



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.08.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli toplantısında gündemin 136. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.07.2018 tarih 159 sayılı kararı ile uygun bulunan Avsallar Mahallesi, 229 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ve 454 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.07.2018 tarih 159 sayılı kararı ile uygun bulunan Avsallar Mahallesi, 229 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ve 454 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2018 gün ve 477 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 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

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
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
2018	03-07-2018
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
159	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-06-2018 E.1866

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21.06.2018 - 26.06.2018 tarihli 2 nolu kararında yer alan; İlçemiz Avsallar Mahallesi 229 ada 1,2,3,4,5,6 parseller ve 454 numaralı parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.05.2018 tarih ve 477 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu görülmüş olup komisyon kararı ekinde görüldüğü şekli ile 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
03.07.2018 Tarih ve 159 nolu Meclis Kararı
16.07.2018 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 159 no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

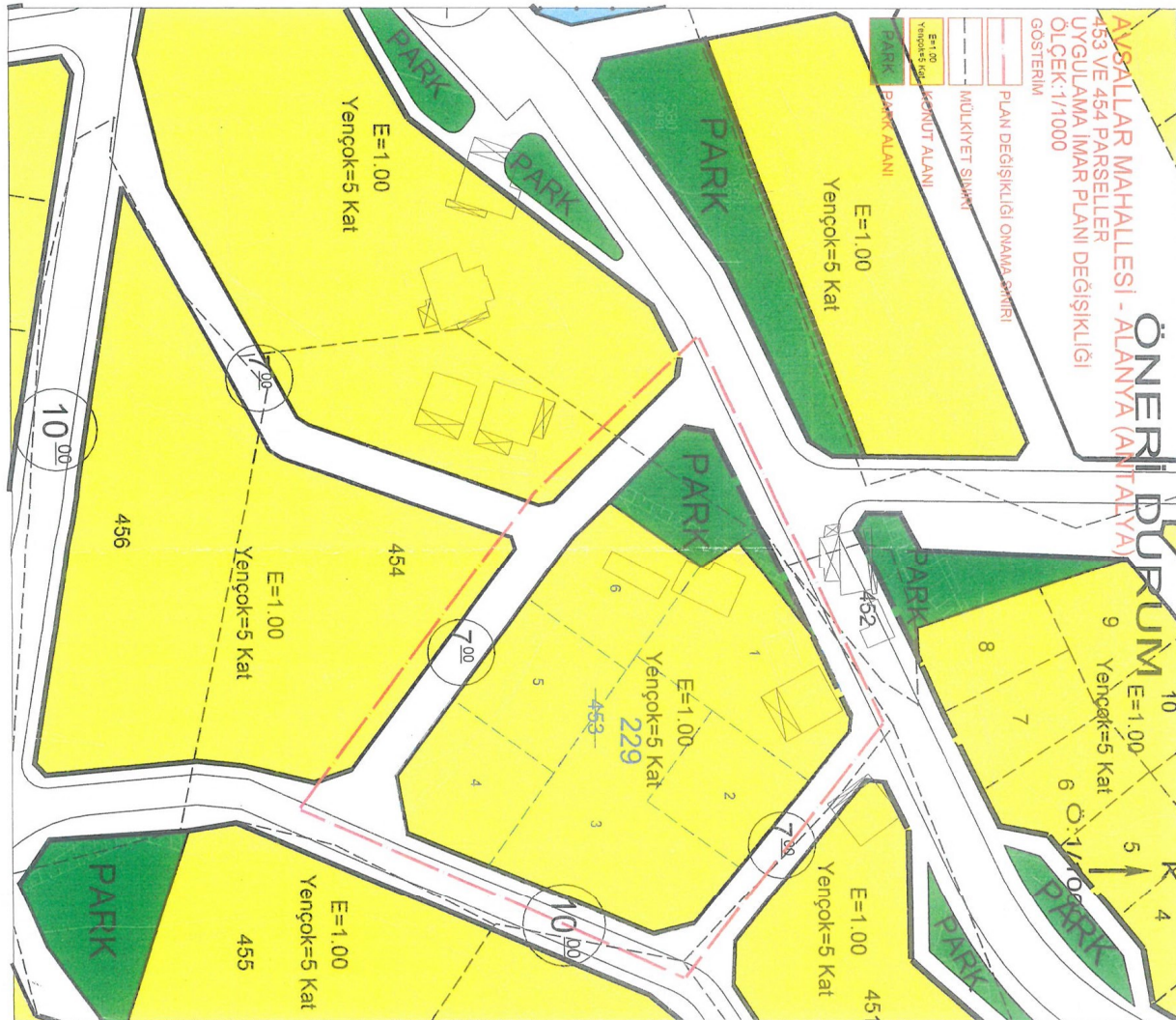
Lale GÜNGÖR
M. H. K.

Ayşe GÖKÇE
İlçe Yazı İşleri Müdürü



İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	ALANYA (AVSALLAR)
PAFTA NO	:	O27C-11B-4A
ADA NO	:	229
PARSEL NO	:	1,2,3,4,5,6 VE 454
PLANLAMA ALANI	:	0.7 HA

İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	ALANYA (AVSALLAR)
PAFTA NO	:	O27C-11B-4A
ADA NO	:	229
PARSEL NO	:	1,2,3,4,5,6 VE 454
PLANLAMA ALANI	:	0.7 HA



ALANYA BELEDİYESİ AVSALLAR MAHALLESİ

KONU: 229 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLER VE 454 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde O27C-11B-4A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

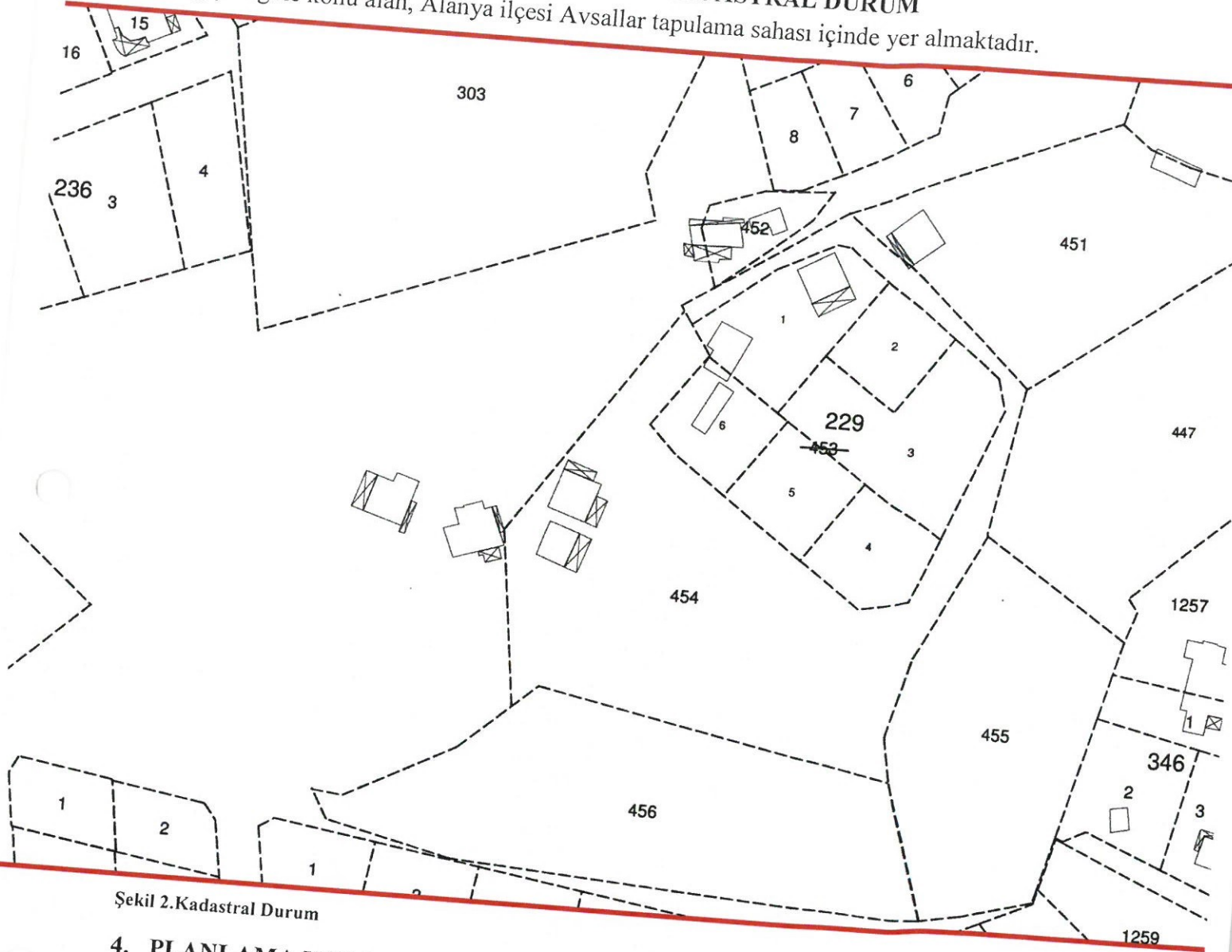
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde gözden kaçtığı için itiraz edilmemesi nedeniyle uygulama görmüş parselinde tekrar terk oluşan vatandaş mağduriyetini gidermektir. Alanya İlçesi, Avsallar Mahallesi Turizm Alanı Dışını kapsayan sınırları içerisinde 24.12.2013 tarih ve 44 sayılı Mülga Avsallar Belediye Meclis kararı ve 04.02.2014 tarih ve 57 sayılı Alanya Belediye meclis kararlarıyla onaylanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Planlarının mahkeme kararıyla iptal edilmesi neticesinde belediyesince tekrar imar planı revizyonu yapılmış ve söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Alanya Belediye Meclisinin 07.03.2017 tarih ve 72 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 08.05.2017 tarih 373 ve 374 sayılı kararlarıyla onaylanarak 20.06.2017 tarihinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içinde söz konusu parsel maliki plan üzerinde uygulamadan önceki parsel durumu yer aldığından mağduriyetini anlayamadığı için, plana itiraz etmemiştir. Bu nedenle parselin son olarak uygulama görmüş halindeki durumuna getirilebilmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Aysallar tapulama sahası içinde yer almaktadır.



Şekil 2.Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde itiraz yapılmamış parselin plan revizyonu sonrası oluşan mağduriyetini gidermektir. Mevcut uygulama imar planında O27C11B4a no'lu paftada yer alan uygulama öncesi 453, sonrası 229 ada 1,2,3,4,5 ve 6 parseller ile güneyinde bitişik komşu durumdaki 454 parselin bir bölümü konut alanı, bir kısmı park alanı ve bir kısmı da yol olarak önerilmiştir. Konut alanında yapılaşma koşulları, E: 1.00 ve Yençok= 5 kat olarak belirtilmiştir. Mevcut onaylı planda, plan değişikliğine konu olan 453 parsel, uygulama görmemiş önceki hali ve kadastral sınırlarıyla yer almaktadır ve parselin bu durumuyla kuzeyinde yaklaşık 255 m² kısmında park alanı bulunmaktadır. Ancak söz konusu 453 parsel bir önceki 04.02.2014 tarih onaylı plana göre uygulamasını yapmış ve terklerinden sonra ifraz sonucu 6 parçaya bölünerek 229 Ada 1,2,3,4,5 ve 6 parseller olarak tescil edilmiştir. Aysallar Mahallesi bütününde yapılan imar plan revizyonu sonrası parsel sahipleri ruhsat için başvuru yapmak suretiyle Belediye'ye başvurduğunda, terklerini yapıp uygulama görmüş olan parsellerinde kuzeyde 229 ada 1 parselde tekrar yaklaşık 190 m² park alanı terki oluştuğunu görmüşlerdir. Mevcut onaylı plan üzerine uygulama görmüş söz konusu parselin Alanya Kadastro Biriminden alınmış en son sayısal verisi işlendiğinde 229 ada 1 parsel üzerinde kuzeyinde bir bölümde yeşil alan terki ve yine kuzeyi ile doğusunda yol sınırı ile kadastral sınır örtüşmediği için yoldan ihdaslar gerekmektedir. Yine 229 ada 2, 3 ve 4 parseller de aynı sınır uyuşmazlığı nedeniyle yoldan

ihdaslar ve 229 ada 5 ve 6 parsellerde de yola terkler oluşmaktadır. Söz konusu parselde oluşan kadastral sınır ile önerilen yol sınırları karşılaştırılarak uyumsuzluklar giderilmiş, söz konusu adanın bütünüyle uygulama görmüş halindeki sınırları esas alınarak plan üzerinde gerekli düzenlemeler yapılmıştır. 229 Ada bütününde kadastral sınır ile konut adası sınırları karşılaştırılmış ve böylelikle yoldan olması gereken ihdaslar ve yola terkler giderilmiştir. Aynı zamanda 229 ada 1 parselin kuzeyinde önerilen yaklaşık 190 m² yeşil alan kaldırılarak güneyindeki 454 parselden kalan parçaya kaydırılmıştır. 454 parselde herhangi bir imar uygulaması yapılmadığı ve azalan yaklaşık 194 m² konut alanında da, parselin terk oranının çok artmadığı ve toplamda yine terk oranının % 30 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Mevcut onaylı planda eski 453 parsel yeni 229 ada 1,2,3,4,5 ve 6 parsellerin toplam konut alanı büyüklüğü 4507 m², 454 parselin ise 2485 + 1363 + 194 olmak üzere 3 parça halinde toplamda 4042 m²'dir. Mevcut planda park alanı büyüklüğü 520 m²'dir.

İmar planı değişikliği sonrası 229 ada 1,2,3,4,5 ve 6 parsellerin toplam konut alanı büyüklüğü 4651 m², 454 parselin de 2487 + 1361 olmak üzere 2 parça halinde toplamda 3848 m²'dir. Toplam alanı 5540 m² olan 454 parselde terk oranı mevcut planda % 27 iken, öneri planda % 30 olarak hesaplanmıştır ki bu da Avsallar Mahallesi bütününde genel terk oranlarına uygundur.

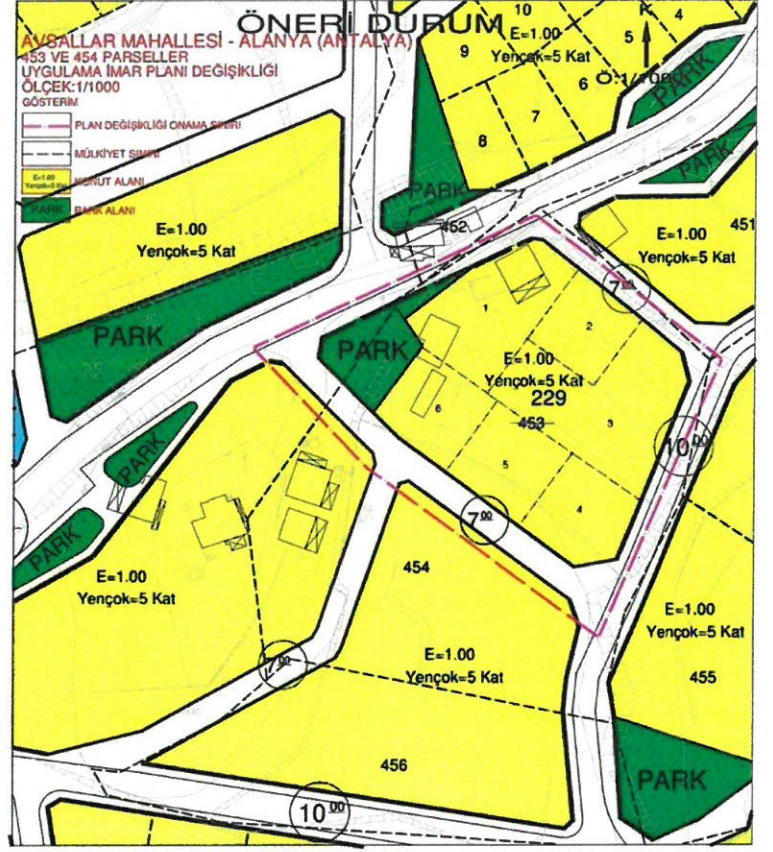
Mevcut planda toplam konut alanı 4507 + 4042 = 8549 m² iken öneri planda 4651 + 3848 = 8499 m²'dir ve toplamda konut alanında mevcut plana göre 50 m² azalma söz konusudur. Yeşil alan mevcut planda 520 m² iken öneri planda 522 m² olarak önerilmiştir ki mevcut plana göre öneri planda 2 m² yeşil alan artışı olmuştur.

Plan değişikliği ile, imar uygulaması görmüş olan parsellerin planla uyumlu hale getirilmesi sağlanmış, herhangi bir kamusal alan kaybı olmamış ve vatandaş mağduriyeti de giderilmiştir.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR)
PAFTA NO : O27C-11B-4A
ADA NO : 229
PARSEL NO : 1,2,3,4,5,6 VE 454
PLANLAMA ALANI : 0.7 HA

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR)
PAFTA NO : O27C-11B-4A
ADA NO : 229
PARSEL NO : 1,2,3,4,5,6 VE 454
PLANLAMA ALANI : 0.7 HA

PLAN GEREKÇESİ: Avsallar İmar Planı Revizyonu sonrasında uygulanması gereken parselde tekrar yapı alanı belirlenmesi nedeniyle parselde tekrar yapı alanı belirlenmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması.



Şekil 3. Plan Örneği

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 1UF7Z7HA	MD Tarihi: 31.03.2017 Proje Kayıt No: 07-2014-1251 Üye: MEHMET KORHAN BARCIN (3875)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planlancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

ETKİ PLANLAMA
Kudus M. Koculu / M. Korhan Barcin
Kadıpaşa Mah. Hüseyin Okan Sok. No: 67 ALANYA
Tel: 0242 513 72 92
ALANYA V.D.: 626 087 8738

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sok. 72/1 A. Ayranç/ANKARA
Tel: (312) 426 83 23 planevi@planevi.com.tr
Hizmet Vergi Dairesi : 730 004 2218

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO : 590
O.D.T.Ü. 1986-23004

(Signature)