



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.03.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerin bulunduğu alanda imar planı ile parsellerdeki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerin bulunduğu alanda imar planı ile parsellerdeki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekerya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi
Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ
MAHALLESİ 1040 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8 NUMARALI
PARSELLER 1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE
1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Ada/Parsel: 1040/1-2-3-4-5-6-7-8, 1041/1 ve 1042/1

Pafta Numarası: P28A09B

Açıklama: Onaylı imar planları ile 3194/18. Madde uygulaması arasındaki uyumsuzlukların giderilerek plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

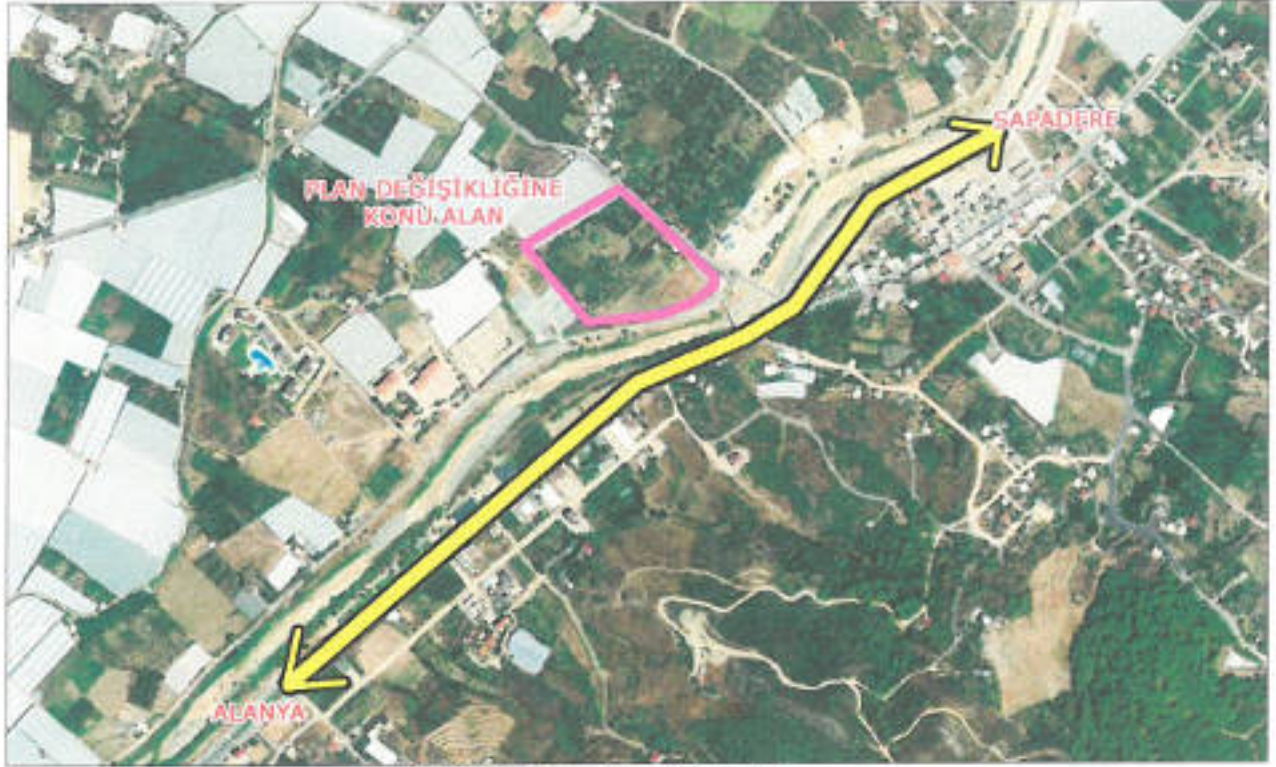
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ 1040 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8 NUMARALI PARSELLER
1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE 1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-B numaralı 1/5000 ölçekli paftada, 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli içine alan yaklaşık 3,9 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan D400 Karayolu Demirtaş kavşağının yaklaşık olarak 2 kilometre kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydü Görüntüsü

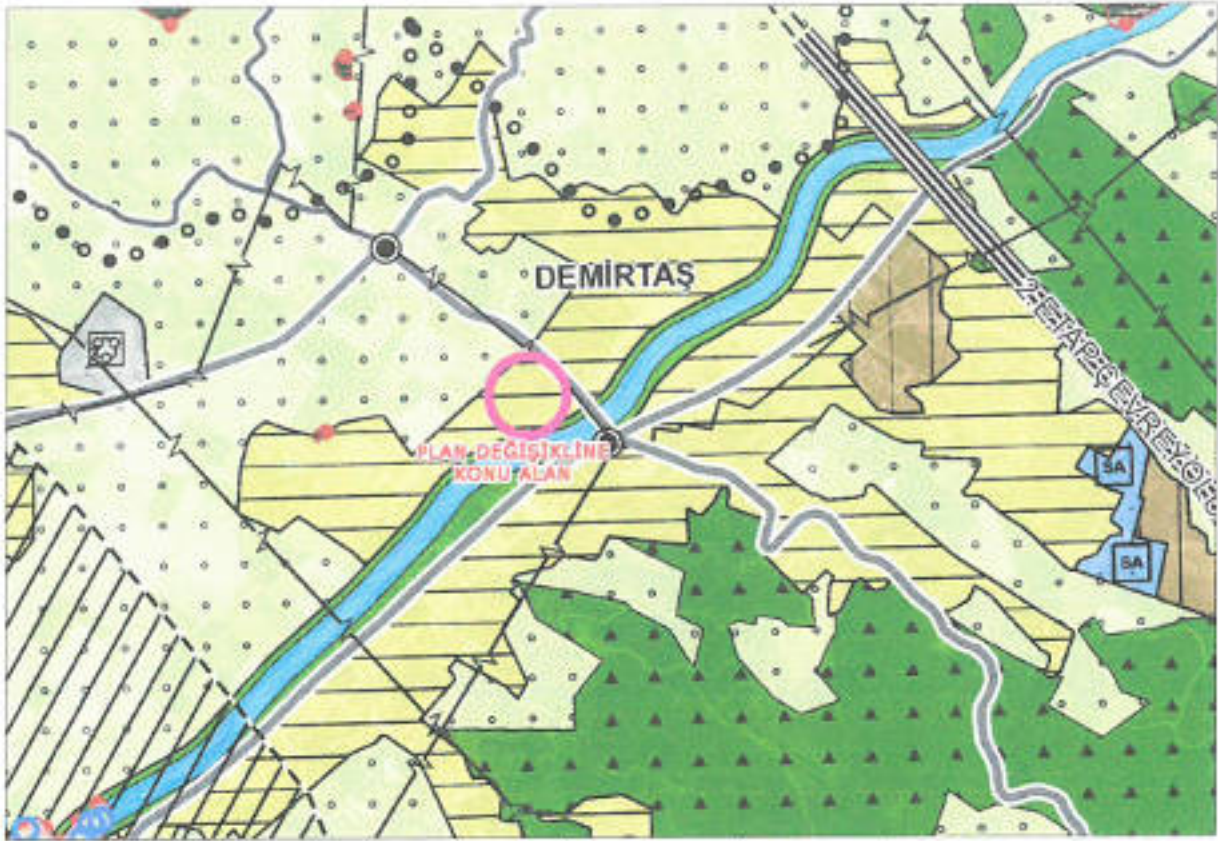


Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi, 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli içine alan yaklaşık 3,9 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine söz konusu olan ada parseller onaylı plana göre konut, belediye hizmet alanı ve otopark alanları olarak planlanmıştır. Onaylı plan ile uygulama arasında söz konusu parsellerde uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu nedenle bölgede yapılaşma olmamaktadır. Parsellerin yapılaşabilmesi ve vatandaşların mağdur edilmemesi amacıyla plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan değişikliğine söz konusu alan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında incelendiğinde 'Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluk)' olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine söz konusu alan Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında incelendiğinde alan içerisinde Konut Alanları, Otopark ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Onaylı 1/1000 ölçekli planda da görüleceği üzere uygulamada oluşan belediye hizmet alanı parseli ile plandaki belediye hizmet alanı parseli birbiri ile örtüşmemektedir ayrıca çok küçükte olsa adakaneri ile parsel sınırlarında uyumsuzluklar vardır. Otopark alanında ise oluşan trafo parseli ile otopark uyumsuzdur.



Şekil 3. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



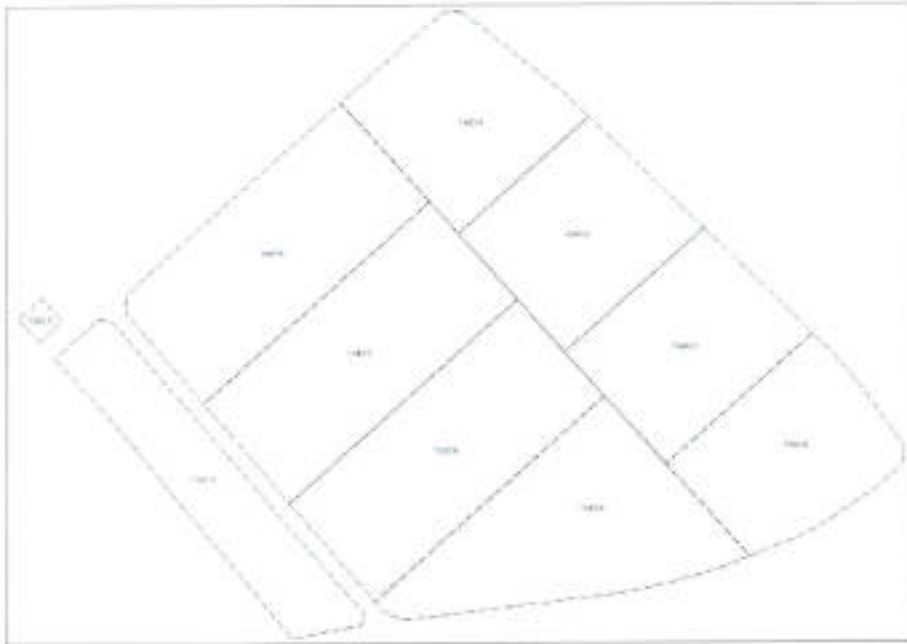
Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü yaklaşık 3,9 hektardır. Plan değişikliği alanı 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli de içine alacak şekilde kapsamaktadır. Alan fiili durumda narenciye bahçesi olarak kullanılmaktadır.



Şekil 6. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı plan ile uygulama arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu nedenle bölgede yapılaşmaya kapalıdır. Parsellerin yapılaşabilmesi ve vatandaşların mağdur edilmemesi amacıyla plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Onaylı 1/1000 ölçekli planda da görüleceği üzere uygulamada oluşan belediye hizmet alanı parseli ile plandaki belediye hizmet alanı parseli birbiri ile örtüşmemektedir ayrıca çok küçükte olsa adakaneri ile parsel sınırlarında uyumsuzluklar vardır. Ayrıca uygulama imar planında da görüleceği üzere otopark alanında ise oluşan trafo parseli ile otopark uyuşmamaktadır.

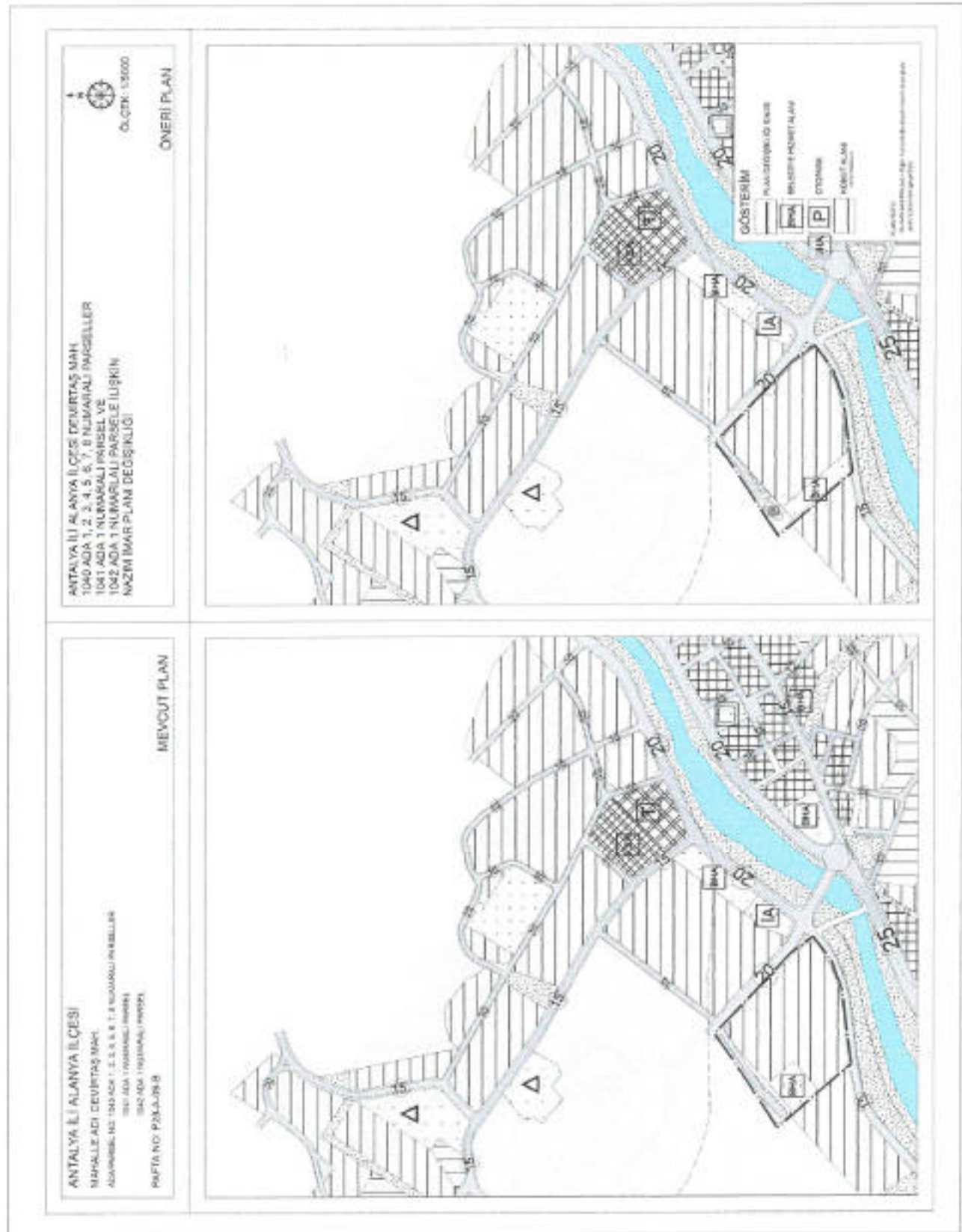
Yapılan plan değişikliği ile onaylı imar planı ile uygulaması mülga Demirtaş Belediyesi döneminde tamamlanmış parseller arasındaki uyumsuzluklar giderilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile yapılaşma koşulları aynı kalırken nazım imar planı parselasyon planına uygun hale getirilmiştir. Bu kapsamda belediye hizmet alanı ve kont alanın formu değiştirilmiş ayrıca otopark alanında düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda nazım imar planında belediye hizmet alanı 213 m² artmış görünmekle birlikte uygulama imar planı alan dağılımından da anlaşılacağı üzere aslında 446 m² azalmaktadır. Söz konusu azalmanın nedeni uygulama imar planında konut alanı ile belediye hizmet alanı arasında 7 metrelik yaya yolu olması ancak ölçeği gereği söz konusu yolun nazım imar planında gösterilmemesinden kaynaklanmaktadır. Konut alanında ise söz nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliğinin her ikisinde de azalmaktadır.

Tablo 2- Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/5000)

Alan kullanımları (m2)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	3223
Konut Alanı	27107	27051
Park Alanı	100	260
Yollar	5821	5504
Toplam Alan	36038	36038

Tablo 2- Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/1000)

Alan kullanımları (m2)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	2564
Konut Alanı	27124	27036
Park Alanı	100	260
Trafo Alanı	100	98
Yollar	5354	5730
Toplam Alan	35688	35688



Şekil 7. Mevcut ve Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Örnekleri

"Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1040 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 Numaralı Parseller 1041 Ada 1 Numaralı Parsel Ve 1042 Ada 1 Numaralı Parsel Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Gazipaşa 501. Mahallesi 11 No 20044
Alanya/Alanya Tel: 0242 221 01 2
www.keykubat.com.tr
E-posta: info@keykubat.com.tr
Alanya V.D. Sicil No: 103 9/11


ALİHAN
Şehir Planlama
Mimarlık
Alanya V.D. Sicil No: 103 9/11

Hazırlayan

A Grubu Planıcı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mimarlık
Tic. Ltd. Şti.

Çarşı, Fıstık Mah. Keykubat Sit.
No 20044 Alanya-Alanya
T: +90 242 511 0606
E: info@keykubat.com.tr
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 7



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Demirtaş Mahallesi
Ada/Parsel : 1040 ada 1 ila 8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerin bulunduğu alanda imar planı ile parsellerdeki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kullanımında olup, fiili durumda Narenciye Bahçesi olarak kullanılmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir.

Onaylı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Belediye Hizmet Alanının örtüşmediği görülmektedir. Ayrıca adakenanı ile parsel sınırlarında ve otopark alanında oluşturulan Trafo parseli ile Otopark Alanında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile mülga Demirtaş Belediyesi tarafından tamamlanan parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ile mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanlarının formu değiştirilmiş ve otopark alanında düzenleme yapılmıştır. Öneri plan değişikliğinde "Belediye Hizmet Alanına" rast gelen 1041 ada 1 parsel özel şahıs mülkiyetinde olup ilgili maliklerin de plan değişikliğine ilişkin resmi muvaffakatlarının bulunmadığı görülmüştür.

Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/5000)		
Alan kullanımları (m ²)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	3223
Konut Alanı	27107	27031
Park Alanı	100	260
Yollar	5821	5504
Toplam Alan	36038	36038

Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/1000)		
Alan kullanımları (m ²)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	2564
Konut Alanı	27124	27036
Park Alanı	100	260
Trafo Alanı	100	98
Yollar	5354	5736
Toplam Alan	35688	35688

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 29.02.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.