



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 88. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 parselin bir kısmının park alanı olarak, 297 ada 1 parselin batısında yer alan park alanının bir kısmının konut alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 parselin bir kısmının park alanı olarak, 297 ada 1 parselin batısında yer alan park alanının bir kısmının konut alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 773 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, 297 ada 1 parselin batısında yer alan plan değişikliği onama sınırı içerisindeki konut alanında yapılaşma koşullarının gösterilmesi kaydıyla değiştirilerek 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 Tarık ÖZÇELİK	Dönemi	Karar Tarihi
	Divan Katibi :	İrem YUNUSOĞLU		07-01-2025
	Divan Katibi :	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
			1	1
			Karar No	Eki
		17		
Konu	: İmar Planı Değişikliği Talebi			
Müdürlüğü	: PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		Evrak Ta.ve No:	30-12-2024 E.7064

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 30.12.2024 tarihli ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 ve 297 ada 1 no. lu parseller ile park alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 ve 297 ada 1 no. lu parseller ile park alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğininin 11.11.2024 tarih ve 773 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile oy birliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Osman Tarık ÖZÇELİK

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Daimi İleri

Kemal SARIÖZ
Yazı İşleri Müdürü

13/01/2025
Aslı Gibidir

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
07.01.2025 Tarih ve 17. nolu Meclis Kararı
13.01.2025 Tarihinde Kaymakamımız
Meclis Kararları Defterine ...17... no'da
yazılı yapılarak teslim alınmıştır.

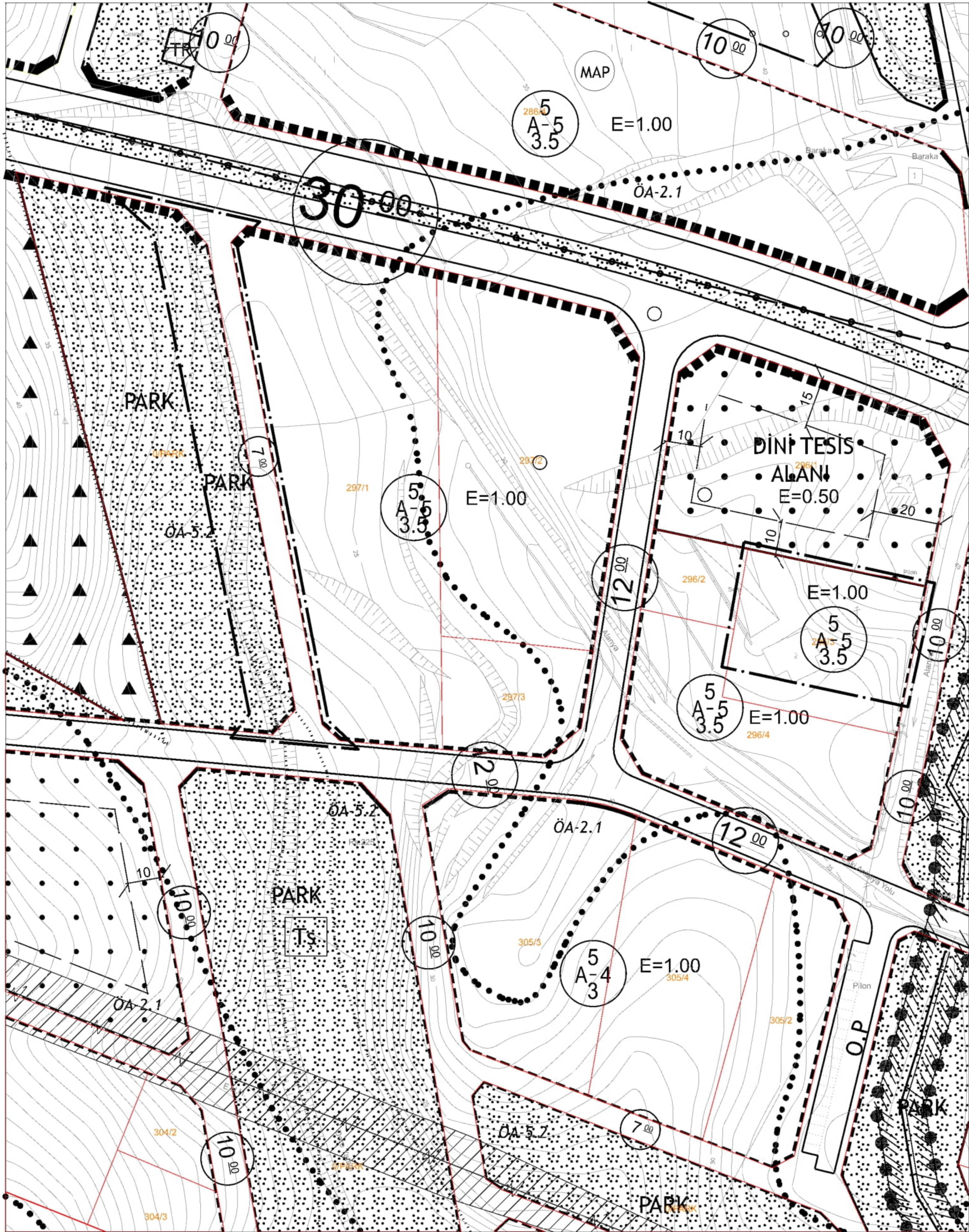
Arzu TÜNCEL
Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

PAFTA NO: O27D09C4A-O27D09C4D

MEVCUT PLAN

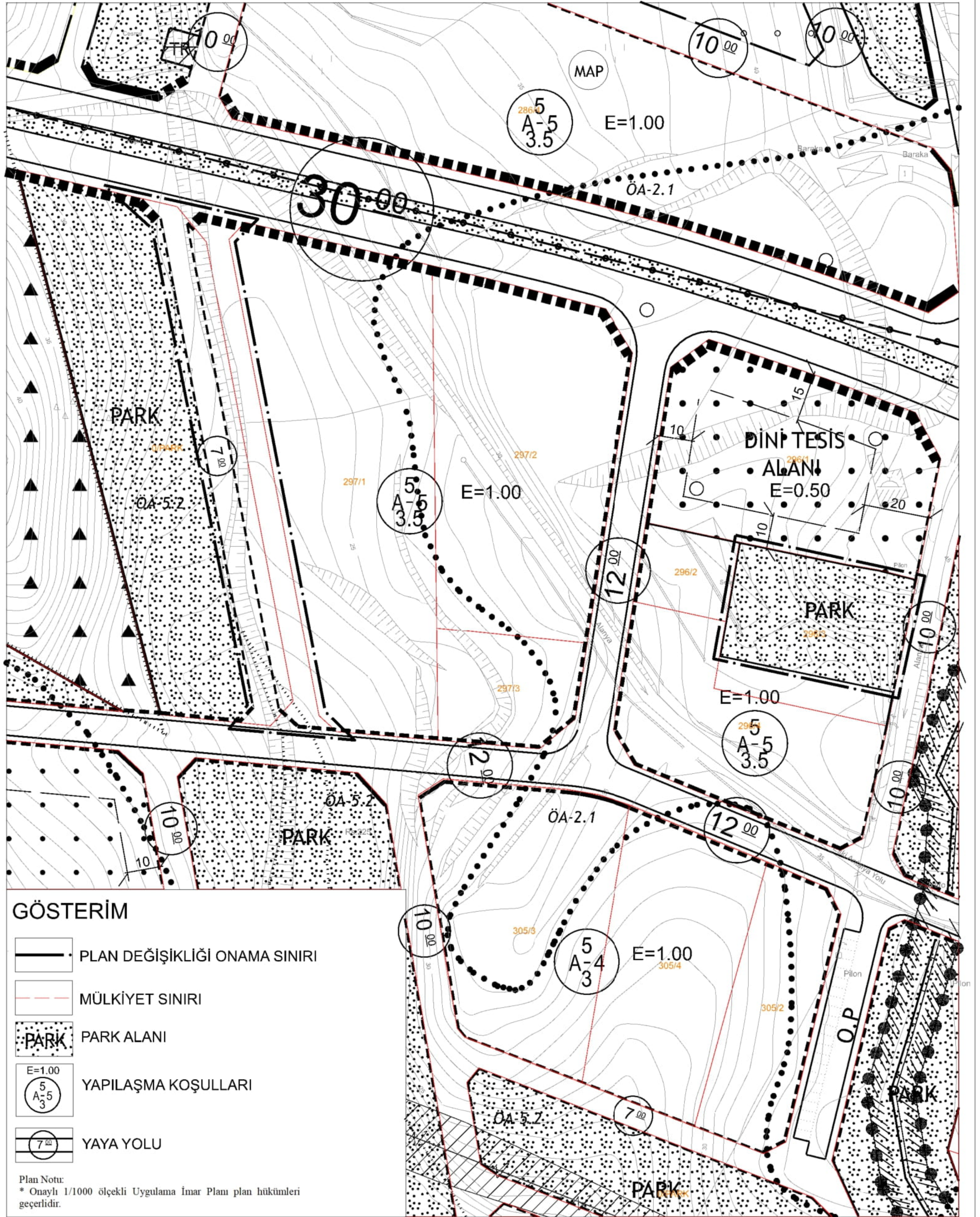


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.500

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OKURCALAR MAHALLESİ
296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE
PARK ALANINDA**

**UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde O27-d-09-c-4-a ve O27-d-09-c-4-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 2523.80 m² yüz ölçümlü 296 ada 3 no.lu parselin 1956.68 m²'sini, 297 ada 1 parselin batısında yer alan 7664.05 m²lik park alanının 1956.68 m²'sini kapsamaktadır(Şekil.1-Şekil.2). Planlama alanı yaklaşık 3915 m²'dir. Taşınmazların 350 metre güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, kuzeyinde İncemehmetler Cami'si yer almaktadır.



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

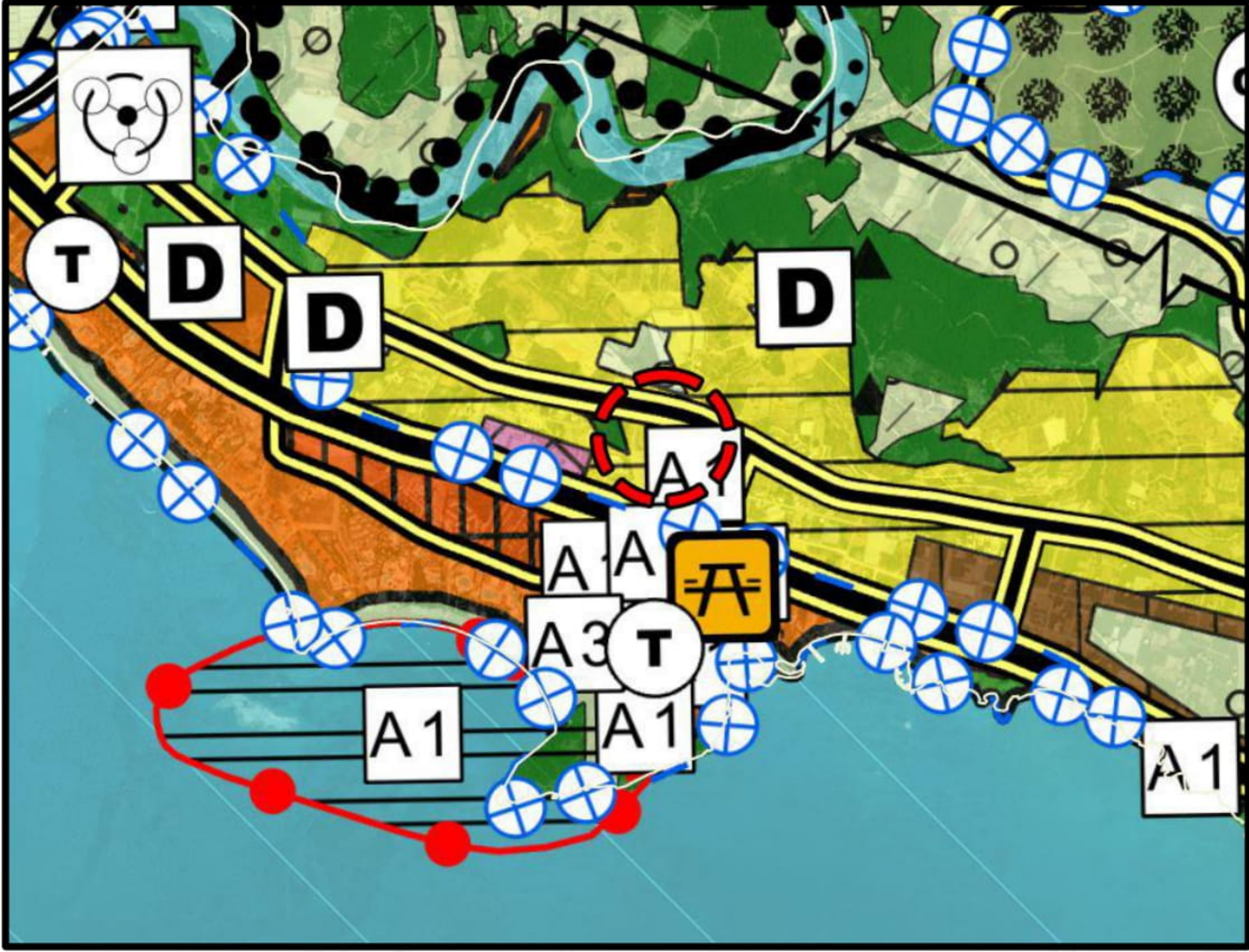


Şekil 2. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

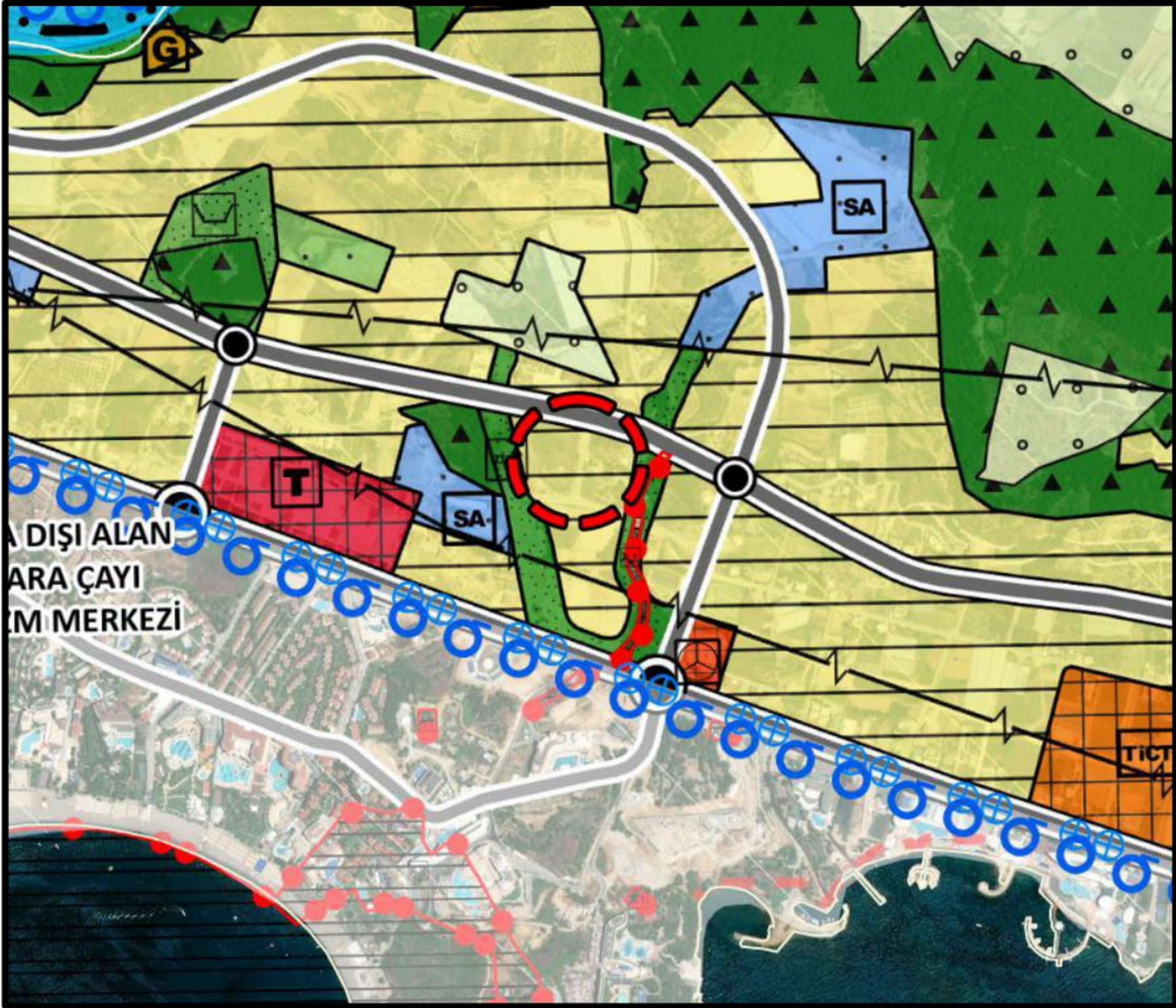
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliğine konu bölgenin imar uygulaması tamamlanmış, fakat Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/724 Esas, 2023/732 Karar No.su ile imar uygulaması iptal olmuştur.

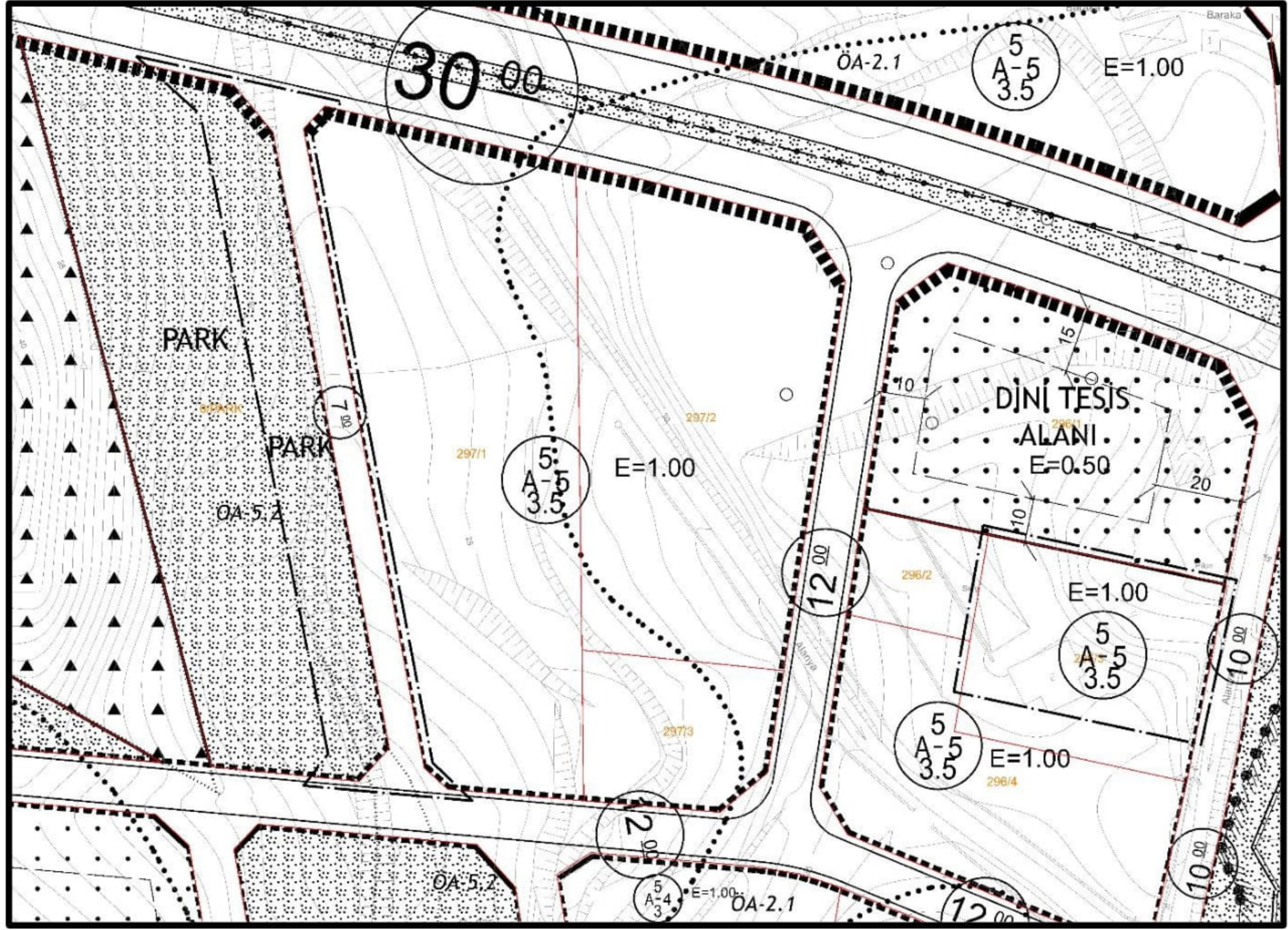
Hali hazırda, 286 ada 3 no.lu parsel içerisinde 2 katlı kargir bina bulunmaktadır. Park alanında ise çalılık, fundalık bitki örtüsü hakimdir(Şekil 3).



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

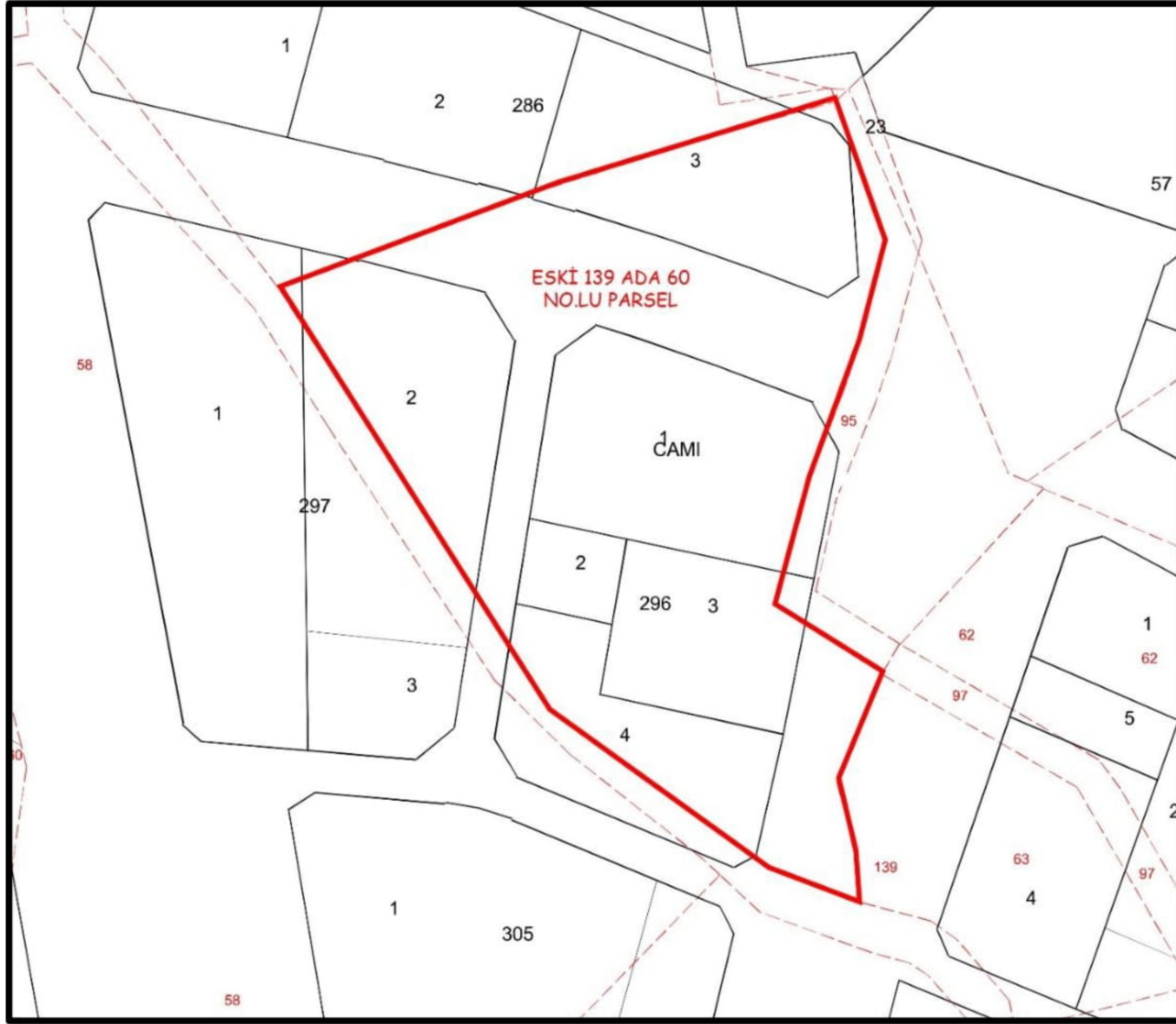


Şekil 7. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliğine konu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları mülga Okurcalar Belediye Meclisi tarafından 06.05.2005 tarih ve 1 karar ile onaylanmıştır. Daha sonra bölgede mülga Okurcalar Belediye Encümeni'nin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ile 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı encümen kararları ile parselasyon planları onaylanmıştır.

296 ada 3 no.lu parselin maliki, 2005 tarihinde onaylanan parselasyon planlarından önce taşınmazların hem doğu-batı istikametinde hem de kuzey-güney istikametinde iki yolada cephesi bulunduğu, parselasyon planı sonucunda yeni oluşan parselin ara parsel olarak belirlendiği, ana yola cephesinin kalmadığı ve parsellerin değer kaybına uğradığı gerekçeleriyle dava yoluna başvurmuştur. Bu kapsamda mahkeme dosyasına ilişkin hazırlanan bilirkişi raporunda; dava konusu parselasyon işlemi incelenmiş, 296 ada 3 no.lu parselin, kök parseli olan 139 ada 60 no.lu parselde hisse ayrımı yapılarak şahısların ayrıldığı ve farklı yerlere verildiği, 296 ada 3 no.lu parsel malikinin hisse ayrımına ilişkin rızası bulunmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 8. 296 ada 3 no.lu parsel ve kök parsel 139 ada 60 no.lu parselin konumu

Bu doğrultuda Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/724 Esas, 2023/732 Karar No ile "bölgede yapılan imar uygulamasının, 2981 sayılı yasanın ve 3290 sayılı yasanın 10/b, 10/c ve Ek-1 maddelerine istinaden yapılan dava konusu mülga Okurcalar Belediye Encümeni'nin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ile 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı encümen kararları hukuka uyarlık bulunmadığı" sonucuna ulaşılmış ve söz konusu encümen kararlarının iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda mahkeme konusuna istinaden mağduriyetin giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

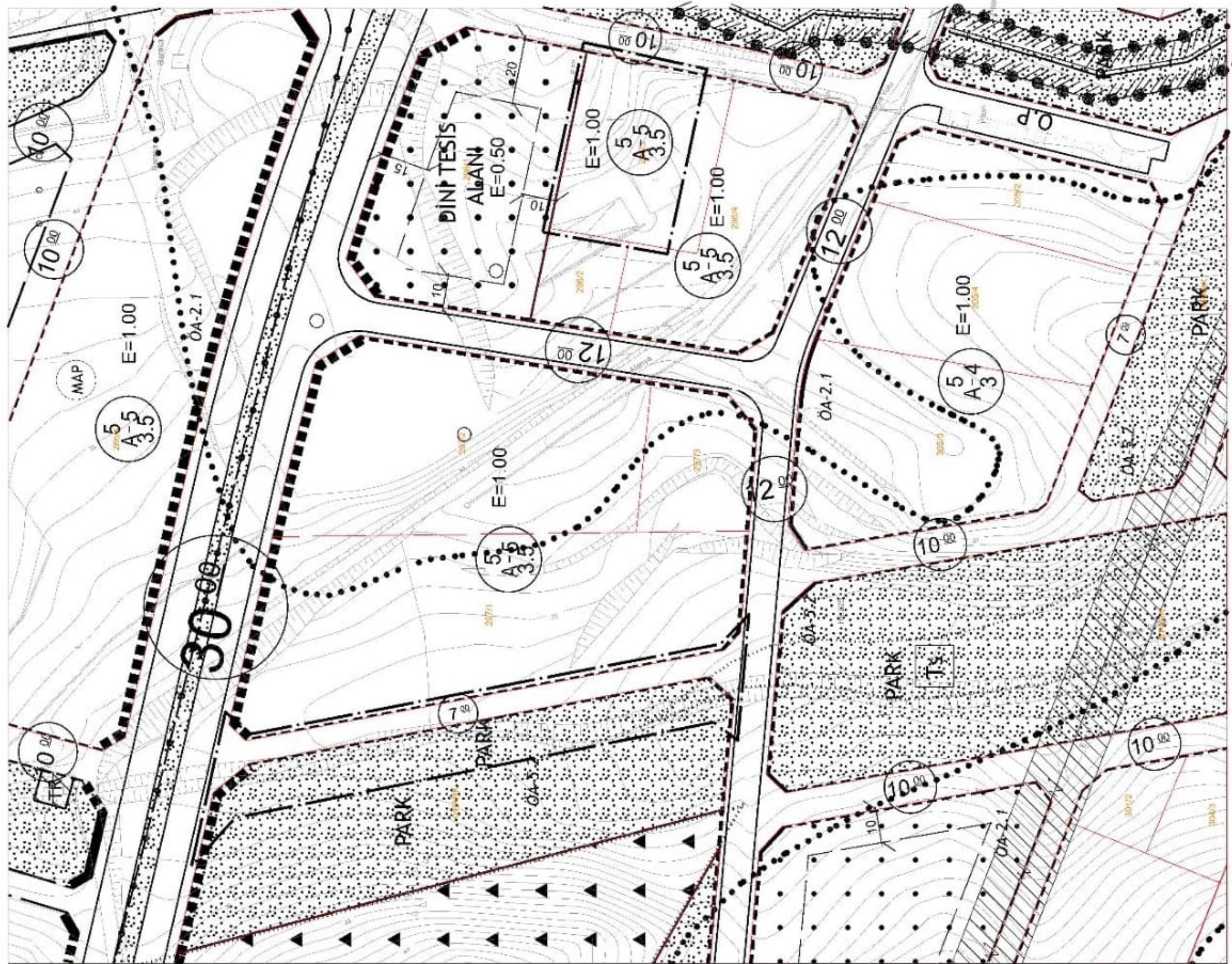
2523.80 m² yüz ölçümlü 296 ada 3 no.lu parselin 1955.68 m²'si park alanı olarak planlanmıştır. 296 ada 3 no.lu parselin park alanı olarak planlanması sonucunda azalan konut alanı, 297 ada 1 no.lu parselin batısında yer alan 7664.05 m²'lik park alanının 1955.68 m²'sinin azalmasıyla sağlanmıştır. Plan değişikliği ile konut alanı ve parkın alan dağılımları dengelenmiş, plan değişikliği sonucunda yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde imar uygulaması sonucunda parsel malikinin mağduriyeti giderilmiş olacaktır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

PAFTA NO: 027D08C4A-027D08C4D

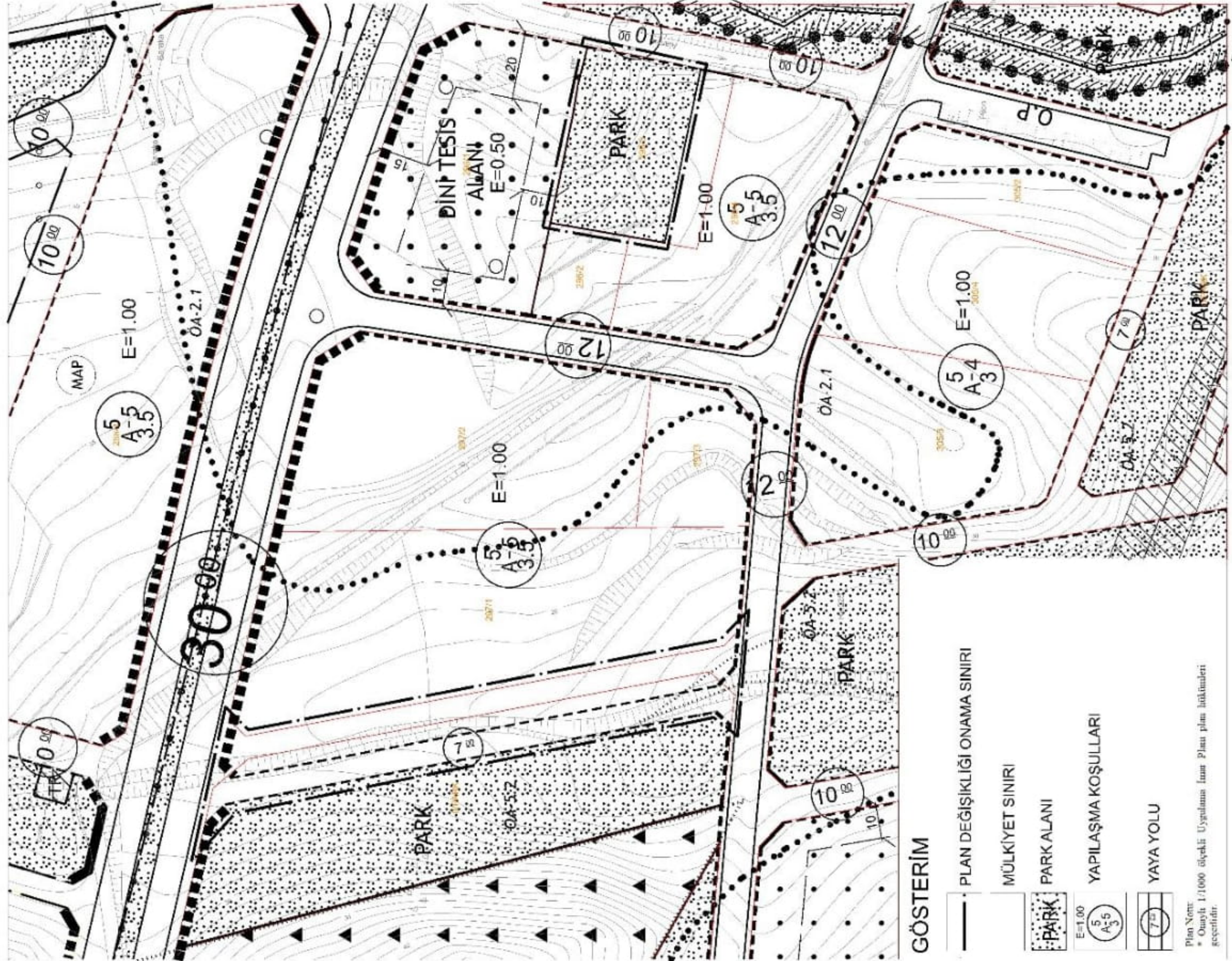
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.500

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK ALANI
- YAPILAŞMA KOŞULLARI
- YAYA YOLU

Plan No: 027D08C4A-027D08C4D
Pafta No: 027D08C4A-027D08C4D
Pafta No: 027D08C4A-027D08C4D
Pafta No: 027D08C4A-027D08C4D

Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planını Gösterir Harita

“Antalya İli Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, 296 Ada 3 ve 297 Ada 1 No.lu Parseller İle Park Alanında Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

ESMA DOĞAN YENİ
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çirpanlı SK/3 ALANYA
T.C. 1516 499 036 Sıclı No. 7595
ALANYA V.D. 3031267454

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11997 ODTÜ 79
Oda Sıclı No:315

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:296 ADA 3 VE 297 ADA 1 NO.LU PARSELLER İLE PARK ALANINDA

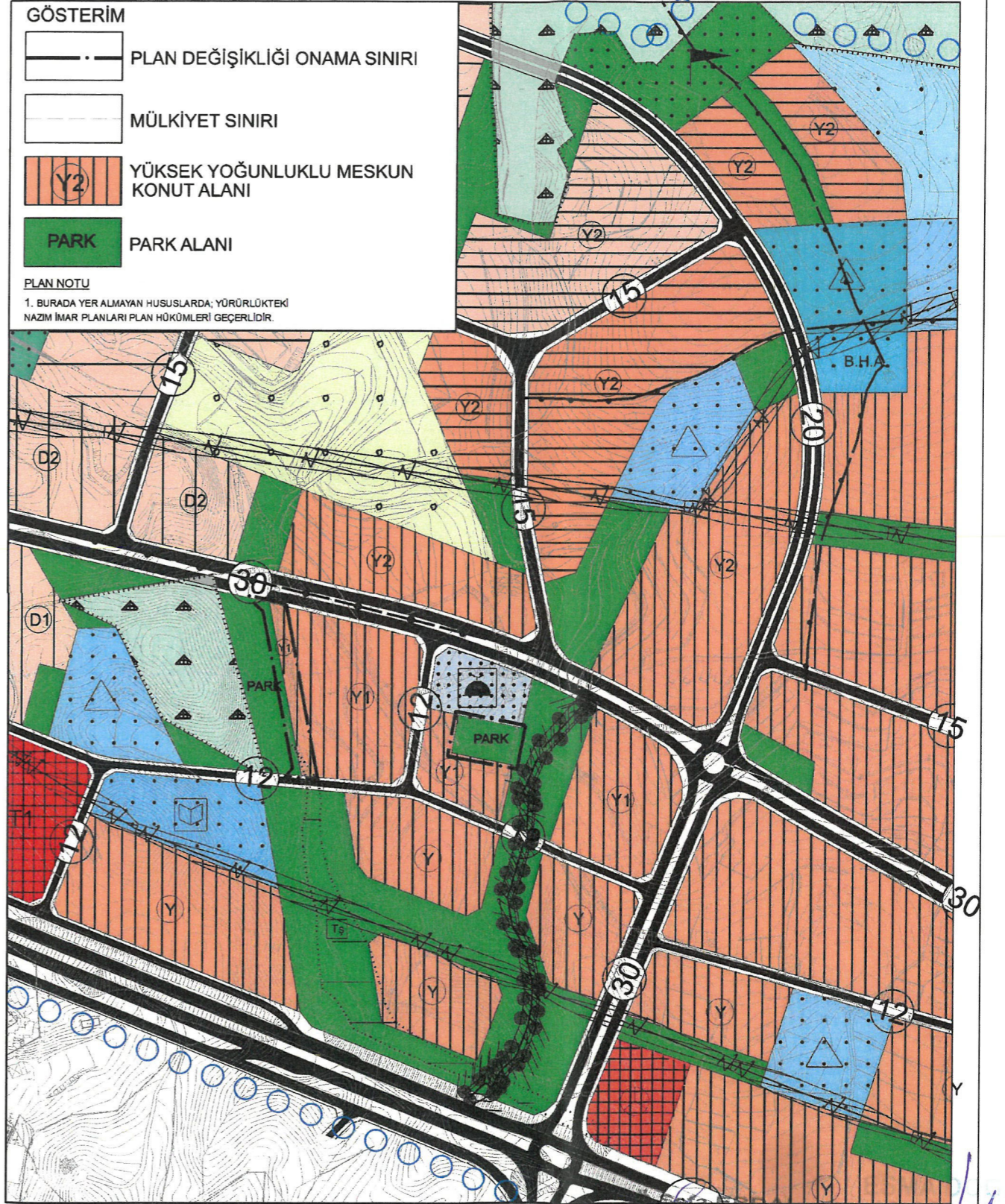
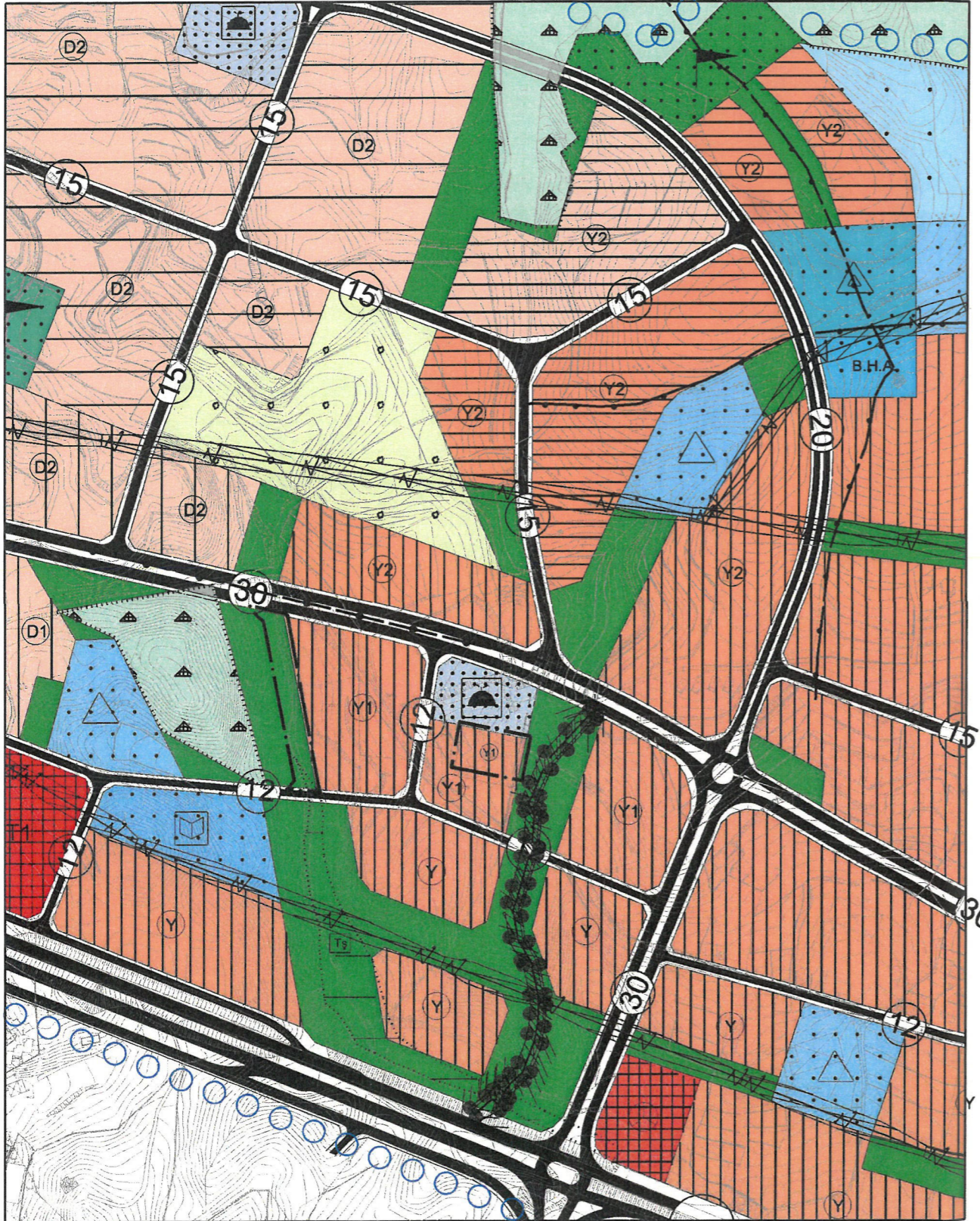
PAFTA NO: O27-d-09-c

MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI (Y2)
- PARK ALANI (PARK)

PLAN NOTU

1. BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ NAZIM İMAR PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Okurcalar Mahallesi
Ada/Parsel : 296 ada 3 parsel, 297 ada 1 parsel batısı
Alan : 3915 m²
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 17 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 296 ada 3 parselin bir kısmının park alanı olarak, 297 ada 1 parselin batısında yer alan park alanının bir kısmının konut alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 88. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde, D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolunun 350 m kuzeyinde yer almaktadır. 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 296 ada 3 no.lu parsel "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (121-250 k/ha)", 297 ada 1 no.lu parselin batısı ise "Mesire Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarih ve 773 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; 296 ada 3 parselin bir kısmı park alanı olarak, 297 ada 1 parselin batısında yer alan park alanının bir kısmı da konut alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında; 296 ada 3 parsel ve 297 ada 1 parsel konut alanı olarak planlı olup yapılaşma koşulları E=1.00, 5/A-5/3.5 olarak tanımlanmıştır. 297 ada 1 parsel ile batısındaki park alanının arasında 7 metre genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır.

Plan açıklama raporunda, plan değişikliğine konu alanda, 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının mülga Okurcalar Belediye Meclisi tarafından 06.05.2005 tarih ve 1 karar ile onaylandığı, daha sonra bölgede mülga Okurcalar Belediye Encümeni'nin 31.05.2005 tarih ve 21 sayılı ile 23.08.2005 tarih ve 34 sayılı encümen kararları ile parselasyon planlarının onaylandığı, plan değişikliğine konu bölgenin imar uygulamasının tamamlandığı fakat Antalya 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/724 Esas, 2023/732 Karar No.su ile imar uygulamasının iptal olduğu, bu kapsamda Mahkeme konusuna istinaden mağduriyetin giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

Bu kapsamda, 2523.80 m² yüz ölçümlü 296 ada 3 no.lu parselin 1955.68 m²'si park alanı olarak planlandığı, 296 ada 3 no.lu parselin park alanı olarak planlanması sonucunda azalan konut alanının, 297 ada 1 no.lu parselin batısında yer alan 7664.05 m²'lik park alanının 1955.68 m²'sinin azalmasıyla sağlandığı, plan değişikliği ile konut alanı ve parkın alan dağılımları dengelendiği, yapılacak olan imar uygulaması sonucunda parsel malikinin mağduriyetinin giderilmiş olacağı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.02.2025

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.