



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.02.2023

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 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin ticaret-turizm-konut alanından konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin ticaret-turizm-konut alanından konut 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

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

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KARGICAK MAHALLESİ)
PAFTA NO : P28-A-04-A
ADA : 272
PARSEL : 32

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KARGICAK MAHALLESİ)
PAFTA NO : P28-A-04-A
ADA : 272
PARSEL : 32

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: PARSEL MALİKİNİN ÖNCEKİ TALEBİ DOĞRULTUSUNDA DÜŞÜNÜLEN PROJEYE ESAS PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONUCU OLUŞAN MEVCUT DURUMU SÖZ KONUSU PROJEDEN VAZGEÇİLMESİ NEDENİYLE PARSELİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDEKİ ONAYLI NAZIM İMAR PLANI KOŞULLARINA GERİ DÖNDÜRME AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ HAZIRLANMIŞTIR.

MEVCUT DURUM

K



Ö:1/5000

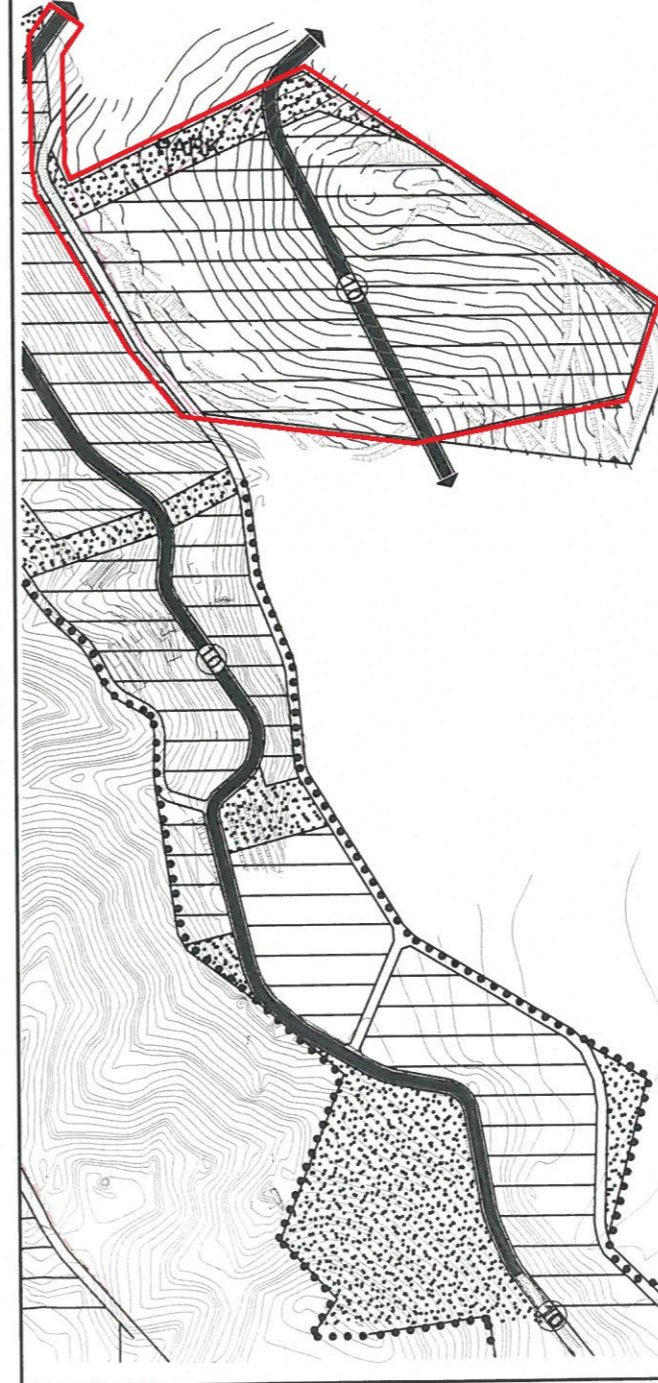


ÖNERİ DURUM

K



Ö:1/5000



ALANYA KARGICAK MAHALLESİ (ANTALYA)
272 ADA 32 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK 1/5000

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

GELİŞME KONUT- 2. KONUT ALANLARI

DÜŞÜK YOĞUNLUKTA
(50 KİŞİ/HA)

PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ

3° KENTİÇİ TRAFİĞİ TOPLAYICI VE DAĞITICI YOLLAR

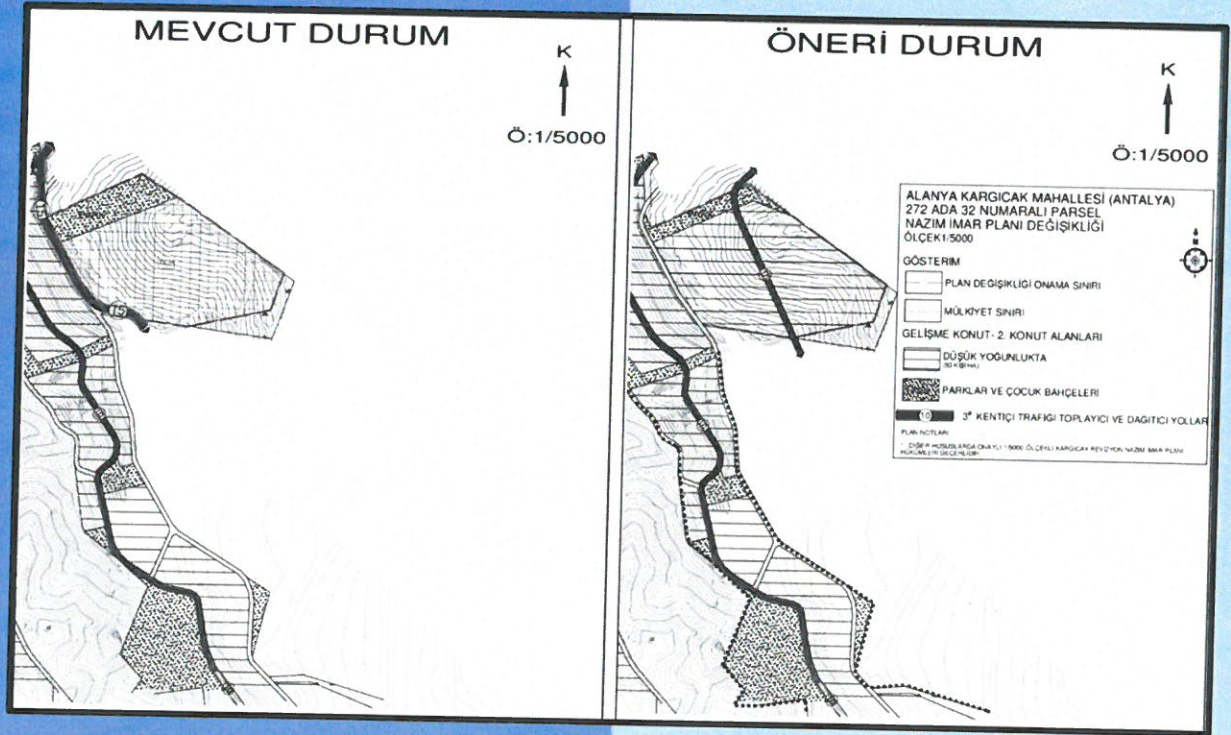
PLAN NOTLARI

* DİĞER HUSUSLARDA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ KARGICAK REVİZYON NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.





ANTALYA - ALANYA BELEDİYESİ (KARGICAK MAHALLESİ)
272 ADA 32 NUMARALI PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

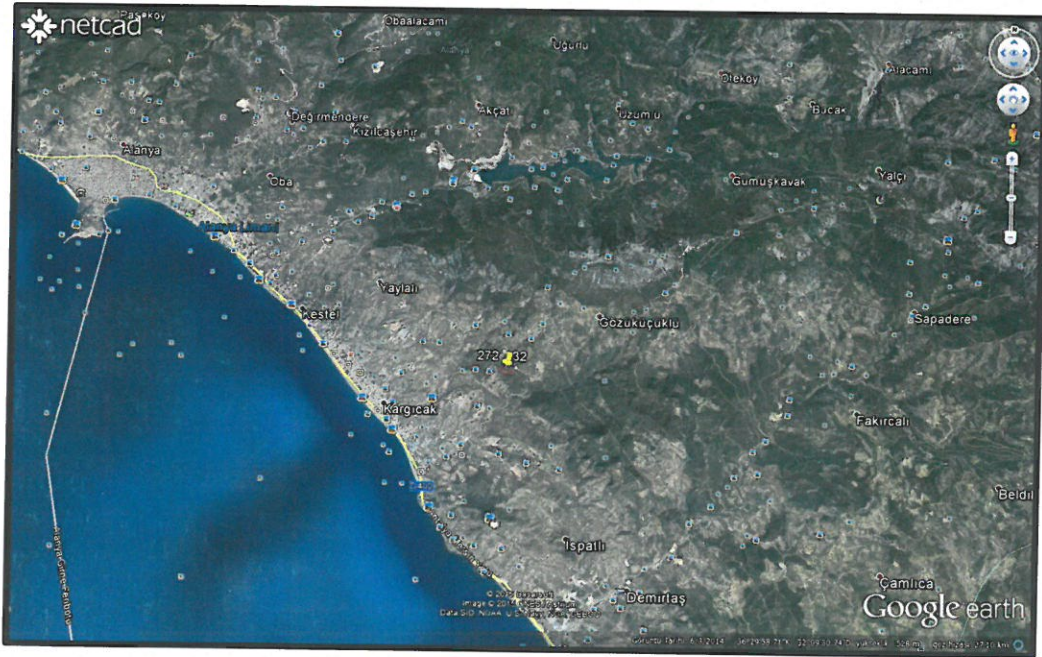


**ANTALYA - ALANYA BELEDİYESİ (KARGICAK MAHALLESİ)
272 ADA 32 NUMARALI PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilat teklifine konu parsel Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi'nin kuzey kesiminde P28-A-04-A no'lu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve P28-A-04-A-1D no'lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Plan tadilat teklifine konu alan büyüklüğü 5,8180 hektardır.

Şekil 1: Hava Fotoğrafları



2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Tadilata konu 272 ada 32 numaralı parsel onaylı planda konut+ticaret+turizm (TİCTK) alanı olarak belirtilmiş olup yapılaşma koşulları ise (E):0.75 olarak belirlenmiştir. Söz konusu parsel önceden düşük yoğunluklu gelişme konut alanı kullanımında iken bütüncül şekilde konut, turizm ve ticaret kullanımları yapılmak istenilen proje düşünülmesi nedeniyle parsel maliklerinin talebi sonucu TİCTK kullanımına 11.02.2019 tarih ve 93 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile dönüştürülmüştü.

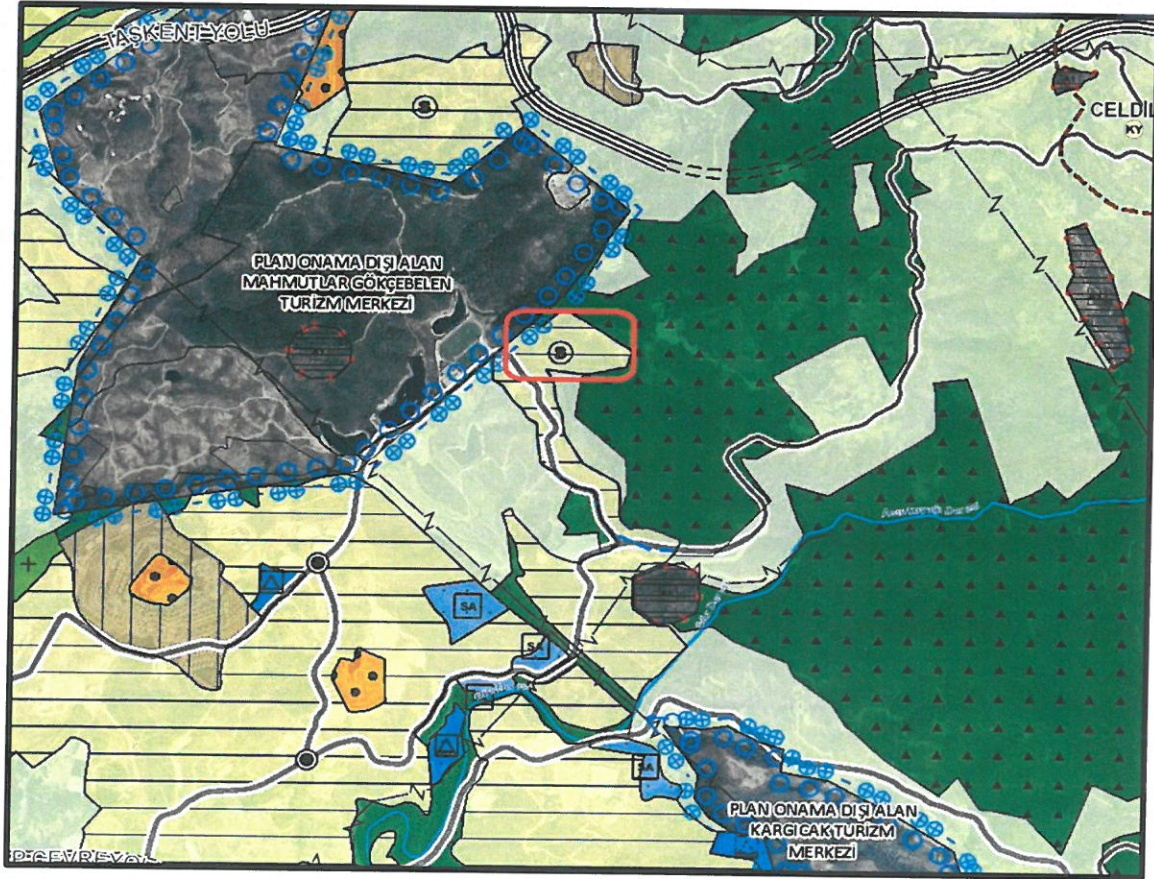
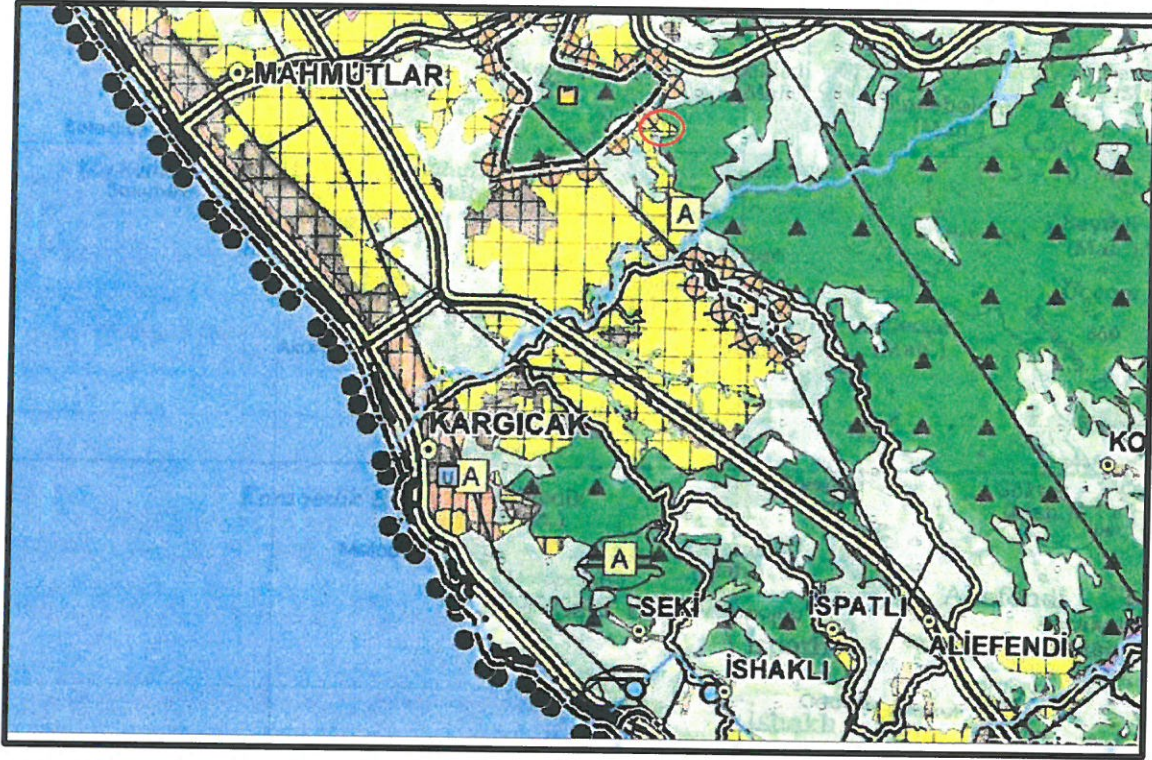
Söz konusu alanın, yaklaşık 1 km. güneybatısında Gold City Turizm Kompleksi ve sahil yolu ile bölge arasında yerleşme bütününde tatil köyleri ve siteler yer almaktadır. Ayrıca, planlama alanı, Kültür ve Turizm Bakanlığınca ilan edilen Kargıcak ve Mahmutlar bölgesindeki golf alanlarına yönelik turizm sahalarının yakınında konumlanmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin yer aldığı bölge, konut, turizm ve ticaret açısından gelişmeye müsait bir konumdadır. Turizm ve ticaret potansiyeli olan bölgede, turizm ve ticaret kullanımlarının gelişeceği öngörülmekle birlikte global anlamdaki son gelişmeler ile ilçe bütünü ve bölgede de konut talebinde artış olacağı gözlemlenmiştir. Mevcut onaylı plandaki karma kullanım kararına göre düşünülen projeden vazgeçilerek nitelikli konutların üretilmesine yönelik yeni proje planlanmaktadır. Parselde düşünülen proje, ekonomik ve sosyal açıdan bulunduğu bölgeye olumlu katkı sağlayacaktır.

3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

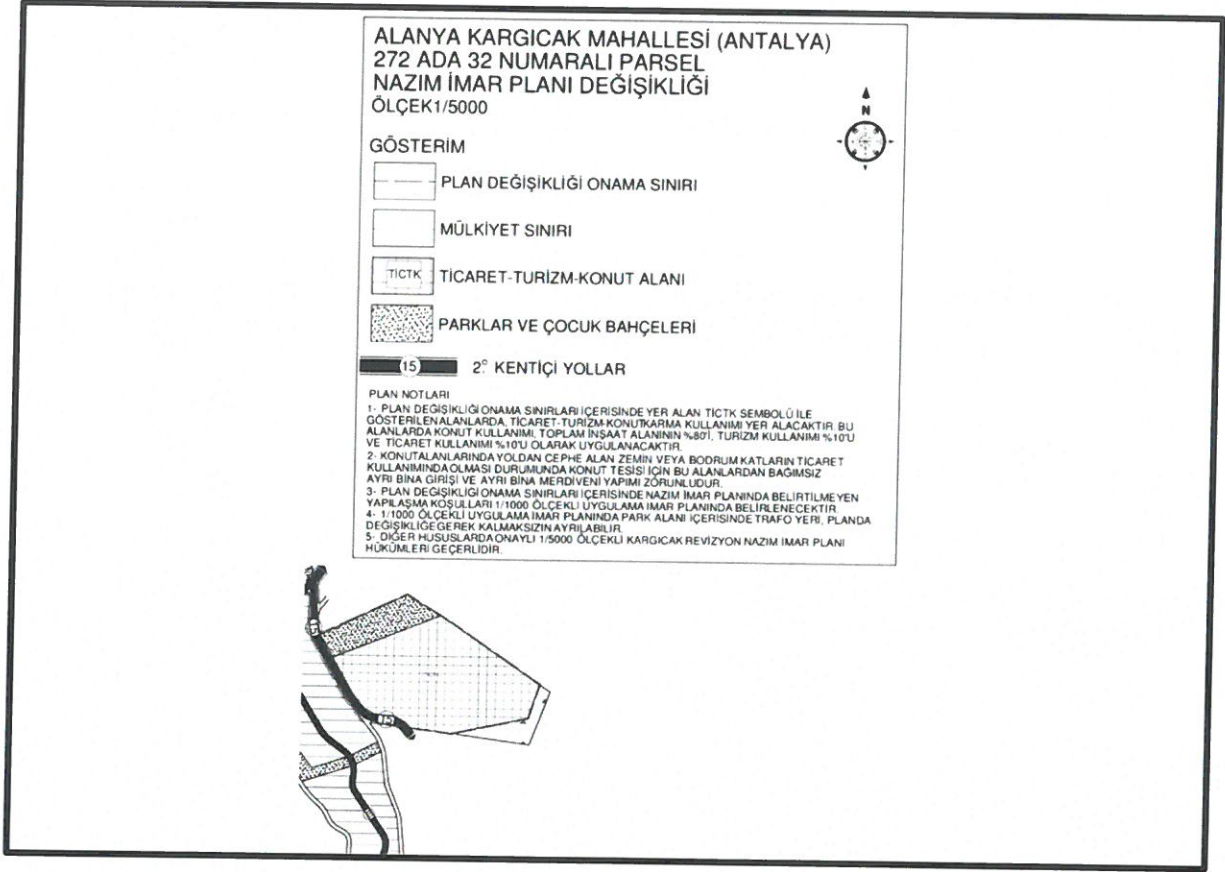
Plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında, Antalya Büyükşehir Belediyesince 12.01.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta gelişme konut alanı içerisinde sağlaştırılacak alan sınırı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.

Mülga Kargıcak Belediye Meclisi tarafından 07.04.2011 tarih, 9 sayılı karar ile onanan Kargıcak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yürürlüktedir. Bu planda parsel düşük yoğunluklu kentsel yerleşme alanı olarak planlı iken 11.02.2019 tarih ve 93 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile TİCTK kullanımına dönüştürülmüş olup mevcut onaylı nazım imar planı karma (konut+ticaret+turizm) kullanımdadır. Parsel, batısında 15 metrelik taşıt yoluna cepheli olup, parselin kuzeyinde park alanı ve güneyinde orman alanı bulunmaktadır. Halen yürürlükteki Kargıcak Belediye Meclisi'nin 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı kararı ile onanlı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında ise nazım plandan gelen ulaşım şeması korunmuş, söz konusu parselin yer aldığı bölge 0.40 emsal ile konut alanı olarak planlanmıştır.

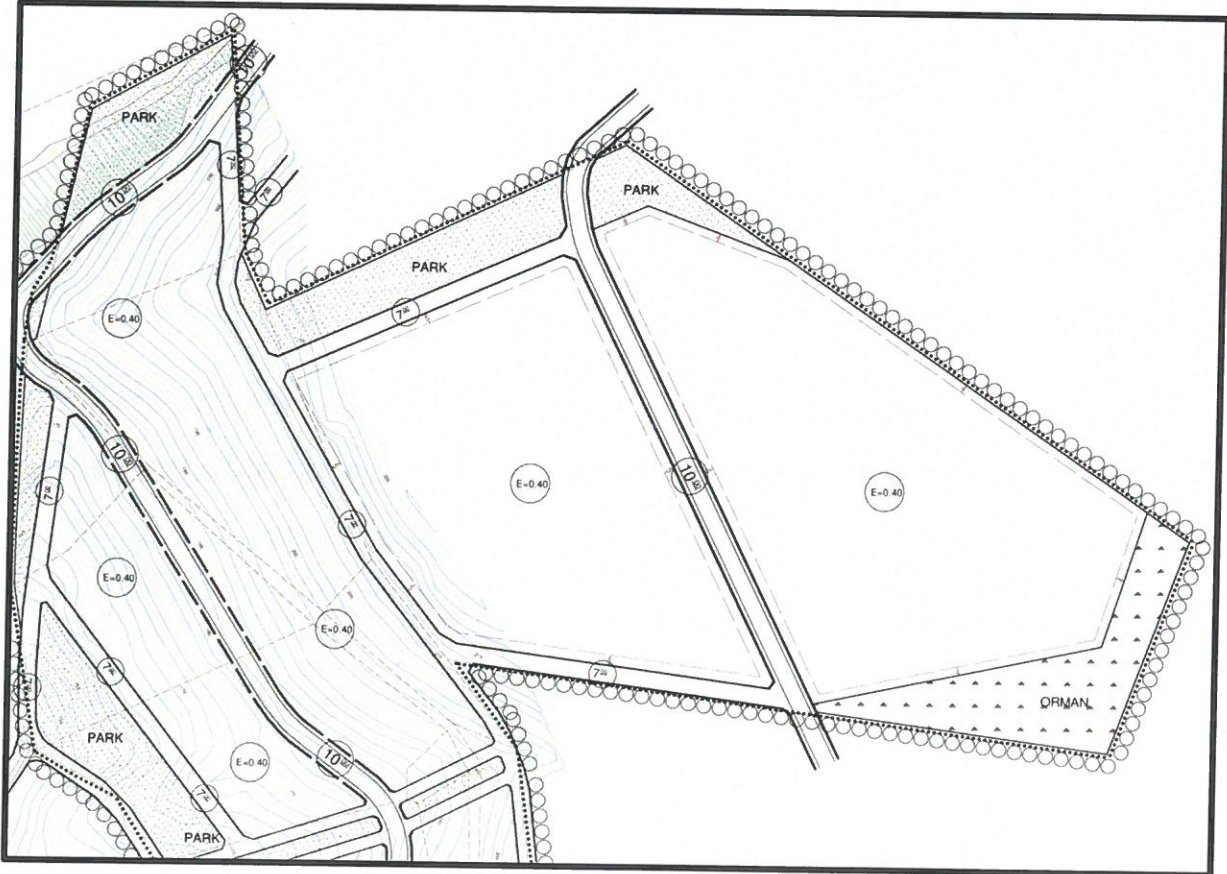
Şekil 2: 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 4 :1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mevcut)



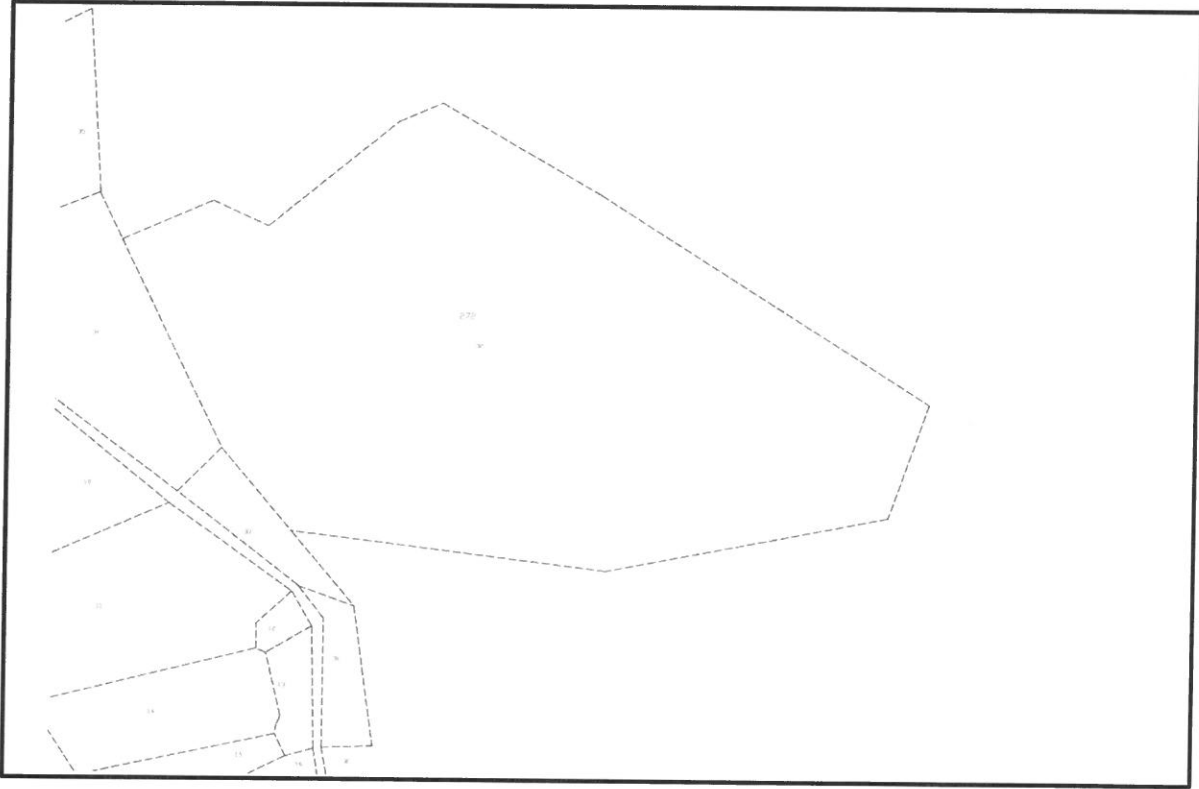
Şekil 5 : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)



4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Tadilata konu 272 ada 32 no'lu parsel Hazine adına kayıtlı iken, parsel maliki tarafından satın alınmıştır. Söz konusu parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 3194 /18. Madde uygulaması esnasında Hazine adına kayıtlı olduğu için, 3194/18. Madde Uygulaması dışında bırakılmıştır. Bu nedenle parsel, her ne kadar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmış olsa da, tapuda tarla vasfında gözükmemektedir. Parselin hemen batısında, yaklaşık 1 km güneybatısında yer alan Gold City Turizm Kompleksinin spor tesisleri yer almaktadır. Bölgede genel olarak ikinci konut kullanımlı yapılaşma mevcut olup, arazi taşlık, çalılık özellik göstermektedir. Parselin içerisinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

Şekil 6 : Kadastral Durum



5. PLAN KARARLARI

Plan tadilatına konu bölgede halen dönemin Kargıcak Belediye Meclisi tarafından 07.04.2011 tarih, 9 sayılı karar ile onanan Kargıcak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yürürlüktedir. 11.02.2019 tarih ve 93 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliği ile parsel, konut+ticaret+turizm (TİCTK) alanı olarak belirtilmiş olup yapılaşma koşulları ise (E):0.75 olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile konut kullanım hakkı var olan alanda konut kullanımının gerektirdiği Sosyal ve Teknik altyapı alanlarının ayrıldığı kabul edilmiş ve önceki mevcut planda 22894 ve 27286 m² olmak üzere toplamda 50180 m² olarak ayrılan yani 50180 x0.40= 20072 m² Toplam İnşaat Alanı (TİA) için gereken Sosyal ve Teknik Altyapı

Alanları ayrılmış kabul edilmişti. Karma kullanım ve emsal artırımı kararı ile oluşan ekstra konut alanı için gereken sosyal ve teknik altyapı alanı yeşil alan olarak ayrılmıştı. Bu sebeple; 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 272 ada 32 nolu parsel mevcut planda Konut kullanımını tanımlandığından, sadece fazladan oluşan konut alanı büyüklüğü dikkate alınarak hesap yapılmıştı.

272 ada 32 Parsel Alanı = 58180 m²

Parselin Konut Alan için ayrılmış bölümü = 50180 m²

Parsel genelinde tanımlı İnşaat Alanı Katsayısı = 0,40

Parselde kullanılacak TİA (50180x0.40) = 20072 m²

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Turizm+Konut karma kullanımında aşağıdaki hesaba göre yeşil alan ayrılmıştı. Planlı alanlar tip imar yönetmeliği ve Mekansal Planlar yapım Yönetmeliğinde öngörülen konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesabı ise şu şekildedir.

Konut Alanından KARMA kullanıma dönüşecek Toplam İnşaat Alanı (TİA) (47500x0.75) = 35625 m²

Konut Alanından KARMA kullanımda TİCARET'e dönüşecek oran = %10

Konut Alanından KARMA kullanımda TİCARET'e dönüşecek TİA (35625x0.10) = 3562,5 m²

Konut Alanından KARMA kullanımda TURİZM'e dönüşecek oran = %10

Konut Alanından KARMA kullanımda TURİZM'e dönüşecek TİA (35625x0.10) = 3562,5 m²

Konut Alanından KARMA kullanımda yine KONUT kullanımına ayrılacak oran = %80

Konut Alanından KARMA kullanımda yine KONUT kullanımına ayrılan TİA (35625x0.80) = 28500 m²

Konut Alanından KARMA kullanımda KONUT'a ayrılan TİA (35625x0.80) = 28500 m²

Mevcut planda Konut Alanına ayrılan TİA 20072 m²

28500-20072= 8428 m² (mevcut plana göre ekstra oluşan konut alanı için TİA)

Konut hesabına konu ekstra(fazladan) Toplam İnşaat Alanı (TİA) = 8428 m²

*Kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı = 32,26 m²/kişi

Parseldeki TİA'nında iskan edilecek nüfus = 8428/32,26=261 kişi

**Kişi başına yeşil alan ihtiyacı = 10 m²

Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı = 2610 m²

Parselin net konut alanından ekstra Ayrılan yeşil alan miktarı= 2680 m²

Net parsel alanı üzerinden ek zayıt oranı (2680/50180) = % 5

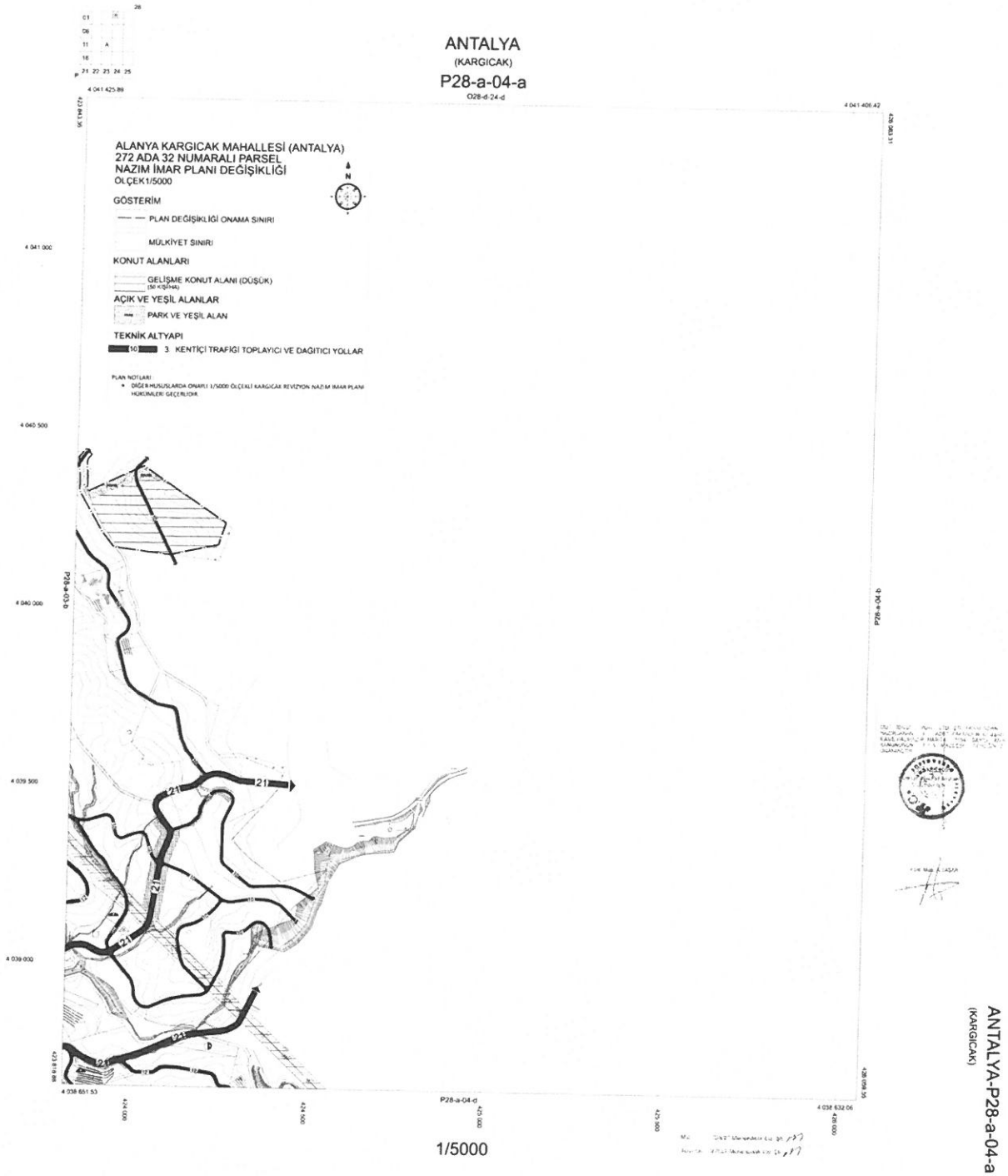
Nazım İmar planı değişikliği sonrası önerilecek teklif uygulama imar planı tadilatı ile onaylı planda konut alanı olarak belirlenen mekânsal kullanım kararının yukarıda belirtilen gerekçeler ışığında konut+ticaret+turizm alanı olarak değiştirilmiş yapılaşma koşulları ise (E):0.75 olarak belirlenmiş, kat adedinin ise serbest olması önerilmiştir. Açık alanların kalması maksadıyla alan bütünündeki maksimum yapı taban alanı kullanım oranı (TAKS):0.25 olarak öngörülmüş, önceki onaylı planda 58180 m² büyüklükteki 272 ada 32 Nolu parselden 8000 m² alan yol ve park olarak kamuya ayrılmış iken bu alana ilaveten 2680 m² alan daha ekstra yeşil alan olarak ayrılacağından toplamda 10680 m² alan yol ve yeşil alan olarak kamuya ayrılmıştır. Mevcutta 4940 m² yeşil alan ile ilaveten parselin net konut alanından ayrılan 2680 m² alan ve kaldırılan yollar yerine ayrılan 1882 m² alan ile birlikte toplam 9502 m² yeşil alan ayrılmış ve 1178 m² alan da yol olarak ayrılarak toplamda 10680 m² alan kamuya ayrılmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında park alanı olarak gösterilen 9502 m²

alan içerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 80 m² trafo alanı ayrılacaktır. Planda önerilen diğer bir değişiklik ise; Mevcut planda parselin ortasından geçen 10 metrelik taşıt yolu kaldırılarak, parselin batısında cepheli olduğu 7 metrelik yaya yolu genişletilerek 15 metrelik taşıt yolu olarak önerilmiştir. Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 272 ada 32 parseldeki plan değişikliğinin 11.02.2019 tarih ve 93 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanması sonucu mevcut nazım imar planı koşulları oluşmuştur.

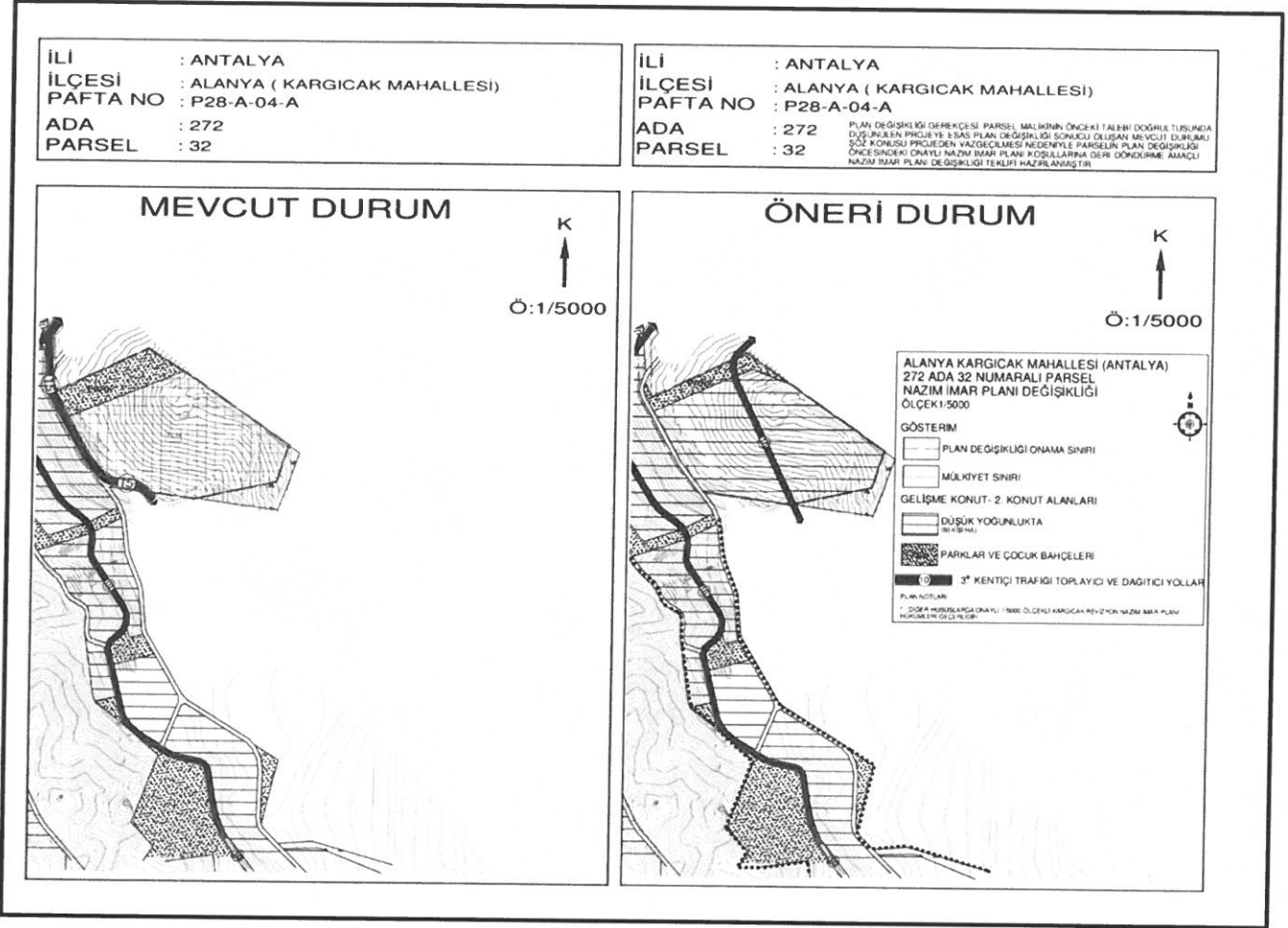
Ancak söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine esas 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği parsel malikinin karma kullanıma yönelik projeden vazgeçmesi nedeniyle yapılmamıştır ve parsel malikleri halen onaylı durumdaki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı koşullarına dönerek uygulama yapmak istemektedir. Halen yürürlükteki Kargıcak Belediye Meclisi'nin 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı kararı ile onanlı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında ise nazım plandan gelen ulaşım şeması korunmuş, söz konusu parselin yer aldığı bölge 0.40 emsal ile konut alanı olarak planlanmıştır.

- Özet olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu 58180 m² büyüklüğündeki 272 ada 32 nolu parselde, önceki teklif plan tadilatı ile oluşan emsal artışına bağlı olarak 2680 m² alan park alanı olarak ayrılmış ve bu alan onaylı planda 3584 m² ve 1356 m² iki parça halinde toplamda 4940 m² büyüklüğündeki park alanı ile birleştirilmiş, ayrıca kaldırılan yollardan kazanılan yaklaşık 1882 m² alan da park alanı olarak planlanarak toplamda 9502 m² park alanı oluşturulmuş ve 47500 m² karma kullanım (TİCTK) alanında 28500 m² konut alanı kullanımı ve toplamda 35625 m² karma kullanım toplam inşaat alanı hakkı bulunmaktadır.
- Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile, parselin şu an onaylı /1000 ölçekli Uygulama İmar planı ile uyumlu haline getirilerek düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak önerilmesi ve emsal 0.40 ile 20072 m² toplam inşaat alanı hakkı talep edilmiştir. Böylelikle üst ölçek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasındaki uyum sağlanmakla birlikte toplam inşaat emsali 35625 m²'den 20072 m²'ye düşecek, konut alanı toplam inşaat alanı da 28500 m²'den 20072 m²'ye düşecektir. Bu nedenle konut alanı inşaatındaki 8428 m² azalma nedeniyle daha önceden emsal artışı nedeniyle ayrılan 2680 m² yeşil alan tekrar konut alanı kullanımına dönüştürülecek olup, konut alanındaki bu artış inşaat emsal artışına neden olmayacak aksine toplam inşaat alanı azalacak ve projeksiyon nüfusun da azalacak olması nedeniyle donatı alanı gereksiniminde de düşüş olacaktır.
- Mevcut planda 47500 m² (TİCTK) karma kullanım alanı, 9422 m² yeşil alan ve 80 m² trafo alanı ile 1178 m² yol bulunmakta iken, öneri plan ile 50180 m² düşük yoğunluklu konut alanı, 4940 m² park alanı ve 3060 m² yol önerilmektedir.

Şekil 7: Plan Örneği (Öneri 5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi)



Şekil 8: Plan Örneği (Öneri 5000 Nazım İmar Planı Teklifi Şeması)



Şekil 9 : Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları

MEVCUT PLAN				ÖNERİ PLAN			
ADI	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ADI	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TİCK	1	47500	81.64	KONUT	2	50180	86.25
PARK	2	9422	16.19	PARK	2	4940	8.49
TRAFO	1	80	0.14	YOLLAR	-	3060	5.26
YOLLAR	-	1178	2.03	TOPLAM	4	58180	100
TOPLAM	3	58180	100				

PLAN NOTLARI:

- PLANDA BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ KARGICAK REVİZYON NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Seydihan ÇAMUR

PLANEVİ
SEHİRCİLİK PLANLAMA ORG.
TAAH. TİC. İTH. VE İHR. LTD. ŞTİ.
Mecidiyeköy Şişli/Beşiktaş/ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 Fax: 460 93 07
Mülkiyet Vergisi Dairesi : 730 004 2218

Şehir Plancısı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Kargıcak Mahallesi
Ada/Parsel :272 ada 32 parsel
Alan :5.8 ha
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin ticaret-turizm-konut alanından konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile mevcut durumda turizm-ticaret-konut alanı olarak planlı parsel konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmıştır.

Parselle ilişkin planlama süreci incelendiğinde; 272 ada 32 parsel mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlıdır. Söz konusu parsel 11.02.2019 tarih ve 93 sayılı kararı ile konut alanından turizm-ticaret-konut alanına dönüştürülmüştür.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep sahibinin talebinden vazgeçmesi doğrultusunda Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 744 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı alınmıştır.

Bu karar doğrultusunda eski plan kararı olan konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.02.02.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
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