



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 139. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarih ve 194 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 616 ada 21 parselin turizm tesis alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarih ve 194 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 616 ada 21 parselin turizm tesis alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Meclis Katibi : MEHMET KULA

Dönemi	Karar Tarihi
2017	03-10-2017
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
194	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-09-2017 2365

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.09.2017 tarihli toplantısı 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs tarafından hazırlatılan; Alanya İlçesi Güllerpınarı Mahallesi 616 ada 21 parseli ait Turizm Tesis Alanı kararının Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine istinaden parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı olarak planlı olması nedeniyle parselin konut alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği talebi Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
2.../10/2017 tarih ve 194 nolu Meclis Kararı
19.../10/2017 tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 194. no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

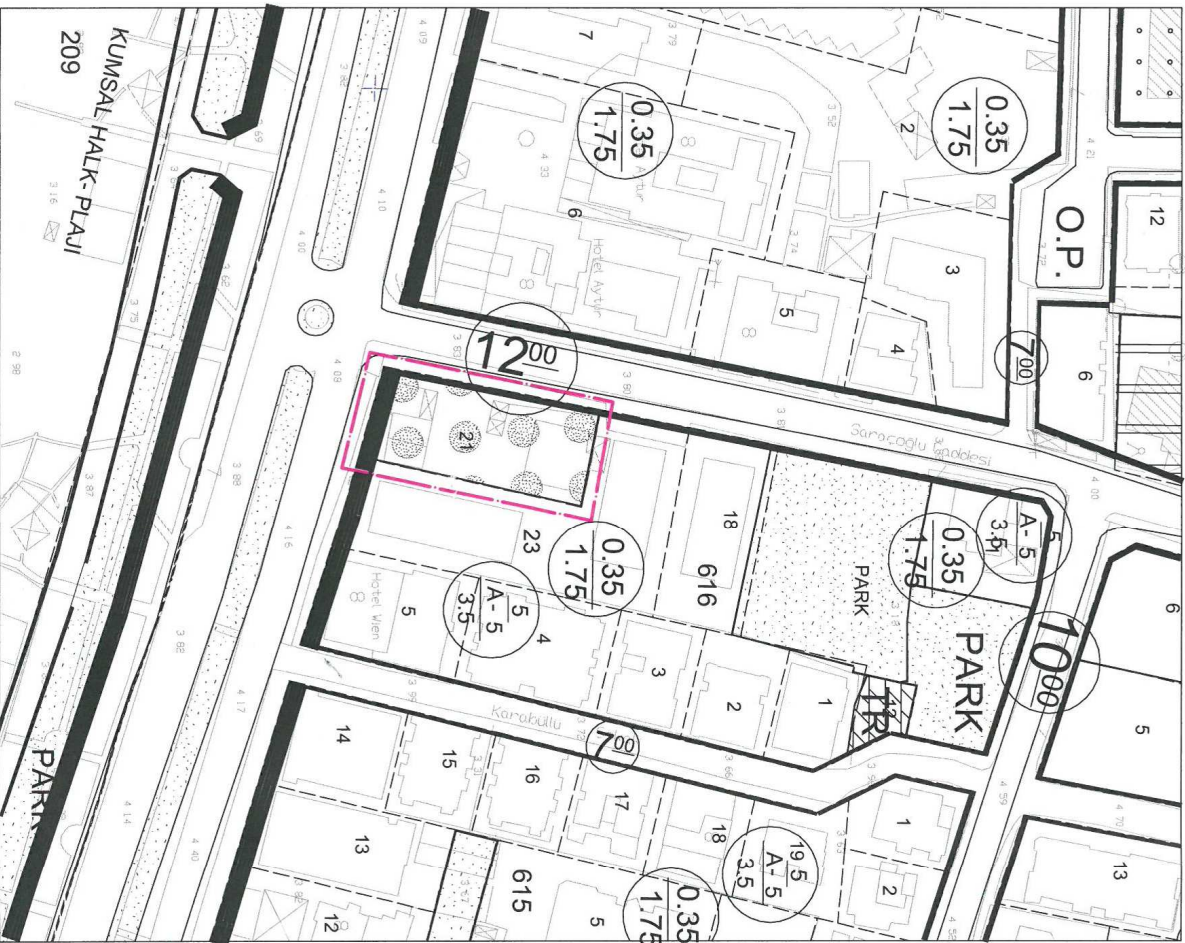
Latife GÜNGÖR
V. H. K. İ.

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

ADA/PARSEL NO: 616 ADA 21 NUMARALI PARSELE AİT
PAFTA NO: O28D-21A-2A

MEVCUT PLAN



AÇIKLAMA NOTU:
1984 oranlı ilk mar planlarında konut alanı olarak planlı iken somradan yapılan plan değişikliği ile inşaatların turizm tesis alanı karakterini, yenden eski hali olan konut alanına dönüştürülerek plan bütünlüğünün sağlanması ve nazım mar planına uygun hale getirmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - ALANYA BELEDİYESİ
GÜLLERPINARI MAHALLESİ 616 ADA 21 NUMARALI PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu parsel Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, O28-D-21-A-2-A numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer alan, tapuda 616 ada 21 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Parselin güneyinde Ahmet Tokuş Bulvarı, batısında yaklaşık 12 metre genişliğinde Saraçoğlu Caddesi bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifine konu parsel büyüklüğü 760,57 m²'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parselde imar uygulamaları tamamlanmış olup, halihazırda parselin kuzeyinde iki katlı harabe durumda boş bina ve güney cephede prefabrik yapı malzemelerinden inşa edilmiş bir adet büfe bulunmaktadır.



Şekil 2. Mevcut Kadastral durum

3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazda İlk planlama çalışmaları Alanya Belediyesi tarafından 1984 yılında yapılarak onanan Alanya Nazım ve Uygulama İmar Planı ile başlamıştır. Bu planlarda taşınmazın bulunduğu bölge nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek konut alanları olarak planlı olan taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında da konut alanı olarak planlanmıştır. Süreç içerisinde devlet politikası olarak turizmin teşvik edilmesine bağlı olarak turizm tesisi taleplerinde artış görülmüştür. Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölge aynı aileye ait olup, taşınmazın kuzeyindeki 616 ada 18 numaralı parselde aynı maliklere ait otel bulunmaktadır. Turizmin gelişimine bağlı olarak malikler tarafından önce 616 ada 18 numaralı taşınmaz üzerinde otel yaptırılmış olup, akabinde plan değişikliğine konu 616 ada 21 parselde otel yapımı düşünülmüştür. Bu amaç doğrultusunda 21 numaralı parselde konut alanı olan plan kararının turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi için Alanya Belediye Başkanlığı'na müracaat edilmiş, 11.06.2004 tarihli belediye meclisi oturumunda alınan plan değişikliği kararı ile 616 Ada 21 numaralı parseldeki konut alanı kullanım kararı, aynı yapılaşma koşullarında turizm tesis alanı olarak değiştirilmiştir. 1984 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarında "tüm konut alanlarında pansiyon yapılabilir" ifadesi bulunduğundan onaylı nazım imar planında değişiklik yapılmamıştır. Taşınmaz için turistik tesis alanı olarak uygulama imar planı değişikliği yapıldıktan sonra herhangi bir yapılaşma söz konusu olmamıştır.

Bakanlar kurulu kararı ile Alanya İlçesi'nin doğu ve batısında turizm alan ve merkezlerinin kurulması, aynı bölgelerde belde belediyelerinin ihdasına bağlı olarak 1980'li yıllarda sadece ilçe merkezinde görülen turizm hareketi, ilçenin doğu ve batı sahillerine doğru kaymaya başlamış, ilçe merkezi otel anlamında cazibesini kaybetmeye başlamıştır. Yine 1980'li yıllarda küçük kapasiteli otel ve pansiyon şeklinde gelişmeye başlayan turizm hareketi zamanla doğu ve batı sahillerinde büyük kapasiteli turistik tesislere dönüşmüştür. Büyük turizm tesislerinin gelişimine bağlı olarak kapasitenin üstünde yatak arzı oluşmuş, her şey dahil sistemi küçük otellere olan talebin azalmasına yol açmıştır.

Turizmin ilçe merkezinden, doğu ve batı sahiller boyunca desantralizasyonu, büyük kapasiteli otellere talebin artması, küçük kapasiteli şehir otellerine olan talebin azalmasına bağlı olarak plan değişikliğine konu taşınmazda otel yapılması cazibesini kaybetmiştir. Şöyle ki, 760 m² büyüklüğündeki taşınmazda onaylı uygulama imar planı ile belirlenen 1.75 emsal ile yaklaşık 1330 m² toplam inşaat alanı oluşmakta ve ortak kullanım alanları dahil ortalama 40 m² oda büyüklüğü varsayımıyla 33 oda, 70 yatak kapasiteli bir otel yapımı söz konusu olmaktadır. Söz konusu oda ve yatak kapasitesi esas alındığında yapılacak yatırımın ilçe ekonomisine katkısı çok sınırlı olacağından, ayrıca konut alanları ile iç içe yapılacak bir otel tesisinin, gürültü ve diğer çevresel etkileri nedeniyle konut kullanıcılarına zara vereceğinden taşınmazda otel yapılmasında kamu yararı olmadığı değerlendirilmektedir. Bu gerekçeler doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği ile parselde sonradan yapılan plan değişikliği ile getirilen turizm tesis alanı kullanım kararının, kaldırılarak, tekrar eski durumunda olduğu gibi konut alanı olarak kullanımının sağlanması amaçlanmaktadır.

4. ONAYLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede halen geçerli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında bölge nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek konut alanları olarak planlı olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise ayrık nizam 5 kat, 0.35 TAKS, 1.75 KAKS olmak üzere turizm tesis alanı olarak planlıdır. Bölgenin planlama süreci incelendiğinde ilk planlamanın 1984 yılında onaylandığı ve günümüze kadar 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılmadığı görülmektedir. Aynı süreç içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ise çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 1984 yılında 1.50 emsal ile 5 kat, 1.20 emsal ile 4 kat konut alanı olarak planlanan bölge için, ilçe genelinde yapılan plan revizyonu ile konut kullanım kararı değiştirilmeden Ayrık nizam 5 kat olmak üzere 0.35 TAKS, 1.75 KAKS değerlerinin belirlendiği görülmektedir. Ayrıca yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda parsel maliklerinin talebi üzerine plan değişiklik teklifine konu 616 ada 21 parselde 11.06.2004 tarihli belediye meclis kararı ile yapılan plan değişikliği ile yapı nizamı, emsal ve kat adetleri değiştirilmeksizin konut kullanım kararının turizm tesis alanı olarak değiştirildiği görülmektedir. Halen söz konusu planlar yürürlüktedir.

**ALANYA BELEDİYE MECLİSİNİN 11 HAZİRAN 2004 TARİHİNDE YAPTIĞI
HAZİRAN 2004 OLAĞAN TOPLANTISINA AİT MECLİS KARARIDIR**

DÖNEMİ : HAZİRAN / 2004 OLAĞAN
BİRLEŞİMİ : 3
OTURUM : 1
SAAT : 15.00
TOPLANTI YERİ : BELEDİYE MECLİS SALONU
MECLİS BAŞKANI : Av. Hasan SİPAHIOĞLU
DİVAN KATİBİ : Füsün DİZDAROĞLU KISAARSLAN
DİVAN KATİBİ : Esen EMİROĞLU

Üyeler: Füsün KISAARSLAN- Kemal DERE- Abdullah KARAOĞLU- Kemal BABAOĞLU- Murat Levent KOÇAK- Hilmi TOKUŞ- Tefik DARI- Hasan ALAADDİNOĞLU- Hakan NAZİFOĞLU- Arif ARBULUT- Ali HANCI- Mukerrem ŞAHİN- Oral ÖZDEMİR- Şukru SADULLAHOĞLU- Mehmet GORGÜLÜ- Veliddin TAŞKIRAN- Murat PAŞAOĞLU- Esen EMİROĞLU- Şekir ATMA- CA- Bolent KANDEMİR- A. Serdar KOSEÖĞLU- Cihan BABA- Ali Rıza OKUR- Mehmet TUZUN ve S. Hilmi ARIKAN'ın toplantıya iştirak ettikleri görüldü.

Ekseriyetin mevcut olduğu anlaşılmakla celse açıldı ve gündem maddelerinin müzakeresine geçildi.

UYGUN GÖRÜLENLER

S.No	İsim	Mahalle	Pafra	Ada	Parsel
1-	İmar Müdürlüğü	Cumhuriyet	1259-1260	1261-1272	Adalar
	- Cumhuriyet Mahallesi 1259 ada da yollardan 5 00 m çekme yapılması ve imar planına işlenmesi, (B-2) bitişik nizam 2 kat olarak imar planına işlenmesi, - 1260 ve 1261 adalarda ön yollardan 5 00 m çekme yapılması, yan yollardan çekme yapılmaması ve Bitişik nizam 2 kat (B-2) olarak imar planına işlenmesi, - 1272 ada 1 parselde mevcut kadastral mülkiyet baz alınarak imar planında blok belirlenmesi uygun görülmüştür.				
2-	İmar Müdürlüğü	Hacımehmetli			
	(İlçenüz Hacımehmetli Köyünün mücavir alan sınırlarımız dahilinde imar planı yapım çalışmalarına başlanılması uygun görülmüştür)				
3-	Mevlut Kurt	Alibudalar (Bektaş)	97		14-12
	- 97 ada 14 parselde ilgili imar planı tadilatı önerisi uygun görülmemiş olup, - 97 ada 12 parselde ilgili imar planı tadilatı önerisi uygun görülmüştür				
4-	Werner Schierbaum Vekili İlter Parlak	B Hasbalıççe	465		13
	(465 ada 13 parselin % 42 oranında kamu alanlarına terk yapılarak ekli plan tadilat önerisinin yapılması uygun görülmüştür.)				
5-	Gelişim Sağlık Hiz. San. Tic. A.Ş.	Sugozu	573		12
	(Sugozu Mahallesi 573 ada 12 parselde bulunan Hastane alanına (BL-3) Blok sekiz işlenmesi uygun görülmüştür)				
6-	Emine Hatipoğlu Fatma Hatipoğlu	Şekerhane	244		131
	(244 ada 131 parselin arka bahçe çekme mesafesinin 3 50 m. olarak uygulanması uygun görülmüştür)				
7-	Mehmet Develioğlu	Güllerpınarı	616		18-21
	(Güllerpınarı mahallesi 616 ada 18 parselde mevcut turistik tesisin kapasitesinin arttırılacağından 616 ada 21 parselin turistik tesis alanı yapılması uygun görülmüştür)				
8-	Hüseyin Nazif Nazifoğlu	Hacet	236		15
	(236 ada 15 parselin güneyinde bulunan yolun parsel cephesine kadar genişletilmesi ve parselde arka bahçe çekme mesafesinin 5 00 m. olarak uygulanması uygun görülmüştür)				
9-	Sultan Selim Kocil ve Muşt	Saray	1950		6
	(Saray mahallesi 1950 ada 6 parselde yoldan 5 00 m çekme uygulanması, 1950 ada 5 ve 7 parsellerdeki komşu çekmeleri 3 50 metre uygulanması, arka bahçe olarak 1950 ada 3 parselden 3 70 metre çekme yapılması ve zeminde % 35 den fazla yapılaşma yapılmamak kaydıyla çekme mesafesi işlenmesi uygun görülmüştür)				

Gündemde görülecek başka madde bulunmadığından oturumun kapatılacağı üyelere bildirildi, söz alan olup olmadığı soruldu, söz alan olmadı, gündem maddelerinin müzakeresi için oturumun 18 HAZİRAN 2004 Cuma günü saat 15.00'de toplanmak üzere toktine kapatıldı.


 Meclis Başkanı
 Av. Hasan SİPAHIOĞLU
 Meclis 1. Başkan Vekili
 Şukru SADULLAHOĞLU

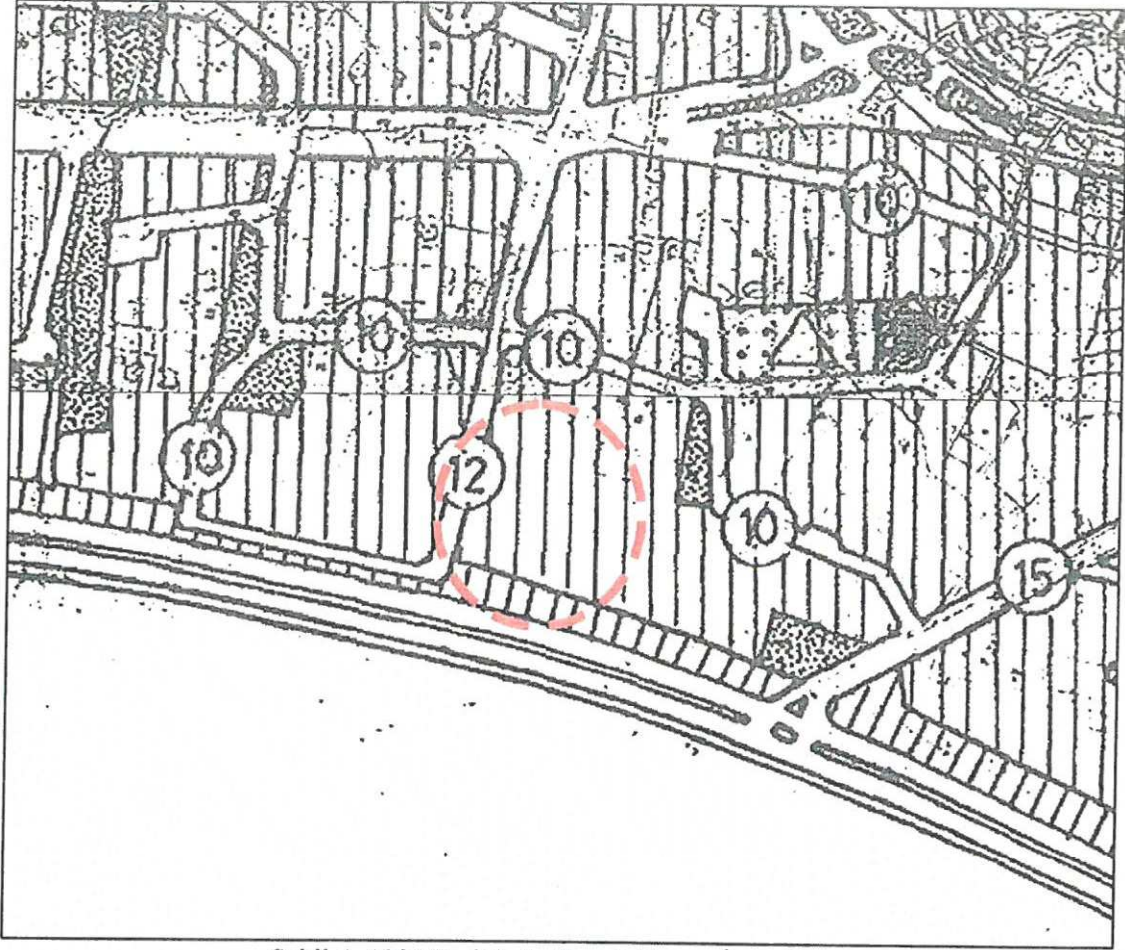

 Katip
 Füsün KISAARSLAN


 Katip
 Esen EMİROĞLU

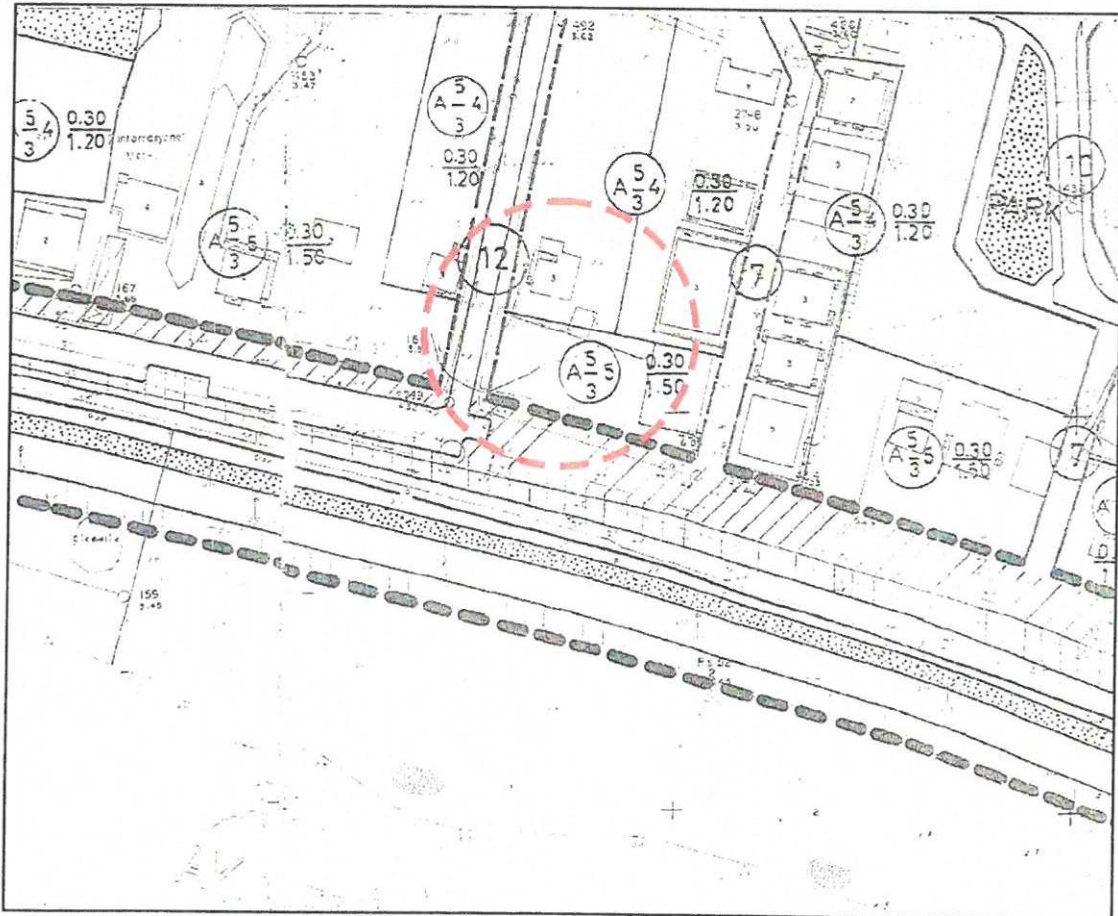
G Ü N D E M :

- 1- Hüce Komisyonunun incelemesinde bulunan hususların görüşülmesi,
- 2- İmar Komisyonunun incelemesinde bulunan hususların görüşülmesi,
- 3- Gündem dışı önerilerin görüşülmesi.

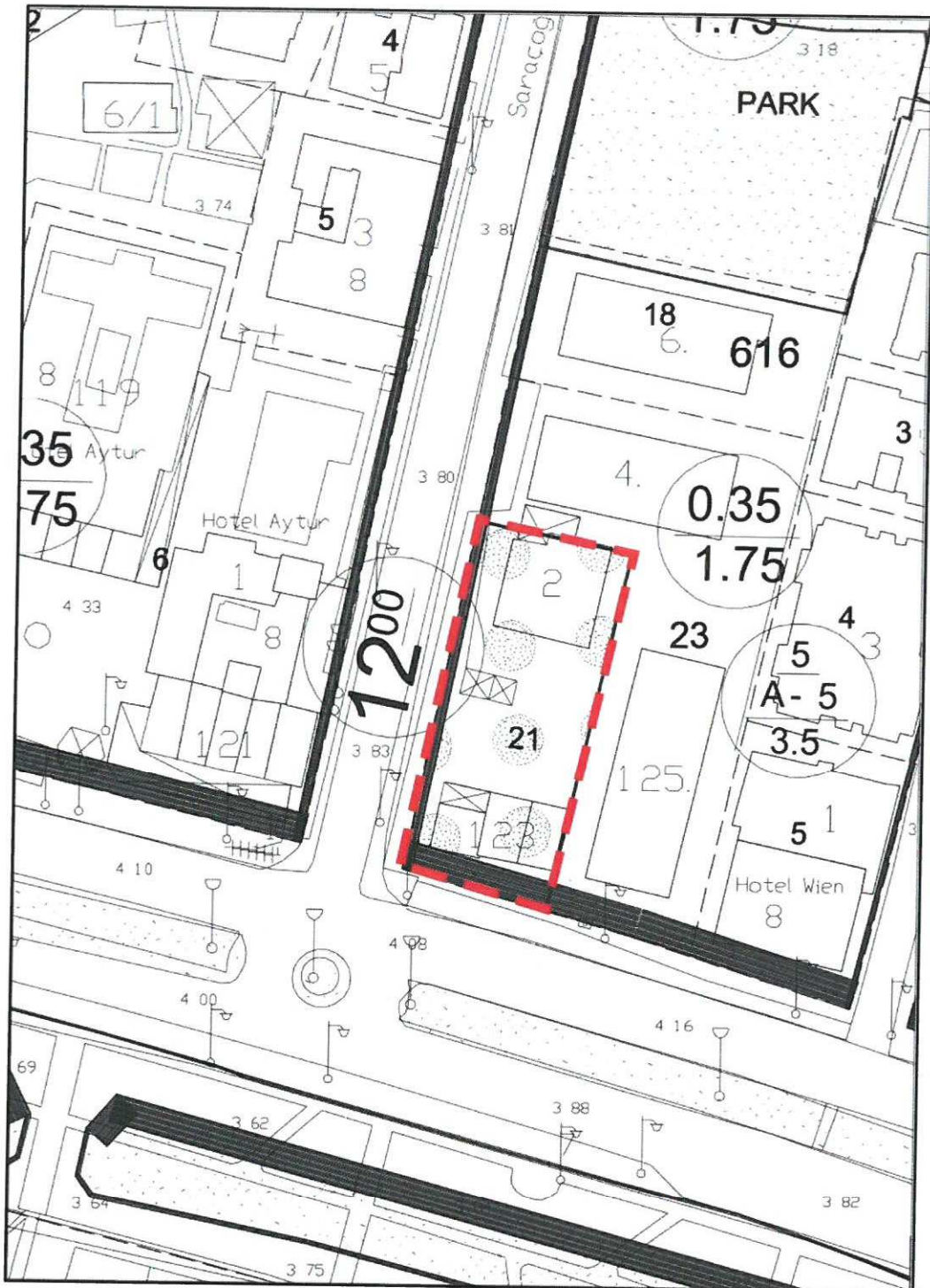
Şekil 3. 11.06.2004 Tarihli Alanya Belediye meclis Kararı (İlgili Kısım)



Şekil 4. 1984 Tarihinde Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1984 Tarihinde Onaylı Uygulama İmar Planı



5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadıpaşa Mah. Hayatı Hanım Cad.
Divriş İşhanı No: 7/ 105 ALANYA
Dip. No: 261105254 Oda Sic. No: 5377
Alanya V.D. No: 203 773 25032