



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.10.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 49. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi 322 ada 3 parselin güney doğusunda yer alan tescil harici alanın konut alanından park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi 322 ada 3 parselin güney doğusunda yer alan tescil harici alanın konut alanından park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın uygun olmadığı 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



T.C.
ALANYA KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü



GÜNLÜDÜR

Otomatik

Sayı : E-70897502-754-10298153

Konu : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliğine İtiraz

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğü)'nın
23.08.2024 tarihli ve E-77859269-000-10281260 sayılı yazısı.

İlgi yazıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tespit ve İmar Koordinatörlüğü) 'nün çalışma alanı sınırları içinde kalan Belediyelerde yapılan askı ilan kontrollerinde; İlçemiz Okurcalar mahallesi 322 ada 3 parselin güney doğusunda yer alan tescil harici yaklaşık 630,00 m² lik konut alanının park alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Başkanlığınızda 29.07.2024 ile 28/08/2024 tarihleri arasında askıya çıkarıldığının tespit edildiği bildirilmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde, bahse konu Hazine taşınmazının yukarıda belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile konut alanında park alanına dönüştürülmesi nedeniyle değer kaybına uğrayacağı anlaşıldığından söz konusu plan değişikliğine süresi içerisinde itiraz edilmektedir.

Bu nedenle, Okurcalar Mahallesi 322 ada 3 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde yeniden konut alanına alınması, aksi takdirde plan değişikliğinin iptali için yasal yollara başvurulacağını bilinmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Cemil ŞENER
Milli Emlak Müdür V.

Dağıtım:

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Alanya Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 28B26153-10F1-4CA2-B117-A20DE8E058AB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kadıpaşa Mah. Sugözü Cad.no:7 Kat:4 Alanya / ANTALYA

Tel:0 242 511 66 28 Faks:0 242 513 77 25 E-Posta:antalya@csb.gov.tr

WEB:<https://antalya.csb.gov.tr/>

KEP Adresi : antalyacevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Gökhan YILANCI

Elektrik Teknikeri



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 322 ADA 3 NO.LU PARSELİN GÜNEY BATISINDA YER ALAN
TESCİL HARICİ ALANDA

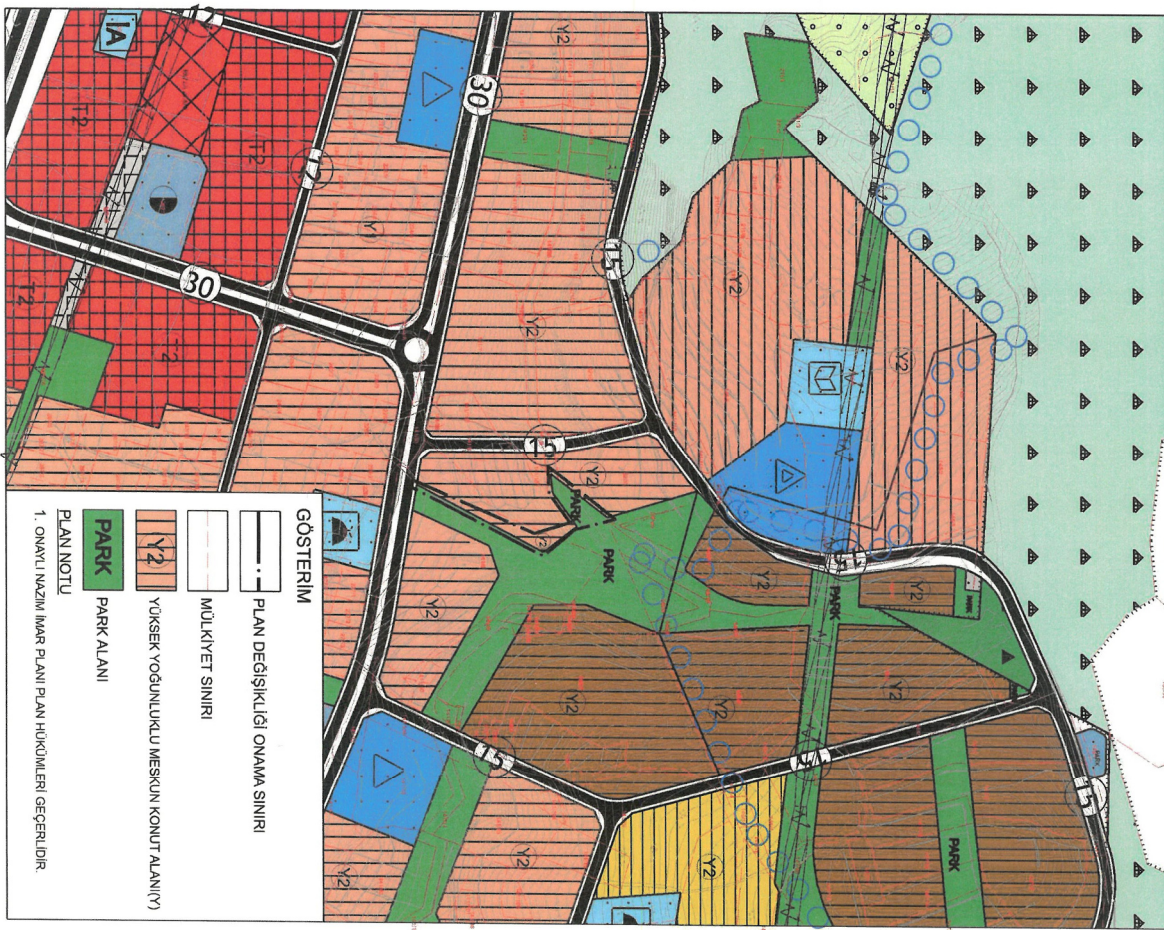
PAFTA NO: 027-d-09-c

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

01 ÇEK-1/5 000
ÖNERİ PLAN

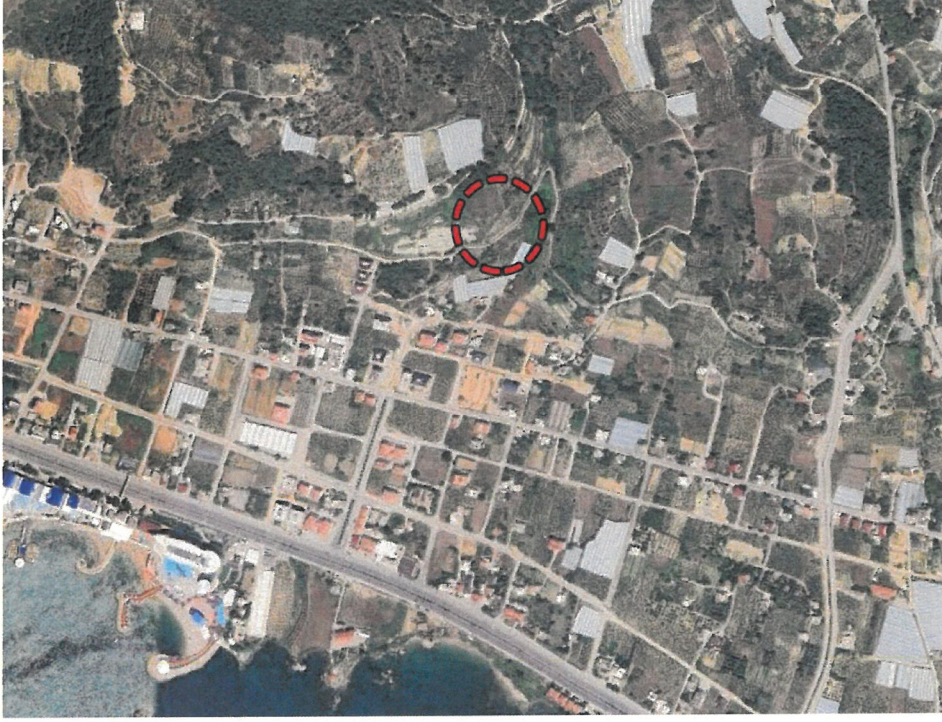


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OKURCALAR MAHALLESİ
322 ADA 3 NO.LU PARSELİN GÜNEY DOĞUSUNDA YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde O27-d-09-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, yaklaşık 0.07 ha yüz ölçümlü 322 ada 3 no.lu parselin güney batısında yer alan tescil harici alanı kapsamaktadır(Şekil.1-Şekil.2). Planlama alanı D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun kuş uçuşu 650 metre kuzeyinde yer almaktadır.



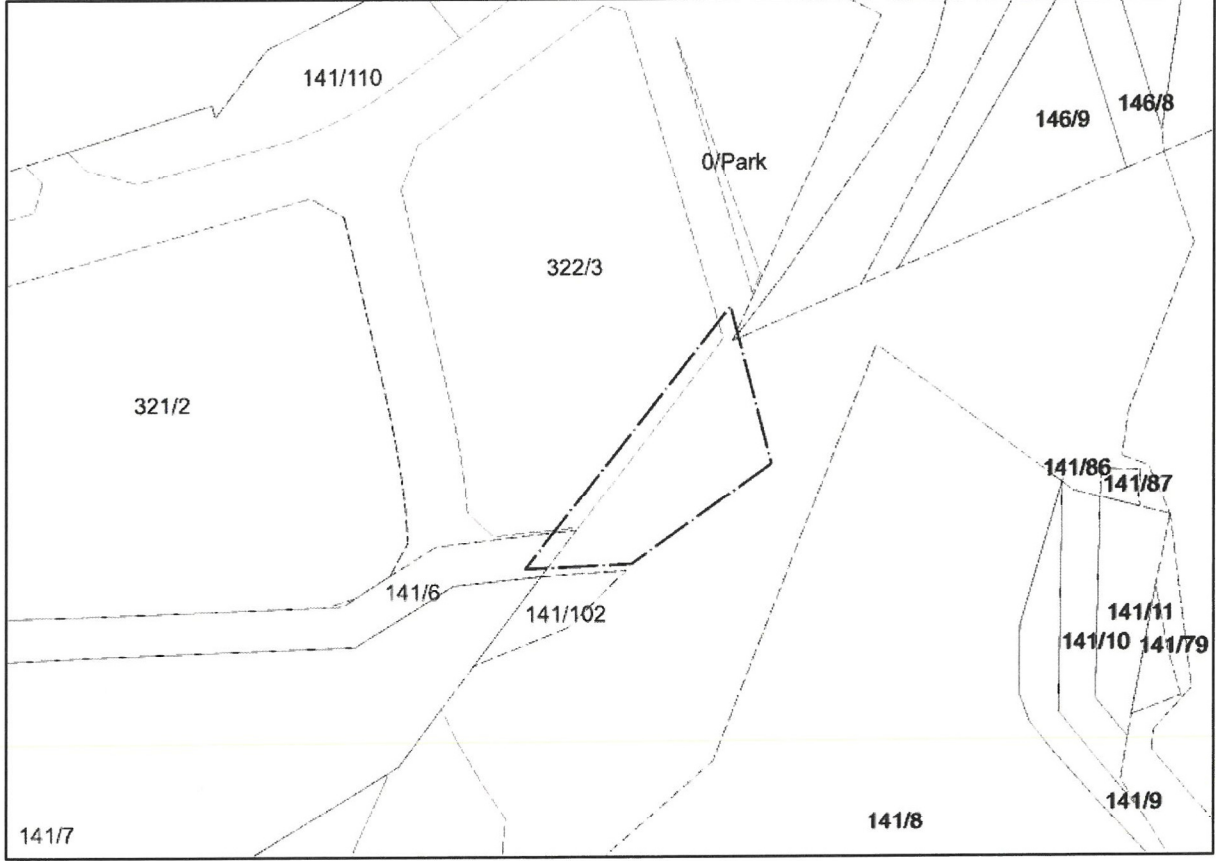
Şekil 1. Planlama konusu alanı ve uzak çevresini gösterir uydu görüntüsü



Şekil 2. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliğine konu tescil harici alanında yer aldığı 322 adada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında imar uygulaması tamamlanmıştır. 322 ada 3 no.lu parselin güney doğusunda bulunan tescil harici alanın içerisinde halihazırda zeytin ağaçları bulunmaktadır (Şekil 3).

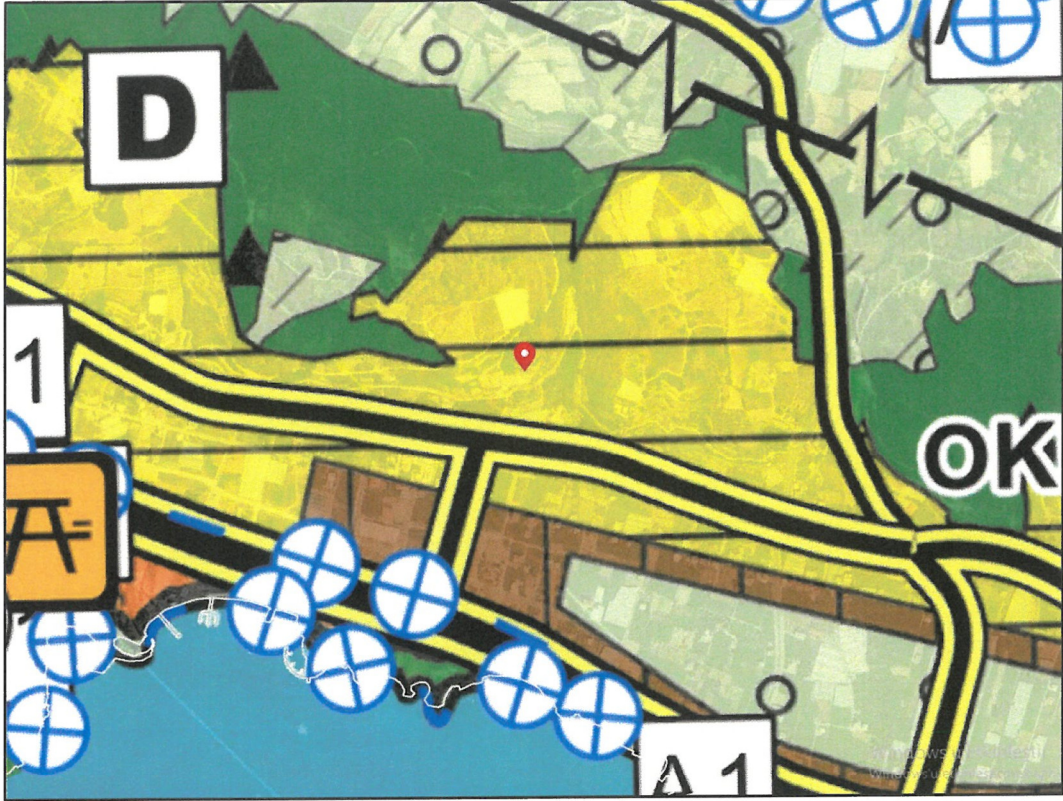


Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

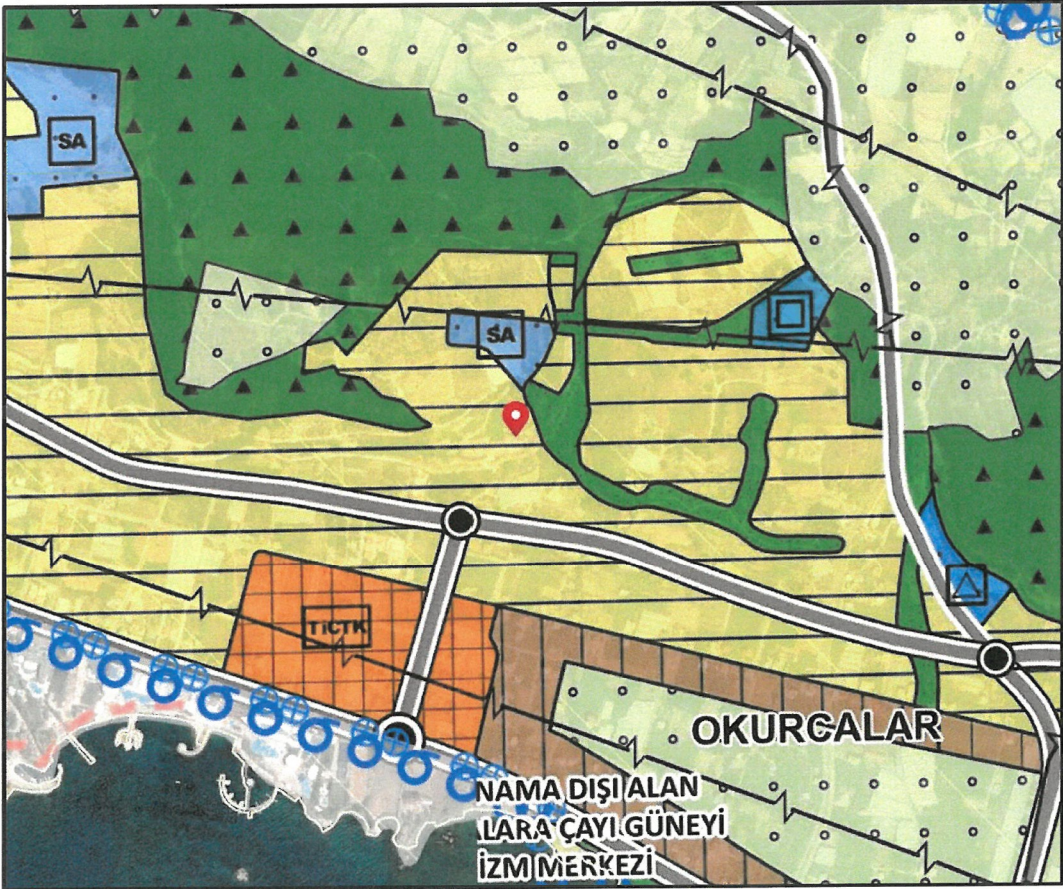
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 k/ha) olarak tanımlanmıştır (Şekil 4 ve Şekil 5).

MB.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

MB.

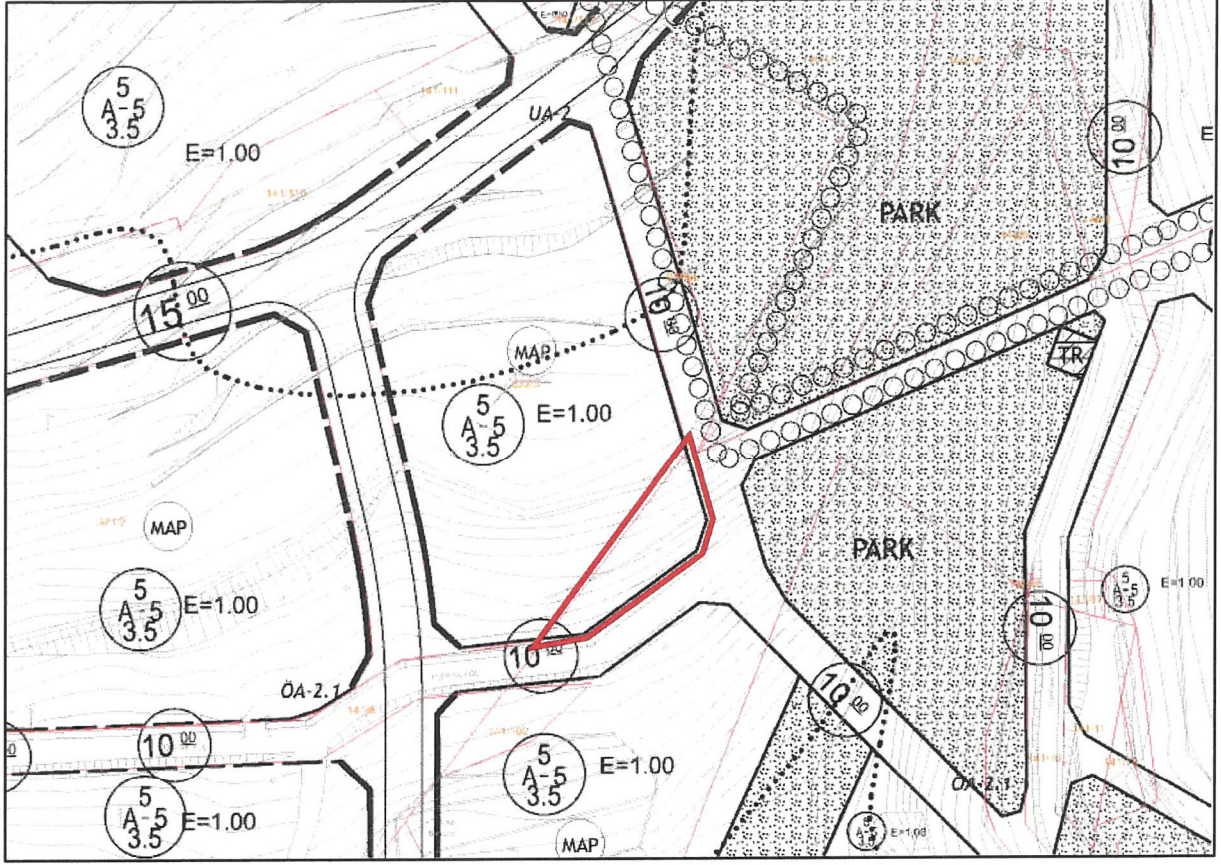
Plan değişikliğine konu alan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlıdır. Yüksek yoğunluklu konut alanı, plan notlarında Y, Y1 ve Y2 olarak ayrılmıştır. Y2 olarak planlı, plan değişikliğine konu alanda “Yapı adası bütününde E:1.00 değerini aşmamak koşuluyla maksimum 8 kata kadar yapılaşabilir.” denilmektedir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında üst ölçekli plandan gelen konut alanı kullanım kararı korunmuştur. Yapılaşma koşulları Emsal 1.00, Yençok 5 kat olarak tanımlanmıştır. “MAP” sembolü bulunan alanda plan notlarına göre “Yollardan 8 metre, yan bahçelerden 6 metre, iki bina arasında 12 metre yaklaşma mesafesi bırakmak şartlarıyla, 3000 m² ve üzerindeki yüz ölçümlü parsellerde emsale konu toplam inşaat alanı değiştirilmeksizin 8 kat yapı yapılabilir.” denilmektedir. Söz konusu alanın doğusundan ve güneyinden 10 metre genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

UB

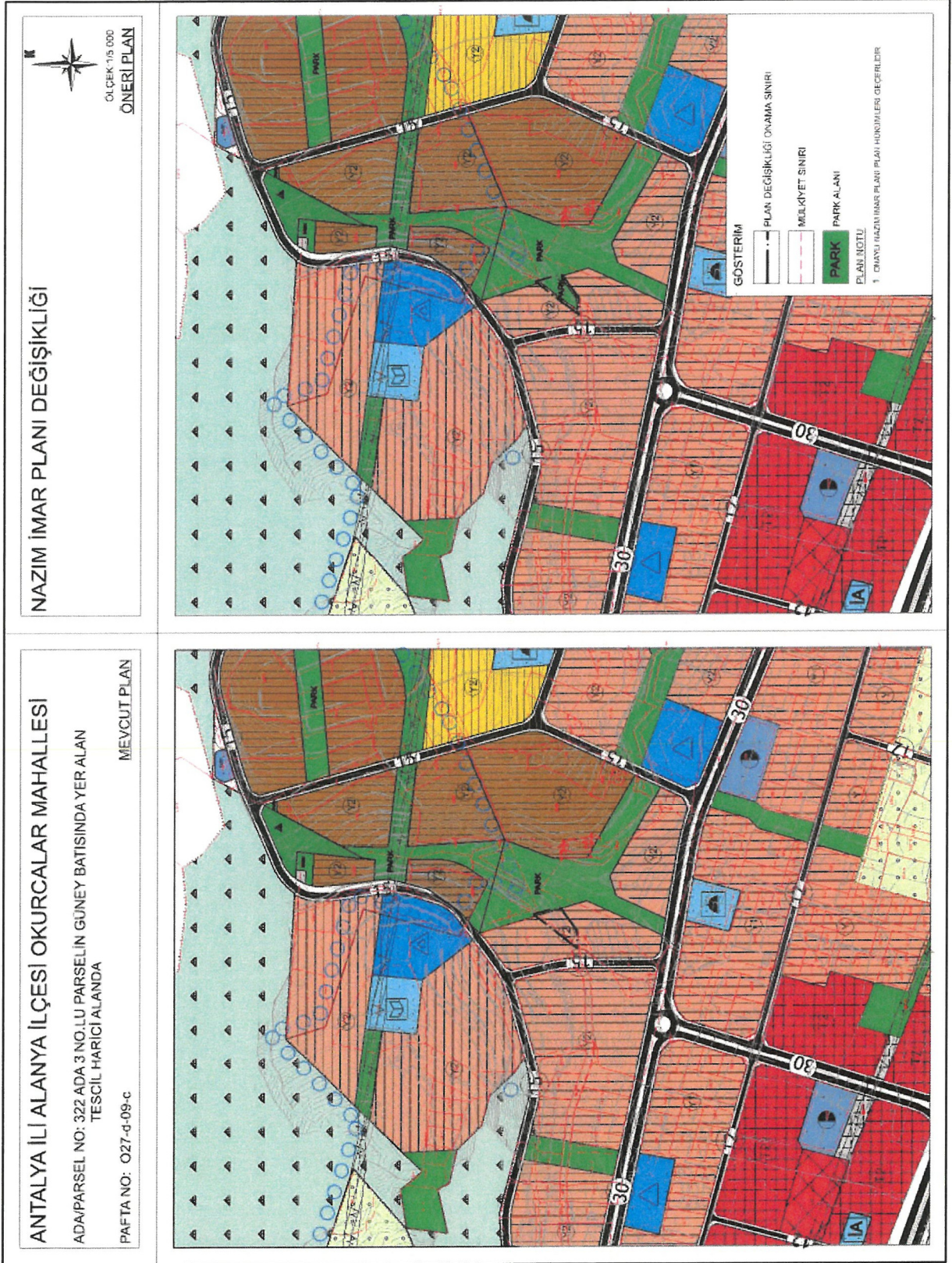


Şekil 8. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliğine konu tescil harici alanında yer aldığı 322 adada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında imar uygulaması tamamlanmıştır. 322 ada 3 no.lu parselin güney doğusunda bulunan yaklaşık 630 m² yüz ölçümlü tescil harici alanın içerisinde hâlihazırda zeytin ağaçları bulunmaktadır. İmar planlarında 322 ada, konut alanı olarak planlı olup yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, yan bahçelerden ise 3.5 metre olarak belirlenmiştir. Meri uygulama imar planına göre yapılan etüt sonucunda söz konusu tescil harici alan, üçgen formunda olmasından dolayı çekme mesafelerinden sonra içerisine bina sığmamaktadır. Bu kapsamda imar uygulaması tamamlanan imar adasında belediyede devam eden iş ve işlemlerin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi, hukuk açısından zarar görmemesi için konut alanı olarak planlı tescil harici alan park alanı olarak öngörülmüştür.

MB.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planını Gösterir Harita

MB.

“Antalya İli Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, 322 Ada 3 No.lu Parselin Güney Doğusunda Yer Alan Tescil Harici Alanda Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Mürkerrem BABAĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Atatürk Caddesi C. Köprüoğlu
Aparthane Kat: 11/1 ALANYA ANTALYA
Oda Sicil No: 0711103