



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:17.07.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan; Demirtaş Mahallesi, 1040 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller ve 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parselde onaylı plan ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan; Demirtaş Mahallesi, 1040 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller ve 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parselde onaylı plan ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.05.2024 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 <p>Meclis Başkanı : OSMAN TARIK ÖZÇELİK Divan Katibi : İREM YUNUSOĞLU Divan Katibi : ASRİN ATEŞOĞLU</p>	Dönemi	Karar Tarihi
	2024	02-07-2024
	Birleşim	Oturum
	1	1
	Karar No	Eki
	181	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-06-2024 E.3208

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.06.2024 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Plan ve Proje Müdürlüğünün; ; 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 ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 17.05.2024 tarih ve 382 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 **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
02.07.2024 Tarih ve 181 nolu Meclis Kararı
04.10.2024 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ...181 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TÜNCEL
Yazı İşleri Müdürü

ASLI GIBİDİR
04.07.2024
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



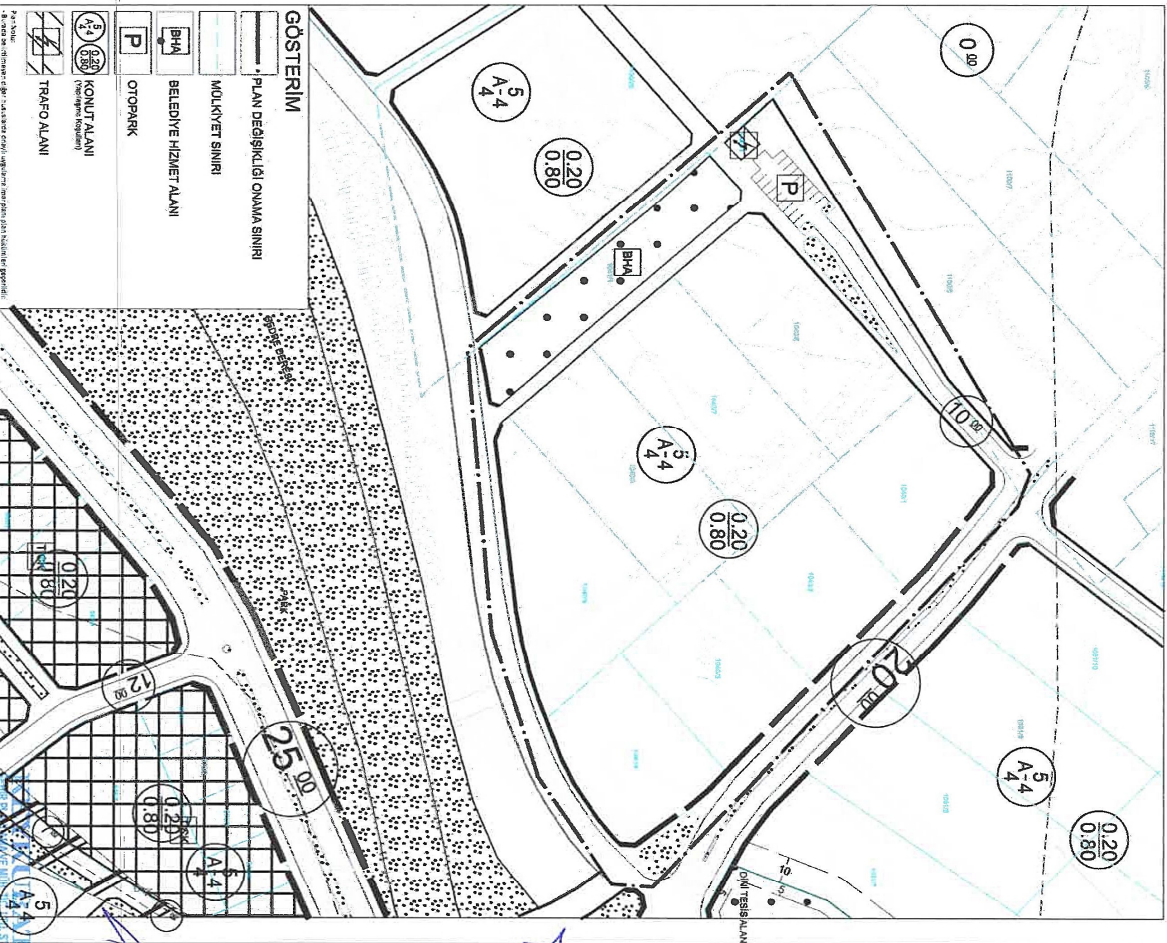
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
MAHALLE ADI: DEMİRTAŞ MAH.
ADA/PARSEL NUMARASI: 1040 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 NUMARALI PARSELLER
1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL, 1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL
PAFTA NUMARASI: P28-A-09-B-4-C

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ 1040 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 NUMARALI PARSELLER
1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE 1042 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/2000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	BH4
	BELDEVE HİZMET ALANI
	OTOPARK
	KONTROL ALANI
	TRAFİK ALANI

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 UYGULAMA
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: P28A09B4C

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
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

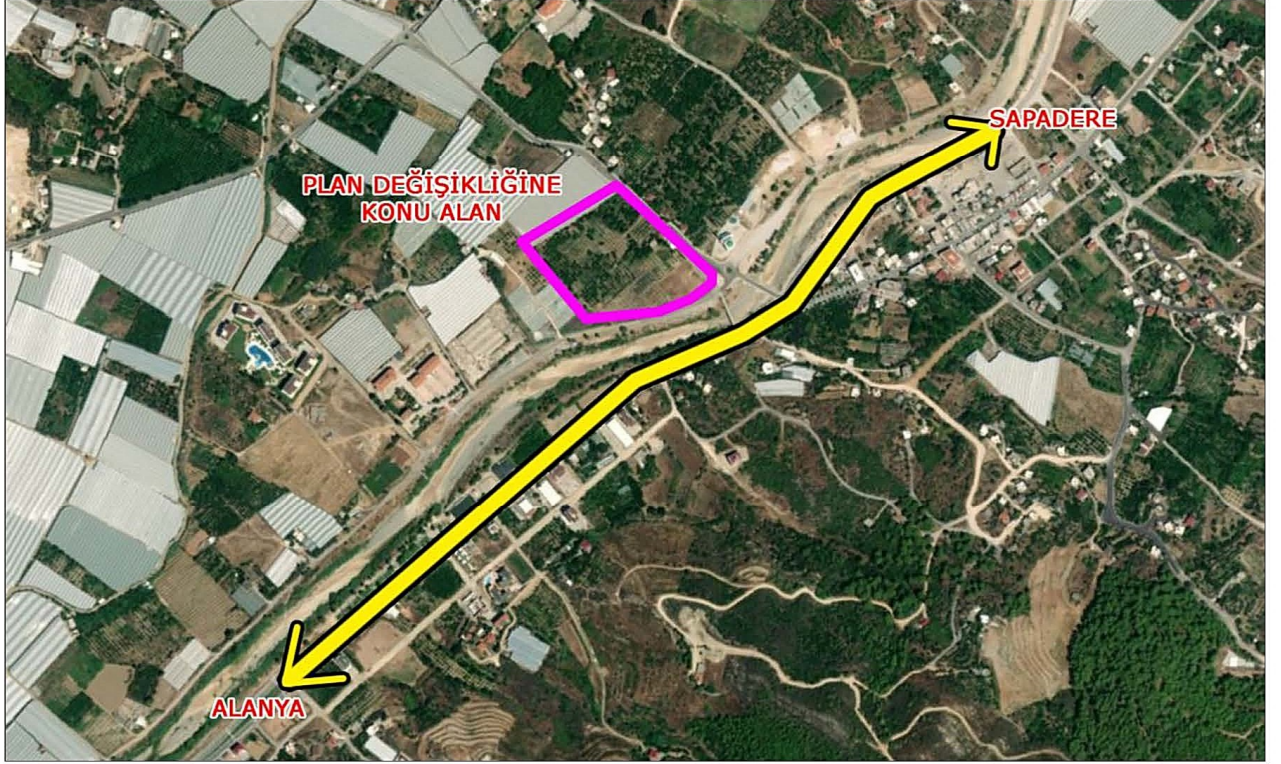
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama 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 yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü





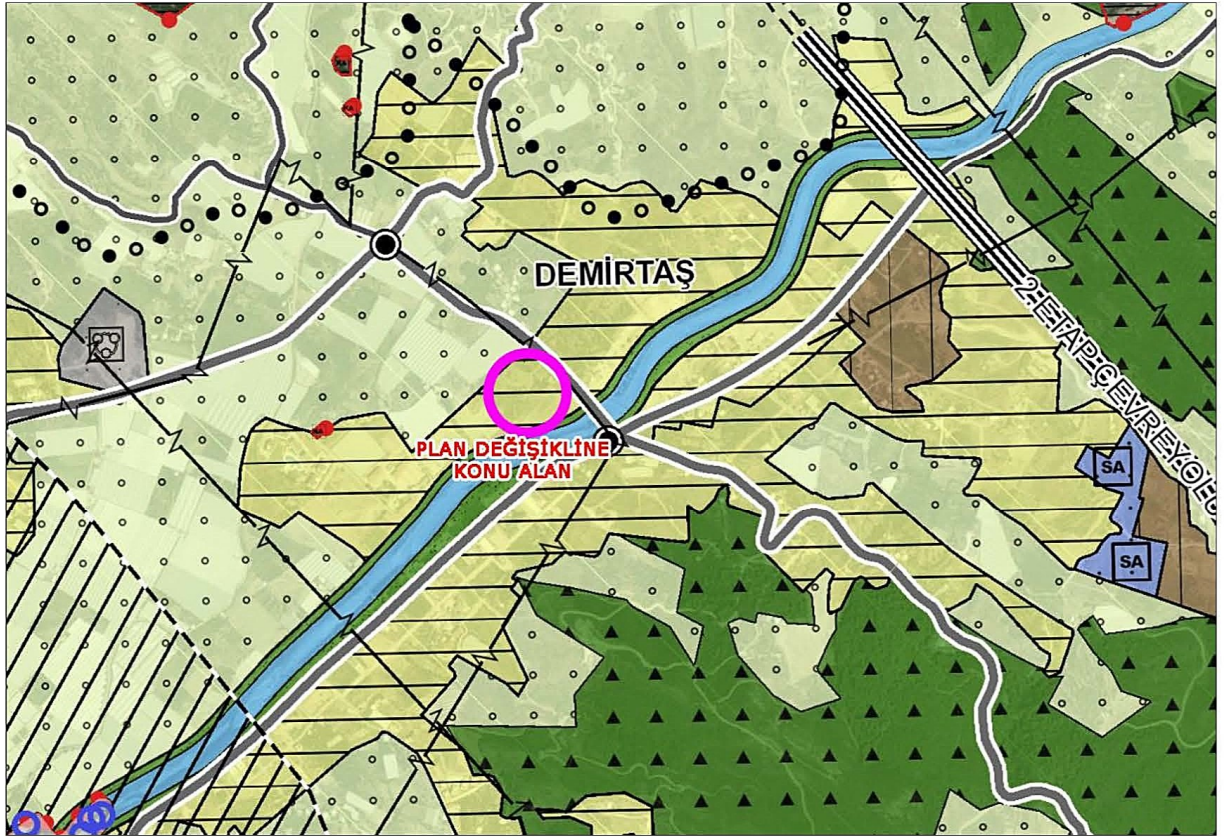
Şekil 2. Yakın Uydur Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

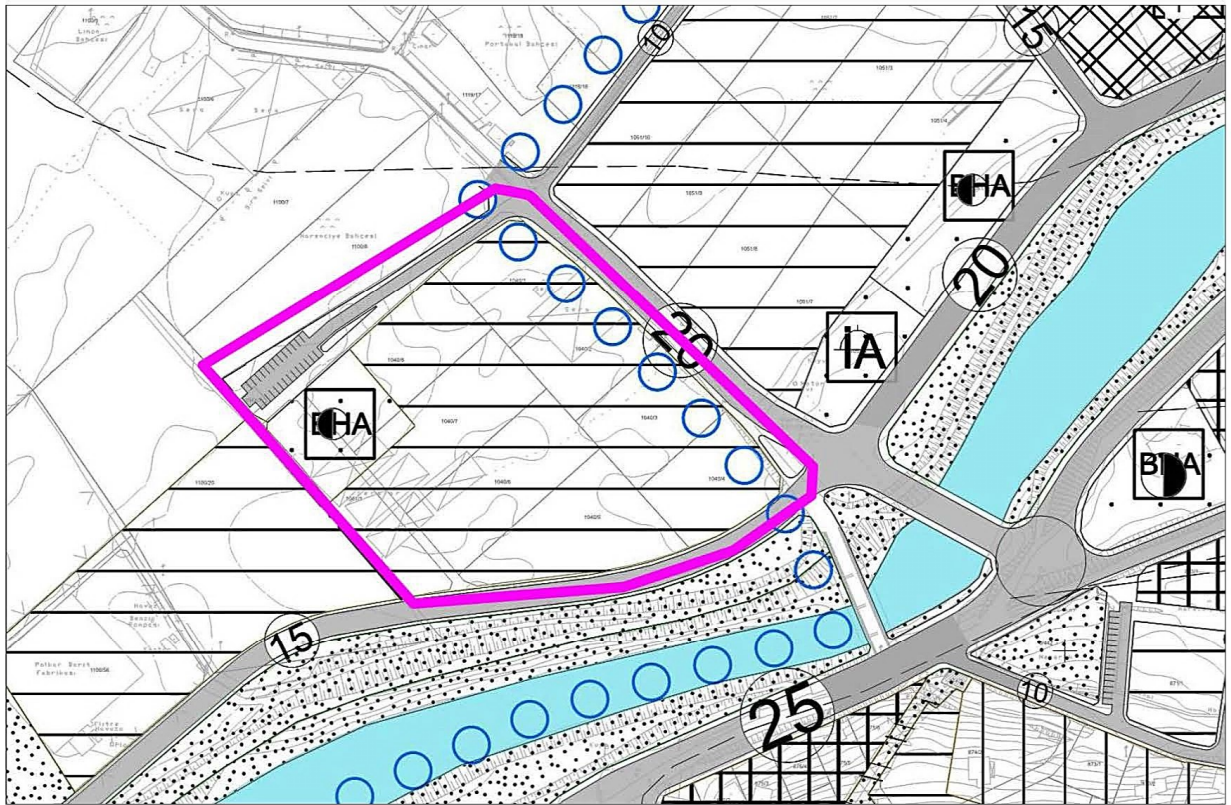
Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi, 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli içine alan yaklaşık 3,9 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine söz konusu olan ada parseller onaylı plana göre 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.



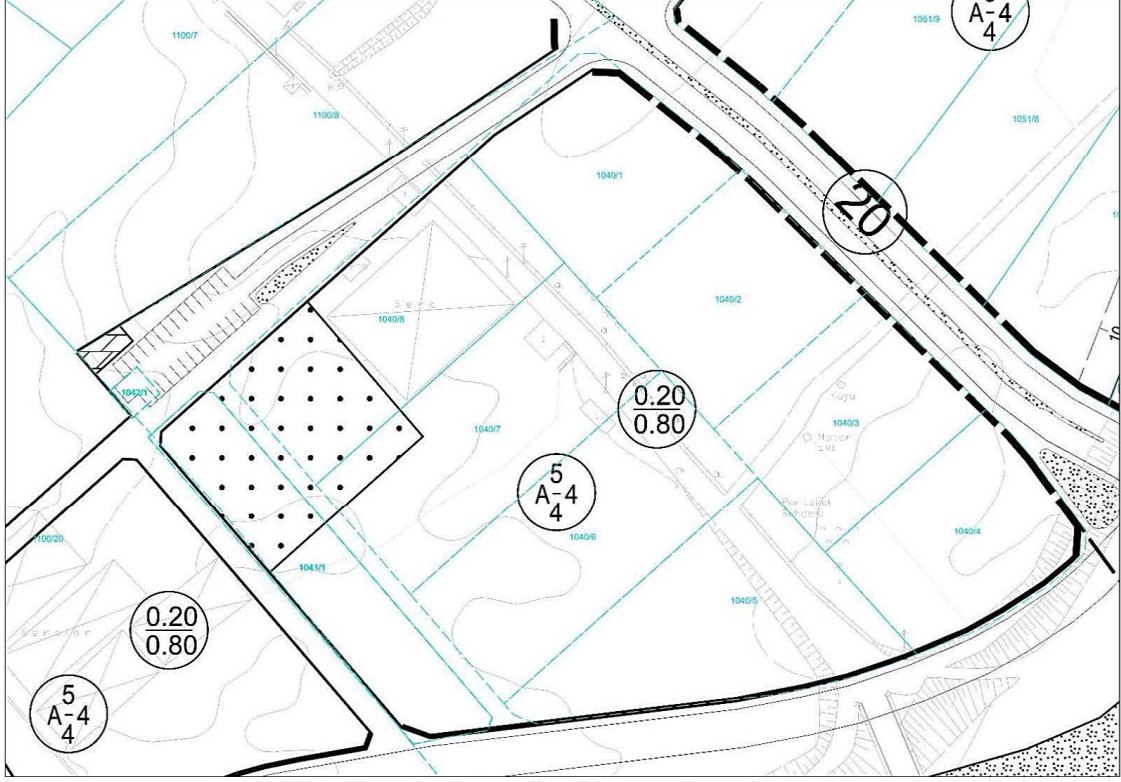


Şekil 3. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

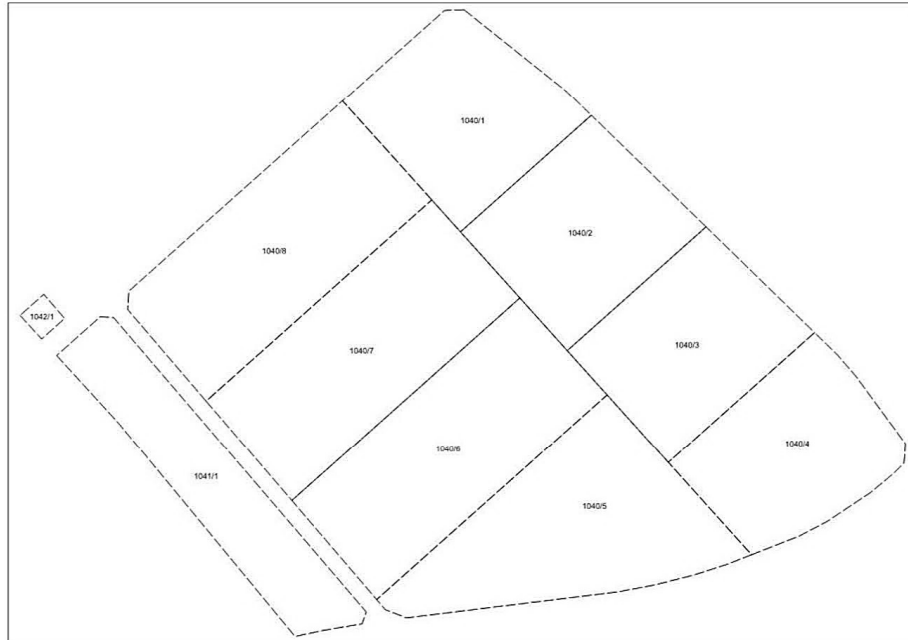




Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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.

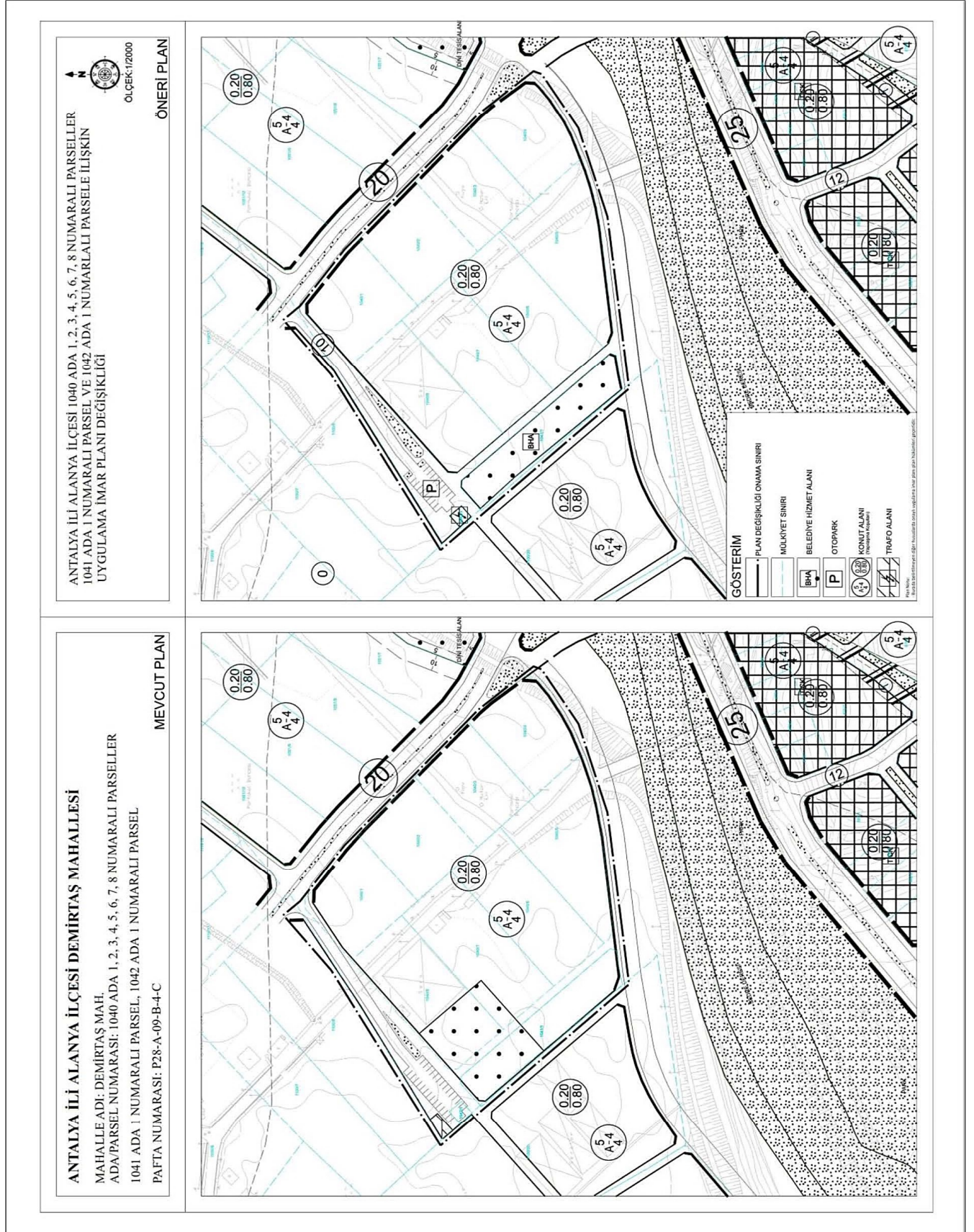
Tablo 2- Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/5000)

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 1/1000 Uygulama 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 Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No:209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com