



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



52

Sayı : E-90852262-105.03-254050
Konu : Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 214 Ada
58 ve 68 Parsel NİP

07.03.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi, 214 Ada 58 parselin bir kısmında otopark alanı ayrılması, 68 parsel ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim**

Menekşe ALKAN
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 60woKT-1RWjan-pQONX3-yZorDA-7FFqGNkS 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: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ
214 ADA 58 VE 68 NO.LU PARSELLERİN BİR KISMINDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

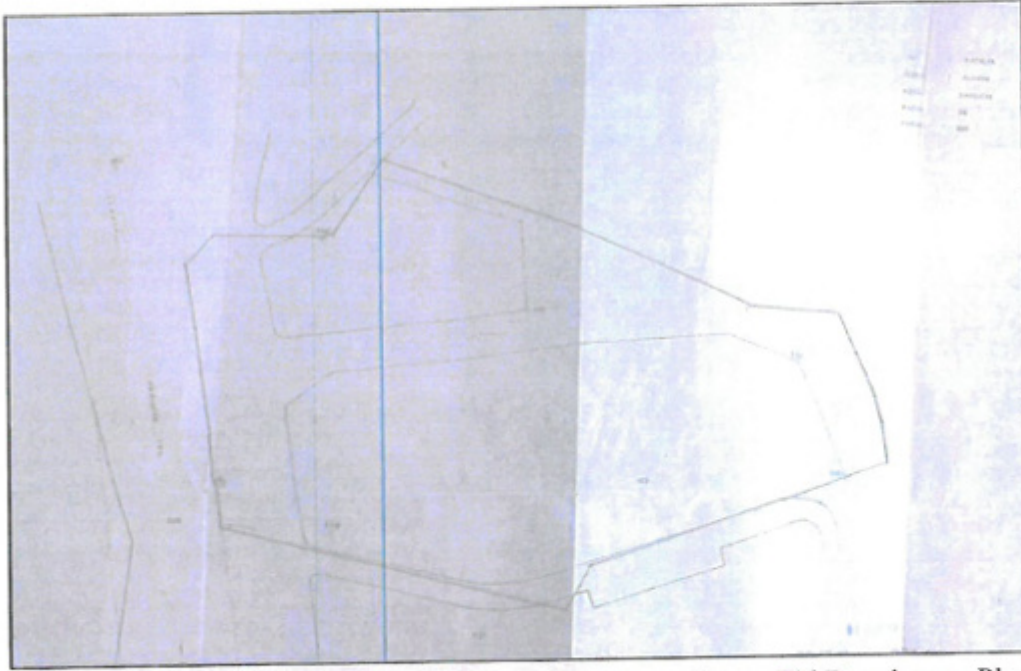
Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak Mahallesi, P28-A-03-C ve P28-A-03-D no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 214 ada 58 ve 68 parsel numaraları ile tescilli 20.020,36 m²'lik alanın yaklaşık 10109 m² büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine 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'nca 11.08.1978 tarihinde parsel ölçeğinde onaylanmıştır.



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

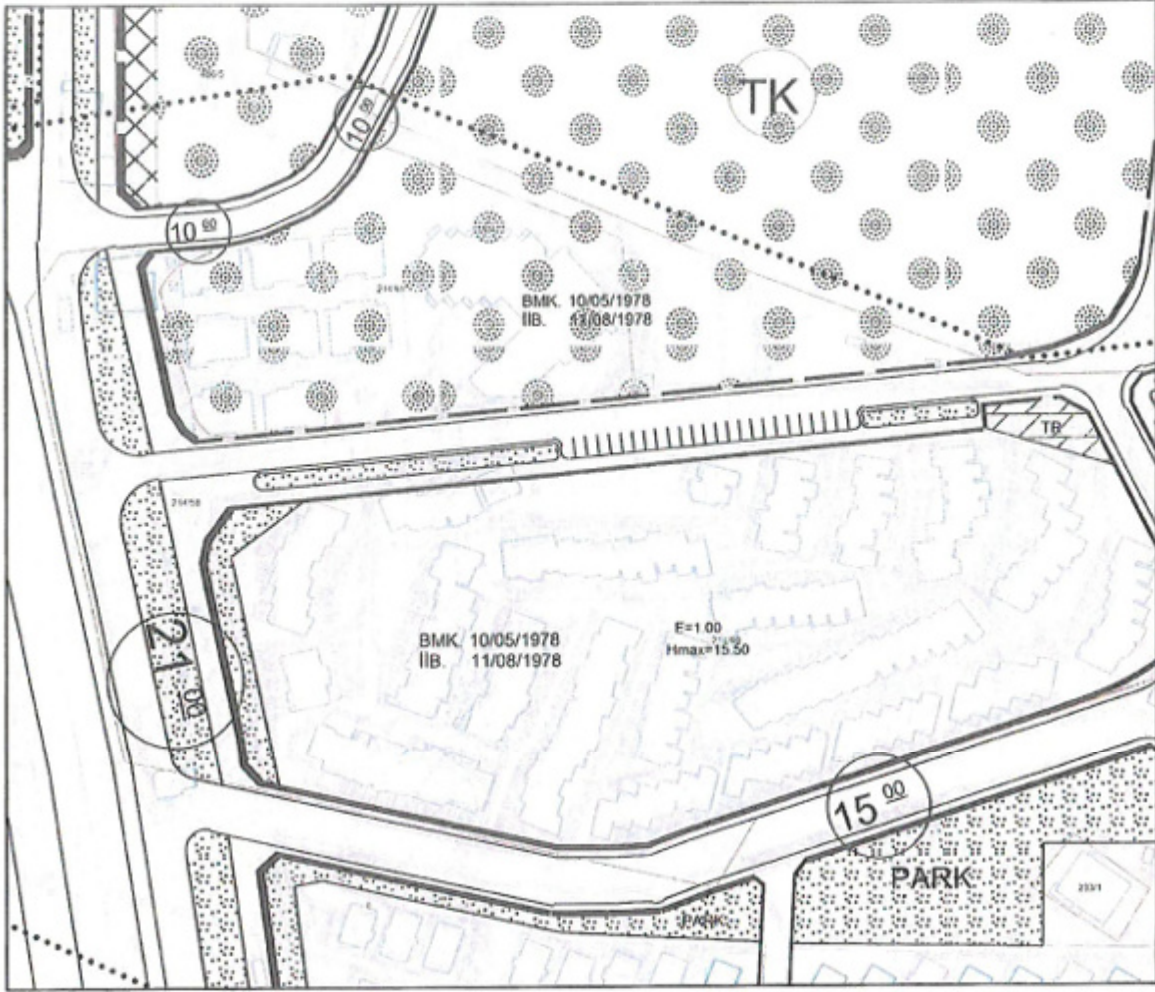


Halen yürürlükte olan Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin 07.04.2011 tarih, 9 sayılı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise aynı tarih, 10 sayılı kararlarıyla onanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliğine konu bölge turizm veya 2. Konut alanı olarak planlıdır. Bölgenin kuzeyinde 10 m genişliğinde, güneyinde 10 m genişliğinde trafik yolu ve otopark düzenlemesi mevcuttur. Batı kısmı ise yaya yolu, park alanı ve trafik yolu olarak planlıdır.



Şekil 9. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5000 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 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre plan değişikliği onama sınırları içerisinde 8834 m² büyüklüğünde turizm veya 2. Konut alanı, 1275 m² büyüklüğünde yol alanı bulunmaktadır.



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 altyapının 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 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

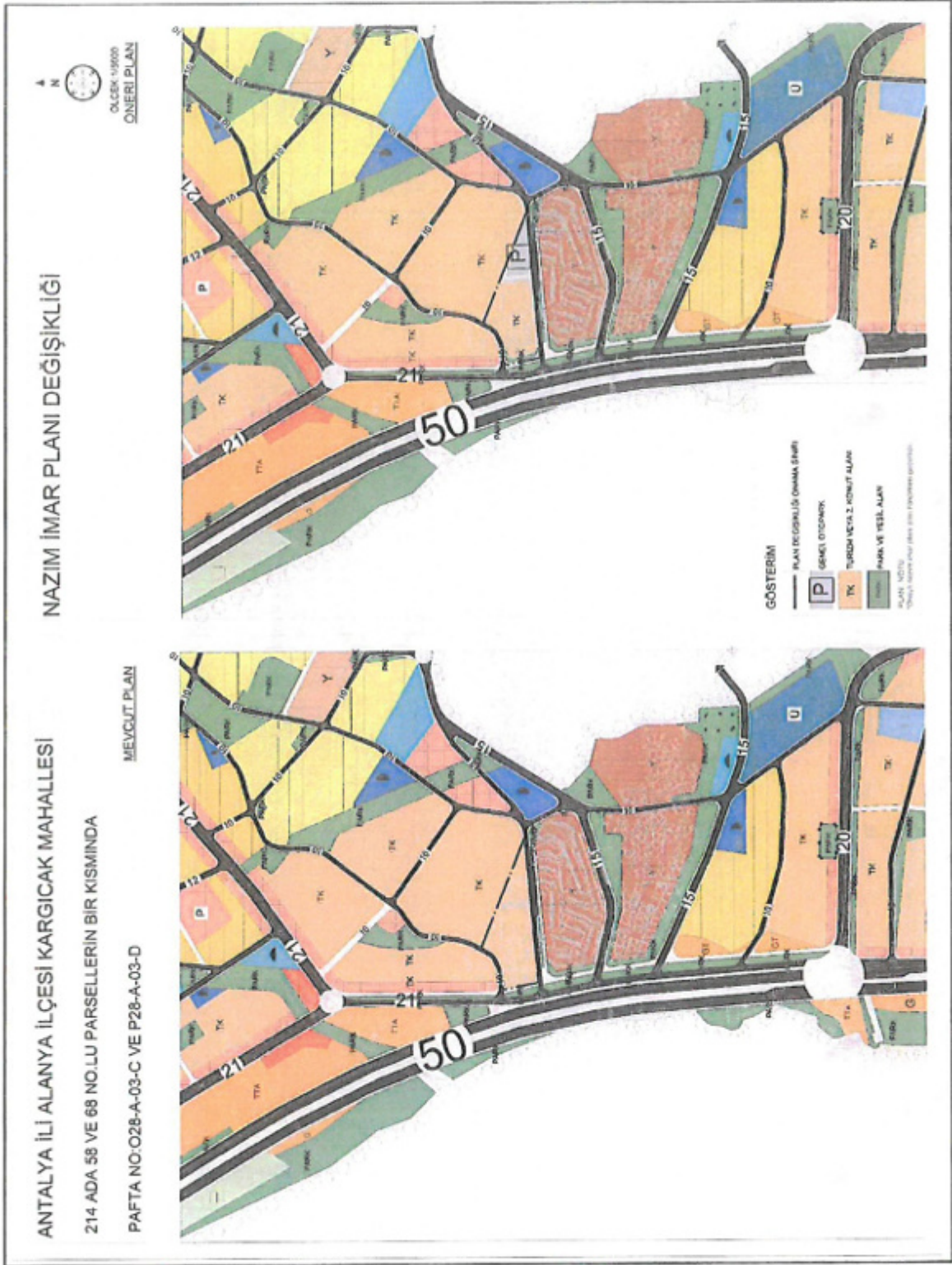
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile yürürlükteki plan ile oluşturulan ulaşım kademelenmesi, yol kesit genişlikleri ve turizm veya 2. Konut kullanım kararı değiştirilmeksizin korunmaktadır. İçinde 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.

Yukarıda yer alan şekil 6'da da görüldüğü üzere plan değişikliğine konu bölgede yaz aylarında yoğun yapılaşma ve kullanımdan kaynaklı otopark sorunları oluşmaktadır. Yazlıklılara 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. Plan değişikliği sonrası oluşan alan dağılımı aşağıdadır.

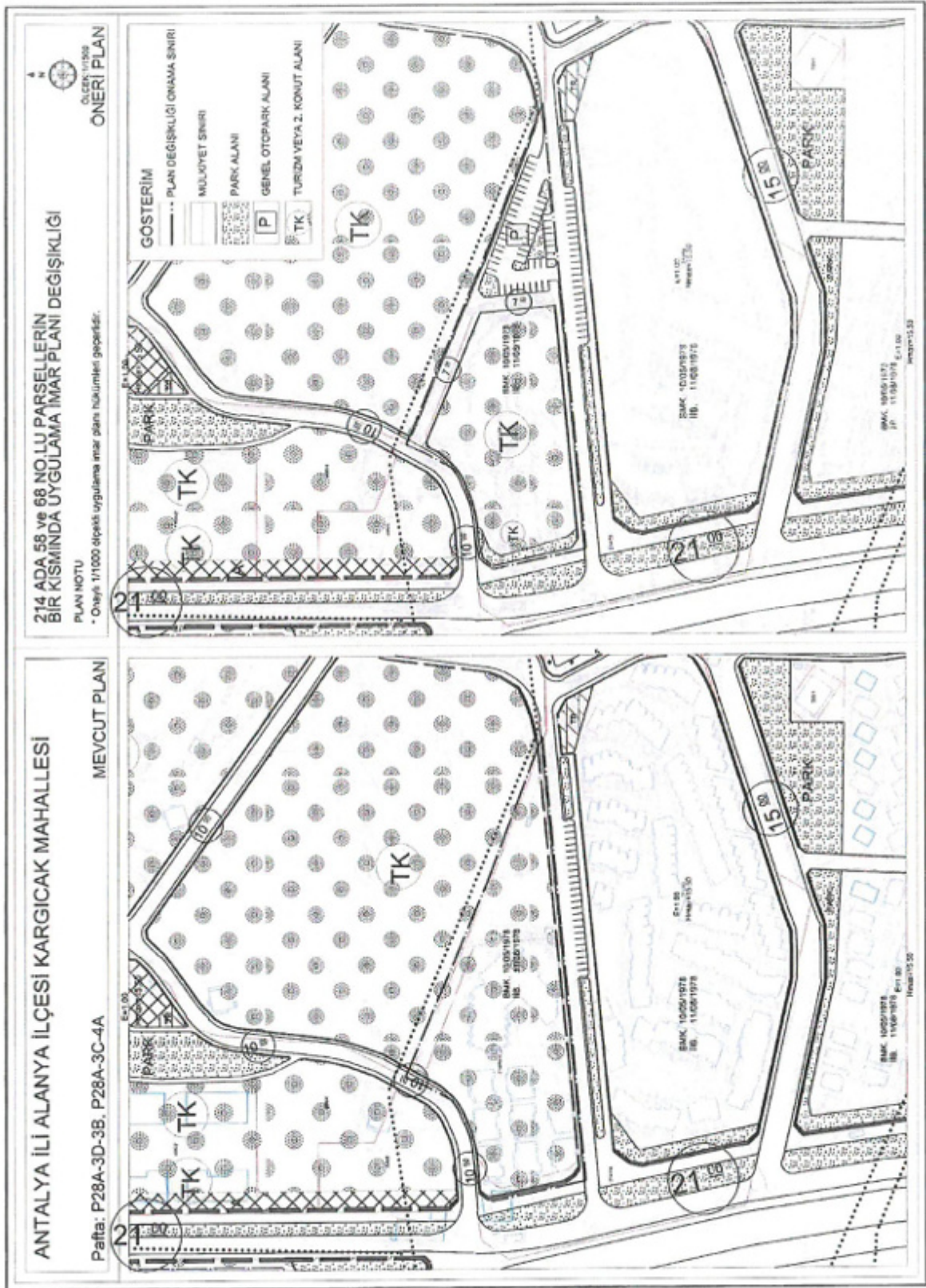
ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMLARI		
Fonksiyon	Onaylı Plan (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Turizm veya 2. Konut Alanı	8834	6518
Park ve Yeşil Alan	0	303
Genel Otopark	0	1659
Yol	1275	1629
Toplam Planlama Alanı	10109	10109

Not: Hesaplar 1/5000 ölçekli nazım imar planları esas alınarak yapılmıştır.



Şekil 11. Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





Şekil 12. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı

“Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 214 Ada 58 ve 68 Numaralı Parsellerin Bir Kısımında Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....
Meclis Tarihi :.....
Karar Numarası :.....

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv. No 209/4
Alanya / Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Tic. Sic. No: 15-08132010500001
Vergi No: 1519 132 0185

ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Çp. No: 29/02024 Oda Sic. No: 5377

Antalya Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
MMMO ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Duru Tesci No: 95 40178
Membriyet Sicil No: 72 L
05450 Alanya / Antalya
Tel: (0312) 426 93 29 - 457 64 00
E-mail: planlari@planlari.com.tr
Hizmet No: 730 004 2210
Ticaret Sicil No: 82756

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı ŞPÜ 590
O.D.T.U 1986 23004

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 10