



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:30.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 117. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin konut+ticaret ve turizm+konut alanından konut, konut+ticaret alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin konut+ticaret ve turizm+konut alanından konut, konut+ticaret alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

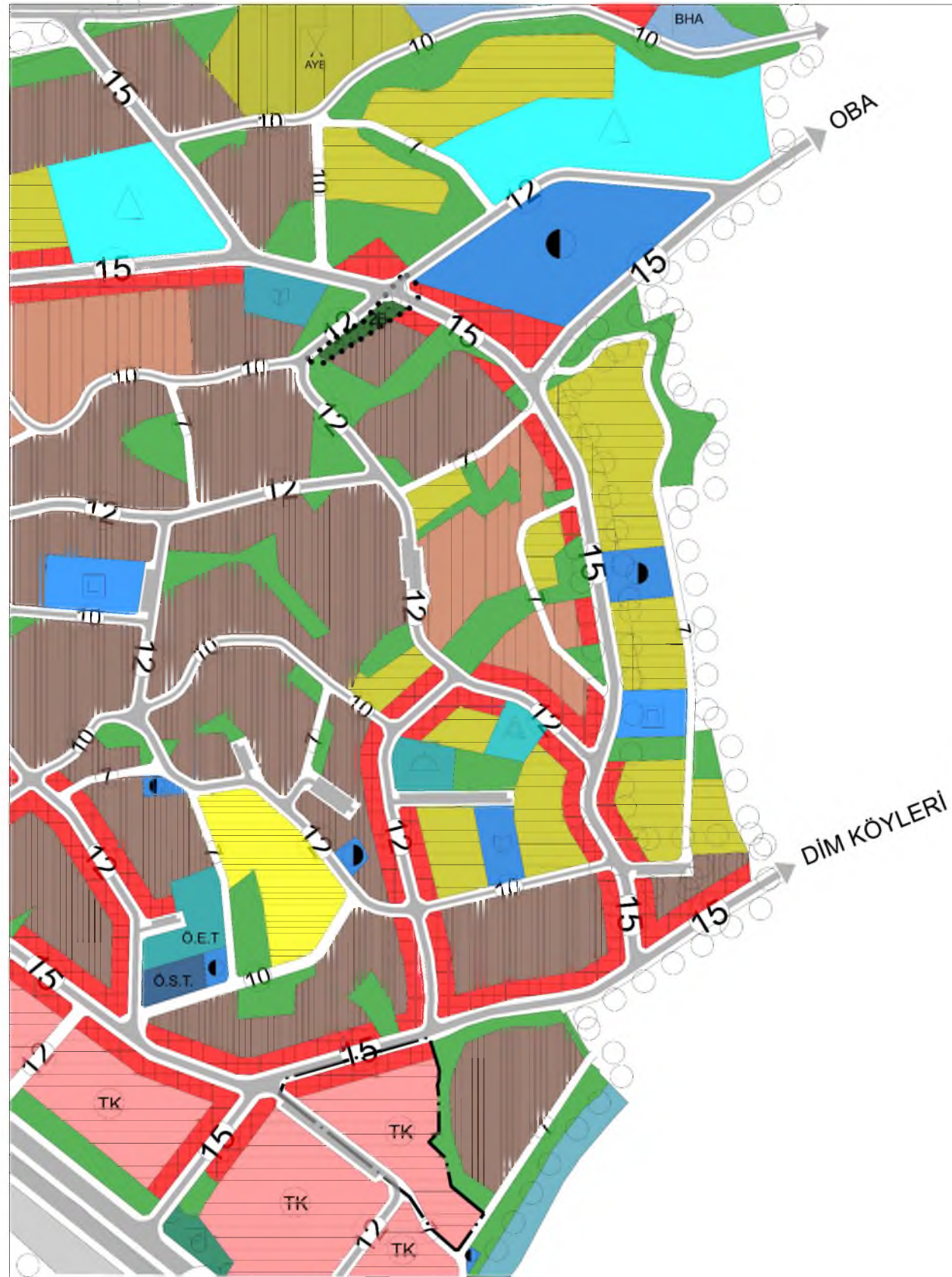
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.

ADA/PARSEL NO: 115 ADA / 1,2,3,4,5,6,7 PARSELLER

PAFTA NO: O28-D-22-A

MEVCUT PLAN

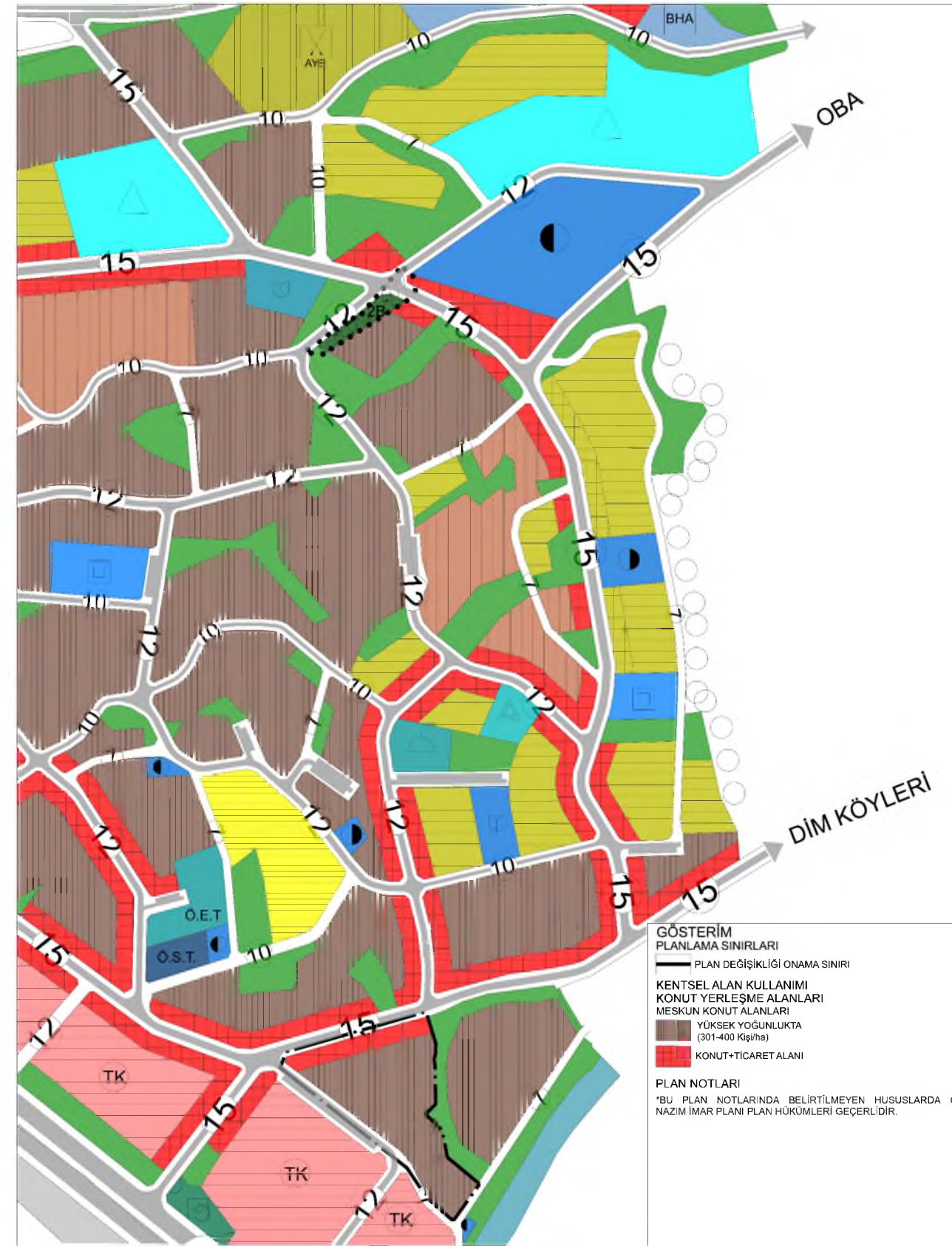


ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



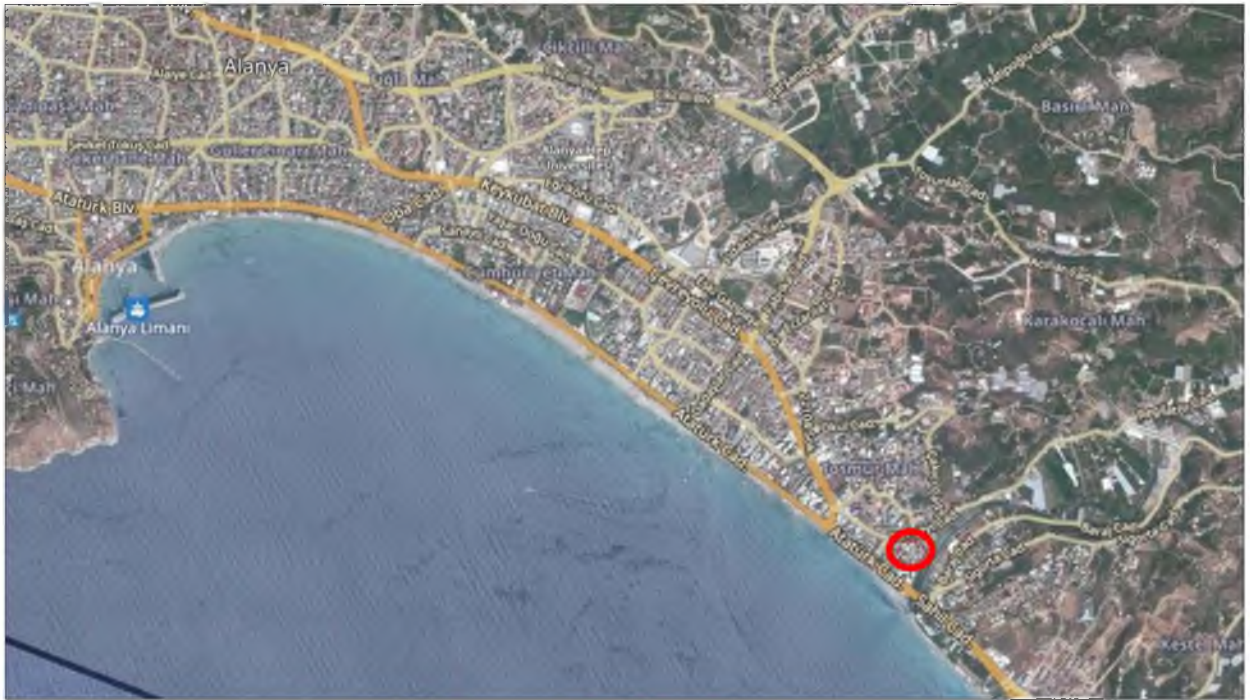
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ 115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli, 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 akarsuyu 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 geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın batısı, güneyi ve kuzeyinde sık yoğunluklu yerleşim alanları, doğusunda Riverside Resort Sitesi ile az yoğunlukta yerleşim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi (Yakın Uydu Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafi (Uzak Uydu Görüntüsü)



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR' u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 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.

3. 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 düşünöldüğünde 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 düşünöldüğünde toplamda 12 adet blok ile 2 adet yüzme havuzu bulunduğu görölmektedir.





Şekil 3. Kadastral Durum

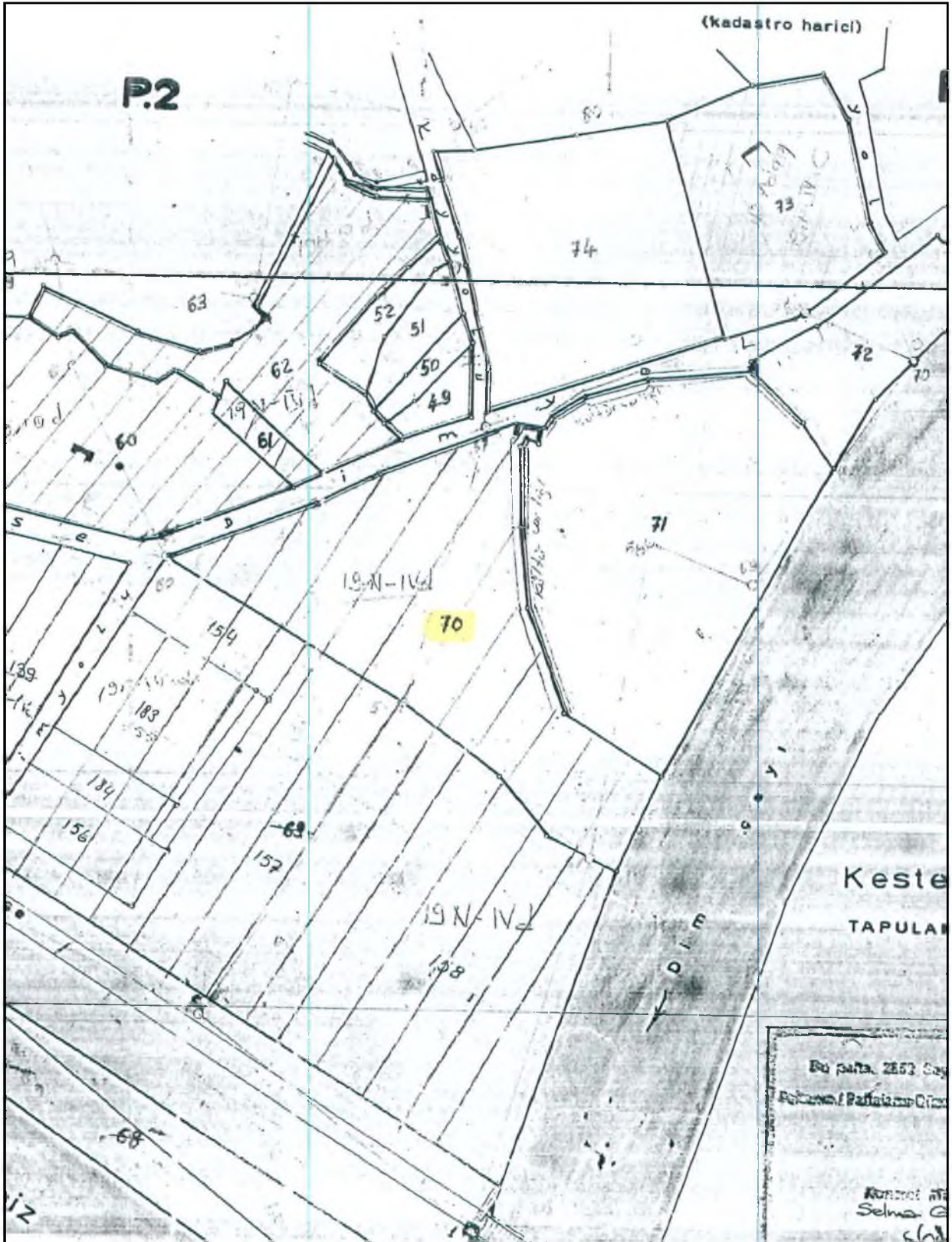
4. İDARİ YAPI, PLANLAMA SÜRECİ VE YAPILAŞMA SÜRECİ

4.1. İdari Süreç

Parsellerde 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 belde belediyelerinin kapatılması nedeniyle Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Alanya Belediyesi yetki alanına girmiştir.

4.2. Kadastro Uygulama Süreci

Taşınmaz öncesinde Kestel Köyü Tapulamasında 70 kadastro numarası ile tescillenmiştir. Parsele ilişkin görsel şekil 4’te verilmiştir.



Şekil 4. Taşınmazların ilk hali (70 Parsel)

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

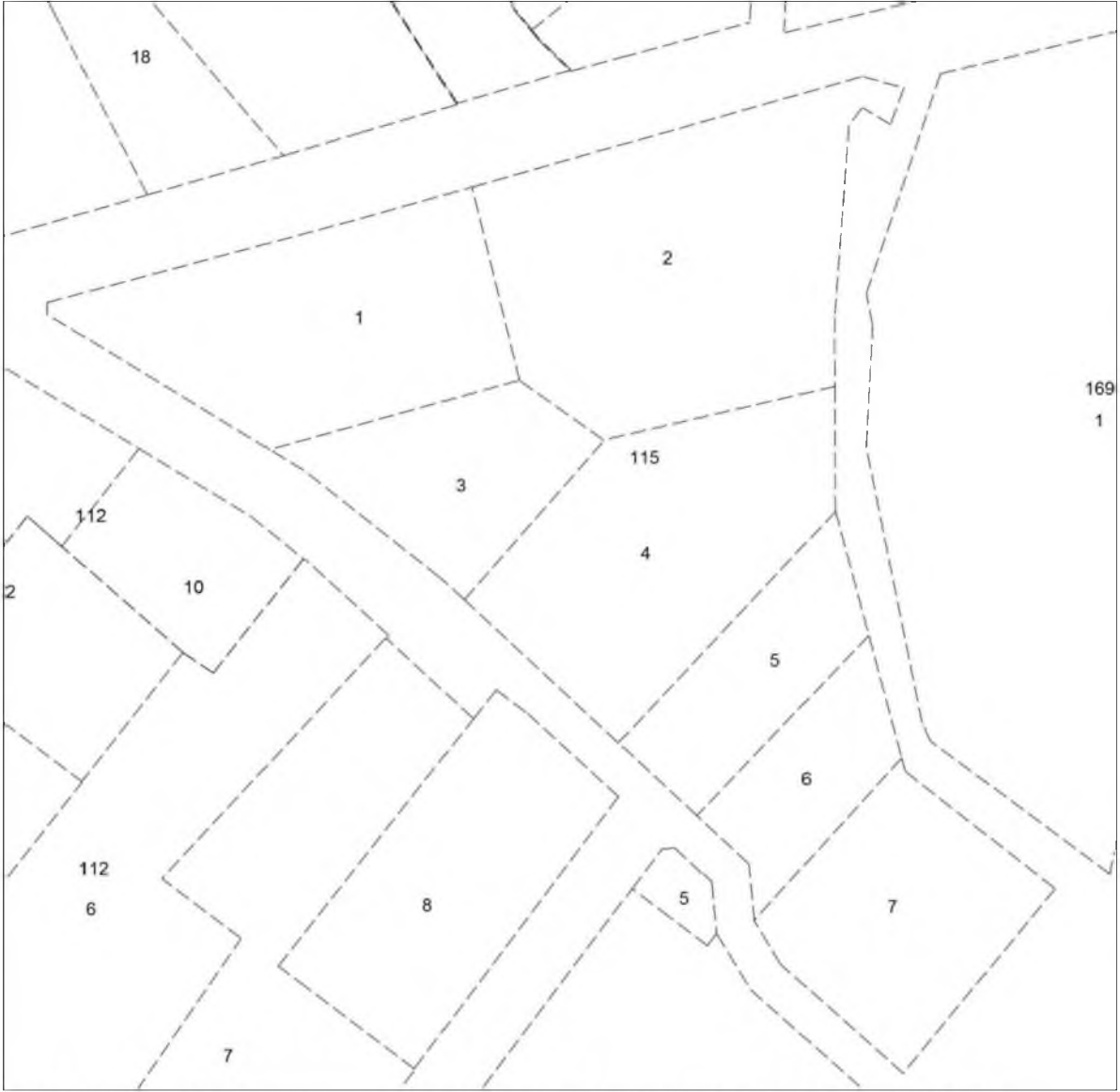




Şekil 5. İmar uygulaması sonrasında oluşan parseller (101 ada 1 ile 7 parseller)

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





Şekil 6. Kadastro Yenilemesi sonucunda oluşan güncel parseller (115 ada 1 ile 7 parseller)

4.3. 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 Belediye Meclisinin 11.01.1996 günlü olağanüstü toplantısında alınan kararlarının muhtevî zabıtnamedir.

Belediye Meclis Başkanı : İsa KÜÇÜLMEZ

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

Taamının mevcut olduğu anlaşılınca Meclis Başkanı Gündemi teşkil eden hususların müzakeresi için Meclis Toplantısını açıyorur dedi ve gündemin müzakeresine geçildi.

G Ü N D E M :

1- Kestel Kasabasına ait mevcut imar planı tadilatının görüşülmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı:

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

Bu konuda Belediye Başkanı İsa KÜÇÜLMEZ söz alarak, Bahse konu Kestel Kasabasının güneyinde yer alan D-100 Karayolu ile Eski Gazipasa yolu arasında kalan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne 1/5000 Ölçekli Nazım Planları 21.12.1993 tarihinde onanan plan koşullarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli takriben 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 çekimser oylarıyla yapılan oylamada 3194 sayılı İmar yasasının ilgili yönetmenliklerine göre oyçokluğu ile kabul edildi.

②- Mevzii Planların görüşülmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı:

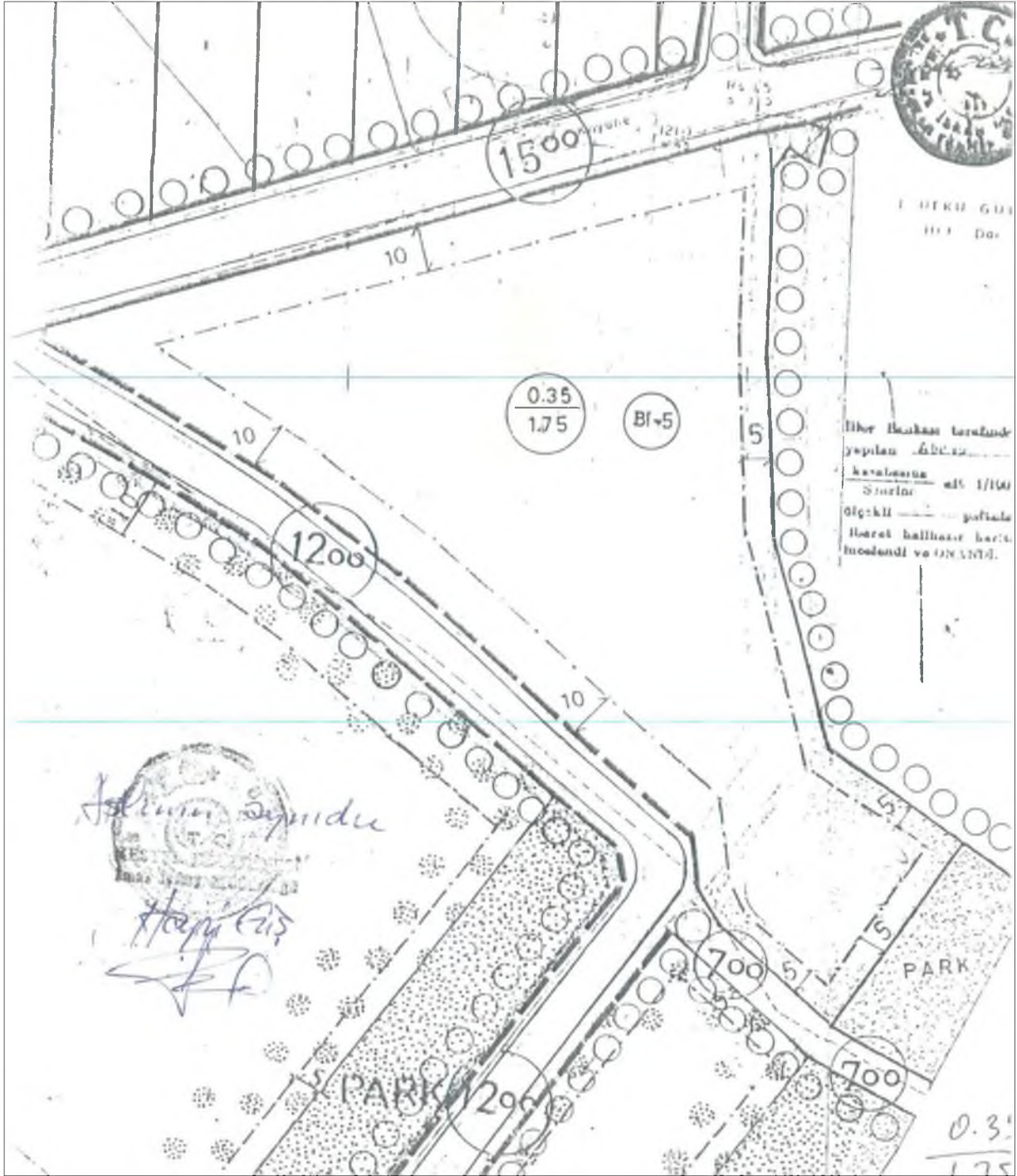
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

Bahse konu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onanan 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Kapsamında Belediyemiz sınırları ve mücavir 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 Tosmur Köyü Pafta 19 N 1Va-2-1 267, 221, 228, 229, 272, 57, 58, 70, 813, 66, 310, 309, 311, 200, 201, 60

nolu parsellerin 1/1000 Ölçekli mevzii İmar planı tadilatları ile ön izin belgeleri ve loto planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne onaylanmış Ertur 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 çekimser oylarıyla oyçokluğu ile

Şekil 7. Mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 70 parseli de içine alan 11.01.1996/2 sayılı meclis kararı

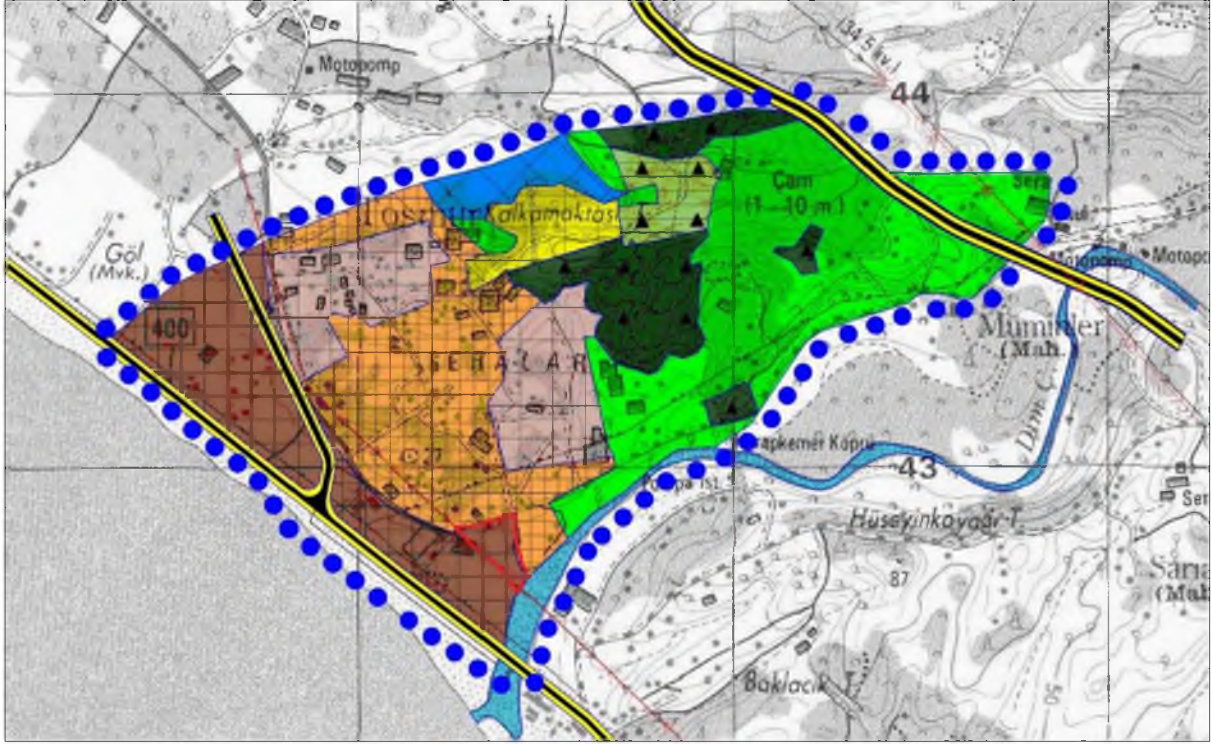
Bahse konu taşınmazları kapsayan mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 1/1000 ölçekli imar planının A4 ebatlarındaki örneği ekte sunulmaktadır. Plan örneğinden de görüldüğü üzere taşınmazların bulunduğu yapı adasında TAKS:0.35 olmak üzere KAKS (Emsal) değeri 1.75'tir.



Şekil 8. Parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği

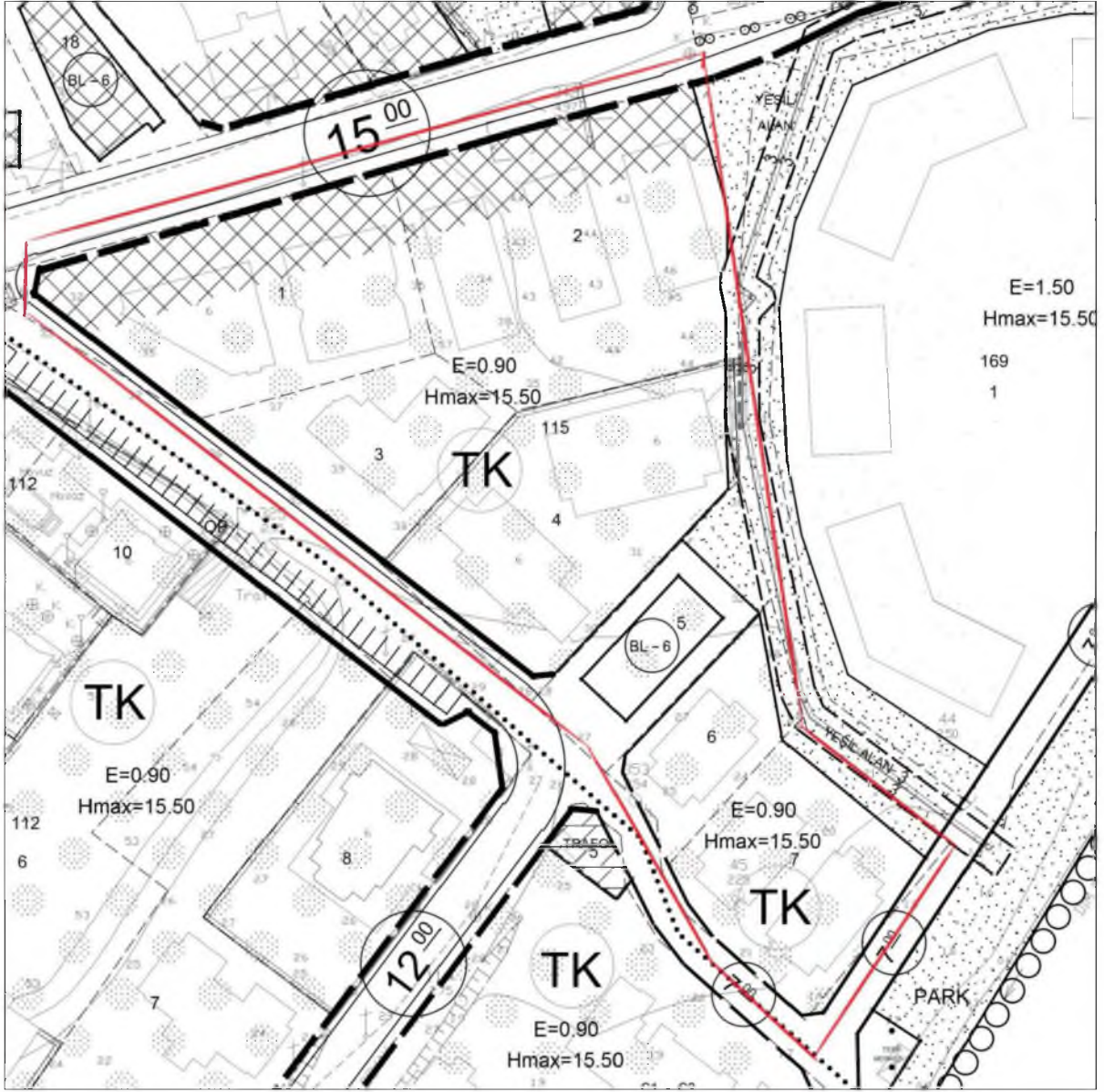
İlgili parselleri de kapsayacak şekilde mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca hazırlatılan bütüncül 1/25.000 ölçekli ÇDP değişikliği Antalya İl Genel Meclisi'nin 11.07.2008 tarih, 482 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2008 tarih 468 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Bu planda taşınmazların 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 9.11.07.2008/482 sayılı İl Genel Meclisi, 15.09.2008/468 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanlı 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 tarih, 4 ve 5 no'lu kararlarıyla onaylanmıştır. Bu aşamada parselde önceden 1.75 olan emsal oranı, mevcut yapılaşmalar ve kazanılmış haklar dikkate alınmadan 0.90'a düşürülmüştür.



Şekil 10. Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011 tarih, 5 no'lu kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



Şekil 11. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.4. Yapılaşma S¼reci

115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisinde tamamı ruhsatlı olarak yapılaşmış durumda 12 tane 5 katlı betonarme yapı bulunmaktadır. T¼m yapılarda kat irtifakı veya m¼lkiyeti 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 itibariyle geçerli olan imar planında yapılaşma yoğunluğu 1.75 emsal ve 5 kat olarak belirlenmiş olduğundan t¼m ruhsatlar o d¼nemdeki meri imar planı esas alınarak verilmiştir. 115 ada içerisinde yer alan ve kat m¼lkiyeti ya da irtifakının tesis edildiğini g¼sterir bazı tapu ¼rneklere ve yapı ruhsatı ¼rneklere aşağıda sunulmaktadır.



4.5. Sonuç

Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisindeki, 12 adet apartman ve yaklaşık 300 bağımsız bölümle ilgili olarak elde edilen 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 kullanılmaktadır. Buna rağmen mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca onaylı planlar ve verilmiş ruhsatlar göz ardı edilerek 1/25.000 ölçekli planlardan başlayarak, sırasıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında parsellerin hakları korunmamış, bilakis 1.75 olan imar emsal hakları 0.90'a düşürülmüştür.

Binalar her ne kadar tamamlanmış ve kullanılmakta olsa dahi ekonomik ömürleri tamamlanmak üzeredir. Pek çok bina depreme dayanıklı değildir. Bu kapsamda kat malikleri kentsel dönüşüm yasasının 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 binaların dönüşümü mümkün olamamaktadır. 0.90 emsal oranıyla müteahhit payı bir tarafa mevcut maliklerin bile hak kaybı söz konusu olmaktadır.

Tosmur Mahallesi onaylı imar planında genel olarak sahil yoluyla D-400 Antalya Mersin çevre yolu arasında kalan kısımda 0.90 emsal, plan değişikliğine konu parselleri 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 plan değişikliğine konu parsellerdir.

Yasa gereği planlama üst ölçekli planlardan başlamakta ve bir hiyerarşi takip ederek alt ölçekli planlara ulaşılmaktadır. Bu açıdan üst ölçekli (1/100.000 Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı) planlara parsel malikleri tarafından itiraz edilerek 1.50 emsale karşılık gelecek şekilde yoğunluklar belirlenmiş ve planlarda düzeltmeler yapılmış ve bu planlar onaylanmıştır.

Üst ölçek planlara uyumlu olacak şekilde hazırlanan plan değişikliği ile parsel maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi üst ve alt ölçekli planların uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile ruhsatlı yapılara altlık oluşturan ilk plan çalışmasına geri dönülmesi amaçlanmıştır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 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 $4273 \text{ m}^2 / 2442 = 1.7497$ 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 sayılı 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 $7100 \text{ m}^2 / 3382 = 2.09$ 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 $5124 \text{ m}^2 / 2440 = 2.1$ 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 $338 \times 6 = 2028 \text{ m}^2$ 'dir. 115 Ada 5 Parsel 1064,54 m² olduğundan inşaat emsalinin $2028 \text{ m}^2 / 1064 = 1.90$ 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 parselde 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 $1440 \text{ m}^2 / 844 = 1.70$ 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.

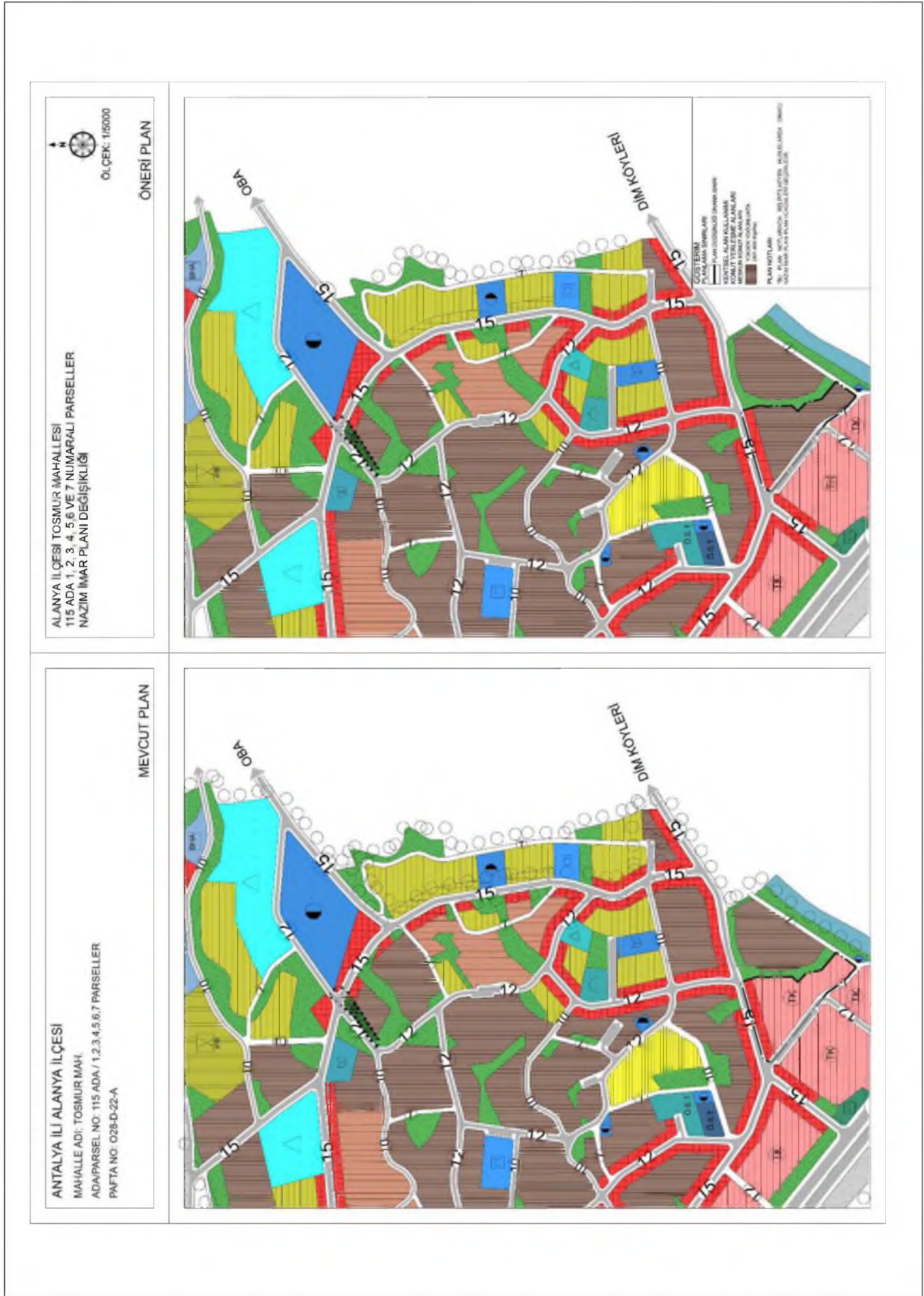
Parsellerin bulunduğu bölge ilk olarak Alanya Belediyesi daha sonra Kestel Belediyesi, sonra Oba Belediyesi ve en son olarak da Tosmur Belediyesi mücavir alan sınırları içerisindeydi. 1984 tarihli ilk Alanya Belediyesi planlarından başlayarak süreç içerisinde bölgede özellikle Belde Belediyeleri yönetiminde 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 meskûn 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 $H_{max}= 15.50$ 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 $Yençok= 5$ 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 korunmuştur.

Sonuç olarak yukarıda özetlenen ana hedefler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve daha önceki ruhsat ve iskân 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, müktesep hakların korunması adına da yapılaşma yoğunluğu değişikliği önerilmiştir.





Şekil 23. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Tosmur Mahallesi
Ada/Parsel : 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller
Alan :1.3 ha
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin konut+ticaret ve turizm+konut alanından konut, konut+ticaret alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 117. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile mevcut durumda konut+ticaret ve turizm+konut alanı olarak planlı alan konut, konut+ticaret olarak planlanmıştır.

Plan notu:

-Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

Plan açıklama raporunda; "Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 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." Denilmektedir.

Planlama sürecine ilişkin olarak; 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 Mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 70 parseli de içine alan 11.01.1996/2 sayılı meclis kararı ile o dönemki 70 parseli de kapsayan alanda mevzii imar planı değişikliği onaylanmıştır. Bahse konu taşınmazları kapsayan mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 1/1000 ölçekli imar planında TAKS:0.35 olmak üzere KAKS (Emsal) değeri 1.75'tir.

İlgili parselleri de kapsayacak şekilde mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'na hazırlatılan bütüncül 1/25.000 ölçekli ÇDP değişikliği Antalya İl 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.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalva.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalva-bld.gov.tr planlama@antalva.bel.tr

1/25.000 Ölçekli ÇDP'nin onayının ardından mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca hazırlatılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mülga Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011 tarih, 4 ve 5 no'lu kararlarıyla onaylanmıştır. Bu aşamada parselde önceden 1.75 olan emsal oranı, mevcut yapılaşmalar ve kazanılmış haklar dikkate alınmadan 0.90'a düşürülmüştür.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında fiili duruma ve ilk yapılan plana uygun olarak orta (151-300 kişi/ha) yoğunlukta meskûn konut alanında kalmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.20.03.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı



Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr