



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



Sayı : E-90852262-105.03-465269
Konu : Alanya Payallar Mahallesi 511 Ada 1 Parsel
Doğusu 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

06.11.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 245 sayılı kararı ile uygun bulunan Payallar Mahallesi 511 Ada 1 Parselin konut ve ticaret-konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Durmuş Ali ARSLAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek : - İlçe Meclis Kararı -1/1000 ölç. UİP değişikliği- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a9c0e7a5-4b8f-4c17-8b34-3b619f0df5f2


Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : OSMAN TARIK ÖZÇELİK Divan Katibi : İREM YUNUSOĞLU Divan Katibi : ASRİN ATEŞOĞLU	Dönemi	Karar Tarihi
		2024	01-10-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
245			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 25-09-2024 E.4734

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.09.2024 tarihli ve 1 nolu kararında yer alan; Milli Emlak Müdürlüğü'nün, Payallar Mahallesi 511 ada 1 parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 16.07.2024 tarih ve 494 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 Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
OSMAN TARIK ÖZÇELİK

Divan Katibi
İREM YUNUSOĞLU

Divan Katibi
ASRİN ATEŞOĞLU

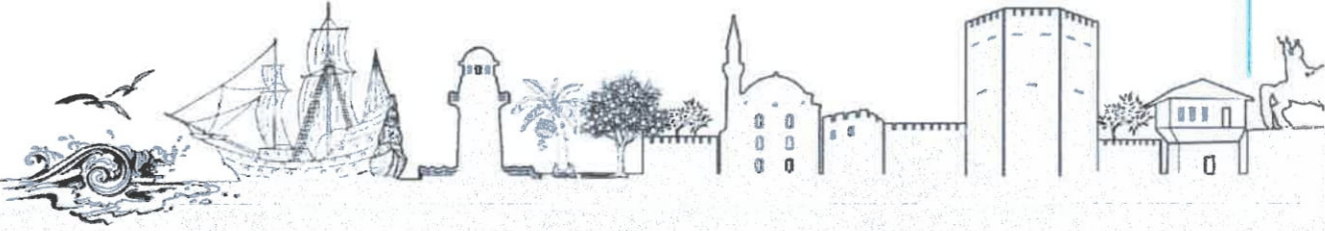
Selcan İNAL
Daimi İşi

Alanya Belediye Başkanlığı'na
01.10.2024 Tarih ve 245 nolu Meclis Kararı
08.10.2024 Tarihinde Kaymakamlığımıza
Meclis Kararları Defterine 245 nolu
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
PAYALLAR MAHALLESİ 511 ADA 1 NUMARALI
PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Payallar Mahallesi

Ada/Parsel: 511 Ada 1 Numaralı Parsel

Pafta Numarası: 027-C-13-D-4-A

Açıklama: Tadilata konu parsel karma kullanım alanı (konut+ticaret) alanında kalmaktadır. Parselin tamamı ticari olarak yapılaşabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Genel Tanımı	2
2. Planlamanın Amaç Ve Kapsamı.....	3
3. Bugünkü Arazi Kullanımı Ve Kadastral Durum	4
4. Planlama Kararları.....	4

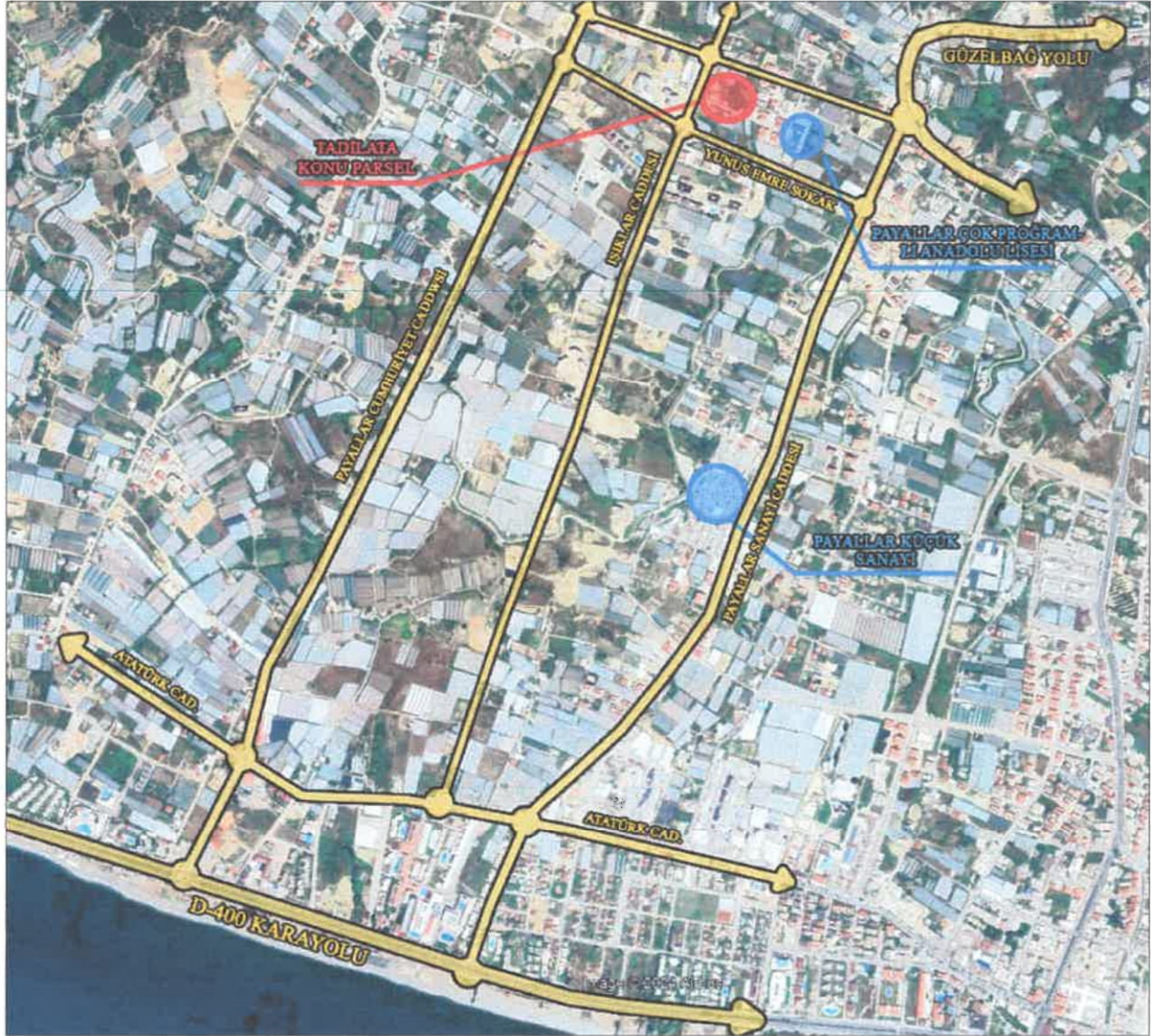
ŞEKİLLER

Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafı.....	2
Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafı.....	3
Şekil 3. Kadastral Durum	4
Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı – Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
Şekil 5. Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı.....	6



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Payallar Mahallesi, O27-C-13-D Numaralı 1/5000 ölçekli paftada, O27-C-13-D-4-A Numaralı 1/1000 ölçekli paftalarda yer alan, yaklaşık 0,4 hektarlık alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Payallar Mahallesi sınırları içerisinde D-400 Karayolunun yaklaşık 700 metre kuzeybatısında yer almaktadır. Payallar Çok Programlı Anadolu Lisesi'nin Kuzeybatısında Işıklar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Payallar Mahallesi 511 ada 1 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi





Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Payallar mahallesi 511 ada 1 numaralı parsel onaylı uygulama imar planında konut altı ticaret alanı olarak tanımlıdır. Parsel 21 metrelik yoldan cephe almaktadır. Söz konusu parselin bulunduğu alanda ticari yapı yapılmak istenmektedir.

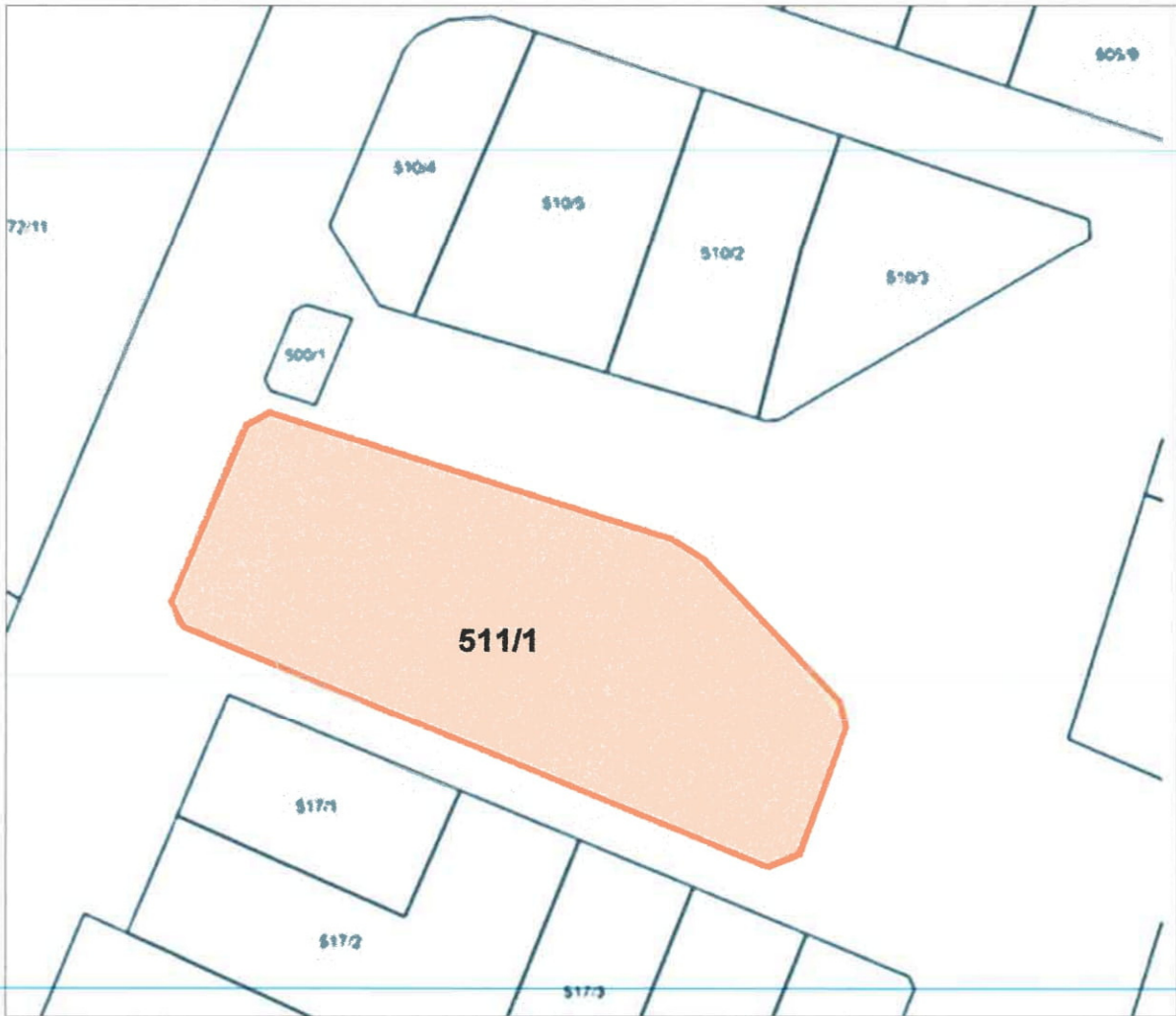
Bu kapsamda plan notları incelendiğinde D.2. konut Altı Ticaret Alanları başlığı altında D.2.1. maddesinde **“Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel aktivite alanları ile yönetim ile ilgili tesis vb. yapılar yer alabilir.”** denilerek yapılacak ticaret alanlarının içerisinde nelerin yer alabileceği genel maddeler halinde örnekli bir şekilde açıklanmaktadır. D.2.3. maddesine gelindiğinde ise **“Planda konut altı ticaret alanı olarak belirlenen 25 metre ve üzerinde genişliğe sahip trafik yollarından cephe alan parsellerde zemin katın ticaret amaçlı kullanımı zorunludur. Normul katlarda ticaret kullanımı isteğe bağlıdır. Diğer bölgelerdeki konut altı ticaret alanlarında ticaret kullanımı isteğe bağlıdır.”** denilerek nerelerde zemin kat ticaret kullanımının zorunlu olacağı ve nerelerde isteğe bağlı olacağı konusuna değinilmektedir. D.2.3 maddesinde 25 metre ve üzerinde genişliğe sahip yollarda bütüncül bir ticaret aksı oluşturulabilmek adına zemin katın ticaret kullanımını zorunlu kılınmış ancak üst katlarda ise isteğe bağlı bırakılmıştır. Aynı plan notunun devamında 25 metre genişliğe sahip yollardan daha düşük yollarda **“Diğer bölgelerdeki konut altı ticaret alanlarında ticaret kullanımı**

isteğe bağlıdır.” denilerek konut altı ticaret taraması olan diğer yollarda yapılacak ticaret kullanımının tamamının isteğe bağlı bırakılmıştır.

Tadilata konu parselin bulunduğu alanda nitelikli ticari yapı yapılmak istenmektedir. Kısmen konut kısmen ticaret olarak yapılması uygun görülen parselde yapılacak plan değişikliği ile parselde yapılacak yatırıma uygun olarak ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu parselde 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmış olup parsel arsa niteliği kazanmıştır. 511 ada 1 numaralı parselin tapu alanı büyüklüğü 3637,92 m²'dir. Fiili olarak parsel boş olup içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum

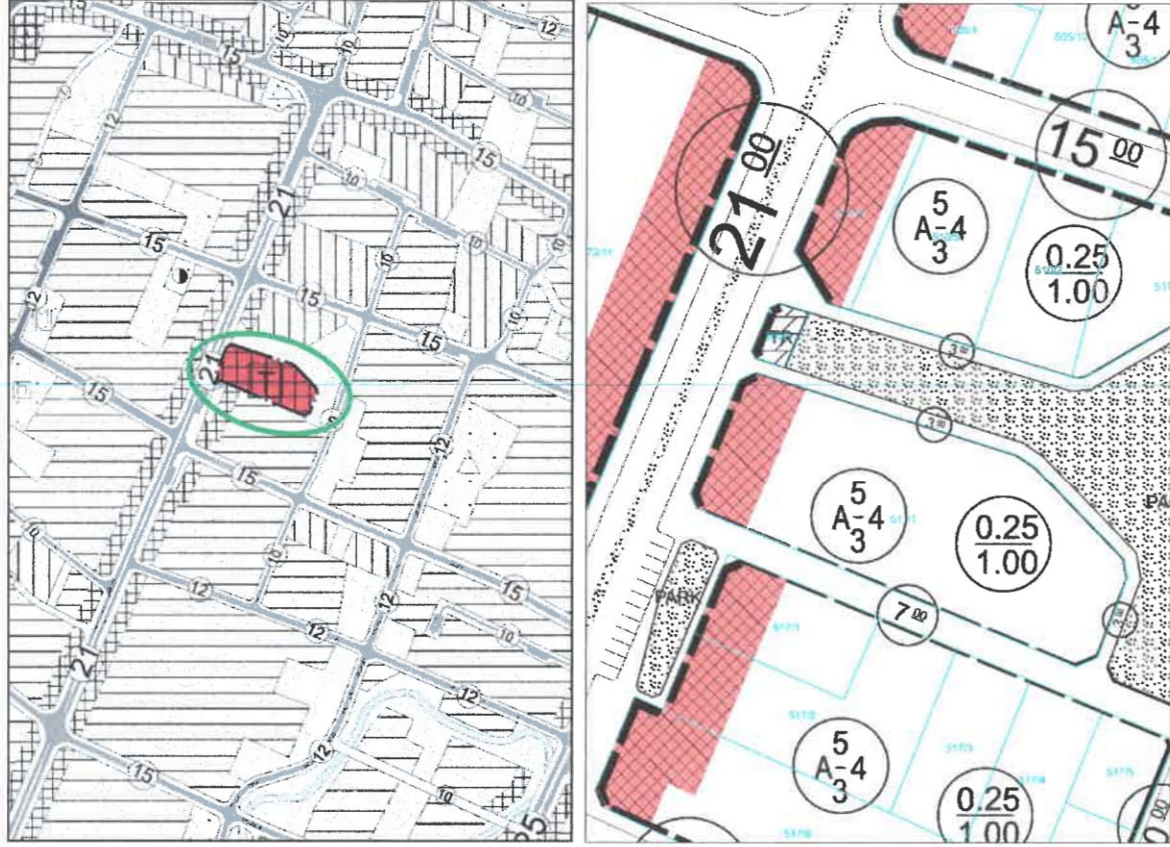
4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel Payallar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel onaylı uygulama imar planına göre 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmış ve bu günkü halini



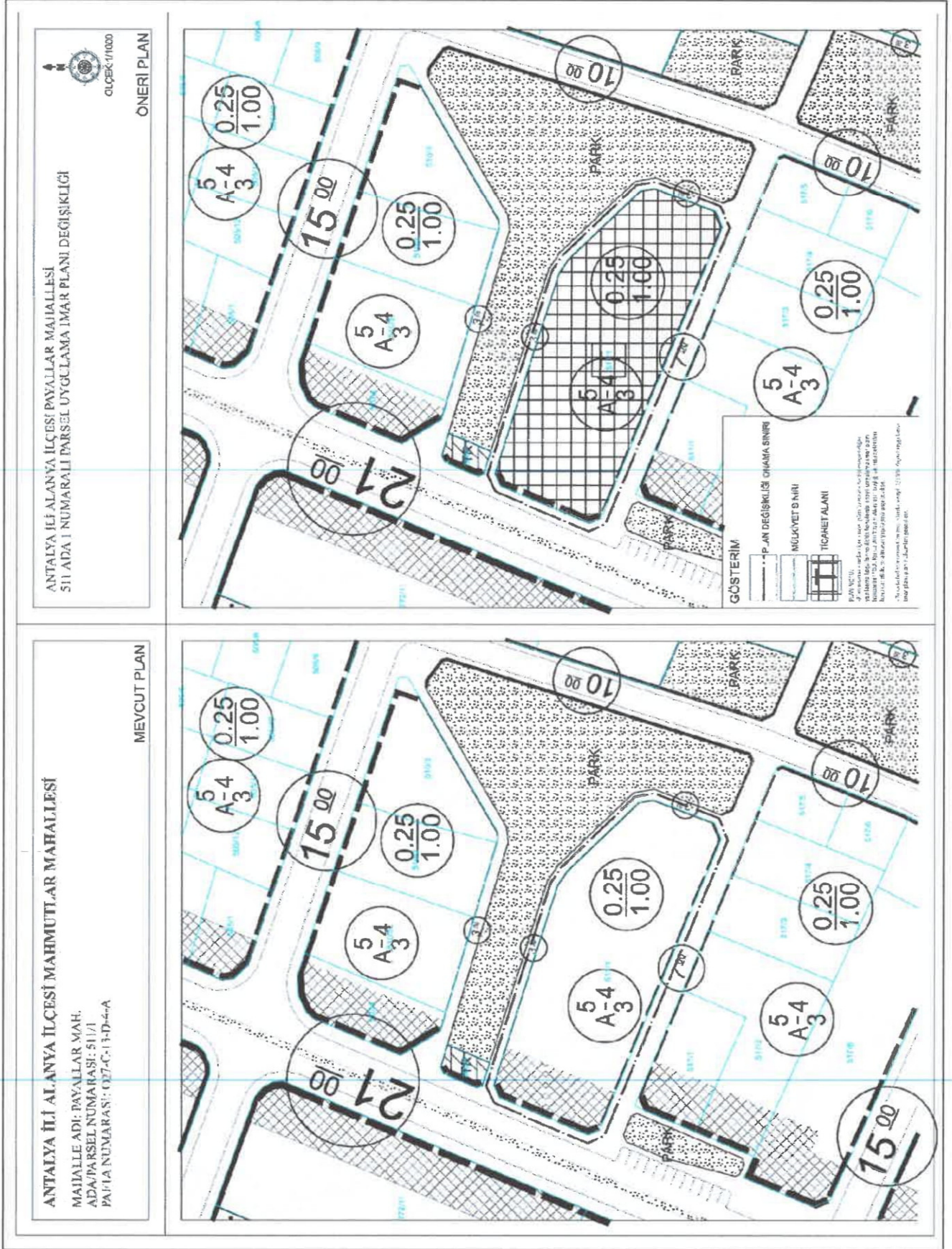
almıştır. Onaylı uygulama imar planında parsel konut altı ticaret alanı olarak planlıdır. Parsel 3637,92 m² büyüklüğündedir.

Payallar Mahallesi sınırları içerisinde onaylı planda ile ticaret alanları 15 metre ve üzerinde büyüklüğe sahip yollar boyunca konut altı ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Plan tadilatına konu parselde söz konusu ticaret alanı güzergahı içerisinde yer almaktadır. (şekil 4)



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı – Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan tadilatına konu parsel uygulama imar planında da gözükeceği üzere 21 metre genişliğe sahip ticaret aksı içerisinde taşıt yolu güzergahında kalmaktadır. Parsel ayrıca onaylı uygulama imar planında da gözükeceği üzere 4 tarafı yol ile çevrili olup planda ada şeklindedir. Plandan da anlaşılacağı üzere parselde ticaret yapılması durumunda ada şeklinde olması dört tarafının yol ile çevrili olması ve kuzeyinin park olması nedeni ile plan bütünlüğü bozulmamaktadır. Ayrıca onaylı planda parselde kısmen ticaret tanımlanmış olup yapılan plan değişikliği ile daha nitelikli ticari yapı yapılabilmesi adına konut altı ticaret alanı olarak planlı parselin ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile parselde konut altı ticaret alanı olarak planlanan parsel ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmaktadır. Diğer yapılaşma koşullarında ise bir değişiklik yapılmaktadır.



Şekil 5. Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı



“Antalya İli Alanya İlçesi Payallar Mahallesi 511 Ada 1 Numaralı Numaralı Parsel Uygulama İmar Planı
Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 20.07.2024 Proje Kayıt No: 07.2024.087 Dye: ÖZCAN SARUHAN (5377)
LYP70Y62	
<small>Antalya Şehir Plancıları Odası, şubelerinde yerli, yabancı, hukuk ve diğer kuruluşların kullanıldığı bir hizmet ve danışmanlık kuruluşudur. Bu hizmetler için her türlü mali işlemi ve vergileri kendisi değil diğer ilgili kurumlar tarafından yapılır.</small>	

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÖH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No:209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Tic. Sic. No: 281105254 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007/11700477(G.Ü.)

Özlem Sultan ABİTOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

**ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 01.10.2024 Tarih
245. Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.**

Osman Tarık ÖZCELİK
Belediye Başkanı

