



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

139

Sayı : 90852262-301.03-E.3011

31.10.2017

Konu : Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mah. 616
ada 21 par. UİP deę.

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölç. UİP. deę. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.
31.10.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

31.10.2017

e-imzalıdır

Ahmet Alptekin CİLAVDAROĞLU
Genel Sekreter V.



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

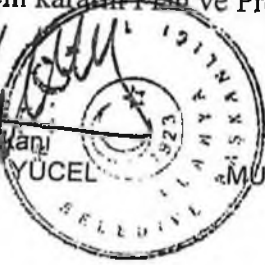
Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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 hazırlanan; 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
3.../10/2017 tarih ve 194 nolu Meclis Kararı
19.../10/2017 tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 194. no'da
kayıtlı yapılarak tutulmuş ve...

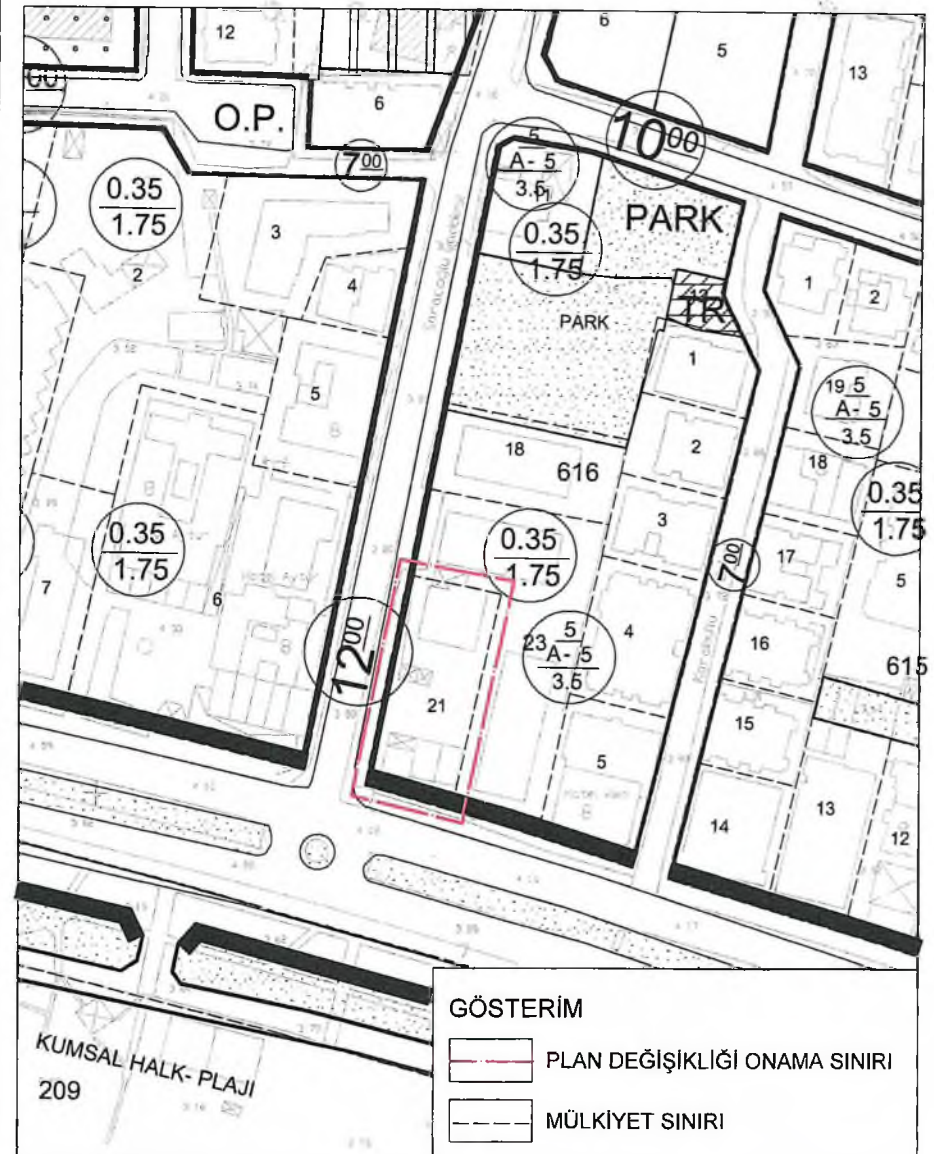
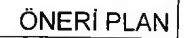
Atilla GÜNGÖR
V. H. K. İ.

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

İlkay SATILMAŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

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

AÇIKLAMA NOTU:
1984 ananılı ilk imar planlarında konut alanı olarak planlı iken sonradan yapılan plan değişikliği ile öngörülen turizm tesis alanı kararının, yeniden eski hali olan konut alanına dönüştürülerek, plan bütünlüğünün sağlanması ve nazım imar planına uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.



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 tesis 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 OLAGAĞ TOPLANTISINA AİT MECLİS KARARIDIR

DÖNEM : HAZİRAN / 2004 OLAGAĞ
BİRLİŞİMİ : 3
OTURUM : 1
SAAT : 15.00
TOPLANTI YERİ : BELEDİYE MECLİS SALONU
MECLİS BAŞKANI : Av. Hasan ŞİPAHİOĞLU
DİVAN KATİBİ : Fikri DİZDAROĞLU KISAARSLAN
DİVAN KATİBİ : Esen EMİROĞLU

Üyeler; Fusun KISAARSLAN- Kemal DERE- Abdullah KARAOĞLU- Kemal BABAOĞLU- Murat Uçenli KOÇAK- Hilmi TÖKÜŞ- Tevlik DARI- Hasan ALAADDİNOĞLU- Halan NAZİFOĞLU- Arif AKBULUT- Ali HANCI- Menderes ŞAHİN- Oral ÖZDEMİR- Şukur SADIĞLI- Alioğlu Mehmet GÖRÜLÜ- Vahidin TAŞKIRAN- İsmail PAŞAOĞLU- Esen EMİROĞLU- Şekir ATMA- CA- Bulent KANDİMR- A. Serdar KOSİOĞLU- Çiğdem BABA- Ali Rıza ÖKÜR- Mehmet TUZUN ve S. Hilmi ARKAN'ın toplantıya girerek etiketleri görüldü.

Bekçiyetin mevcut olduğu anlaşıldıktan sonra celse açıldı ve gündem maddelerinin müzakeresine geçildi.

UYGUN GÖRÜLENLER

S.No	İsim	Mahalle	Patla	Ada	Parsel
1	İmar Müdürlüğü	Cumhuriyet	1259-1260	1264	1273 Adaları
	- Cumhuriyet Mahallesi 1259 ada da yollardan 5 00 m çekme yapılması ve inar planına işlenmesi, (B-7) bütçelik nizam 2 kat olarak inar planına işlenmesi, 1260 ve 1264 adalarında ön yollardan 5 00 m çekme yapılması, yan yollardan çekme yapılması ve Bütçelik nizam 2 kat (B-7) olarak inar planına işlenmesi, 1273 ada 1 parselde mevcut kadastrel mülkiyet baz alınarak inar planında blok belirlenmesi uygun görülmüştür.				
2	İmar Müdürlüğü	Hacımehmetli	(İçimiz Hacımehmetli Koyunun mevcut alan sınırlarımız dahilinde inar planı yapma çalışmaları başlatılması uygun görülmüştür.)		
3	Mevküt Kırı	Afrodalar (Bektaş)	97	14	12
	07 ada 14 parselde ilgili inar planı tadilatı önerisi uygun görülmüştür olup, 97 ada 12 parselde ilgili inar planı tadilatı önerisi uygun görülmüştür.				
4	Werner Schierbaum Vekili	B. Hasbalıç	465	18	
	(465 ada 13 parselin % 43 oranında kamu alanlarına terk yapılarak ekli plan tadilatı önerisinin yapılması uygun görülmüştür.)				
5	Çelçin Sağlık Hiz. San. Tic. A.Ş.	Sungozu	573	12	
	(Sungozu Mahallesi 573 ada 12 parselde bulunan Hastane binası (B1-B) blok sekiz işlenmesi uygun görülmüştür.)				
6	Emine 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 artırılacağından 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	Suhan Selim Kosi ve Muştı	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 parselde 3 70 metre çekme yapılması ve zemünde % 35 den fazla yapılaşma yapılmamak kaydıyla çekme mesafesi işlenmesi uygun görülmüştür.)				

Gündemde görülecek başka maddeler bulunmadığından oturumun kapatılacağı oylerle (okunarak) duyurulmuş olup, söz konusu gündem maddelerinin gündem maddelerinin müzakeresi için oturumun 18 HAZİRAN 2004 Cuma günü saat 15 00'de toplanarak, izlere toplanarak durdurulmuştur.

Meclis Başkanı
Fusun KISAARSLAN
Meclis 1. Başkan Vekili
Şukur SADIĞLI

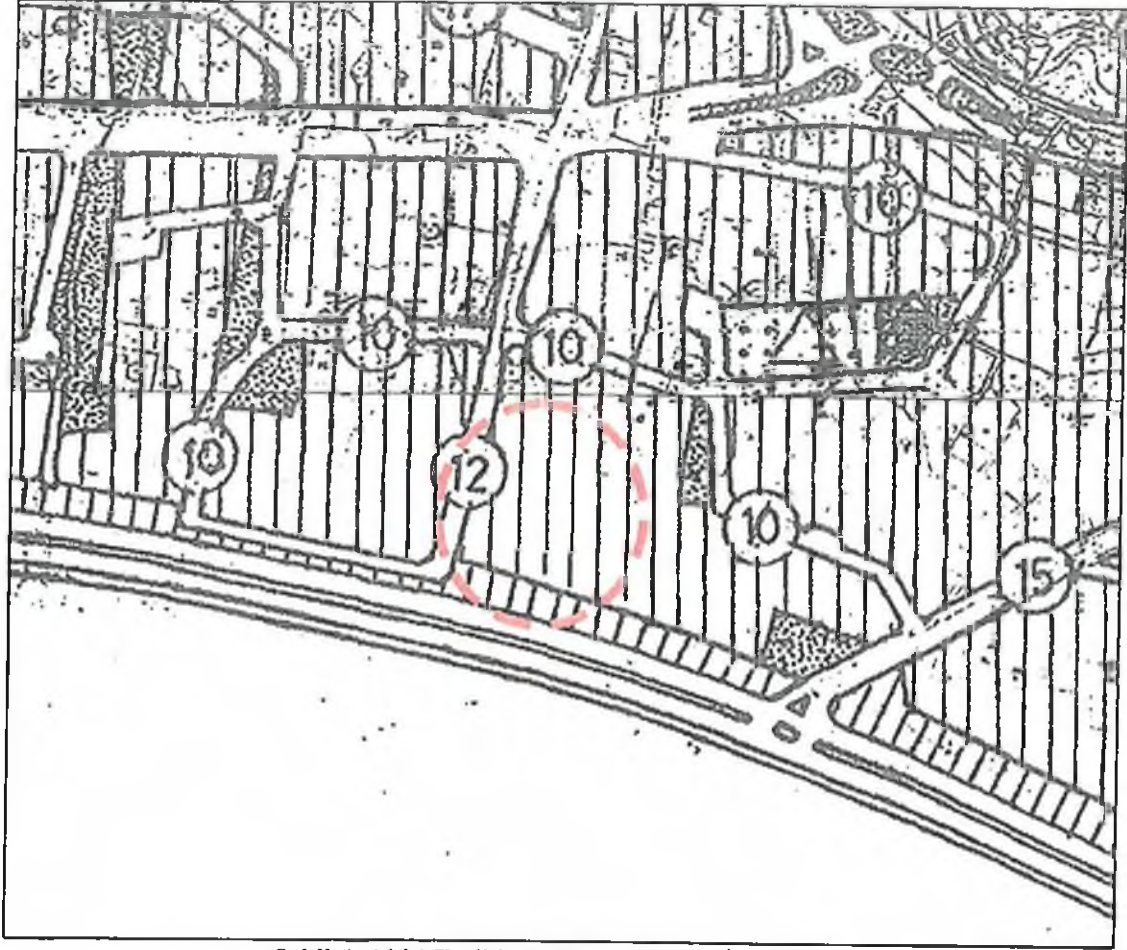
Katip
Fusun KISAARSLAN

Katip
Esen EMİROĞLU

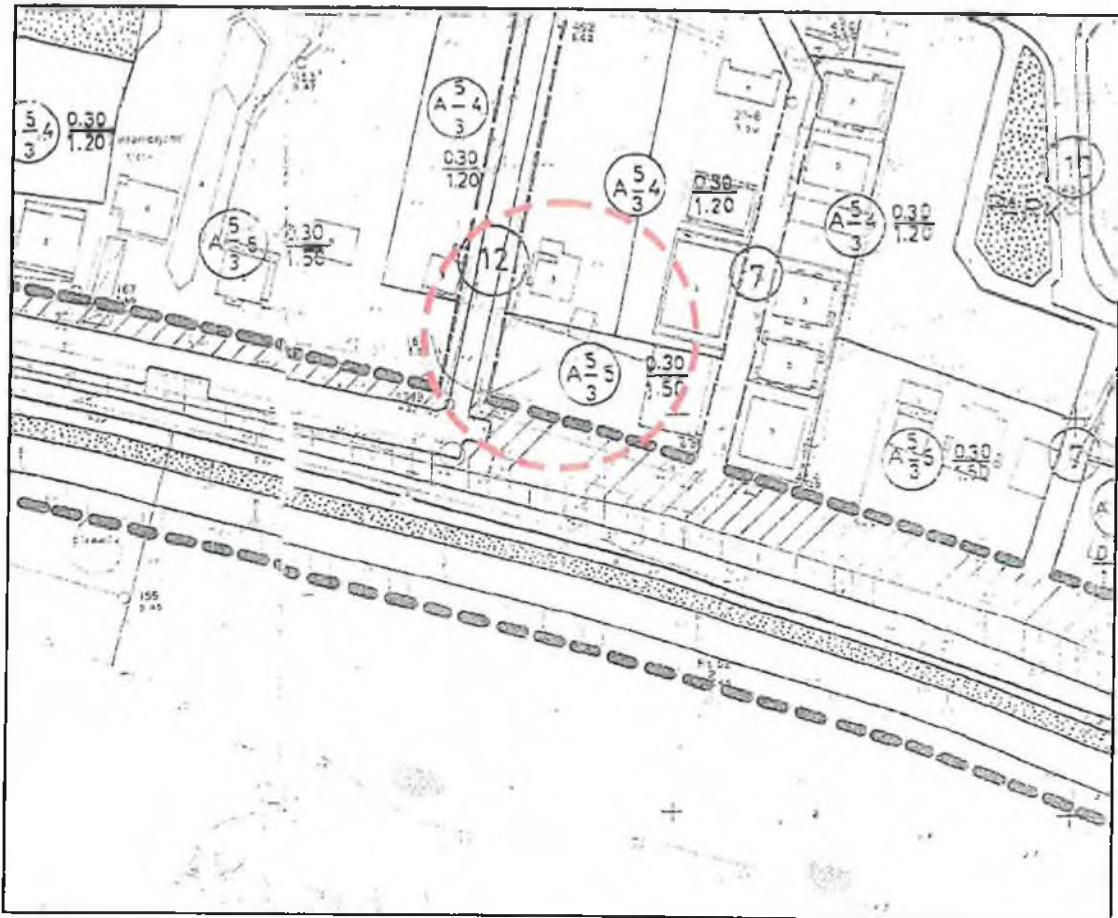
GÜNDEMİ

- 1- Dünce Komisyonuna meclislerinde bulunan hususların görüşülmesi,
- 2- İmar Komisyonunun inceleme ve bulguları hususların görüşülmesi,
- 3- Gündem dışı önerilerin görüşülmesi

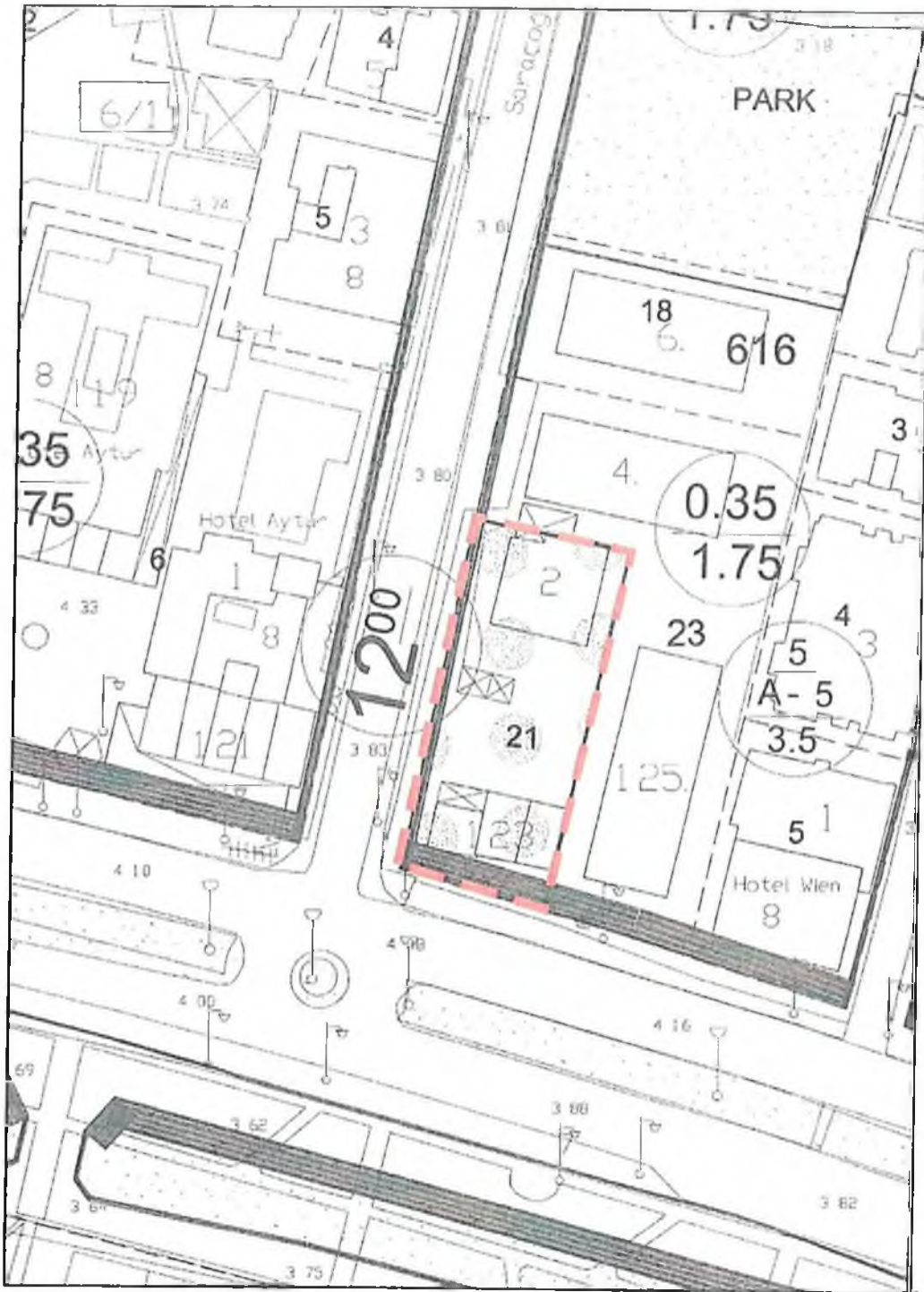
Şekil 3. 11.06.2004 Tarihli Alanya Belediye meclis Kararı (İlgili Kısım)



Şekil 4. 1984 Tarihinde Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1984 Tarihinde Onaylı Uygulama İmar Planı



5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Gerekçeleri ve amacı yukarıda detaylandırılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifiyle parselde halen turizm tesis alanı olarak belirlenmiş olan kullanım kararı, yapı nizamı, kat adedi, TAKS ve KAKS değerleri değiştirilmeksizin konut alanı olarak değiştirilmektedir. Önerilen değişiklik öncesinde taşınmazın konut alanı olarak planlı olması nedeniyle, ana plana ait nüfus ve donatı alanı hesapları konut alanı kullanım kararı baz alınarak yapılmış olduğundan, turizm tesisi kullanımından konut kullanımına dönülmesi (eski plan koşullarına dönülmesi) nüfus ve donatı hesaplarını etkilemeyecektir. Bu gerekçeyle yeniden oluşturulan konut kullanımı nedeniyle ilave sosyal donatı alanı ayrılması gerekliliği oluşmamaktadır. Ayrıca 1/5000 ölçekli nazım imar planında bölgenin konut kullanımında bulunması nedeniyle nazım plan değişikliğine gerek görülmemiştir.

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Planlama

Kudipaşa Mah. Heyet Mah. 100. Cad.

Divriği İlhanı No: 24 100 ALANYA

Dip. No: 28 405254 Üst Sic. No: 5377

Alanya M.B. No: 203 773 25032

Özcan Saruhan	ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Planlama	Şehir ve Bölge Planlama
Kudipaşa Mah. Heyet Mah. 100. Cad.	Kudipaşa Mah. Heyet Mah. 100. Cad.
Divriği İlhanı No: 24 100 ALANYA	Divriği İlhanı No: 24 100 ALANYA
Dip. No: 28 405254 Üst Sic. No: 5377	Dip. No: 28 405254 Üst Sic. No: 5377
Alanya M.B. No: 203 773 25032	Alanya M.B. No: 203 773 25032