107

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

Sayı : 90852262-105.03-E.100011
Konu : Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi 182 ada 2 parsel, 123 ada 4 parsel, 124 ada 15 ve 17 parseller 1/5000 ölç. NİP.

05/12/2018

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içinde Tosmur Mahallesi 182 ada 2 parsel, 123 ada 4 parsel, 124 ada 15 ve 17 parsellerde yer alan eğitim alanı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: -1/5000 NİP örn.
–Plan açıklama raporu.

Uygun görüşle arz ederim.
05/12/2018
(e-İmzalıdır)
Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

05/12/2018
(e-İmzalıdır)
Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx adresine girerek (S/GkuR-VJRFF6-82rHdO-iQX+qs-FZ6aR6fc) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: https://www.antalya.bel.tr

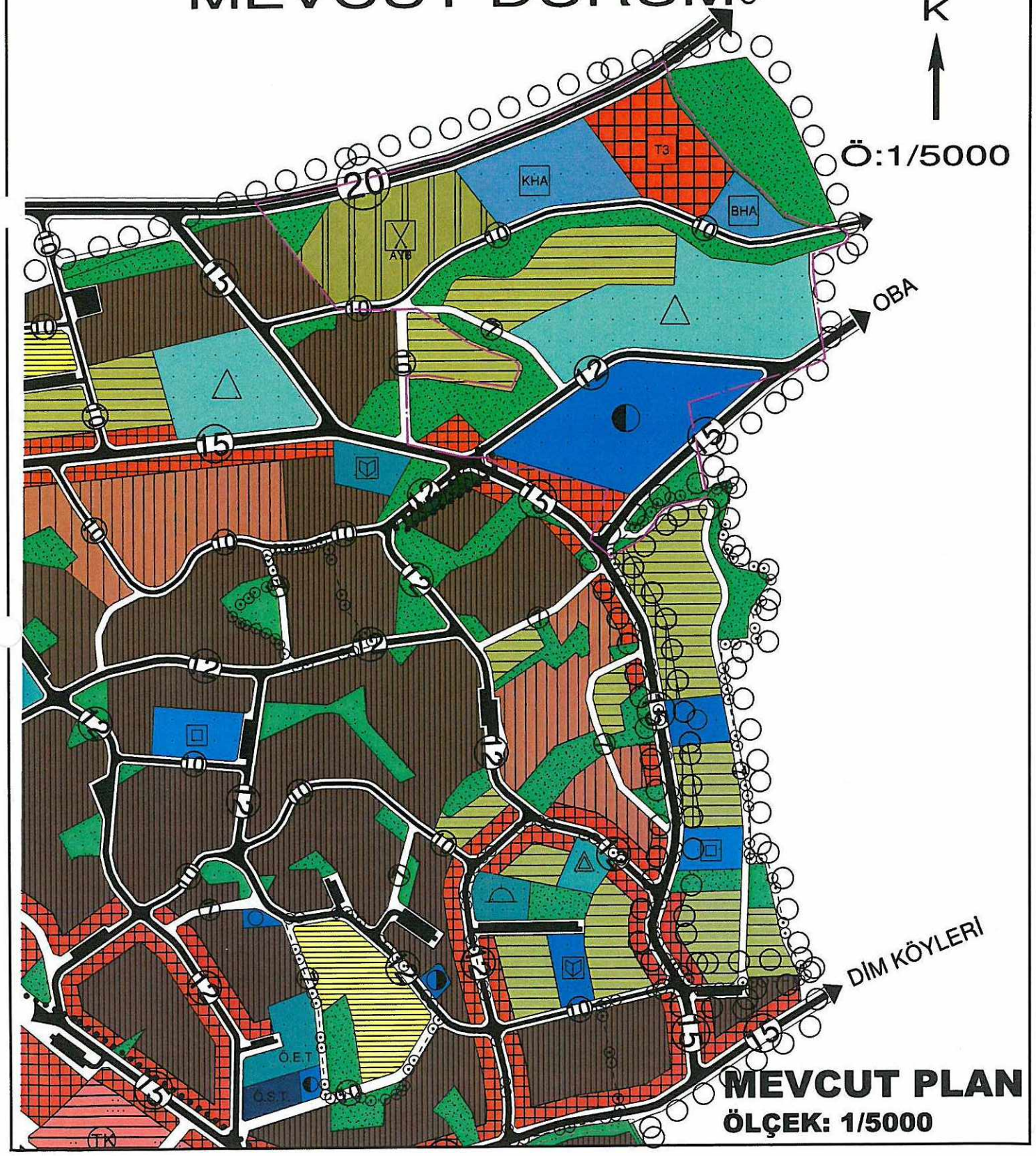
Bilgi için: Hülya CALLAK
ŞEHİR PLANCISI
Telefon No:

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (TOSMUR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O28-D-22-A
ADA	: 182, 123, 124
PARSEL	: 2, 4, 15 VE 17

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (TOSMUR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O28-D-22-A
ADA	: 182, 123, 124
PARSEL	: 2, 4, 15 VE 17

TADİLAT GEREKÇESİ: HAZİNE MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER VE TAPULAMA HARİCİ ALANLARIN YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU BÖLGEDE, ORTAOKUL ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİDEKİ FİİLİ DURUM DA DİKKATE ALINARAK DÜZENLENMESİ VE MEVCUT PLANDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) VE KAMU ORTAKLIK PAYI (KOP) OLARAK ÇOK FAZLA TERK ORANI BULUNAN HAZİNE PARSELLERİNİN TERK ORANININ MAKUL OLACAK ŞEKİLDE DÜZELTİLMESİDİR.

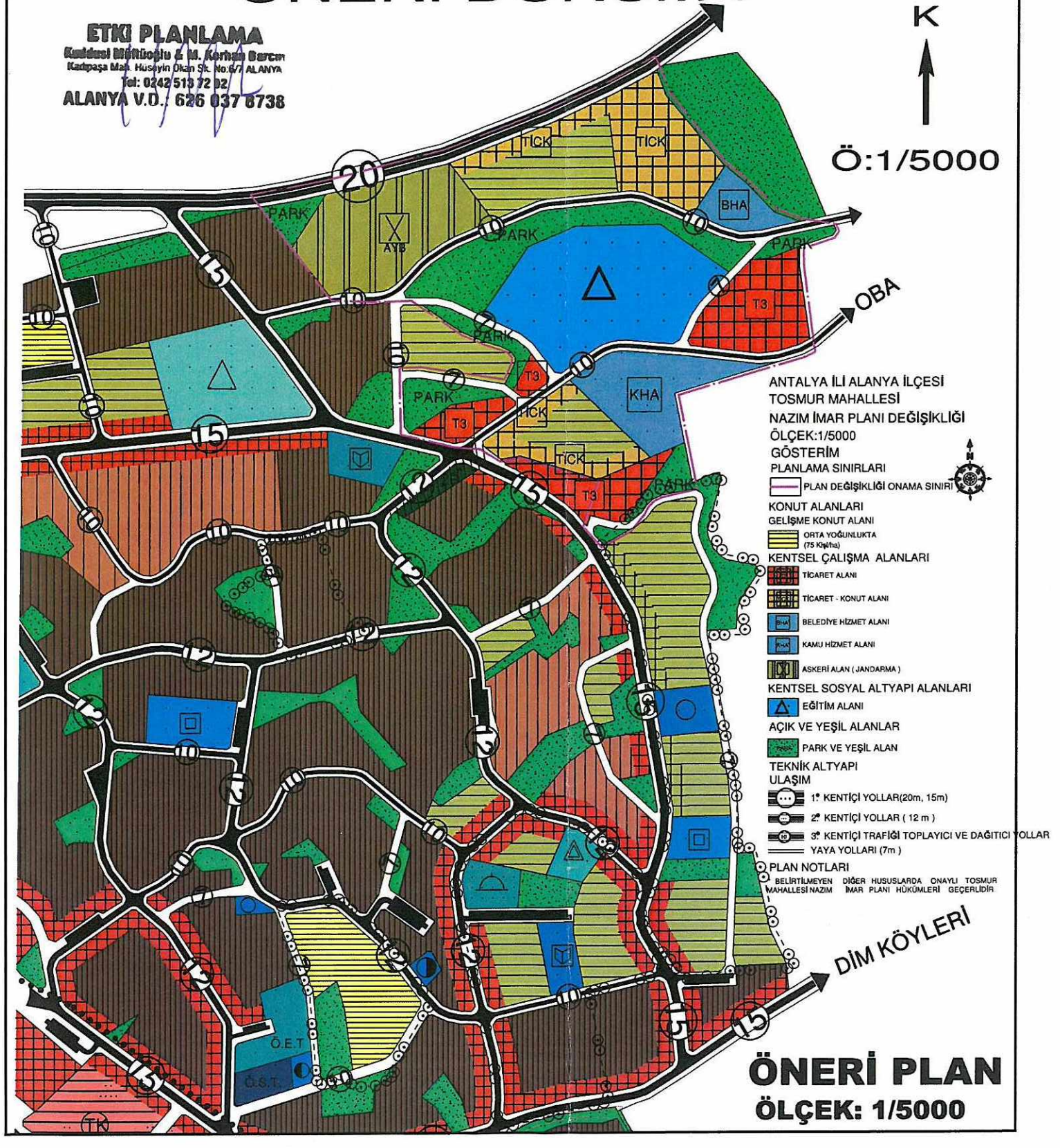
MEVCUT DURUM



MEVCUT PLAN
ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ DURUM

ETKİ PLANLAMA
Kuldusi Müftüoğlu & M. Korhan Barcın
Kadıpaşa Mah. Hüseyin Okan Sk. No:6/7 ALANYA
Tel: 0242 513 72 02
ALANYA V.D.: 626 037 8738



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
TOSMUR MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/5000
GÖSTERİM
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KONUT ALANLARI
GELİŞME KONUT ALANI
ORTA YOĞUNLUKTA (75 Kişi/ha)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET ALANI
TİCARET - KONUT ALANI
BELEDİYE HİZMET ALANI
KAMU HİZMET ALANI
ASKERİ ALAN (JANDARMA)
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK VE YEŞİL ALAN
TEKNİK ALTYAPI
ULAŞIM
1° KENTİÇİ YOLLAR(20m, 15m)
2° KENTİÇİ YOLLAR (12 m)
3° KENTİÇİ TRAFİĞİ TOPLAYICI VE DAĞITICI YOLLAR
YAYA YOLLARI (7m)
PLAN NOTLARI
BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA ONAYLI TOSMUR MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

ÖNERİ PLAN
ÖLÇEK: 1/5000

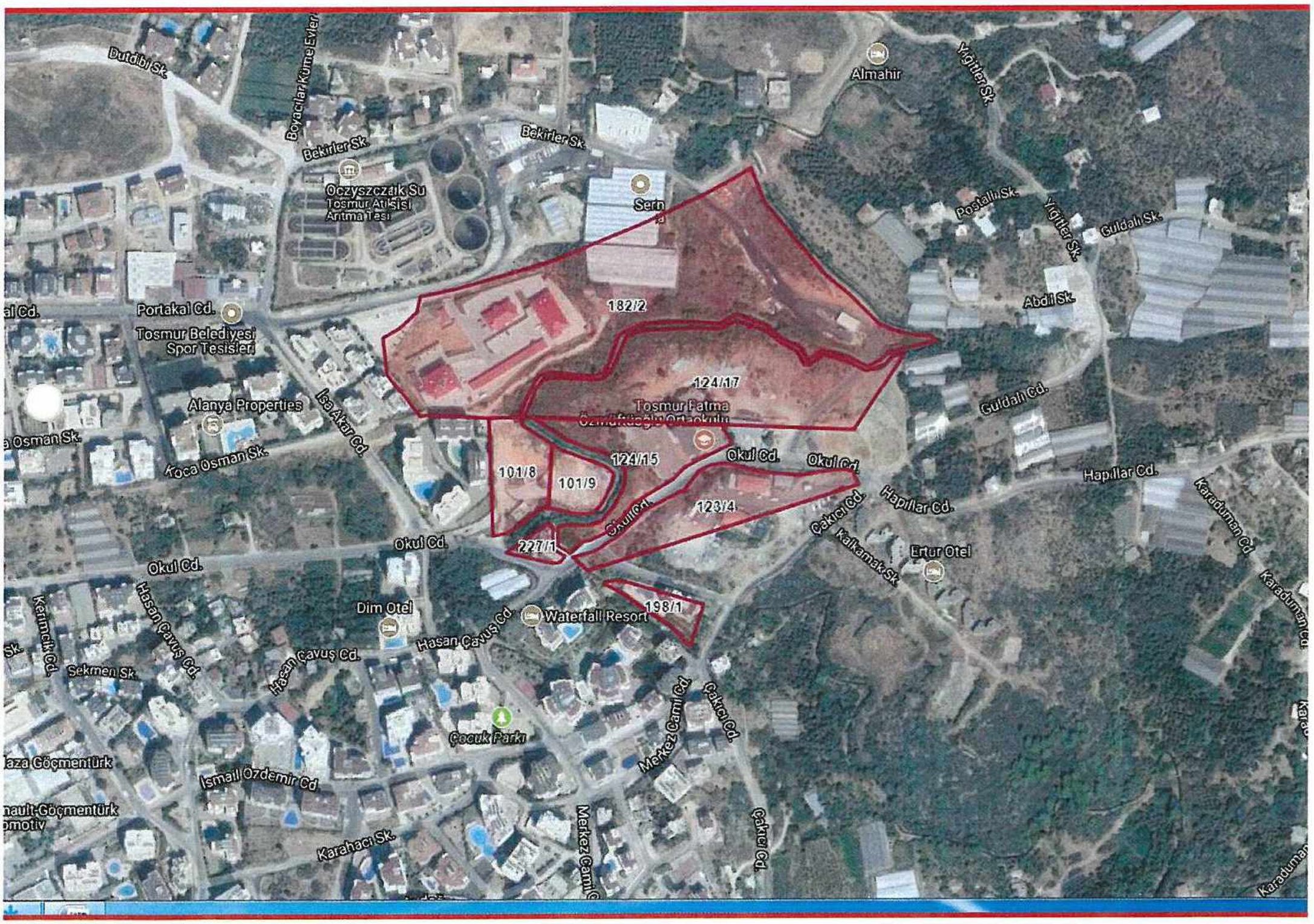
ALANYA BELEDİYESİ
TOSMUR MAHALLESİ

KONU: TOSMUR MAHALLESİ 182 ADA 2 PARSEL, 123 ADA 4 PARSEL, 124 ADA 15 VE 17 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

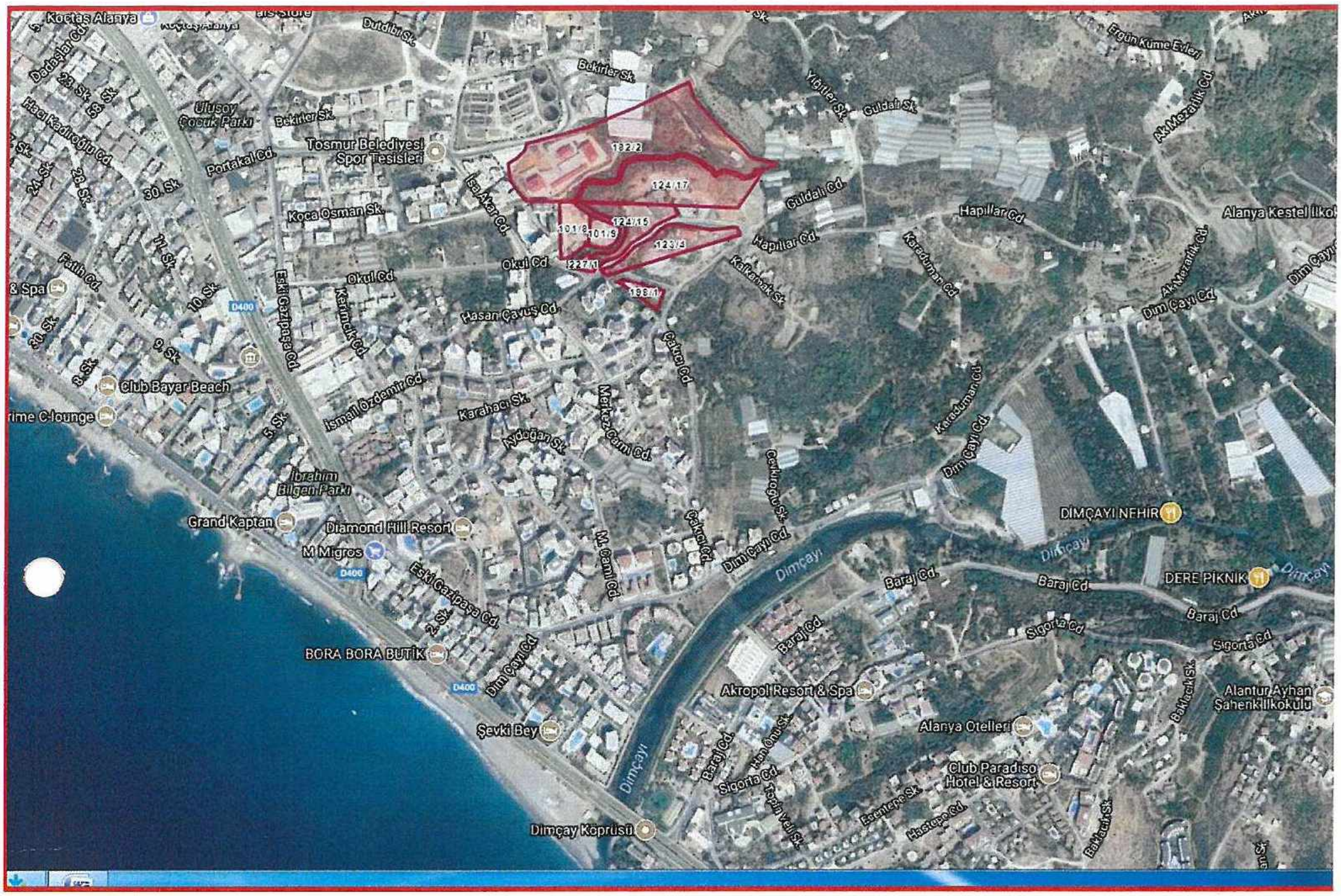
1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; kuzeyde 182 Ada 2 Parsel ile 124 Ada 17 Parsel, güneyde 123 Ada 4 parsel ve güneyindeki tapulama harici alan, doğuda 123 Ada 4 parsel ile 124 Ada 17 parselin doğusu ve tapulama harici alan, batıda da 124 Ada 15 parsel ve hemen batısında bitişik konumdaki 227 Ada 1 parsel ile sınırlı alandır. Söz konusu alan yaklaşık 12,9 hektar büyüklüğündedir ve yakın çevresinde kuzeyinde Jandarma, Tosmur Atıksu Arıtma Tesisi, Tosmur Belediyesi Spor Tesisleri,güneyi ve batısında sık yoğunluklu yerleşim alanları, doğusunda ise az yoğunlukta yerleşim alanları ve daha çok seraların olduğu tarımsal nitelikli alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Yakın Uydu Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafı (Uzak Uydu Görüntüsü)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

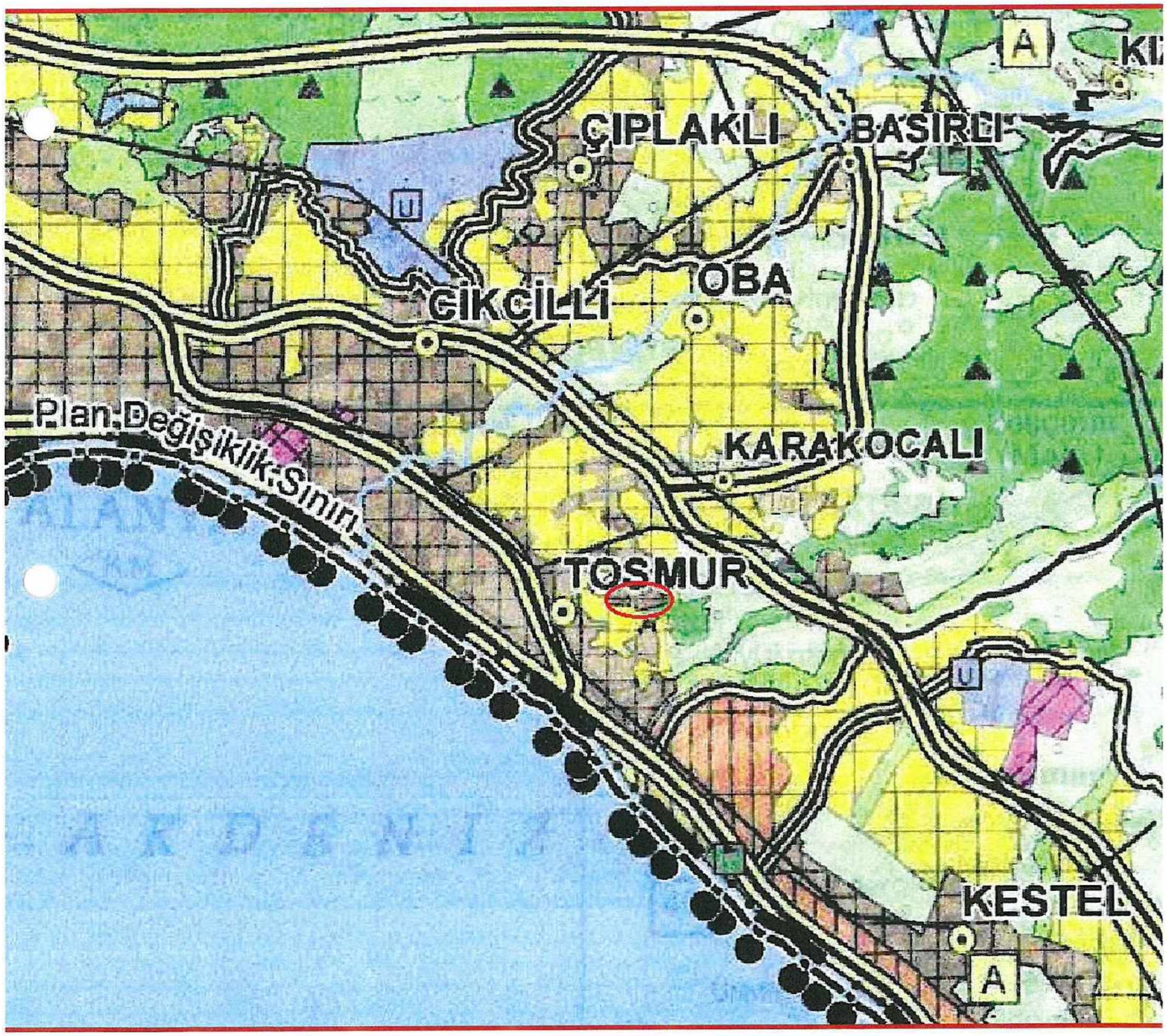
Plan değişikliği amacı; Hazine mülkiyetindeki parseller ve tapulama harici alanların yoğun olarak bulunduğu bölgede, ortaokul alanı ve çevresinin arazideki fiili durum da dikkate alınarak düzenlenmesi ve mevcut planda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) ve Kamu Ortaklık Payı(Kop) olarak çok fazla terk oranı bulunan hazine parsellerinin terk oranının makul oranda olacak şekilde düzeltilmesidir. Ayrıca mevcut planda Orman mülkiyetindeki 123 Ada 5 parselden yaklaşık 3096 m² büyüklüğünde alan resmi kurum alanı ve yol olarak plan onama sınırı içinde yer almaktadır. Söz konusu alanların Ormandan tahsis yapılmadan planlanması kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğundan plan değişikliği ile bu alan plan onama sınırı dışına alınmıştır.

3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

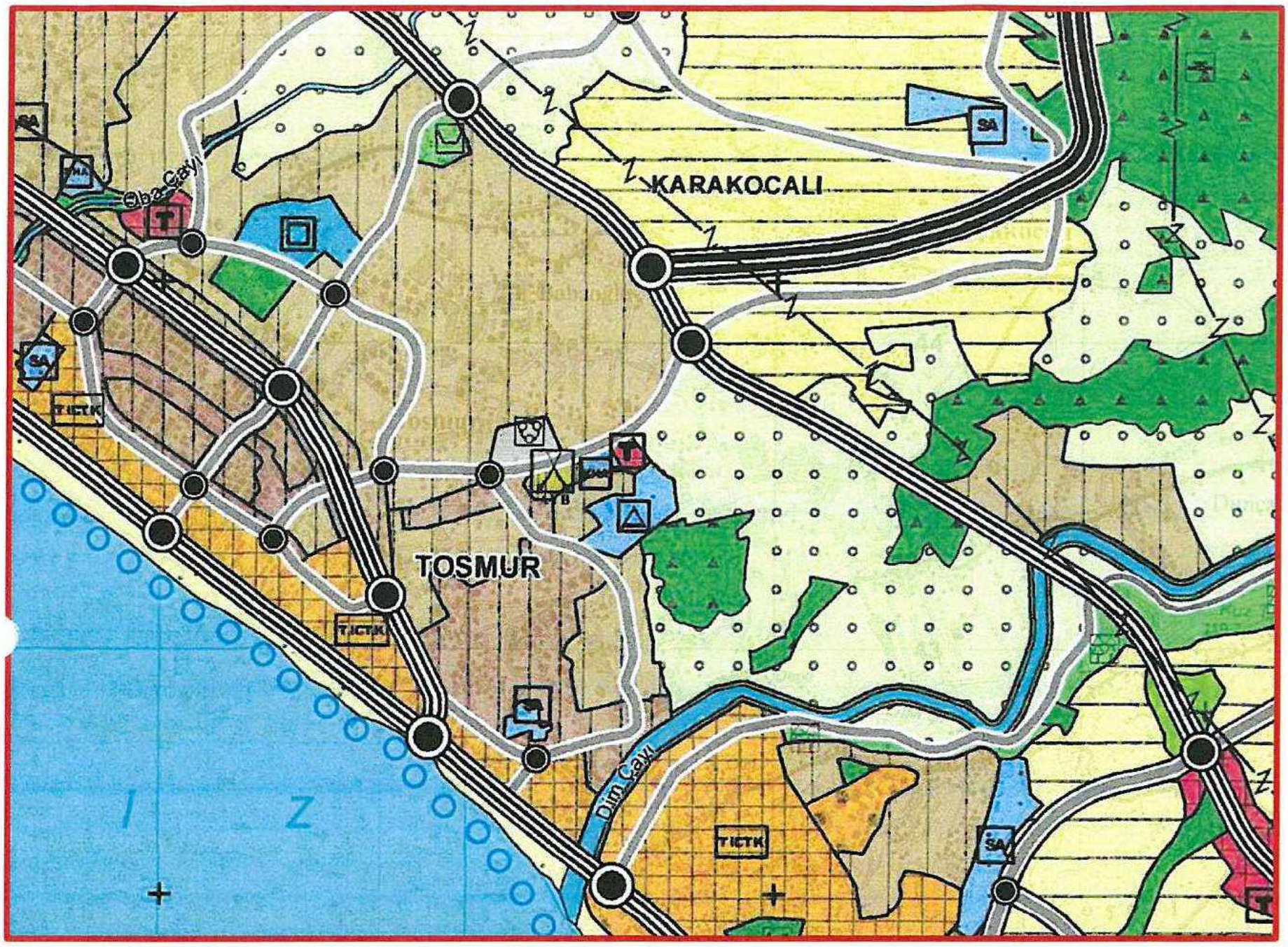
Plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda yer almaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesince 12.01.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında orta yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanı, eğitim alanı, askeri alan ve ticaret alanı kullanımında önerilmiş alanlar bulunmaktadır. Alanya Belediye Meclisinin 08.01.2013 Tarih ve 24 sayılı kararı ile Tosmur Mahallesinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu kentsel

gelişme alanı, İlköğretim Tesisi Alanı, Ticaret Alanı ve Yönetim Merkezleri olarak önerilmiş alanlar bulunmaktadır.

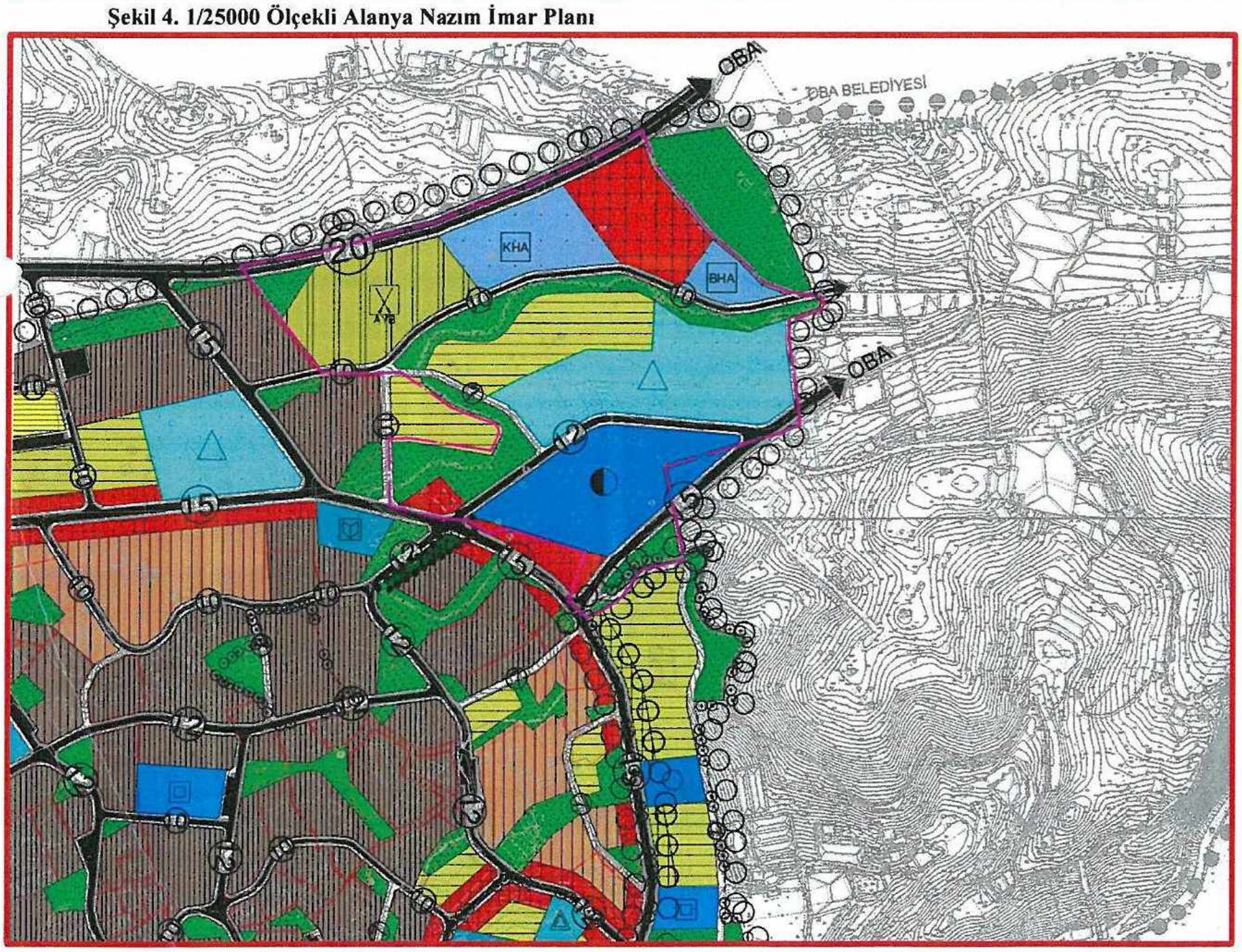
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alanda; Konut Yerleşme Alanları, Ticaret Alanları, İlköğretim Tesisleri Alanı, Resmi Kurum Alanı ve park alanı olarak önerilmiş alanlar bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alanda yer alan ve yine mülkiyeti hazineye ait 182 ada 2 parselde son olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 Tarih ve 482 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış ve buna istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği öncelikle Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 Tarih ve 204 sayılı kararı ile uygun bulunup yine Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.01.2018 Tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği ile Tosmur Mahallesi 182 ada 2 parsel, Özel Eğitim Tesis Alanından Askeri Alan (Jandarma), Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanına dönüştürülmüştür.



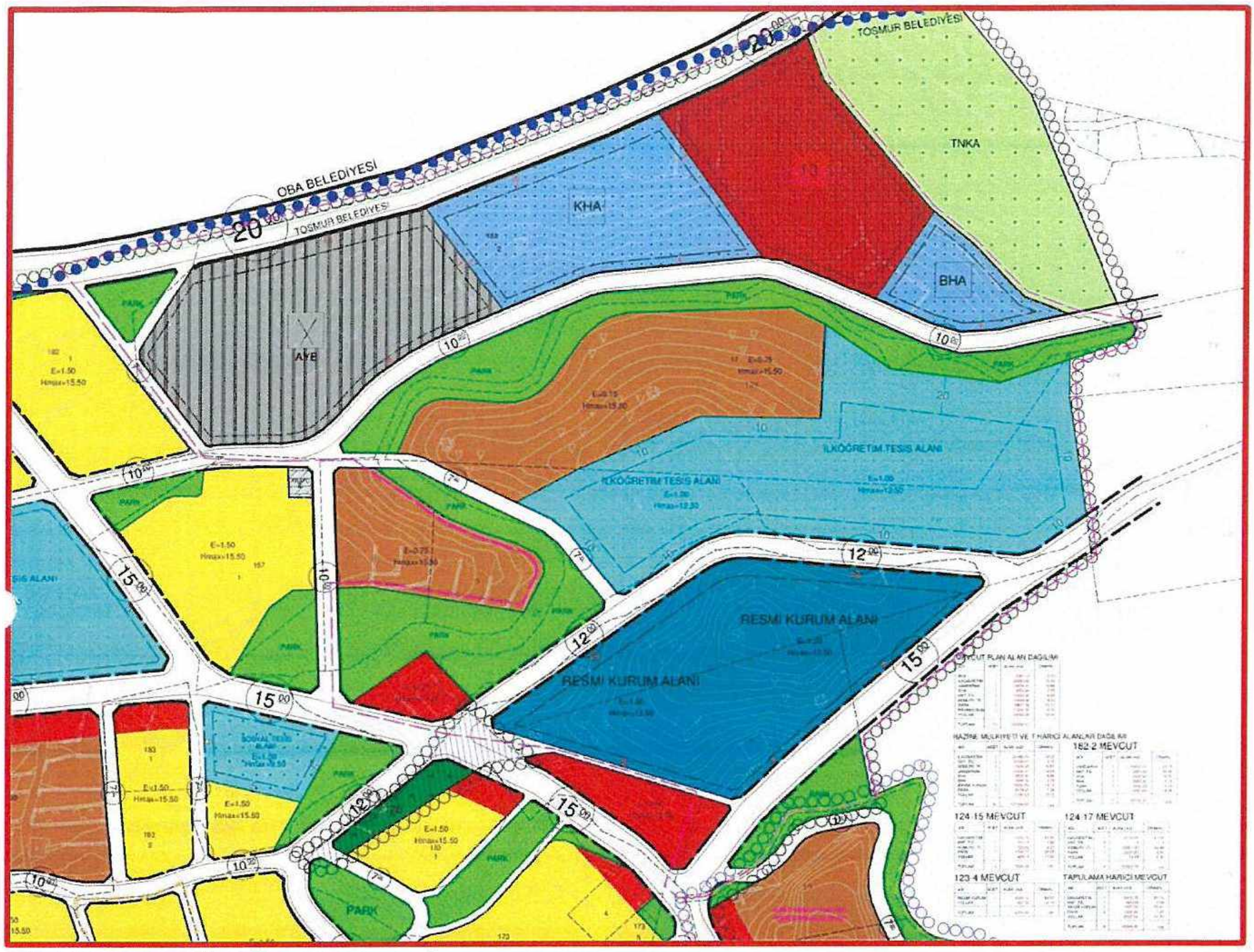
Şekil 3. 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla ; 182 Ada 2 Parsel, 123 Ada 4 Parsel, 124 Ada 15 ve 17 Parseller olup bu parseller hazine mülkiyetindedir. Planlama alanı içerisinde 123 Ada 4 Parselin güneyinde ve 124 Ada 15 ve 17 Parsellerin doğusunda tapulama harici alanlar yer almakta olup bu alanlar da hazine mülkiyetindedir. Planlama alanı içerisine plan bütünlüğü açısından şahıs mülkiyetinde olan 101 ada 8 ve 9 parsellerin güney kısmı ve ticaret alanı kullanımında olan 227 Ada 1 parsel ile 198 Ada 1 Parseller de dahil edilmiştir ancak bu parsellerin kullanım kararı ya da kullanım alanının büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünüldüğünde 12,9 hektar iken sadece hazine mülkiyetindeki değişiklik yapılan alan olarak ise 10,7 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde 124 Ada 15 ve 17 parseller ile bu parsellerin doğusundaki tapulama harici alan sınırları içerisinde Tosmur Fatma Özmüftüoğlu Ortaokulu bulunmaktadır. 123 Ada 4 parsel ve güneyindeki tapulama harici alan içerisinde Antalya İl Özel İdaresi Alanya Bakım Evi yer almaktadır. Planlama alanı içinde şahıs mülkiyetinde olan 101 Ada 8, 227 Ada 1 ve 198 Ada 1 Parseller içerisinde mevcut yapılar bulunmakta olup, 101 Ada 9 Parsel ise boş durumdadır. 182 Ada 2 parsel içerisinde Jandarma Alanı ve Alanya Belediyesi hizmet birimi bulunmaktadır.

Şekil 7. Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Hazine mülkiyetindeki parseller ve tapulama harici alanların yoğun olarak bulunduğu bölgede, ortaokul alanı ve çevresinin arazideki fiili durum da dikkate alınarak düzenlenmesi ve mevcut planda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) ve Kamu Ortaklık Payı(Kop) olarak çok fazla terk oranı bulunan hazine parsellerinin terk oranının makul oranda olacak şekilde düzeltilmesidir. Ayrıca mevcut planda Orman mülkiyetindeki 123 Ada 5 parselden yaklaşık 3096 m² büyüklüğünde alan resmi kurum alanı ve yol olarak plan onama sınırı içinde yer almaktadır. Söz konusu alanların Ormandan tahsis yapılmadan planlanması kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğundan plan değişikliği ile bu alan plan onama sınırı dışına alınmıştır. Ayrıca mevcut planda konut alanı olarak planlanmış şahıs mülkiyetindeki 101 Ada 9 parselin herhangi bir imar yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bölgede plan değişikliği yapılırken söz konusu parselin de mağduriyeti giderilerek yol cephesi oluşturulmuştur.

Plan değişikliği ile, öncelikle arazideki fiili durum dikkate alınmış ve fiili durum planla uyumlu hale getirilerek aynı zamanda kamu yararı ile beraber hazine mülkiyetindeki parsellerin zaiyat oranları daha makul hale getirilmiştir. Öncelikle Orman mülkiyetinde bulunan ve tahsis edilmemiş yaklaşık 3096 m² alan plandan çıkartılmıştır. Mevcut planda bu alanın 1716 m² kısmı yolda kalmakta olup, 1380 m² kısmı ise resmi kurum alanı olarak ayrılmıştır. Mevcut planda 123 Ada 4 parselin güneyindeki tapulama harici alandan geçerek orman alanına da giren 15 metrelik taşıt yolu kaldırılmış ve öneri planda 12 metrelik yol 10 metreye düşürülmüş ve mevcut planda 15 metrelik taşıt yoluna bağlanan 3 metrelik yaya yolu korunmuş ve bu yolun

doğu kısmında 5 metrelik yaya yolu ringi oluşturularak konut alanı ticaret alanı (TİCK) ile ticaret alanı arasında ayrım sağlanmıştır. 123 Ada 4 parsel ile güneyindeki tapulama harici alanda kalan Antalya İl Özel İdaresi Alanya Bakım Evi planda da resmi kurum alanı olarak önerilmiştir. Kalan kısımlardan bir bölümü park alanı ve diğer kısımlar ise konut altı ticaret alanı olarak önerilmiştir.

Aynı zamanda 182 Ada 2 Parselde de Jandarma Alanı ile Belediye Hizmet Alanı arazi kullanımındaki ve mevcut plandaki haliyle korunmuş ancak mevcut planda Kamu Hizmet Alanı olarak önerilen kısımlar konut altı ticaret kullanımına dönüştürülmüştür. Bu değişikliğin nedeni planlama alanında bu çevrede yer alan hazine parsellerinde terk oranının gerektiğinden fazla olması ve düzenleme ortaklık payına ve kamu ortaklık payına giden alanların yaklaşık % 80 oranını bulmasıdır. Mevcut planda hazine mülkiyetindeki alanlarda konut alanı olarak 11609 m² ve ticaret alanı olarak da 10508 m² alan hazine adına ticari olarak kısıtlamasız kullanılabilecek durumdadır ki bu alan oran olarak yaklaşık % 20'dir. Diğer alanlar dop ve kop olarak donatı alanları ve kamusal kullanımlara ayrılmıştır. Bu nedenle hazine menfaati de düşünülerek sosyal donatı alanları mevcut plana göre azaltılmadan ancak resmi kurum ya da kamu hizmet alanı gibi kamu ortaklık payından karşılanan alanlarda azalmaya gidilerek bu alanların konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi ve hazine mülkiyetindeki alanların en azından kamu ortaklık payına (Kop) giren zaiyatında azalma hedeflenmiştir. Dop oranlarında fazla bir değişiklik yapılamamakta hatta park alanlarında artış mecburi olarak sağlanmaktadır. Çünkü mevcut plana göre öneri planda konut alanında artış sağlandığından nüfus artışının gerektirdiği kişi başı yeşil alan miktarında artış mekansal planlar yönetmeliğindeki hükümlere göre zorunludur.

Mevcut planda park alanında kalan 101 ada 8 ve 9 parselin güneyindeki kısım 7 metrelik yaya yolu olarak önerilmiştir ve 101 Ada 9 parsele yol cephesi sağlanmıştır.

Mevcut planda park alanında kalan 124 Ada 15 parselin batı kısmındaki alan komşu durumdaki parselle birlikte bütüncül olarak Ticaret Alanına dönüştürülmüş ve hazine mülkiyetindeki parselin kullanım alanı arttırılmıştır.

Mevcut planda 124 Ada 17 parsel ile tapulama harici alanda kalan ilköğretim tesis alanında fiili durumda belediyece yol açılmıştır. Söz konusu yol 7 metre olarak öneri planda işlenmiştir. 7 metre olarak önerilen yolun doğusunda kalan alan ticaret alanı olarak ayrılarak hazine mülkiyetindeki 124 Ada 17 parsel ile tapulama harici alanın terk oranlarının bir miktar azaltılması hedeflenmiştir. Mevcut planda 20884 m² olan İlköğretim Tesisi Alanı, öneri planda 20884 m² Ortaokul Alanı olarak ayrılmış olup, eğitim alanı yani sosyal donatı alanı büyüklüğü korunmuştur.

Plan değişikliği ile önerilen konut alanı olarak önerilen alanlarda yapılaşma koşulları, mevcut plan ve üst ölçek plan kararların uygun olarak Emsal= 0.75 ve Yençok= 15.50 metre (5 kat), kuzeydeki Ticaret Alanında yine Emsal= 0.75 ve Yençok= 15.50 metre (5 kat) ve güneydeki ticaret alanında ise mevcut plan kararları ile uyumlu olarak Emsal= 1.50 ve Yençok= 15.50 metre (5 kat) olarak belirtilmiştir.

Sonuç olarak yukarda özetlenen ana hedefler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve kamusal yarar yanında bölgede arazideki fiili durumun planla uyumlu hale getirilmiş ve aynı zamanda hazine mülkiyetindeki alanların düzenleme ortaklık payına (DOP) giden terk oranlarının biraz da olsa makul seviyeye gelmesi sağlanmıştır.

Plan değişikliği sonrası, mevcut ve öneri plandaki alan dağılımları incelendiğinde; kamusal alanlardan ortaokul alanı büyüklüğü korunduğu ve park alanında artış olduğu, sadece yol alanında bir miktar azalma olduğu görülmektedir. Yol alanı mevcut planda 24612 m² iken öneri planda 22782 m²'dir ve öneri planda 1830 m² azalmıştır ancak orman alanında kalması nedeniyle plan dışına alınan yol alanı 1716 m² idi. Bu nedenle yol alanı 1716 m² azalması gerekirken 1830 m² azalmıştır. Bu nedenle yol alanında da dengenin sağlanmaya çalışıldığı ve yine yol alanında mevcut planda kalan planlama alanına göre 1830-1716= 114 m² azalma olduğu görülmektedir. Plan onama sınır dışına alınan alan da dikkate alındığında düzenleme ortak payına giren alanlarda herhangi bir azalma olmayıp sadece kamu ortaklık payına (KOP) giren alanlarda azalma gözlemlenmiştir ki 1380 m² resmi kurum alanı da orman Mülkiyetinde kaldığı için plan onama sınırı

dışına alınmıştır. Orman mülkiyetinde kalan alanın tahsis olmadan resmi kurum alanı ya da farklı bir kullanımda önerilmesi mümkün değildir.

Konut ve ticari alanlar olarak düşünüldüğünde; Mevcut planda 11624 m² olan ticaret alanı, öneri planda 28038 m²'ye ve 11609 m² konut alanı ise 11989 m²'ye çıkartılmıştır.

Hazine mülkiyetindeki alanlara bakacak olursak, KOP yani Kamu Ortaklık Payı oranı mevcut planda yaklaşık % 39 iken öneri planda yaklaşık % 23 olarak hesaplanmıştır. DOP yani düzenleme ortaklık payı oranına bakılırsa mevcut planda İlköğretim Tesisi Alanı % 19.03 (20459 m²), park alanı % 7.89 (8476 m²), yollar % 13.12 (14106 m²) olarak toplamda % 40.04'dür. Öneri planda ise, Ortaokul Alanı % 19.07 (20501 m²), park alanı % 9.12 (9801 m²), yollar % 11.81 (12697 m²) olarak toplamda % 40'dır. Mevcut plana göre öneri planda Dop oranı çok az oranda da olsa azalmış, kamu ortaklık payı yaklaşık % 16 oranında azalmış ve bu alanlar ticaret ve konut alanı kullanımı olarak hazine menfaatine kazandırılmıştır. Dop oranının mevcut plana göre hemen hemen aynı tutulup, kop oranında ise azalma olmasının nedeni artan nüfus için gerekli olan yeşil alan miktarının karşılanmasıdır. Mevcut planda ticaret alanı % 9.78 (10508 m²) iken öneri planda% 25.02 (26894 m²) olarak önerilmiş ve konut alanı % 10.80 (11609 m²) iken öneri planda % 11.16 (11989 m²) önerilmiştir. Mevcut planda konut ve ticaret kullanımı 11609+10508= 22117 m² ile toplamda % 20.58 oranında iken, öneri planda konut ve ticaret kullanımı 11989+26894= 38503 m² ile toplamda % 36.18 oranına çıkartılmıştır. Mevcut plana göre hazine mülkiyetindeki alanlarda öneri planda ticaret ve konut alanı toplamda 16386 m² artmıştır. Konut alanının artışı nedeniyle mevcut plandaki kabullere göre oluşacak ekstra nüfus için ayrılması gereken ekstra yeşil alan büyüklüğü de öneri planda sağlanmıştır. Bu hesap aşağıda belirtildiği gibidir.

Mevcut planda Konut Alanına ayrılan Konut Alanı: 11609 m²

Öneri planda Konut Alanına ayrılan Konut Alanı: 11989 m²

11989-11609= 380 m² (mevcut plana göre ekstra oluşan konut alanı)

Konut hesabına konu ekstra(fazladan) Toplam İnşaat Alanı (TİA) = 380 x 0.75= 285 m²

*Kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı = 32,26 m2/kişi

Parseldeki ekstra TİA'nında iskan edilecek nüfus = 285/32,26=8 kişi

**Kişi başına yeşil alan ihtiyacı = 10 m²

Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı = 8 x 10= 80 m²

*: *Ülkemizdeki hane sayısı 22 676 186, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,4'dür TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2017 verilerine göre) 3.1 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 32,26 m2/kişi olarak kabul edilmiştir.*

**: *Mekansal Planlama Yönetmeliği, Ek-2 Tablo, Farklı Nüfus Gruplarında asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin tandartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, Açık ve Yeşil Alanlar 10m2/kişi olarak belirlenmiştir.*

Özet olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanda mevcut planda park alanı büyüklüğü 17556 m² iken öneri planda 17640 m²'dir. Mevcut plana göre park alanında 84 m² artış sağlanmıştır ki bu ekstra oluşan nüfusa göre olması gereken 80 m² park alanından daha fazladır. Planda konut +ticaret alanlarında (TİCK) gösterilen ticaret taraması sembolik olup, zemin katlarda yapılacak ticari bağımsız bölümün cephe alacağı yolu göstermektedir. Yani Tick olarak belirtilen alanlardaki alan hesabı taramanın olduğu ve yol cephe hattında olan alan büyüklüğü olarak ticaret hesaplanmayacaktır. Söz konusu alanlarda tarama semboliktir ve konut ve ticaret oranları ilgili belediyesi kontrolünde değişiklik gösterebilir. Ancak öneri planda gösterilen konut + ticaret alanlarında (TİCK) emsale konu toplam konut alanı büyüklüğü 11989 m²'yi geçmeyecektir. Nüfus hesabı ve nüfus artışına paralel donatı hesabı bu büyüklüğe göre hesaplanmıştır. Bu nedenle öneri planda TİCK yani komut+ticaret alanlarında olması gereken konut alanı büyüklüğünü sağlamak amaçlı ticaret taraması farklı büyüklüklerde taranmış olup, konut ve ticaret alanı oranları buna göre ayarlanacaktır. Plan hükümlerinde konut + ticaret alanlarında talebe bağlı olarak konut ya da ticari kullanımlar yer alabileceği ve kısmen konut ya da tamamen konut ya da tamamen ticaret kullanımı tercih edilebileceği belirtilmiştir.

Yukarda özetlenen plan değişikliği ile genel olarak kamu yararı korunmuş, hazine mülkiyetindeki alanların fonksiyonel olarak daha verimli kullanımı sağlanmış ve arazideki fiili durum planla uyumlu hale getirilmiştir. Ancak plan değişikliği sonucu hazine mülkiyetindeki alanların Dop oranlarında, sosyal donatı dengelenmesi nedeniyle azalma olmamıştır.Dop oranında az da olsa azalma olsa da kop oranında büyük oranda azalma ve konut ve ticaret alanlarının artışı hazineye daha fazla menfaat getirecektir. Bölgede genel olarak imar uygulamalarının bitmiş olması ve çevrede 18. madde uygulamasına dahil edilebilecek ekstra alanlar bulunamaması nedeniyle kop oranlarında azalmaya gidilerek dop oranı dengesi sağlanmıştır.Plan değişikliği sonrası 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılması daha uygun olacaktır.

Aşağıdaki tablolarda mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları ve hazine mülkiyetindeki alanların mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları gösterilmektedir.

182-2 MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
JANDARMA	1	14000.41	28.74
KNT_TİC	1	9964.83	20.46
KHA	1	9500.81	19.51
BHA	1	3000.42	6.16
PARK	2	3142.23	6.45
YOLLAR		9097.64	18.68
TOPLAM	7	48706.34	100

124-15 MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	4314.74	54.89
KNT_TİC	1	143.15	1.82
KONUT0_75	1	728.40	9.27
PARK	1	1744.77	22.20
YOLLAR		929.14	11.82
TOPLAM	4	7860.20	100

123-4 MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
RESMİ KURUM	1	8303.15	89.57
YOLLAR		967.33	10.43
TOPLAM	1	9270.48	100

124-17 MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	9173.65	41.04
KNT_TİC	0	0	0
KONUT0_75	1	10881.05	48.68
PARK	1	2221.20	9.94
YOLLAR		74.88	0.34
TOPLAM	3	22350.78	100

TAPULAMA HARİCİ MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	6970.70	36.12
KNT_TİC	1	400.99	2.08
RESMİ KURUM	1	7521.38	38.97
PARK	3	1368.04	7.09
YOLLAR		3037.94	15.74
TOPLAM	6	19299.05	100

182-2 ÖNERİ

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
JANDARMA	1	14000.41	28.75
KNT_TİC	2	11535.03	23.68
KONUT0_75	1	7931.28	16.28
BHA	1	3000.42	6.16
PARK	2	3037.58	6.24
YOLLAR		9201.62	18.89
TOPLAM	7	48706.34	100

124-15 ÖNERİ

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	4806.99	61.16
KNT_TİC	1	1931.62	24.57
PARK	2	504.49	6.42
YOLLAR		617.10	7.85
TOPLAM	4	7860.20	100

123-4 ÖNERİ

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
RESMİ KURUM	1	5956.83	64.25
KNT_TİC	1	1529.47	16.50
KONUT0_75	1	1426.61	15.39
YOLLAR		357.57	3.86
TOPLAM	3	9270.48	100

124-17 ÖNERİ

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	14119.18	63.17
KNT_TİC	1	2354.33	10.53
PARK	2	5265.73	23.56
YOLLAR		611.54	2.74
TOPLAM	4	22350.78	100

TAPULAMA HARİCİ ÖNERİ

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	1	1575.29	8.16
KNT_TİC	2	9544.18	49.45
KONUT0_75	2	2631.39	13.64
RESMİ KURUM	1	2644.39	13.70
PARK	3	994.12	5.15
YOLLAR		1909.68	9.90
TOPLAM	9	19299.05	100

MEVCUT ALAN DAĞILIMI

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
BHA	1	3000.42	2.31
ILKOĞRETIM	1	20884.68	16.07
JANDARMA	1	14000.41	10.77
KHA	1	9500.81	7.31
KNT_TİC	3	11624.40	8.94
KONUT0_75	1	11609.46	8.93
PARK	7	17556.23	13.51
RESMIKURUM	1	17204.37	13.23
YOLLAR		24612.89	18.93
TOPLAM	16	129993.68	

ÖNERİ ALAN DAĞILIMI

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
BHA	1	3000.42	2.36
JANDARMA	1	14000.41	11.03
KNT_TİC	8	28038.15	22.09
KONUT0_75	2	11989.28	9.45
ORTAOKUL	1	20884.68	16.45
PARK	10	17640.61	13.90
RESMİKURUM	1	8601.22	6.78
YOLLAR		22782.61	17.95
TOPLAM	24	126937.39	

HAZİNE VE T.H. ALAN DAĞILIMI MEVCUT

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	3	20459.09	19.03
KNT_TİC	3	10508.97	9.78
KONUT0_75	2	11609.45	10.80
JANDARMA	1	14000.41	13.03
KHA	1	9500.81	8.84
BHA	1	3000.42	2.79
RESMİ KURUM	2	15824.53	14.72
PARK	5	8476.24	7.89
YOLLAR		14106.93	13.12
TOPLAM	16	107486.85	100

HAZİNE VE T.H. ALAN DAĞILIMI ÖNERİ

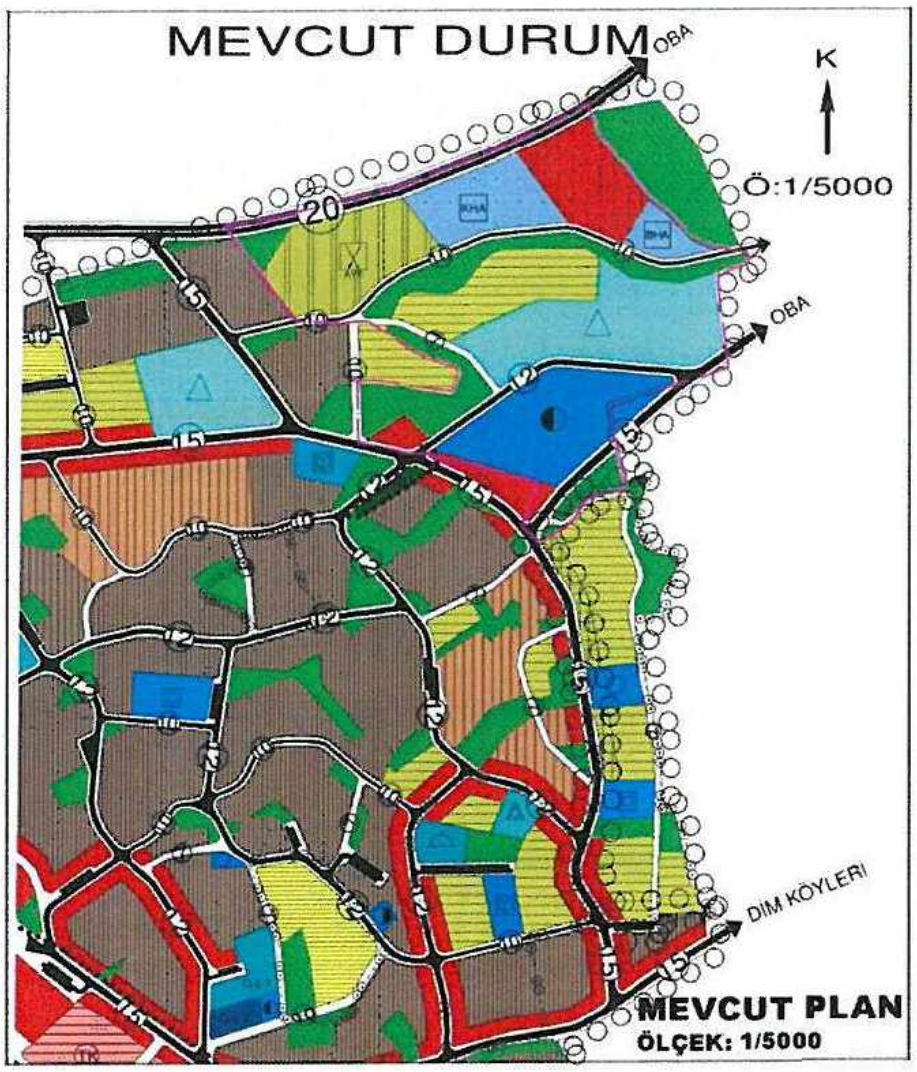
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
ILKOĞRETIM	3	20501.46	19.07
KNT_TİC	5	26894.63	25.02
KONUT0_75	3	11989.28	11.16
JANDARMA	1	14000.41	13.03
BHA	1	3000.42	2.79
RESMİ KURUM	2	8601.22	8.00
PARK	7	9801.92	9.12
YOLLAR		12697.51	11.81
TOPLAM	22	107486.85	100

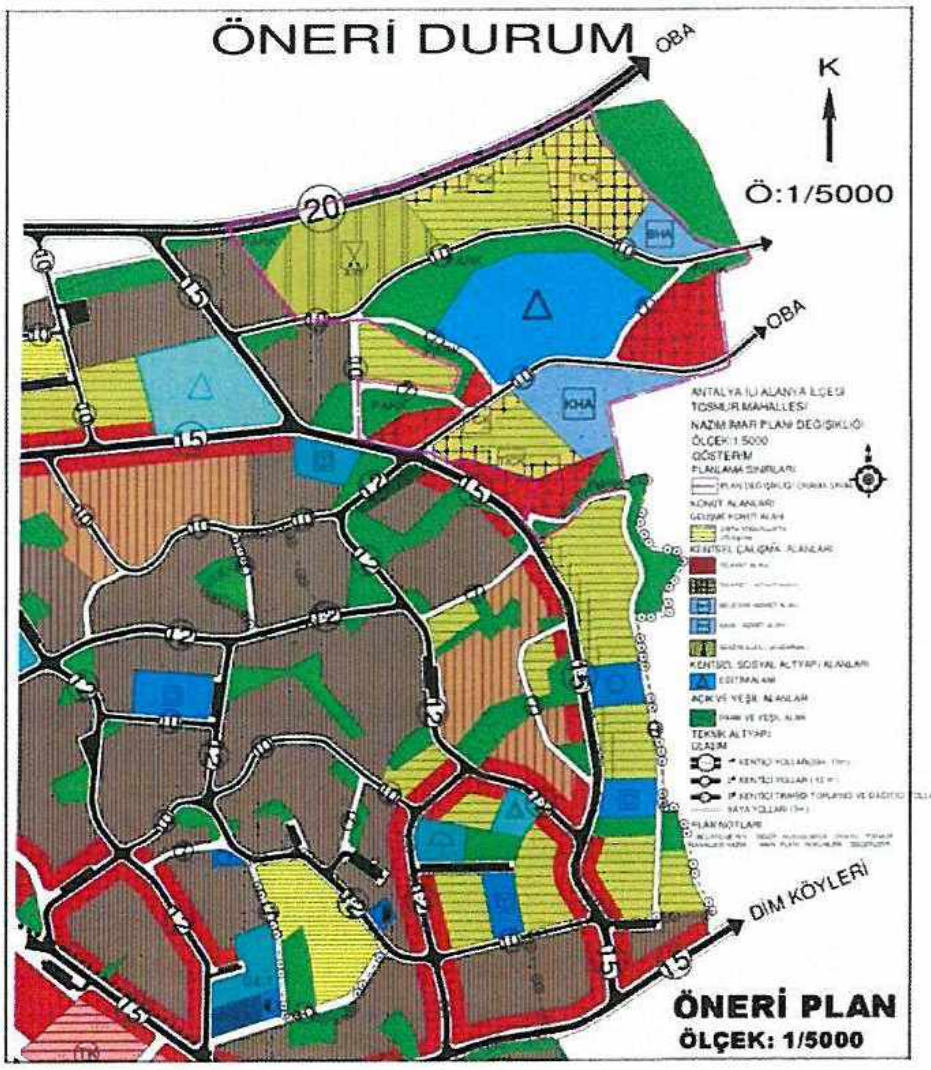
Şekil 8. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları

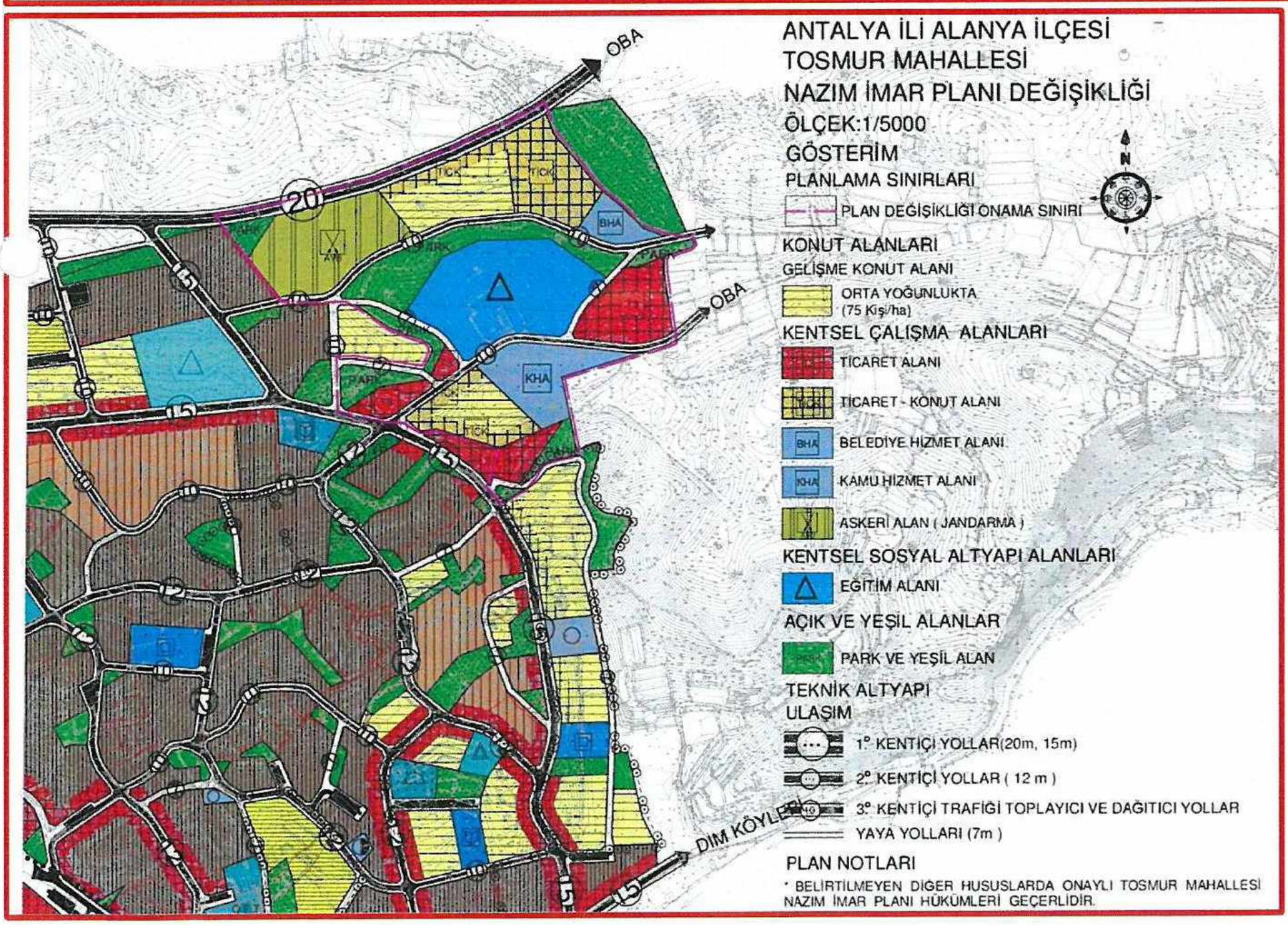
İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (TOSMUR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O28-D-22-A
ADA	: 182, 123, 124
PARSEL	: 2, 4, 15 VE 17

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (TOSMUR MAHALLESİ)
PAFTA NO	: O28-D-22-A
ADA	: 182, 123, 124
PARSEL	: 2, 4, 15 VE 17

TADILAT GEREKÇESİ: HAZİNE MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER VE TAPULAMA HARİCİ ALANLARIN YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU BÖLGEDE, ORTAOKUL ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİDEKİ FİİLİ DURUM DA DİKKATE ALINARAK DÜZENLENMESİ VE MEVCUT PLANDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) VE KAMU ORTAKLIK PAYI (KOP) OLARAK ÇOK FAZLA TERK ORANI BULUNAN HAZİNE PARSELLERİNİN TERK ORANININ MAKUL OLACAK ŞEKİLDE DÜZELTİLMESİDİR.







Şekil 9. Plan Örneği (1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi)