



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 125. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun bulunan, Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin "Konut Alanından" "Özel İlkokul Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun bulunan, Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin "Konut Alanından" "Özel İlkokul Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarihli ve 828 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURI TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2024	02-01-2024
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
35	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 26-12-2023 E.9040

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.12.2023 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Milli Emlak Müdürlüğü'nün; Payallar Mahallesi 539 Ada 2 Numaralı Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 13.11.2023 tarih ve 828 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygunluğu görülmüş olup, ekteki şekli ile değiştirilerek **OYBİRLİĞİ** ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

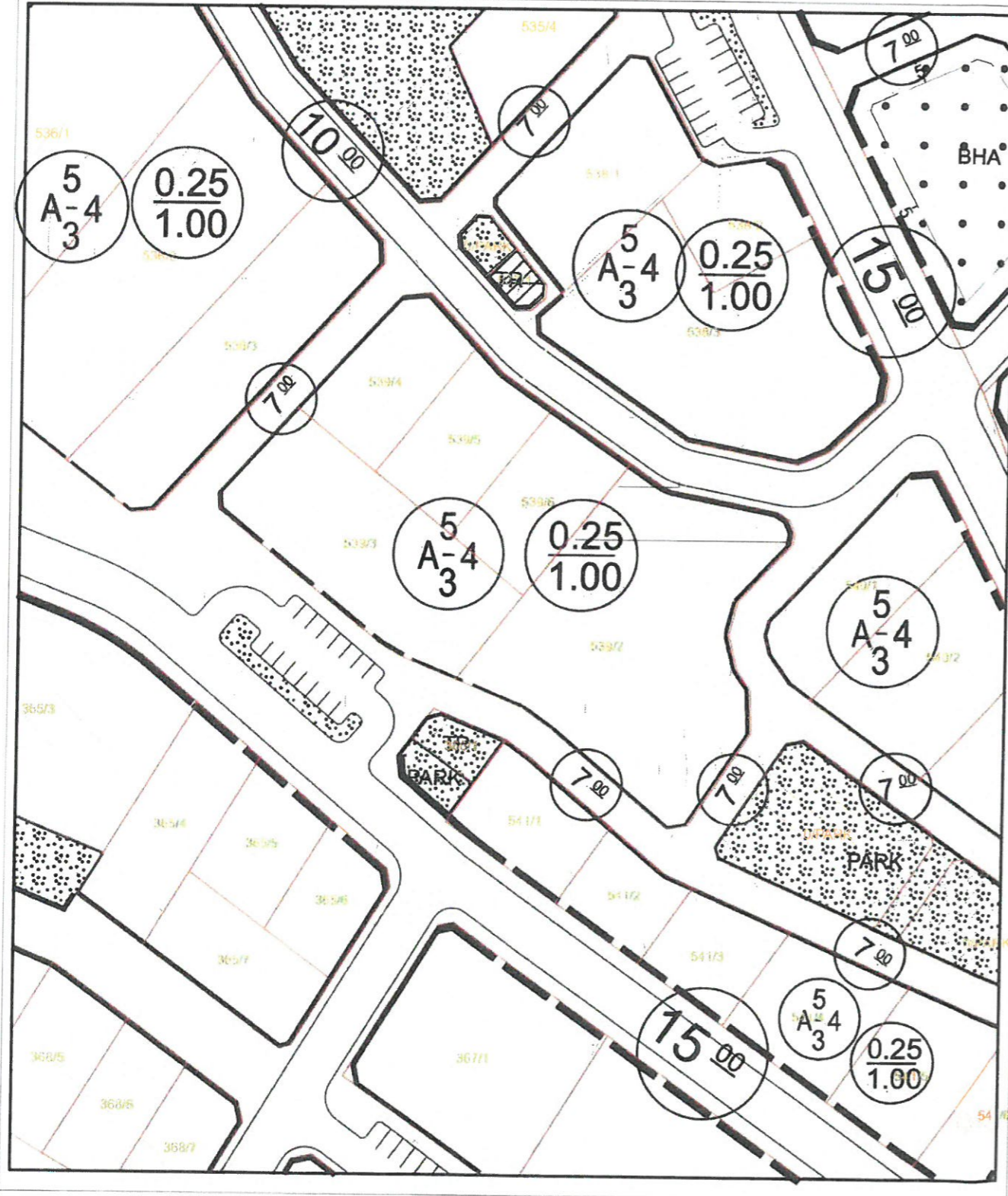
Divan Katibi
NURI TOKUŞ

ASLI GİBİDİR
08.01.2024
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yard.



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : PAYALLAR
ADA - PARSEL : 539 ADA 2 PARSEL
ALAN : 0,25 HA
ÖLÇEK : 1/1000

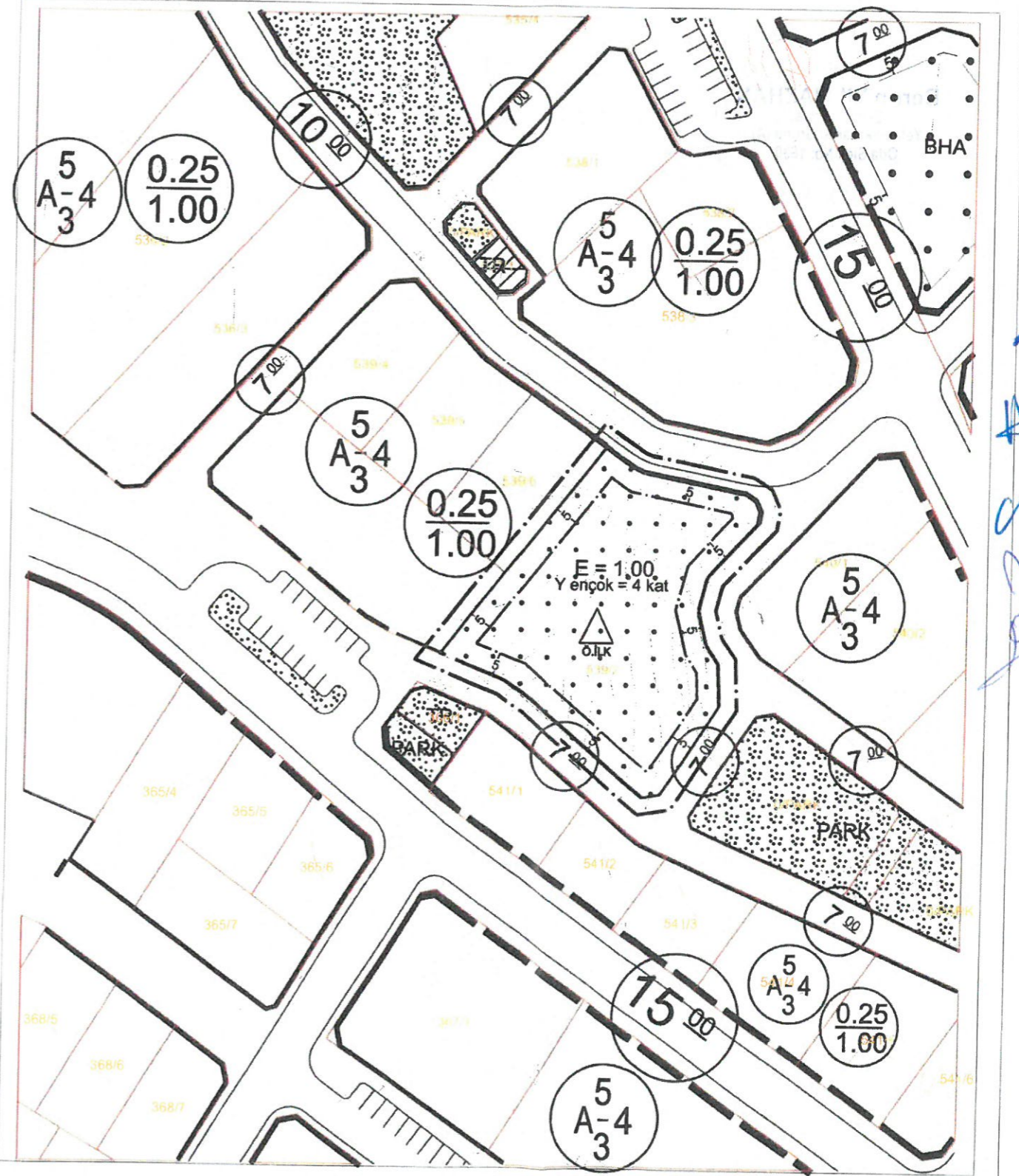
MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : PAYALLAR
ADA - PARSEL : 539 ADA 2 PARSEL
ALAN : 0,25 HA
ÖLÇEK : 1/1000

LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
— MÜLKİYET SINIRI
— YAPI YAKLAŞMA SINIRI
△ ÖZEL İLKOKUL ALANI
- ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ 539 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Antalya ili Alanya İlçesi Payallar Mahallesi 539 ada 2 parsel Milli Emlak Müdürlüğü Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken; 2886 sayılı Kanununun 51/g maddesine göre pazarlık usulü ile konut ve enerji hariç turizm, sağlık, eğitim, ticaret, tarım ve hayvancılık amaçlı tesis vb. yapılması amacıyla 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkına sahip olmak üzere 1 yıl süreyle 26/08/2020 tarihli 19634 sayılı ön izin sözleşmesi imzalanarak, özel şahısların kullanımına verilmiştir.

Milli Emlak Müdürlüğü tarafından söz konusu parsel için verilen ön izin belgesinde ise imar **planı kararlarına uygun olarak konut ve enerji hariç** olmak üzere eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal, kültürel tesisler yapılmak üzere izin verildiği belirtilmektedir. Bu nedenle kiralanan parselin yürürlükteki imar planında konut alanı olarak belirlenmiş olması ve bunun dışındaki bir fonksiyonda ruhsatlandırılması mümkün olmadığından fonksiyon değişikliği için plan tadilatı yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.



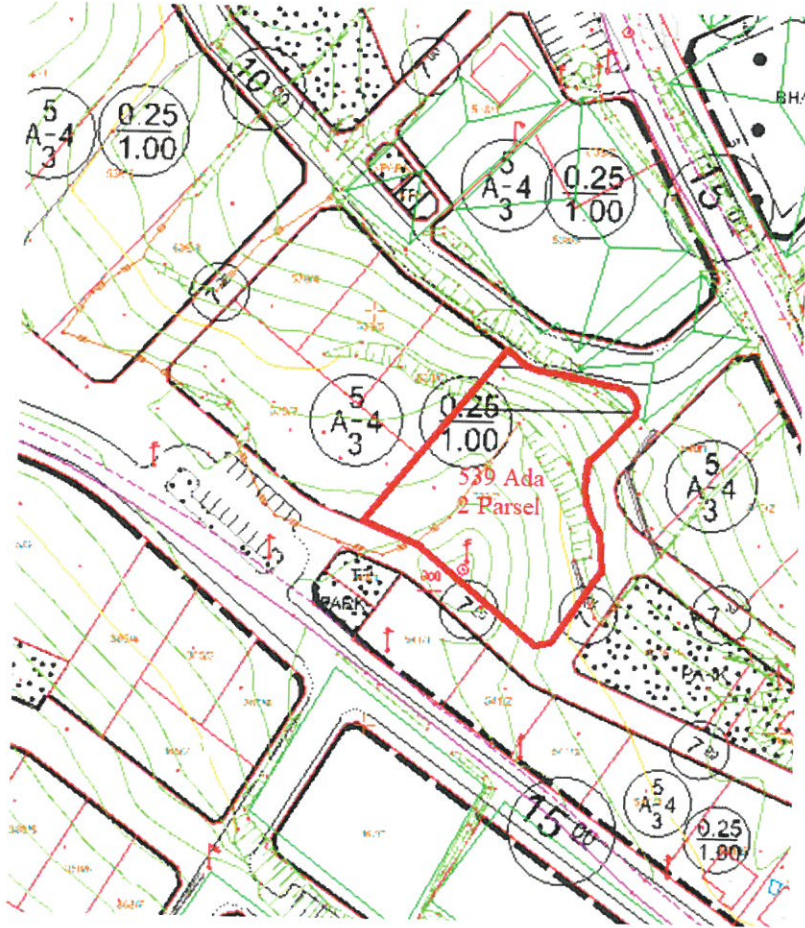
Şekil.1- 539 ada 2 parsel mevcut görünüm

MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya İli Alanya İlçesi Payallar Mahallesi 539 ada 2 parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak belirlenmiştir. 539 ada 2 parselin kuzeyinde 10 metrelik taşıt yolu, doğusunda 7 metrelik yaya yolu, güneyinde 7 metrelik yaya yolu ve otopark, batısında ise konut fonksiyonlu komşu parsel yer almaktadır.

539 ada 2 parsel toplam 2554.73 m²lik alan kaplamaktadır. 539 ada 2 parsel imar planı kararlarında Ayrık nizam 4 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5m, yan bahçe çekme mesafesi 3m olarak belirlenmiştir. Taban alanı kat sayısı 0.25 ve kat alanı katsayısı ise 1,00 olarak belirlenmiştir.

Yoğunluk olarak Payallar Mahallesinde çok yoğun olmayan bir bölgede yer almaktadır.



Şekil.2. 539 ada 2 parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mekansal alanlar plan yapım yönetmeliğinin 21. Maddesi 4. Bendinde *“imar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yaparak hazırlanması zorunludur. Bu yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu plana ilişkin revizyon, ilave değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur”* denilmektedir.

Alanya Belediyesi de yukarıdaki maddeye istinaden plan değişiklik dosyasının hazırlanmasını ve belediye ye sunulması ile gerekli işlemleri yapacağını belirtmiştir. Mekânsal alanlar plan yapım yönetmeliğine göre gerekli düzenlemeler yapılarak paftaları hazırlamış ve bu rapor oluşturulmuştur.

Plan değişikliği ile birlikte yoğunluk değiştirilmeden, ada kenarı çizgileri ve yollar ile ilgili hiçbir değişiklik yapılmadan sadece “Eğitim Tesis Alanı” yapılarak yani plan bütünlüğü hiç bozulmadan fonksiyon değişikliği yapılmıştır. Daha önce bu tür (“Konut Alanı”nın “Eğitim Tesis Alanı” na dönüştürülmesi amaçlı imar planı değişikliği) plan değişiklikleri Alanya Belediye sınırları içinde yapılmıştır.

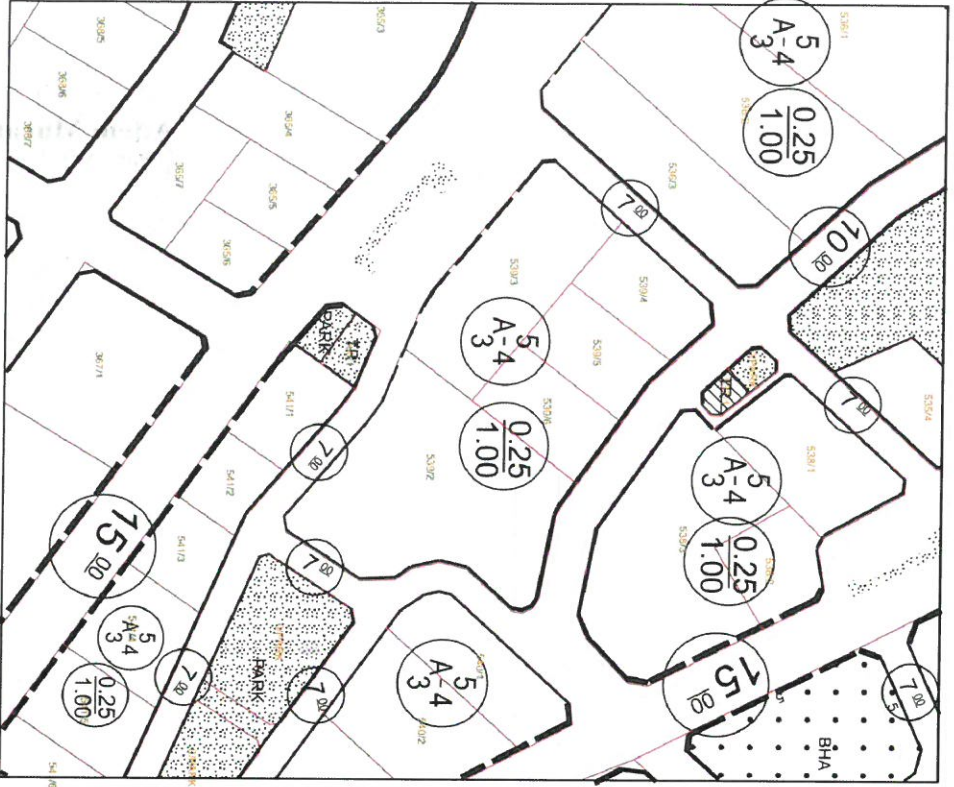
Bu plan değişikliği kapsamında Payallar Mahallesi İmar Planı Notları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Mükerrem BABAĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Şahinlik Caddesi Ç. Mad. 7/1
Apt. Katı No: 1/2 ALANYA / ANTALYA
Oda Sicil No: 0711/53

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1530

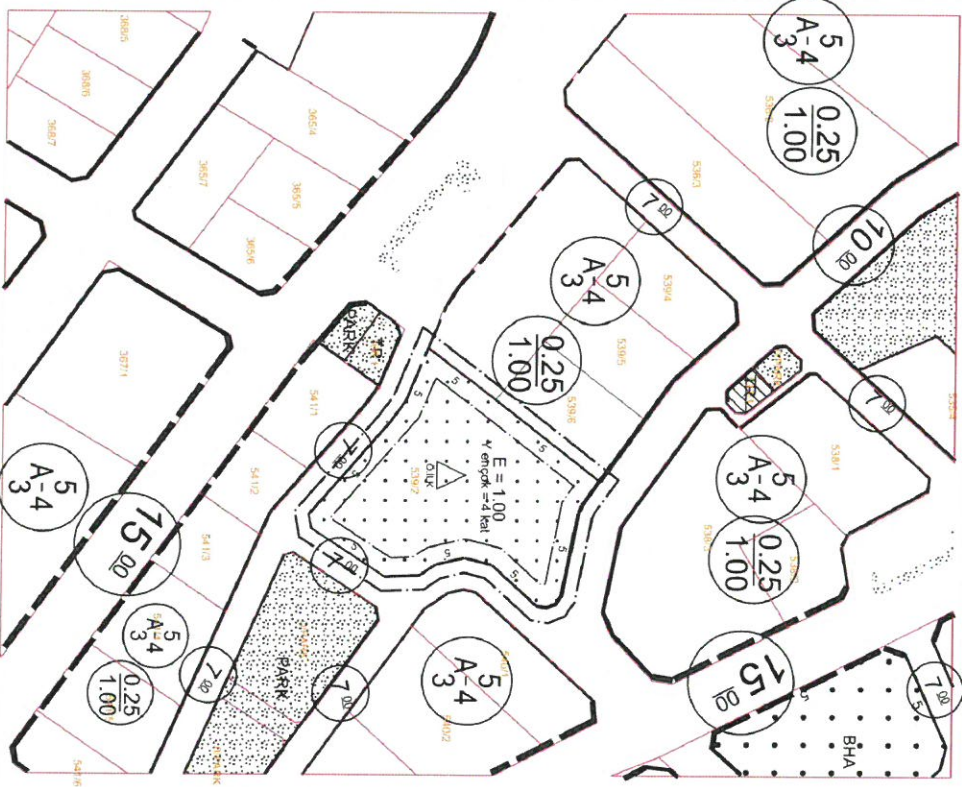
İL : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : PAVULLAR
ADA - PARSEL : 539 ADA 2 PARSEL
ALAN : 0,25 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İL : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : PAVULLAR
ADA - PARSEL : 539 ADA 2 PARSEL
ALAN : 0,25 HA
ÖLÇEK : 1/1000

LEJANT
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
MÜLKİYET SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
ÖZEL İLKOKUL ALANI
ÖNERİ



MB
BS



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Payallar Mahallesi
Ada/Parsel :539 ada 2 parsel
Ölçek :1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun bulunan, Payallar Mahallesi 539 ada 2 parselin “Konut Alanından” “Özel İlkokul Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 2554,73 m² büyüklüğündeki Maliye hazinesine ait parsel; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarihli ve 828 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan parsel Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün 01.09.2023 tarih ve 7273054 sayılı yazısında belirtildiği üzere 2886 sayılı kanunun 51/g maddesine göre konut ve enerji hariç olmak kaydıyla eğitim, ticari, sağlık, turizm, sanayi, tarım ve hayvancılık, sosyal ve kültürel tesis yapılmak amacıyla 30 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı ihalesi özel şahıs tarafından kazanılmış olup taşınmazla yönelik konut ve enerji hariç olmak üzere ön sözleşmede belirtildiği şekilde imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur.

Özel şahısların talebi üzerine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile parsel “Özel İlkokul Alanı” olarak planlanmış olup; yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok:4 kat her cepheden çekme mesafesi 5'er metre olacak şekilde planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.01.2024

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.