





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 246 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cıkıllı Mahallesi sınırları içerisinde kat artışına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 246 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cıkıllı Mahallesi sınırları içerisinde kat artışına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın 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

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : OSMAN TARIK ÖZÇELİK Divan Katibi : İREM YUNUSOĞLU Divan Katibi : ASRİN ATEŞOĞLU	Dönemi	Karar Tarihi
		2024	01-10-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
246			

Konu : İmar Planı İtiraz

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 25-09-2024 E.4734

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.09.2024 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın, Alanya Belediye Meclisi'nin 05.03.2024 tarih ve 79 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarih ve 427 sayılı kararı ile kabul edilen, Cikkilli Mahallesine ilişkin kat artışına yönelik hazırlanan imar planı değişikliğinin askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına giren 06.08.2024 tarih ve 2024-43985 sayılı dilekçesi ile planın bağımsız bölüm ve nüfus artışına sebep olacağı, otopark alanı ihtiyacı doğuracağı, sosyal ve teknik altyapı değerlendirme raporunun bulunmadığı, mevzuat hükümleri ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığını belirttiği itiraz talebi incelenmiş olup, oy birliği ile kabul edilmiştir şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile 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 TARIK ÖZÇELİK

Divan Katibi
İREM YUNUSOĞLU

Divan Katibi
ASRİN ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Daimi İşçi

Alanya Belediyesi Başkanlığı
01.10.2024 Tarih ve 246 nolu Meclis Kararı
08.10.2024 Tarihinde Kaymakamımız
Meclis Kararları Defterine 246 nolu
tasad yapılarak teslim edilmiştir.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

Kemal SARIOĞ
Yazı İşleri Müdürü
01.10.2024
Aslı Gibidir

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Alanya Belediye Meclisinin 05.03.2024 tarih ve 79 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarih ve 427 sayılı kararı ile onaylanarak askıya çıkarılan Alanya Cıkıllı mahallesine ilişkin kat artışına yönelik hazırlanan imar planı revizyonuna itiraz ediyorum şöyle ki: Her ne kadar imar planı açıklama raporunda jeolojik etüt raporlarının varlığından bahsedilse de, genişçe bir alanda hazırlanan söz konusu kat artışı teklifi aynı zamanda ilgili bölgede yer alan her bir parsel için bağımsız bölüm sayısında artışa neden olacağından dolayı olarak bölgede bir nüfus artışı yaratacağı kaçınılmaz bir sondur. Bu sebeple artan nüfusun karşılığı olarak söz konusu bölgede sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekirken askıdaki planda bu yönde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Ayrıca kat artışlarının bölgede yaratacağı bağımsız bölüm adetlerindeki artış aynı zamanda her bir bağımsız bölüm sayısı adedince Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince araç sayısında yapacağı artış nedeniyle otopark alanı ihtiyacı doğuracakken yine askıdaki planda herhangi bir otopark alanı ilavesi yer almamaktadır.

Yine hazırlanan imar planına esas Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince "Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirme Raporu" hazırlanması gerekirken itiraza konu planda yönetmeliğin bu hükmüne uygun bir değerlendirme raporunun bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda yukarıda açıklanan nedenlerle askıda yer alan Alanya Cıkıllı mahallesinde kat artışına ilişkin hazırlanan imar planının mevzuat hükümleri ile şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmadığı görüldüğünden askıdaki plandan geri dönülmesi (Kat artışının iptal edilmesi) talebi ile itiraz ediyorum.


Gereğini arz ederim.

0532 631 07 07

06-08-2024

Ercan Uğur

T.C: 19075378976


27.03.1978

SAYI: 2024/4580

D. YETKİN
07.08.2024

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
LİTRENÜ: 06-08-2024 / 2024-43985
SAYI: 06-08-2024 / 2024-43985
MÜHÜR: KİMLİK BİLGİLERİNE GÖRE
MÜHÜRLE ENLİK MÜHÜR
MÜHÜRLE ENLİK MÜHÜR

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIKILLI MAHALLESİ
ÇEVRE YOLU KUZEYİ KAT ARTIŞINA İLİŞKİN

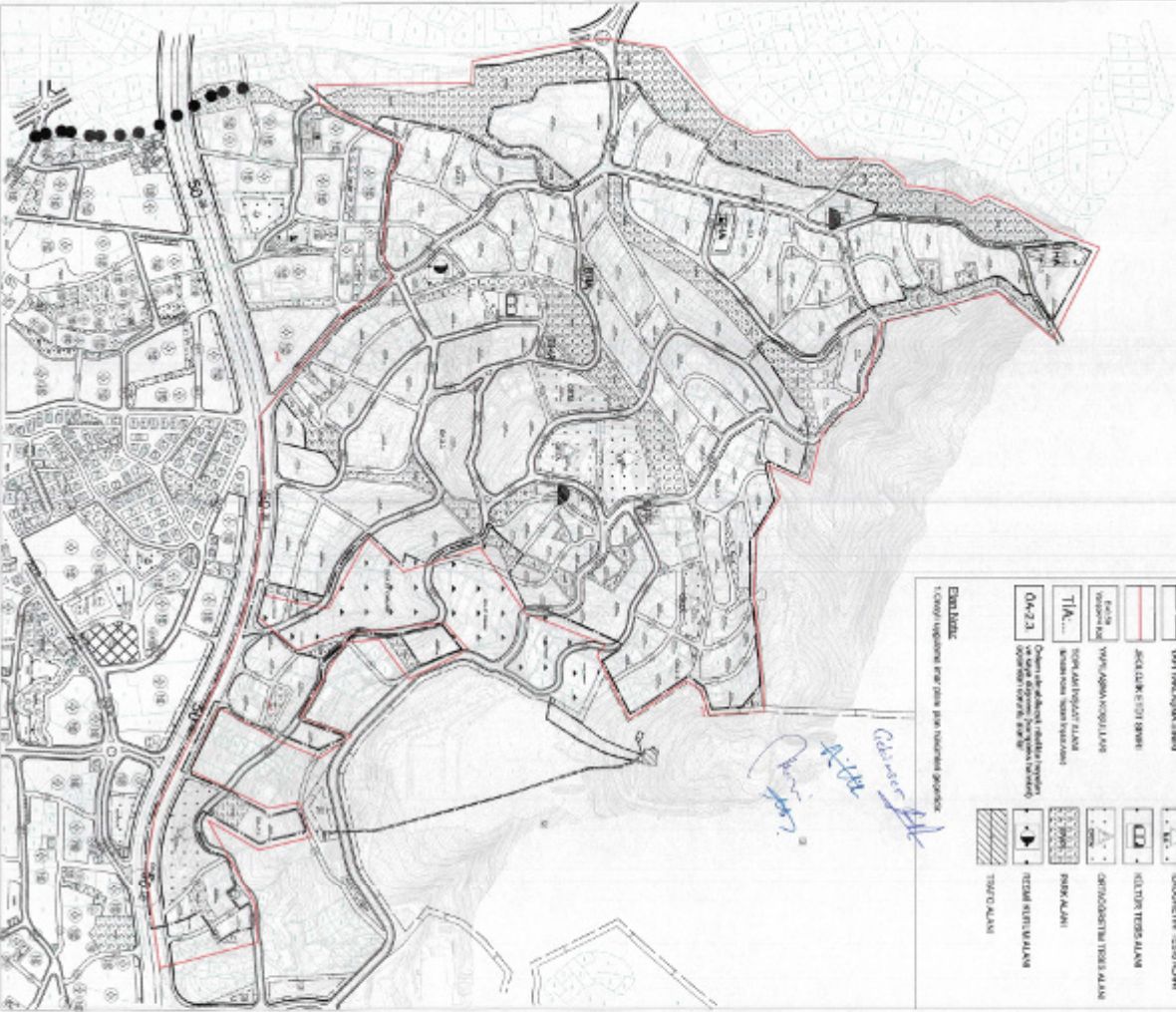
PAFTA NO: 028D162D3, 028D162D4, 028D162C4, 028D162C8, 028D162C2, 028D162C6, 028D162C0, 028D162D8, 028D162D2 ve 028D162B15

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIKCİLLİ MAHALLESİ
ÇEVRE YOLU KUZEYİ KAT ARTIŞINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Cickilli Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 73 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişikliği teklifi O28D16D2C, O28D16C1D, O28D16C4A, O28D16C4B, O28D16C4C, O28D16C4D, O28D16D3B, O28D16D3C ve O28D21B1B pafta sınırları içerisinde bulunmakta olup Alanya Çevre Yolu ile Antalya-Mersin Yolu (D-400)'nun kuzeyinde, Alanya merkezin kuzeydoğusunda yer almaktadır (şekil-1).



şekil.1.Planlama Alanının Uydü Görüntüsü

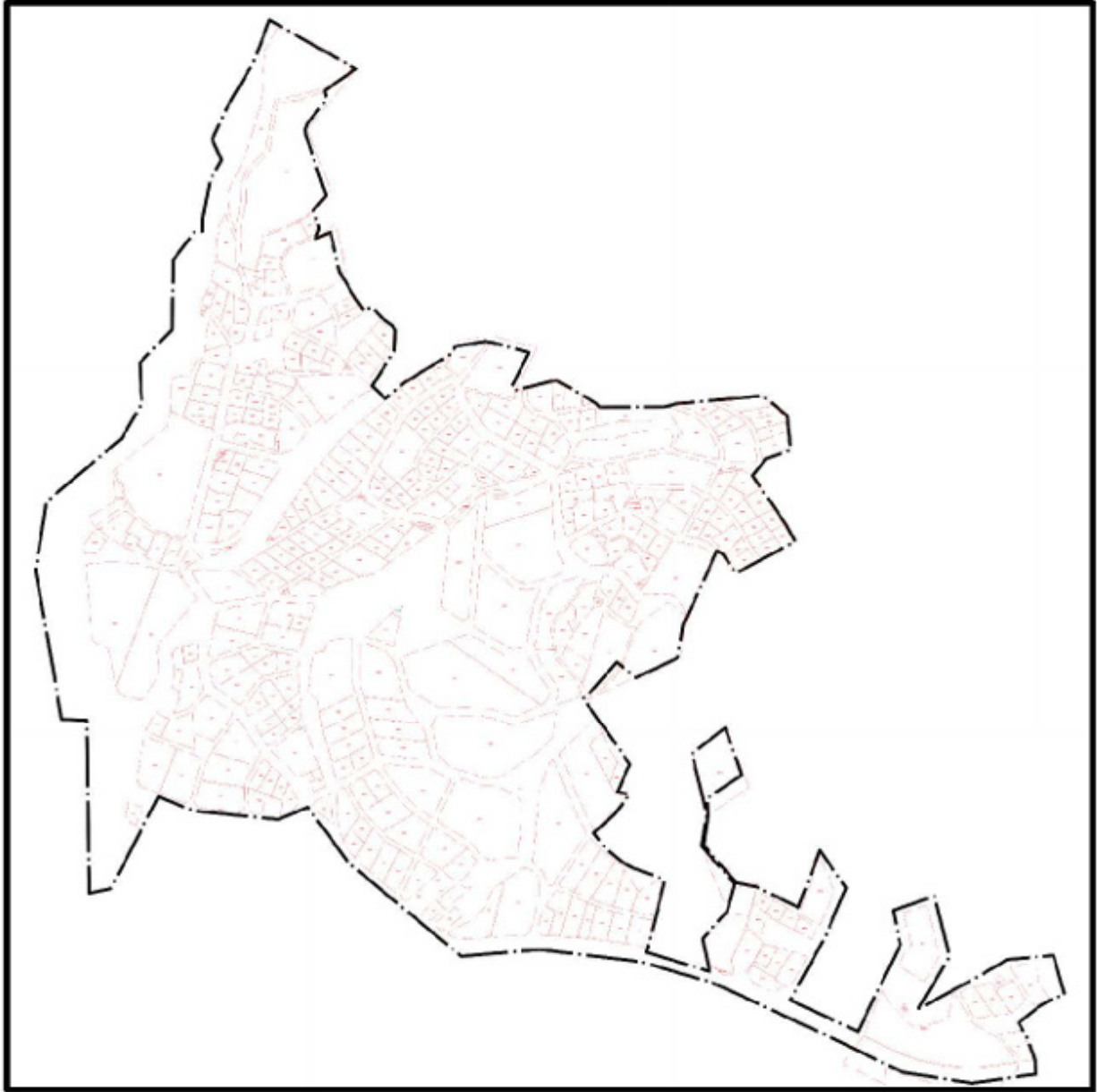
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 204 ada 1 no.lu parsel tarla, 203 ada 1 no.lu parsel tarla ve tek katlı kargir ev, 203 ada 3 no.lu parsel tarla, 338 ada 9,10,11 ve 12 no.lu parseller arsa, 694 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 693 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 338 ada 1 ve 13 no.lu parseller iki katlı kargir ev ve arsa, 695 ada 2,3,6,7,8 ve 9 no.lu parseller arsa, 695 ada 1 no.lu parsel üç katlı kargir ev ve arsa, 695 ada 1 no.lu parsel tek katlı kargir ev ve arsa, 696 ada 1,2,3,4 ve 5 no.lu parseller arsa, 200 ada 26 ve 27 no.lu parseller (200 ada 16 ve 15

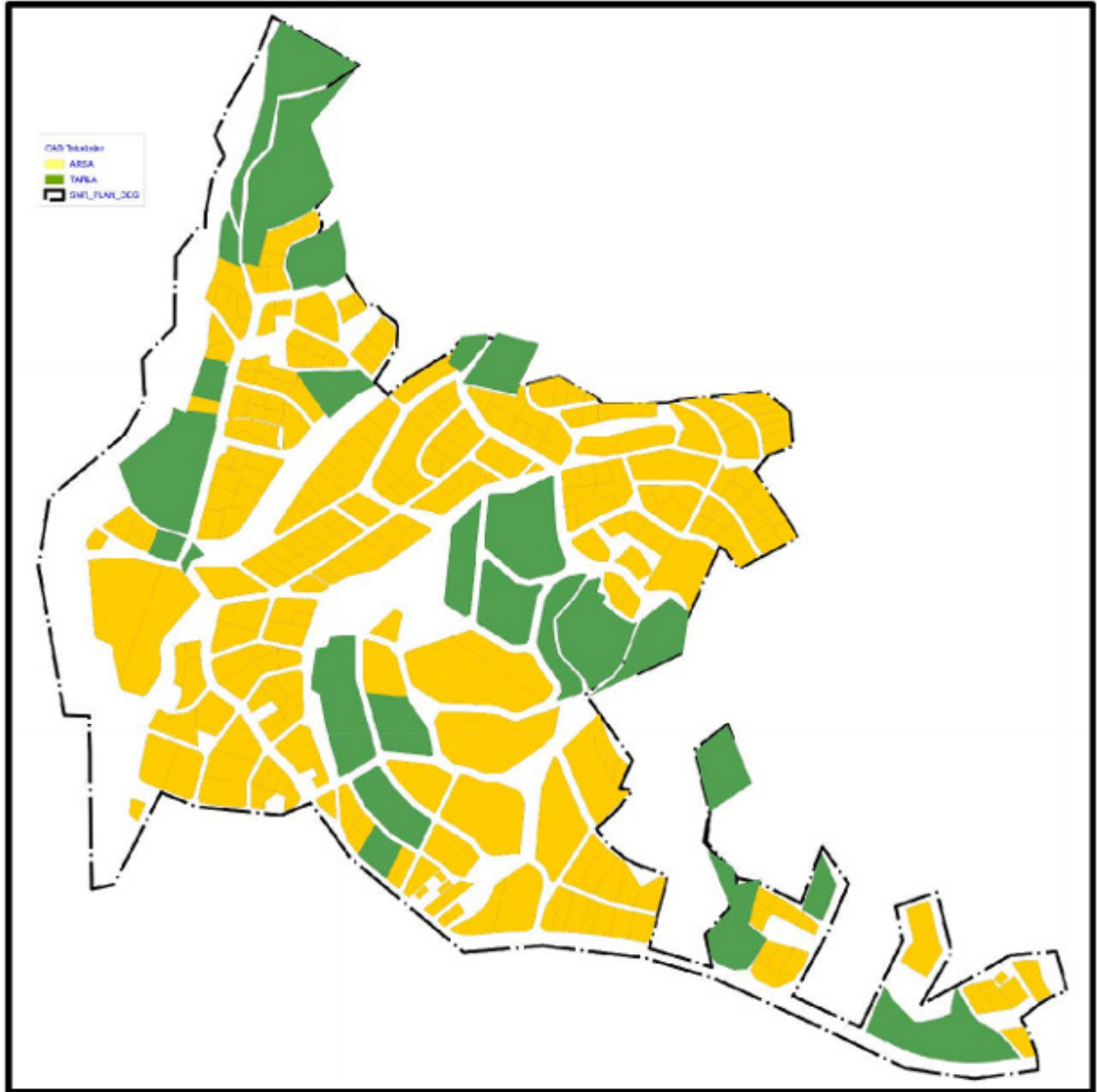
no.lu parseller (plan üzerinde)) arsa, 200 ada 25 no.lu parsel (200 ada 13 no.lu parsel (plan üzerinde)) tek katlı kargir ev ve arsa, 200 ada 14 ve 23 no.lu parseller iki katlı kargir ev ve arsa, 200 ada 5 no.lu parsel iki adet tek katlı kargir ev ve tarla, 200 ada 11 no.lu parsel tarla, 200 ada 18,19,20,21 ve 22 no.lu parseller arsa, 200 ada 17 no.lu parsel 5 katlı betonarme bina ve arsası, 589 ada 1 no.lu parsel arsa, 481 ada 1 no.lu parsel arsa, 481 ada 2 no.lu parsel arsa (belediye hizmet alanı), 202 ada 1 no.lu parsel tarla, 506 ada 5 ve 6 no.lu parseller arsa, 506 ada 3 no.lu parsel arsa (dini tesis), 506 ada 4 no.lu 4 katlı kargir ev ve arsası, 506 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 201 ada 4 no.lu parsel iki katlı kargir ev ve tarla, 201 ada 5 ve 7 no.lu parseller tarla, 201 ada 6 no.lu parsel arsa, 201 ada 3 no.lu parsel tarla, 482 ada 2,3,4,6,10,11,12 ve 15 no.lu parseller arsa, 482 ada 8 ve 9 no.lu parseller trafo arsası, 482 ada 7 ve 14 no.lu parseller 6 katlı betonarme bina ve arsası, 501 ada 1 no.lu parsel arsa, 501 ada 2 ve 3 no.lu parseller 3 katlı betonarme bina ve arsası, 177 ada 2 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve tarla, 177 ada 3 no.lu parsel tek katlı kargir ev ve tarla, 704 ada 1 no.lu parsel arsa, 199 ada 29 no.lu parsel tarla, 209 ada 1 no.lu parsel tarla, 684 ada 1,2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 697 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 ve 12 no.lu parseller arsa, 702 ada 1 no.lu parsel arsa, 705 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 706 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 708 ada 1,2,3,4 ve 5 no.lu parseller arsa, 707 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 709 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 711 ada 2 ve 3 no.lu parseller arsa, 712 ada 3 no.lu parsel arsa, 713 ada 2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 714 ada 1,3,4 ve 6 no.lu parseller arsa, 714 ada 2 no.lu parseller 2 katlı kargir ev ve arsası, 710 ada 2,3,4,5,6,7 ve 9 no.lu parseller arsa, 710 ada 8 no.lu parsel tek katlı kargir ev ve arsası, 715 ada 5 no.lu parsel arsa, 715 ada 4 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve arsası, 715 ada 3 no.lu parsel arsa (resmi kurum alanı), 715 ada 2 no.lu parsel trafo arsası, 701 ada 1 no.lu parsel trafo arsası, 701 ada 2 no.lu parsel arsa (belediye hizmet alanı), 699 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 no.lu parseller arsa, 687 ada 1 no.lu parsel trafo arsası, 703 ada 2 ve 3 no.lu parseller arsa, 700 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 ve 13 no.lu parseller arsa, 698 ada 1 no.lu parsel arsa, 685 ada 1,3,4,5,6,8,9,10,11,12 ve 13 no.lu parseller arsa, 685 ada 2 no.lu parsel kargir ev ve arsası, 685 ada 7 no.lu parsel bir adet 2 katlı kargir ev ve arsası, 686 ada 1,2,4 ve 5 no.lu parseller arsa, 686 ada 6 ve 7 no.lu parseller kargir ev ve arsası, 686 ada 3 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve arsası, 332 ada 1,2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 330 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 331 ada 1 no.lu parsel arsa, 336 ada 1,3,4,7,8 ve 9 no.lu parseller arsa, 336 ada 2 no.lu parsel 3 katlı betonarme ev ve arsası, 336 ada 5 no.lu parsel 2 kat ev ve arsası, 333 ada 1,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 333 ada 5 no.lu parsel 2 katlı betonarme ev ve arsası, 334 ada 1 no.lu parsel 2 katlı ev ve arsası, 334 ada 2 no.lu parsel arsa, 334 ada 3 no.lu parsel ev ve arsası, 335 ada 1 no.lu parsel 5 adet betonarme bina ve arsası, 558 ada 1 no.lu parsel 2 katlı ev ve arsası, 559 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 559 ada 4 no.lu parsel tek katlı ev ve arsası, 560

ada 1,2,3,4 ve 5 no.lu parseller arsa, 609 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 ve 11 no.lu parseller arsa, 610 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 no.lu parseller arsa, 209 ada 152 ve 153 no.lu parsel trafo arsası, 502 ada 1,2,3,5,6,7 ve 9 no.lu parseller arsa, 502 ada 4 no.lu parsel 2 katlı betonarme villa ve arsası, 502 ada 8 no.lu parsel arsa (belediye hizmet alanı), 611 ada 1,2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 608 ada 1 no.lu parsel arsa (ortaöğretim alanı), 756 ada 1 no.lu parsel kargir ev ve arsası, 755 ada 2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 755 ada 1 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve arsası, 757 ada 1 no.lu parsel arsa, 209 ada 67 no.lu parsel 3 adet betonarme bina ve 14 adet betonarme villa ve arsası, 206 ada 14,15,16,17,18 ve 19 no.lu parseller tarla, 207 ada 1 no.lu parsel kargir ev ve tarla, 207 ada 2 no.lu parsel kargir ev, 207 ada 3 no.lu parsel tarla, 207 ada 4 no.lu parsel 1 katlı kargir ev ve tarla, 207 ada 5 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve tarla, 207 ada 6 no.lu parsel tarla ve ev, 758 ada 2 ve 3 no.lu parseller arsa, 758 ada 1 no.lu parsel kargir ev ve arsası (2 adet), 209 ada 7 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve tarla, 718 ada 1 ve 2 no.lu parseller arsa, 716 ada 1 no.lu parsel trafo arsası, 716 ada 2 no.lu parsel arsa (belediye hizmet alanı), 305 ada 1,2,3,4,5 ve 6 no.lu parseller tarla, 306 ada 4,5 ve 6 no.lu parseller tarla, 306 ada 7 no.lu parsel 6 bloklu betonarme bina ve arsası, 736 ada 1 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve arsası, 452 ada 1 no.lu parsel arsa, 309 ada 4 ve 5 no.lu parseller tarla, 309 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 309 ada 6 no.lu parsel 2 katlı betonarme bina ve arsası, 308 ada 1 ve 2 no.lu parseller tek katlı kargir ev ve tarla, 308 ada 3 ve 4 no.lu parseller tarla, 466 ada 1 no.lu parsel 2 katlı kargir ev ve arsası, 465 ada 1 no.lu parsel arsa, 465 ada 2 no.lu parsel 3 katlı betonarme bina ve arsa, 307 ada 3 no.lu parsel 2 bloklu 6 katlı betonarme bina ve arsası, 464 ada 1 no.lu parsel arsa, 737 ada 1 no.lu parsel trafo arsası, 720 ada 1,2 ve 3 no.lu parseller arsa, 721 ada 1 no.lu parsel arsa, 722 ada 1 ve 2 no.lu parsel arsa, 723 ada 1 no.lu parsel arsa, 568 ada 2 ve 3 no.lu parseller arsa, 551 ada 1 no.lu parsel betonarme bina ve arsası, 552 ada 1 no.lu parsel betonarme bina ve arsası, 553 ada 1 no.lu parsel betonarme bina ve arsası, 433 ada 1,2,4,5,6 ve 7 no.lu parseller arsa, 433 ada 3 no.lu parsel bir katlı kargir ev ve arsa (2 Adet), 431 ada 1,2,3,4 ve 5 no.lu parseller arsa, 209 ada 25 no.lu parsel tarla, 209 ada 165 ve 30 no.lu parseller tarla, 428 ada 2,7 ve 8 no.lu parseller arsa, 428 ada 5 no.lu parsel 4 katlı kargir ev ve arsa, 427 ada 2,3,4,5 ve 6 no.lu parseller arsa, 209 ada 47 no.lu parsel tarla, 209 ada 28 no.lu parsel tarla, 691 ada 1 no.lu parsel arsa, 691 ada 2 no.lu parsel trafo arsası, 209 ada 173 no.lu parsel tarla, 460 ada 1,2,3 ve 4 no.lu parseller arsa, 651 ada 1 no.lu parsel arsa ve 548 ada 1 no.lu parsel arsa vafındadır. (Şekil.2 ve Şekil.3).

Bu doğrultuda; uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan içerisinde toplam 360 parsel vardır. Söz konusu 360 parsel içerisinde toplam 314 parsel arsa vafındayken 46 parsel tarla vafındadır (Şekil.3).



Şekil.2.Planlamaya Konu Taşınmazların ve Çevresinin Mülkiyet Sınırlarını Gösterir Kroki



Şekil.3. Planlamaya Konu Taşınmazların Tapu Niteliklerini Gösterir Kroki

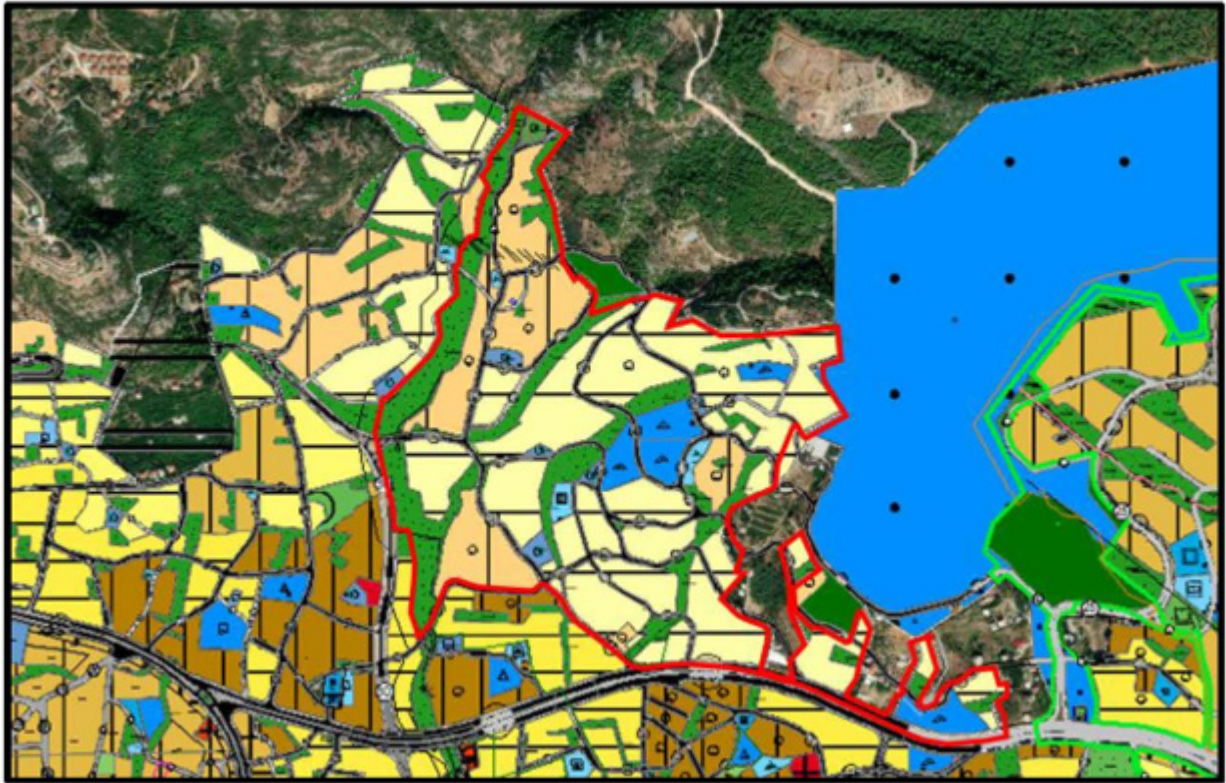
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazlar meri 1/25.000 ölçekli nazım imar planında; gelişme konut alanı, eğitim alanı ve park alanı olarak tanımlanmıştır (Şekil.4).



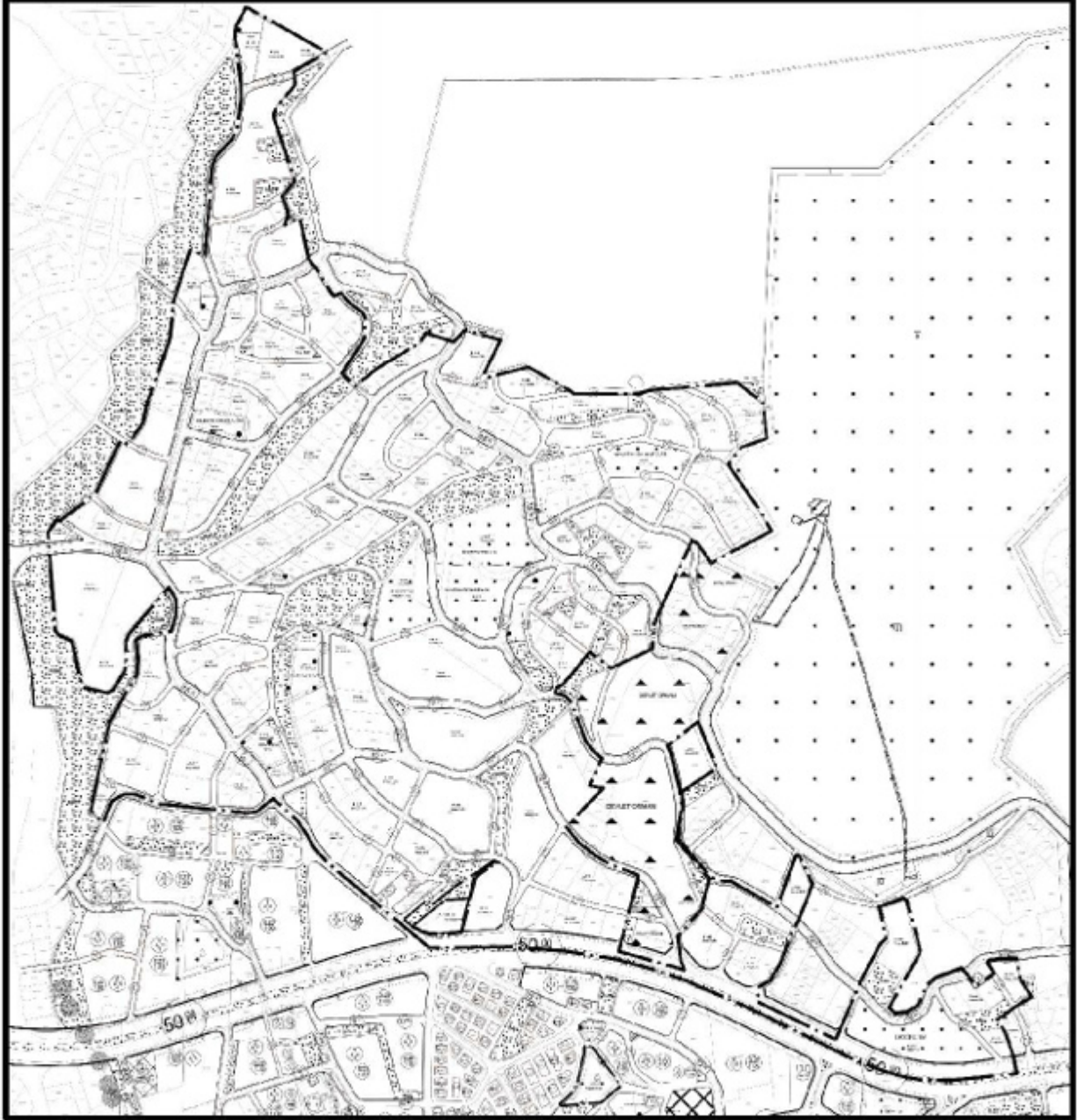
Şekil.4. Planlamaya Konu Alanın Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

Söz konusu değişikliğe konu taşınmazların meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında belediye hizmet alanı, eğitim alanı, gelişme konut alanı, ibadet alanı, kültürel tesis alanı ve park alanı olarak planlanmıştır (Şekil. 5).



Şekil.5. Planlamaya Konu Alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

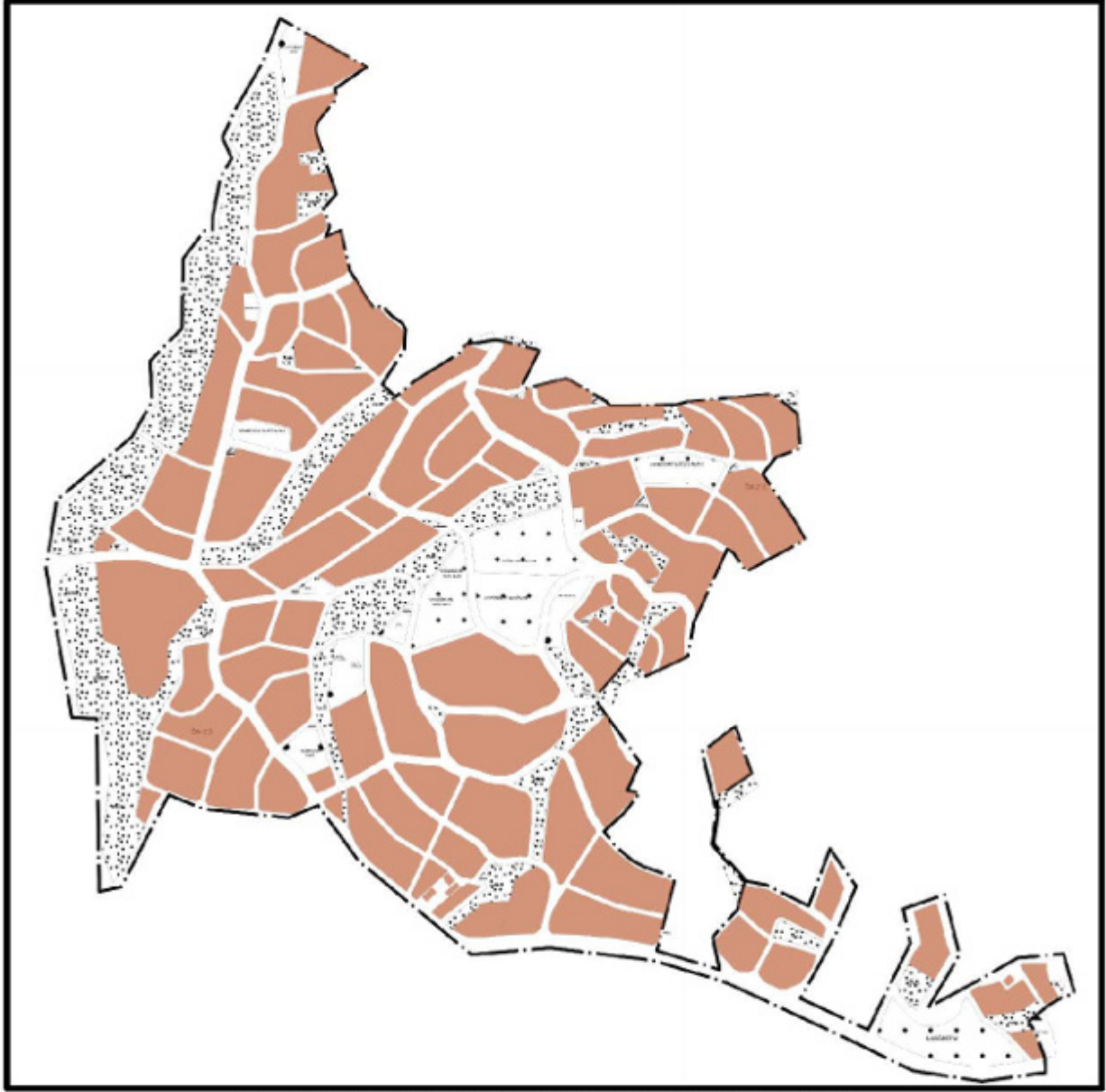
Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen kullanım kararları korunmuş olup yerleşim ve yapılaşma koşulları ise 722 ada 1 no.lu parsel dışında aynı emsal değeri ve kat yüksekliği olarak belirlenmiştir. Buna göre meri uygulama imar planında 722 ada 1 no.lu parsel dışında belirlenen emsal değeri 0.50, hmax ise 9.5m olarak planlanmış olup 722 ada 1 no.lu parselde ise emsal değeri yerine toplam inşaat alanı (TİA) belirlenmiştir. Yapı yüksekliği ise uygulama imar planı değişikliğine konu diğer yapı adalarındaki gibi 9.5m (hmax.) olarak tanımlanmıştır (Şekil.6).



Şekil.6. Planlamaya Konu Alanın Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

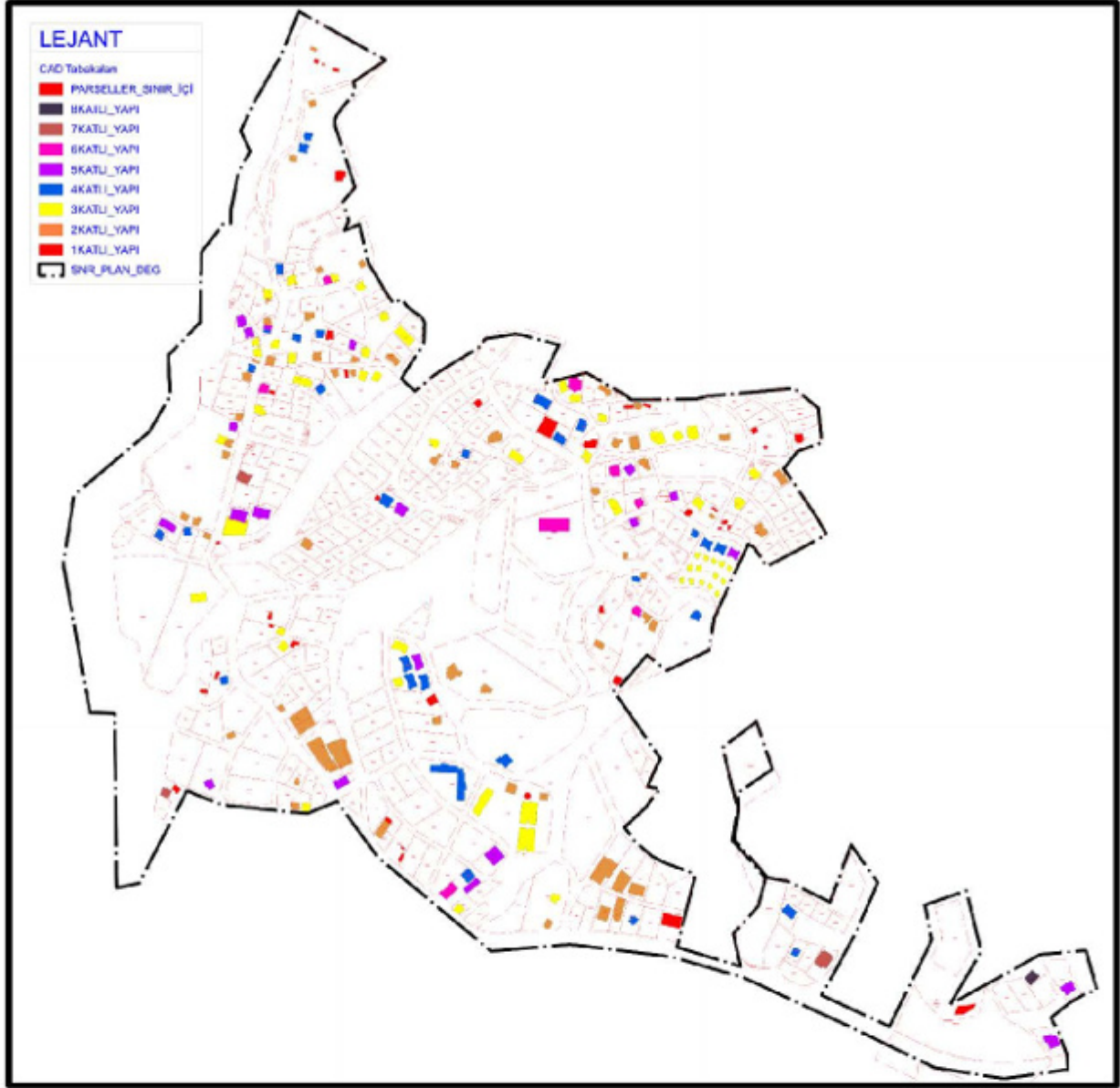
Uygulama imar planı değişikligi teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Cikeilli Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup söz konusu alan içerisinde farklı kullanımlar (konut alanı, ilköğretim alanı, belediye hizmet alanı vs.) bulunmaktadır. Toplamda 360 parselden oluşan uygulama imar planı değişikligi teklifini konu alan içerisinde toplam 228 yapı bulunmaktadır (Şekil.8). Söz konusu yapıların fonksiyonlarının alan dağılımı incelendiği zaman ise %49.07 oranıyla konut alanı alan dağılımında en fazla yüzdeye sahip fonksiyon olduğu ortaya konarken konut alanını takip eden fonksiyon ise park alanı olup alan dağılımı içerisindeki oranı %13.35 olduğu saptanmıştır. Bu oranı sırasıyla ilköğretim tesis alanı (%2.68), ortaöğretim tesis alanı (%2.66), belediye hizmet alanı (0.65), kültürel tesis alanı (%0.52), dini tesis alanı (%0.46), resmi kurum (%0.34) ve trafo alanı (%0.21) takip etmektedir (Şekil.7).



Şekil.7. Planlamaya Konu Alandaki Fonksiyon Dağılımı Görseli

Konut alanının yoğunlukta olduğu söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi sınırı içerisindeki fiilen bulunan ve halihazır haritada da belirtilen 228 yapının kat analizi yapılmış, 4 ve üzeri katlı yapıların toplamı 64 olduğu, toplam yapı sayısının içerisindeki oranı ise yaklaşık %28 olduğu saptanmıştır. 3 ve daha düşük katlı yapılar söz konusu alandaki toplam yapı içerisinde oranı ise yaklaşık %72 olduğu tespit edilmiştir (Şekil.7). Ancak, uygulama imar planı değişikliği teklifi sınırı içerisinde yukarıda da bahsedildiği gibi yalnızca arsalar değil, tarla, tarla + kargir ev vs. gibi nitelikli tapular söz konusudur (Şekil.3). Buna göre; toplam yapı sayısının yaklaşık %18'i tarla vasfındaki parsellerde yer alırken arsa vasfındaki parsellerin ise yaklaşık %45'inin yapılaşmaya açık olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda; uygulama imar

planı değişikliği teklifine konu alanda yapılan yapılaşma analizi sonucunda; yaklaşık %63'lük kısmının yapılaşmaya açık olduğu saptanmıştır.



Şekil.8. Planlamaya Konu Alandaki Yapıların Kat Adedi Analizi Görseli

Bunun yanında; uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanının hemen doğusunda üniversite alanı bulunmakta olup söz konusu üniversite alanının fiilin kullanmasıyla birlikte bölgede yapılaşma talebinin artacağı öngörülmektedir. Cıkıllı Mahallesi yerleşim koşulları incelendiği zaman ise Alanya Çevre Yolu'nun güneyinde, kuzeydoğusunda ve kuzeybatısında (uygulama imar planı değişikliği teklifi dışında kalan alan) genel kat adedinin 5 kat olduğu anlaşılmıştır. Buna karşın; uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan içerisindeki yapılaşma koşulları ise emsal:0.50, H_{max} :9.50 olarak belirlenmiştir. Bu durum; mahalle içerisindeki plan bütünlüğü açısından olumsuz bir tablo ortaya koymakta olup

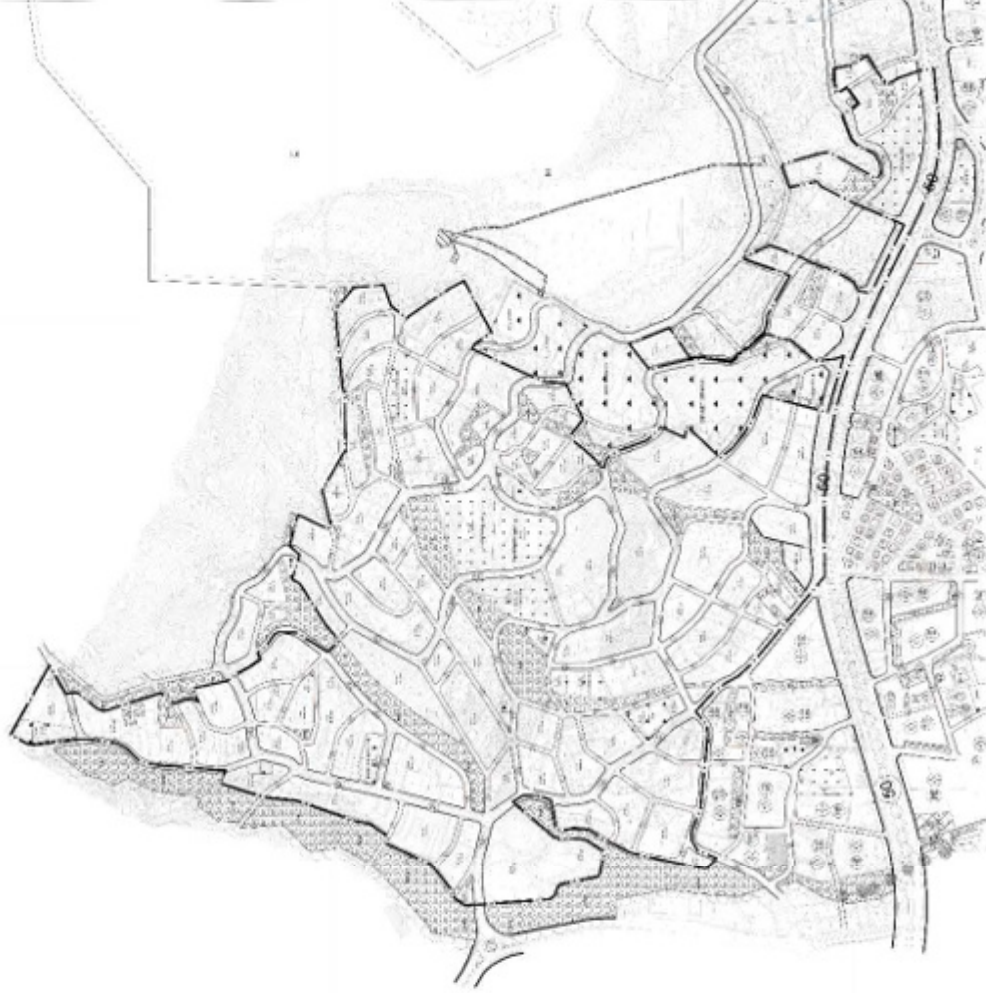
uygulama imar planı değişikliği teklifi kapsamında ele alınan bölgedeki yapıların kat adedinin tekrar değerlendirilmesi gerektiği düşüncesini ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda; uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanda yapılan jeolojik etüt raporu incelenmiş rapor sonucunda uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanın *Önlemler Alan-2.3*; yani “*önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) açısından sorunlu alanlar*” olduğu anlaşılmıştır. Buna göre; kat analizi, yapılaşma analizi ve jeolojik etüt raporu bir arada değerlendirilmiş ve Alanya Belediyesi’yle görüşme sağlanarak uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanda kat adedinde artış yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği teklifi sırasında yapılan inceleme sırasında uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanda yapılaşma “ H_{max} ” ibaresi ($H_{max}:9.50$) kullanılarak belirtildiği anlaşılmıştır. Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde “ H_{max} ” ibaresi yer almamakta olup bu durumun fonksiyon gösterimleri için de geçerli olduğu; yani uygulama imar planı değişikliği teklifi içerisinde fonksiyon gösterimlerinin onama tarihi itibariyle düzenlendiğinden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uyumlu olmadığı saptanmıştır. Aynı zamanda; 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18.madde imar uygulamalarını tescil aşamasında yersel ölçümler ve dönüşüm parametrelerinden dolayı oluşan maddi hatalar hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde düzeltilmiştir. Bu anlamda; hem bahsi geçen maddi hataların düzeltilmesi, hem kat sayısının artırılması, hem de söz konusu planın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uyumluluğunun sağlanması amacıyla uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Sonuç olarak; uygulama imar planı değişikliği teklifi sınırı içerisindeki taşınmazlar için yeni yapılaşma koşulu belirlenmesi öngörülmüştür. Kat analizi, yapılaşma analizi, jeolojik etüt raporu ve mevcut yapılaşma göz önüne alınmıştır. Buna göre; uygulama imar planı değişikliği teklifi kapsamında zorunlu kat adedi sayısı verilmesi yerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde de yer alan “ $Y_{ençok}$ ” ibaresi kullanılması öngörülmüş ve yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu alanda 4 kata kadar yapılaşma olması teklif edilmiştir. Ancak, emsal değeri korunmuş (emsal:0.50) ve değiştirilmemiştir. Bu doğrultuda; söz konusu alan içerisindeki yeni yapılaşma koşulu emsal:0.50, $Y_{ençok}$: 4 Kat olarak planlanmıştır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIKILLI MAHALLESİ ÇEVRE YOLU KUZEYİ KAT ARTIŞINA İLİŞKİN

PN/F.TA/NO:02B01E22C, 02B01E21D, 02B01E21C, 02B01E21B, 02B01E21A, 02B01E210, 02B01E20C, 02B01E20B, 02B01E20A, 02B01E200, 02B01E19C, 02B01E19B, 02B01E19A, 02B01E190, 02B01E18C, 02B01E18B, 02B01E18A, 02B01E180, 02B01E17C, 02B01E17B, 02B01E17A, 02B01E170, 02B01E16C, 02B01E16B, 02B01E16A, 02B01E160, 02B01E15C, 02B01E15B, 02B01E15A, 02B01E150, 02B01E14C, 02B01E14B, 02B01E14A, 02B01E140, 02B01E13C, 02B01E13B, 02B01E13A, 02B01E130, 02B01E12C, 02B01E12B, 02B01E12A, 02B01E120, 02B01E11C, 02B01E11B, 02B01E11A, 02B01E110, 02B01E10C, 02B01E10B, 02B01E10A, 02B01E100, 02B01E09C, 02B01E09B, 02B01E09A, 02B01E090, 02B01E08C, 02B01E08B, 02B01E08A, 02B01E080, 02B01E07C, 02B01E07B, 02B01E07A, 02B01E070, 02B01E06C, 02B01E06B, 02B01E06A, 02B01E060, 02B01E05C, 02B01E05B, 02B01E05A, 02B01E050, 02B01E04C, 02B01E04B, 02B01E04A, 02B01E040, 02B01E03C, 02B01E03B, 02B01E03A, 02B01E030, 02B01E02C, 02B01E02B, 02B01E02A, 02B01E020, 02B01E01C, 02B01E01B, 02B01E01A, 02B01E010

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

KODUNUN	ANLAMI
1	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇEVRE YOLU
2	HELİKOPTER İZLİMİ
3	İMAR YASAKLI ALAN
4	HELİKOPTER İZLİMİ
5	HELİKOPTER İZLİMİ
6	HELİKOPTER İZLİMİ
7	HELİKOPTER İZLİMİ
8	HELİKOPTER İZLİMİ
9	HELİKOPTER İZLİMİ
10	HELİKOPTER İZLİMİ
11	HELİKOPTER İZLİMİ
12	HELİKOPTER İZLİMİ
13	HELİKOPTER İZLİMİ
14	HELİKOPTER İZLİMİ
15	HELİKOPTER İZLİMİ
16	HELİKOPTER İZLİMİ
17	HELİKOPTER İZLİMİ
18	HELİKOPTER İZLİMİ
19	HELİKOPTER İZLİMİ
20	HELİKOPTER İZLİMİ
21	HELİKOPTER İZLİMİ
22	HELİKOPTER İZLİMİ
23	HELİKOPTER İZLİMİ
24	HELİKOPTER İZLİMİ
25	HELİKOPTER İZLİMİ
26	HELİKOPTER İZLİMİ
27	HELİKOPTER İZLİMİ
28	HELİKOPTER İZLİMİ
29	HELİKOPTER İZLİMİ
30	HELİKOPTER İZLİMİ
31	HELİKOPTER İZLİMİ
32	HELİKOPTER İZLİMİ
33	HELİKOPTER İZLİMİ
34	HELİKOPTER İZLİMİ
35	HELİKOPTER İZLİMİ
36	HELİKOPTER İZLİMİ
37	HELİKOPTER İZLİMİ
38	HELİKOPTER İZLİMİ
39	HELİKOPTER İZLİMİ
40	HELİKOPTER İZLİMİ
41	HELİKOPTER İZLİMİ
42	HELİKOPTER İZLİMİ
43	HELİKOPTER İZLİMİ
44	HELİKOPTER İZLİMİ
45	HELİKOPTER İZLİMİ
46	HELİKOPTER İZLİMİ
47	HELİKOPTER İZLİMİ
48	HELİKOPTER İZLİMİ
49	HELİKOPTER İZLİMİ
50	HELİKOPTER İZLİMİ
51	HELİKOPTER İZLİMİ
52	HELİKOPTER İZLİMİ
53	HELİKOPTER İZLİMİ
54	HELİKOPTER İZLİMİ
55	HELİKOPTER İZLİMİ
56	HELİKOPTER İZLİMİ
57	HELİKOPTER İZLİMİ
58	HELİKOPTER İZLİMİ
59	HELİKOPTER İZLİMİ
60	HELİKOPTER İZLİMİ
61	HELİKOPTER İZLİMİ
62	HELİKOPTER İZLİMİ
63	HELİKOPTER İZLİMİ
64	HELİKOPTER İZLİMİ
65	HELİKOPTER İZLİMİ
66	HELİKOPTER İZLİMİ
67	HELİKOPTER İZLİMİ
68	HELİKOPTER İZLİMİ
69	HELİKOPTER İZLİMİ
70	HELİKOPTER İZLİMİ
71	HELİKOPTER İZLİMİ
72	HELİKOPTER İZLİMİ
73	HELİKOPTER İZLİMİ
74	HELİKOPTER İZLİMİ
75	HELİKOPTER İZLİMİ
76	HELİKOPTER İZLİMİ
77	HELİKOPTER İZLİMİ
78	HELİKOPTER İZLİMİ
79	HELİKOPTER İZLİMİ
80	HELİKOPTER İZLİMİ
81	HELİKOPTER İZLİMİ
82	HELİKOPTER İZLİMİ
83	HELİKOPTER İZLİMİ
84	HELİKOPTER İZLİMİ
85	HELİKOPTER İZLİMİ
86	HELİKOPTER İZLİMİ
87	HELİKOPTER İZLİMİ
88	HELİKOPTER İZLİMİ
89	HELİKOPTER İZLİMİ
90	HELİKOPTER İZLİMİ
91	HELİKOPTER İZLİMİ
92	HELİKOPTER İZLİMİ
93	HELİKOPTER İZLİMİ
94	HELİKOPTER İZLİMİ
95	HELİKOPTER İZLİMİ
96	HELİKOPTER İZLİMİ
97	HELİKOPTER İZLİMİ
98	HELİKOPTER İZLİMİ
99	HELİKOPTER İZLİMİ
100	HELİKOPTER İZLİMİ

DEĞERLENDİRME

Çevre yolunun varlığına ilişkin değerlendirme yapılmıştır. Çevre yolunun varlığına ilişkin değerlendirme yapılmıştır.

Çevre yolunun varlığına ilişkin değerlendirme yapılmıştır. Çevre yolunun varlığına ilişkin değerlendirme yapılmıştır.



Tablo.1.Cikcilli Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Fark
Belediye Hizmet Alanı	8267,14	8267,14	0
Cami Alanı	3839,15	3839,15	0
İlköğretim Alanı	22437,08	22437,08	0
Konut Alanı	445860,86	445804,29	-56,57
Kültürel Tesis Alanı	4336,68	4336,68	0
Ortaöğretim Alanı	22232,62	22183,11	-49,51
Park Alanı	57075,55	57203,66	+128,11
Resmi Kurum Alanı	2853,52	2853,52	0
Trafo Alanı	1839,58	1845,16	+5,58
Yol	165333,3	165305,69	-27,61
TOPLAM	734075,48	734075,48	0

PLAN NOTU:

1. Onaylı uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.
2. 28.12.2023 tarihli Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nce onaylanmış jeolojik etüt raporuna uyulacaktır.

“Antalya İli Alanya İlçesi Cıkıllı Mahallesi Çevre Yolu Kuzeyi Kat Artışına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” bu rapor ekleriyle birlikte 15 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Cikcilli Mahallesi
Ada/Parsel : Cikcilli mahallesi çevreyolu kuzeyi
Ölçek : 1/1000 UİP.
Alan : 73 ha.

Alanya Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 246 sayılı kararı ile uygun bulunan, Cikcilli Mahallesi sınırları içerisinde kat artışına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen "Gelişme Konut Alanı, eğitim Alanı, park alanı" olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise alan; kısmen "Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Gelişme Konut Alanı, İbadet Alanı Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır.

Üst ölçekli planlardan gelen kullanım kararları korunmuş olup; Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alan içerisindeki yapılaşma koşulları E:0,50 ve Hmax:9,50 olarak planlı iken öneri plan ile E:0,50 ve Yençok:4 kat olarak Plan değişikliği hazırlanmıştır. Alana ait jeolojik etüt raporu bulunmaktadır.

İtiraz dilekçesinde özetle, plan bütününde emsal aynı kalmak kaydıyla da olsa kat artışının nüfus artışına neden olacağı ve plan donatı dengesini bozacağı nedeniyle plan değişikliğinin kamu yararına aykırı olduğu iddia edilerek plan değişikliğinin iptali talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.01.2025

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.