



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



Sayı : E-90852262-105.03-254046
Konu : Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi, 214 Ada
43 Parsel UİP Değ.

07.03.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarih ve 98 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kargıcak Mahallesi, 214 Ada 43 parselin doğusundaki 7m'lik yaya yolunda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 ölç. UİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.


Doğrulama Kodu: 3QWeDD-23Wvrn-sT+bb1-xynUfd-4fwIjhbn 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



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	07-02-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		98	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.01.2023 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi 214 ada 43 parsel ve park alanının bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 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.

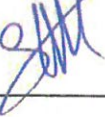
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

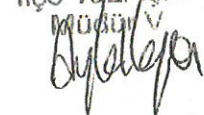

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURI TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İşçi



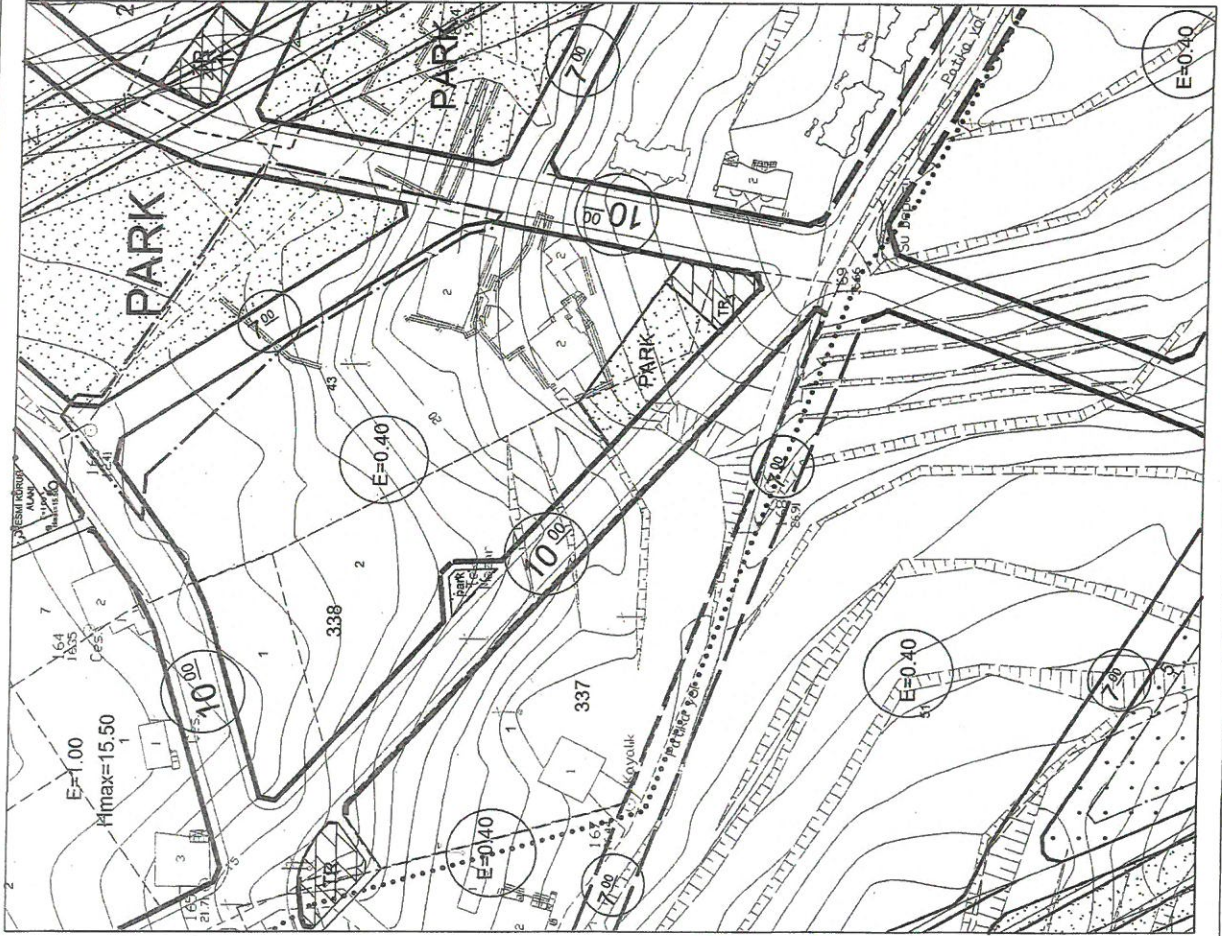
Alanya Belediyesi Başkanlığına
07.02/2023 Tarih ve 98 nolu Meclis Kararı
13.02/2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 98 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayta KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü



ASLI GİBİDİR
16.02/2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

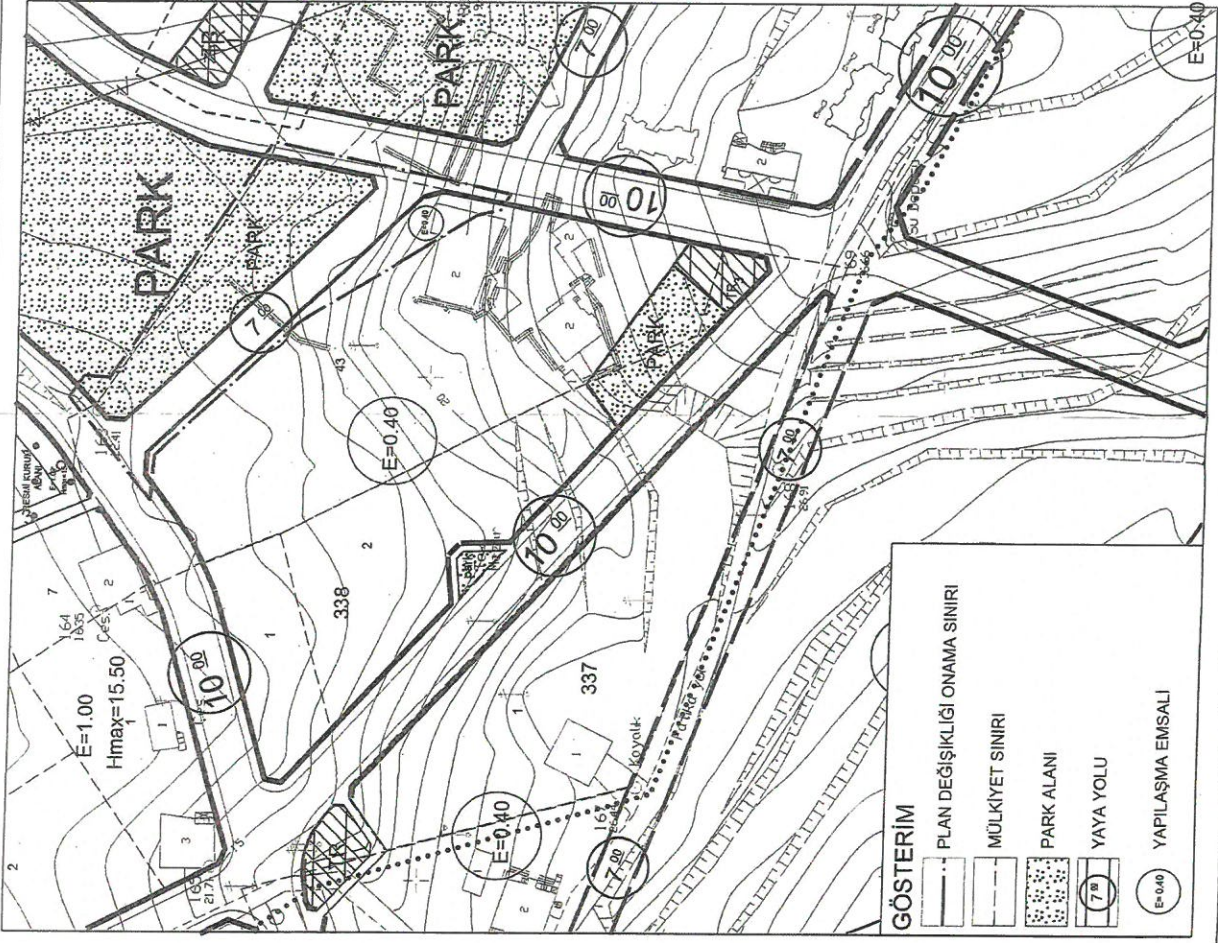
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ

MEVCUT PLAN



214 ADA 43 NO.LU PARSEL VE PARK ALANININ
BİR KISMINDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ
214 ADA 43 PARSEL VE PARK ALANININ BİR KISMINDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak Mahallesi sınırlarında, P28-a-03-c-4-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 5.853,97 m² yüz ölçümlü taşınmazın kuzey kısmı ile aynı taşınmazın kuzeyindeki park alanının bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan 1.915,18 m²'dir. Alanın yaklaşık 500 m güneyinde D-400 Antalya-Alanya-Mersin (Akdeniz Sahil Yolu) Karayolu, 100 m batısında ise Kargıcak Mahallesi bağlantı yolu bulunmaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

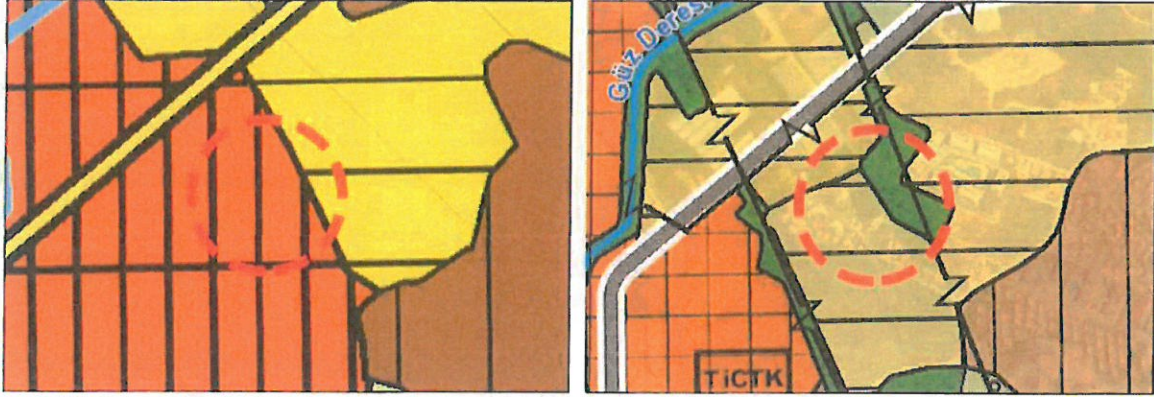
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmaz ve güneyindeki bir takım taşınmazlar henüz imar uygulamasına konu edilmemiştir. Doğu, batı ve kuzey yönlerden komşu parsellerde ise imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. 214 ada 43 parsel no.lu taşınmaz tapuda "demir protelli sera ile iki kargir evi olan tarla" vasfındadır. Parsel halen barınma ve tarımsal amaçlı kullanılmakta olup içerisinde iki adet 2 katlı ev ve müştemilatları bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey kısmında hâlen aktif olarak kullanılmakta olan park, doğu ve güney kısmında ise çoğunlukla ikincil konut olarak kullanılan villalar bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarih, 2913627 sayılı oluruyla onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "tercihli kullanım bölgesi", Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 532 sayılı kararıyla onaylanan Antalya İli, Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "düşük yoğunluklu gelişme konut alanı-1 (51-120 kişi/ha)" olarak tanımlanmıştır.



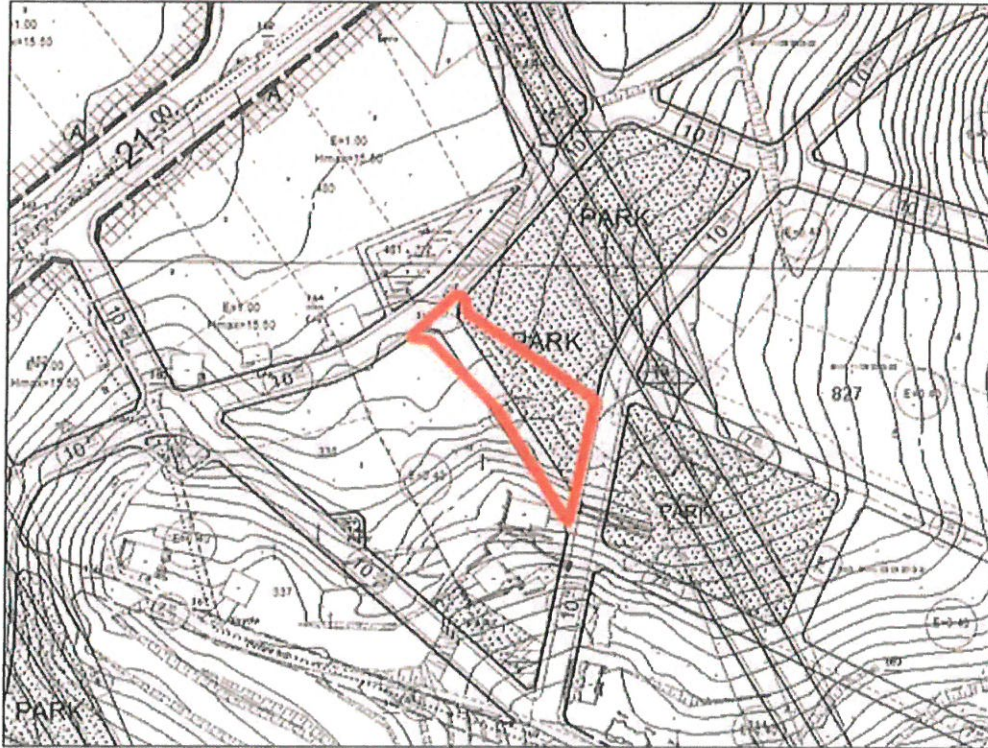
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Taşınmazı kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonu mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin 07.04.2011 tarih ve 9 sayılı kararı ile, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ise 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Hâlen yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında düşük yoğunluklu gelişme konut-2. konut alanı (50 kişi/ha) olarak planlı olan taşınmazın kuzeyinde ve güney doğusunda park alanı, doğu ve batısında ise 10 m genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise konut alanında 0.40 yapılaşma emsali getirilerek plan hükümlerinde ayırık nizam 2 kat yapılaşma tanımlanmıştır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planından gelen 10 m genişliğindeki taşıt yolları ve park alanları uygulama imar planında da korunmuş, ayrıca taşınmazın kuzey kısmında güneydoğu-kuzeybatı yönünde 7 m genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Kargıcak Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 15 km güneydoğusunda konuşlanmış eski bir belde merkezidir. Mahalle nüfusu TÜİK 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 5.282 kişi olup 2017 yılına kadar yatay seyir gösteren nüfus artış hızı, sonraki yıllarda ciddi bir artış ivmesi kazanmıştır. Son bir yıl içerisindeki (2020-2021 yılları arası) nüfus artış hızı %27,92'ye ulaşmıştır.

Son beş yılda yaşanan nüfus artışı, Akdeniz'e hâkim coğrafyası nedeniyle çoğunluğu yabancı ülke vatandaşlarından olmak üzere dış göç kaynaklıdır. Mahallede son dönemde gerek villa tarzında, gerekse apartman tarzında nitelikli konutlar üretilmekte ve satışa sunulmaktadır. Kargıcak'ta yaşanan nüfus artışı nedeniyle mahalleden ev alan yabancı yatırımcıların ikamet alması yasaklanmıştır.

Mahalle ekonomisi tarım ve turizme bağlıdır. Sahilde yer alan otellerde turizm faaliyetleri ve turizme bağlı ticaret faaliyetleri gelişmişken, daha kuzeydeki yamaçlarda örtü altında ve açıkta muz yetiştiriciliği yapılmaktadır. Bunun yanı sıra avokado bahçeleri ve sebze üretimi yapılmaktadır.

Son dönemde yaşanan kentsel gelişmeye bağlı olarak belediye tarafından mahallede yaşayanların sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik alt ve üst yapı faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda imar planı kararları doğrultusunda eğitim alanı, park alanı gibi ihtiyaçlar için yatırımlar gerçekleştirilmekte, imar yolları hızlı bir şekilde açılmaktadır. Mahallede kanalizasyon sistemi mevcut olup ilave hatların imalatı devam etmektedir. Atık sular Mahmutlar Atıksu Arıtma Tesisinde arıtıldıktan sonra derin deşarjı yapılmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazın kuzey, doğu ve batı kısımlarında imar uygulamaları tamamlanmış durumdadır. Benzer şekilde karayolu kenarındaki imar uygulamaları da tamamlanmıştır. Karayolu ile taşınmaz arasında kalan bölgede ise henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Çevresi yapılaşmış olan bölgede imar yollarının açılabilmesi ve bağlantının sağlanabilmesi, ayrıca imar planı kararlarıyla oluşturulan park alanlarının imalatının yapılabilmesi amacıyla imar uygulaması yapımı düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazın kuzeyinde öngörülmüş olan yaklaşık 5.300 m² yüz ölçümlü parkın, uygulaması tamamlanmış durumda olan yaklaşık 4.300 m²'lik kısmı tamamlanmış, 214 ada 43 parsel ile tekabül eden 1.000 m²'lik kısmının ise henüz terki gerçekleşmemiştir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz Kargıcak Mahallesi'nin yerli ailelerinden birine ait olup mevcut kullanımın devam ettirilmesi düşünülmekte, kısa vadede yeni yapılaşma öngörülmektedir. Parsel içerisinde yer alan 2 katlı geleneksel köy evi niteliğindeki iki yapıdan üst kotta olanın kuzeydoğu köşesi onaylı imar planında 7 m olarak planlanan yolda kalmaktadır. Parsel maliki aile tarafından yapının korunması talep edildiğinden, taşınmazda imar uygulaması yapımı bugüne kadar ertelenmiştir. Son dönemde belediye ile parsel malikleri arasında yapılan görüşmeler neticesinde gerek kuzeydeki park alanının imar planına göre bütüncül olarak imalatının sağlanması,

gerekse imar uygulaması yapılarak bölgenin ihtiyacı olan kentsel alt ve üst yapı yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi için plan değişikliği yapılarak mevcut yapının korunması yönünde uzlaşa sağlanmıştır. Varılan uzlaşa neticesinde, belediyesince hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile emsal ve en fazla yapı yüksekliği değiştirilmeksizin park ve parsel arasındaki 7 m genişliğindeki yolun doğu ucu, ev konut alanında kalacak şekilde yaklaşık 7 m kuzeye kaydırılmış, buna karşılık aynı yolun batı ucu aynı şekilde yaklaşık 7 m güneye kaydırılarak alan dağılımı dengesi sağlanmıştır. Parsel bütünü üzerinden yapılan hesaplama göre aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere önerilen plan değişikliği sonrasında konut alanında ve diğer kullanımlarda yüz ölçümsel olarak bir değişiklik söz konusu olmamış, park alanı 40,56 m² artarken, yol alanı aynı oranda azalmıştır.

214 Ada 43 Parsel Bütününde Meri Plan ve Plan Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı		
Fonksiyon	Onaylı İmar planı (m ²)	Plan Değişikliği (m ²)
Konut Alanı	3.811,09	3.811,09
Park Alanı	1.044,04	1.084,60
Trafo Alanı	63,63	63,63
Yol Alanı	935,21	894,65
Parsel Alanı	5.853,97	5.853,97

