



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
-------	---------------------------------------

TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
--------------	------------

MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
---	---

TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 744 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı alınan, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin konut alanından ticaret-turizm-konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
--------------	---

KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 744 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı alınan, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin konut alanından ticaret-turizm-konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle karar verilmesine yer olmadığı 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 AÇAR
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	04-10-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		744	


Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-09-2022 E.6161

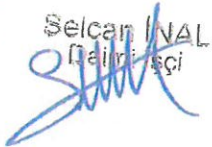
İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.09.2022 tarih ve 14 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Belediye kayıtlarına giren 06.05.2022 tarih ve 34303 sayılı dilekçe ile Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinden vazgeçme talebi incelenmiş olup; Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmeye gerek kalmadığı oybirliği ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

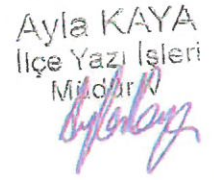

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURI TOKUŞ

Selcan İNAL
İmar Şişci


Alanya Belediye Başkanlığı'nın
04.10.2022 Tarih ve 744 nolu Meclis Kararı
06.10.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 744 no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü



ASLI GİSİLER
07.10.2022
Hasan ENDOĞAN
Belediye Başkanı

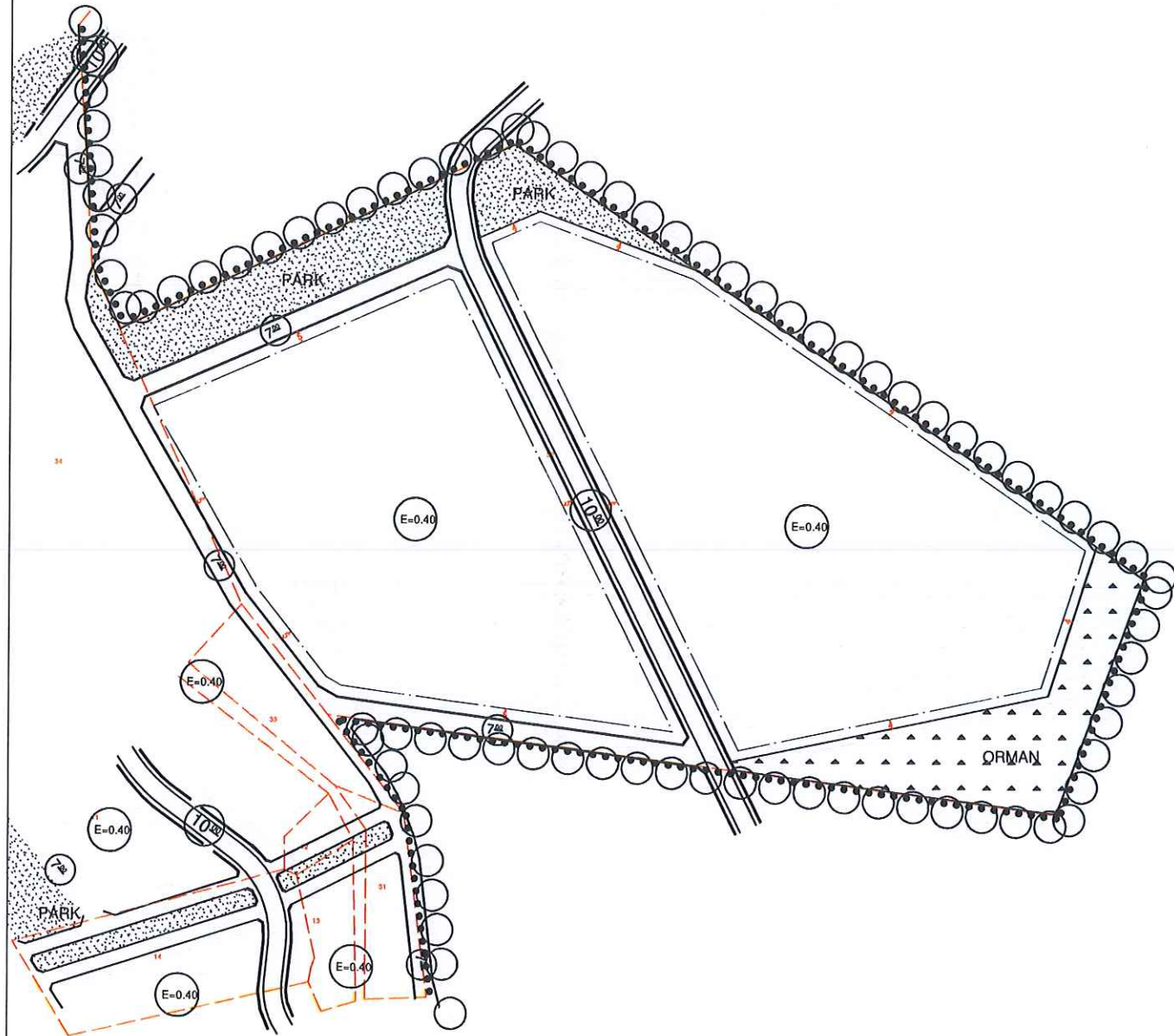

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KARGICAK MAH.)
PAFTA NO : P28A-04A-1D
ADA NO : 272
PARSEL NO : 32
PLANLAMA ALANI : 5,8 HA

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KARGICAK MAH.)
PAFTA NO : P28A-04A-1D
ADA NO : 272
PARSEL NO : 32
PLANLAMA ALANI : 5,8 HA

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 2. BÖLÜM 14. MADDENİN 3. BENDİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ YEDİNCİ BÖLÜM 10. MADDEDE TANIMLANAN KARMA TİCARET-TURİZM-KONUT KULLANIMINA UYGUN OLARAK PARSELDE NİTEKLİ TESİSLERİN OLUŞUMUNA YÖNELİK YÜKSEK KALİTEDE PROJE ÜRETİLEBİLMESİ AMACIYLA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ HAZIRLANMIŞTIR.

MEVCUT DURUM

K
Ö:1/2500



ÖNERİ DURUM

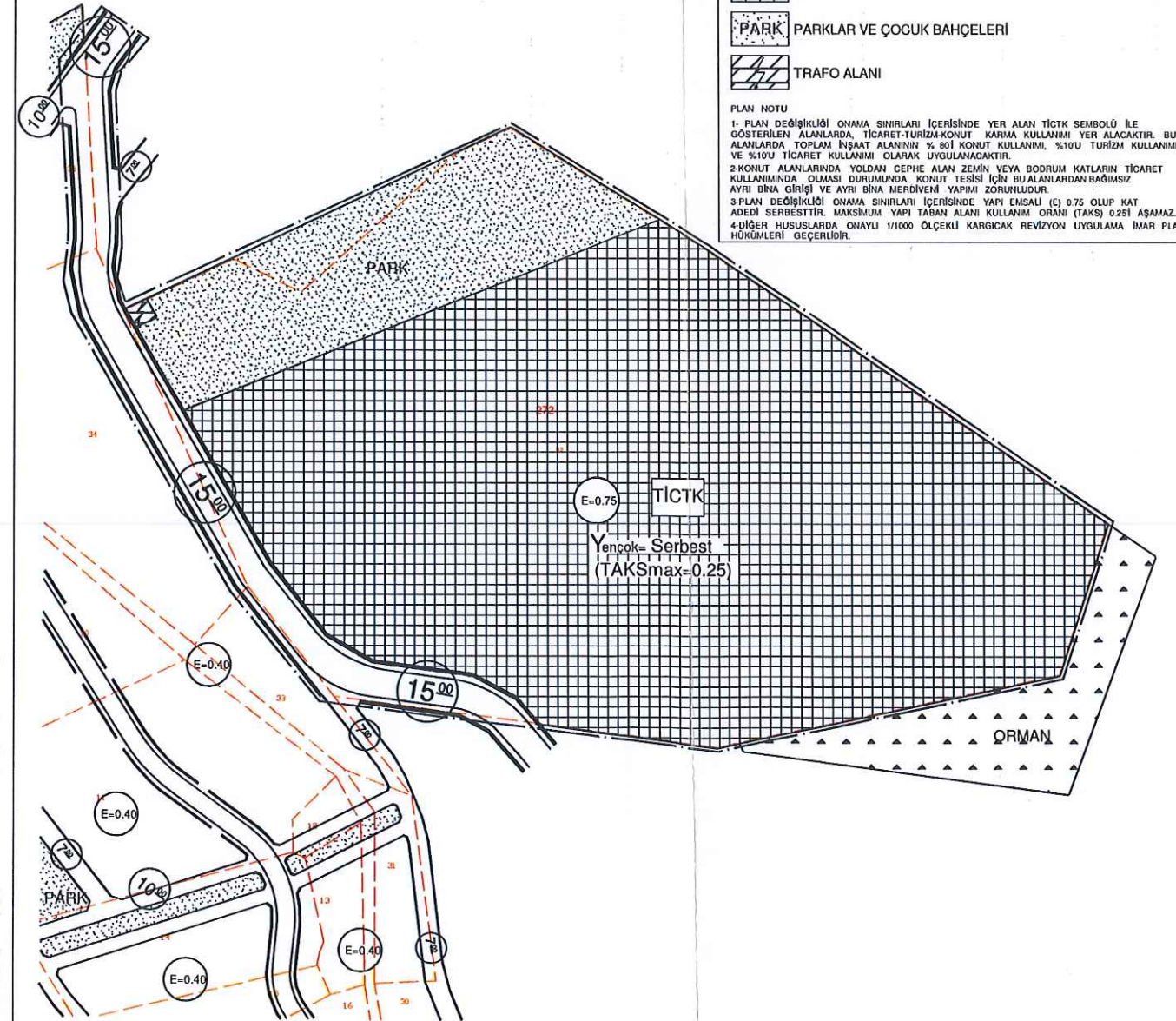
K
Ö:1/2500

ALANYA KARGICAK MAHALLESİ (ANTALYA)
272 ADA 32 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK 1/1000

GÖSTERİM

- PLAN TADILATI ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TİCET TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
- PARK PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ
- TRAFİK ALANI

PLAN NOTU
1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİŞİNDE YER ALAN TİCET SİMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA, TİCARET-TURİZM-KONUT KARMA KULLANIMI YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 80'İ KONUT KULLANIMI, %10'U TURİZM KULLANIMI VE %10'U TİCARET KULLANIMI OLARAK UYGULANACAKTIR.
2- KONUT ALANLARINDA YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODURUM KATLARIN TİCARET KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT TESİSİ İÇİN BU ALANLARDAN BAĞIMSIZ AYRI BİNA GİRİŞİ VE AYRI BİNA MERDİVEN YAPIMI ZORUNLUDUR.
3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİŞİNDE YAPILAN YAPILARIN (E) 0.75 OLUŞ KAT ADEDI SERBESTİR. MAKSİMUM YAPILAN ALANI KULLANIM ORANI (TAKS) 0.25İ AŞMAZ.
4- DİĞER HUSUSLARDA, OYNAY 1/1000 ÖLÇEKLİ KARGICAK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



ANTALYA - ALANYA BELEDİYESİ (KARGICAK MAHALLESİ)
KONU:272 ADA 32 NUMARALI PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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

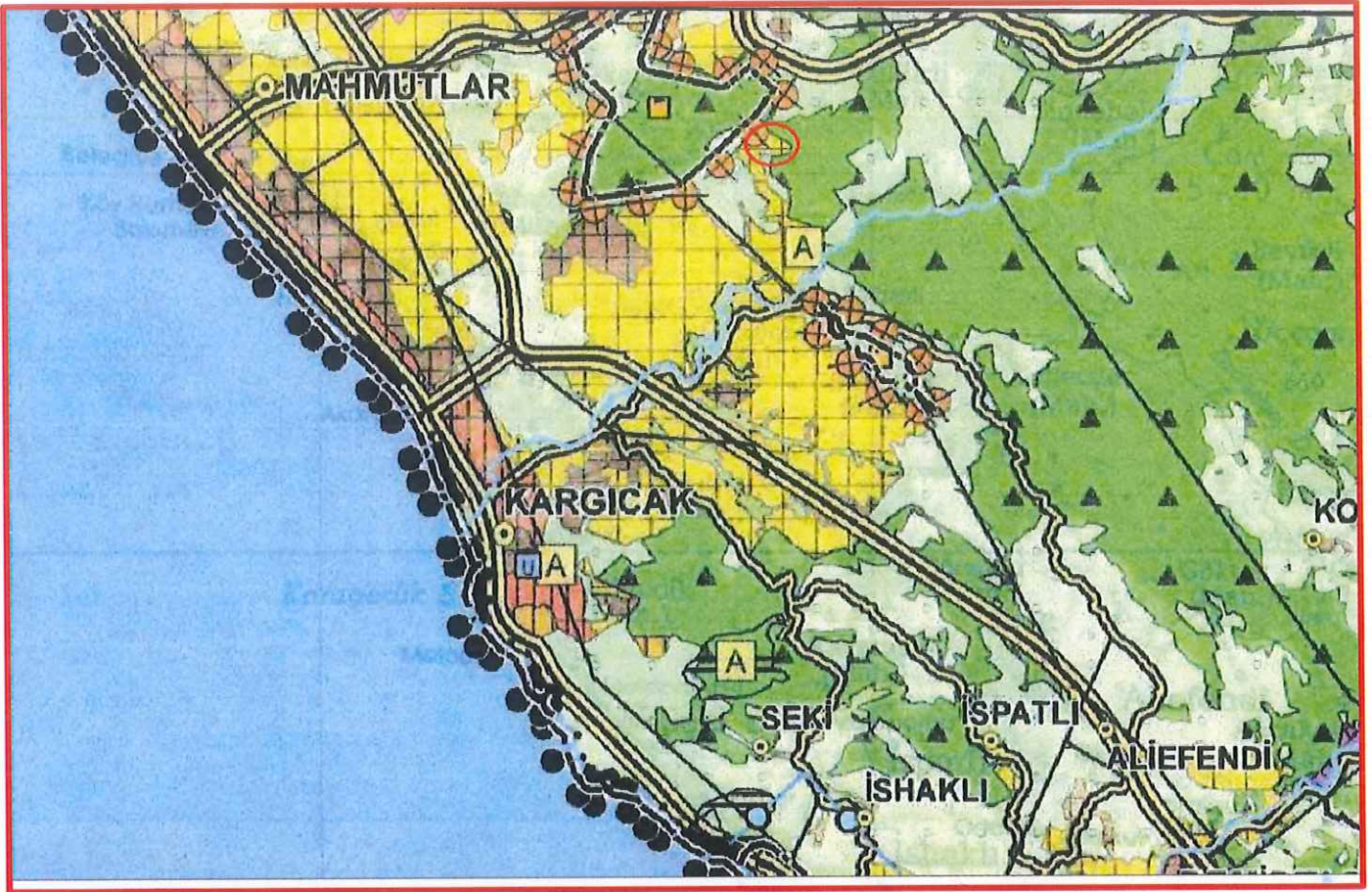
Tadilatla konu 272 ada 32 numaralı parsel onaylı planda emsal (E) 0.40 konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu parselde bütüncül şekilde konut, turizm ve ticaret kullanımları yapılmak istenmektedir. Parselde gerek sosyal donatı, gerekse teknik altyapı açısından yüksek kalitede bir proje düşünülmektedir. Mimari tasarım açısından yenilikçi projeler üretilmek istenmektedir. Yapımı düşünülen projede farklı tipolojilerde farklı kat ve emsallerle bütüncül bir yaklaşım söz konusudur. Ancak böyle bir proje için onaylı imar planı kararları ile belirlenen 0.40 emsal ve iki katlı yapılaşma koşulları yetersiz kalmaktadır. Hazırlanan plan tadilatı ile bütüncül olarak gerek sosyal donatı alanları gerekse altyapısı ve özgün mimarisi ile nitelikli konutların yer aldığı bir projenin yapılabilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi ile bölgeye bir hareketlilik getireceği ve bölgenin markalaşması konusunda büyük bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Ayrıca konut alanının konut+ticaret+turizm alanına dönüştürülmesi ile bölgede ticaret ve turizm alanı olmaması nedeniyle bölgenin ileride ihtiyaç duyacağı ticaret ve turizm alanlarının planlanması hedeflenmiştir.

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, turizm ve ticaret açısından gelişmeye müsait bir konumdur. Turizm ve ticaret potansiyeli olan bölgede, sadece konut amaçlı değil, konut, turizm ve ticaret kullanımlarının bir arada düşünüldüğü karma bir kullanım şekli önerilmiştir. Parselde düşünülen proje, ekonomik ve sosyal açıdan bulunduğu bölgeye olumlu katkı sağlayacaktır.

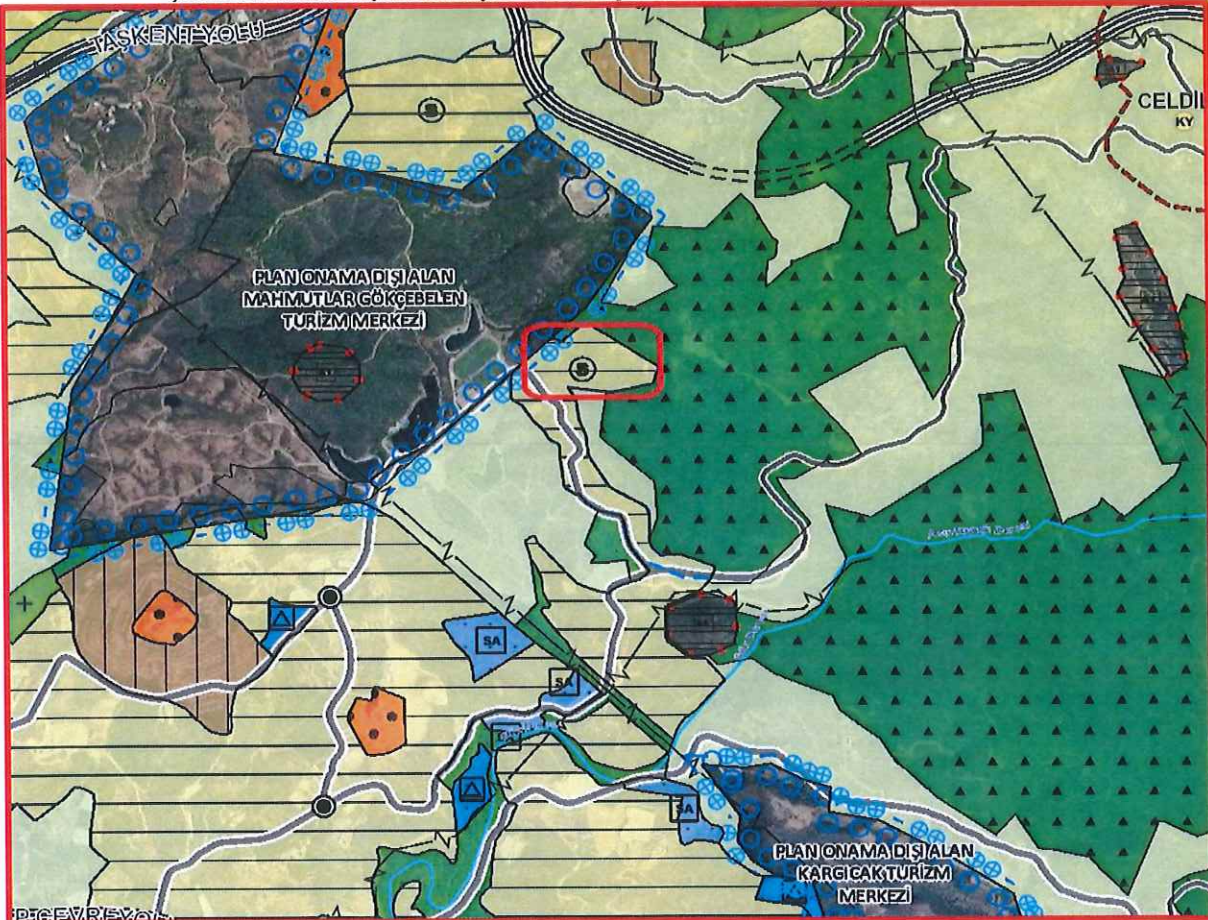
3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

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 sağlanacak alan sınırı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.

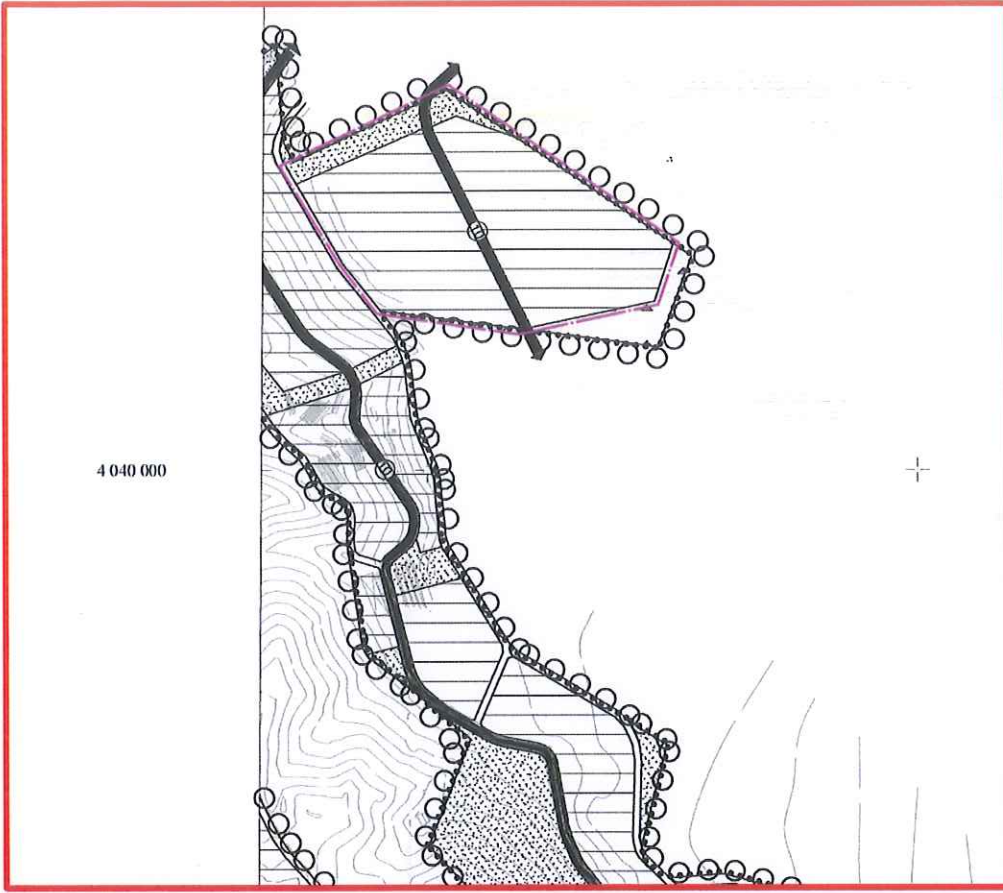
Mülga Kargıcak Belediye Meclisi tarafından 07.04.2011 tarih, 9 sayılı karar ile onanan Kargıcak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yürürlüktedir. Bu planda parsel düşük yoğunluklu kentsel yerleşme alanı olarak planlı olup, güneyi, batısı ve kuzeyi 7 metre yaya yolu ile çevrili olup, parselin ortasından 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir. 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.



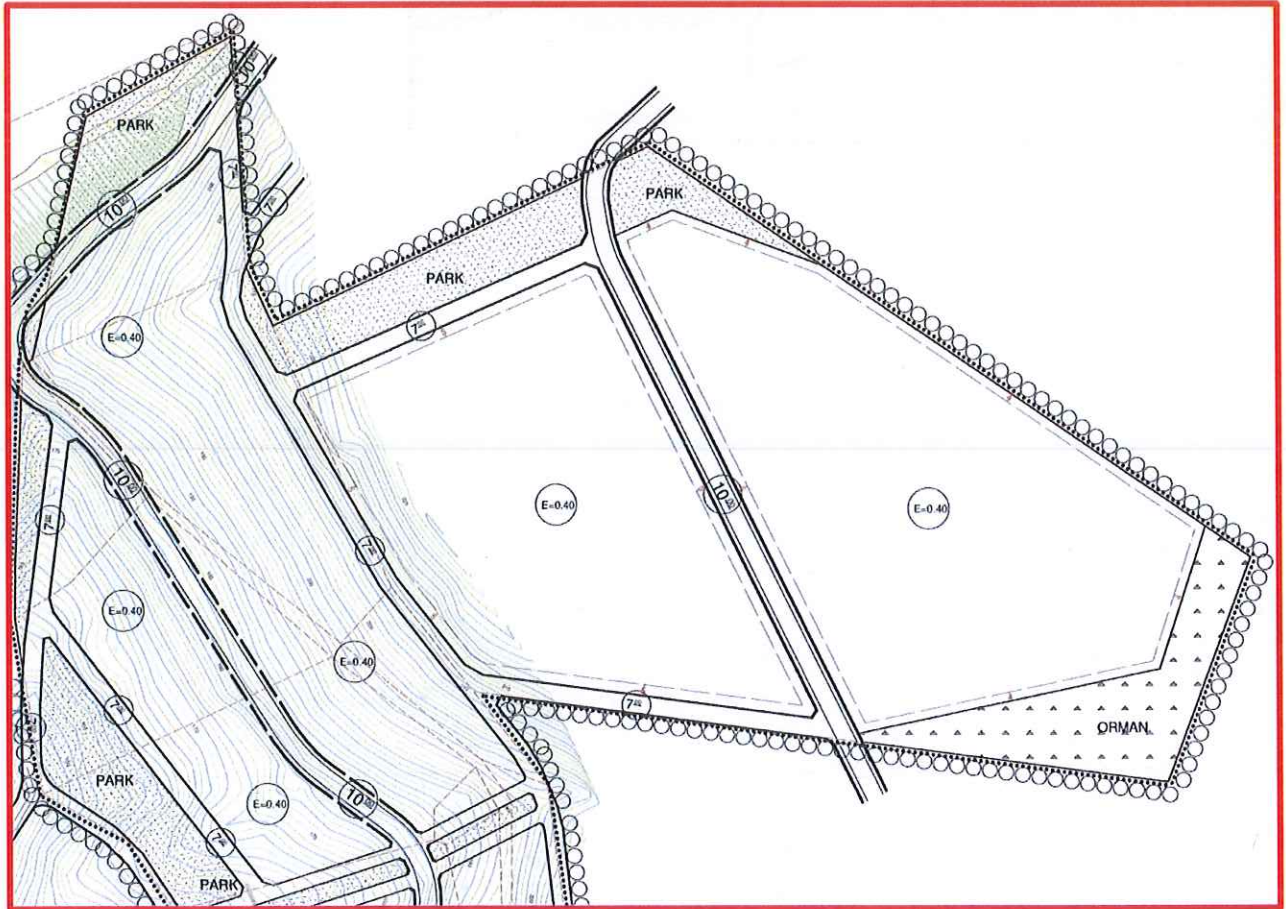
Şekil 2. 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 3. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı



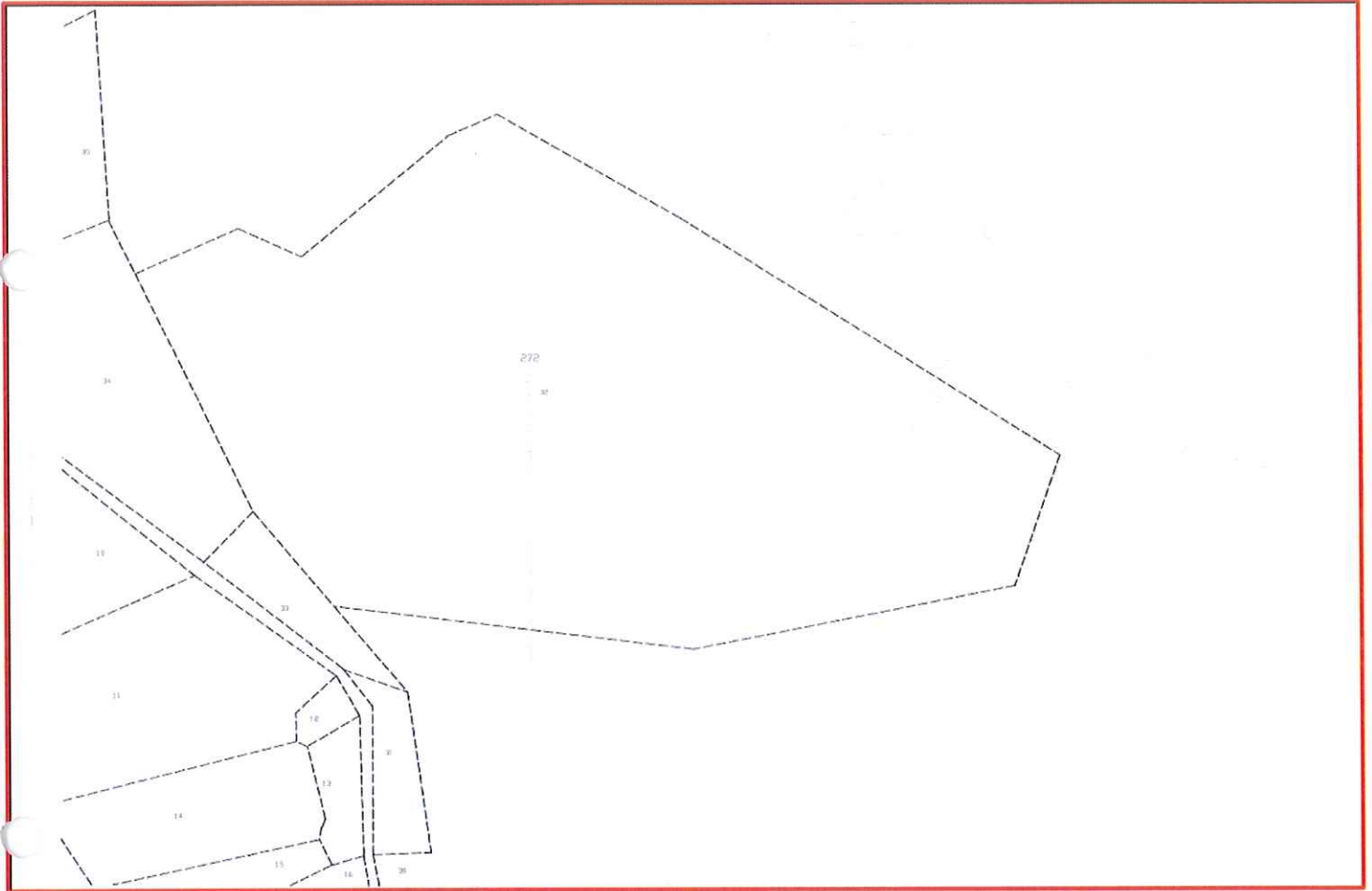
Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mevcut)



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 gözükmektedir. 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. Bu planda parsel düşük yoğunluklu kentsel yerleşme alanı olarak planlı olup, güneyi, batısı ve kuzeyi 7 metre yaya yolu ile çevrili olup, parselin ortasından 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir.

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. Plan tadilat teklifine konu 272 ada 32 numaralı parsel de konum olarak kuzey kesimlerde yer almaktadır. 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 öngörülmüştür.

Yukarda açıklanan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 272 ada 32 parseldeki plan değişikliğinin dayanağı yönetmelik hükümleri aşağıdadır.

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ(1) (Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916mükerrer)

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 14 - (Değişik:RG-I/6/2013-28664)

Kent Bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

3. Alan kullanımları

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ (14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi gazete)

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı ilkeleri

(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

Şeklindedir. Yine aynı yönetmeliğin diğer bir maddesinde

Uygulama imar planı

MADDE 2 4 - (9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır. denilmektedir.

Konut, Turizm, Ticaret Karma Kullanım kararının Plana yansıtılmasının yeni yürürlüğe giren Mekansal

Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği yönünden de dayanağının olduğu görülmektedir.

Yukarıda detayları ile verilen açıklamalara göre; İmar Planı Değişikliği ile öngörülen "KARMA KULLANIM" plan kararının, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım

yönetmeliği hükümlerine uygun olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yansıtılması amaçlanmaktadır.

Mevcut ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planına göre Konut kullanım hakkı var olan alanda konut kullanımının gerektirdiği Sosyal ve Teknik altyapı alanlarının ayrıldığı kabul edilmektedir. Mevcut planda 22894 ve 27286 m² olmak üzere toplamda 50180 m² olarak ayrılan yani $50180 \times 0.40 = 20072$ m² Toplam İnşaat Alanı (TİA) için gereken Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ayrılmış kabul edilecektir. Karma kullanım ve emsal artırımı kararı ile oluşan ekstra konut alanı için gereken sosyal ve teknik altyapı alanı yeşil alan olarak ayrılacaktır. Bu sebeple; 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında 272 ada 32 nolu parsel mevcut planda Konut kullanımı tanımlandığından, sadece fazladan oluşan konut alanı büyüklüğü dikkate alınarak hesap yapılacaktır.

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 ayrılması zorunludur. Ayrılacak bu yeşil alan kamu kullanımına açık, herkesin serbestçe yararlanabileceği nitelikte ve belediyeye bedelsiz terk edilecek şekilde planlanacaktır. Ancak bu hesaplama yapılmadan önce parsel genelindeki Ticaret, Turizm ve konut kullanım oranlarının belirlenmesi ve hesabın buna göre yapılması gerekmektedir. 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) $(47500 \times 0.75) = 35625$ m²
Konut Alanından KARMA kullanımda TİCARET'e dönüşecek oran = %10
Konut Alanından KARMA kullanımda TİCARET'e dönüşecek TİA $(35625 \times 0.10) = 3562,5$ m²
Konut Alanından KARMA kullanımda TURİZM'e dönüşecek oran = %10
Konut Alanından KARMA kullanımda TURİZM'e dönüşecek TİA $(35625 \times 0.10) = 3562,5$ m²
Konut Alanından KARMA kullanımda yine KONUT kullanımına ayrılacak oran = %80
Konut Alanından KARMA kullanımda yine KONUT kullanımına ayrılan TİA $(35625 \times 0.80) = 28500$ m²

Konut Alanından KARMA kullanımda KONUT'a ayrılan TİA $(35625 \times 0.80) = 28500$ 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'ında 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 $(2680 / 50180) = \% 5$

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA YANSITILACAK ALAN KULLANIMI HESABI

Parselin KARMA kullanımda Ticaret Kullanımı TİA $(35625 \times 0.10) = 3562,5$ m²

Parselin KARMA kullanımda Turizm Kullanımı TİA $(35625 \times 0.10) = 3562,5$ m²

Parselin KARMA kullanımda Konut Kullanımı TİA $(35625 \times 0.80) = 28500$ m²

KARMA KULLANIM TİCARET + TURİZM+ KONUT TİA = 35625 m²

* Ülkemizdeki hane sayısı 22 676 186, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,4'dür TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2017 verilerine göre) 3.1 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 32,26 m²/kişi olarak kabul edilmiştir.

**Mekansal Planlama Yönetmeliği, Ek-2 Tablo, Farklı Nüfus Gruplarında asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, Açık ve Yeşil Alanlar 10m²/kişi olarak belirlenmiştir.

Özet olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu 58180 m² büyüklüğündeki 272 ada 32 nolu parselde, 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 oluşturulmuştur.

Yol ve yeşil alan terkleri sonrası kalan 47500 m² imar parseli üzerinde KONUT TİA=28500 m², TİCARET TİA=3562,5 m² ve TURİZM TİA= 3562,5 m² olacak şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli gösterim ve plan kararları üretilecektir.

Detayları ile açıklanan bu hesaplamalar neticesinde plan değişikliği kapsamında ortaya çıkan ek nüfus nispetinde gerekli olan 2610 m² büyüklüğündeki sosyal ve teknik altyapı alanı Aktif Yeşil Alan olarak ayrılmasının daha uygun olacağı öngörülmüştür. Öneri planda bu alan fazlasıyla 2680 m² olarak ayrılmıştır. Bu alan, ayrıca kaldırılan yollar yerine ayrılacak 1882 m² ile birlikte 272 ada 32 nolu parselin kuzeyinde mevcutta bulunan 4940 m² yeşil alana ilave edilmesi suretiyle toplamda 9502 m² olacak şekilde ayrılacak ve söz konusu aktif yeşil alanların parsel maliklerinin rızası ile kamu terki sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemeyecektir. Plan değişikliğine konu 272 ada 32 nolu parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında önerilen yeşil alanın bitişiğindeki mevcut yeşil alan kullanımının var olduğu ve kullanım yönünden bütünlük sağladığı da görülmektedir.

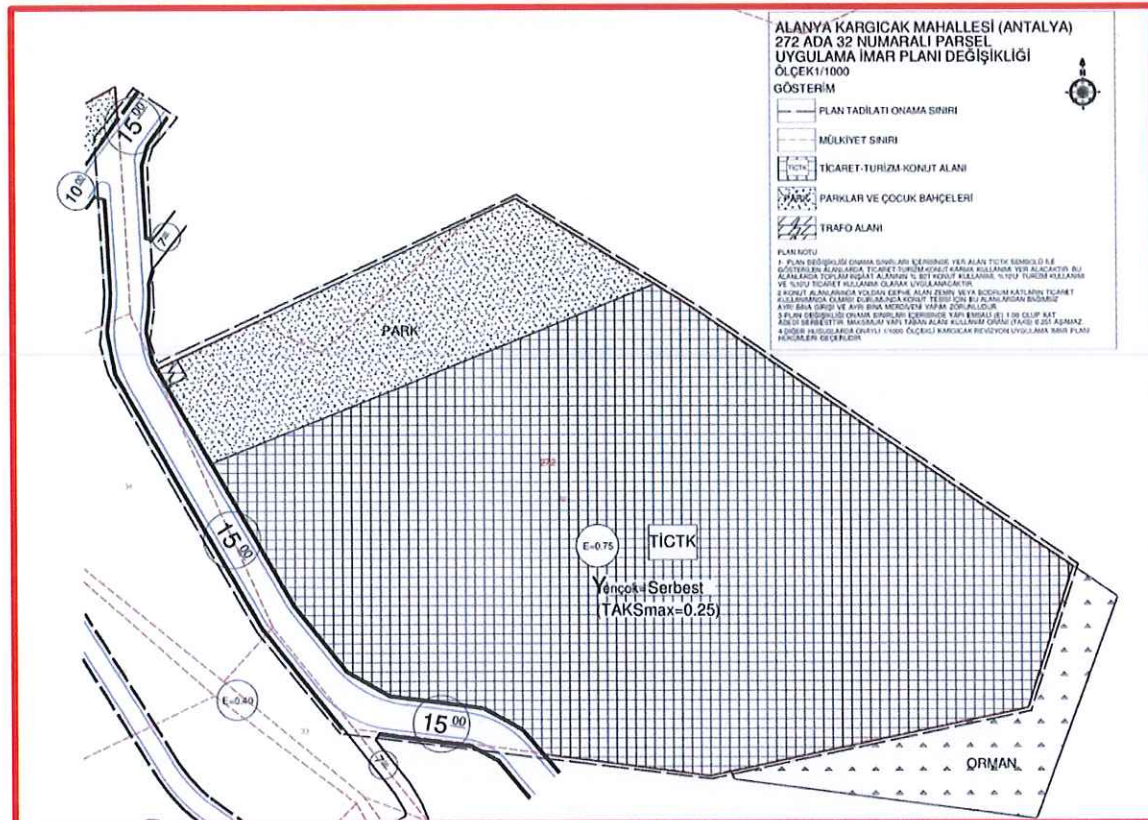
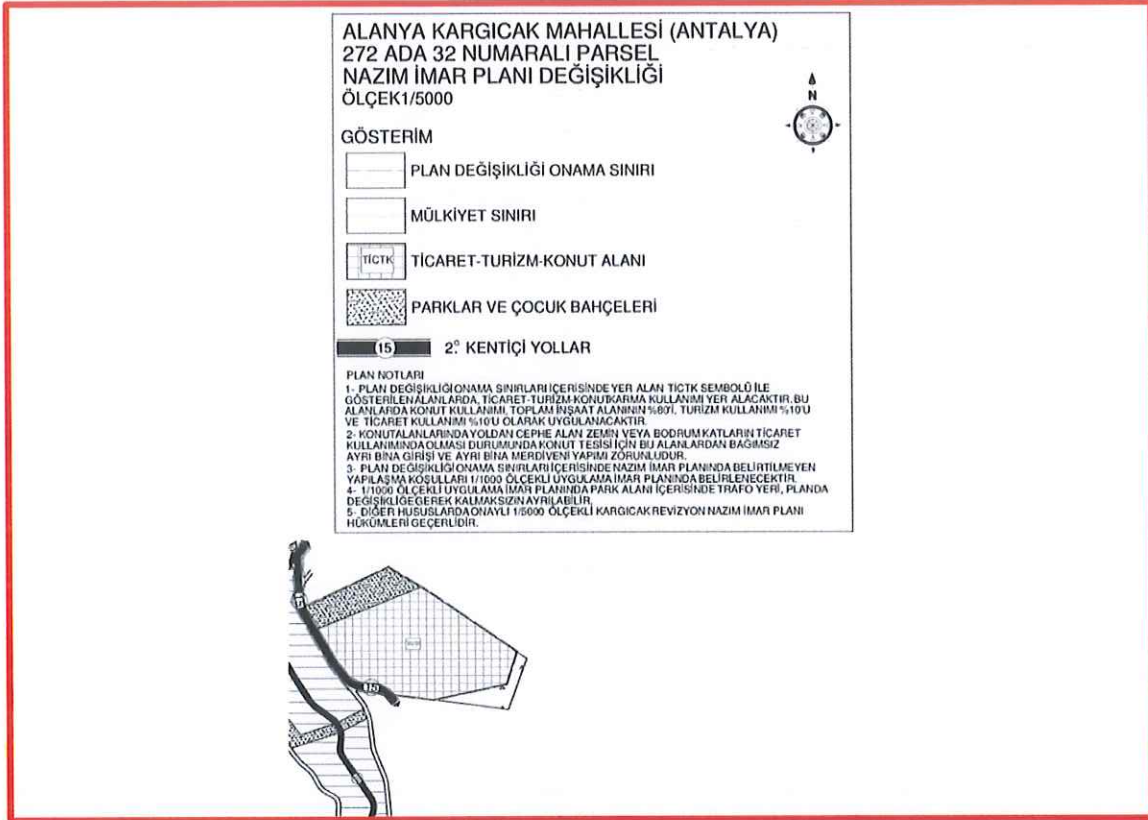
1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği aşamasında da gösterilen söz konusu yeşil alanların, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylanması ile terk işleminin yapılması gerekecektir.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre verilen plan kararları özetle şu şekildedir;

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 272 ada 32 nolu parsel TİCTK (Ticaret+ Turizm+Konut) gösterimi ve inşaat alanı katsayısı E=0.75 koşulu ile tanımlanmaktadır. Plan değişikliği kapsamında yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği'nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.
- 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 yukarıda detayları ile yapılan hesaba göre toplamda 2680 m² olarak ayrılan yeşil alan 272 ada 32 nolu parselin kuzeyinde mevcutta var olan yeşil alana ilave edilerek ve bütünlük sağlayacak şekilde gösterilmiştir.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında gösterilen yeşil alan terkleri, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında yapılacaktır.
- 58180 m² olan parsel büyüklüğü üzerinden yapılan hesaplama göre yol ve yeşil alan terkleri yapıldıktan sonra kalan parsel alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında toplam inşaat alanının yüzde 10'u Ticaret, yüzde 10'u Turizm ve yüzde 80'i Konut kullanımı olarak uygulanacaktır.
- Teklif uygulama imar planı tadilatı ile onaylı planda konut alanı olarak belirlenen mekânsal kullanım kararı 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 öngörülmüştür.

Mevcut planda 58180 m² büyüklükteki 272 ada 32 Nolu parselden 8000 m² alan yol ve park olarak kamuya ayrılmıştır. Bu alana ilaveten 2680 m² alan daha ekstra yeşil alan olarak ayrılacağından toplamda 10680 m² alan yol ve yeşil alan olarak kamuya ayrılacaktır. 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 ayrılmıştır.

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. Mevcuttaki yolun büyütülmesi sadece plan değişikliğine konu 272 ada 32 nolu parselden ve orman alanından alınması suretiyle sağlanmakta ve komşu diğer parsellere herhangi bir müdahale olmamaktadır.



Şekil 7. Plan Örneği (Öneri 5000 Nazım ve 1000 Uygulama İmar Planı Teklifleri)



Şekil 10. Planlama Alanının Yakın Çevresinde Yer Alan Turizm Alanları (Golf Alanları)



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 :1/1000

Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 744 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığı kararı alınan, Kargıcak Mahallesi 272 ada 32 parselin konut alanından ticaret-turizm-konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile mevcut durumda konut alanı olarak planlı parsel turizm-ticaret-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.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir.02.02.2023

~~Hülya ÇALLAK~~
~~Şehir Planerisi~~

~~Muhammed ULUŞAN~~
~~Planlama Şube Müdürü 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