



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Avsallar Mahallesi 229 ada 1 ile 6 parseller ile 454 parseldeki konut alanı ile park alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Avsallar Mahallesi 229 ada 1 ile 6 parseller ile 454 parseldeki konut alanı ile park alanlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

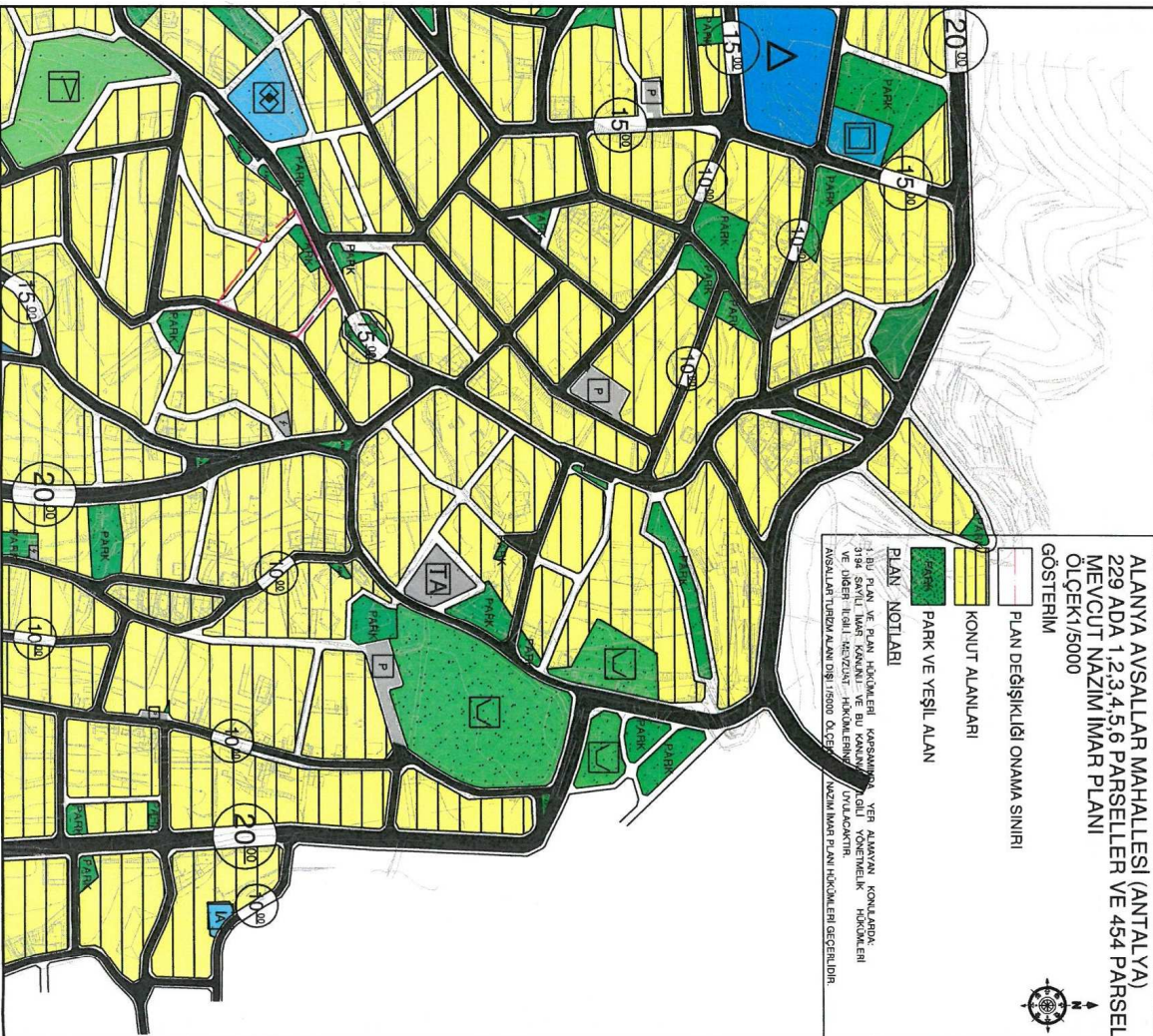
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

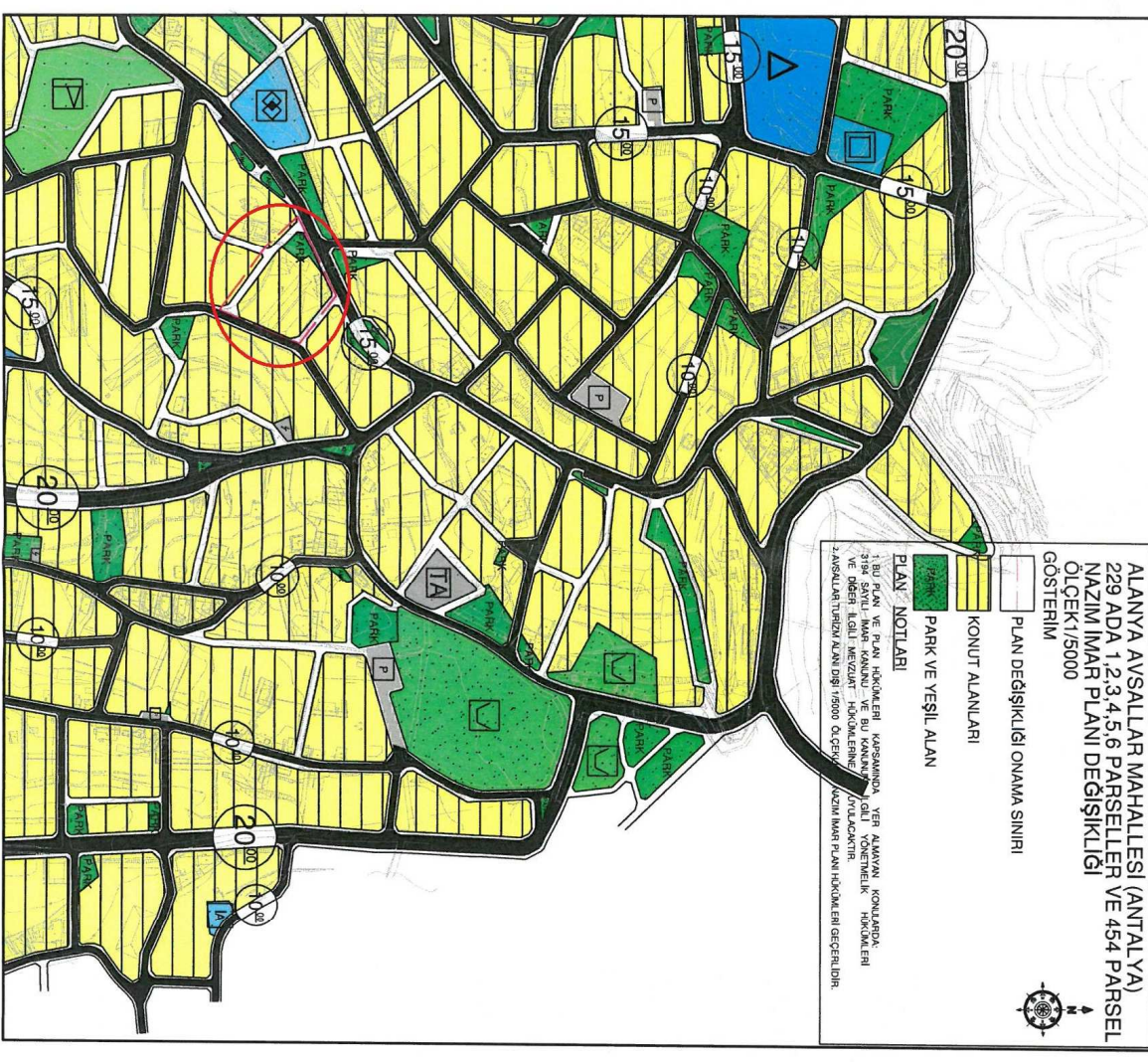
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27-C-11-B
ADA : 229
PARSEL : 1,2,3,4,5,6 VE 454

MEVCUT DURUM



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : O27-C-11-B
ADA : 229
PARSEL : 1,2,3,4,5,6 VE 454

ÖNERİ DURUM

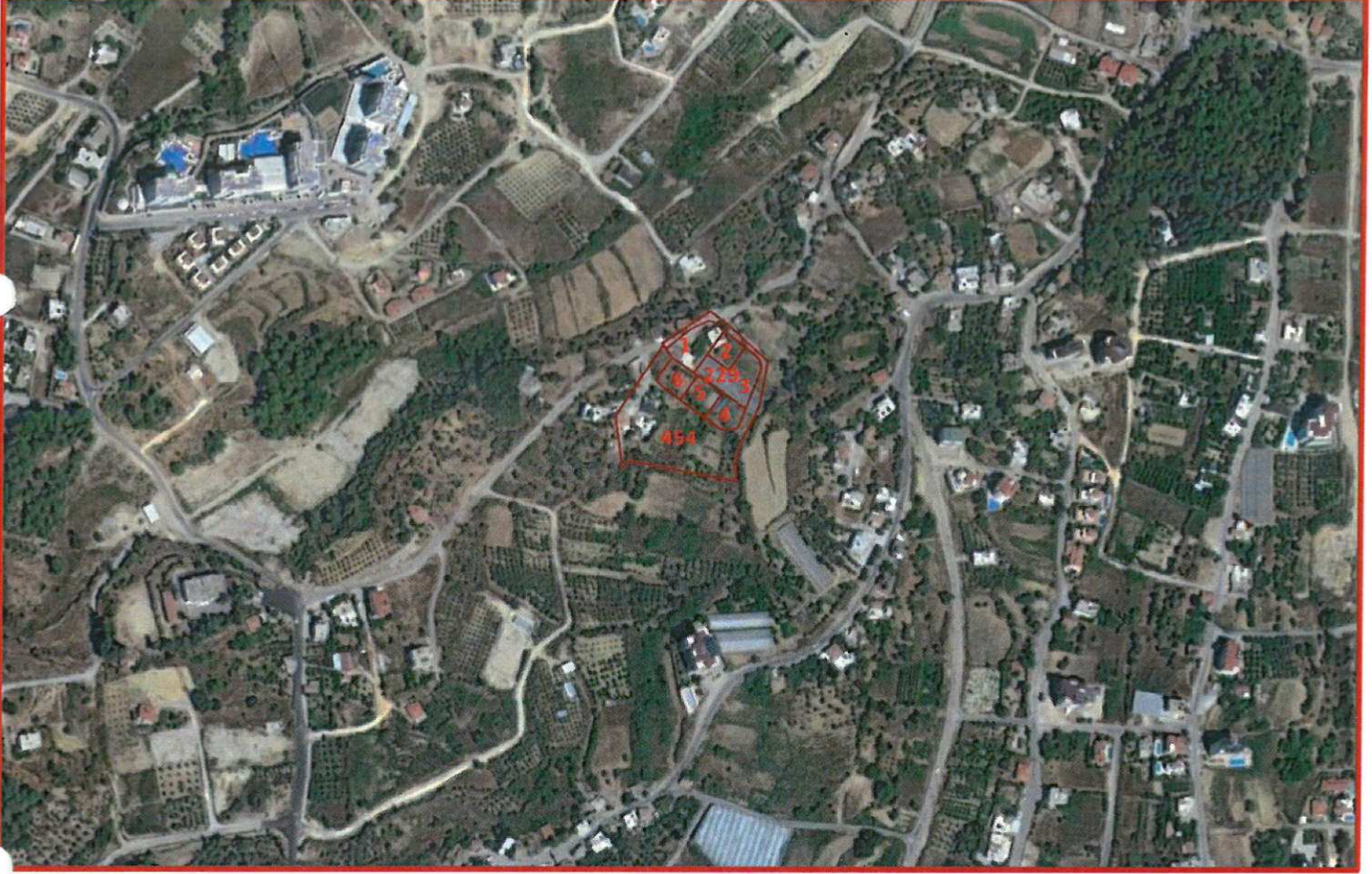


ALANYA BELEDİYESİ AVSALLAR MAHALLESİ

KONU: 229 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLER VE 454 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde O27C-11B nolu 1/5000 ölçekli nazım 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 gerekmektedir. Söz

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.

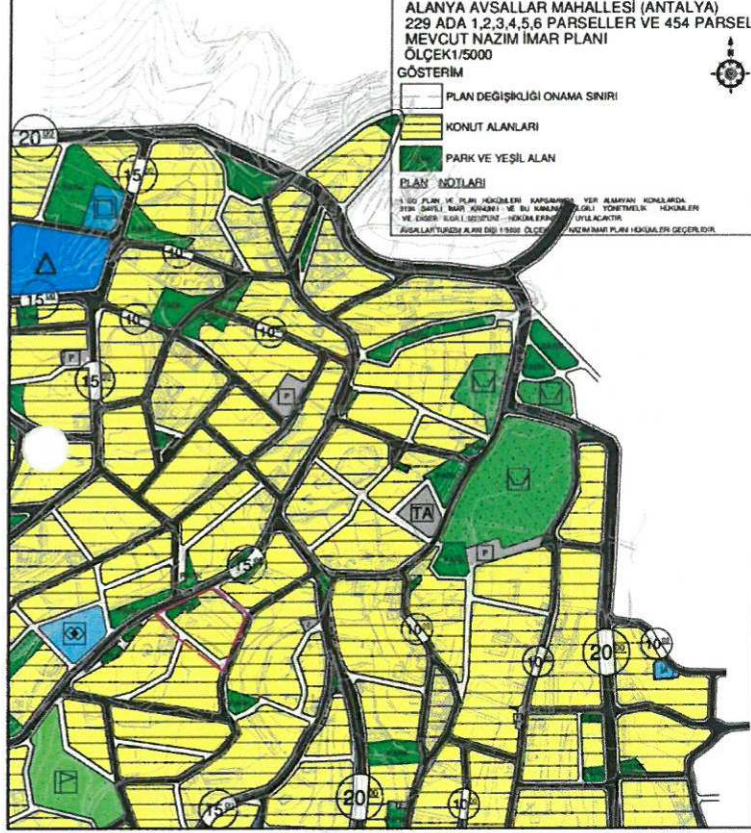
Plan değişikliği ile, imar uygulaması görmüş olan parsellerin planla uyumlu hale getirilmesi sağlanmış, herhangi bir kamusal alan kaybı olmamış ve vatandaş mağduriyeti de giderilmiştir. Uygulama imar planı değişikliği, park ve 7 metrelik yaya yollarında kısmen şekil değişikliği olması nedeniyle nazım imar planı değişikliği de gerektirdiğinden nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : 027-C-11-B
ADA : 229
PARSEL : 1,2,3,4,5,6 VE 454

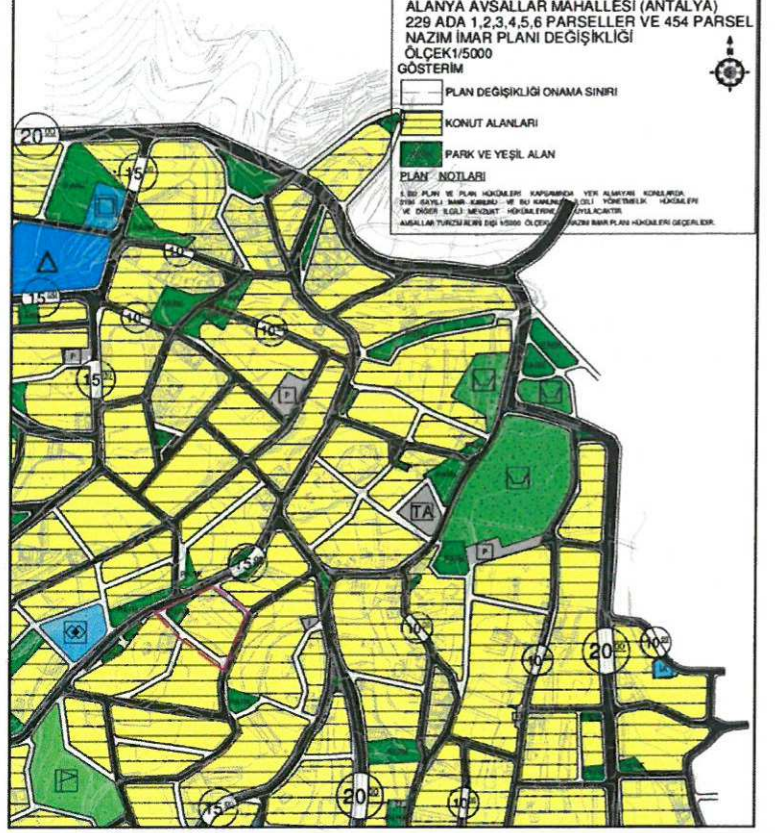
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (AVSALLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : 027-C-11-B
ADA : 229
PARSEL : 1,2,3,4,5,6 VE 454

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:
Avsallar İmar Planı Revizyonu sonrasında uygulama gören parselde tekrar yeşil alan önerilmesi nedeniyle parselinde tekrar terk oluşturma vatandaşın mağduriyetini giderilmesini amaçlı nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM



Şekil 3. Plan Örneği

ETKİ PLANLAMA
Kuddusi Müftüoğlu & M. Korhan Barcin
Kadıpaşa Mah. Hüseyin Okan sok. No:6/7 ALANYA
Tel: 0242 613 72 93
ALANYA V.C: 026 037 0738

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA LTD. STİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Sınoğlu Sk. 72/1 A. Ayranç/ANKARA
Tel: (312) 426 83 29 planevi@planevi.com.tr
MİT Vergi Dairesi : 730 004 2210

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

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 plancının, 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.	