



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 786 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde, 1108 ada 1 parsel, 295 ada 5 parsel ve 4580 parsellerde yer alan Lojistik Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanının Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmesi ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 786 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde, 1108 ada 1 parsel, 295 ada 5 parsel ve 4580 parsellerde yer alan Lojistik Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanının Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmesi ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 961 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2022	06-12-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		786	

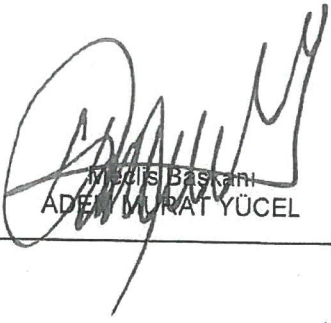
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 01.12.2022 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 1108 Ada 1 Parsel, 295 Ada 5 Parsel ve 4580 Numaralı Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi incelenmiş olup; 14.10.2022 tarih ve 961 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 oylamaya sunulmadan önce İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı Mehmet Ali TEKİN tarafından En az 50 m. genişliğine sahip yoldan 25m., 30 m. genişliğine sahip yoldan 10 m. diğer yollardan 5 m. çekme yapılarak yapılaşma yapılabilir. Farklı kat uygulaması yapılması durumunda en az bu çekme mesafeleri olmak üzere Mahmutlar Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerine bakılacaktır, şeklinde düzeltilerek komisyon kararı ekinde bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine işlenmesi Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Mehmet Ali KİRİŞ, Alper BİRER, Katja Paulina KARPPJARVİ MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ, Erkan DEMİRCİ, Hüseyin YAMAN, Serkan SALVUR, Fikret ARIK, Hasan Can KAMBUROĞLU, Didem DİM ÖZALTIN, Alper KAN, Yılmaz BAĞIŞLAR'ın KABUL, Nazmi ZAVLAK ve Hasan BASAR'ın RED oyları ile Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

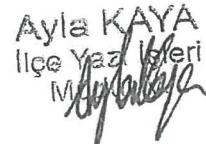

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURI TOKUŞ

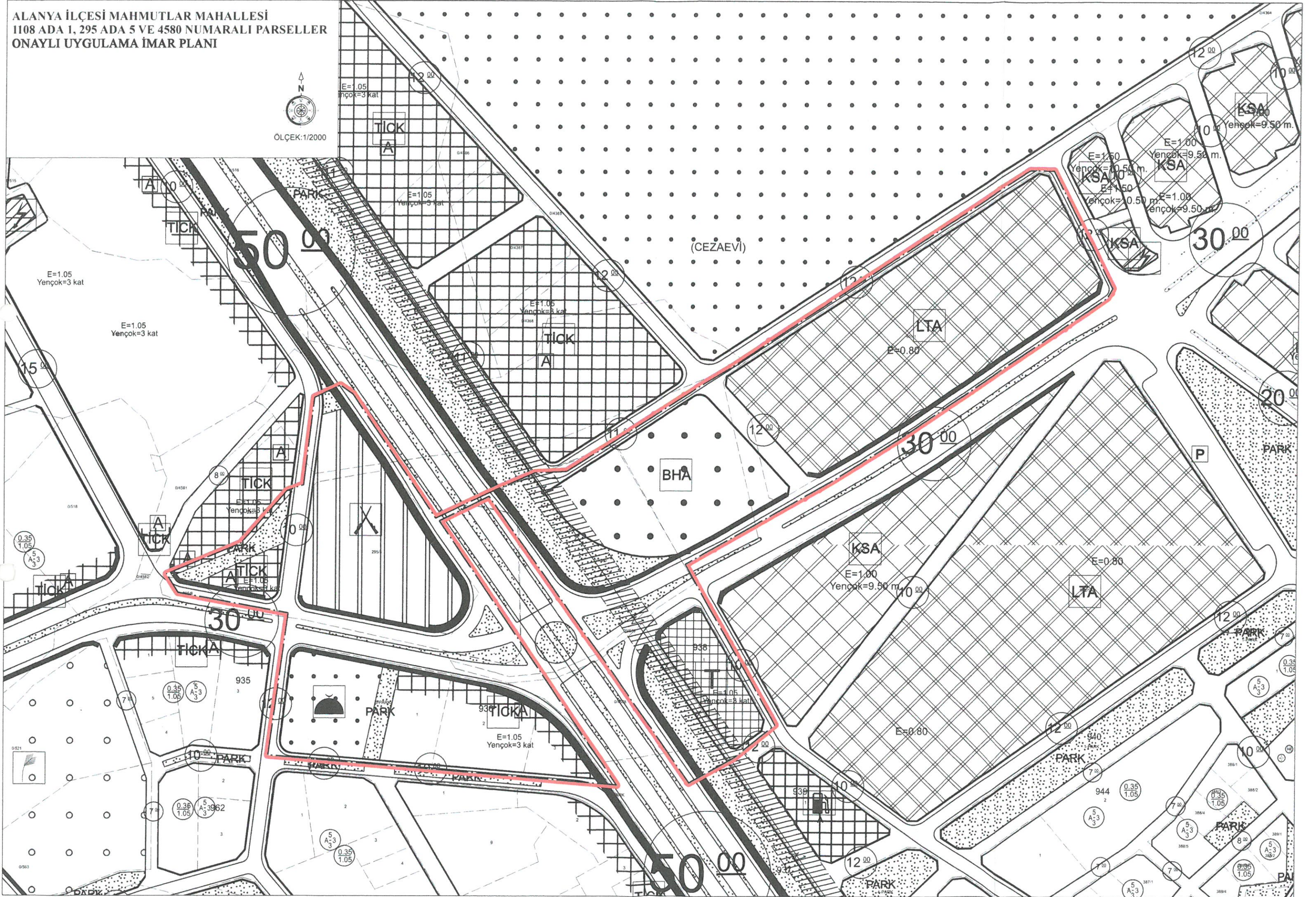
Selcan İNAL
Daimi İşçi



Alanya Belediyesi Başkanlığına
06.12.2022 Tarih ve 786 nolu Meclis Kararı
09.12.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ...786... no'da
kayı yapılarak teslim edilmiştir.

Ayşe KAYA
İlçe Yaz İşleri


ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
1108 ADA 1, 295 ADA 5 VE 4580 NUMARALI PARSELLER
ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI

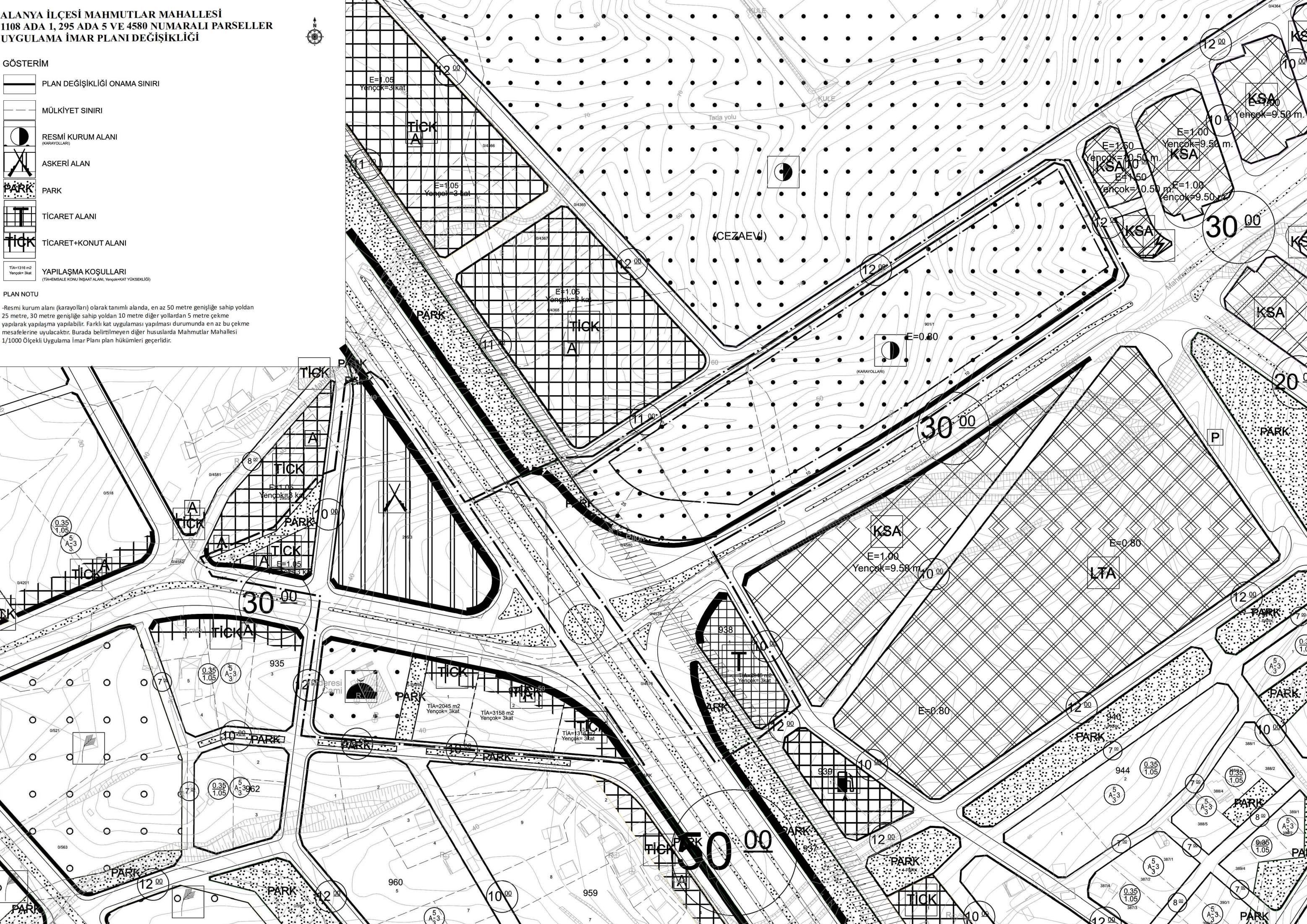


ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
1108 ADA 1, 295 ADA 5 VE 4580 NUMARALI PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - RESMİ KURUM ALANI (KARAYOLLARI)
 - ASKERİ ALAN
 - PARK
 - TİCARET ALANI
 - TİCARET+KONUT ALANI
 - YAPILAŞMA KOŞULLARI (TIA=EMSALE KONU İNŞAAT ALANI, Yencok=KAT YÜKSEKLİĞİ)

PLAN NOTU

Resmi kurum alanı (karayolları) olarak tanımlı alanda, en az 50 metre genişliğe sahip yoldan 25 metre, 30 metre genişliğe sahip yoldan 10 metre diğer yollardan 5 metre çekme yapılarak yapılaşma yapılabilir. Farklı kat uygulaması yapılması durumunda en az bu çekme mesafelerine uyulacaktır. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Mahmutlar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.





**Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi
1108 Ada 1 Parsel, 295 Ada 5 Parsel ve
4580 Numaralı Parseller**

*Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu*



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ 1108 ADA 1 PARSEL, 295 ADA 5 PARSEL VE
4580 NUMARALI PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-03-A-2-A, P28-A-03-A-2-A no'lu paftada yer alan, yaklaşık 7.7 ha alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde Mahmutlar Jandarma Komutanlığı Binasının doğusunda yer almaktadır. Plan değişikliği 1108 ada 1 numaralı parsel, 295 ada 5 numaralı parsel ve 4580 numaralı parselleri ve yakın çevresini kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

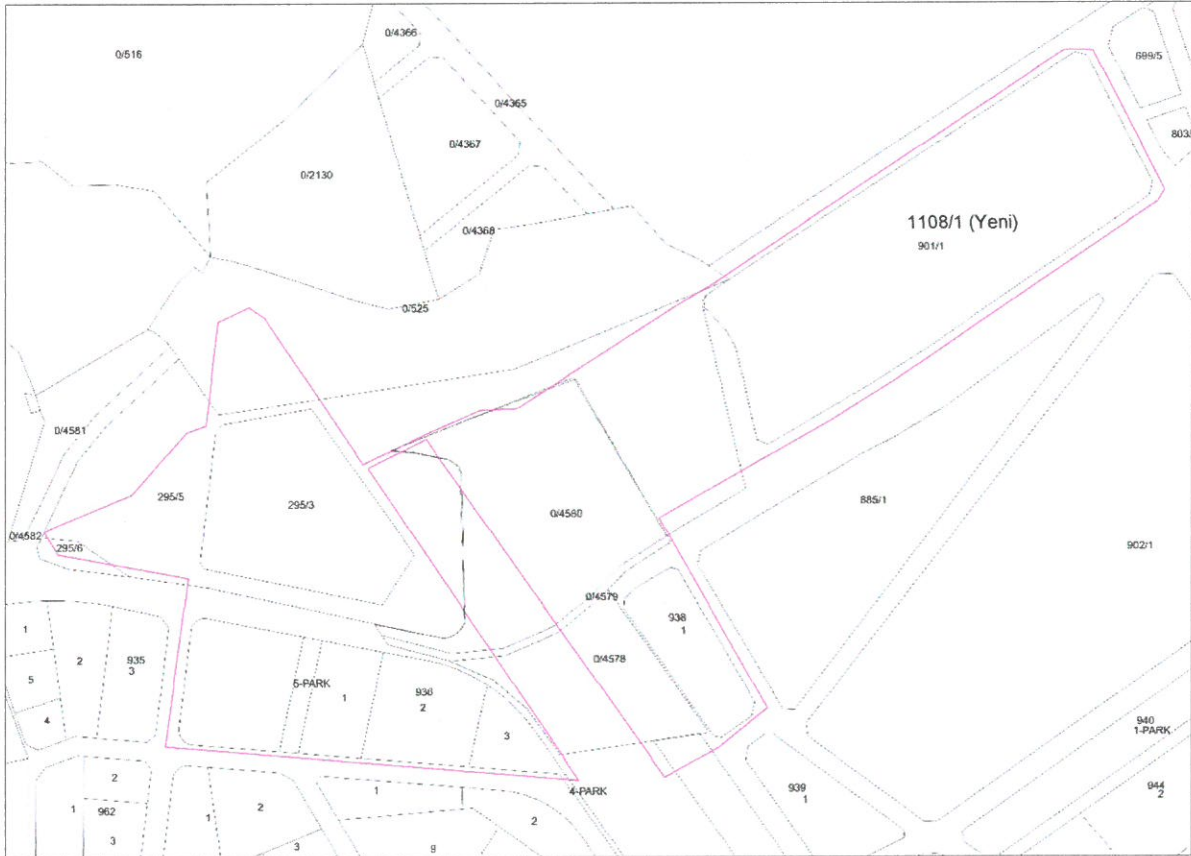
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alanın batı sınırında yeni çevreyolu geçmektedir. Söz konusu yolun açılması için gerekli ilgili kurumlar tarafından işlemler tamamlanmış ve yolun imalatı devam etmektedir. Fiili durumda Alanya İlçesi Karayolları Şube Şefliği hizmet binası Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde 905 ada 2 numaralı parsel içerisinde yer almaktadır. Ancak söz konusu alan incelendiğinde alanın merkezi bir konumda kaldığı ve alanın tescilli yapı koruma alanı sınırları içerisinde yer aldığı ve hizmet alanına (eski ve yeni çevre yoluna özellikle yeni çevre yoluna) uzak bir konumda kaldığı görülmektedir. Bu nedenle Alanya Belediyesi ve Karayolları Genel Müdürlüğü ile yazışmalar yapılmış ve plan değişikliğine konu parsellere şube şefliğinin taşınmasının uygun olacağı kararlaştırılmıştır. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Taşınmazlar Dairesi Başkanlığı'nın 10.06.2022 tarih 845405 sayılı yazısında da belirtildiği üzere Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisindeki 905 ada 2 numaralı parselin plan değişikliğine konu parseller (1108 ada 1 numaralı parsel, 295 ada 5 numaralı parsel ve 4580 numaralı parseller) ile trampa edilerek alanın millet bahçesi olarak kullanılmasına yönelik ilgili kurum tarafından terkin işlemi yapılabileceği bildirilmiştir. Bu kapsamda plan değişikliği yapılarak karayollarının ilgili yazısında talep etmiş olduğu alana ilişkin plan

değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yapılan plan değişikliği ile karayollarının talebi doğrultusunda şube şefliğinin taşınacağı 30.000 m² büyüklüğündeki alanın oluşturulabilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu değişiklik ile birlikte ayrıca karayolunun güneyinde 30 metre olarak planlanmış olan taşıt yolunun sehven 26 metre olarak oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu yol genişliğinin de düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu bölgede 1108 ada 1 numaralı parselde uygulama tamamlanmış ve taşınmazın niteliği parsel olarak kayıtlara işlenmiştir. 1108 ada 1 numaralı parselin toplam büyüklüğü 19917.3 m²'dir. 295 ada 5 numaralı parselde ise henüz uygulama yapılmamış olup parselin toplam büyüklüğü 22033.22 m² büyüklüğünde olup niteliği ham toprak ve arsa olarak kayıtlıdır. 4580 numaralı parselin toplam büyüklüğü ise 11037.87 m² olup niteliği arsadır. Fiili durumda 1108 ada 1 numaralı parsel içerisinde karayolları şantiyesi yer alırken plan değişikliğine konu 295 ada 5 numaralı parsel ve 4580 numaralı parselin plan değişikliğine konu kısımlarında Alanya Belediyesi Fen İşleri Hizmet Binası (Mahmutlar Yerleşkesi) yer almaktadır. 172 ada 1 numaralı parsel 4093.98 m² büyüklüğünde ve niteliği ise betonarme camii lojmanı ve arsası olup içerisinde cami yapısı yer almaktadır. 936 ada 1 numaralı parsel 1960,74 m², 936 ada 2 numaralı parsel 3007,67 m², 936 ada 3 numaralı parsel 1240,42 m², 938 ada 1 numaralı parsel ise 2805,86 m² büyüklüğünde olup parsellerin niteliği arsa olup 3194/18. Madde uygulaması yapılmıştır. Parseller içerisinde yapı yer almamakta olup fiili durumda kısmen tarım faaliyeti yapılmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum



Şekil 3. Kadastral Durum ve Uydu Görüntüsü

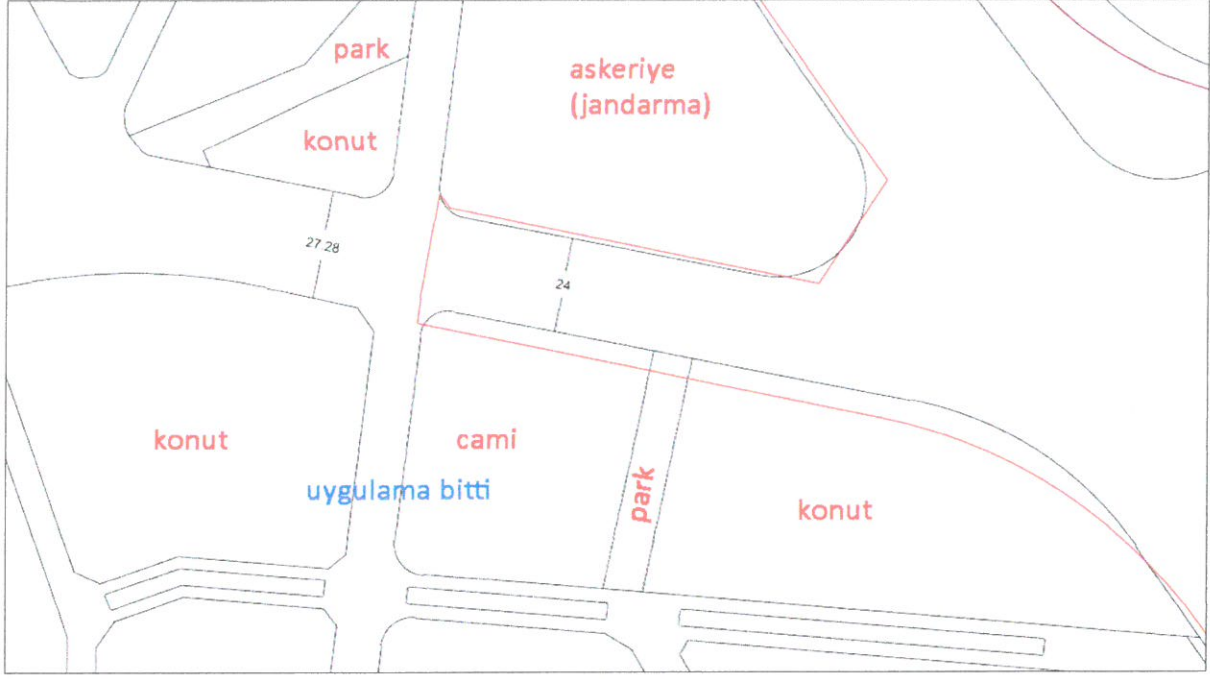
Tablo 1: Plan Değişikliğine Konu Parseller Ve Alan Büyüklükleri

Ada No	Parsel No	Parsel büyüklüğü (m2)
1108	1	19917.3
295	5	2203.22
0	4580	11037.87
172	1	4093.98
936	1	1960.74
936	2	3007.67
936	3	1240.42
938	1	2805.86

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği 1108 ada 1 numaralı parsel, 295 ada 5 numaralı parsel ve 4580 numaralı parselleri ve çevresini kapsamaktadır. Plan değişikliği ile:

- Mevcut Karayolları Şube Şefliğinin hizmet alanına daha yakın bir konuma taşınması,
- Merkezi bir konumda kalan şube şefliğinin bulunduğu alanın kamunun kullanımına açılması,
- Fiili şube şefliğinin bulunduğu alanın tescilli koruma alanı olması ve bu alanın tescil amacına uygun olarak koruma kullanma dengesi gözetilerek kullanım amacının yeniden düzenlenmesi,
- Yazışmalarda belirtilen hususların yerine getirilmesi (Karayolları Genel Müdürlüğü Taşınmazlar Dairesi Başkanlığı'nın 10.06.2022 tarih 845405 sayılı yazısı ve 12.08.2022 tarih 902365 sayılı yazısı),
- Sehven karayolu istimlak sınırına uymayan adaların düzenlenmesi ve 24 metre olarak sehven daraltılan 30 metrelik yolun düzenlenerek 30 metreye çıkartılması amaçlanmaktadır.



Şekil 4. İstimlak Sınırı (Kırmızı Hat) Ve Yol Genişliği Gösterir Kroki

Tüm bu gerekçeler doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile onaylı uygulama imar planında lojistik tesis alanı, belediye hizmet alanı kullanımları resmi kurum alanı (karayolları) olarak değiştirilmiş ve bu kullanım kararları arasındaki 12 metrelik yaya yolu kaldırılmış ve alan bir bütün haline getirilmiştir. Yapılan Plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda verilmiştir. Plan değişikliği sonucunda toplamda 30076 m² büyüklüğünde resmi kurum alanı oluşturulmuştur.

30 metrelik yol düzenlenirken karayolu istimlak sınırı içerisinde kalan ticaret-konut karma kullanım alanı, dini tesis alanı ve ticaret alanları yola dâhil edilmiş ve bu nedenle söz konusu alanlarda azalma olmuştur. 936 ada 1, 2 ve 3 numaralı parsellerde yapılan değişiklikte parsellerin ön cephesinden geçen yol planda 30 metre olmasına rağmen sehven yapılan bir hata sonucunda 24 metre olarak işlenmiş ve parseller bu şekilde şekillenmiştir. Bu plan değişikliği ile sehven yapılan bu hata düzeltilip yol 30 metre olarak işlenmiştir. Söz konusu 936 ada 1,2 ve 3 numaralı parseller yeni plana göre yaklaşık olarak 6 metre içeri girmektedir. Plandaki inşaat haklarının kaybolmaması için 936 ada 1,2 ve 3 numaralı parsellerin Emsale Konu Toplam İnşaat Alanları (TİA) plan üzerine işlenmiştir. Yapılan işlem ile uygulaması tamamlanmış parsellerdeki yapılaşma haklarının korunması amaçlanmıştır. İlgili parsellerin büyüklükleri ve inşaat alanlarına ilişkin detaylı hesaplamalar tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Parsel Büyüklükleri ve İnşaat Alanları

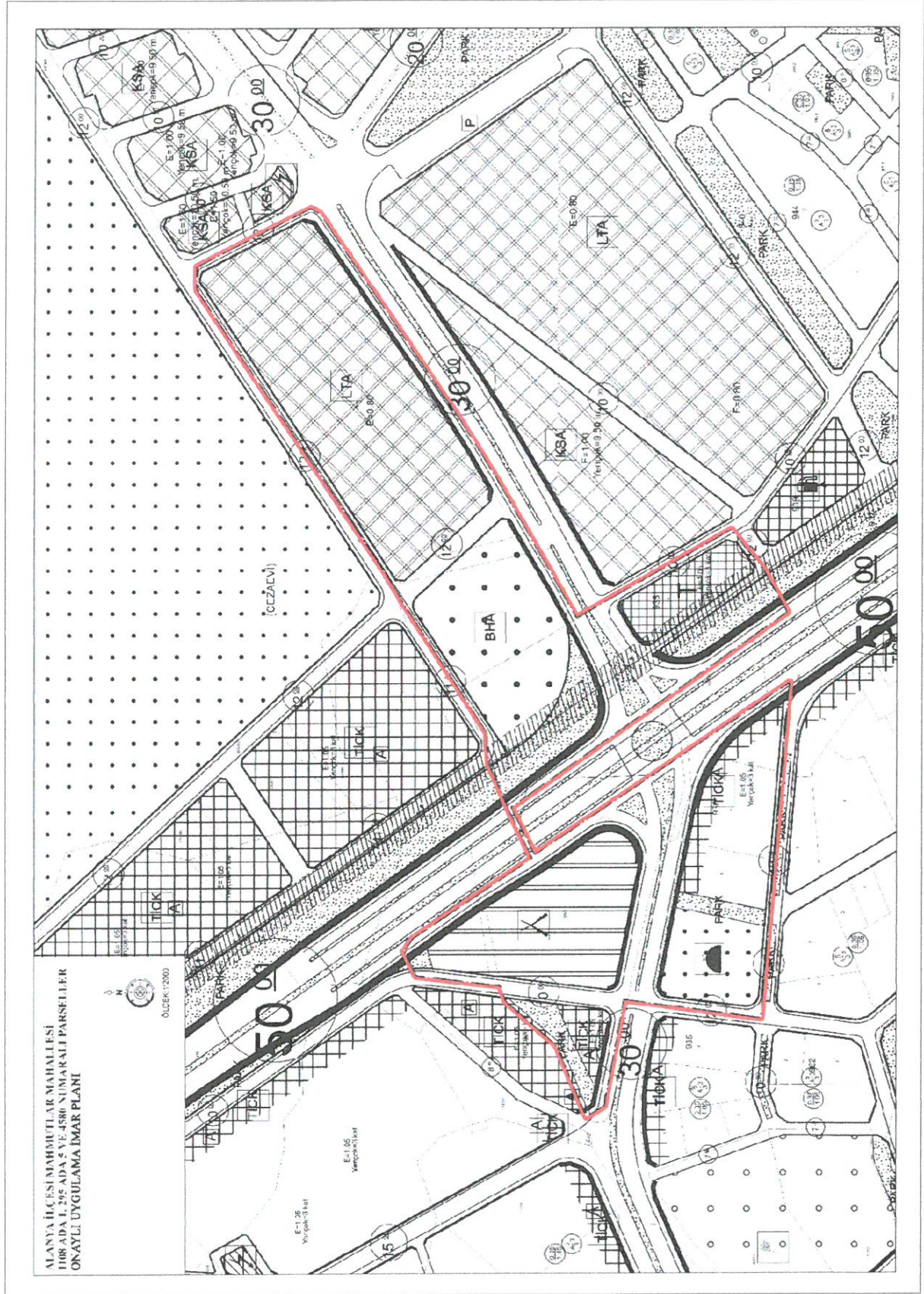
Ada Numarası	Parsel Numarası	Toplam Parsel Büyüklüğü	1.05 Emsal	İnşaat Alanı (TİA)
936	1	1960.8	1.05	2059
936	2	3007.7	1.05	3158
936	3	1240.4	1.05	1302

Yapılan plan değişikliği sonucunda oluşan alan dağılımı detaylı olarak aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımları

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Uygulama İmar Planı	Teklif Uygulama İmar Planı
Askeri Alan	9282	9282
Belediye Hizmet Alanı	9072	0
Dini Tesis Alanı	3633	3347
Konut Alanı	4081	3476
Konut Ticaret (TİCK) Alanı	3141	3107
Lojistik Tesis Alanı	19917	0
Park Alanı	6460	3397
Refüj	904	904
Resmi Kurum Alanı (Karayolları)	0	30076
Ticaret Alanı	2806	2531
Yollar	17786	20962
Toplam Alan	77083	77083

Tabloda da görüleceği üzere park alanında azalma olmuştur. Ancak söz konusu parklar karayolu sınırları içerisinde yer alan pasif yeşil alanlardır. Yapılan plan değişikliğinde söz konusu alandaki park alanları kaldırılmış ancak bu alanlara farklı bir kullanıma çevrilmemiş ve karayolu kullanımı içerisinde bırakılmıştır.



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 1108 Ada 1 Parsel, 295 Ada 5 Parsel Ve 4580 Numaralı Parseller ve Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadandır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 02.12.2022 Proje Kayıt No: 07-2022-351 Üye: ÖZCAN SARUHAN (5377)
OZFFAR78	
<small>Habermis bilgileri verilen planlama işleri kullanıcılar tarafından. Ödemeye kayıt ve tescimden bulunmuş, işlemlerini iş için odamıza başvurduğunda tarafımızca herhangi bir maddesi kısıtlıdır bulunmadığı kaydedilmiştir. Üye Kayıt İşlemleri Durumunu Kontrol Ediniz.</small>	

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Bld. No. 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 25105254 Ode Sic. No: 5377

Hazırlayan

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72 1
06690 A. Ayrancı ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
E-mail: planevi@planevi.com.tr
Hittit V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

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

A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 20011700477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 06.12.2022 Tarihi
786... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Ali Emir Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: MAHMUTLAR MAH.
ADA/PARSEL NO: 1108 ADA 1 PARSEL,
295 ADA 5 PARSEL VE 4580 PARSEL
PAFTA NO: P28A03A

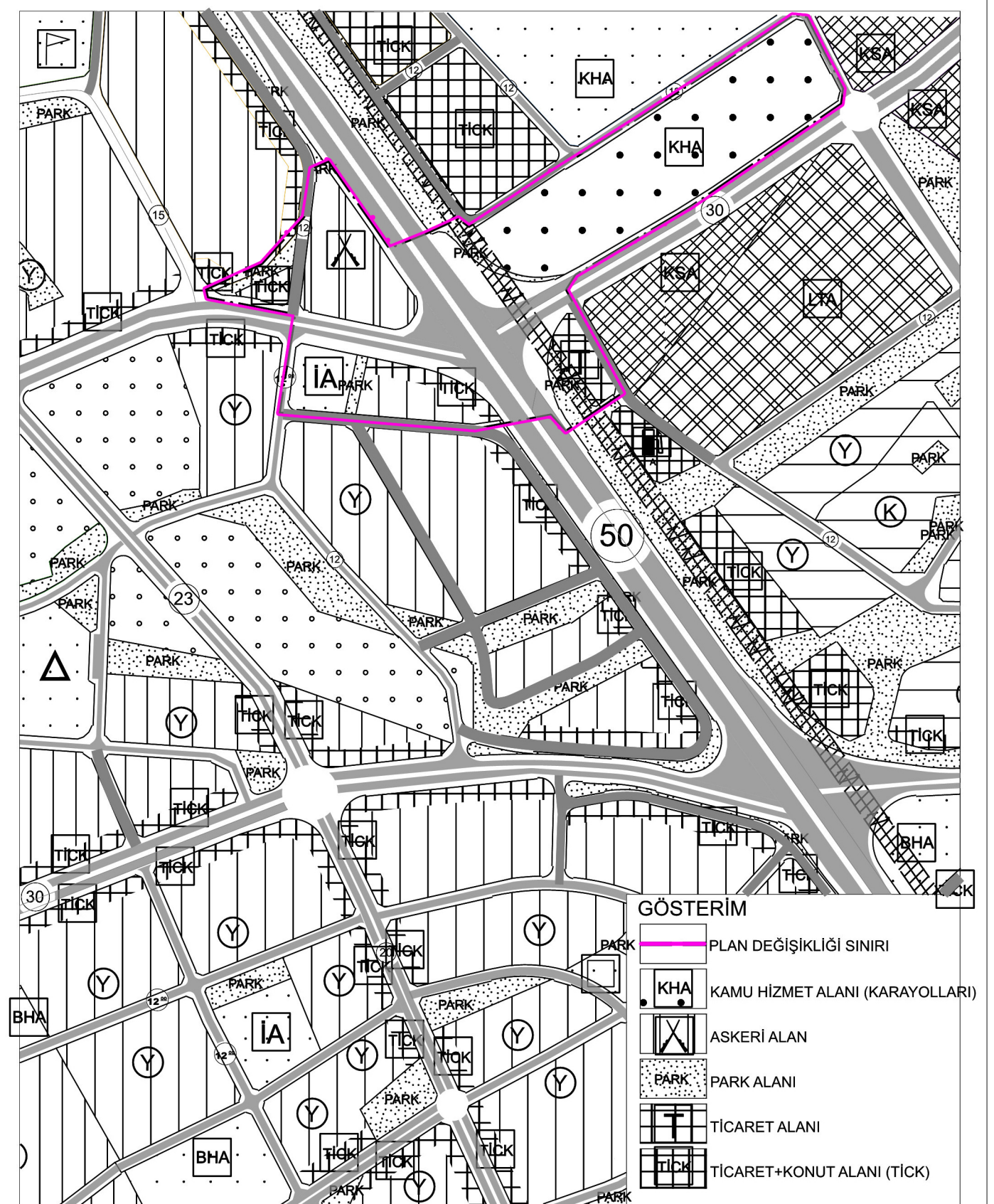
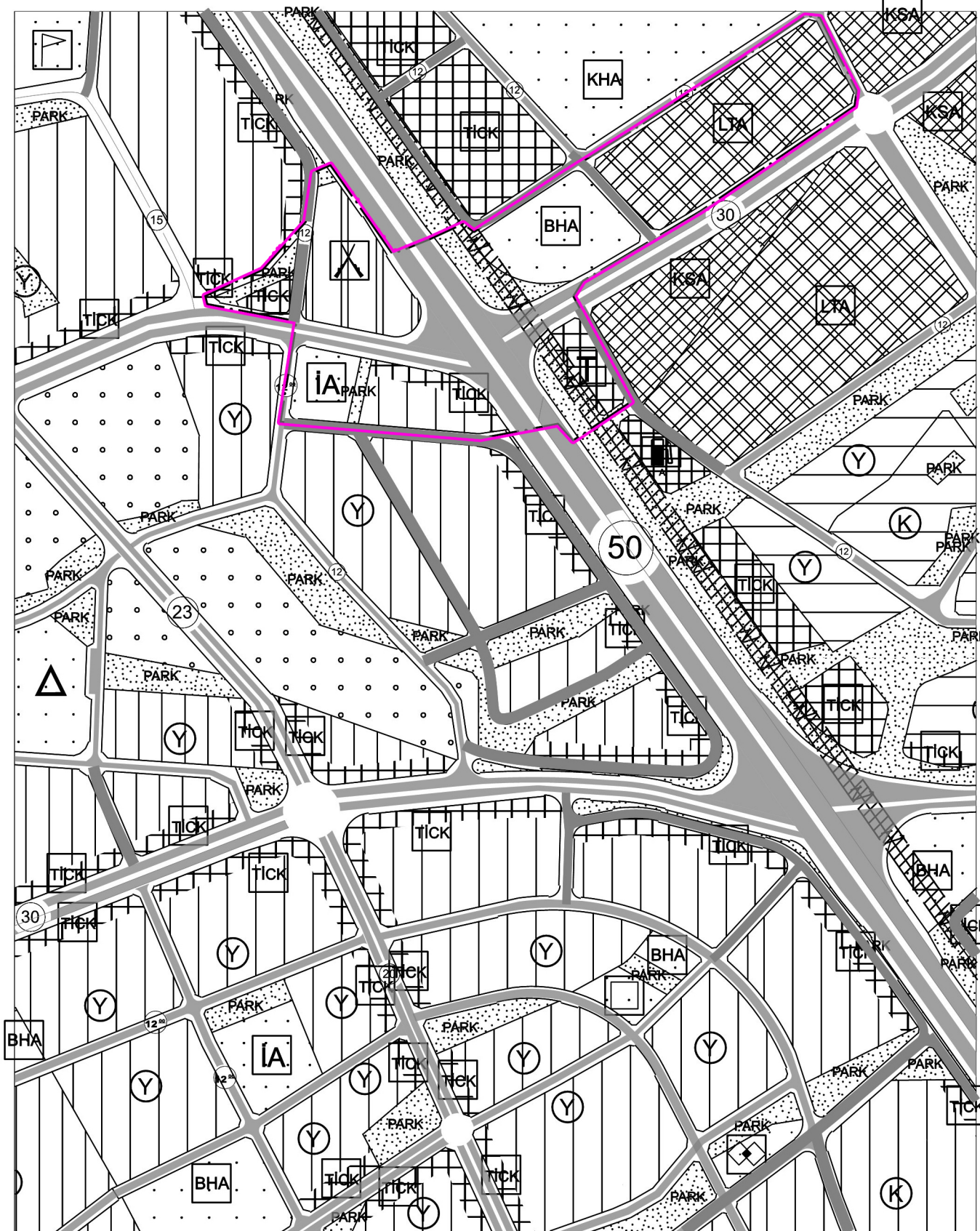
MEVCUT PLAN

Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi
1108 Ada 1 Parsel, 295 Ada 5 Parsel ve 4580 Numaralı Parseller
Nazım İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1/5000

PLAN NOTLARI:
Onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Mahmutlar Mahallesi
Ada/Parsel : 1108 ada 1, 295 ada 5 ve 4580 parsel
Alan : 7.7 ha
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 786 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde, 1108 ada 1 parsel, 295 ada 5 parsel ve 4580 parsellerde yer alan Lojistik Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanının Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmesi ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 107. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Lojistik Tesis Alanı, Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 961 sayılı kararı ile onaylanmış olup 1108 ada 1 parsel, 295 ada 5 parsel ve 4580 parsellerde yer alan Lojistik Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmüş ve çevresinde kamulaştırma sınırına göre düzenleme yapılmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Lojistik Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı Kamu Hizmet Alanına dönüştürülmüş, 50 ve 30 metrelik yol kenarında yer alan imar adalarında kamulaştırma sınırına göre düzenleme yapılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.01.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.