



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:16.08.2024

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 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 157 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 2593 ve 2579 parsellerde yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 157 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 2593 ve 2579 parsellerde yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca 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

	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
		157	

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 5 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün.; Mahmutlar Mahallesi 2579 Parsel içerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi; ekteki şekli ile değiştirilerek **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

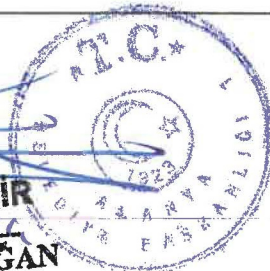
Selcan İNAL
Daimi İfci

Alanya Belediye
04.06.2024
12.06.2024

157

ARZU TUNCEL

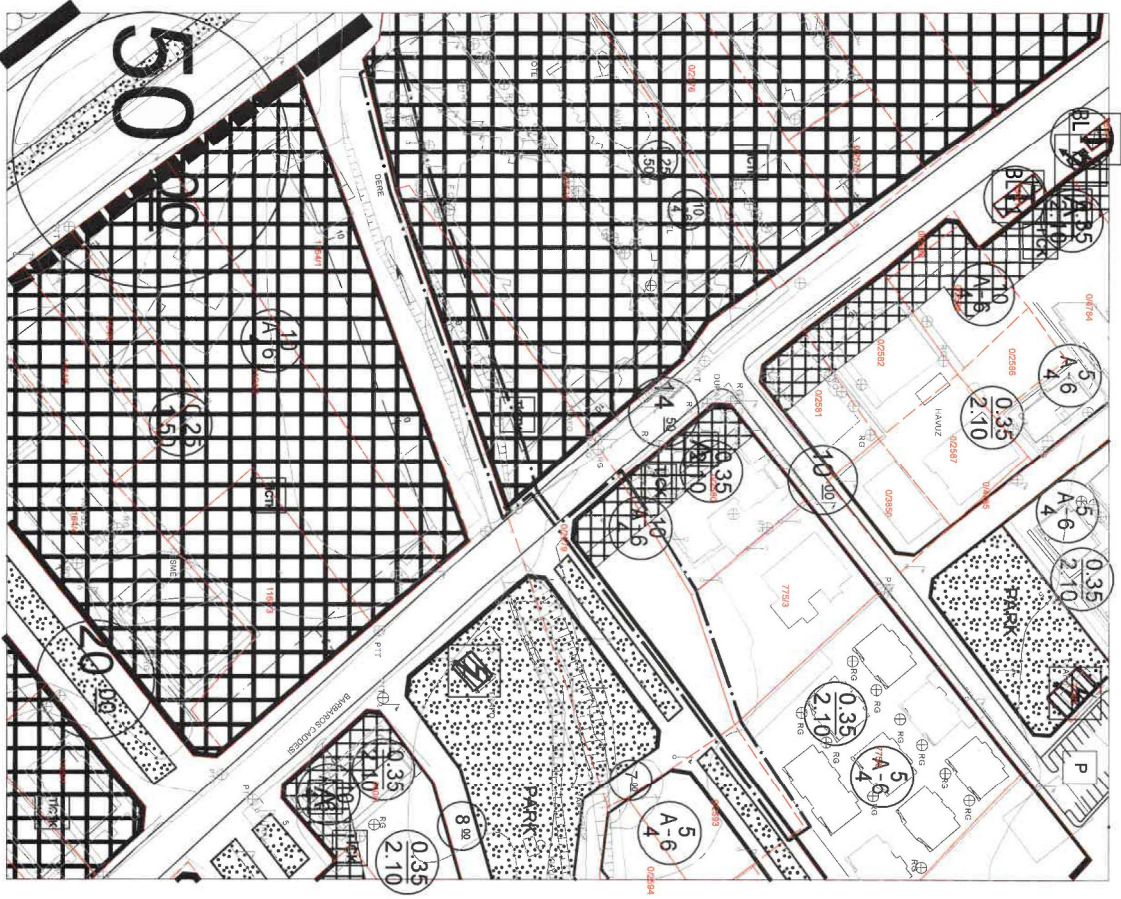
ASLI GİBİDİR
12.06/2024
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ

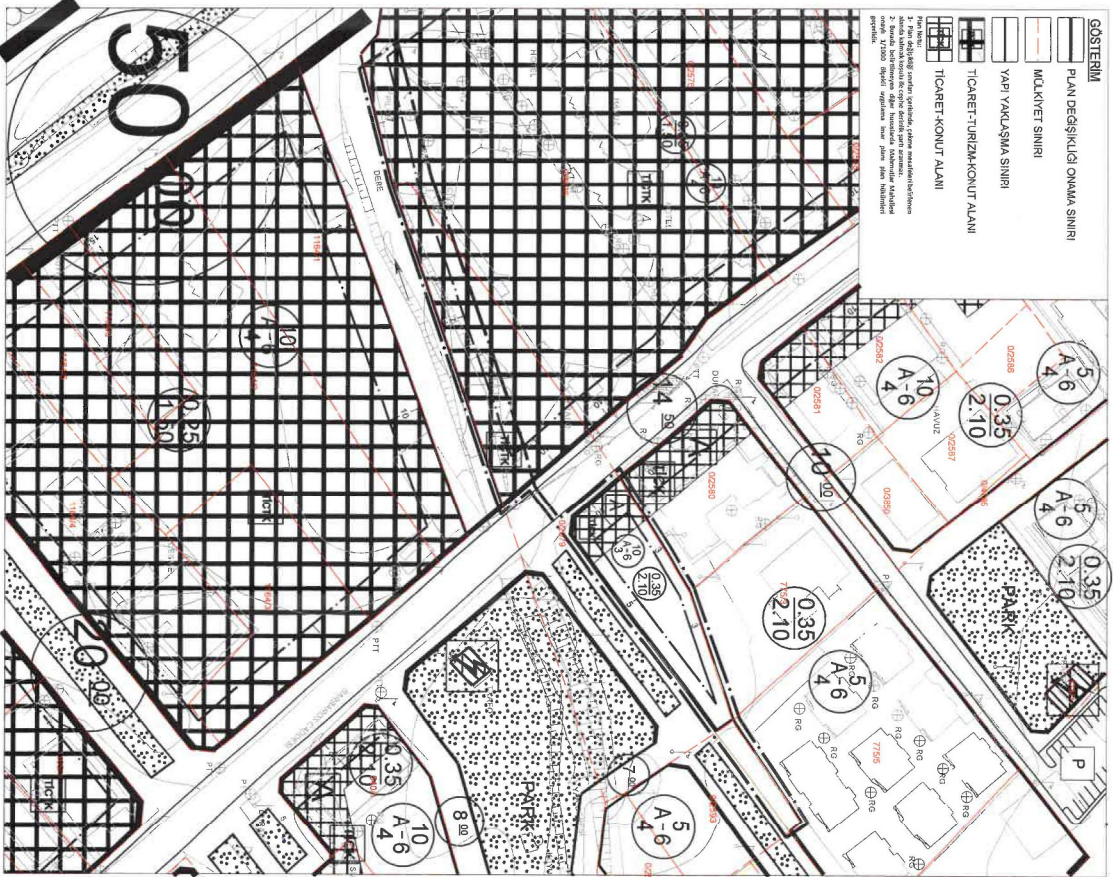
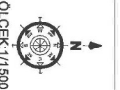
MAHALLE ADI: MAHMUTLAR MAH.
ADA/PARSEL NUMARASI: 2593 VE 2579 NO.LU PARSELLER
PAFTA NUMARASI: P28-A-02-B-2-D

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ 2593 VE 2579 NO.LU PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - YAPIL YAKLAŞMA SINIRI
 - TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
 - TİCARET-KONUT ALANI
1. 1/500 ölçekli imar planı, uygulama, teknik şartnameler ve diğer ilgili mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır.
2. 1/500 ölçekli imar planı, uygulama, teknik şartnameler ve diğer ilgili mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır.
3. 1/500 ölçekli imar planı, uygulama, teknik şartnameler ve diğer ilgili mevzuatla uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Handwritten signatures and stamps in blue ink.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ
2593 ve 2579 NO.LU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Mahmutlar Mahallesi

Ada/Parsel: 0/2593 ve 0/2579

Pafta Numarası: P28-A-02-B-2-D

Açıklama: 2579 no.lu parselin çekme mesafelerinin düzenlenmesi ve 2593 no.lu parsel ile çevresinde 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi için plan üzerinde düzenlenme yapılması amaçlanmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ 2593 ve 2579 NO.LU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

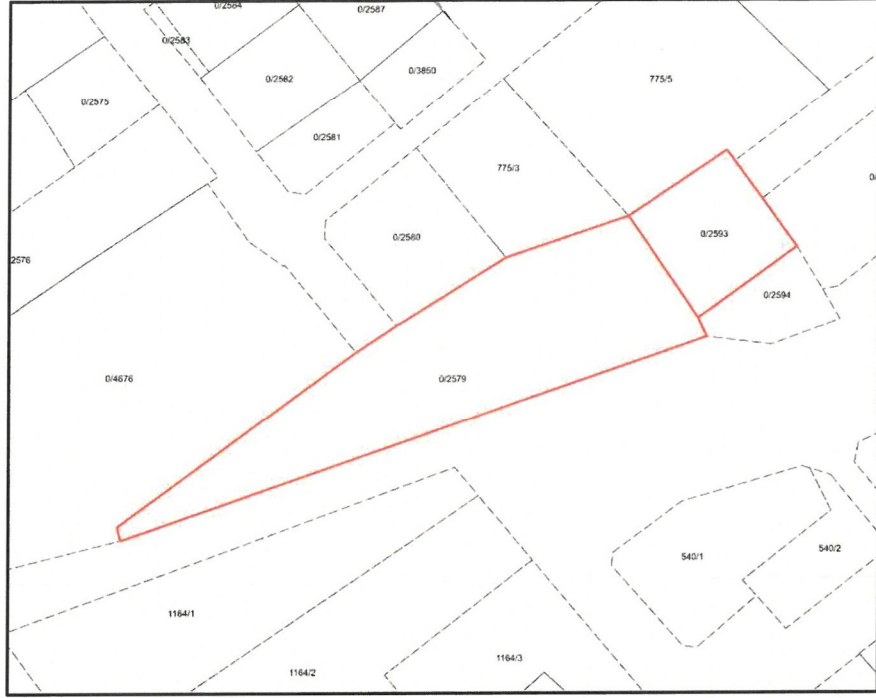
Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-02-B-2-D numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 5.016,00 m² yüz ölçümlü 2579 numaralı parselin yaklaşık 2460 m²'lik kısmını, 1.341,00 m² yüz ölçümlü 2593 no.lu parselin 182.60 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliği toplam alanı yaklaşık 2700 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan D-400 Antalya- Mersin Devlet Karayolu'nun yaklaşık olarak 50 m kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgenin 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması kısmen tamamlanmıştır. Fakat 2579, 2593 ve 2594 no.lu parsellerin imar uygulaması tamamlanmamış olup tapuda tarla vasfındadır. Taşınmazlar hâlihazırda boş durumdadır.



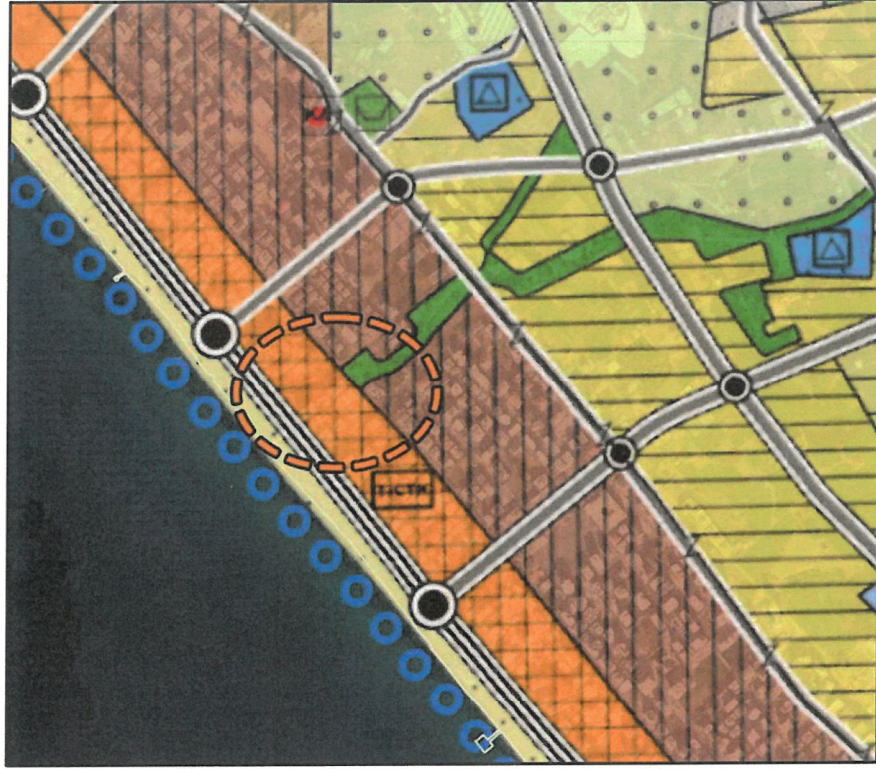
Şekil 2. Kadastral Durum

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanı ve tercihli kullanım bölgesi olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut yüksek (301-600 kişi/ha) yoğunluklu konut alanı, ticaret-turizm-konut alanı(TİCTK) ve park alanı olarak öngörülmüştür.

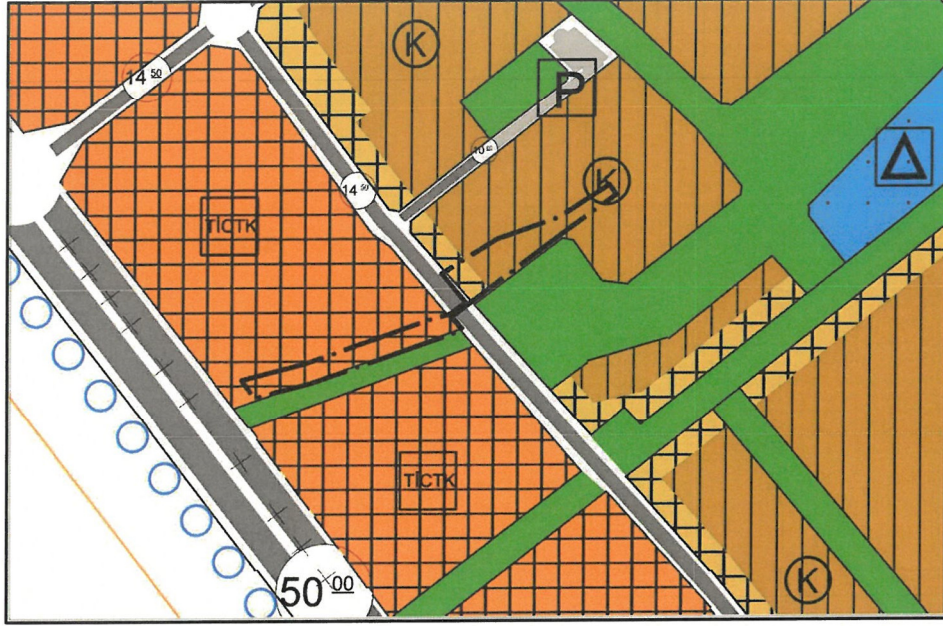


Şekil 3. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

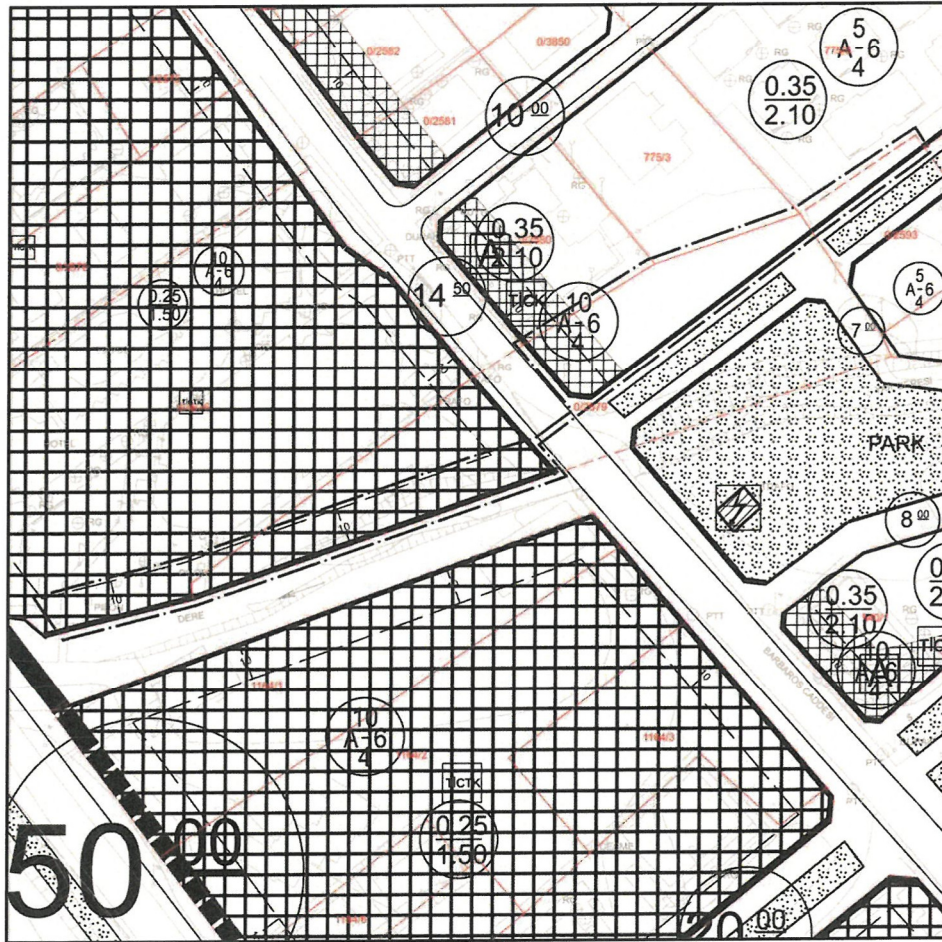


Şekil 4. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazlar 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ticaret-turizm-konut alanı(TİCTK), ticaret-konut alanı(TİCK), park ve yol olarak planlıdır. 2579 no.lu parselin doğusunda ve 2593 no.lu parselin içerisinden kuzey-güney aksında 12 metre genişliğinde ortası refüjlü yaya yolu ve devamı kanal alanı olarak belirlenmiştir. 2579 no.lu parselin ortasından doğu-batı aksında 14.50 metre genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir. Yapılaşma koşulları; ticaret-turizm-konut alanının TAKS 0.25, KAKS 1.50; ayırık nizam 6 kat, ticaret-konut alanının ise TAKS:0.35, KAKS 2.10; ayırık nizam 6 kat olarak belirlenmiştir. Çekme mesafeleri ise 14.50 metre genişliğindeki Barbaros Caddesi'nden 10 m, diğer yollardan 5 metre, komşu parsellerden ise 4 metre olarak öngörülmüştür.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı

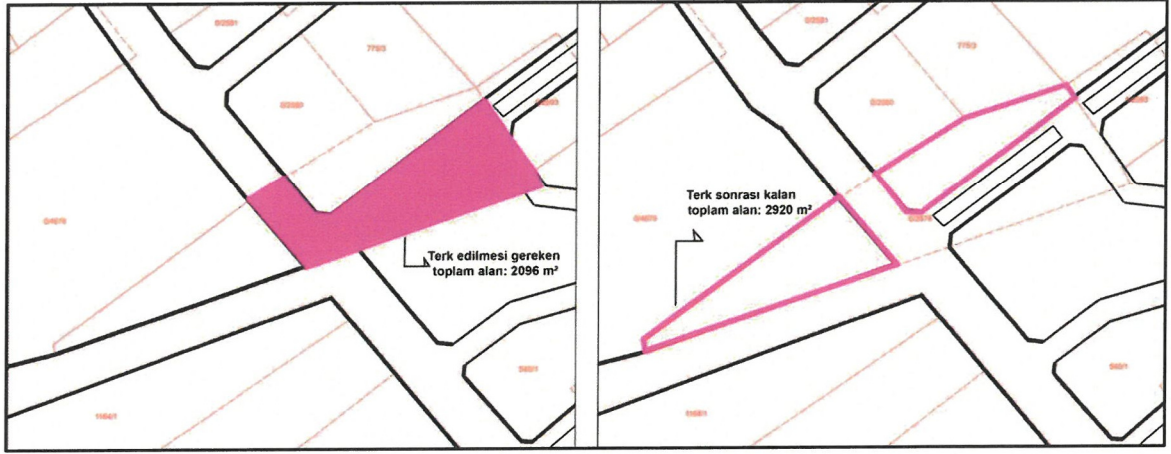


Şekil 6. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

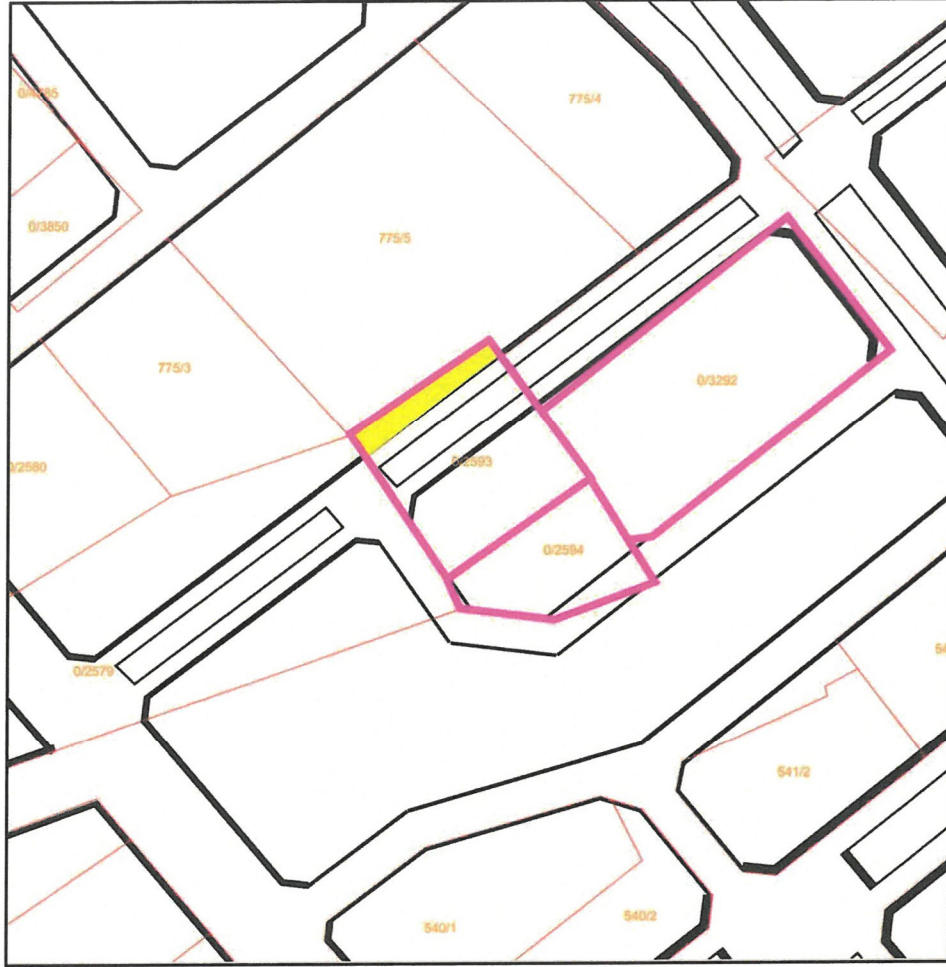
Alanya ilçesinin doğusunda bulunan Mahmutlar Mahallesi, planlı yapılaşmanın başladığı 2004 yılından itibaren hızlı bir gelişim göstermiştir. Bu gelişim sonucunda TÜİK verilerine göre 2000 yılında 14.463 kişi olan nüfusu 2022 yılı itibariyle 53.034 kişiye ulaşmıştır. D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu ile Barbaros Caddesi arasında kalan kısmın tamamına yakını yapılaşmış konumdadır.

Plan değişikliğine konu 2579 no.lu parselin konut olarak yapılaşabilecek yaklaşık 1700 m²'lik kısmı D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu ile Barbaros Caddesi arasındaki alanda kalmaktadır. Bu parçanın doğusunda genişliği 12 ile 16 metre aralığında değişen kanal bulunmaktadır. 2579 no.lu parselin Barbaros Caddesi'nin kuzeyinde kalan konut alanı olarak yapılaşabilecek 1220 m²'lik parçanın ise doğusunda kuzey-güney aksında 12 metre genişliğinde ortası refüjlü yaya yolu öngörülmüştür. İki parçada 14.5 metre genişliğindeki Barbaros Caddesine cephelidir. Meri uygulama imar planına göre yapılan etüt sonucunda parselin kamuya terklerinin yapılmasının ardından kalan net alan 2920 m² olup parselin yüz ölçümünün 5016 m² olduğu düşünüldüğünde zayıat oranı yaklaşık %41.7'ye ulaşmaktadır.



Şekil 7. 2579 Parselin Terk Alanı

2593 ve 2594 no.lu parseller tarla vasıflı olup imar uygulaması tamamlanmamıştır. 2593 no.lu parselin 182.60 m²'lik kısmı 775 ada 5 no.lu parselin güneyinde yer almaktadır. 775 ada 5 no.lu parselin hâlihazırda yapılaşması tamamen tamamlanmış olmasından dolayı imar uygulaması sonucunda, 2593 no.lu parselin 775 ada 5 no.lu parsel içerisinde yer alabilmesi imkânsız hale gelmektedir. 3292 no.lu parsel ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16.maddeleri kapsamında imar planlarına göre terk ve ihdas işlemlerini tamamlamıştır.



Şekil 8. 2593, 2594 ve 3292 No.lu Parsellerin Konumu

Parseli iki parçaya bölen Barbaros Caddesi, bölge halkı tarafından aktif kullanılan bir yol olup sürekliliği doğu-batı aksında devam etmektedir. Taşıt yolunun alt ve üst yapı çalışmaları komple tamamlanmış olup bu yola cephe alan plan değişikliğine konu parsel dışında bütün parsellerin imar uygulaması tamamlanmış yolun kamuya terki sağlanmıştır. Bu yüzden 2579 no.lu parseli iki parçaya bölen Barbaros Caddesi'nin kapatılması imkânsız hale gelmektedir. Parselin çevresinde bulunan taşınmazların neredeyse tamamı yapılaşmış olmasından dolayı 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 18. Madde uygulaması da yapılamamaktadır. Bu da parsel malikinin hak kaybına sebebiyet vermektedir. Ayrıca 2579 parselin park ve yol olarak planlı kısımların kamuya terkleri yapılmamasından dolayı, park ve yaya yolu kamunun kullanımına kazandırılmamaktadır.

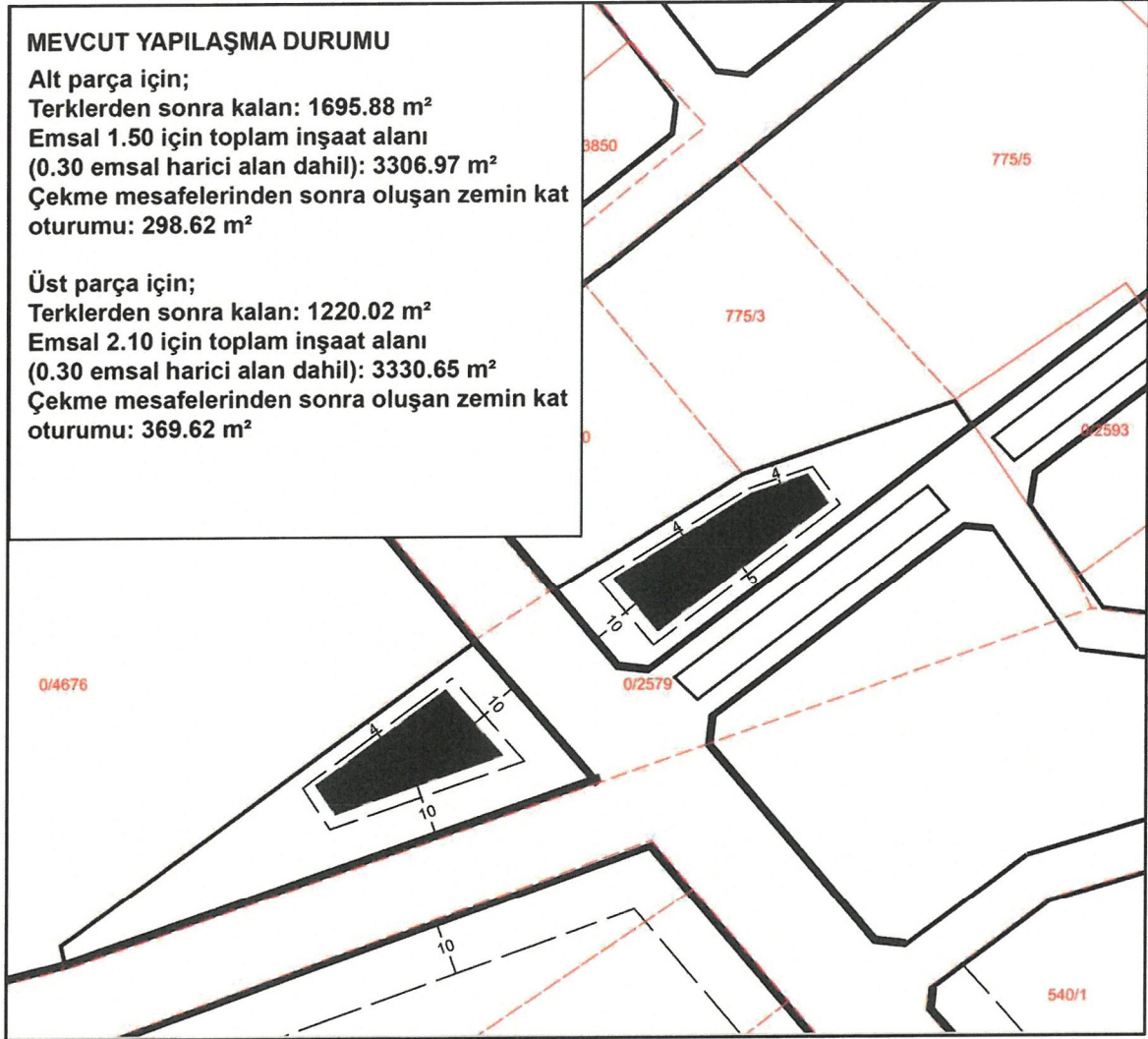
Meri imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin parsele aplike edilmesi durumunda oluşan yapılaşma hakkı şu şekilde gerçekleşmektedir.

1695.88 m²'lik kısmı D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu ile Barbaros Caddesi arasındaki alanda;

- Emsal 1.50 için toplam inşaat alanı(0.30 emsal harici alan dahil): 3306.97 m²

Olması gereken zemin kat oturumu: 423.97 m²

- 1220.02 m²'lik kısmı Barbaros Caddesi kuzeyi;
- Emsal 2.10 için toplam inşaat alanı(0.30 emsal harici alan dahil) : 3330.65 m²
Olması gereken zemin kat oturumu: 427.01 m²



Şekil 7. Onaylı İmar Planına Göre Parselin Yapılaşma Durumu

Ancak mevcut imar planında 2579 parselin kanaldan ve 14.5 metre genişliğindeki yoldan 10 metre, refüjlü yaya yolundan ve komşu parsellerden 4 metre çekme mesafesi bırakıldığında üçgen formunda, minimum 6 metre bina cephe koşulunu sağlandıktan sonra oluşan bina taban alanını kullanamamakta ve buna binaen de toplam inşaat alanını kullanamamaktadır. Bu kapsamda söz konusu parsel içerisinde nitelikli yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi amacıyla çekme mesafelerinin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

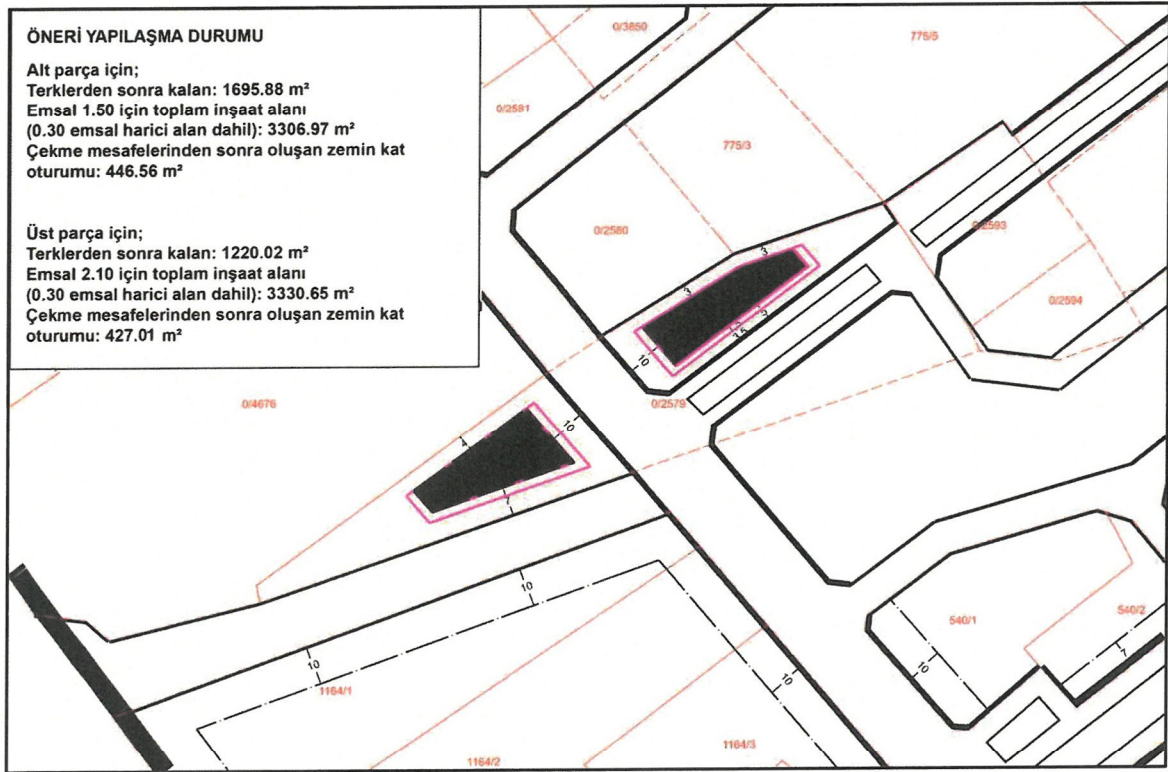
5. PLANLAMA KARARLARI

Meri imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin parselde aplike edilmesi durumunda parseldeki imar hakkının kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda çekme mesafelerinin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

1695.88 m²'lik ticaret-turizm-konut alanı olarak planlı D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu ile Barbaros Caddesi arasında kalan kısımda kanal alanından önerilen 10 metre genişliğindeki çekme mesafesinin Devlet Su İşleri 13.Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E-86031915-120-4360825 sayılı yazısı ile 7 metreye düşürülmüştür. 14.50 metre genişliğindeki taşıt yolundan 10 metre çekme mesafesi ve komşu parselden 4 metre çekme mesafesi korunmuştur.

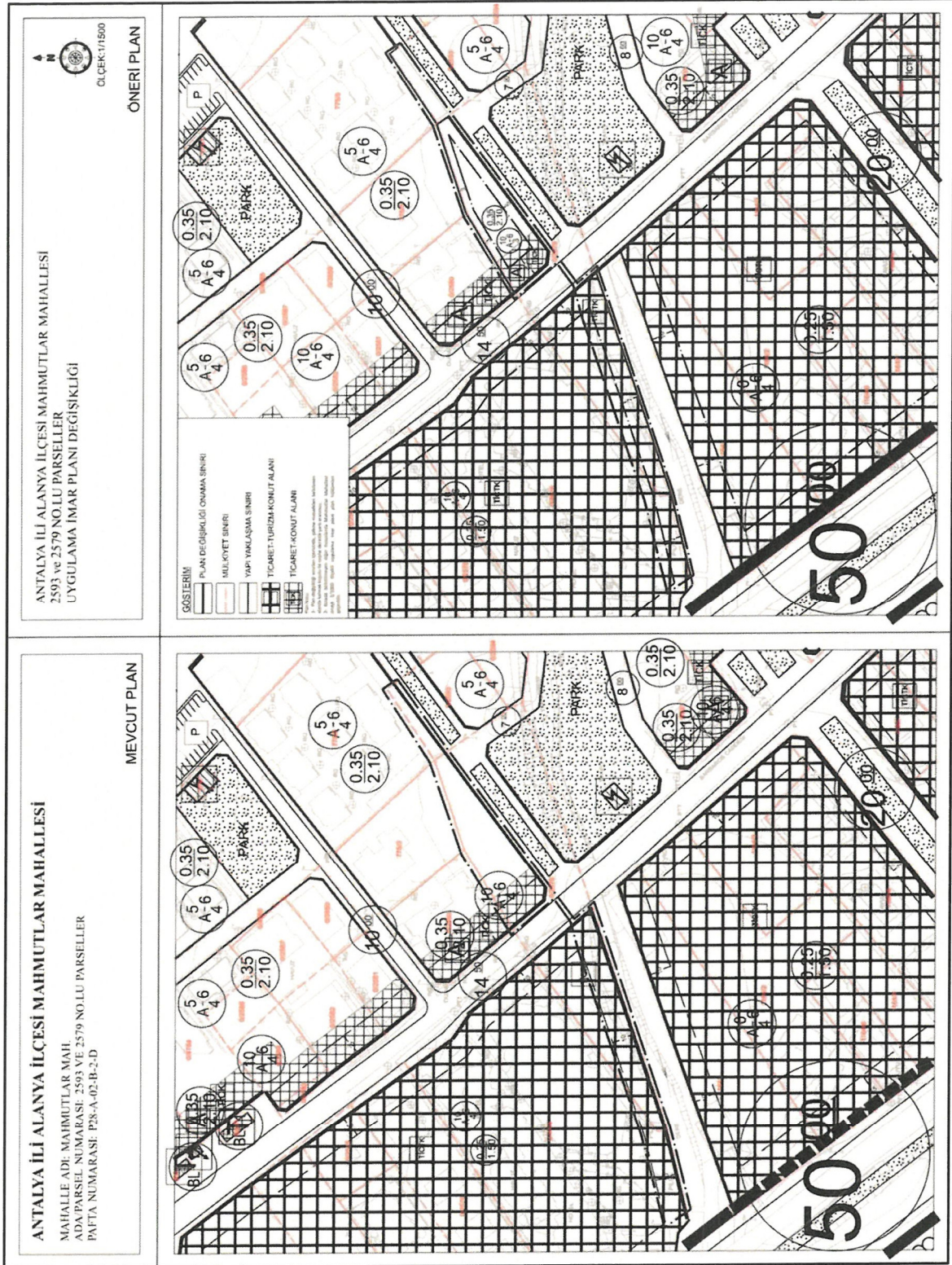
1220.02 m²'lik kısmı Barbaros Caddesi kuzeyinde kalan alanda komşu çekme mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir. 14.50 metre genişliğindeki taşıt yolundan 10 metre çekme mesafesi ve refüjlü yaya yolundan 5 metre çekme mesafesi korunmuştur.

Mahmutlar Mahallesi'nin plan notlarının "Kapalı ve Açık Çıkmlar" başlığında yer alan "Emsale dâhil edilmek, 2.20 metreyi geçmemek, parsel sınırına ön ve arka cephelerde 3.50 metreden, yan cephelerde 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartlarıyla kapalı çıkma yapılabilir." ibaresi esas alınarak alt parça için yollardan, kanaldan ve güneyde bulunan komşu cepheden 2.20 metre, batıda bulunan yan komşudan 1.00 metre çıkma yapıldığında 3306.97 m² toplam inşaat alanını kullanılabilir hale gelmektedir. Üst parça için ise 14.50 metre genişliğindeki taşıt yolundan ve kuzeyde bulunan komşu çekmeden 2.20 metre, ortası refüjlü yaya yolundan 1.5 metre çıkma yapıldığında 3330.65 m² toplam inşaat alanını kullanılabilir hale gelmektedir.



Şekil 8. Öneri İmar Planına Göre Parselin Yapılaşma Durumu

2593, 2594 ve 3292 no.lu parsellerde ise yapılacak olan 3194/18.madde imar uygulamasına göre 775 ada 5 no.lu parselin güneyinde yer alan 2593 no.lu parselin 182.60 m²'lik kısmı yaya yolu olarak öngörülmüş; 2593, 2594 ve 3292 no.lu parsellerde yapılacak olan imar uygulaması sonucunda mağduriyet giderilecektir.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 2593 ve 2579 Parsellerde Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0886
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Mahmutlar Mahallesi
Ada/Parsel : 2593 ve 2579 parseller
Ölçek : 1/1000 UİP.
Alan : 6357 m²

Alanya Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 157 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 2593 ve 2579 parsellerde yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”, yürürlükte bulunan Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK) ve Mevcut Konut Alanı” olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK) ve Konut Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parsellerin kullanım kararları aynı kalmak kaydıyla, çekme mesafeleri düzenlenmiş diğer yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği teklifi ile,

- 1- *Plan Değişikliği sınırları içerisinde, çekme mesafeleri belirlenen alanda kalmak koşulu ile cephe derinlik şartı aranmaz.*
- 2- *Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Mahmutlar Mahallesi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan hükümleri geçerlidir. şeklinde plan notu eklenmiştir.*

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 15.08.2024

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.