



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.10.2024 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.09.2024 tarihli ve 209 sayılı kararı ile onaylanan Emişbeleni Mahallesi 187 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Parsel, 188 ada 1 Parsel ve 189 ada 1 parselin "Yol" ve "Küçük Sanayi Alanı" ndan, "Küçük Sanayi Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.09.2024 tarihli ve 209 sayılı kararı ile onaylanan Emişbeleni Mahallesi 187 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Parsel, 188 ada 1 Parsel ve 189 ada 1 parselin "Yol" ve "Küçük Sanayi Alanı" ndan, "Küçük Sanayi Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarih 444 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre Komisyonumuzca incelenmiş, plan üzerindeki Belediye Hizmet Alanı yapılaşma koşulunun "BL-2" ifadesinin "A-2" olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek 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

Şehim ekte dir.

ŞERH

Söz konusu plan değişikliğinde, tescil edilen imar yollarının kaldırılması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine göre eşdeğer bir sosyal teknik altyapı alanı ayrılması gerekirken, aynı yönetmeliğin Ek-2 tablosunda sosyal altyapı alanlarından sayılmayan Belediye Hizmet Alanı olarak olarak planlanması mer-i mevzuat hükümlerine aykırıdır.



Hasan Cumhur Göncü

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : OSMAN TARIK ÖZÇELİK Divan Katibi : İREM YUNUSOĞLU Divan Katibi : ASRİN ATEŞOĞLU	Dönemi	Karar Tarihi
		2024	03-09-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		209	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-08-2024 E.4205

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.08.2024 tarih ve 6 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Emişbeleni Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 187 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 parseller, 188 ada 1 parsel ve 189 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi ekteki şekli ile oybirliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
OSMAN TARIK ÖZÇELİK

Divan Katibi
İREM YUNUSOĞLU

Divan Katibi
ASRİN ATEŞOĞLU

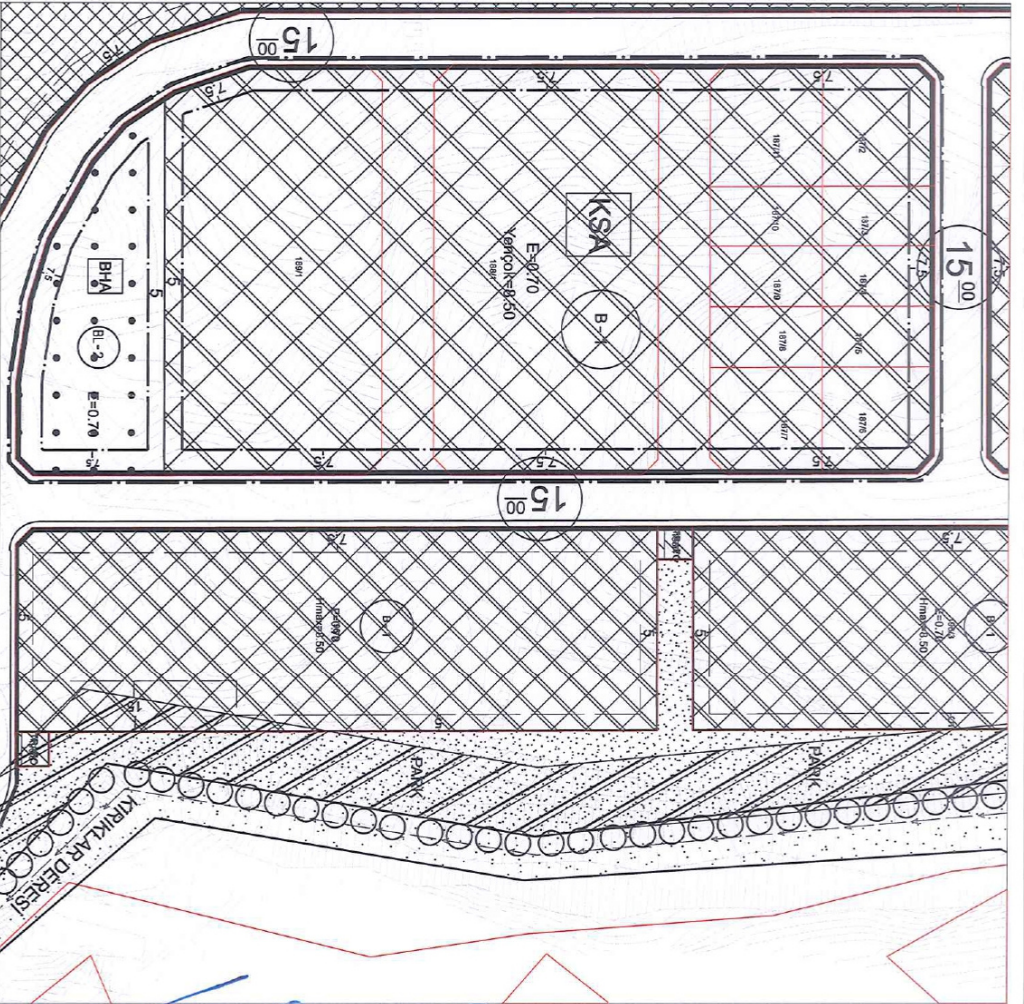
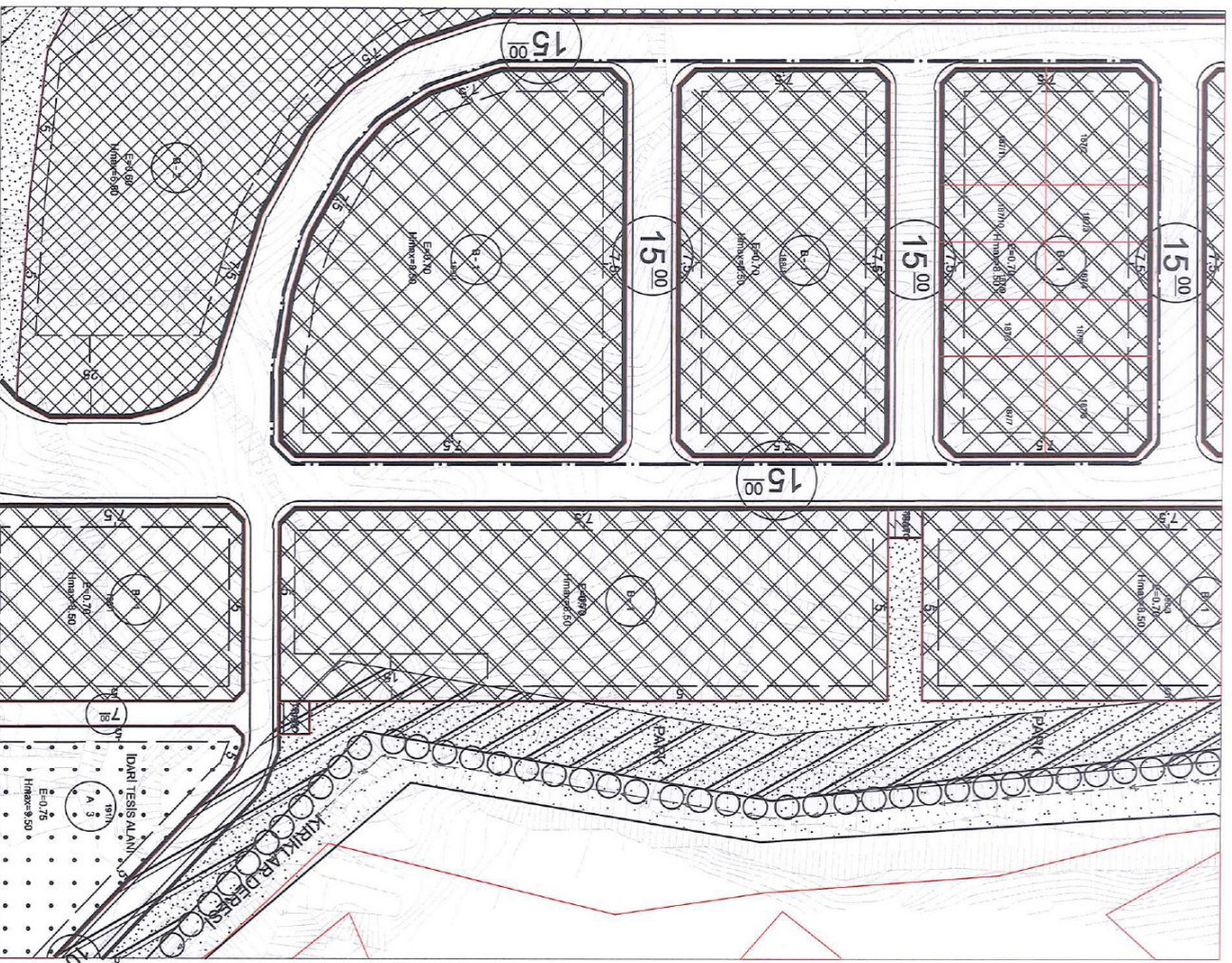
Selcan İNAL
Daimi İşçi

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
03.09.2024 tarih ve 209 nolu Meclis Kararı
12/09/2024 tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine209 no'da
tasdi yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

İŞLİ GİBİDİR
12.09.24
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı Yrd.





GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  MOLKIYET SINIRI
-  KÜÇÜK SANAYİ ALANI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği esnasında herhangi bir yapı izniyle ilgili olarak yapılacak işlemler için ilgili kurumların görüşleri alınacaktır.
2. Küçük sanayi alanı olarak belirlenen alanın, 1/500 ölçekli imar planı ile belirlenen alanın sınırları dışında kalan alanlar için yapılaşma yapılmamalıdır.
3. Belediye sınırları dışında kalan alanlar için yapılaşma yapılmamalıdır.
4. Alanın diğer amaçlarla kullanılması için gerekli izinler alınmalıdır.
5. 1/500 ölçekli imar planı ile belirlenen alanın, 1/500 ölçekli imar planı ile belirlenen alanın sınırları dışında kalan alanlar için yapılaşma yapılmamalıdır.
6. Herhangi bir değişiklik için ilgili kurumların görüşleri alınacaktır.
7. Bu planın uygulanması için gerekli olan diğer işlemler için ilgili kurumların görüşleri alınacaktır.

Handwritten signature and blue ink markings at the bottom of the page.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
EMİŞBELENİ MAHALLESİ
187, 188, 189 NO.LU YAPI ADALARI VE ÇEVRESİNDE**

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

4/2

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

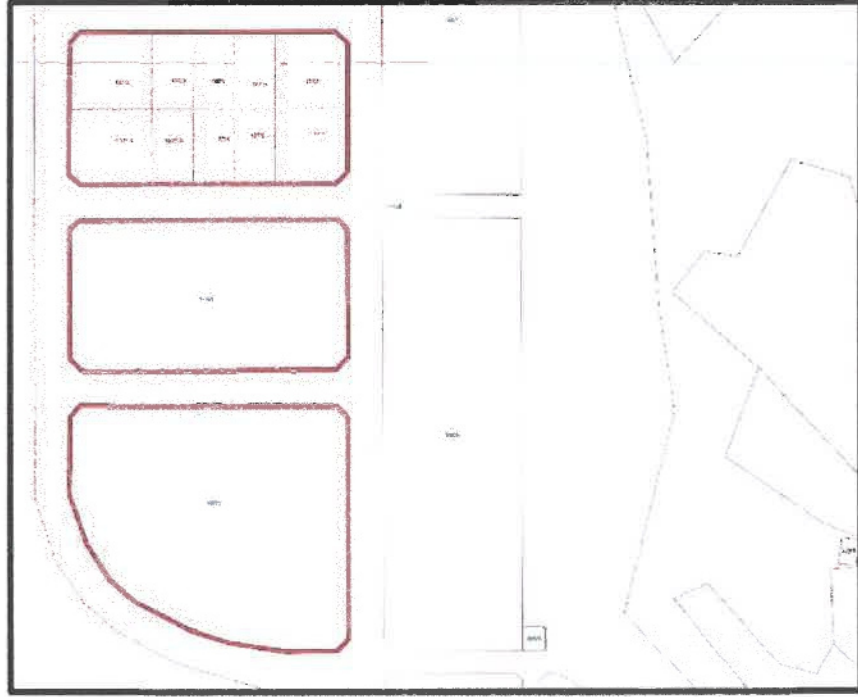
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Emişbeleni Mahallesi, O27-C-13-B-4-A no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 187 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 188 ada 1 ve 189 ada 1 parsel numaraları ile tescilli taşınmazları ve bu taşınmazlar arasında yer alan imar yollarını kapsamaktadır. Tapulu alan alanın toplam yüz ölçümü 26.612,8 m² olup, plan değişikliğine konu alan yüz ölçümü 31.772,85 m²'dir. Plan değişikliği teklifine konu alan halen inşaat çalışmaları devam eden devlet hastanesi alanının doğusunda konumlanmıştır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

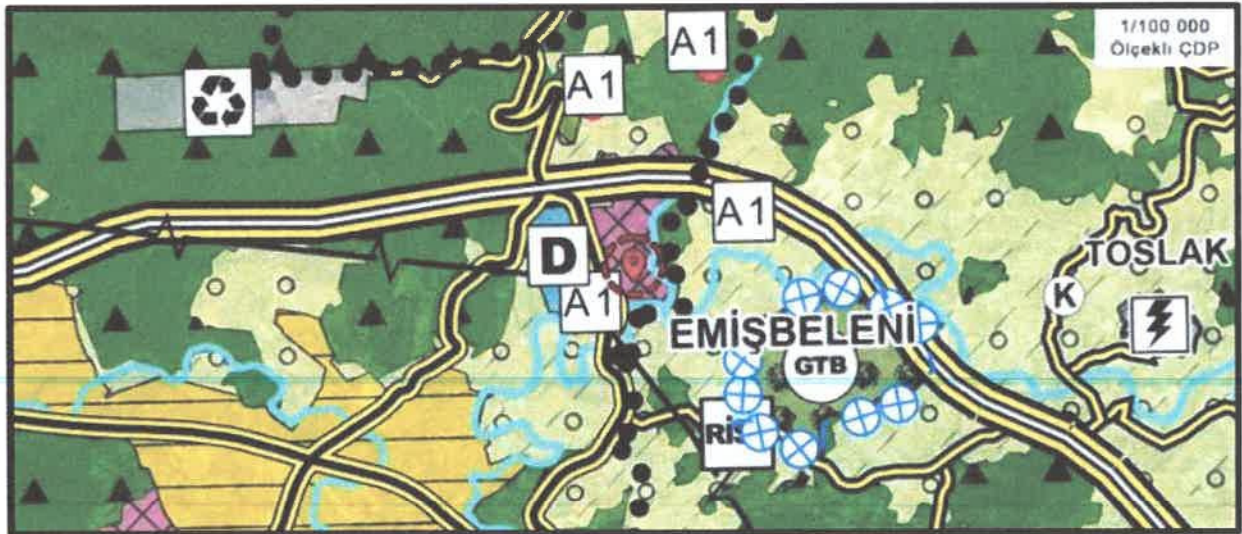
Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Arazi maki bitki örtüsü ile kaplıdır.



Şekil.2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda 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 taşınmazlar "Kentsel Servis Alanı" 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 taşınmazlar "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlıdır.



Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

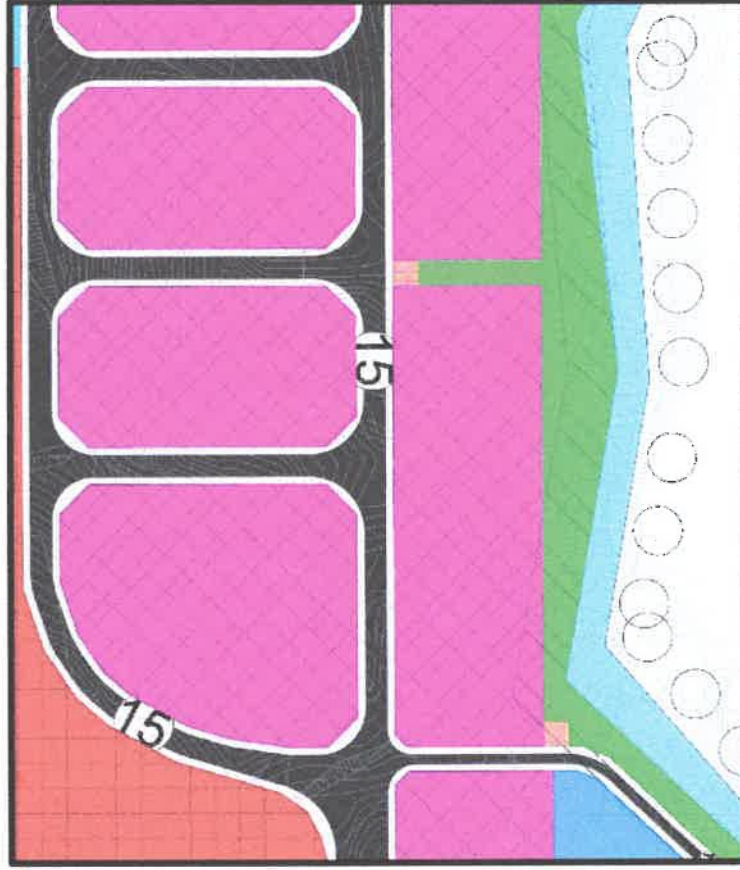


Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Taşınmazları kapsayan alanda alt ölçekli plan olarak Emişbeleni (Alanya) Antalya 109 ada 8, 9, 10 parseller ve tapulama harici alanda gıda imalat dağıtım ve depolama amaçlı küçük sanayi sitesi 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Mülga Emişbeleni Belediye Meclisi'nin 07.06.2010 tarih ve 5 sayılı kararıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, aynı tarih ve 6 sayılı kararıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

2010 tarihinde onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi sitesi olarak planlı olan taşınmazların doğu ve batısında kuzey/güney istikametli 15 m genişliğinde imar yolları ile bu yolları birbirine bağlayan ve yapı adalarını oluşturan yine 15 m genişliğinde doğu /batı istikametinde imar yolları oluşturulmuştur. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen küçük sanayi sitesi kullanımı ve ulaşım Őeması korunmuş, yapılaşma bitişik nizam 1 kat olarak önerilmiştir. Yapı emsali 0.70, en fazla yapı yüksekliği 8.50 m olarak belirlenmiştir. Yapı adalarının yol cephelerinde 7,5 m yapı yaklaşma mesafesi koşulu getirilmiştir.

Yukarıda plan ana kararları ifade edilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 187, 188, 189 adalar ve çevresini kapsayan nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanmış Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nde onaylanmıştır. Onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrasında plan ana kararları korunurken 187, 188 ve 189 no.lu yapı adalarının aralarında bulunan doğu batı istikametindeki devamlılığı bulunmayan taşıt yolları kaldırılarak küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. Buna karşılık 189 no.lu yapı adasının güney kısmında küçük sanayi alanı olarak planlı eşdeğer yüz ölçümlü alan ise belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiştir.

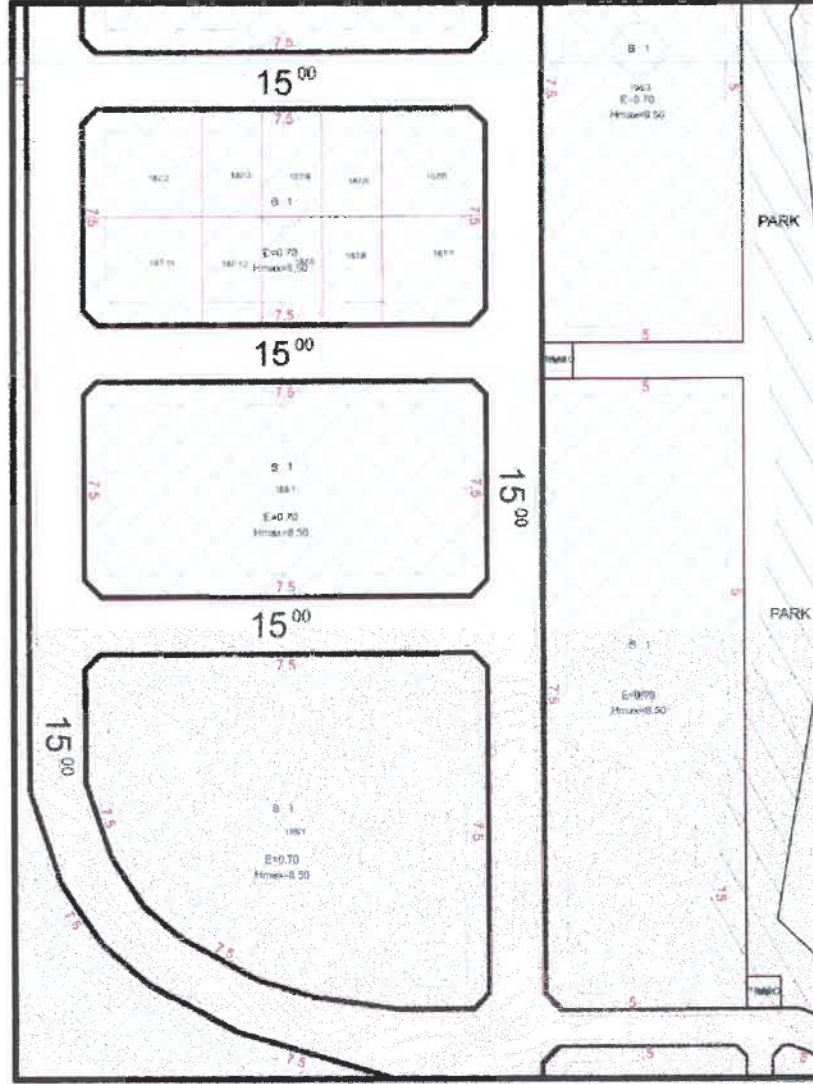


Şekil.5. 07.06.2010 Tarihinde Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil.6. ABB Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Şekil 7. 07.06.2010 Tarihinde Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Alanya İlçesi'nde 6360 sayılı büyükşehir yasasının yürürlüğe girmesinden önce bir adet ilçe belediyesi ve 16 adet belde belediyesi bulunmakta iken, yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte belde belediyelerinin tüzel kişilikleri sonlanmış ve Alanya'ya mahalle olarak bağlanmıştır. Belde belediyeleri döneminde tüm belediyelerin kendi yetki sahaları içerisinde imar planları mevcuttur. Ancak bu planlarda ihtisas sanayinin gelişimine yönelik geniş alan kullanımı gerektiren depolama, imalat, lojistik gibi kullanımlar yok denecek kadar azdır. Bu bağlamda ilçenin ekonomik gelişimi incelendiğinde pek çok ilden daha fazla olan nüfusu nedeniyle geniş alan kullanımı gerektiren ticaret e sanayi alanlarına ciddi anlamda ihtiyaç olduğu görülmektedir. İlçe ekonomisinin büyük oranda turizm ve inşaat sektörlerine bağlı olarak geliştiği göz önüne alındığında bu sektörlerin dağıtım, pazarlama ve imalat alanında lojistik merkezlere ihtiyaç duyduğu ortadadır. Ancak planlı alanlarda bu tip kullanımlara yönelik çözümler üretilmediğinden inşaat malzemesi depoları, mobilya, demir doğrama, pvc

imalathaneleri, çeşitli ürünlerin depolanarak pazara sunulacağı depolama alanları gibi kullanımlar ilçenin farklı noktalarında yoğunlukla kaçak olarak yer seçmek zorunda kalmıştır. İlçenin acil olarak bu tip kullanımlar için toplu işyeri alanlarına ihtiyacı bulunmaktadır. Bu ihtiyacın ortaya çıkışından itibaren bazı belediyeler tarafından bu doğrultuda planlama çalışmaları yapılmış ve plan değişikliğine konu bölgede yapılan gıda imalat dağıtım ve depolama amaçlı küçük sanayi sitesi planı da bu ihtiyaçtan kaynaklanmıştır. O dönem mevzuatına uygun olarak küçük sanayi sitesi formatında hazırlanan imar planları aynı planlara ait plan notlarıyla ihtisas sanayi ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölgede onaylanan imar planı sonrası yapılan uygulama ile 7753 m² yüz ölçümlü 187 ve 188 no.lu yapı adaları, 11.106 m² yüz ölçümlü 189 no.lu yapı adası oluşturulmuştur. Her üç yapı adası içerisinde yer alan parseller aynı maliklere aittir. Yapılmakta olan imar planı değişikliğiyle 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı arasındaki kademeli birlikteliğinin sağlanmasının yanı sıra, hem küçük sanayi sitesine, hem mahalleye, hem de batı kısımda inşaatı devam eden devlet hastanesine belediye hizmetlerinin daha sağlıklı ulaştırılabilmesi amacıyla belediye mülkiyetinde belediye hizmet alanı kullanımlı bir taşınmaz oluşturulması hedeflenmektedir. Ayrıca özel mülkiyete konu toplam parsel büyüklüğünde ve inşaat alanında değişikliğe gidilmeksizin daha nitelikli bir lojistik depolama alanı oluşturmak amacıyla yapı adalarının birleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında 187, 188 ve 189 no.lu yapı adalarının birleştirilerek yeni bir belediye hizmet alanı oluşturulmasına yönelik plan bütünü üzerinden analiz yapılmıştır. Bu kapsamda ilgili yapı adalarını bölen doğu batı istikametindeki yolların kaldırılmasının plan ulaşım sistemi üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Planın ana ulaşım sisteminin arazi eğimine paralel olarak iki adet kuzey güney istikametindeki araç yoluyla sağlandığı görülmektedir. Bu yollar arazi ile uyumlu olduğundan nispeten açılması ve çalıştırılması daha kolay yollardır. Bu yollara ilave olarak yapı adalarını oluşturmak amacıyla doğu batı istikametinde devamlılığı olmayan araç yolları planlandığı görülmektedir. Doğru batı istikametindeki bu yolların arazi eğimine dik olması nedeniyle yüksek eğimli olması ve istinat duvarlarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Oluşturulan yapı adaları ortalama olarak 65 m derinliğinde ve 120 m uzunluğundadır. Onaylı planda kuzey güney istikametinde oluşturulan iki adet ana ulaşım yolu, ortalama 65 m arayla doğu batı istikametindeki yollarla bölünmektedir. Doğru batı istikametindeki bu yollar yapımı düşünülen ifraz işlemi sonucu oluşturulacak 500 m² ve üzerindeki imar parsellerinin yol cephesi ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak



tasarlanmış olup, küçük sanayi sitesi içerisindeki ana ulaşım sistemi üzerinde etkili olmadığı gibi 120 m uzunluğuyla devamlılığı bulunmayan yollardır.

Plan değişikliğine konu 187, 188 ve 189 no.lu yapı adaları içerisinde yer alan parseller aynı parsel maliklerine ait olup her üç yapı adasının tek tapu altında birleştirilmesi durumunda doğu batı istikametindeki bu yollara ihtiyaç kalmayacaktır. Ayrıca arazi eğimine dik olan bu yolların kaldırılmasına bağlı olarak doğal yapıya müdahale azalacağından yüksek eğimli bu bölgedeki heyelan riski de azalacaktır. Yolların kaldırılmasıyla kazanılacak alanın bir araya getirilmesiyle bölgede ihtiyaç duyulan belediye hizmetlerinin verilmesine yönelik belediye hizmet alanı oluşturulması sağlanmış olacaktır. Yukarıda ifade edilen analiz çalışmasına bağlı olarak 187, 188 ve 189 no.lu yapı adalarının arasında bulunan doğu batı istikametindeki yolların kaldırılması durumunda plan bütünü ulaşım sisteminin olumsuz etkilenmeyeceği, kazanılan alandan kaynaklı elde edilecek belediye hizmet alanıyla bölgede ihtiyaç duyulan belediye hizmetlerine erişimin kolaylaşacağı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapımı düşünülen plan değişikliğine ilişkin etkilenen parsel maliklerinden yazılı muvafakat alınmıştır. Hak sahiplerinin vermiş olduğu muvafakat ve kamu yararı ilkesi birlikte değerlendirildiğinde yapılacak olan plan değişikliğiyle özel mülkiyet açısından hak kaybı olmayacağı gibi hem daha nitelikli yapılaşmaya uygun yapı adası, hem de kamu kullanımına yönelik belediye hizmet alanı oluşturulması nedeniyle plan değişikliğinde kamu yararı bulunduğu düşünülmektedir. Ayrıca önerilen plan değişikliği sonrasında ilçe genelinde eksikliği hissedilen ve kaçak yapılaşmalarla çözülmeye çalışılan geniş alan kullanımı gerektiren fonksiyonların yasal yollardan yapımının önü açılacak ve emsal oluşturarak benzeri çözümleri özendirecektir.

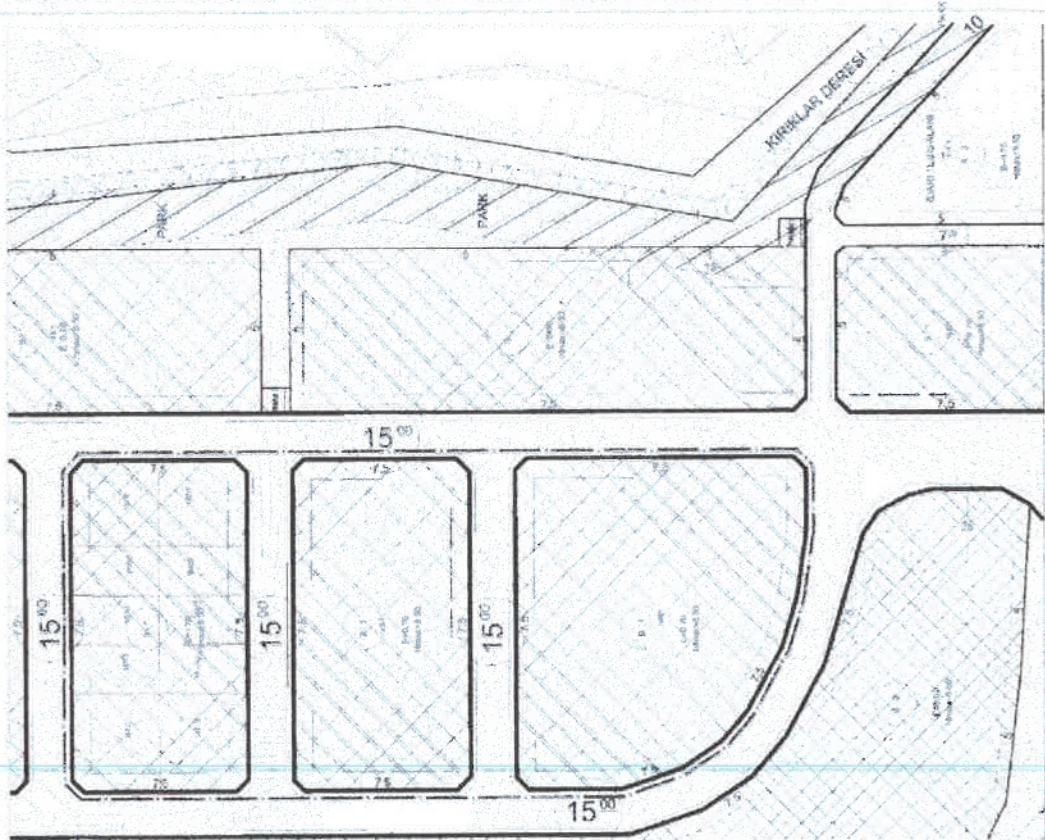
Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle yukarıda özetlenen analiz neticesinde 187 ve 188 no.lu yapı adalarının güneyinde yer alan ve devamlılık arz etmeyen araç yolları kaldırılarak, bu alanlar her üç yapı adasının birleşmesine yönelik küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. Kaldırılan yollardan kazanılan 3692,43 m² yüz ölçümlü alanın küçük sanayi alanı olarak planlanmasından kaynaklanan küçük sanayi alanındaki artışın dengelenmesi için 189 no.lu yapı adasının güney kısmında küçük sanayi alanı olarak planlı alanın yine 3692,43 m²'lik kısmındaki plan kararı belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile özel mülkiyete konu toplamda 26.612,8 m² büyüklüğündeki küçük sanayi alanı yüz ölçümü değiştirilmeksizin korunurken, kaldırılan yollardan kazanılan alan belediye hizmet alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri adayı çevreleyen alanlarda plan üzerinde tanımlanmıştır.

Yapılaşma koşulları küçük sanayi alanı için Emsal 0.70 olmak üzere, bitişik nizam 1 kat ve en fazla yapı yüksekliği 8.50 m olarak onaylı plandaki şekliyle korunmuştur. Küçük sanayi alanında yapı kat adedi 1 kat olarak belirlendiğinden öngörülen 0.70 emsalin karşılığı oluşacak inşaat alanının tamamının tabanda kullanımı söz konusu olup, TAKS kısıtlanması aranmayacağına dair plan notu plana eklenmiştir. Belediye hizmet alanındaki yapılaşma koşulları ise 0.70 emsal değeriyle birlikte bitişik nizam 2 kat olarak belirlenmiştir. Belediye hizmet alanında 2 kat yapılaşma belirlenmesinin nedeni oluşacak olan belediye hizmet alanı parselinin formu ve yapı yaklaşma sınırları itibariyle 0.70 emsal oranına karşılık oluşacak olan inşaat alanının tamamının tek katta kullanımının mümkün olmamasından kaynaklanmıştır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ EMİŞBELENİ MAHALLESİ
187.188.189 NO.LU YAPILAN ADALARI VE ÇEVRESİNDE

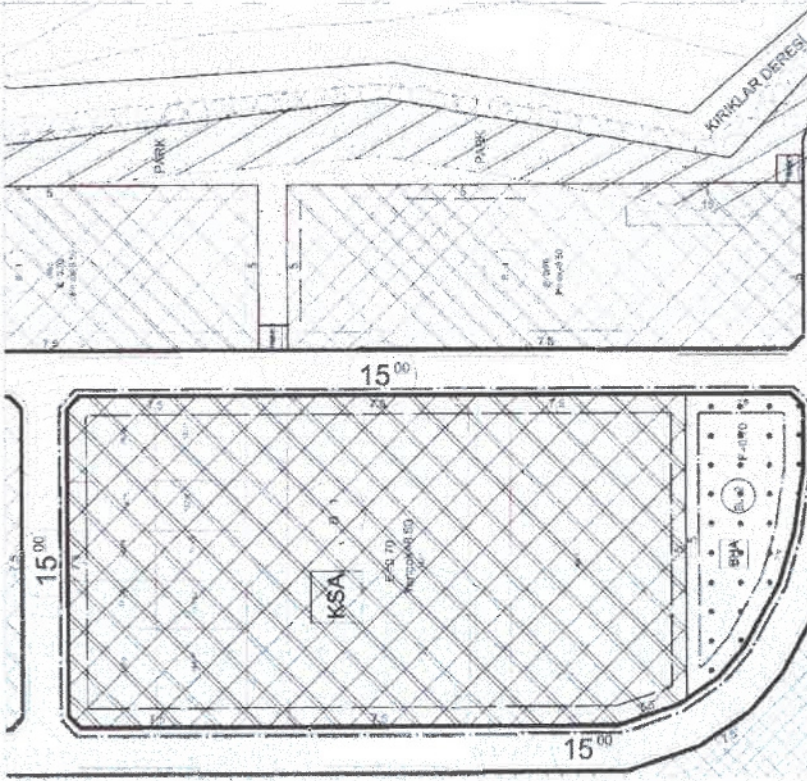
Pafta: 027-C-13-B-4-A

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK 1/1000
ONERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DÜZLEMİ VE DİĞER İMAR
- YAPILANLARA SINIRI
- MEVCUT SINIRI
- KUÇUK SANAYİ ALANI
- REHBER HATIRAT ALANI

"Antalya İli Alanya İlçesi Emişbeleni Mahallesi 187, 188, 189 No.lu Yapı Adaları ve Çevresinde Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır

Hazırlayan

ESMA DOĞAN
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı No: 21/111 Sk. 3/3 ALANYA
T.C.: 157 444 930 Sicil No: 7595
ALANYA - 07052 26 7454

Osman Tarık ÖZÇELİK
Belediye Başkanı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Özlem Sultan ABİTÜGLÜ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 03/09/2024 Tarihli
209... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.