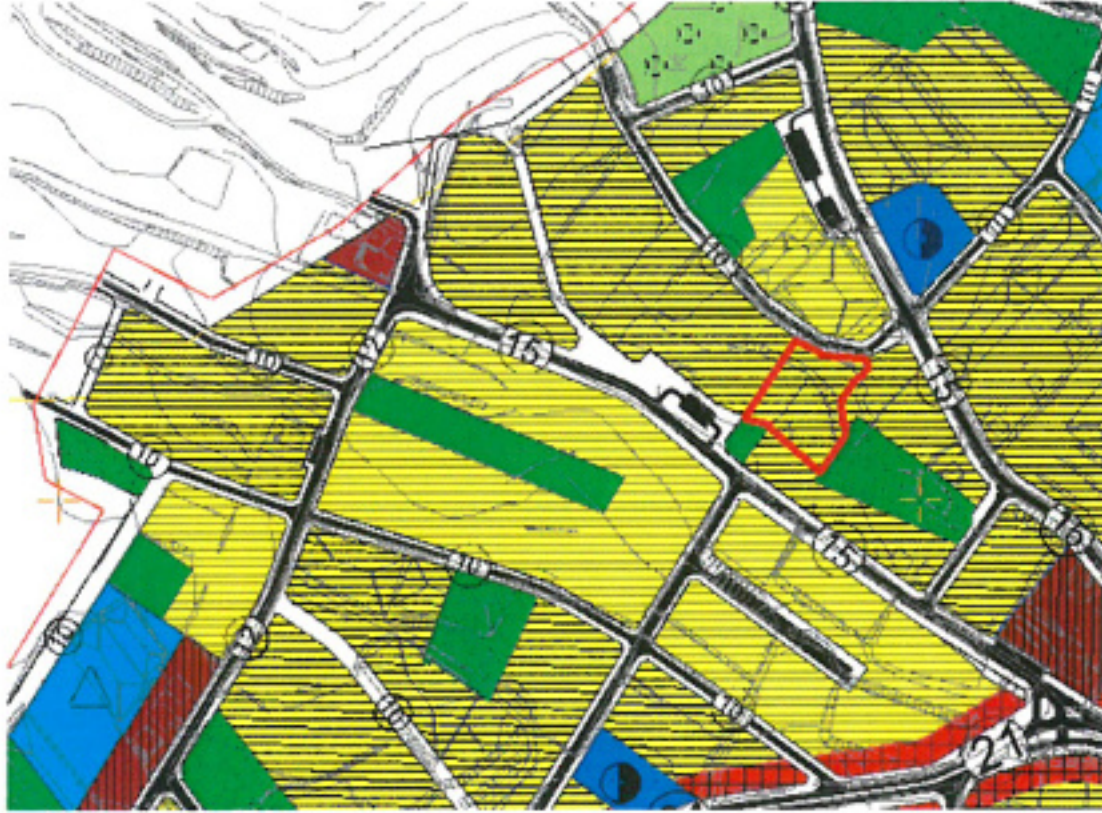


Şekil.1- 539 ada 2 parsel mevcut görünüm

MB.

MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli Alanya İlçesi Payallar Mahallesi 539 ada 2 parsel mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" alanı olarak belirlenmiştir. 539 ada 2 parselin kuzeyinde 10 metrelik taşıt yolu, batısında konut fonksiyonlu komşu parsel, güneyinde ve doğusunda yeşil alan ve konut fonksiyonlu komşu parsel yer almaktadır.



Şekil.2. 539 ada 2 parsel mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ÖNERİ PLAN KARARLARI

Milli Emlak Müdürlüğü tarafından ön izin verilen 539 ada 2 parsel üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi;

26.08.2020 tarihinde Alanya Kaymakamlığı ile yapılan Ön İzin Sözleşmesinin 2. Maddesinde "...taşınmazın üzerinde **imar planı kullanım kararlarına uygun olarak konut ve enerji hariç olmak üzere, eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal ve kültürel tesisleri yapılmak üzere** ve (Ek ibare: R.G. 11.09.2014 - 29116) fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhid, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla ön izin verildiği belirtilmiştir.

UB.

Bu duruma istinaden plan değişikliği yapılmış ve ekte sunulmuştur.

Alanya Belediyesi Payallar Mahallesi içerisinde yapılan bu plan tadilatının emsal oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, yapı yüksekliği de değişmemiştir.

539 ada 2 parsel için mevcut imar planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenen plan kararı "Eğitim Tesis Alanı" olarak değiştirilmiştir.



Şekil.3. 539 ada 2 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

Mekansal alanlar plan yapım yönetmeliğinin 21. Maddesi 4. Bendinde "imar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yaparak hazırlanması zorunludur. Bu yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu plana ilişkin revizyon, ilave değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur" denilmektedir.

Alanya Belediyesi de yukarıdaki maddeye istinaden plan değişiklik dosyasının hazırlanmasını ve belediye ye sunulması ile gerekli işlemleri yapacağını belirtmiştir. Mekânsal alanlar plan yapım yönetmeliğine göre gerekli düzenlemeler yapılarak paftaları hazırlamış ve bu rapor oluşturulmuştur.

U.B.

Plan değişikliği ile birlikte yoğunluk değiştirilmeden, ada kenarı çizgileri ve yollar ile ilgili hiğbir değişiklik yapılmadan sadece "Eğitim Tesis Alanı" yapılarak yani plan bütünlüğü hiğ bozulmadan fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Daha önce bu tür ("Konut Alanı"nın "Eğitim Tesis Alanı" na dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği) plan değişiklikleri Alanya Belediye sınırları içinde yapılmıştır.

Bu plan değişikliği kapsamında Payallar Mahallesi İmar Planı Notları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Mükerrem BABAÖĐLU BAYAR
Şehir Plancısı
Sarıy Mahallesi, Alanya, Gaz. Gaz. No: 153
Aparn. No: 153
Gaz. Sicil No: 07/153



T.C.
ALANYA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-70897502-000[000]-7273054
Konu : İmar Planı değişikliği talebi (Payallar Mah.
542/1 ve 539/2 parseller)

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlçemiz, Payallar Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 539 ada 2 parsel ve 542 ada 1 parsel numaralı taşınmazların, Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ekli 06.01.2020 tarihli ve 3944 sayılı yazısına istinaden 2886 sayılı Kanununun 51/g maddesine göre konut ve enerji hariç olmak kaydıyla, eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal, kültürel tesis yapılmak amaçlı 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ihalesi sonucunda 539 ada 2 parsel numaralı taşınmazın ihalesini Mesut TUNCER, 542 ada 1 parsel numaralı taşınmazın ihalesini Çikolata Evi Gıda Ltd. Şti. kazanmış olup; ekli ön izin sözleşmelerinin ikinci maddesinden de görüleceği üzere, taşınmazlarla ilgili üzerinde gerçekleştirilecek yatırım için imar planlarının yaptırılması ve/veya değiştirilmesi, yatırım ve uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla 30 yıl süreli irtifak hakkına esas olmak üzere bir yıl süreli 26.08.2020 tarihli ön izin sözleşmeleri imzalanmış ve ön izin süresi son olarak 26.08.2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle uzatılmıştır.

Söz konusu taşınmazlara yönelik konut ve enerji hariç olmak üzere ön izin sözleşmesinin ikinci maddesinde belirtildiği şekilde imar planı değişikliğine ilişkin dosya hazırlanarak ilgililer tarafından Müdürlüğümüze başvuruda bulunulmuş olmakla birlikte, Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ihale yazısına istinaden konut ve enerji hariç olmak üzere 30 yıl süreli irtifak hakkına esas ön izin verilmesi, taşınmazların Hazine'nin özel mülkiyetinde olması nedeniyle Hazine menfaatinin bulunması vb. faktörler göz önüne alınarak, ön izin sözleşmesinin amacı doğrultusunda konut ve enerji hariç olmak üzere yapılacak yatırıma yönelik ekteki dosyalara göre plan değişikliğinin yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Fatih ÜRKMEZER
Kaymakam

Ek: Bakanlık Yazısı, Ön İzin Sözleşmeleri, Dilekçeler ve Eki Plan Değişiklikleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F432EFA4-BC9E-4161-BC60-2501BE66E03E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kadıpaşa Mah. Sugözü Cad.no:7 Kat:4 Alanya / ANTALYA
Tel:0 242 511 66 28 Faks:0 242 513 77 25 E-Posta:antalya@csb.gov.tr
WEB:<https://antalya.csb.gov.tr/>
KEP Adresi : antalyacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Cemil ŞENER
Milli Emlak Uzmanı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Payallar Mahallesi
Ada/Parsel : 539 ada 2 parsel
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin "Gelişme Konut Alanından" "Eğitim Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli toplantısında gündemin 59. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 2554,73 m² büyüklüğündeki Maliye hazinesine ait parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanları" olarak planlıdır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parselin "Gelişme Konut Alanından" "Eğitim Alanına" dönüştürülmesi talep edilmiştir

Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan parsel Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün 01.09.2023 tarih ve 7273054 sayılı yazısında belirtildiği üzere 2886 sayılı kanunun 51/g maddesine göre konut ve enerji hariç olmak kaydıyla eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal ve kültürel tesis yapılmak amacıyla 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ihalesi Mesut TUNCER kazanmış olup taşınmazla yönelik konut ve enerji hariç olmak üzere ön sözleşmede belirtildiği şekilde imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur. Denilmektedir.

Özel şahısların talebi üzerine hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parsel "Eğitim Alanı" olarak planlanmış, ancak plan gösterimine "Özel" ibaresinin eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Merve Binar DAL
Şehir Planı Sorumlusu

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.