



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:16.08.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Telatiye Mahallesi, 475 ada 2, 3, 4, 6, 7 parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Telatiye Mahallesi, 475 ada 2, 3, 4, 6, 7 parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 03.07.2024 tarih ve 11086 kayıt sayılı dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

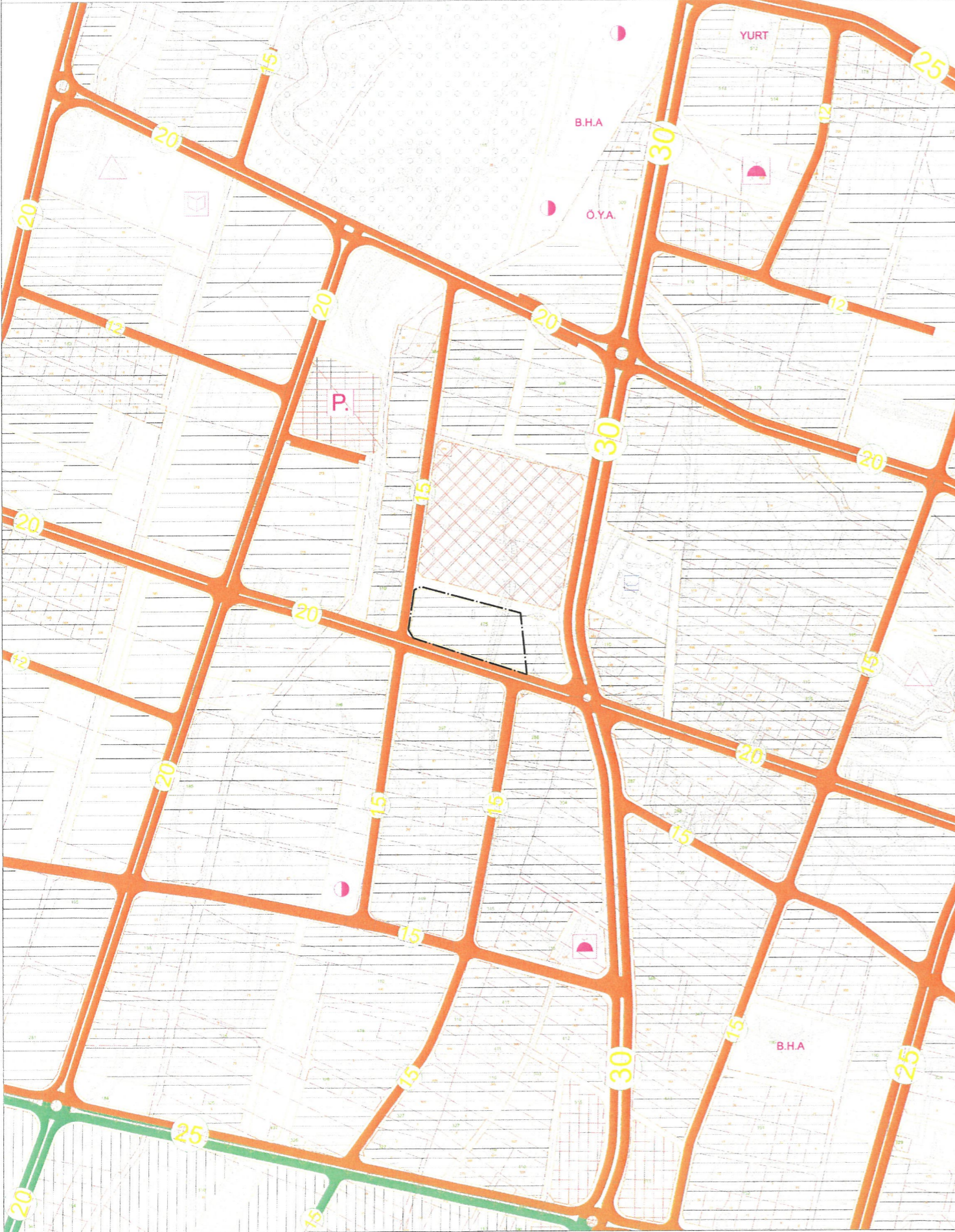
Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,4,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

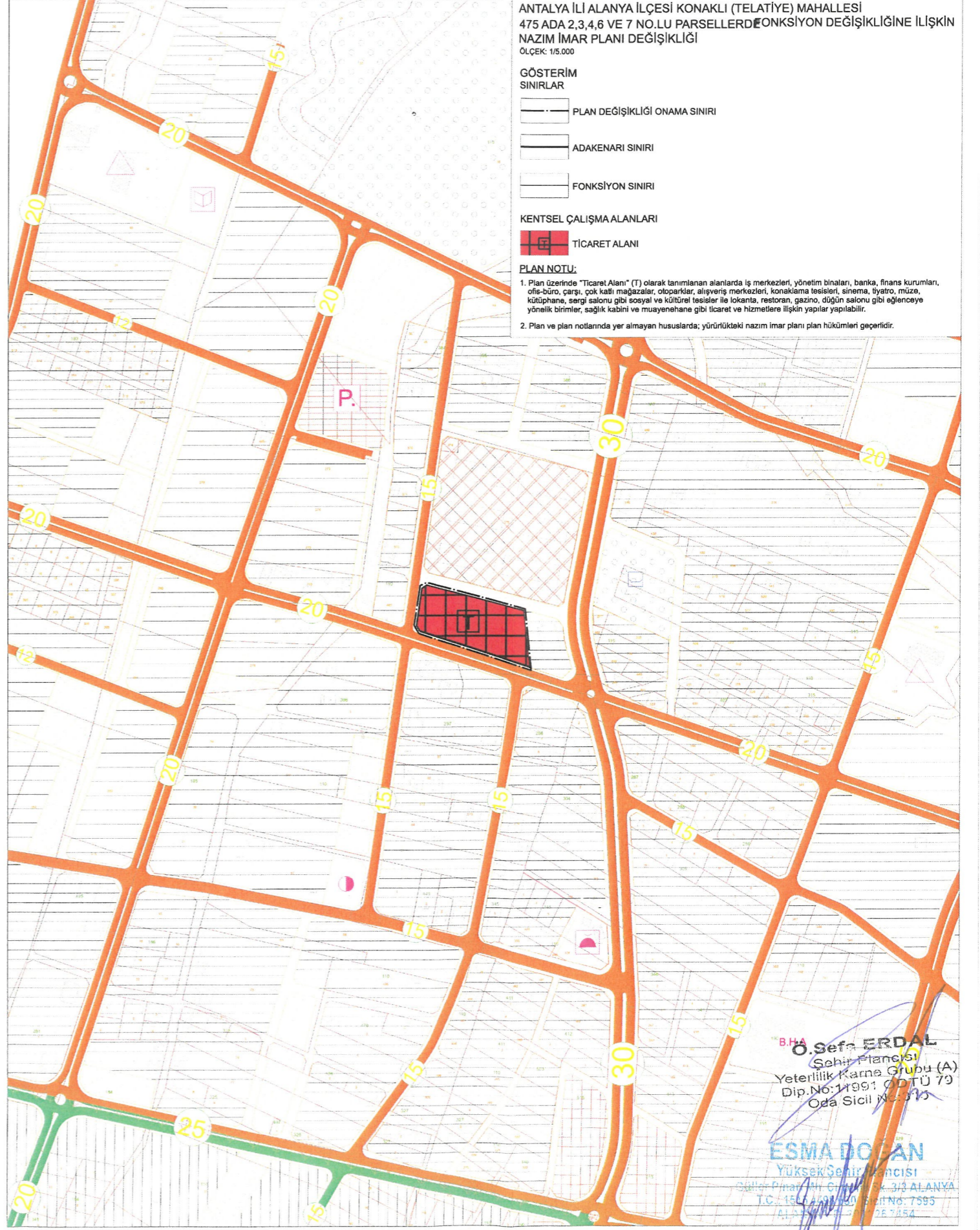
PAFTA NO: O27C18A

ÖLÇEK:1/5.000
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN



03.07.2024

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Planlama Şube Müdürlüğü)

Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parsellerin maliki Ayşe Yıldırım'ın vekili olarak daha önce tarafımca 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parseller için fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Mayıs 2024 gündeminin 108.maddesi olarak komisyona havalesi yapılmıştır. Ancak, söz konusu 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine ek olarak Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi 475 ada 4 no.lu parselin maliki Serapsu Eğitim Derneği'nin yetkilisi Reyhan Görgülü ve Mustafa Akın'ın vekillğini de alarak tarafımca 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parseller için fonksiyon değişikliğine ilişkin bütüncül nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlamış olduğum nazım imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmakta olup daha önce komisyona havalesi yapılan imar planı dosyası yerine tarafınızca değerlendirilmesi hususunda;

Gereğinin yapılmasını saygılarımla arz ederim.

ESMA DOĞAN
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mah. Çirpanlı Sk. 3/3 ALANYA
T.C.: 15154498030 Şişli No: 7595
ALANYA 0705 367454

Esmâ DOĞAN

T.C.:15154498030

Tel.: 0534 432 68 98

Adres: Güller Pınarı Mah. Çirpanlı Sk.

3/3 Alanya/Antalya

EKLER:

1. Plan Değişikliği Dosyası (1 adet)
2. Vekaletname

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayıd Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	111086
Kayıt Tarihi	3.7.2024

**EKLERİNİ ELDEN
TESLİM ALDIM**

Melike ÜRE

Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı

VAKIFBANK

İŞLEM BİLGİLERİ

İŞLEM	Hesaptan Havale	İŞLEM TARİHİ	04.07.2024 09:51:27
ALICI HESAP NO	TR75 0001 5001 5800 7292 3385 06	ALICI AD SOYAD/UNVAN	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GONDEREN HESAP NO	TR98 0001 5001 58** **** **53 56	GONDEREN AD SOYAD/UNVAN	HÜSEYİN GÖKŞİN
İŞLEM TUTARI	50.496,00 TL	MASRAF TUTARI	
İŞLEM NO	2024008498036840	FİŞ NO	

İŞLEM AÇIKLAMASI

Yukarıda Detay Bilgileri Verilen Havale İşlemi Gerçekleştirilmiştir./ Alanya ilçesi Konaklı(TELATİYE) mah. 475 ada 4 nolu parsel 1//5000 NİP değişikliği harç ödemesi

Sicil Numarası: 776444

Ticaret Ünvanı: Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O

Ticaret Merkezi Adresi: Finanskent Mahallesi Finans Caddesi No:40/1 Ümraniye/İSTANBUL

İnternet Sitesi Adresi: www.vakifbank.com.tr

Bu dekont bilgilendirme amaçlı hazırlanmıştır. Dekont üzerinde herhangi bir değişiklik yapılması ve/veya bu dekont üzerindeki bilgiler ile banka kayıtlarının uyuşmaması halinde banka kayıtları esas alınacaktır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,4,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

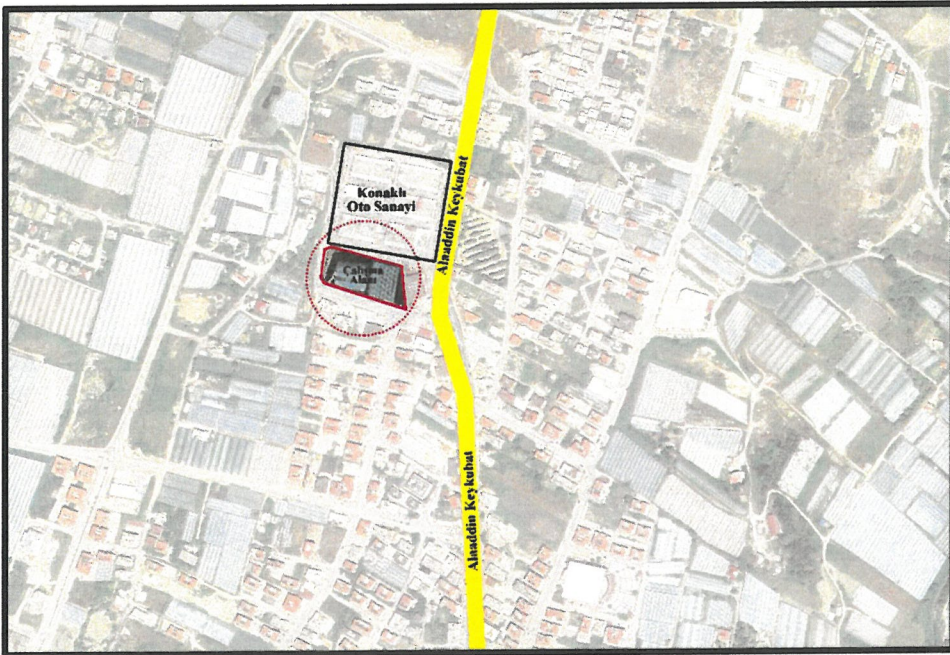
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup O27C18A pafta sınırları içerisinde bulunmakta ve 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parselleri ele almaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2). Söz konusu taşınmazlar yaklaşık 0.7 hektar alanı kapsamakta olup D-400 Karayolunun kuzeyinde, Alaaddin Keykubat Bulvarının batısında, Konaklı oto sanayinin ise güneyinde bulunmaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2).



Şekil.1.Planlama Alanının Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil.2.Planlama Alanının Yakından Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parseller arsa, vasfındadır. Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur (Şekil.3).



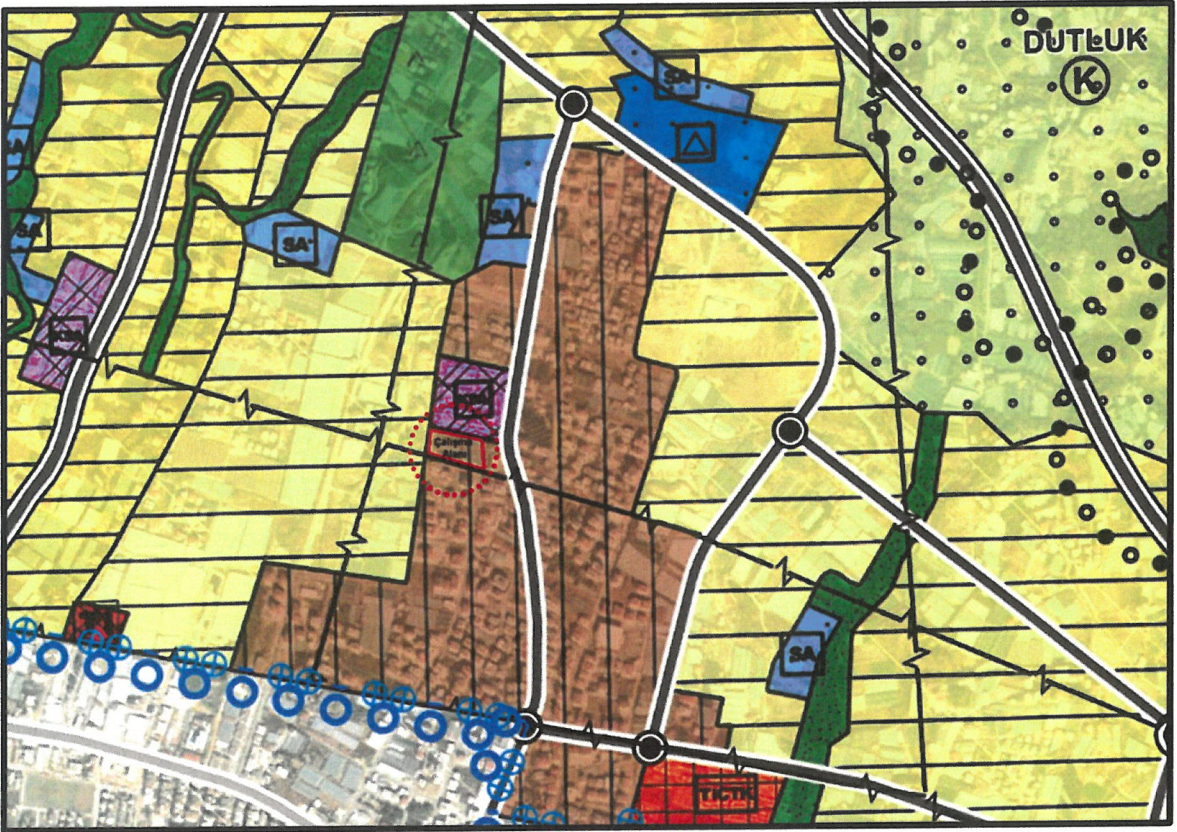
Şekil.3. Planlamaya konu taşınmazların ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı olarak belirlenen sınır dahilinde yer alırken Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise meskun (yerleşik) konut alanı (mevcut düşük – 1 (51-100 kişi/ha)) olarak tanımlanmıştır (Şekil.4 ve Şekil.5). Meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise gelişme konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil.6).



Şekil.4. Planlamaya konu alanın Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil.5. Planlamaya konu alanın Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

15



Şekil.6.Planlamaya konu alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar meri imar planlarında konut alanı olarak planlanmış olup Konaklı oto sanayinin güneyinde (komşu adada) yer almaktadır. Konaklı oto sanayi ile bahsi geçen taşınmazlar arasında ise yalnızca 12m genişliğinde bir yol bulunmakta, bu durum maliklerin taşınmazlarını konut alanı olarak kullanmak istememesine neden olmaktadır (Şekil.6). Bu bağlamda; malikler imar planında konut alanı olarak belirlenen taşınmazlarının ticaret alanı fonksiyonuna değiştirmeyi talep etmiş ve fonksiyon değişikliğine yönelik nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Meri imar planlarında yapılan incelemeye göre 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parsellerinin doğusunda meri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında üçüncü derece yol bulunmaktadır. (Şekil.4 ve Şekil.5). Söz konusu üçüncü derece yol, meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da yer almakta ve alt ölçekli planlarda 1.derece otoyol (genişliği 30m.) olarak planlandığı ve D-400 Karayolu'ndan Konaklı (Telatiye) Mahallesi'nin kuzeyine erişim sağladığı anlaşılmaktadır (Şekil.6 ve Şekil.7). Bunun yanında; 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parsellerinin güneyinde, uygulama imar planında 2.derece kent içi yollar (anayol) olarak planlanan, 20m. genişliğe sahip

bir yol olduğu görülmektedir. Buna göre; söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazların bahsi geçen 30m. genişliğe sahip 1.derece otoyol ile 20m. genişliğe sahip 2.derece kent içi yol kesişiminde yer aldığı; yani mahalle içerisinde merkezi bir konumda olduğu anlaşılmaktadır (Şekil.6 ve Şekil.7).



Şekil.7.Planlamaya konu alanın Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazların mahalle içerisinde merkezi bir konumda yer aldığı; ancak yapılan inceleme sonrası imar planlarında bahsi geçen taşınmazların ve çevresinin ağırlıklı olarak konut alanı fonksiyonuna sahip olduğu saptanmıştır. Bu durum, nüfusun gereksinimlerden biri olan ticaret alanının mahalle içerisinde yetersiz olduğunu göstermekte olup meri nazım imar planında Konaklı (Telatiye) Mahallesi'ndeki ticaret alanlarının mahallenin güneyinde yoğunlaştığı da tespit edilmiştir (Şekil.6). Bunun yanında; Mülga Konaklı (Telatiye) Belediye Meclisi tarafından 02.06.2010 tarihli ve 31 no.lu karar ile 30m. genişliğe sahip yoldan cephe alan parsellerin fonksiyonu yol boyunca konuttan ticaret kullanımına dönüştürülmüştür (Şekil.7).

Bu bağlamda; söz konusu taşınmazların maliklerinin talepleri üzerine hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifiyle hem maliklerinin talebinin değerlendirilmesi hem de mahallenin ticaret alanı ihtiyacının nispeten azaltılması amaçlanmaktadır.

Daha önce Mülga Konaklı (Telatiye) Belediyesi tarafından 02.06.2010 tarihli ve 31 no.lu kararla onaylanan, 475 ada 5 no.lu parselin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ile ilgili uygulama imar planı değişikliği, 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parseller için emsal niteliği taşınmaktadır. Buna göre; hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifiyle söz konu taşınmazların tamamının fonksiyonunun ticaret alanı olarak değiştirilmesi öngörülmüş ve hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uyumluluğuna (tarama, alan rengi ve sembol) dikkat edilmiştir. Nazım imar planı değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazlar ticaret alanı olarak belirlenmiş olup herhangi bir kademelenme, ayırıştırma, çeşitlenme öngörülmediği için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç açıklama bölümünün 14.maddesine istinaden yalnızca "T" sembolü kullanılmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda; ticaret alanı olarak belirlenen alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesi'nde belirtilen "... Ticaret alanı: Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. ..." ibaresi dikkate alınarak yapılaşmanın gerçekleşmesi önerilmiştir.

Sonuç olarak; ele alınan raporun gerekçesi ve amacı doğrultusunda 475 ada 2,3,4,6 ve 7 no.lu parsellerin fonksiyonunun konut alanından ticaret alanına olarak değiştirilmesine ilişkin nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu bağlamda; meri ve öneri nazım imar planlarındaki alanların değişimi aşağıdaki Tablo.1'de gösterilmektedir.

Tablo.1.Konaklı (Telatiye) Mahallesi Meri ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Fark
Konut Alanı	6378,999	-	-6378,999
Ticaret Alanı	-	6378,999	+6378,99
Yol	648	648	0
TOPLAM	7026,999	7026,999	0

PLAN NOTU:

1. Plan üzerinde "Ticaret Alanı" (T) olarak tanımlanan alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen bütün hususlarda; yürürlükteki nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,4,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

PAFTA NO: 027C18A

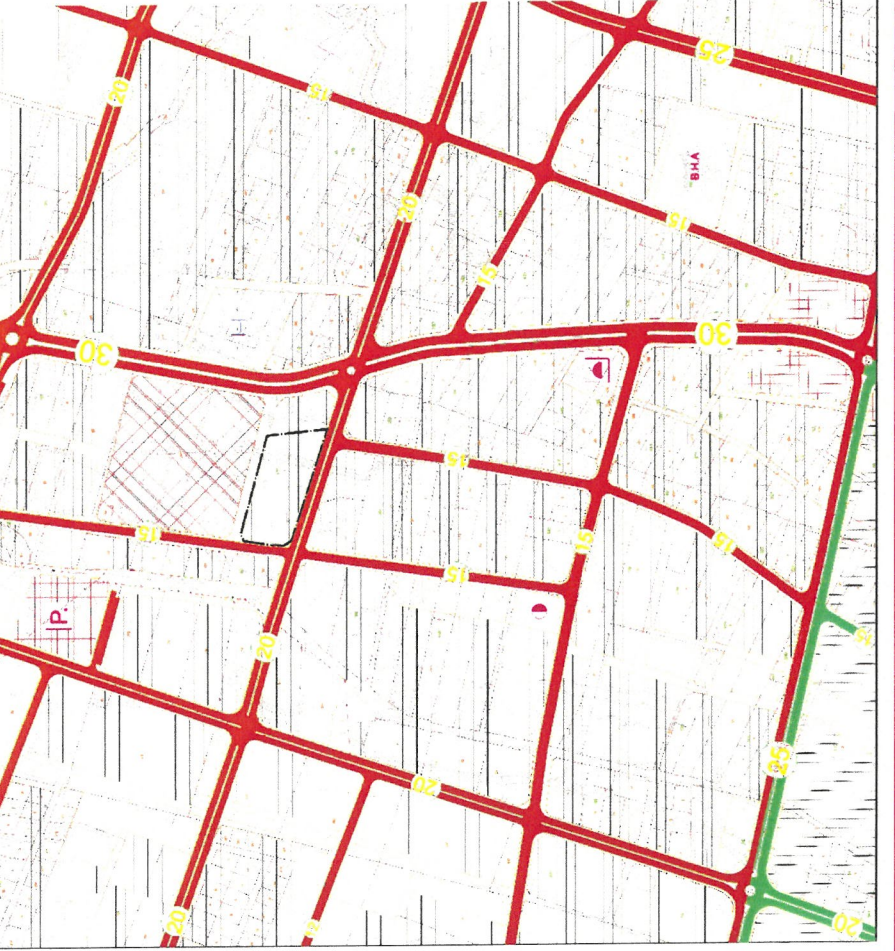
ÖLÇEK:1/5.000
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,4,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/5.000



“Antalya İli Alanya İlçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi 475 Ada 2,3,4,6 ve 7 No.Lu Parsellerde Fonksiyon Değişikliğine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” bu rapor ekleriyle birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :

Hazırlayan

A Grubu Plancı

ESMA DOĞAN
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çirpanlı Sk. 3/3 ALANYA
T.C.: 15150443131 Sicil No: 7595
ALANYA V.D 0831 25 7454

Ö.Sefa ERDİ
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu
Dip.No:11991/OD
Oda Sicil No:3



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Telatiye Mahallesi
Ada/parsel : 475 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller
Ölçek : 1/5000
Alan : 7027 m2

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Telatiye Mahallesi, 475 ada 2, 3, 4, 6, 7 parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında Mevcut Konut Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak planlı bulunmakta olup, yapılaşma koşulları "Ayrık Nizam Y=4 kat" olarak belirlenmiştir.

Alanya İlçesi, Telatiye Mahallesi 475 ada 2, 3, 6, ve 7 parsellere ilişkin hazırlanan nazım imar plan değişikliği teklifi ile, bahse konu parseller konut alanından "Ticaret Alanına" dönüştürülmüştür.

Plan değişikliği teklifi ile konut alanı olarak planlı Telatiye Mahallesi, 475 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller Ticaret Alanı olarak planlanmaktadır. Plan değişikliği ile 2 adet plan notu eklenmiştir:
"-Plan üzerinde "Ticaret Alanı" (T) olarak tanımlanan alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

-Plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda yürürlükteki nazım imar planı hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

Talep sahibinin 03.07.2024 tarih ve 111086 kayıt sayılı dilekçesi ile 475 ada 4 parsel maliklerinden alınan vekâlet ve plan değişikliğine ilişkin muvafakat ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği talebinde güncelleme yapılmış, 475 ada 4 parseli de kapsayacak şekilde ada bütününde değişiklik sınırları genişletilmiş ve dilekçe ekinde talep edilen şekilde değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 15.08.2024

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plançısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.