



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 48. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi 391 ada 6 ve 28 parseller ve çevresinde yer alan konut alanı ve park alanında düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi 391 ada 6 ve 28 parseller ve çevresinde yer alan konut alanı ve park alanında düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 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

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 ÇIPLAKLI MAHALLESİ
391 ADA 6 VE 28 NO.LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

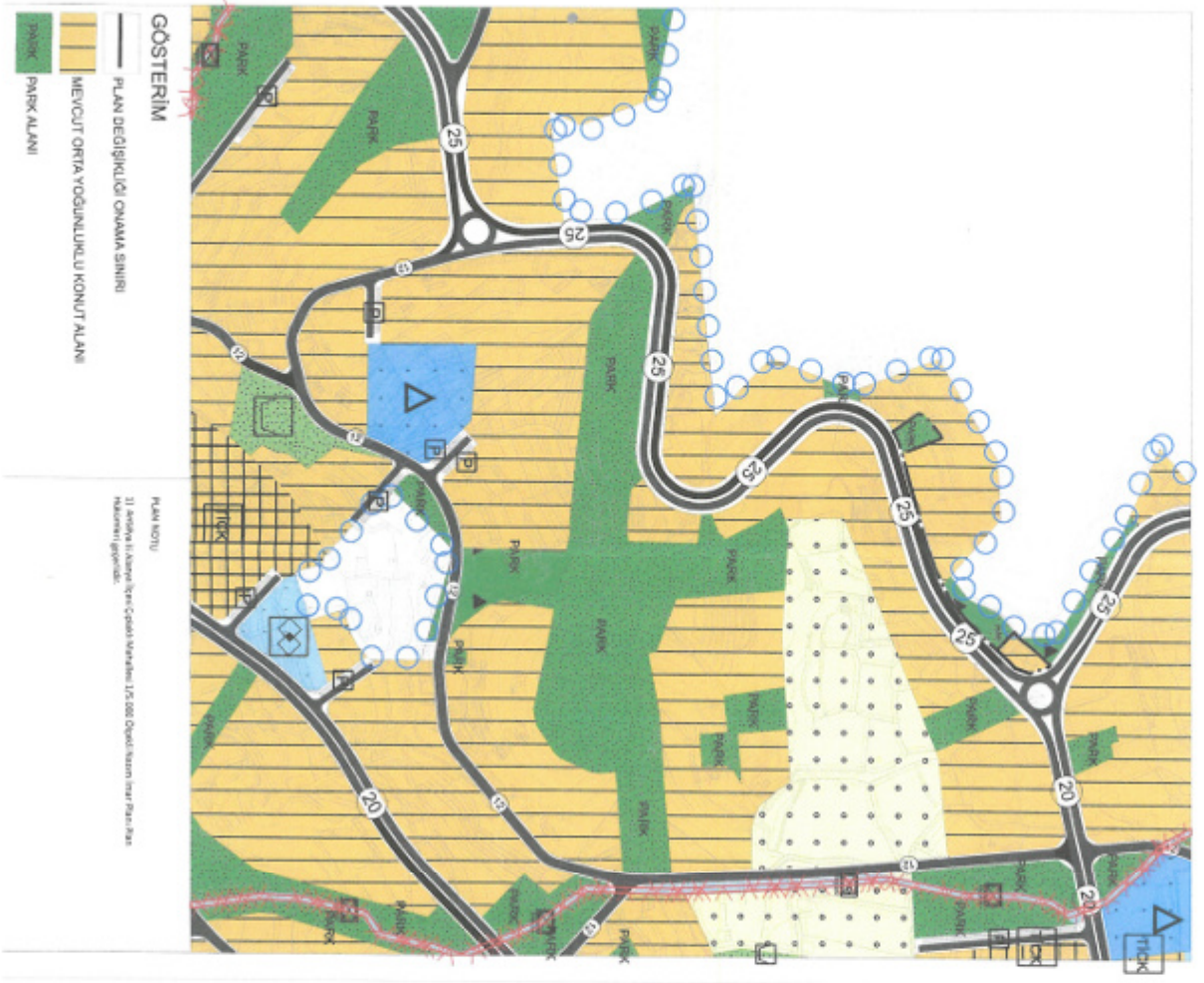
PAFTA NO: 028-D-16-C

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

MEVCUT ORTA YÜZLÜKLÜK KONUT ALANI

PARK

PARK ALANI

PLAN NOTU

1) Antalya İl İmar Planı Çıplaklı Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile
mükerrerdir.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, O28-D-16-C no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftada yer alan 391 ada 28 parselin tamamı, 391 ada 6 no.lu parselin bir kısmı ve bu parsellerden kopuk konumda doğuda yer alan park alanının bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü toplam 1.884 m² olup, Çıplaklı Mahallesinin kuzeyinde, Cıkcilli Mezarlığı'nın doğusunda orman alan sınırına komşudur.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu arsa vasıflı 391 ada 28 ve 6 numaralı parsellerde yapılaşma yoktur. Bu parsellerin kuzeyindeki komşu parselde halen inşaat faaliyeti devam eden konut kullanımlı yapılaşma mevcuttur. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan ve onaylı imar planlarında park alanı olarak planlı doğu kısımdaki bölgede ise konut kullanımlı, iki katlı, iki adet yapı bulunmaktadır.



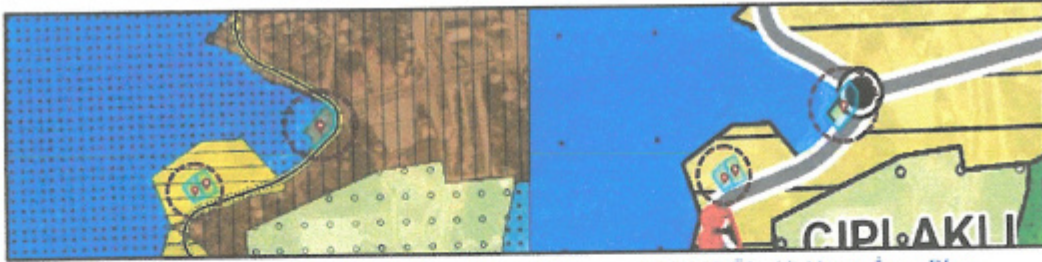
Şekil 2: Kadastral Durum



Şekil 3: Park alanı içerisinde kalan konut yapıları

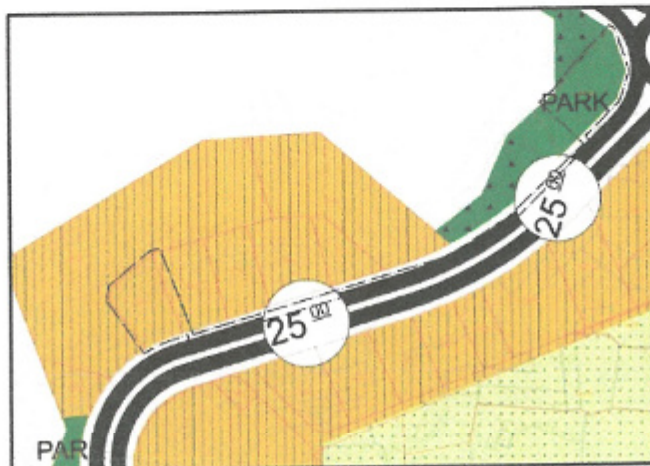
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda 391 ada 28 ve 6 numaralı taşınmazlar "Kentsel Gelişme Alanı" plan değişikliği onama sınırının doğusundaki bölge ise "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda ise plan değişikliği teklifine konu bölge "Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



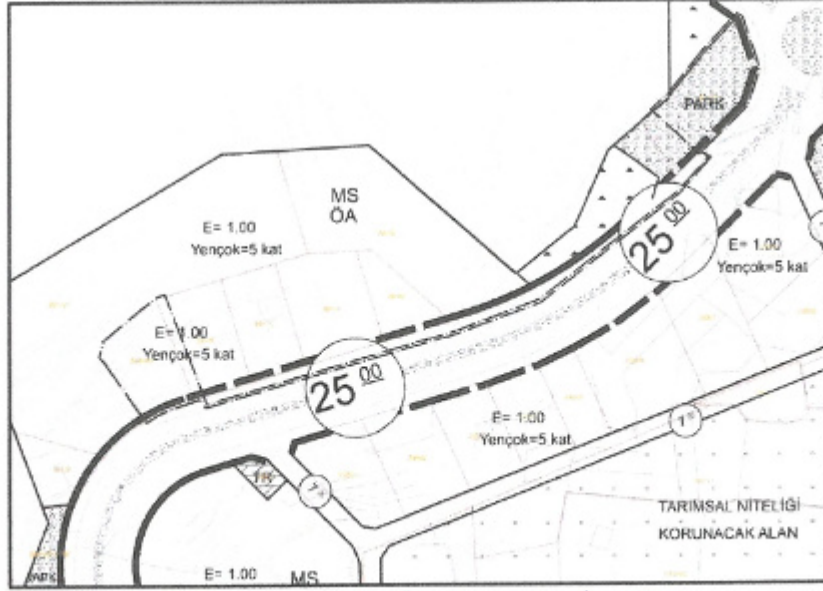
Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 391 ada 28 ve 6 numaralı taşınmazlar mevcut konut alanı olarak planlı olup, içerisinde konut kullanımlı yapılar bulunan ve üst ölçekte mevcut konut alanı olarak planlı bölge, park alanı olarak planlanmıştır. Bu taşınmazların güneyinde doğu- batı doğrultusunda uzanan 25 m genişliğinde trafik yolu planlanmıştır. Park alanı olarak bölgenin doğusunda kavşak düzenlemesi bulunmaktadır.



Şekil 5: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 391 ada 28 ve 6 parselin bulunduğu bölge konut alanı, doğu kısım ise park alanı olarak planlanmış, mevcut yol 25 m olarak plana aktarılmıştır. Konut alanlarında yapılaşma koşulu Emsal: 1.00 olmak üzere en çok kat yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

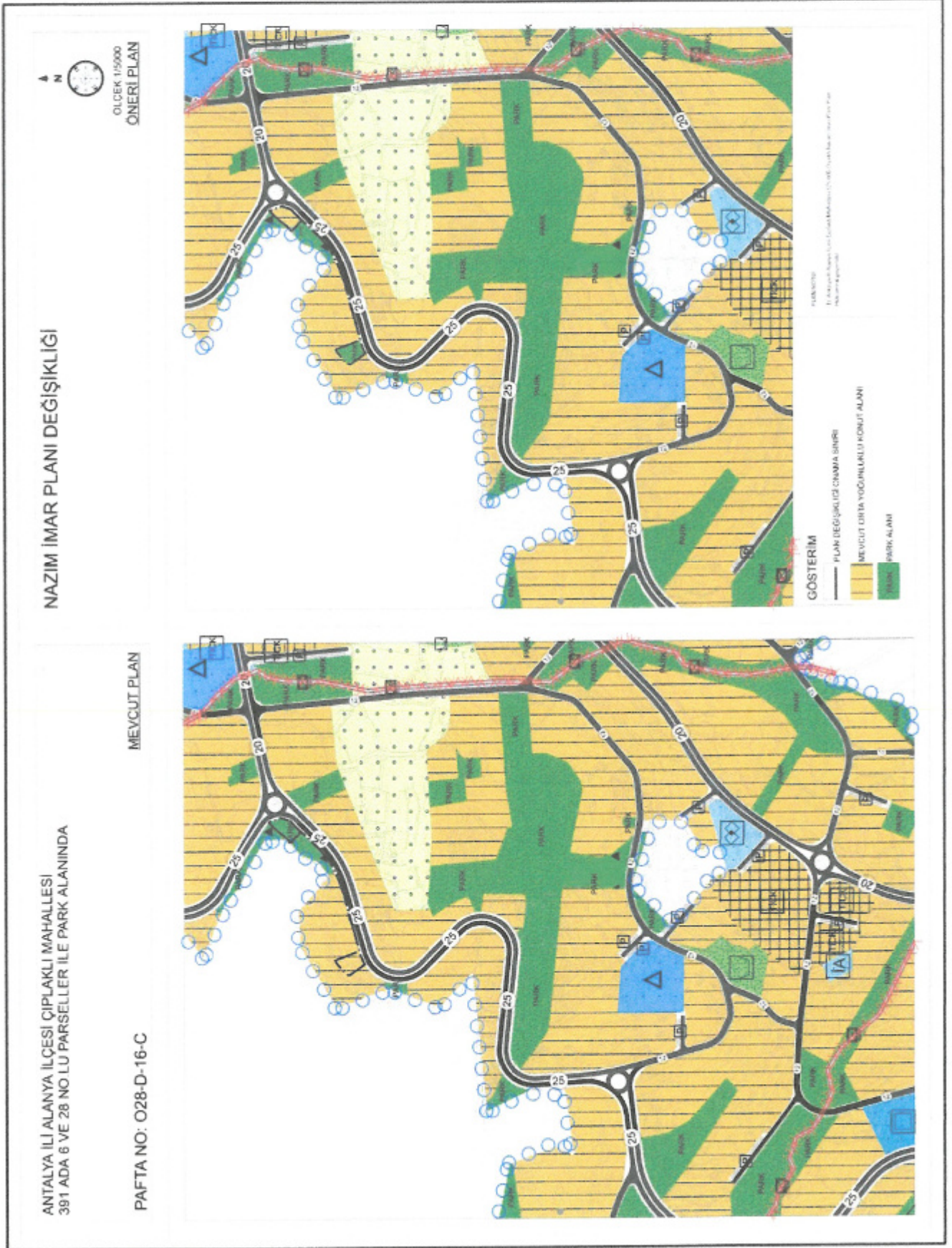
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu bölgede yürürlükteki imar planına göre 18. Madde uygulaması yapılmak suretiyle parselasyon planları onaylanmıştır. Parselasyon planı öncesinde 129 ada 2 ve 3 parsel olarak tescilli üzerinde iki adet konut yapısı bulunan taşınmazlar onaylı imar planında park olması nedeniyle DOP'tan düşülmek suretiyle park alanı olarak tescillenirken, 129 ada 2 ve 3 parsel malikleri daha batıda yeni oluşturulan 391 ada 6 parsel taşınmıştır. Park alanı olarak planlı olan bölgede yer alan evler kırsal yaşam dokusuna uygun olarak fiili durumda halen kullanılmaktadır. Bu parsellerin maliklerine verilen 391 ada 6 parsel ise kullanılmamaktadır.

Plan değişikliği ile halen konut amaçlı kullanımı devam eden ancak park alanı olarak tescilli alan ile konut alanı olarak planlı 391 ada 28 ve 6 no.lu taşınmazların fonksiyonlarının karşılıklı olarak değiştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda imar planı ile fiili kullanım durumu uyumlu hale getirilmiş olacaktır. Kamu yararı açısından ise plan değişikliği teklifiyle yapılaşmış olması nedeniyle park uygulaması yapılması mümkün olmayan bölge konut kullanımına ayrıldığından ve halen boş durumdaki bölge park kullanımına ayrıldığından, park alanının uygulanabilir hale gelmiş olması sağlanacak ve kamunun faydalanması mümkün olacaktır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile tüm maliklerin muvafakati alınarak 391 ada 28 ve kısmen 6 no.lu parselleri kapsayacak şekilde 905,61 m² yüz ölçümlü orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı bölgedeki plan kararı park alanı olarak değiştirilmiştir. Buna mukabil plan değişikliği onama sınırının doğu kısmında yer alan 905,61 m²'lik park alanı olarak planlı kısımdaki plan kararı orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak değiştirilmiştir. Önerilen düzenleme ile park ve konut alanı olarak yer değişikliği yapılan alanlar arasındaki mesafe ortalama 230 m olup, yürüme mesafesi olarak tanımlı hizmet etki alanı içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğinin onaylanması durumunda ada bazında yenilenecek olan imar uygulamasıyla park alanı olarak planlanan 391 ada 28 parsel maliklerinin 391 ada 6 parsel kaydırılması, 391 ada 6 parsel maliklerinin ise doğu kısımdaki mevcut evlerinin olduğu bölgeye kaydırılması mümkün hale gelecektir.



Şekil 7: Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya İlçesi.
Mahalle : Çıplaklı Mahallesi.
Ada/Parsel : 391/6 ve 28 p.
Alan : 905,61 m²
Ölçek : 1/5000 NİP.

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi 391 ada 6 ve 28 parseller ve çevresinde yer alan konut alanı ve park alanında düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 48. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu parsellerin mülkiyeti özel şahıslar adına kayıtlıdır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 391 ada 28 ve 6 numaralı taşınmazlar mevcut konut alanı olarak planlı olup, içerisinde konut kullanımlı yapılar bulunan ve üst ölçekte mevcut konut alanı olarak planlı bölge, park alanı olarak planlanmıştır.

Öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 391 ada 28 ve kısmen 6 no.lu parselleri kapsayacak şekilde 905,61 m² yüz ölçümlü orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı bölgedeki plan kararı park alanı olarak değiştirilmiştir. Plan değişikliği onama sınırının doğu kısmında yer alan 905,61 m²'lik park alanı olarak planlı kısımdaki plan kararı orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak değiştirilmiştir. Önerilen düzenleme ile park ve konut alanı olarak yer değişikliği yapılan alanlar arasındaki mesafe ortalama 230 m.'dir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 29.10.2024

Çisem SEZGİN KUZ
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