



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarihli toplantısında gündemin 69.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
İTİRAZ KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tepe Mahallesi 1549 ada 1 parselin Hazine tarafından TOKİ'ye tahsisinin yapılmasından dolayı, resmi kurum alanından düşük yoğun gelişme konut alanı (0,30 – 0,70 emsal aralığı) ile park ve yeşil alana dönüştürülmesine ve toplu konut alanı sınırının nazım imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tepe Mahallesi 1549 ada 1 parselin Hazine tarafından TOKİ'ye tahsisinin yapılmasından dolayı, resmi kurum alanından düşük yoğun gelişme konut alanı (0,30 – 0,70 emsal aralığı) ile park ve yeşil alana dönüştürülmesine ve toplu konut alanı sınırının nazım imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 23.01.2017 tarih ve 3103 sayılı yazısında "...Toplu Konut Alanı Sınırının Valilikler tarafından belirlenen yasal bir sınır olması ve plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede Antalya Valiliği tarafından belirlenmiş bir Toplu Konut Alanı ilanı bulunmamasından dolayı plan paftaları üzerine Toplu Konut Alanı sınırı işlenmesi gibi bir durum söz konusu olmadığı..." belirtildiğinden itirazın kabulüne ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 23.01.2017 tarih ve 3103 sayılı yazısı ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi



T.C.

BAŞBAKANLIK

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23188637.754.07.03 -149

.../01/2017

Konu : Antalya İli, Alanya İlçesi, Tepe Mah.
1549 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği

23.01.2017 * 003103

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

- İlgi :** a) 26.07.2016 tarih ve 27641 sayılı dağıtımli yazımız.
b) Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.01.2017 tarih ve 3102 sayılı yazısı.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Tepe Mahallesinde, İdareimiz mülkiyetinde bulunan 1549 ada 1 parselin Toplu Konut uygulamaları kapsamında değerlendirilmesine ilişkin olarak İdareimizce hazırlanan uygulama ve nazım imar planı değişikliklerinin ilgili mevzuatlar çerçevesinde değerlendirilerek onaylanması Alanya Belediye Başkanlığı ile Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hitaplı ilgi (a) yazımız ile istenilmiş olup Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı ile söz konusu 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7/b maddesine göre işlem yapıldığı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 gün ve 14 sayılı kararı ile *"TOKİ veya yetkilendireceği gerçek ya da tüzel kişiler tarafından Toplu Konut amaçlı yapılaşması, yapılaşma tamamlanmadan arsa vasfıyla satışa çıkarılmaması, Toplu Konut amacı dışında plan değişikliği teklifi sunulmaması ve imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdün onaylanması koşullarıyla Toplu Konut alanı sınırının nazım imar planına işlenmesi, düşük yoğun gelişme konut alanı ile park ve yeşil alana dönüştürülmesi kaydıyla"* uygun bulunduğu, bu doğrultuda anılan meclis kararı uyarınca onama işleminin yapılabilmesi amacıyla, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği paftası ve plan açıklama raporlarında gerekli düzenlemelerin yapılarak taraflarına iletilmesi istenilmiştir.

Anılan meclis kararı doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği paftasında yoğunluk kararına ilişkin revizyonlar İdareimizce tamamlanmış ancak Toplu Konut Alanı Sınırının Valilikler tarafından belirlenen **yasal bir sınır olması** ve plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede Antalya Valiliği tarafından belirlenmiş bir Toplu Konut Alanı ilan bulunmamasından dolayı plan paftaları üzerine Toplu Konut Alanı sınırı işlenmesi gibi bir durum söz konusu olmadığından bu doğrultuda herhangi bir revizyon yapılamamıştır.

Diğer taraftan anılan meclis kararı uyarınca 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi kapsamında bulunan konut alanının yoğunluk kararının değiştirilmiş olmasından dolayı revize edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftası ve açıklama raporu da İdareimizce revize edilmiş olup revize edilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği paftası ve açıklama raporu ile birlikte yazımız ekinde 5'er takım halinde yer almaktadır.

-1/2-

Eklерini Elden teslim Aldım
Yakup Çarğın



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı

Bu kapsamda; Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yazımız ekinde yer aldığı hali ile onaylanması veya askı sürecine başlandı ise askı itirazı kapsamında değerlendirilerek onay işlemlerine bu doğrultuda devam edilmesi, Alanya Belediye Başkanlığı tarafından da Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onay işlemlerine ilgi (a) yazımız ile gönderilen hali yerine yazımız ekinde yer alan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin anılan kararı doğrultusunda revize edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası ve açıklama raporları doğrultusunda devam edilmesi, uygulama ve nazım imar planı değişikliklerinin onay süreçlerinin tamamlanması ve kesinleşmesi akabinde de onaylı imar planı paftalarının aslı gibidir kaşeli örnekleri ile onamaya esas meclis kararı örneklerinin ilgili Belediye Başkanlıkları tarafından 1 takım halinde İdaremize iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Ömer BULUT
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ekler :

- Ek-1** : Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu (5 Takım)
- Ek-2** : Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu (5 Takım)
- Ek-3** : CD (1 Adet)

Dağıtım :

Gereği :

- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı, (Ek-1, 1 Takım Konuldu)
- Alanya Belediye Başkanlığı, (Ek-2, 1 Takım Konuldu)

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ, TEPE MAHALLESİ, 1549 ADA 1 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

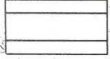
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR



TOPLU KONUT ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

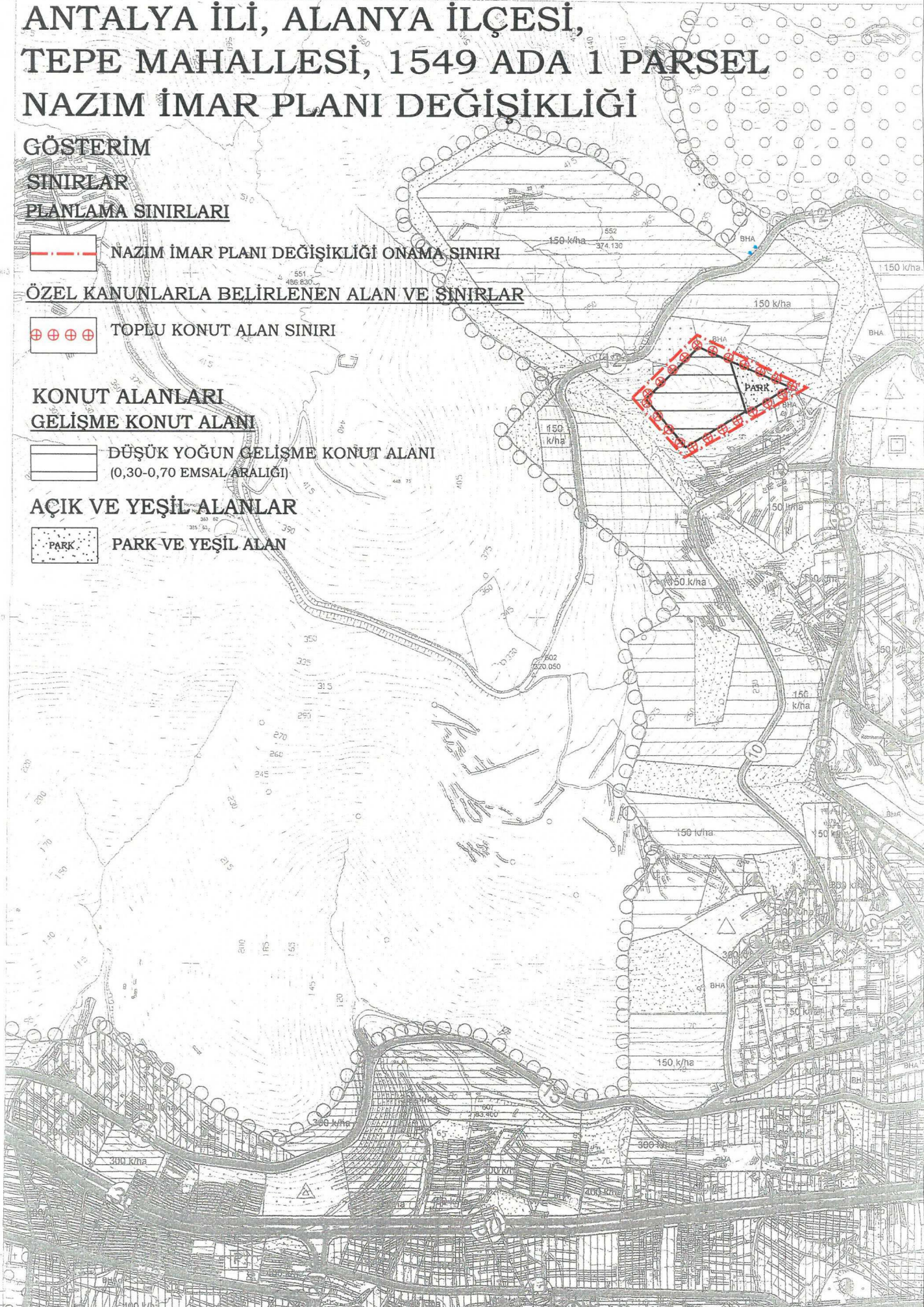


DÜŞÜK YOĞUN GELİŞME KONUT ALANI
(0,30-0,70 EMSAL ARALIĞI)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN



ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ, TEPE MAHALLESİ, 1549 ADA 1 PARSEL NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

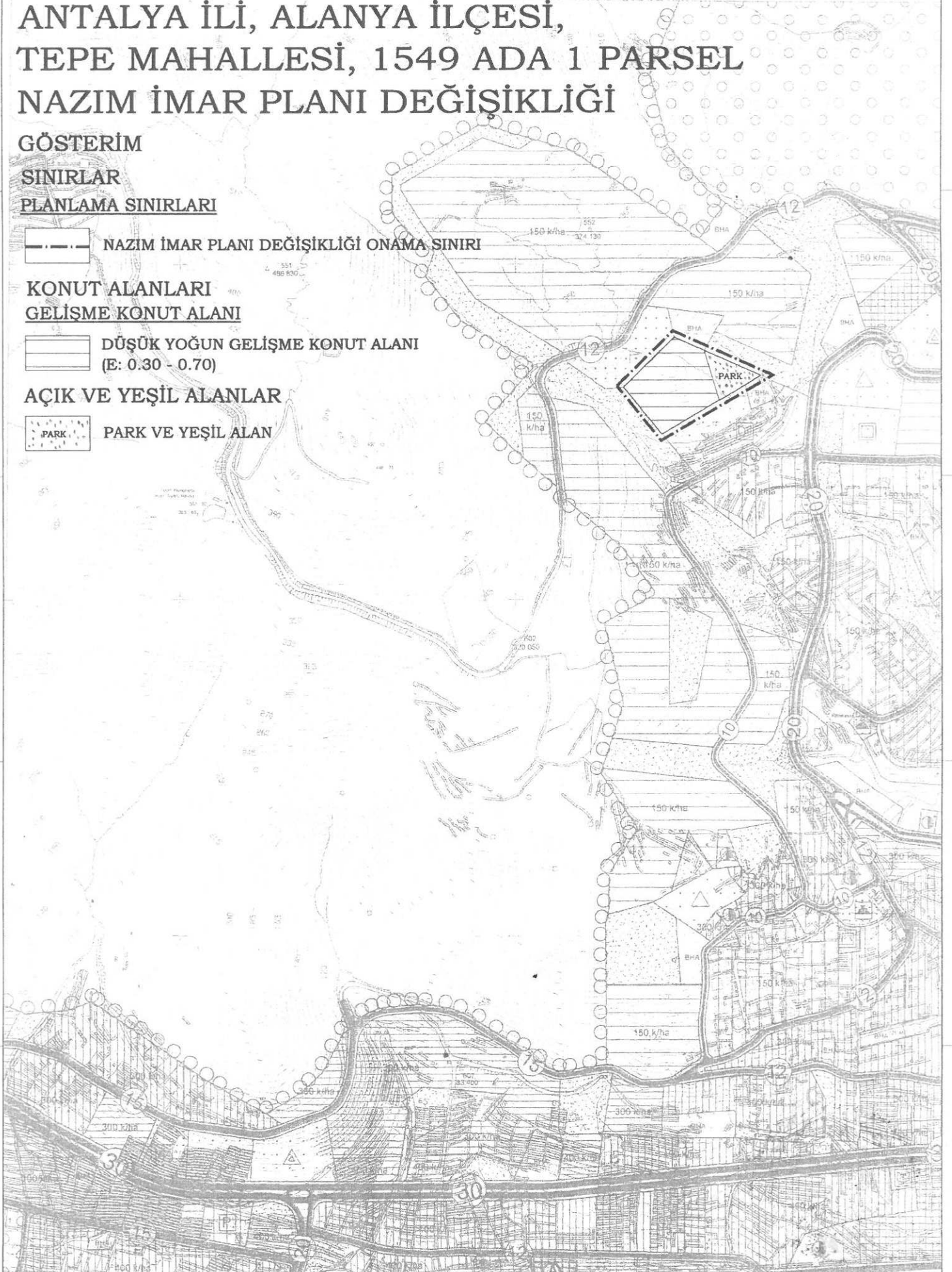
--- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI GELİŞME KONUT ALANI

--- DÜŞÜK YOĞUN GELİŞME KONUT ALANI
(E: 0.30 - 0.70)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARK VE YEŞİL ALAN





**ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
TEPE MAHALLESİ, 1549 ADA 1 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLANLAMA ALANI GENEL KONUMU

Planlama alanı; Antalya İli, Alanya İlçesi, Tepe Mahallesinde, O27-c-20-b Nazım İmar Planı paftasında X= 4 409 250 – 4 409 400, Y= 409 150 – 409 370 koordinatları arasında kalan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki, 13.433,00 m² yüzölçümüne sahip 1549 ada parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi ile Alanya İlçe Belediyesi yetki sınırları içerisinde kalan planlama alanı, Alanya şehir merkezinin yaklaşık 3 km (kuş uçuşu) kuzeybatısında, Tepe Caddesinin bittiği noktaya yaklaşık 100 metre mesafede bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Genel Konumu



Planlama alanın yakın çevresinde kısmen yapılaşmış alanlar bulunmakla birlikte bu yapıların bir bölümünün konut amaçlı bir bölümünün ise turizm amaçlı veya ikinci konut olarak kullanılan yapılar olduğu gözlemlenmektedir. Plan değişikliğine konu taşınmaz içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup taşınmazın bitişiğinde ise yine mevcut yapılaşmalar bulunmaktadır

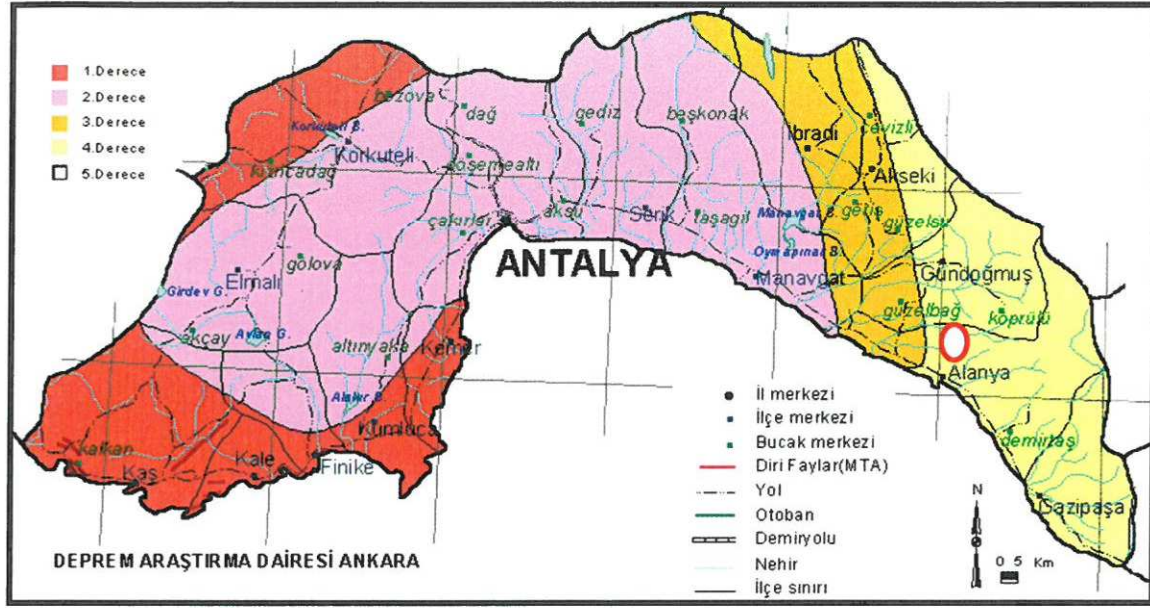
Şekil 2: Planlama Alanının ve Yakın Çevresi Mevcut Durumu



Planlama çalışmalarına konu olan 1549 ada 1 parsel güneyden kuzeye doğru yükselen bir topografik yapıya sahip olmakla birlikte taşınmazın en yüksek noktası kuzey bölümünde (287 m.), en düşük rakıma sahip olan noktası ise güney bölümünde (257 m.) bulunmaktadır.

Planlama alanı genel eğim durumuna bakıldığında ise taşınmazın genel olarak güney – kuzey yönünde % 0 - % 10 arası eğimli bir yapıda olduğu tespit edilmiş olmakla birlikte taşınmaz içerisinde bulunan yamaçlarda % 20 ve üzeri eğimli yapıya sahip küçük ölçekli alanlarında bulunduğu gözlemlenmektedir.

Planlama alanının bulunduğu bölge, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almakta olup söz konusu harita üzerinde, alan civarında diri fay hattı bulunmamaktadır.

Şekil 3: Antalya İli Deprem Bölgeleri Haritası**B) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU**

Plan değişikliğine konu olan 1549 ada 1 parselin bulunduğu alan yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Resmi Kurum Alanı olarak tanımlanmış olup meri nazım imar planı paftasında taşınmazın bitişiğinde herhangi bir ulaşım bağlantısı önerilmemiştir.

C) PLANLAMA KARARLARI

Mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Resmi Kurum Alanı olarak tanımlanmış olan ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan söz konusu 1549 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir kamu kuruluşu yapılması planlanmadığından taşınmazın, maliki olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın uygulamaları kapsamında değerlendirilerek kamu eliyle Toplu Konut yapılması ve İlçesinin konut ihtiyacının kısmen bu taşınmaz üzerinde karşılanması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda anılan taşınmazın yaklaşık 10.885 metrekare büyüklüğündeki bölümünün Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (E: 0.30 - 0.70) olarak kalan bölümünün ise artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla Park Alanı olarak tanımlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile taşınmazın yakın çevresine yönelik olarak yürürlükte olan nazım imar planı ile belirlenmiş hiçbir kullanım ve ulaşım kararı değiştirilmemiştir.


Ferhat Kuzuluoğlu
Şehir Plancısı
Uzman


Tutku DOĞAN
İmar İşleri
Şube Müdürü


Ayşe SÜMEN
İmar ve Planlama Dairesi Başkanı