



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.02.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.01.2023 tarih ve 77 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kargıcak Mahallesi 429 ve 836 adalardaki TK(Turizm-Konut) alanı ve A(Ticaret-Konut) alanlarının konut alanı ve A(TICK) alanına dönüştürülmesi, 835 ada ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.01.2023 tarih ve 77 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kargıcak Mahallesi 429 ve 836 adalardaki TK(Turizm-Konut) alanı ve A(Ticaret-Konut) alanlarının konut alanı ve A(TICK) alanına dönüştürülmesi, 835 ada ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarih 975 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, plan üzerindeki "A" notasyonunun kaldırılması, plan hükümlerindeki "D.2.4." "D.2.5." "D.2.12." maddelerinde yapılan düzenlemelerin kaldırılması, "Plan değişikliği sınırları içerisindeki TICK alanlarında asma kat yapılması zorunludur." plan hükmünün eklenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
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.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	03-01-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		77	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.12.2022 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi P28A03D2A, P28A03D2B, P28A03D2C ve P28A03D2D Pafta Sınırları İçerisinde Yer Alan 429, 835 ve 836 Adaya İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi incelenmiş olup; 14.11.2022 tarih ve 975 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 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
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İscil

Alanya Belediyesi Başkanlığına
03.01.2023 Tarih ve 77 nolu Meclis Kararı
09.01.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Dosyasına 77 nolu
İmar Planı Değişikliği Talebi ile ilgili olarak

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü V.

ASLI GİBİDİR

09.01.2023

Hasan ERDOĞAN

Belediye Başkan Yrd.

ALANYA BELEDİYESİ

BELEDİYE BAŞKANI

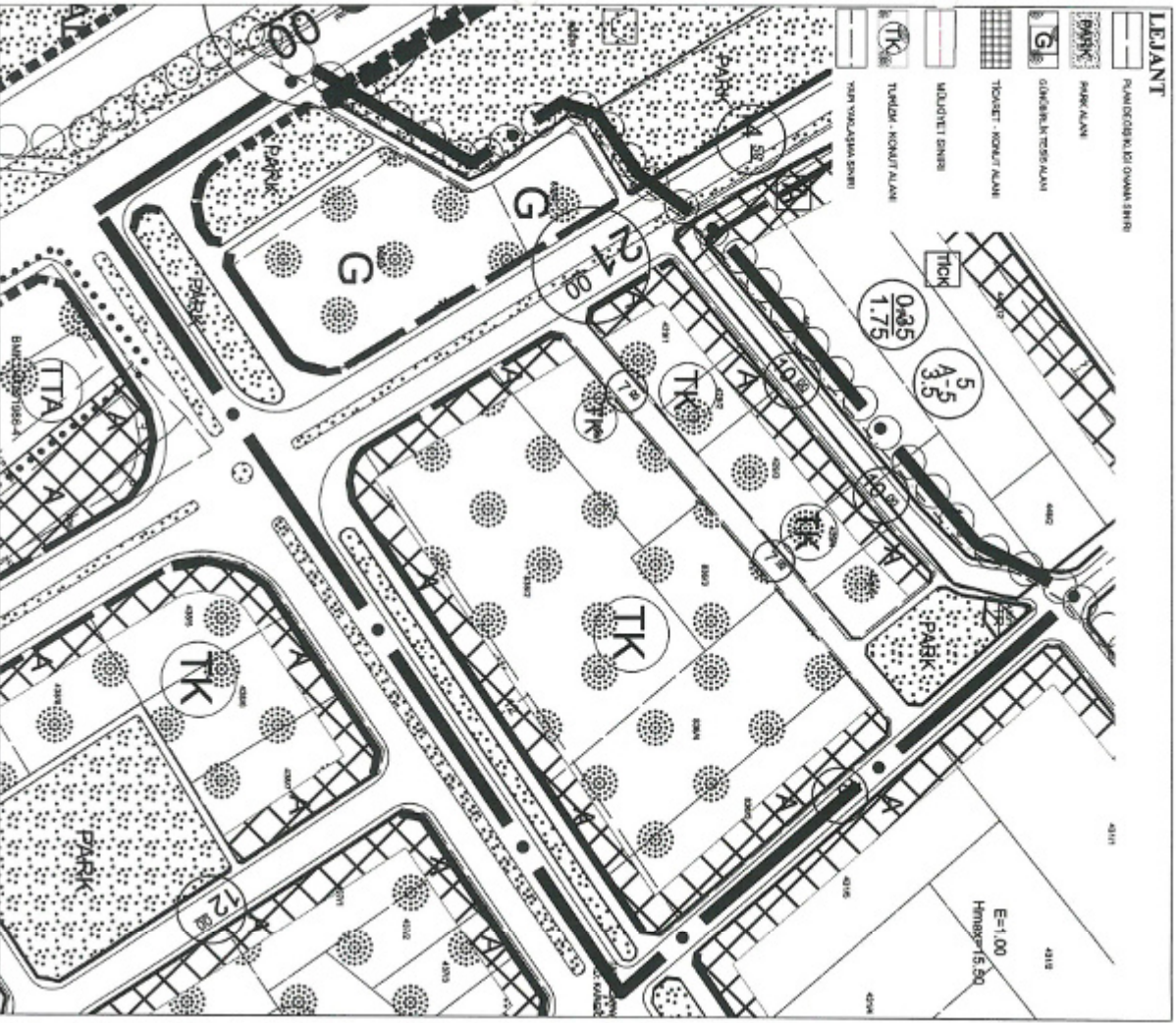
Antalya İli Alanya İlçesi Kargırcak Mahallesi 429, 835 ve 836 Adaya
İlişkin Meri Uygulama İmar Planı

Ada No : 429 - 835 - 836

Pafta No : P28A03D2A - P28A03D2B - P28A03D2C - P28A03D2D



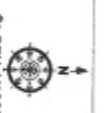
MEVCUT PLAN



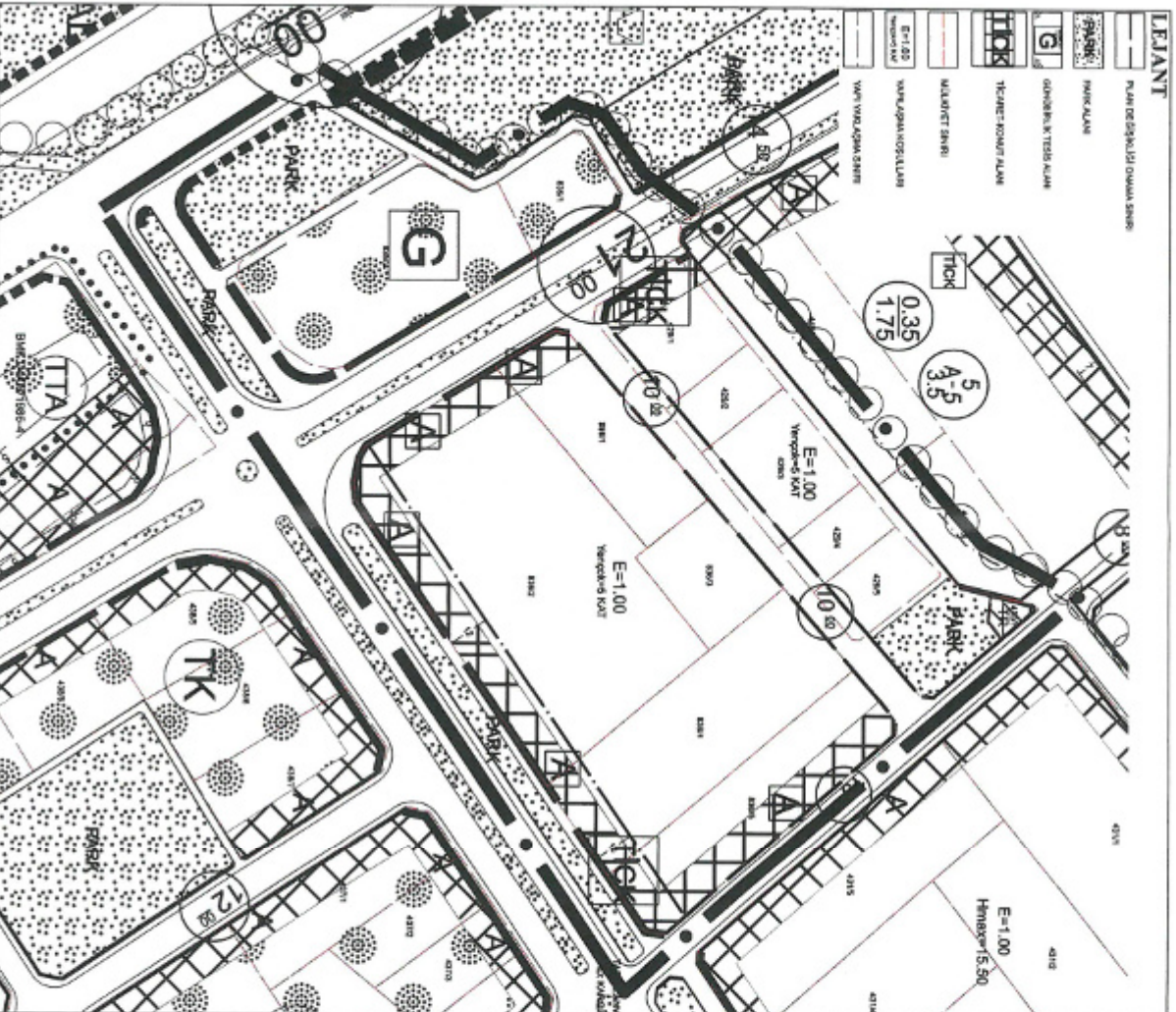
Antalya İli Alanya İlçesi Kargırcak Mahallesi 429, 835 ve 836 Adaya
İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

Ada No : 429 - 835 - 836

Pafta No : P28A03D2A - P28A03D2B - P28A03D2C - P28A03D2D



ÖNERİ PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi Uygulama İmar Planları Bütünü Plan Hükümleri

Pafta No : P28-a-03-d-4-c

ÖLÇEK:1:1000



MEVCUT

D.2. KONUT ALTI TİCARET ALANLARI

D.2.1. Bu alanda amaç, aynı ticaret alanının zorunluca 5a, 5a/2a'da Tescir edilmiş ürünler, iş birlikleri, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel alanlara ilişkin birleşim ve işletmelerin yapılmasıdır.

D.2.2. Plan üzerindeki ticaret alanları, parselde yapılacak yapının ilgili yöle bakılan cephesinin ticaret alanı maksadıyla kullanılabilceğini sembolize etmekte olup, diğer taraftı nitelikli değildir.

D.2.3. Kuyi kısmına girilen alanlar ile kuyi kenar çizgisinden itibaren sahili parçanın birinci kısmında kalan alanlar emsal hesaplarına dâhil edilmez. Emisal hesabı nel imar parseli bulunduğundan emsal hesapları, ancak kuyi kenar çizgisinden itibaren sahili parçanın ikinci kısmında kalan alanlarda gündelik.

D.2.4. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.5. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.6. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.7. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.8. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.9. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.10. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.11. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.12. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.13. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.14. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.15. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.16. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.17. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.18. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.19. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.20. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi Uygulama İmar Planları Bütünü Plan Hükümleri Değişikliği

Pafta No : P28-a-03-d-4-c

ÖLÇEK:1:1000



ÖNERİ

D.2. KONUT ALTI TİCARET ALANLARI / TİCARET + KONUT (TİCK) ALANLARI

D.2.1. Bu alanda amaç, aynı ticaret alanının zorunluca 5a, 5a/2a'da Tescir edilmiş ürünler, iş birlikleri, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel alanlara ilişkin birleşim ve işletmelerin yapılmasıdır.

D.2.2. Plan üzerindeki ticaret alanları, parselde yapılacak yapının ilgili yöle bakılan cephesinin ticaret alanı maksadıyla kullanılabilceğini sembolize etmekte olup, diğer taraftı nitelikli değildir.

D.2.3. Kuyi kısmına girilen alanlar ile kuyi kenar çizgisinden itibaren sahili parçanın birinci kısmında kalan alanlar emsal hesaplarına dâhil edilmez. Emisal hesabı nel imar parseli bulunduğundan emsal hesapları, ancak kuyi kenar çizgisinden itibaren sahili parçanın ikinci kısmında kalan alanlarda gündelik.

D.2.4. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.5. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.6. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.7. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.8. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.9. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.10. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.11. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.12. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.13. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.14. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.15. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.16. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.17. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.18. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.19. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

D.2.20. Parsel "A" nosundaki alanın tamamını kapsayan alanlardır.

ANTALYA İLİ
ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ
429, 835 ve 836 ADAYA İLİŞKİN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ed. K

1.GİRİŞ

Bu plan açıklama raporu; Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından 07.04.2011 tasdik tarihiyle onaylanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki 429, 835 ve 836 adaya ilişkin imar planı değişikliği teklifi kapsamında hazırlanmıştır.

1.1.Planlama Alanının Tanımı

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ilinin Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusunda bulunan, Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 3,6 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2). Söz konusu plan değişikliği teklifine konu alan; 07.04.2011 tasdik tarihiyle Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanmış olup Alanya (Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın P28A03D2A, P28A03D2B, P28A03D2C ve P28A03D2D pafta sınırı içerisinde yer almaktadır. Bahsi geçen teklife konu alan; Antalya-Mersin Yolu'nun (D400) kuzeyinde konumlanırken Kargıcak Mahallesi'nin en batısında bulunmakta ve Mahmutlar Mahallesi'ne de sınır oluşturmaktadır.



Şekil.1 Planlama Alanı Uzaktan Uydu Görüntüsü



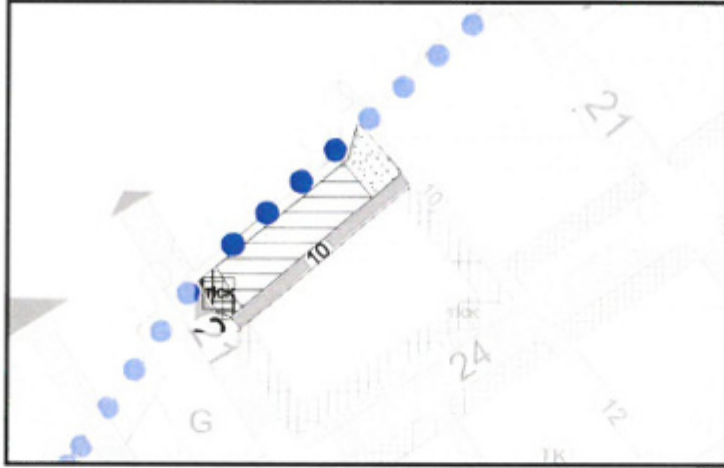
Şekil.2 Planlama Alanı Yakından Uydu Görüntüsü

Handwritten signature or initials in blue ink.

1.2. Plan Değişikliğinin Gerekçesi ve Amacı

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; tek bir gerekçe ve amaçla ele alınmamış olup farklı gerekçe ve amaçlardan dolayı plan değişikliği teklifi gündeme gelmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu olan başlıklardan biri Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan 429 adanın batısında yer alan ve söz konusu meri uygulama imar planında 10m genişliğinde olması planlanan yolun fiziksel olarak gerçekleştirilemeyeceğinin tespit edilmesi üzerine gündeme gelmiştir. Bu bağlamda; yapılan inceleme sonucu bahsi geçen yolun hayata geçirilmesiyle halinde kadastral durum kapsamında hak sahiplerinin haklarının korunamayacağı anlaşılmıştır (Şekil.4). Aynı zamanda; söz konusu plan değişikliği sınırı kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesinin 14.11.2022 tarihli ve 975 sayılı kararına uyumluluğun sağlanması ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılığın yaşanmaması amacıyla söz konusu konu başlığı için uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır (Şekil.3 ve Şekil.4).



Şekil.3 Antalya Büyükşehir Belediyesi 14.11.2022 Tarihli 975 Sayılı Kararına Göre Kargıcak Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil.4 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Parsellerin Kadastral Durumu

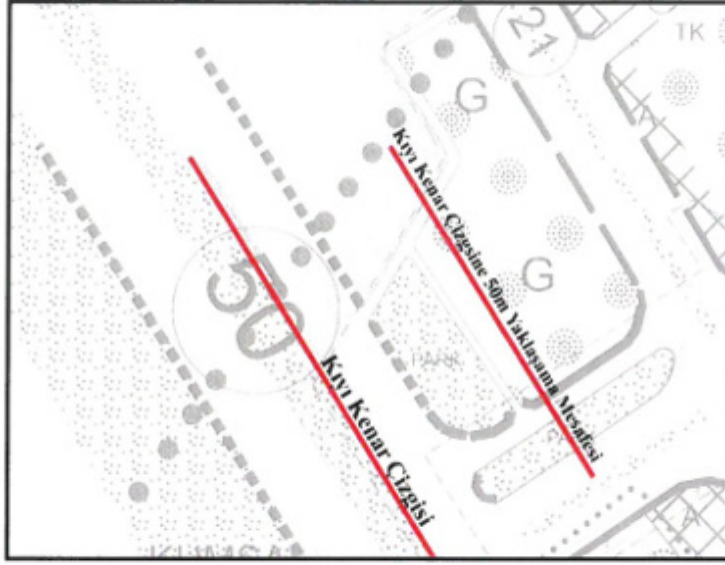
PA. 5

Plan değişikliği teklifine konu olan bir diğer başlık 836 ada kapsamında ele alınmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulanmasına rağmen 836 adada ada kenarı ve parsel sınırı uyuşmazlığı söz konusu olmakla birlikte terk ve ihdasın hala ada kapsamında var olması hak sahiplerinin haklarının korunamadığının gostergesi niteliğindedir (şekil.5). Bu bağlamda; tekrar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulamasının söz konusu olmadığı 836 ada kapsamında hak sahiplerinin haklarının korunması ve söz konusu plan değişikliği sınırı kapsamında Antalya Buykşehir Belediyesinin 14.11.2022 tarihli ve 975 sayılı kararına uyumluluğun sağlanması ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir st kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılığın yaşanmaması amacıyla 836 ada için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



şekil.5 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı'nda 836 Adanın Ada Kenarı ve Parsel Sınırı izgileri

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu son başlık ise plan değişikliği sınırının güneyinde bulunan günü birlik tesis alanı kullanım fonksiyonuna sahip olan 835 adanın meri uygulama imar planında 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesinde belirtilen "Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50m yaklaşabilir" ibaresine aykırılık gösterdiğinin tespit edilmesi üzerine gündeme gelmiştir (şekil.6). Aynı zamanda; söz konusu durum kapsamında hazırlanan ve Antalya Buykşehir Belediyesi'nin 14.11.2022 tarihli ve 975 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planı'ndaki ada kenarı çizgisi kıyı kenar çizgisine yaklaşma mesafesine uygun olarak değiştirilmiştir. Bu bağlamda; meri nazım imar planı ile meri uygulama imar planındaki ada kenarı çizgisi aynı olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine aykırılık göstermektedir. Buna göre 835 ada kapsamında hem 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine, hem de 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine uyumluluğun sağlanması için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

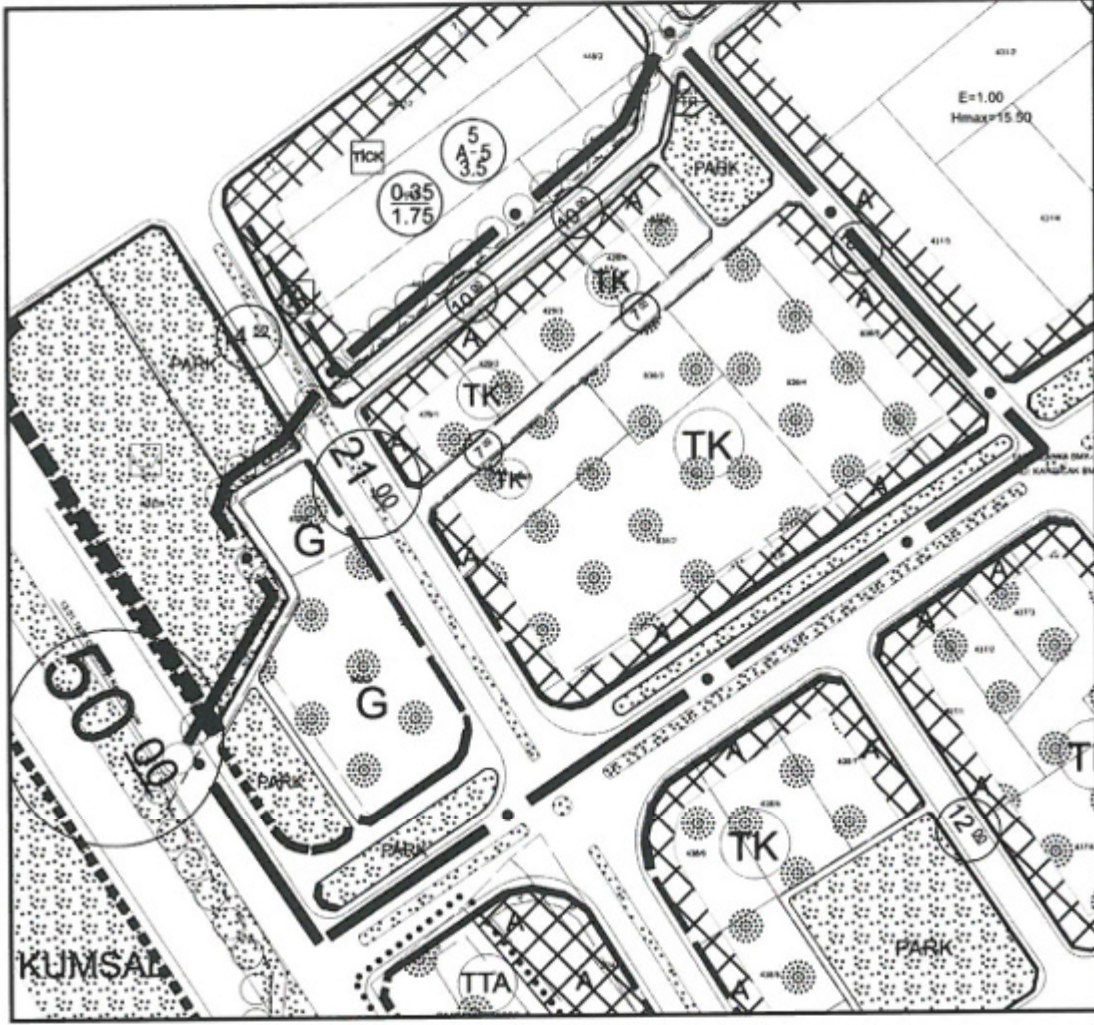


Şekil.6 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günübirlik Tesis Alanı'nın Kıyı Kenar Çizgisine 50m Yaklaşma Mesafesine Göre Durumu

Bu bağlamda, Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bahsedilen gerekçeler göz önüne alınarak plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup söz konusu uygulama imar planının; hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine, hem 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumluluğunun sağlanması, hem de hak sahiplerinin haklarının korunması amaçlanmıştır.

2.KARGICAK MAHALLESİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine konu sınır içerisinde; ticaret-konut alanı, turizm-konut (TK) alanı, park alanı, günü birlik tesis alanı ve trafo alanı fonksiyonları bulunmaktadır. Bahsedilen alanlara ait meri uygulama imar planındaki m²'ler ise Tablo.1'de gösterildiği gibi dağılım göstermektedir.



Şekil.7 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.KARGICAK MAHALLESİ ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ilinin Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusundaki Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan Meri Alanya (Antalya) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın P28A03D2A, P28A03D2B, P28A03D2C ve P28A03D2D pafta sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Plan değişikliğinin gerekçesi ve amacında da belirtildiği gibi ele alınan uygulama imar planı değişikliği teklifinin gündeme gelmesine neden olan birden fazla konu başlığı söz konusu olup söz edilen başlıklardan biri plan değişiklik sınırının batısında yer alan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan 429 adanın batısında bulunan 10m genişliğindeki yolun fiziksel olarak yapılmasının mümkün olmadığına anlaşılması üzerine gündeme gelmiştir. Yapılan incelemede uygulama imar planında bahsi geçen alanda bulunan parsellerin mülkiyet durumunun 3m.'ye kadar birbirine yaklaştığı hatta aradaki mesafenin yaklaşık 1.5m'ye kadar düştüğü tespit edilmiştir (Şekil.4). Aynı zamanda; meri uygulama imar planındaki söz konusu

parsellere ait ada kenarı çizgilerinin de yaklaşma mesafelerinin mülkiyet sınırlarındaki gibi 10m olmadığı anlaşılmıştır (Şekil.7). Bu bağlamda; daha önce belde olarak kendi planlarını hazırlayan Kargıcak ve Mahmutlar yerleşmelerinin bütüncül düşünerek plan hazırlamadıkları göz önüne alındığı zaman; iki mahalle sınırında olması planlanan 10m yolun fiziksel olarak yapılması sonucunda ya Mahmutlar Mahallesi'ndeki ya da Kargıcak Mahallesi'ndeki bahsedilen yola cephesi olan hak sahiplerinin haklarının ihlal edeceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda; hak sahiplerinin haklarının korunması için bahsi geçen 10m. yolun yapılamayacağını söylemek mümkün olup meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sözü edilen 10m yol ve bu yola cephesi olan 429 adadaki ticaret-konut alanı kullanım fonksiyonu için imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu bağlamda; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi sırasında hak sahiplerinin haklarının korunması için kaldırılan 10m yolun bulunduğu cephede 429 adanın ada kenarı kadastral boşluğu içine alacak şekilde yeniden çizilmiştir (Şekil.8). Aynı zamanda; söz konusu 429 adanın ada kenarı yeniden çizilirken meri uygulama imar planında 429 ada içerisinde yer alan bütün parsellerin toplam mülkiyet alanlarıyla aynı m²'yi korumasına da dikkat edilmiştir. Böylece 429 adanın batısında bulunan 10m yol kaldırılarak hak sahiplerinin hakları korunurken adanın doğusunda yer alan ve 7m olarak belirlenen yolun genişliği ise 10m'ye çıkartılmış ve plandaki ulaşım şemasının korunması da sağlanmıştır (Şekil.8). Ada kenarı yeniden çizilirken söz konusu 429 adanın kuzeyinde bulunan park alanı ile arasındaki yaya yolu ise sürekliliği olmadığı için kaldırılarak park alanı 429 adayla birleştirilmiş ve park alanı arttırılmıştır. Bunun yanında; meri uygulama imar planında 429 adanın batısında olması planlanan 10m yola cephesi olan parsellerdeki ticaret-konut alanı kullanım fonksiyonu ise öneri planda kaldırılmıştır. Aynı zamanda; uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanırken 429 ada içerisinde ticaret-konut kullanım fonksiyonu dışında tanımlı olan; ancak 14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yer almayan turizm-konut alanı (TK) kullanım fonksiyonu da öneri uygulama imar planında kaldırılarak sözü edilen yönetmeliğe uyum sağlanmıştır (Şekil.8). Henüz yapılaşmanın tamamlanmadığı ve yapılaşan parsellerin konut olarak kullanıldığı 429 ada için yeni kullanım fonksiyonu ticaret-konut alanı ve gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir (Şekil.8). Turizm-konut alanı (TK) ile sadece konut ya da sadece turizm yapma hakkına sahip hak sahiplerinin sadece konut yapabilme hakkı gelişme konut alanı kullanım fonksiyonuyla sağlanırken; sadece turizm yapma hakkı ise Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi Uygulama İmar Planları Bütünü Plan Hükümleri" nde yapılan değişiklik sonucu D.2.12. maddesinin; yani "07.04.2011 tarihli, 10 sayılı Mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin onayladığı Kargıcak Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Tercihli Kullanım Alanları" (TK) olarak tanımlı imar adalarını kapsayan ve imar planı değişikliğiyle

ticaret+konut (TİCK) kullanımına dönüştürülen imar adalarında sadece turizm, sadece ticaret+konut veya sadece ticaret kullanımı yapılabilir.” ibaresinin eklenmesiyle sağlanmıştır.

Bir başka uyumsuzluk konusu ise günöbirlik tesis alanının kuzeyinde yer alan 836 ada kapsamında ele alınmış olup söz konusu ada 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uygulanmasına rağmen ada kenarı ve parsel sınırı uyuşmazlığının olması nedeniyle gündeme gelmiştir. Bu durum; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanmasına rağmen; terk ve ihdas alanlarının hala parseller için söz konusu olduğunun göstergesi olmakla birlikte hak sahiplerinin haklarının ihlal edildiğinin de kanıtı niteliğindedir. Bu bağlamda; 836 ada kapsamında hak sahiplerinin haklarının korunması için ada kenarı parsel sınırına uygun olacak şekilde yeniden çizilmiştir (Şekil.8). Böylece terk ve ihdas alanları ortadan kalkarken söz konusu ada kapsamındaki hak sahiplerinin de hakları korunmuştur. Bunun yanında; uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanırken 836 ada için belirlenen ticaret-konut alanı ile turizm-konut alanı (TK) kullanım fonksiyonlarından turizm-konut alanı (TK) kullanım fonksiyonu 14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yer almadığı için söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi sırasında gelişme konut alanı olarak değiştirilerek yönetmeliğe uyumluluk sağlanmıştır. Ya turizm ya da konut yapımının olmasına izin verilen turizm-konut alanı (TK) kullanım fonksiyonu yerine gelişme konut alanı kullanım fonksiyonu belirlenmesi hak sahiplerinin sadece konut yapabilme hakkını korurken kazanılmış olan turizm hakkının korunması ise “Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi Uygulama İmar Planları Bütünü Plan Hükümleri” nde yapılan değişiklik sonucu D.2.12. maddesinin eklenmesiyle sağlanmıştır. Bu doğrultuda; D.2.12. maddesinde “07.04.2011 tarihli, 10 sayılı Mülga Kargıcak Belediye Meclisi'nin onayladığı Kargıcak Uygulama İmar Planı Revizyonunda “Tercihli Kullanım Alanları” (TK) olarak tanımlı imar adalarını kapsayan ve imar planı değişikliğiyle ticaret+konut (TİCK) kullanımına dönüştürülen imar adalarında sadece turizm, sadece ticaret+konut veya sadece ticaret kullanımı yapılabilir.” ibaresiyle hak sahiplerinin kazanılmış hakları korunmuştur.

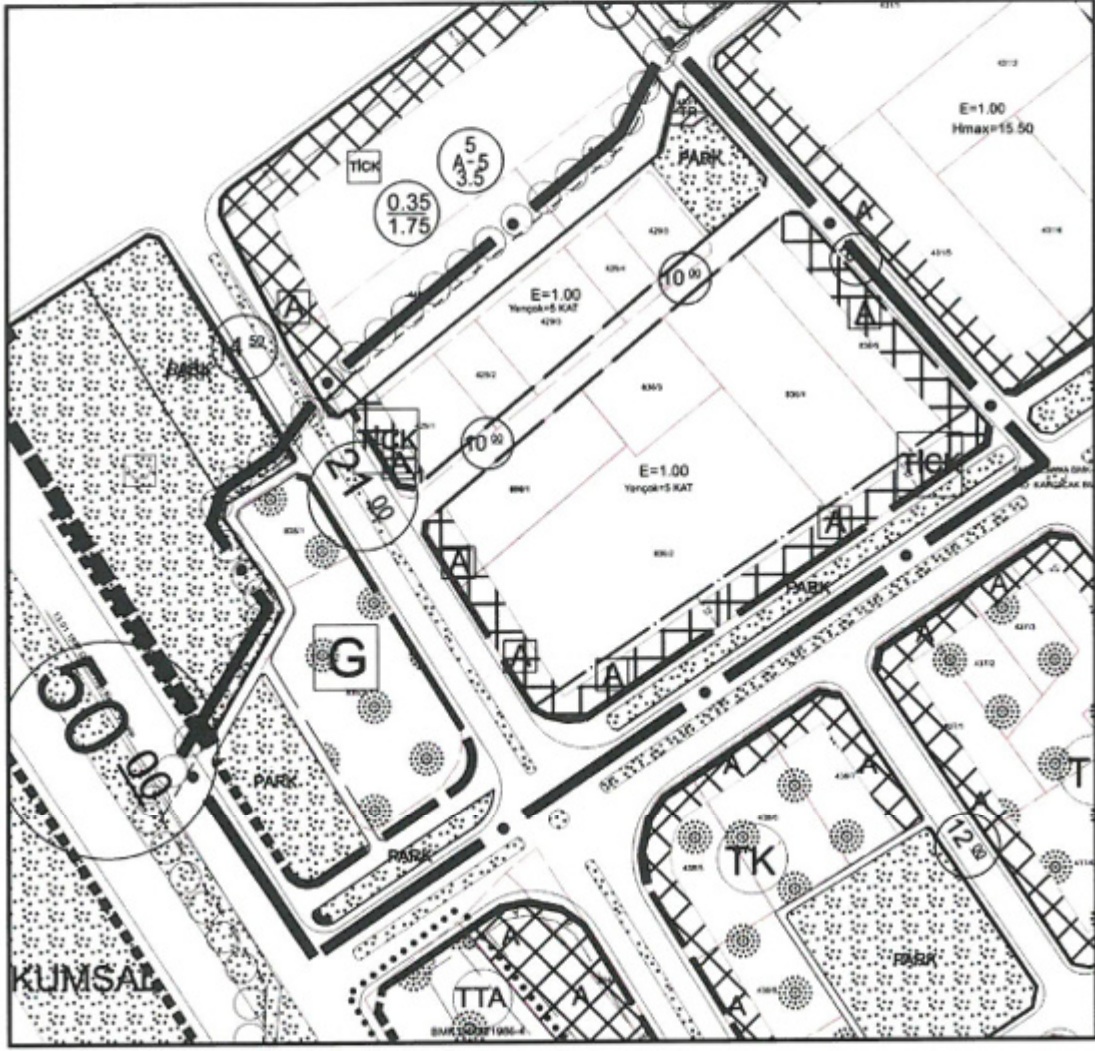
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu son başlık; plan değişikliği sınırının güneyinde 835 ada kapsamında olması planlanan günöbirlik tesis alanın; meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesinde belirtilen “Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir” ibaresine aykırılık göstermesinin tespit edilmesi üzerine gündeme gelmiştir (Şekil.6). Bu doğrultuda; söz konusu meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında günöbirlik tesis alanını bulunduğu 835 adanın ada kenarının 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumluluğu kapsamında plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Buna göre sözü konusu 835 ada içerisinde mülkiyet hakkı olan

hak sahiplerinin haklarının korunması için toplam mülkiyet alanlarıyla aynı m²'yi korumasına dikkat edilerek ada kenarı yeniden çizilmiştir. Aynı zamanda; sözü edilen meri uygulama imar planında günübirlik tesis alanının 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumluluğunun sağlanmasına yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanırken adanın güneyinde bulunan park alanının da m²'si arttırılmıştır (Şekil.8). Söz konusu park alanında m² artışı yapılırken ada kenarı yeniden çizilen 835 ada ile arasındaki yaya yolu genişliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 6 fıkrasının c bendinde "İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur." belirtilen ibareye uyumluluğu kapsamında 2m'den 3m'ye çıkarılmıştır.

Sonuç olarak hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifinin amacı doğrultusunda hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesine, hem 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine, hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesine uyumluluk sağlanmış, hem de hak sahiplerinin hakları korunmuştur. Bütün bunların sonucunda gerçekleştirilen uygulama imar planı değişikliği teklifi sonrası fonksiyon alanlarının m²'leri ise aşağıdaki Tablo.1'de gösterildiği gibi değişmiştir.

Tablo.1.Kargıcak Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
Park Alanı	3551,594	3772,17	+220,576
Günü Birlik Tesis Alanı	4203,005	3912,404	-290,601
Ticaret-Konut Alanı	4735,936	3377,87	-1358,066
Turizm-Konut Alanı	12985,923	0	-12985,923
Gelişme Konut Alanı	0	14167,191	+14167,191
Trafo Alanı	104,399	104,399	0
Yol	10962,533	11209,356	+246,823
TOPLAM	36543,390	36543,390	0



Şekil.8 Kargıcak Mahallesi Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

GA 15

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 429, 835 ve 836 Adanya
İlşkin Meri Uygulama İmar Planı

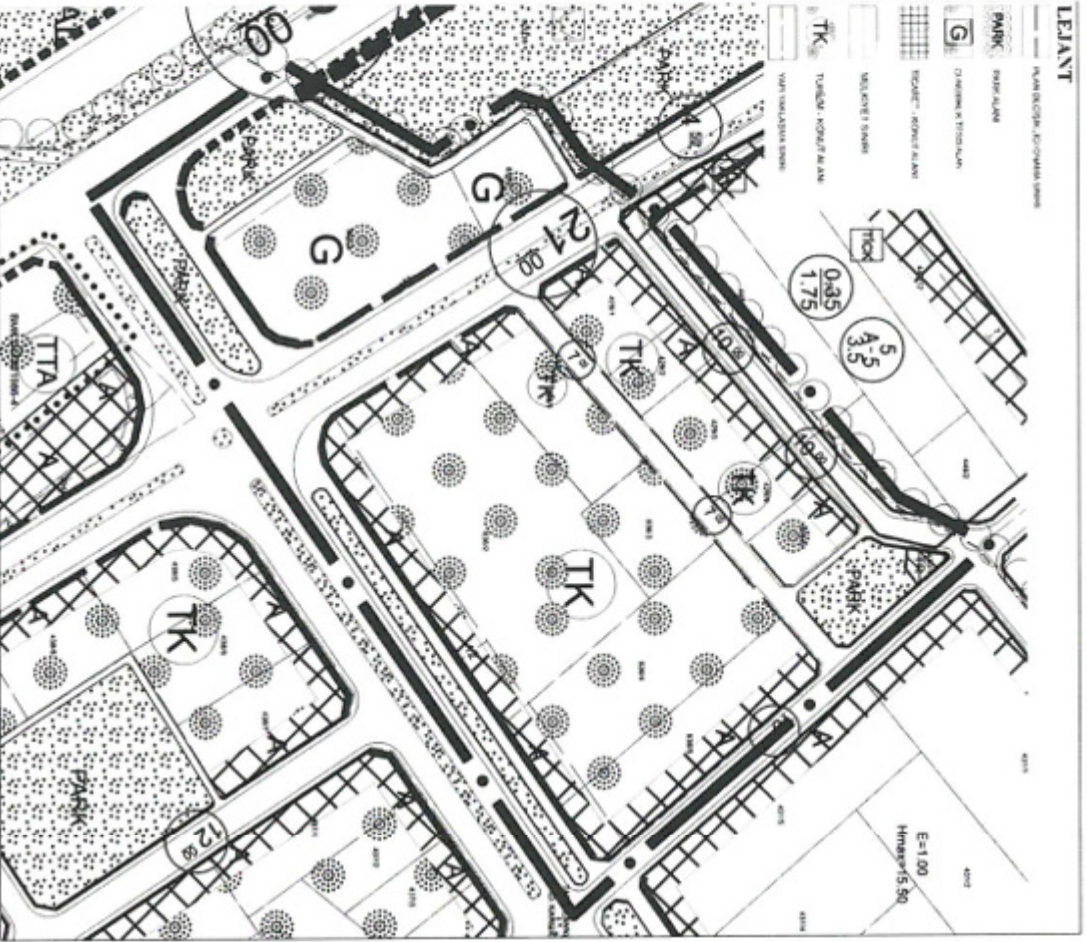
Ada No : 429 - 835 - 836

Pafta No : P28A03D2A - P28A03D2B - P28A03D2C - P28A03D2D

ÖLÇEK: 1/1000



MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 429, 835 ve 836 Adanya
İlşkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

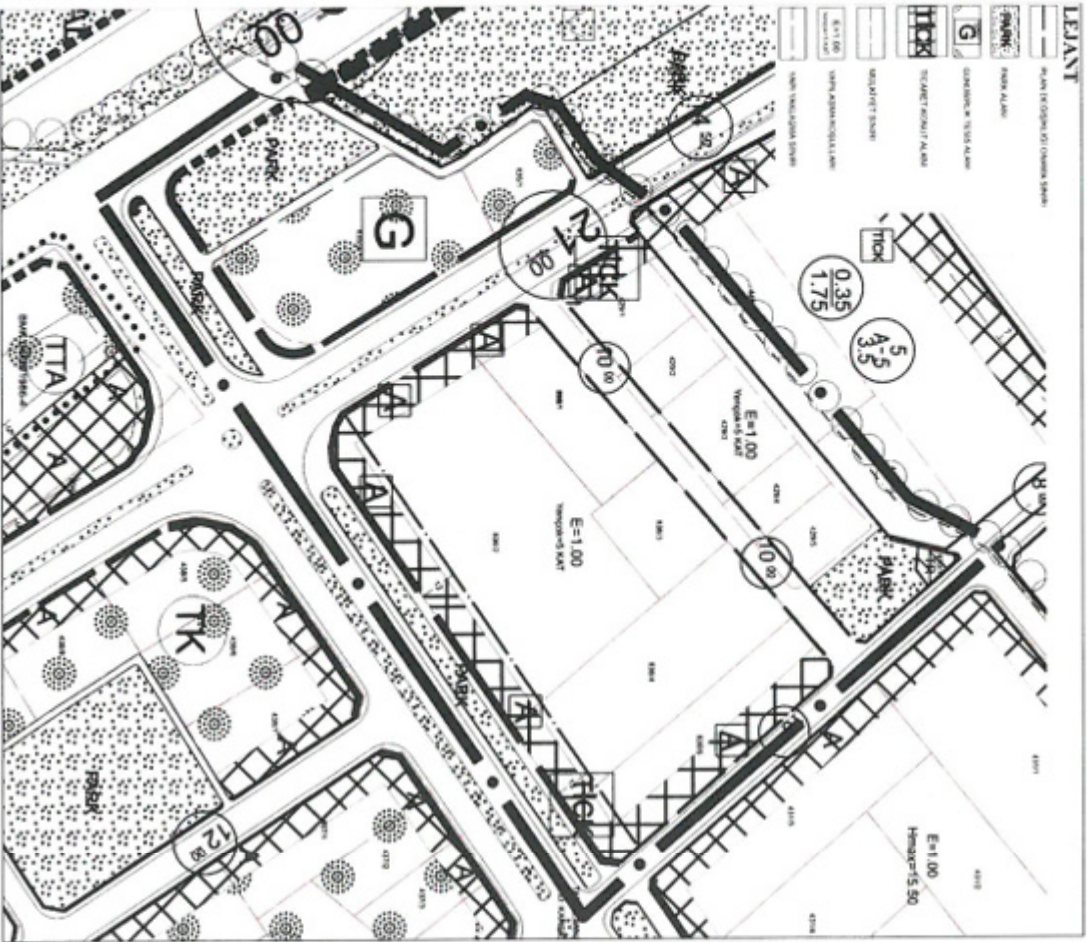
Ada No : 429 - 835 - 836

Pafta No : P28A03D2A - P28A03D2B - P28A03D2C - P28A03D2D

ÖLÇEK: 1/1000



ÖNERİ PLAN



"Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 429, 835 ve 836 Adaya İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 12 sayfadan oluşmaktadır

PIN Numarası : 07938142

Meclis Tarihi : 03.01.2023

Karar Numarası :77.....

Oda MDU



Hazırlayan

A Grubu Plancı

ESMA DOĞAN
Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çirpanlı Sk. 3/3 ALANYA
T.C.: 1515 4498 030 Sicil No: 7595
ALANYA V.D.: 3031 26 7454

Ö. Safa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Fırma Grubu (A)
Dip.No: 11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No: 315

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-1760477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
İmar Proje Müdürü

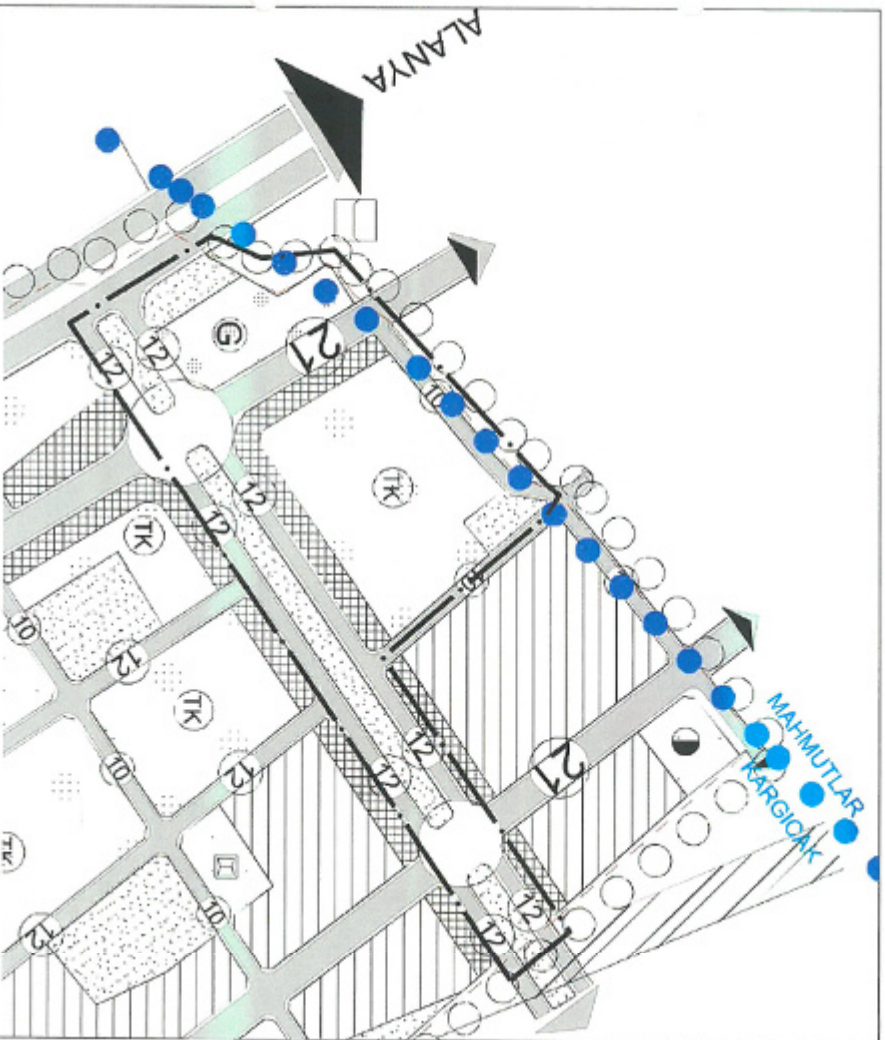
ALANYA BELEDİYE
MECLİSİ
03.01.2023 Tarih
77 Kararı ile
Uygun

Adem Yıldırım YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
429, 835 ve 836 Ada ile Doğusunda Bulunan 24M Genişliğindeki Yol Güzergahına İlişkin
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Ada/Parsel No : 429, 835 ve 836 Ada
Pafta No : P28A03D



MEVCUT PLAN



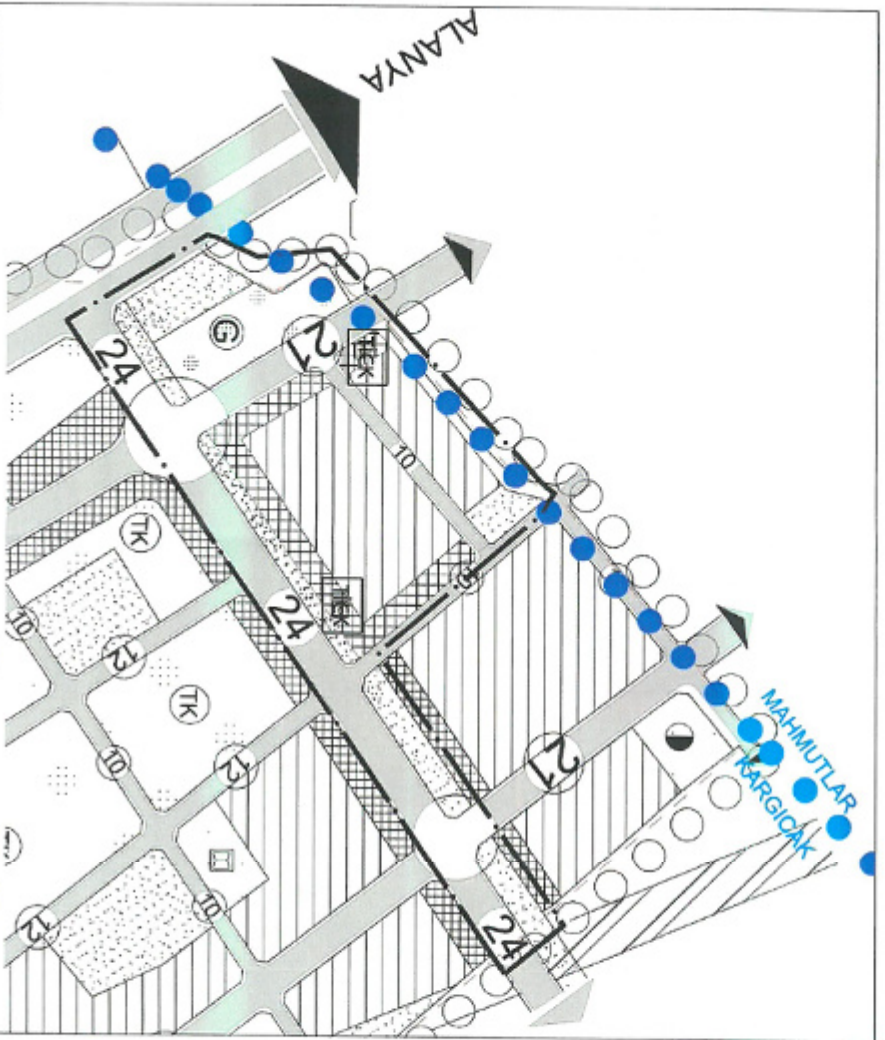
LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- TURİZM-KONUT ALANI
- PARK ALANI

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
429, 835 ve 836 Ada ile Doğusunda Bulunan 24M Genişliğindeki Yol Güzergahına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Ada/Parsel No : 429, 835 ve 836 Ada
Pafta No : P28A03D



ÖNERİ PLAN



LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- PARK ALANI

25.11.2022 / 23.12.2022
Tarihleri arasında İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanlığı İlan panosunda
30 gün süre ile askıda kalmıştır.

Menekşe ALKAN
Planlama Şefi/İhtidatçı V



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 : 429, 835 ve 836 Ada
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 03.01.2023 tarih ve 77 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kargıcak Mahallesi 429 ve 836 adalardaki TK(Turizm-Konut) alanı ve A(Ticaret-Konut) alanlarının konut alanı ve A(TİCK) alanına dönüştürülmesi, 835 ada ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notu değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, “Günübirlük ve Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanı” olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarih ve 975 sayılı kararı ile onanmış olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliğine konu olan alan “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret-Konut Alanı”, “Günübirlük Tesis Alanı” ve “Park” alanı olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut altı ticaret olarak planlı alanların üzerinde “A” notasyonu bulunmaktadır. Plan notlarında “A notasyonu ile belirtilen konut altı ticaret alanlarında yapılaşma zemin kat ticaret normal katlar konut veya ticaret şeklinde olacaktır” şeklindedir. Öneri planda ticaret konut alanı (TİCK) olarak planlı alanlarda “A” notasyonunun devam ettirildiği görülmüştür.

Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde “A” notasyonu gösteriminin bulunmadığı ve bu haliyle “A” notasyonu ifadesinin mevzuata uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Plan açıklama raporunda alan kullanım m²’leri tabloda belirtilmiştir.

Tablo.1.Kargıcak Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
Park Alanı	3551,594	3772,17	+220,576
Günü Birlik Tesis Alanı	4203,005	3912,404	-290,601
Ticaret-Konut Alanı	4735,936	3377,87	-1358,066
Turizm-Konut Alanı	12985,923	0	-12985,923
Gelişme Konut Alanı	0	14167,191	+14167,191
Trafo Alanı	104,399	104,399	0
Yol	10962,533	11209,356	+246,823
TOPLAM	36543,390	36543,390	0

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir/Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.