



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.01.2025

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ALANYA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Alanya Belediye Meclisinin 05.11.2024 tarihli ve 269 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 322 Ada 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici yaklaşık 630 m2 lik alanın Konut Alanından Park Alanına dönüştürülmesi ve 141 ada içerisindeki park alanının bir kısmının konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği |
| KOMİSYON RAPORU: | Alanya Belediye Meclisinin 05.11.2024 tarihli ve 269 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 322 Ada 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici yaklaşık 630 m2 lik alanın Konut Alanından Park Alanına dönüştürülmesi ve 141 ada içerisindeki park alanının bir kısmının konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli ve 497 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

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------|-----------------|--|
|  | Meclis Başkanı : | Hasan Servet ÜNLÜ | Dönemi | Karar Tarihi |
| | Divan Katibi : | İrem YUNUSOĞLU | | 05-11-2024 |
| | Divan Katibi : | Asrın ATEŞOĞLU | Birleşim | Oturum |
| | | | 1 | 1 |
| | | | Karar No | Eki |
| | | 269 | | |
| Konu | : İmar Planı Değişikliği Talebi | | | |
| Müdürlüğü | : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ | | | Evrak Ta.ve No: 31-10-2024 5726 |

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.10.2024 tarihli ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Okurcalar Mahallesi 322 ada ve 3 numaralı parselin Güney Doğusunda Yer Alan Tescil Harici Alanda ve Park Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Okurcalar Mahallesi 322 ada ve 3 numaralı parselin Güney Doğusunda Yer Alan Tescil Harici Alanda ve Park Alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 16.07.2024 tarih ve 497 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 Hasan Servet ÜNLÜ tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Hasan Servet ÜNLÜ

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Müdür Yardımcısı

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın
05.11.2024 Tarih ve 269 nolu Meclis Kararı
12.11.2024 Tarihinde Kaymakamlığımıza
Meclis Kararları Defterine 269 no'lu
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

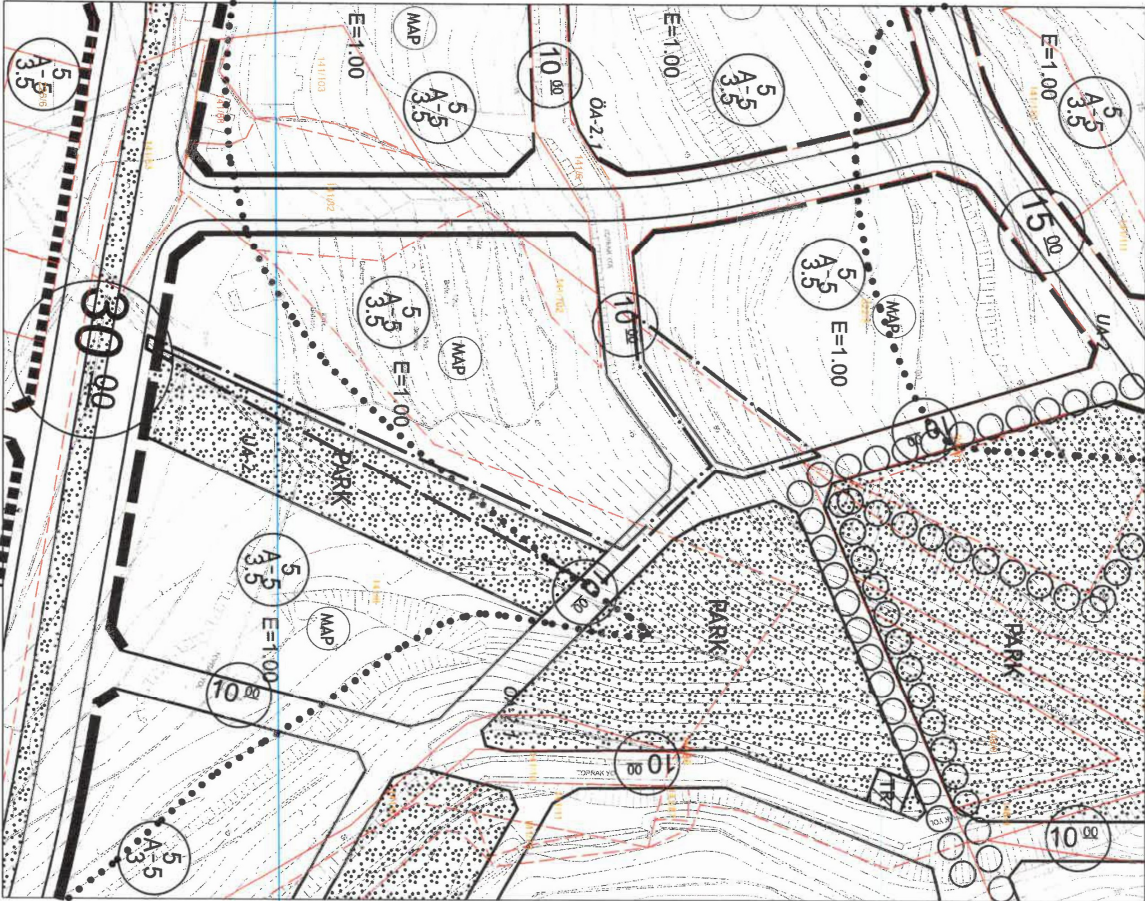
Arzu TÜNEL
Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADAPARSEL NO: 322 ADA 3 NO.LU PARSELİN GÜNEY BATISINDA YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA VE PARK ALANINDA

PAFTA NO: 027-d-09-c-3-c

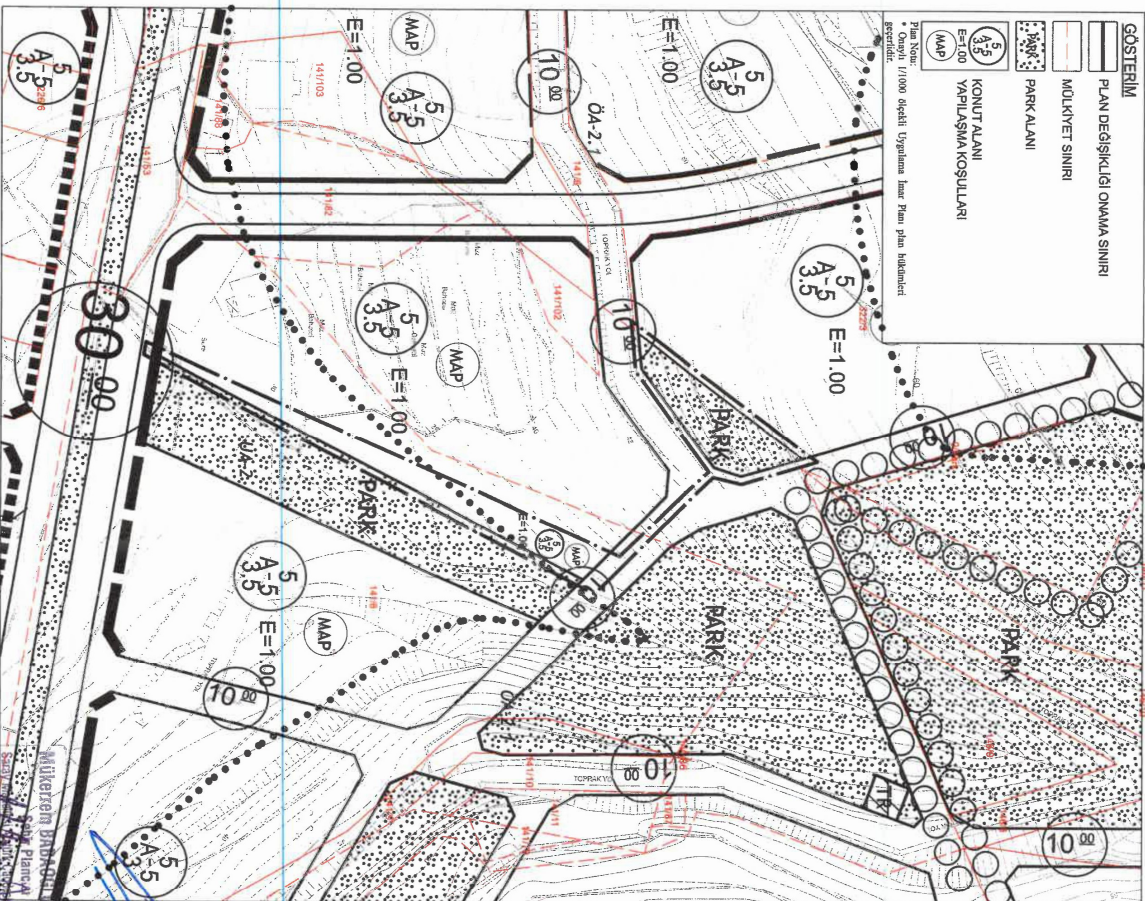
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK:1/1500



Mülkiyetin Bina Sahibi
BAYAR
Sahibi
Mülkiyetin Bina Sahibi
BAYAR
Sahibi
Mülkiyetin Bina Sahibi
BAYAR
Sahibi

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OKURCALAR MAHALLESİ
322 ADA 3 NO.LU PARSELİN GÜNEY DOĞUSUNDA YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA VE 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-3-c no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, yaklaşık 0.3 ha yüz ölçümlü 322 ada 3 no.lu parselin güney batısında yer alan tescil harici alanı ve park alanının bir kısmını kapsamaktadır(Şekil.1-Şekil.2). Planlama alanı D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun kuş uçuşu 650 metre kuzeyinde yer almaktadır.



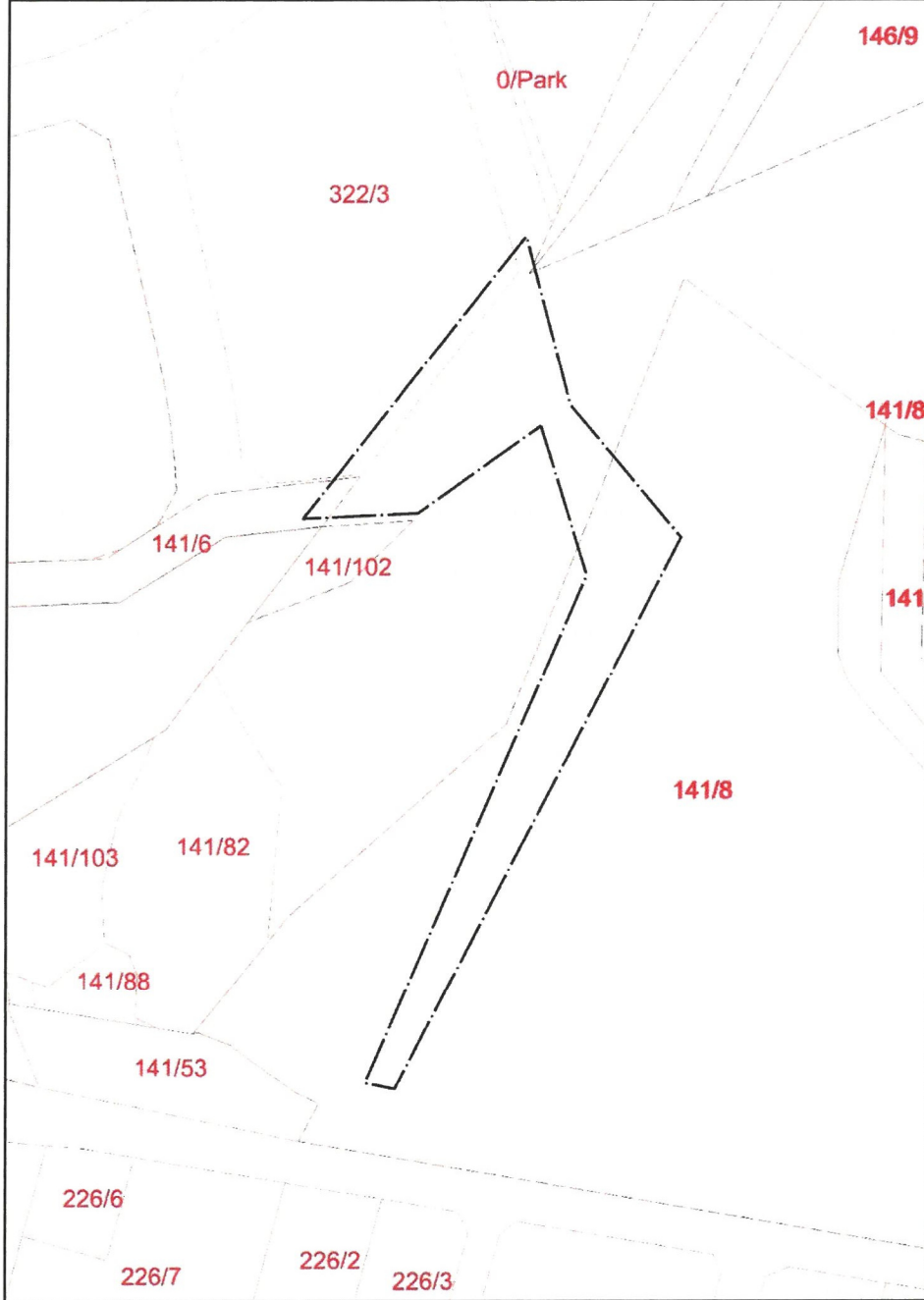
Şekil 1. Planlama konusu alanı ve uzak çevresini gösterir uydu görüntüsü



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

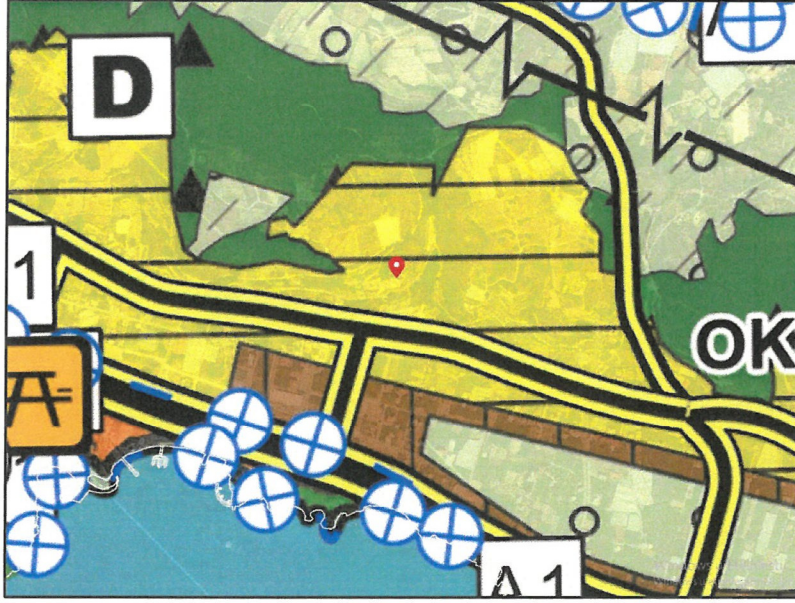
Uygulama imar planı değişikliğine konu tescil harici alanında yer aldığı 322 adada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında imar uygulaması tamamlanmıştır. 322 ada 3 no.lu parselin güney doğusunda bulunan tescil harici alanın içerisinde hâlihazırda zeytin ağaçları bulunmaktadır. Bir kısmı park bir kısmı konut alanı olarak planlı 141 ada 8 no.lu parselin imar uygulaması tamamlanmamıştır. Hâlihazırda parsel, kayalık ve taşlık zemine sahiptir(Şekil 3).



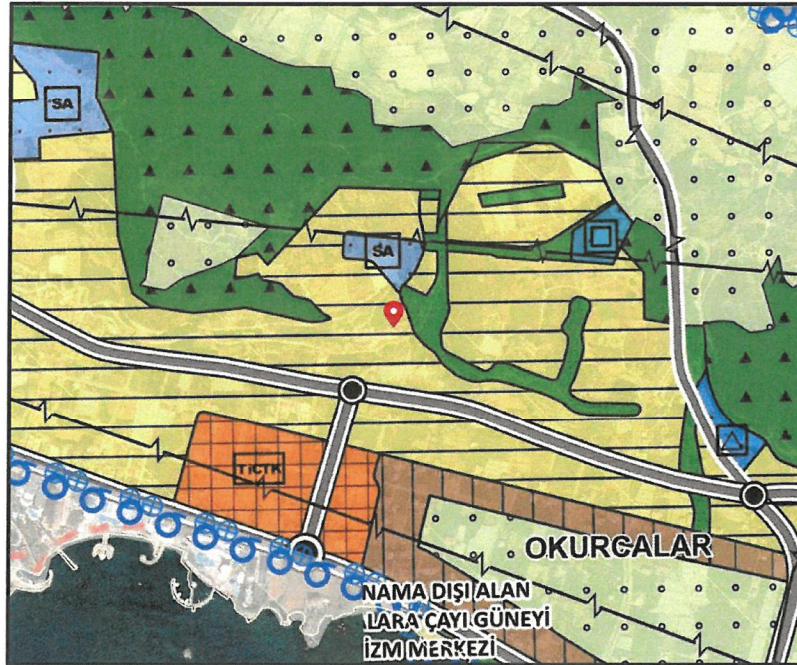
Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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 k/ha) olarak tanımlanmıştır (Şekil 4 ve Şekil 5).



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



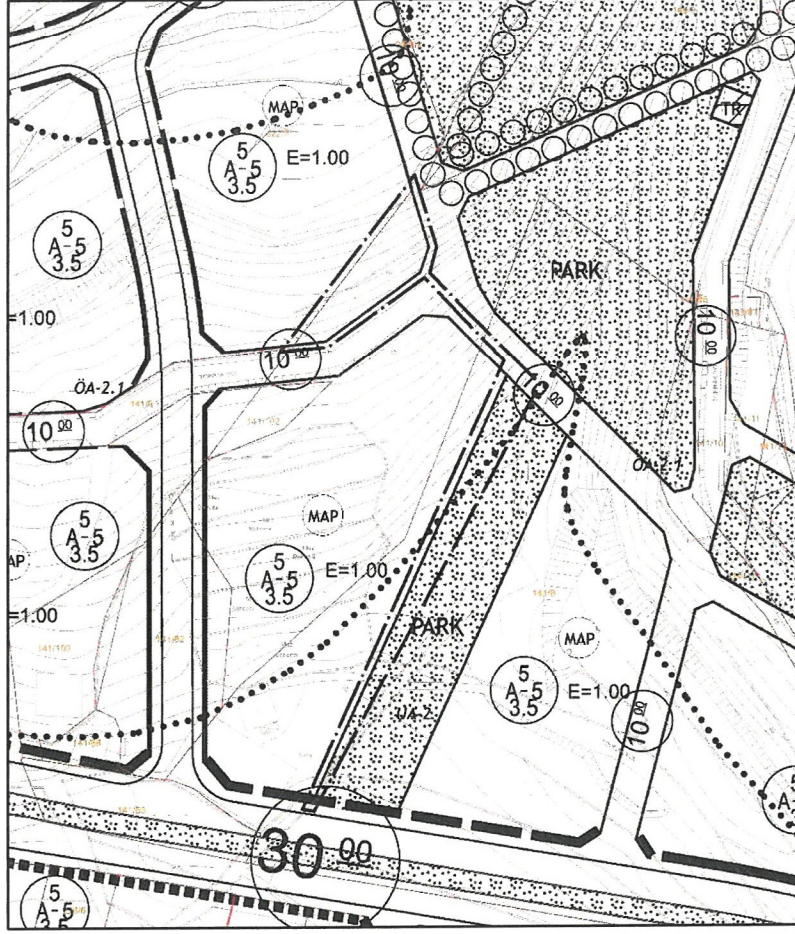
Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliğine konu alanda, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.07.2024 tarihli ve 497 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. 322 adanın güney doğusunda yer alan tescil harici alanın konut alanı kullanım kararı park alanı olarak değiştirilmiştir. Konut alanındaki eksilme, tescil harici alanın güney doğusunda bulunan park ve yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlı 141 ada içerisinde alan dağılımları dengelenmiştir. Yüksek yoğunluklu konut alanı, plan notlarında Y, Y1 ve Y2 olarak ayrılmıştır. Y2 olarak planlı, plan değişikliğine konu alanda “Yapı adası bütününde E:1.00 değerini aşmamak koşuluyla maksimum 8 kata kadar yapılabilir.” denilmektedir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 322 adanın güney doğusunda bulunan tescil harici alan konut alanı olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları Emsal 1.00, Yençok 5 kat olarak tanımlanmıştır. “MAP” sembolü bulunan alanda plan notlarına göre “Yollardan 8 metre, yan bahçelerden 6 metre, iki bina arasında 12 metre yaklaşma mesafesi bırakmak şartlarıyla, 3000 m² ve üzerindeki yüz ölçümlü parsellerde emsale konu toplam inşaat alanı değiştirilmeksizin 8 kat yapı yapılabilir.” denilmektedir. Söz konusu alanın doğusundan ve güneyinden 10 metre genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür.



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 8. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanın, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.07.2024 tarihli ve 497 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. 322 adanın güney doğusunda yer alan tescil harici alanın konut alanı kullanım kararı, park alanı olarak değiştirilmiştir. Konut alanındaki eksilme, tescil harici alanın güney doğusunda bulunan park ve yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlı 141 ada içerisinde alan dağılımları dengelenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6.maddesinin 2. bendinde “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” ibaresi yer almaktadır. Planların kademeli birliktelik ilkesine göre söz konusu alanda, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin hazırlanması da hasıl olmuştur.

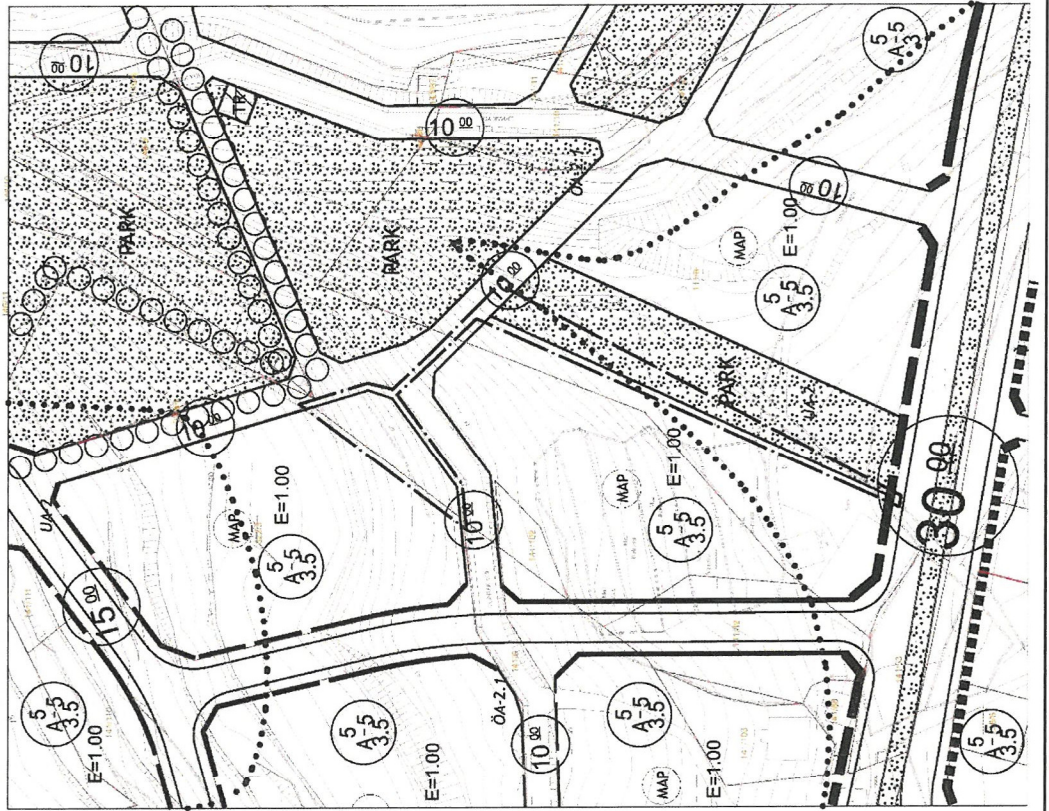
322 ada 3 no.lu parselin güney doğusunda bulunan yaklaşık 630 m² yüz ölümlü tescil harici alanın içerisinde hâlihazırda zeytin ağaçları bulunmaktadır. İmar planlarında 322 ada, konut alanı olarak planlı olup yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, yan bahçelerden ise 3.5 metre olarak belirlenmiştir. Meri uygulama imar planına göre yapılan etüt sonucunda söz konusu tescil harici alan, üçgen formunda olmasından dolayı çekme mesafelerinden sonra içerisine bina sığmamaktadır. Bu kapsamda imar uygulaması tamamlanan imar adasında belediyede devam eden iş ve işlemlerin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi, hukuk açısından zarar görmemesi için konut alanı olarak planlı tescil harici alan park alanı olarak öngörülmüştür. Konut alanında 630 m²'lik eksilme ise 320 adanın güney batısında bulunan imar uygulaması tamamlanmamış, tescil harici alanlarında bulunduğu 141 ada içerisinde düzenleme yapılarak, adanın içerisinde planlı park alanı ve konut alanında alan dengesi yapılarak söz konusu kayıp 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması ile telafi edilecektir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 322 ADA 3 NO.LU PARSELİN GÜNEY BATISINDA YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA VE PARK ALANINDA

PAFTA NO: OZ7-d-09-c-3-c

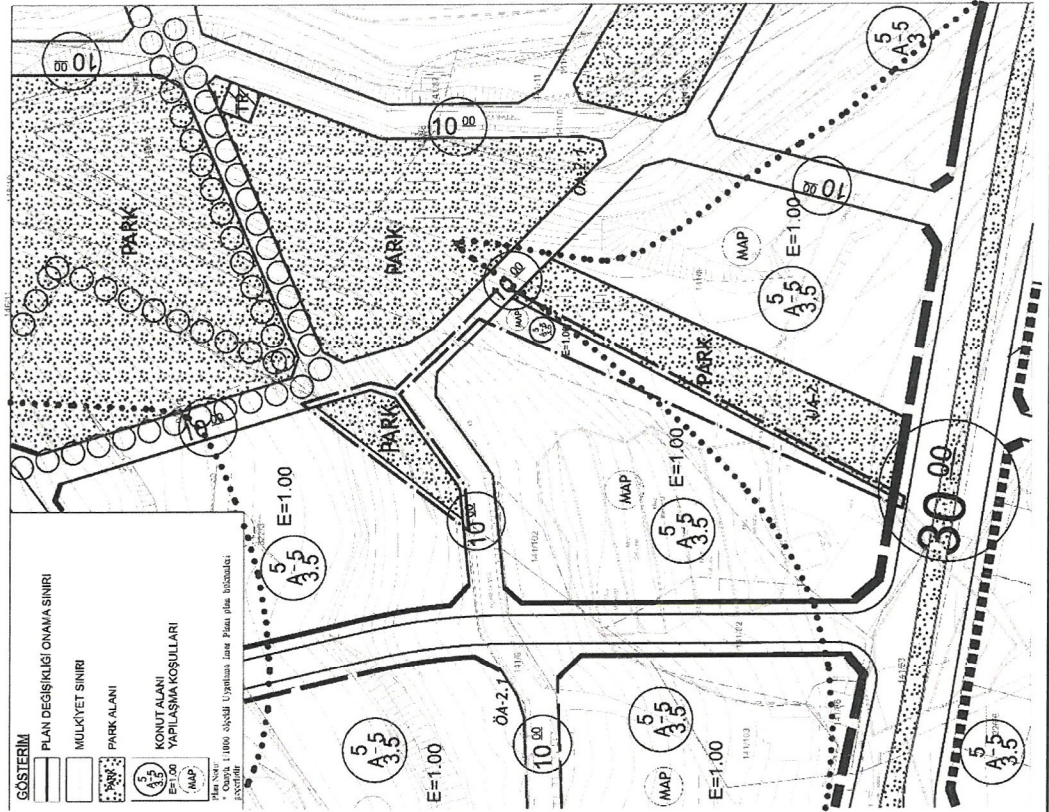
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planını Gösterir Harita

“Antalya İli Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, 322 Ada 3 No.lu Parselin Güney Doğusunda Yer Alan Tescil Harici Alanda ve Park Alanında Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır

Hazırlayan

Mükerrem BABAĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Atatürk Caddesi Ç. Kartıoğlu
Apartment No: 7/2 ALANYA / ANTALYA
Oda Sicil No: 07/1153

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Özlem Sultan ABİTOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

Alanya Belediye Meclisince
05/11/2024 gün ve 269 sayılı
karar ile UYGUN görülmüştür.

Osman Tarık ÖZÇELİK
Alanya Belediye Başkanı



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 : 322 ada 3 parsel güneydoğusu
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 05.11.2024 tarihli ve 269 sayılı kararı ile uygun bulunan, Okurcalar Mahallesi 322 Ada 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici yaklaşık 630 m² lik alanın Konut Alanından Park Alanına dönüştürülmesi ve 141 ada içerisindeki park alanının bir kısmının konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı D-400 Alanya-Mersin Devlet karayolunun yaklaşık 650 mt kuzeyinde yer almaktadır.

Yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”, Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (121-250 Ki/Ha)” olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “(Y2) Notasyonlu Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı” olarak planlı iken, Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Okurcalar Mahallesi 322 ada 3 parselin güney doğusunda yer alan tescil harici yaklaşık 630 m² lik alanın Konut Alanı kullanımından Park Alanı kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarihli ve 497 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan açıklama raporunda, 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planında, bahse konu alanın Konut Alanı olarak planlı olup, yapılaşma koşulunun ise; E:1.00 Yençok=5 kat olarak belirlenmiş olduğu, “MAP” sembolü bulunan alanda plan notlarına göre, “Yıllardan 8 metre, yan bahçelerden 6 metre, iki bina arasında 12 metre yaklaşma mesafesi bırakmak şartlarıyla, 3000 m² ve üzerindeki yüzölçümlü parsellerde emsale konu toplam inşaat alanı değiştirilmeksizin 8 kat yapılabilir.” Denilmekte olduğu belirtilmektedir.

Plan raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak; 322 ada ve çevresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddeleri kapsamında imar uygulamasının tamamlandığı, 322 ada 3 parselin güneydoğusunda bulunan 630 m²li yüzölçümlü tescil harici alanın içerisinde hâlihazırda zeytin ağaçları bulunduğu parselin üçgen formlu olmasından dolayı bina sığmadığından bahsedilmiştir. Bu kapsamda, imar uygulaması tamamlanan imar adasında konut alanı olarak planlı tescil harici alan park alanı olarak öngörülmüş, konut alanındaki 630m² lik eksilme ise 320 adanın güney batısında bulunan imar uygulaması tamamlanmamış tescil harici alanların bulunduğu 141 ada içerisinde düzenleme yapılarak telafi edileceği belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 03.01.2025

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.