



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



Sayı : E-90852262-105.03-418498
Konu : Alanya, mahmutlar Mah. 977 Ada 6,7,8
Parseller ve 978 Ada 5 Parselin Güneyi İle
Çevresinde Bulunan Park A UİP d.

121
10.07.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 155 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 977 ada 6,7,8 parseller ve 978 ada 5 nolu parsellerin güneyi ile çevresinde bulunan park alanlarına 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.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: d9d80ee4-d3ac-4fa4-a6e1-e076c0514801

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

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 VAROĞLU
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	04-06-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
155			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 30-05-2024 E.2799

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.05.2024 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Plan ve Proje Müdürlüğünün: Mahmutlar Mahallesi 977 Ada 6, 7, 8 ve 978 Ada 5 no'lu parsellerin Güneyi İle Çevresinde Bulunan Park Alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 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 Belediyesi
04.06.24
12.06.24

155

Arzu TUNCEL

ASLI GİBİDİR
17.06/2024
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



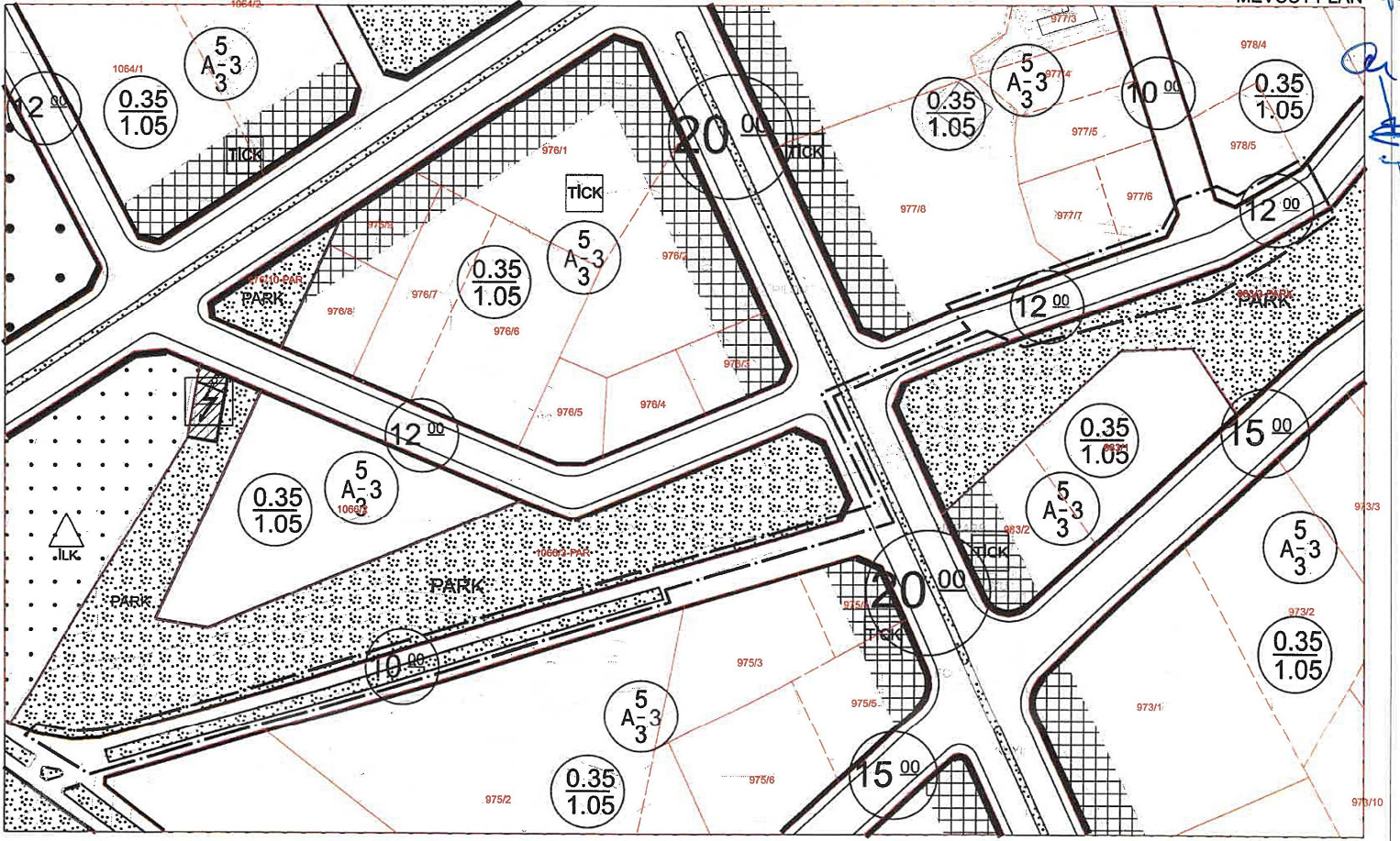
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: 977 ADA 6, 7, 8 VE 978 NO.LU PARSELLERİN GÜNEYİ İLE ÇEVRESİNDE BULUNAN
PARK ALANLARINDA

PAFTA NO: P28-a-02-b-2-c



MEVCUT PLAN

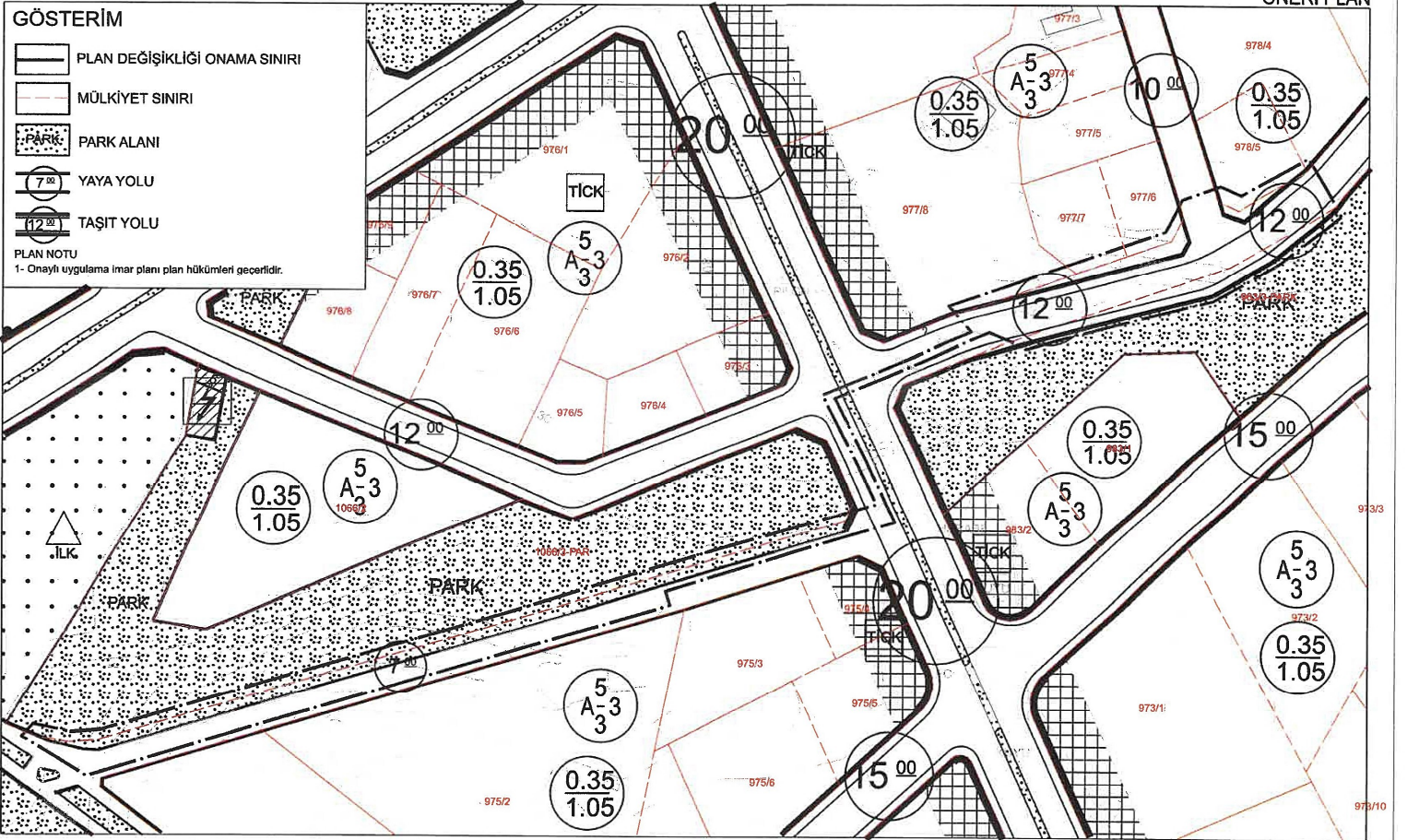


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK ALANI
- 7.00 YAYA YOLU
- 10.00 TAŞIT YOLU

PLAN NOTU
1- Onaylı uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ONERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ
977 ADA 6, 7, 8 VE 978 ADA 5 NO.LU PARSELLERİN GÜNEYİ
İLE ÇEVRESİNDE BULUNAN PARK ALANLARINDA

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

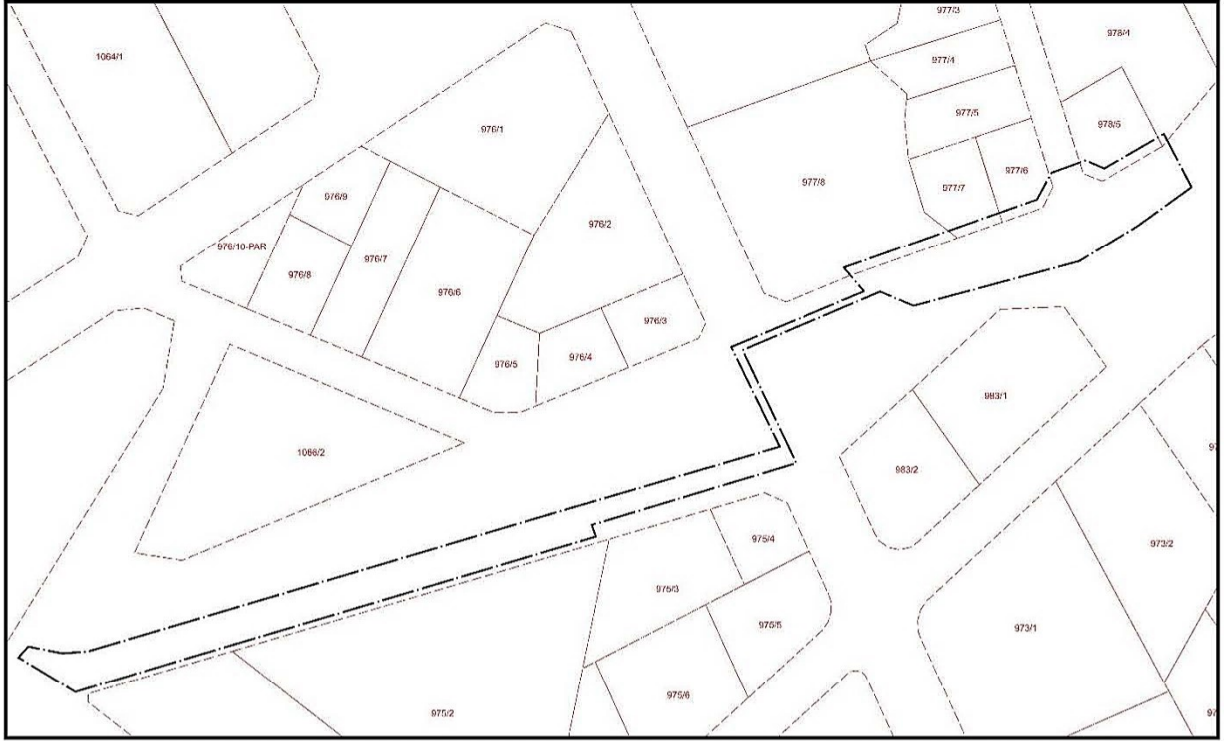
1/1.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde P28-a-03-a-1-c no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftası sınırları içerisinde kalmakta ve 977 ada 6, 7, 8 ve 978 ada 5 no.lu parsellerin güneyi ile çevresinde bulunan park alanlarını kapsamaktadır (Şekil.1). Plan değişikliğine konu toplam alan 0.4 hektardır. Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanın 300 metre batısında Emin Müftüoğlu Kız Öğrenci Yurdu, 300 metre güney doğusunda Güleviz Cami yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

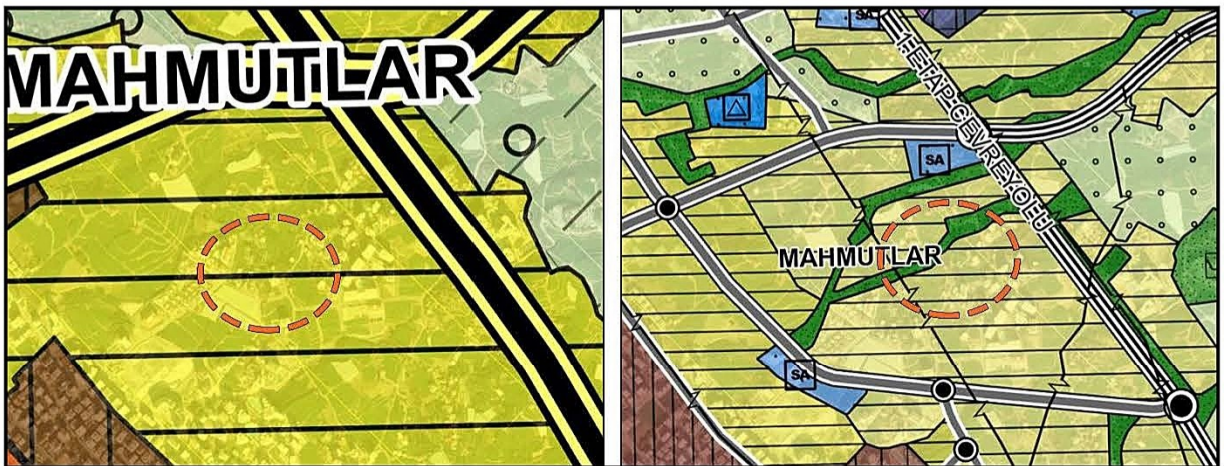
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan içerisinde taşıt yolu ve ağaçlık alan bulunmaktadır. Bölgenin imar uygulaması tamamlanmıştır (Şekil.2).



Şekil.2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

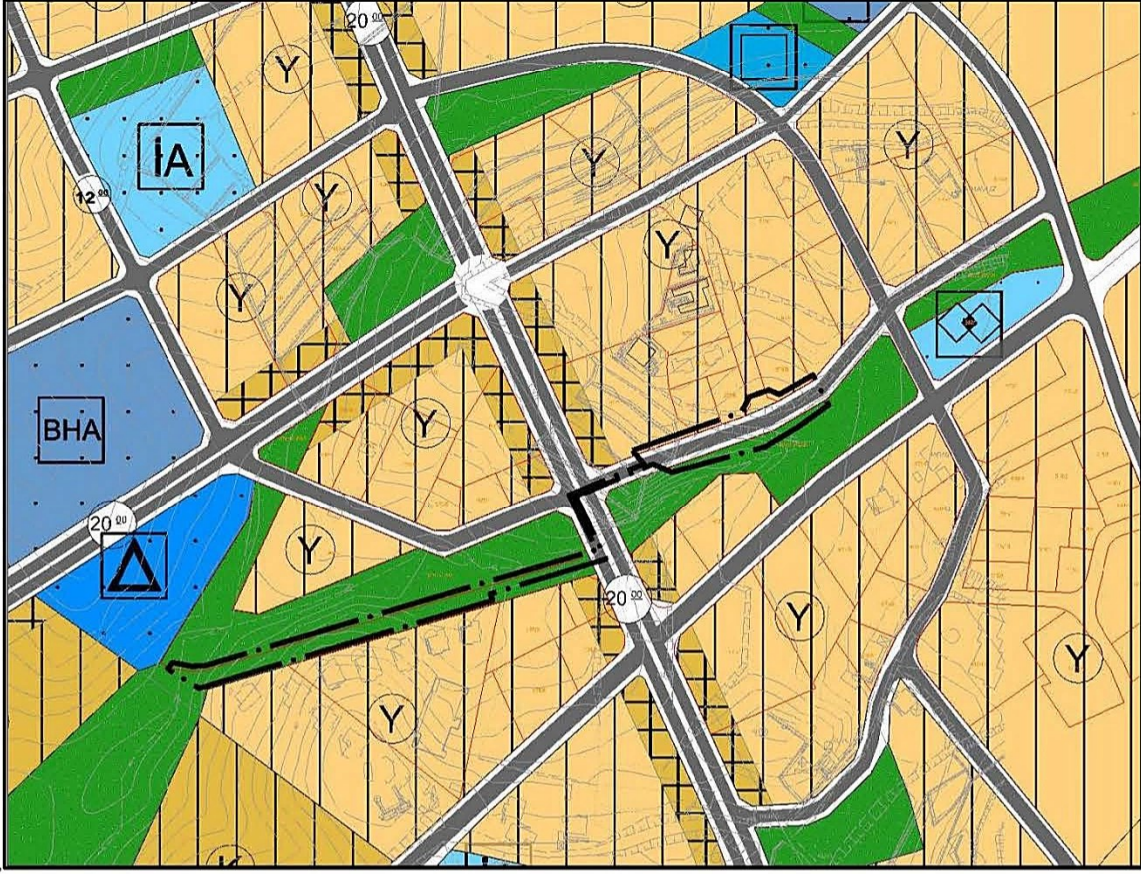
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz 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 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır(Şekil.3 ve Şekil.4).

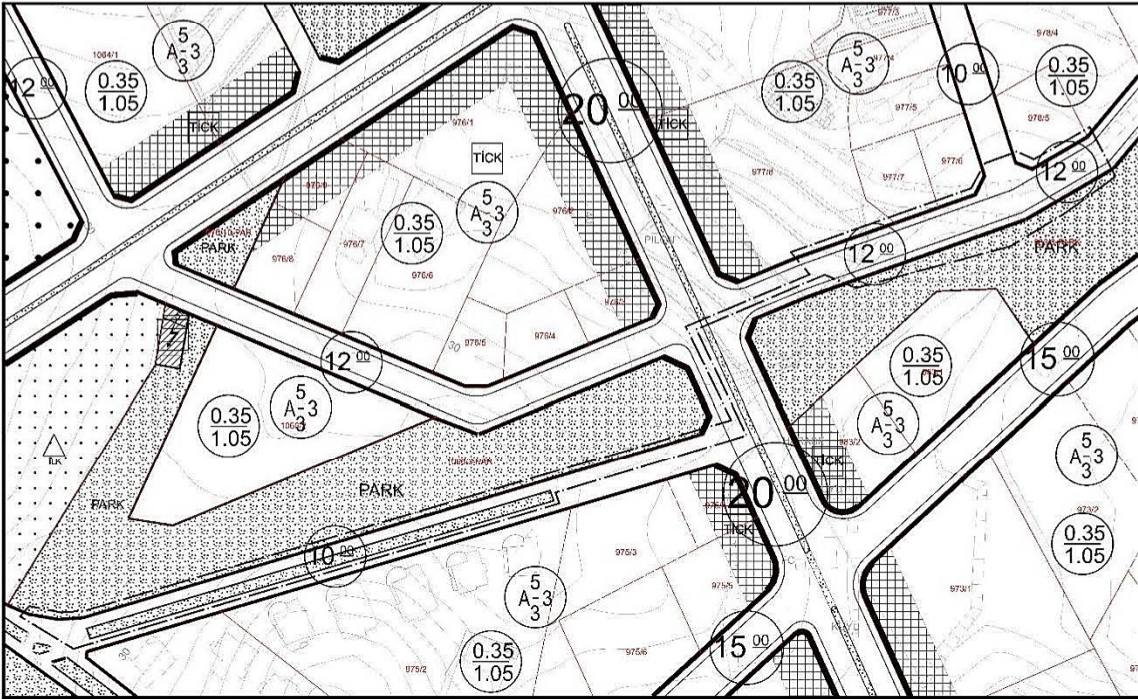


Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Söz konusu alan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 12 metrelik taşıt yolu ve park alanı olarak planlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen kullanım kararı korunmuştur. (Şekil.4 ve Şekil.5).



Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

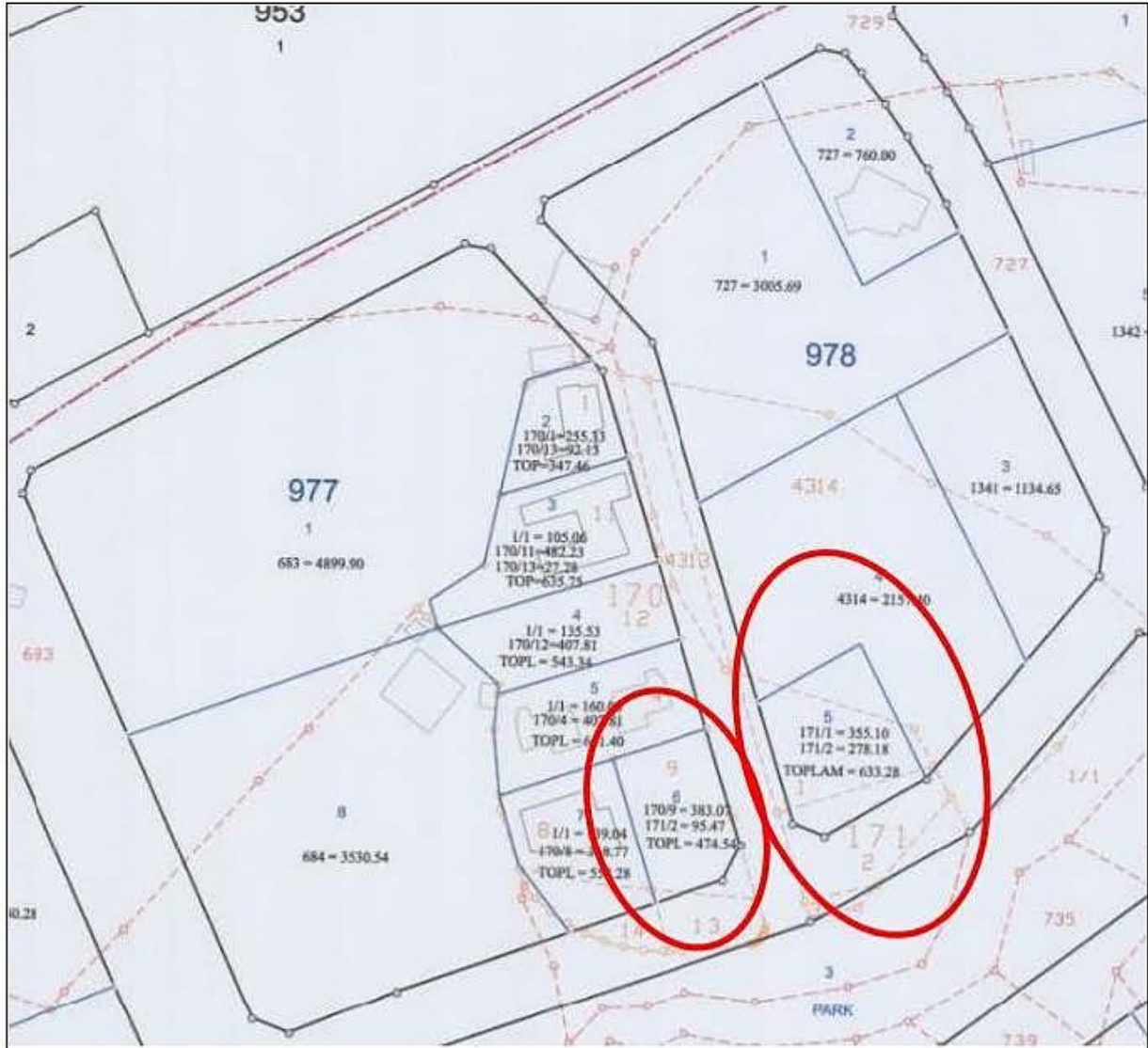


Şekil.5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DE ĞIŐIKLİĐİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanda imar uygulaması Alanya Belediye Encümeni'nin 06.10.2022 tarih ve 1410 sayılı kararı ile onaylanmıŐtır. Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/384 Esas No.lu dava dosyası ile 170 ada 9 parsel, 171 ada 1 parsel ve 171 ada 2 parsel sayılı taŐınmazları kapsayan alanda imar uygulaması (parselasyon) yapılmasına yönelik tesis edilen iŐlemleri iptali istenmiŐtir. Alanya Belediyesine karŐı açılan dava nedeni ile re'sen bilirkişi atanmıŐ; yerinde yapılan keŐif ve incelemeler, tarafların iddia ve beyanları ile dosyada bulunan bilgi ve belgeler kapsamında oluŐturulan bilirkişi deđeriŐü mahkemeye sunulmuŐtur.

Davaya konu parselasyon planının dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, davacının malik olduğu 170 ada 9 no.lu parselin sınırları, yeni 977 no.lu imar adası konumunda bulunduğu, 171 ada 1 ve 2 no.lu parsellerin sınırları, yeni 978 no.lu imar adası konumunda bulunmaktadır.



Şekil.5. Eski 170 ada 9 ile 171 ada 1 ve 2 no.lu parseller ile yeni 977 ve 978 no.lu adaların konumu

Bilirkişi raporunda; dava dosyasında bulunan 56-2 no.lu düzenleme bölgesi için Kadastro Müdürlüğünce hazırlanmış Mülkiyet Raporu incelendiğinde;

Dava konusu 170 ada 9 parsel imar düzenlemesi öncesi 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi hükümlerine göre kök parselinden terkler yaparak 0,466748128 DOP oranında zayıt verdiği ve dava konusu 170 ada 9 no.lu parselin, Alanya Belediyesi 56-2 no.lu imar düzenlemesine göre 510,25 m² yüz ölçümlü, 307,03 m² DOP kesintisi yapıldığı ve imar tahsisi alanının 383,07 m² olarak hesaplandığı bildirilmiştir.

Dava konusu 171 ada 1 parsel imar düzenlemesi öncesi 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi hükümlerine göre kök parselinden terkler yaparak 0,266686697 oranında zayıt verdiği, dava konusu 171 ada 1 parselin, Alanya Belediyesi 56-2 no.lu imar düzenlemesine göre 472,98 m² yüz ölçümlü, 284,60 m² DOP kesintisi yapıldığı ve imar tahsisi alanının 355,10 m² olarak hesaplandığı bildirilmiştir.

Dava konusu 171 ada 2 parsel imar düzenlemesi öncesi 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi hükümlerine göre kök parselinden terkler yaparak 0,347095371 oranında zayıt verdiği, dava konusu 171 ada 2 parselin, Alanya Belediyesi 56-2 no.lu imar düzenlemesine 438,21 m² alan ile yüz ölçümlü, 296,26 m² DOP kesintisi yapıldığı ve imar tahsisi alanının 369,65 m² olarak hesaplandığı bildirilmiştir.

Alanya Belediye Encümeni'nin 28.07.2022 tarih ve 2036 sayılı Belediye Encümen Kararı ile onanan parselasyon işlemi Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesabı; dava dosyasında bulunan bilgi ve hesap tablosu incelemesi sonucunda DOP oranının 0,4449019 olarak hesaplandığı ve yasal sınırlar içinde olduğu bu sebeple, DOP hesabının İmar Kanununun Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesi düzenleme ortaklık payına ait esaslar hükmüne uygun olduğu belirtilmiştir.

Davacının 170 ada 9 parseli 510,25 m² tescil alanı ile imar uygulamasına dâhil olduğu, parselin imar uygulaması öncesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi hükümlerine göre kök parselinden meri imar planında kök parselin konumunda zayıt olarak terk yapılacak alanlardan terkler yaparak 0,4667481 DOP oranında zayıt verdiği, Alanya Belediye Encümeni'nin 06.10.2022 tarih ve 1410 sayılı kararı ile 56-2 düzenleme bölgesi imar uygulaması işleminin hesaplanan DOP oranı 0,4449019 olarak belirlendiği ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesinde yer alan *“Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.”* hükmüne

göre DOP kesintisi yapılamayacağı belirtilmiştir. 171 ada 1 no.lu parselin DOP oranı 0,2666867, 171 ada 2 no.lu parselin ise DOP oranı 0,3470954 olarak belirlendiği, Alanya Belediye Encümenince karar alınan 56-2 düzenleme bölgesi imar uygulaması işleminin hesaplanan DOP oranı 0,4449019 olmasından dolayı 171 ada 1 ve 2 no.lu parsellerden ek zayıat alınabileceği belirtilmiştir.

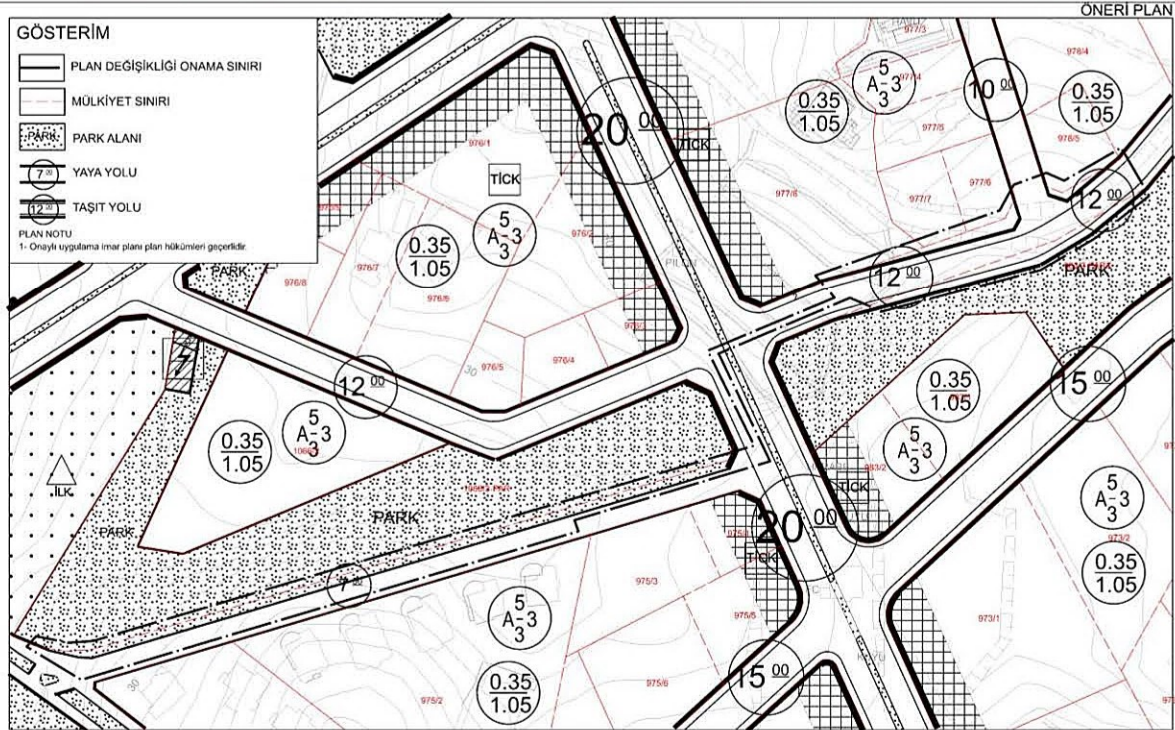
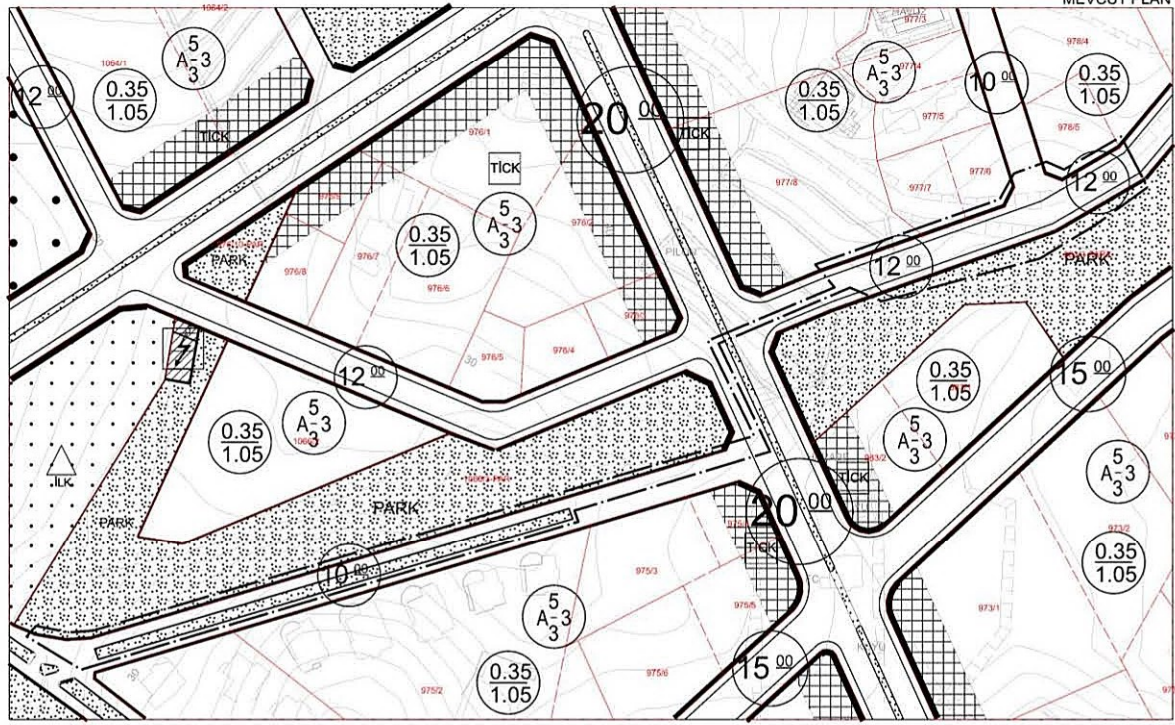
Dava konusu 170 ada 9 parsel, Alanya Belediyesi 56-2 nolu imar düzenlemesine 510,25 m² tescilli yüz ölçümü ile tabi olduğu 307,03 m² DOP kesintisi yapıldığı ve imar tahsisi alanının 383,07 m² olarak hesaplandığı, yapılan işlemin; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğe göre uygun olmadığı tespit edilmiştir. Yapılan işlemin mülkiyet raporu cetvelindeki bilgilere göre hatalı tesis edildiği anlaşıldığı bilirkişi raporunda belirtilmiştir.

Söz konusu bilirkişi raporu incelendiğinde; raporda bahsedilen gerekçelerin ve hesaplamaların doğru ve geçerli olmasından dolayı plan değişikliği hazırlanmış, parsel sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda 977 ve 978 no.lu adalar güney doğu yönünde 238.27 m² genişletilmiş, 12 metrelik taşıt yolu adaların genişişlemesine göre düzenlenmiştir. Taşıt yolunun güney doğu yönünde düzenlenmesinden dolayı park alanında 293.98 m² azalmayı engellemek için azalan park alanının güney batısında sürekliliği devam eden park alanına cepheli 10 metrelik yaya yolu 7 metreye düşürülerek, park alanında 1204 m² artış öngörülmüştür.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: 977 ADA 6, 7, 8 VE 978 NO.LU PARSELLERİN GÜNEYİ İLE ÇEVRESİNDE BULUNAN
PARK ALANLARINDA

PAFTA NO: P28-a-02-b-2-c



Şekil.6. Plan değişikliğinin mevcut ve öneri imar planında durumunu gösterir harita

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 977 Ada 6, 7, 8 ve 978 Ada 5 No.lu Parsellerin Güneyi ve Çevresinde Bulunan Park Alanlarında Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

Hazırlayan

A Grubu Plancı