



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 153. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Mahmutlar Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Mahmutlar Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

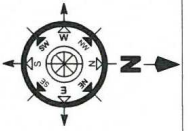
Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

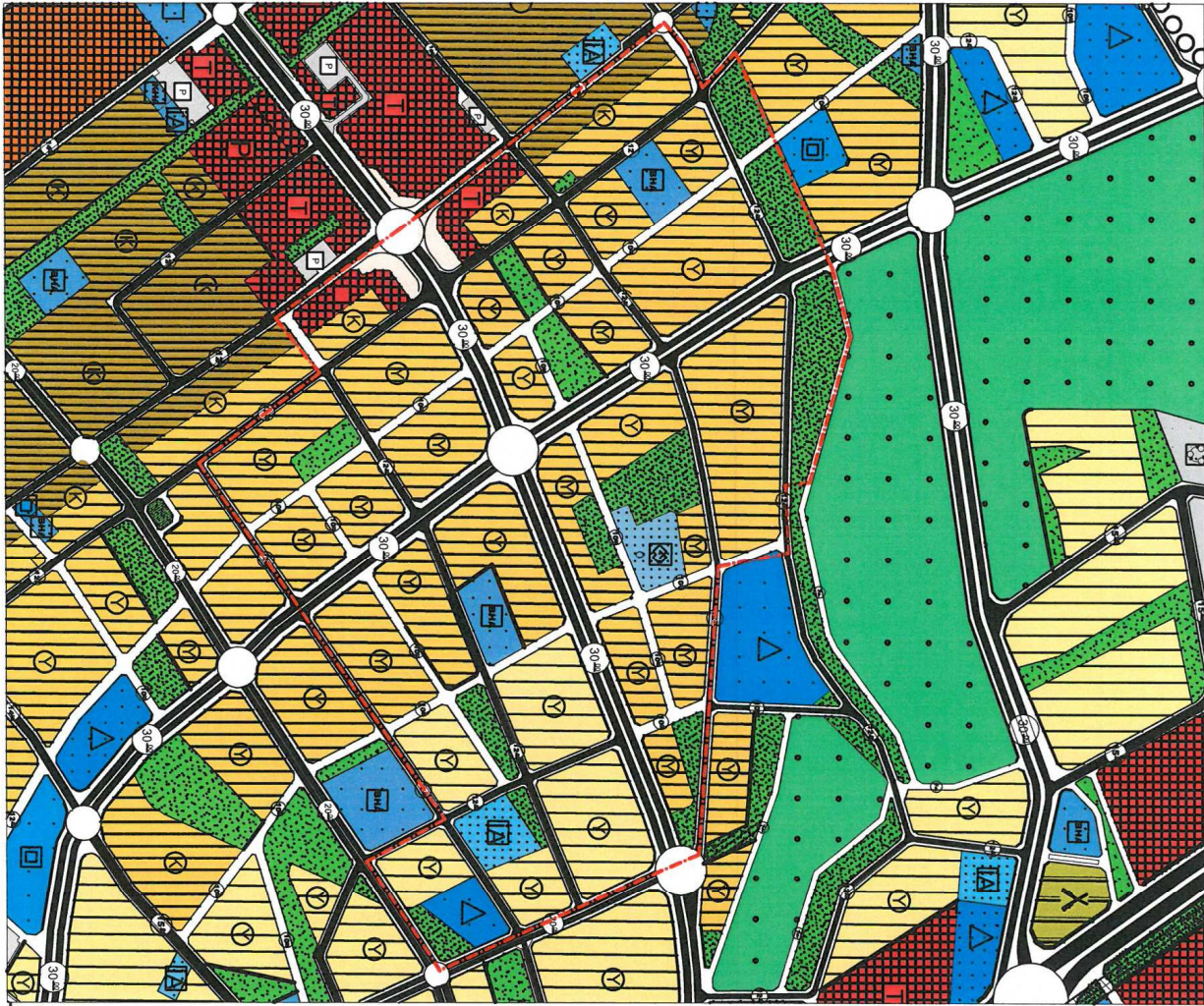
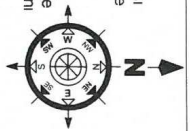
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

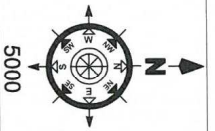
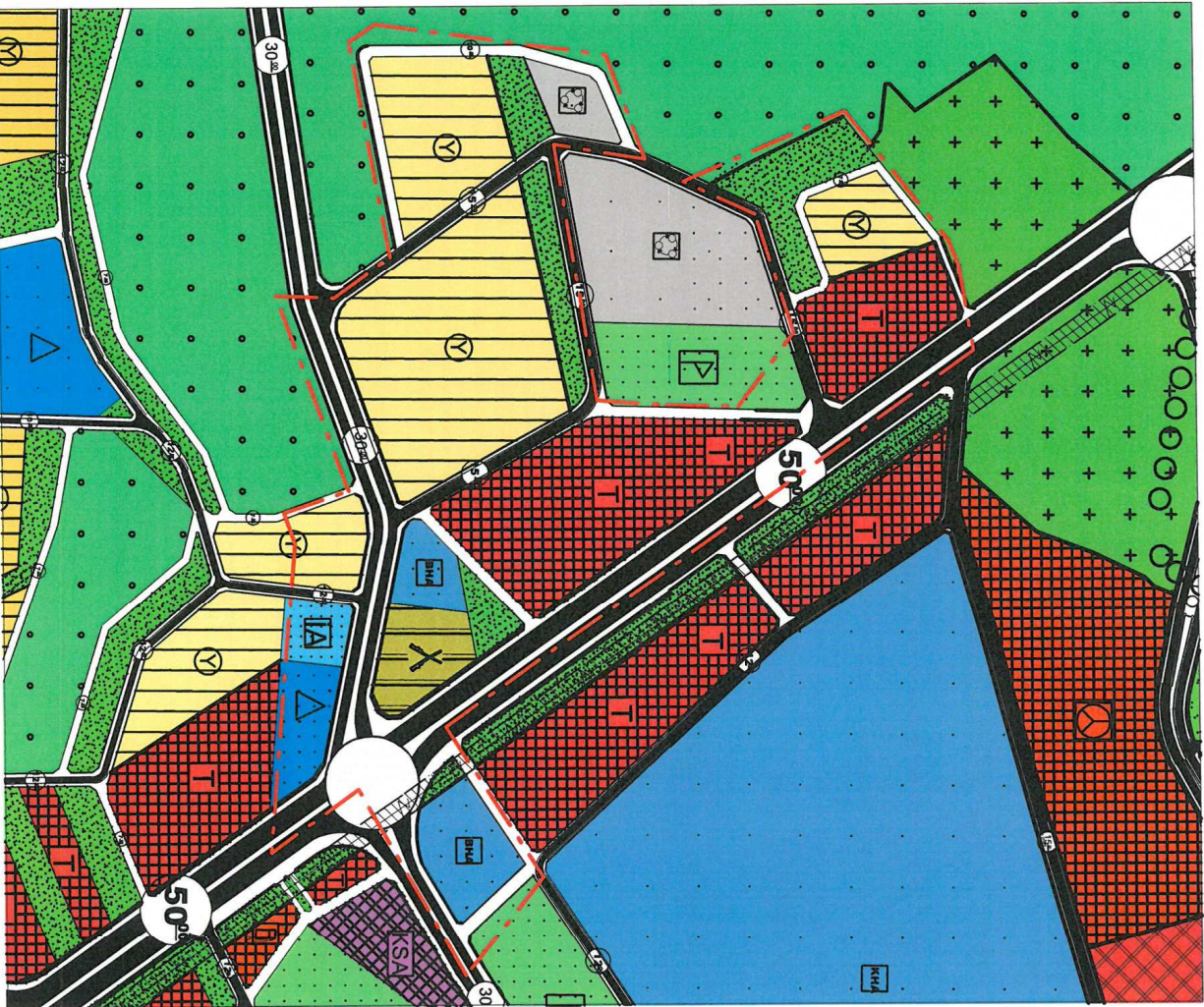
Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

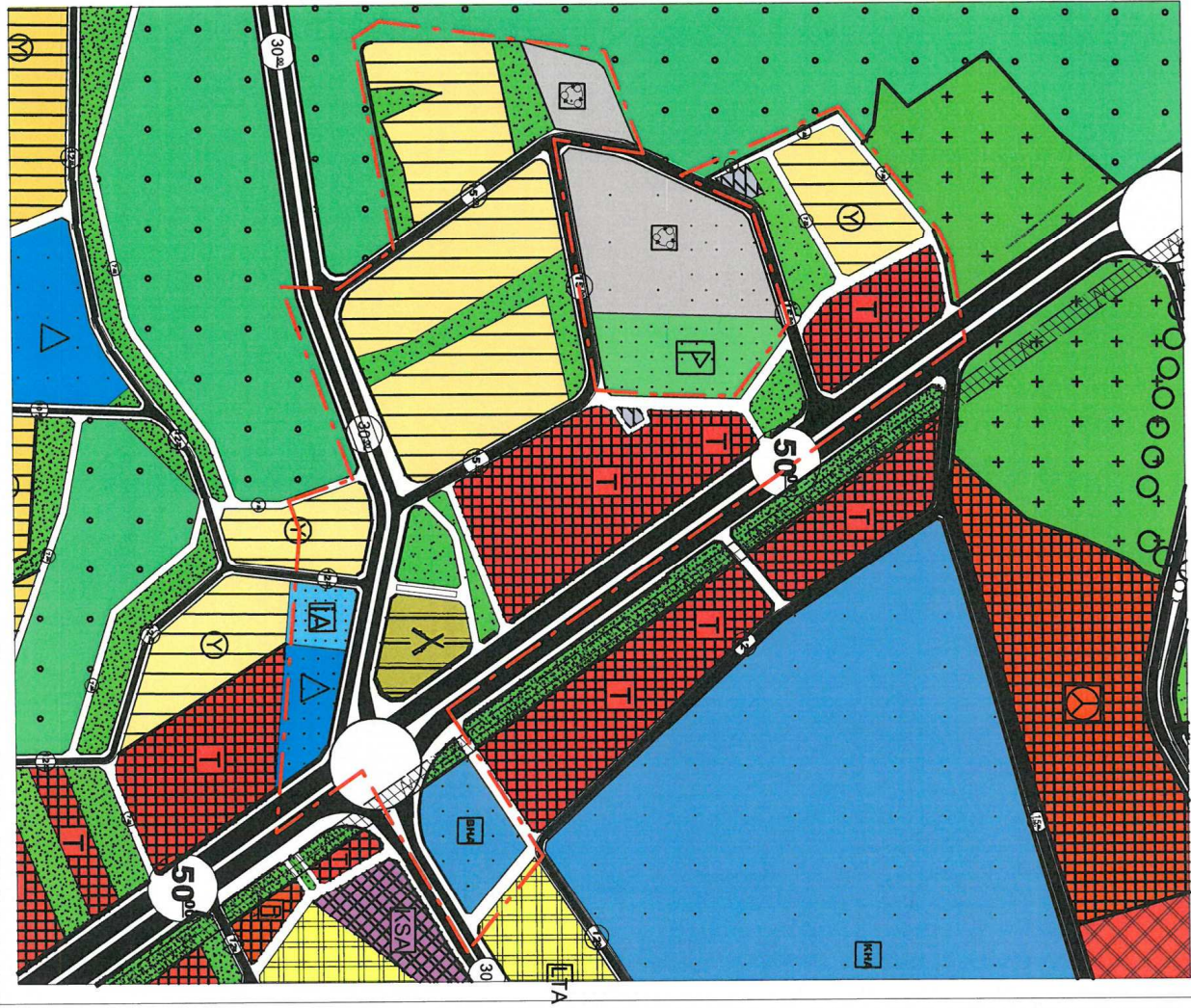


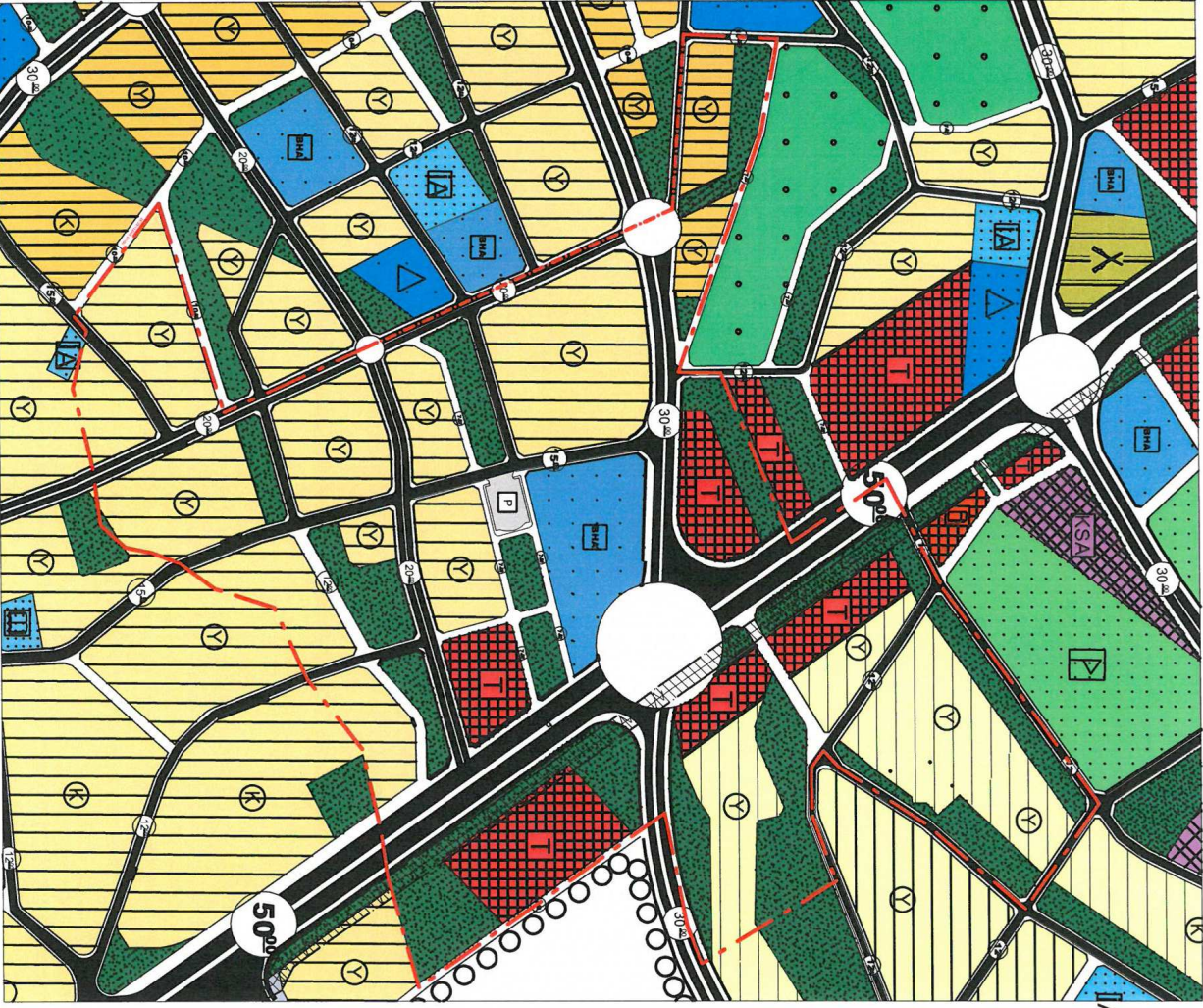
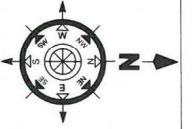
721 ila 762 adaları kapsayan 31 nolu düzenleme bölgesinde 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uygulaması yapılmış ve Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Uygulama ile ilgili valaradışlar 2. Idare Mahkemesinde 2008/647 Esas no ile 18. maddesi uygulamasının iptali için dava açmış, 2008/1763 nolu karar ile uygulamanın iptaline karar verilmiştir. Karara müteakiben Marmarış Belediyesi Temizlik Başvurusu Danıştay Altıncı Dairesine Anayasa 2. Idare Mahkemesince verilen 18.12.2008 tarihli, E:2008/647, K:2008/1763 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun olup, bozmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından temizliğin isteminin reddi ile anılan kararın onanmasına karar vererek bu bölgede yapılmış 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uygulamasını iptal etmiş ve bu kararın onanmıştır. DOP ve KOP oranları mahkeme kararlarına uygun bir şekilde planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.



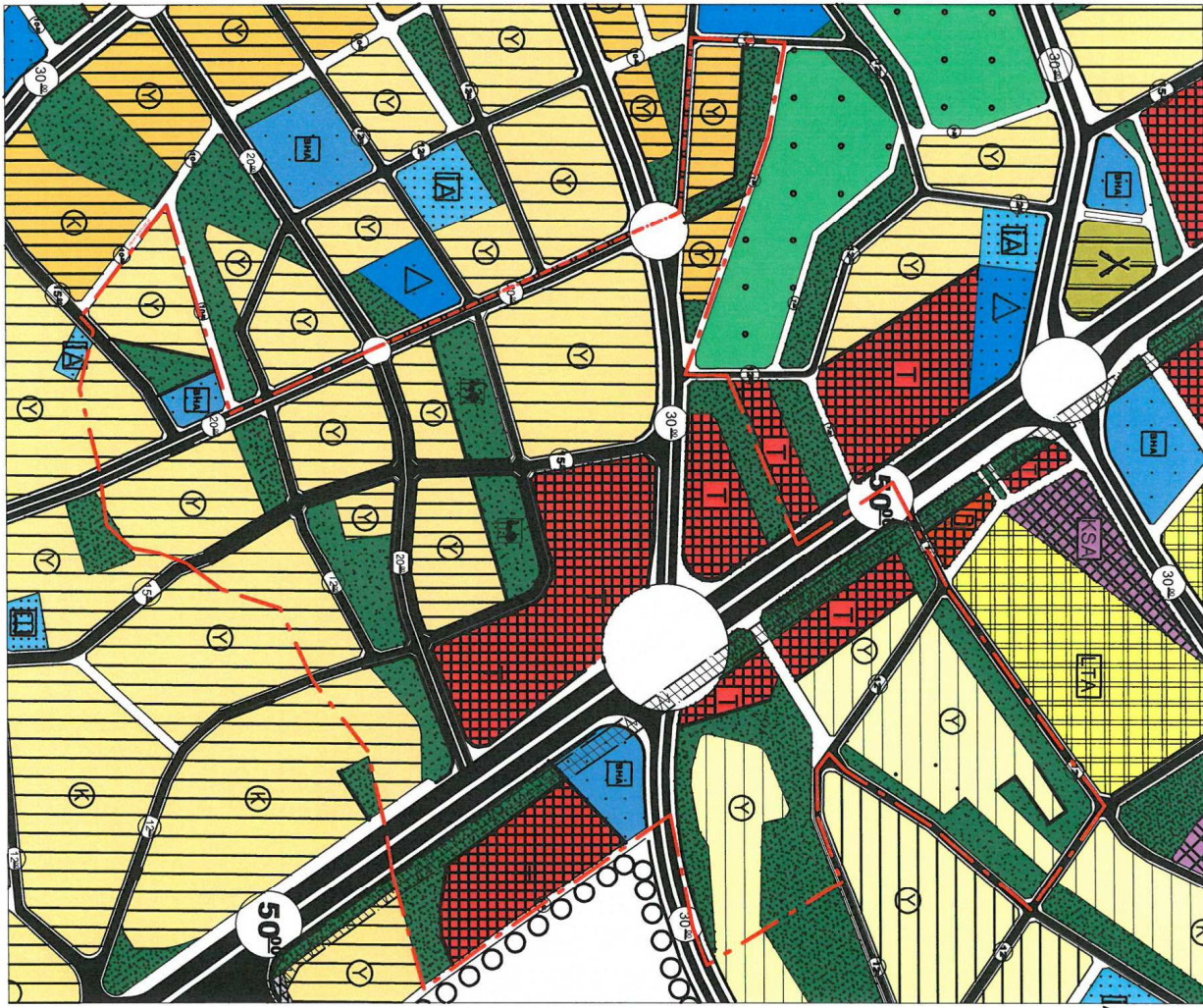
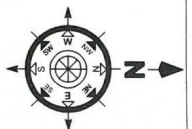


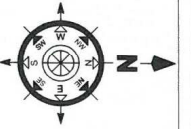
Alanya Belediyesiince 55 nolu düzenleme bölgesi olarak belirlenen alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca DOP ve KOP oranları göz önünde bulundurularak ideal alan büyüklüğü ve yapı nizam bütünlüğüne daha uygun bir çalışma yapılabilmesi ve sorunların giderilebilmesi için planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.



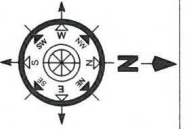


Alanya Belediyesiince 56. nolu düzenleme bölgesi olarak belirlenen alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca DOP ve KOP oranları göz önünde bulundurularak ideal alan büyüklüğü ve yapı nizam bütünlüğüne daha uygun bir çalışma yapılabilmesi ve sorunların giderilebilmesi için planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.





Alanya Belediyesince 57 nolu düzenleme bölgesi olarak belirlenen alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca DOP ve KOP oranları göz önünde bulundurularak ideal alan büyüklüğü ve yapı nizam bütünlüğüne daha uygun bir çalışma yapılabilmesi ve sorunların giderilebilmesi için planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.



ANTALYA İLİ

ALANYA İLÇESİ

MAHMUTLAR MAHALLESİ

ANTALYA İLİ - ALANYA İLÇESİ

MAHMUTLAR MAHALLESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ANTALYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ



progem
Proje Geliştirme Yönetim Merkez
PLANLAMA HARİTA VE MÜHENDİSLİK HİZMETLER

1 AMAÇ

Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak; 3194 sayılı imar kanunun 18. madde uygulamasının ideal alan büyüklüğü ve yapı nizam bütünlüğüne daha uygun yapılabilmesi ve sorunların giderilebilmesi amaçlanmaktadır.

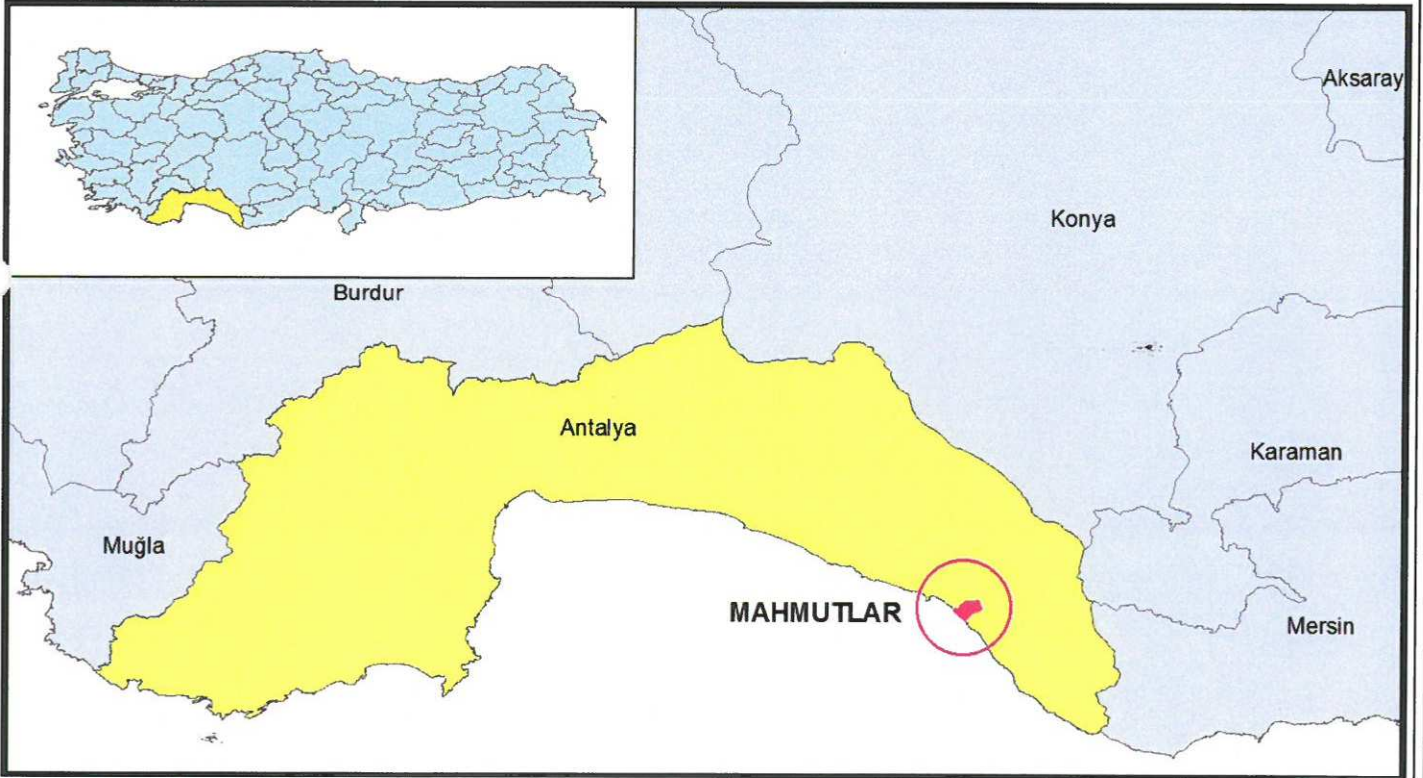
2 KAPSAM

Mahmutlar 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, yukarıda belirtilen amaca yönelik olarak Mahmutlar Mahallesi'nin yaklaşık 178 ha planlı alanını kapsamaktadır.

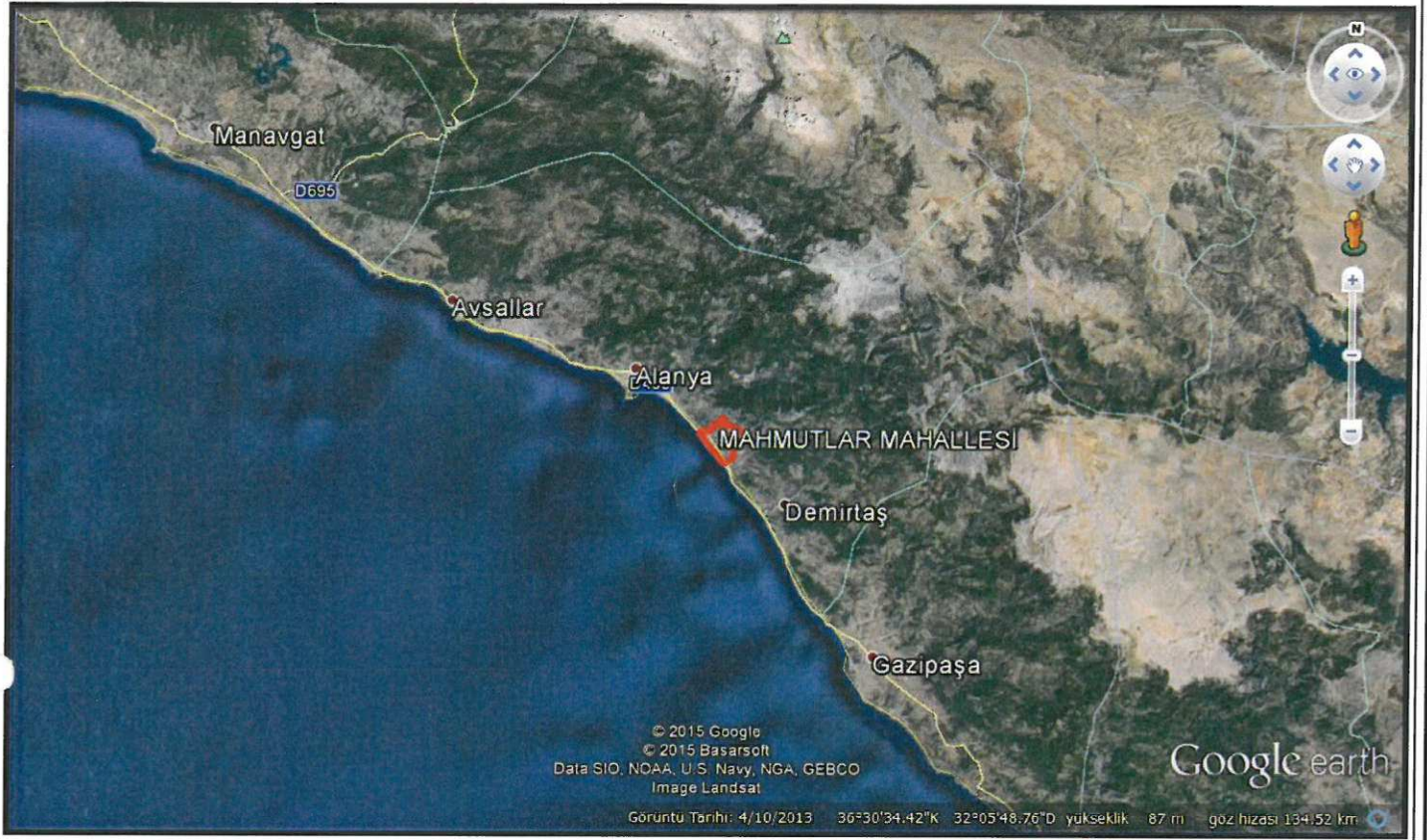
3 PLANLAMA ALANININ COĞRAFI VE BEŞERİ ÖZELLİKLERİ

3.1 KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

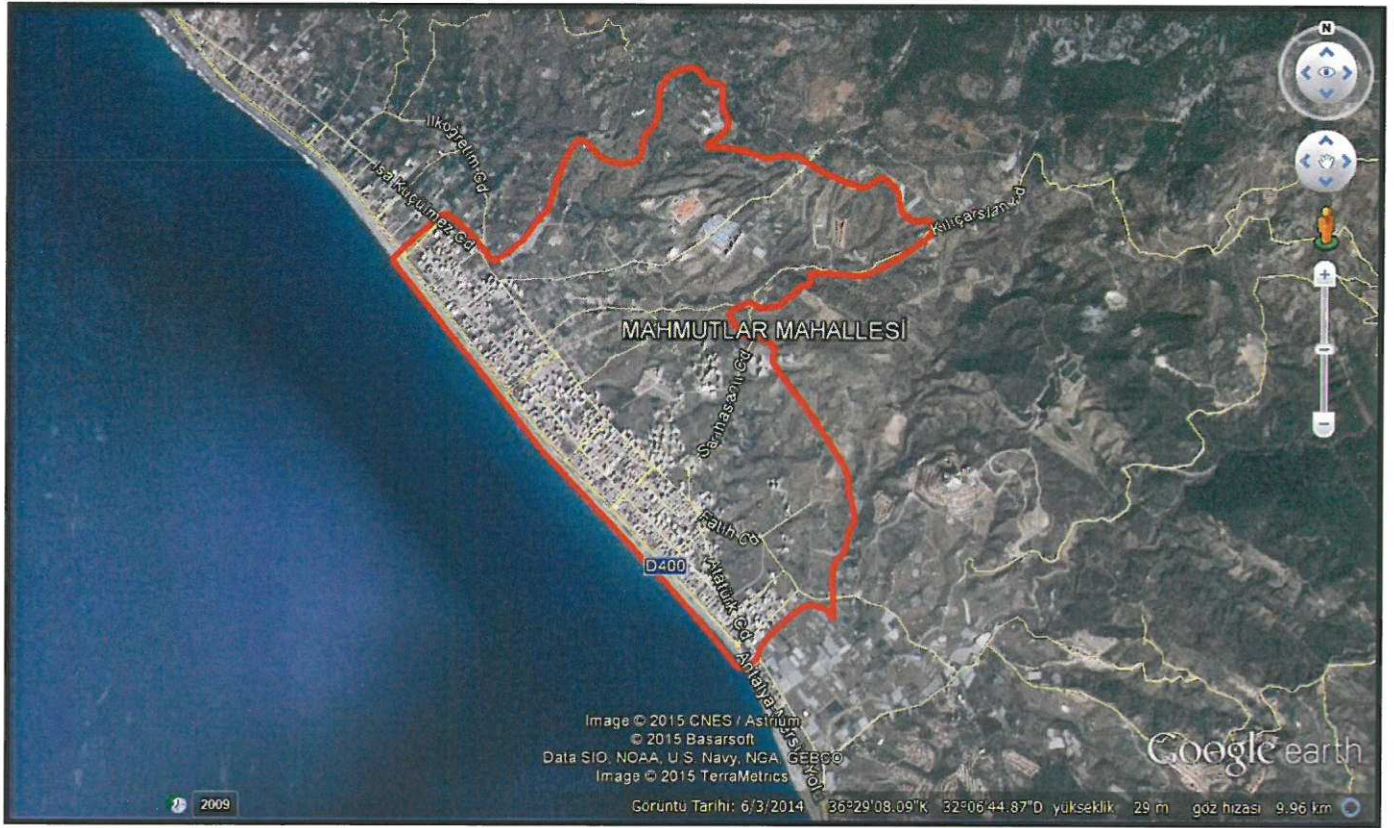
Mahmutlar Mahallesi Türkiye'nin güneyinde, coğrafi olarak Akdeniz Bölgesi'nde yer alan Antalya ili Alanya İlçesine bağlı bir yerleşmedir. Güneyinde Akdeniz bulunan mahallenin sınırlarını kuzeyde Toros Dağları (Yaylalar), doğuda Kargıcak Mahallesi, batıda Kestel Mahallesi oluşturmaktadır.



Şekil 1 :Haritası üzerinde Mahmutlar Mahallesi'nin Konumu



Şekil 2 Hava Fotoğrafı üzerinde Mahmutlar Mahallesinin Konumu



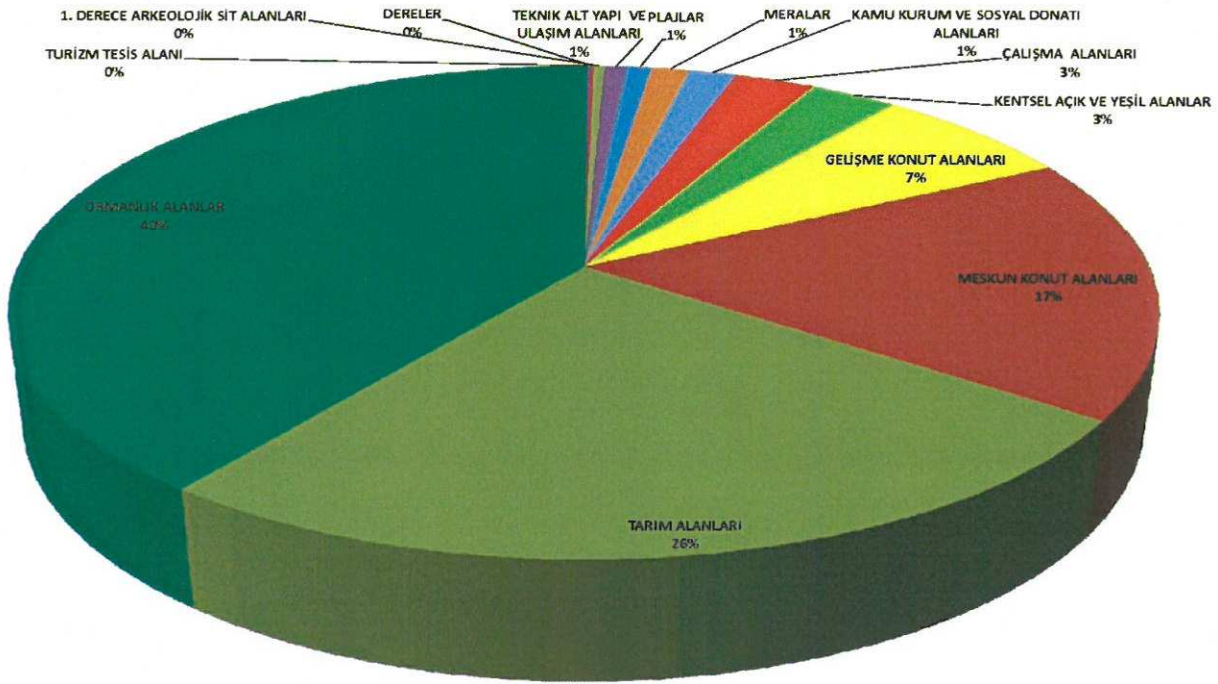
Şekil 3 Hava Fotoğrafı üzerinde Mahmutlar Mahallesinin Plana Konu Alan Sınırı



Şekil 4 Hava Fotoğrafı üzerinde Mahmutlar Mahallesinin Plan Değişikliği Konu Alan Sınırı

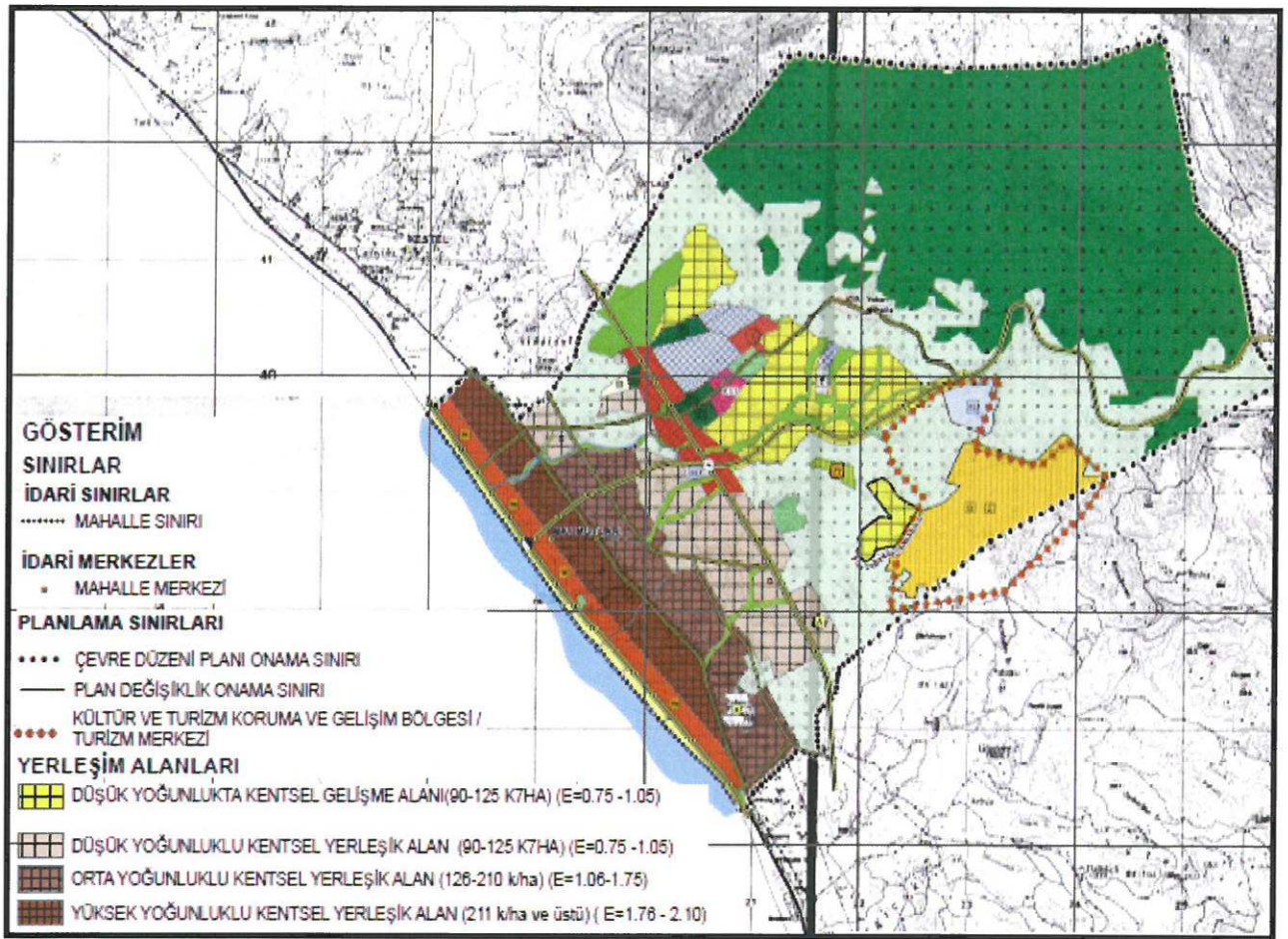
4 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (08.10.2014)

1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Antalya Büyükşehir Belediye meclisince 08.10.2014 tarih 496 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Şekil 5 Mevcut ÇDP Alan Dağılımı

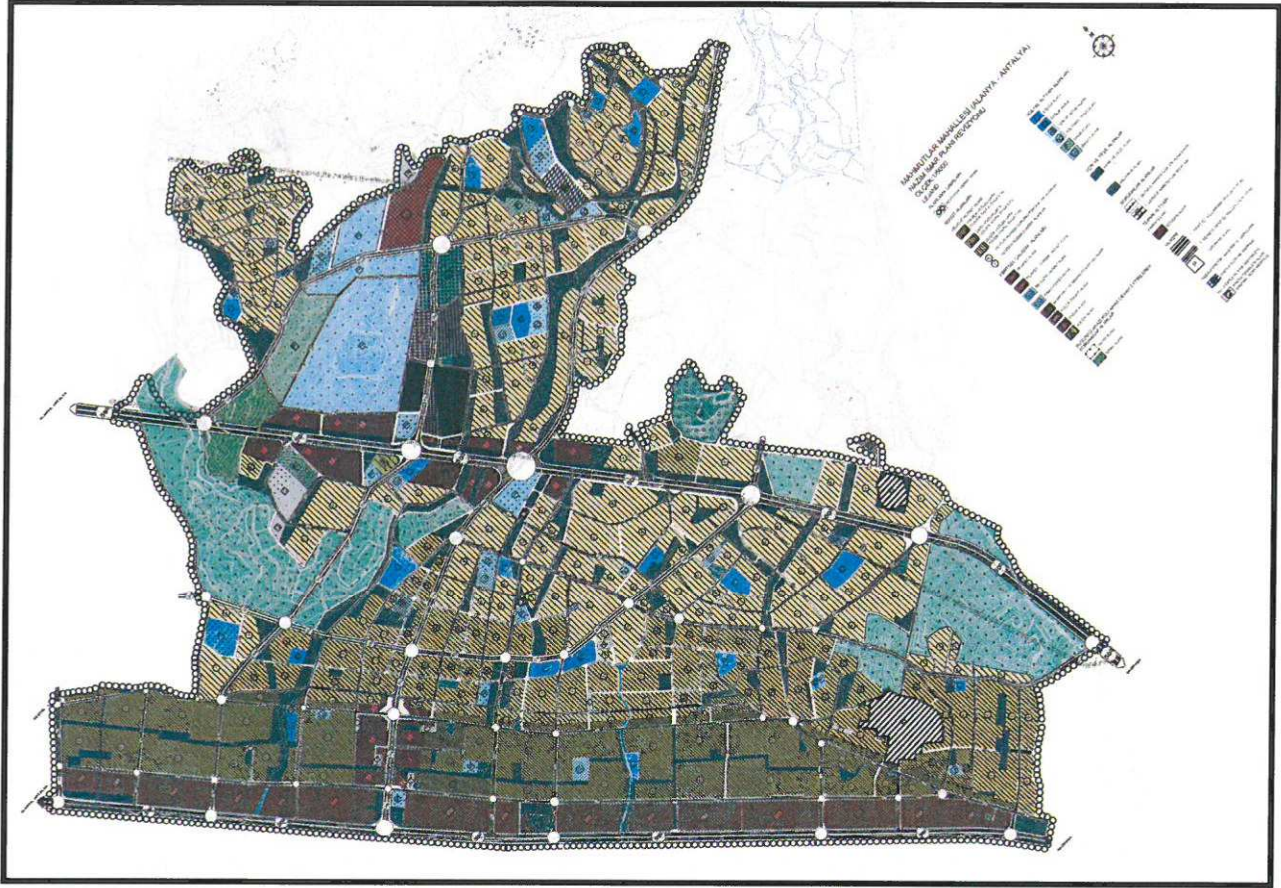
Yukarıda, Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı, Mahmutlar mahallesi plan kararları Alan Dağılımları Ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu planın yapılmasının en büyük amacı bölgedeki parçalı sahil yapısında yerel yönetimlere verilmiş olan planlama yetkilerinin kontrol altına alınarak sahil yerleşmelerine bir düzen vermektir. Bunun yanı sıra diğer bir hedef ise turizm sektörünü, mevcut talebi yönlendirici kararlar üretmek, potansiyel arz eden mevcut yerleşmeler ve yörelerde sağlıklı ve planlı gelişmeleri yönlendirici plan kararları üretmektir.



Şekil 6 Mevcut Çevre Düzeni Planı

5 1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (12.06.2015)

1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye meclisince 12.06.2015 tarih 469 sayılı karar ile onaylanmıştır.



Şekil 7 Mevcut Nazım İmar Planı

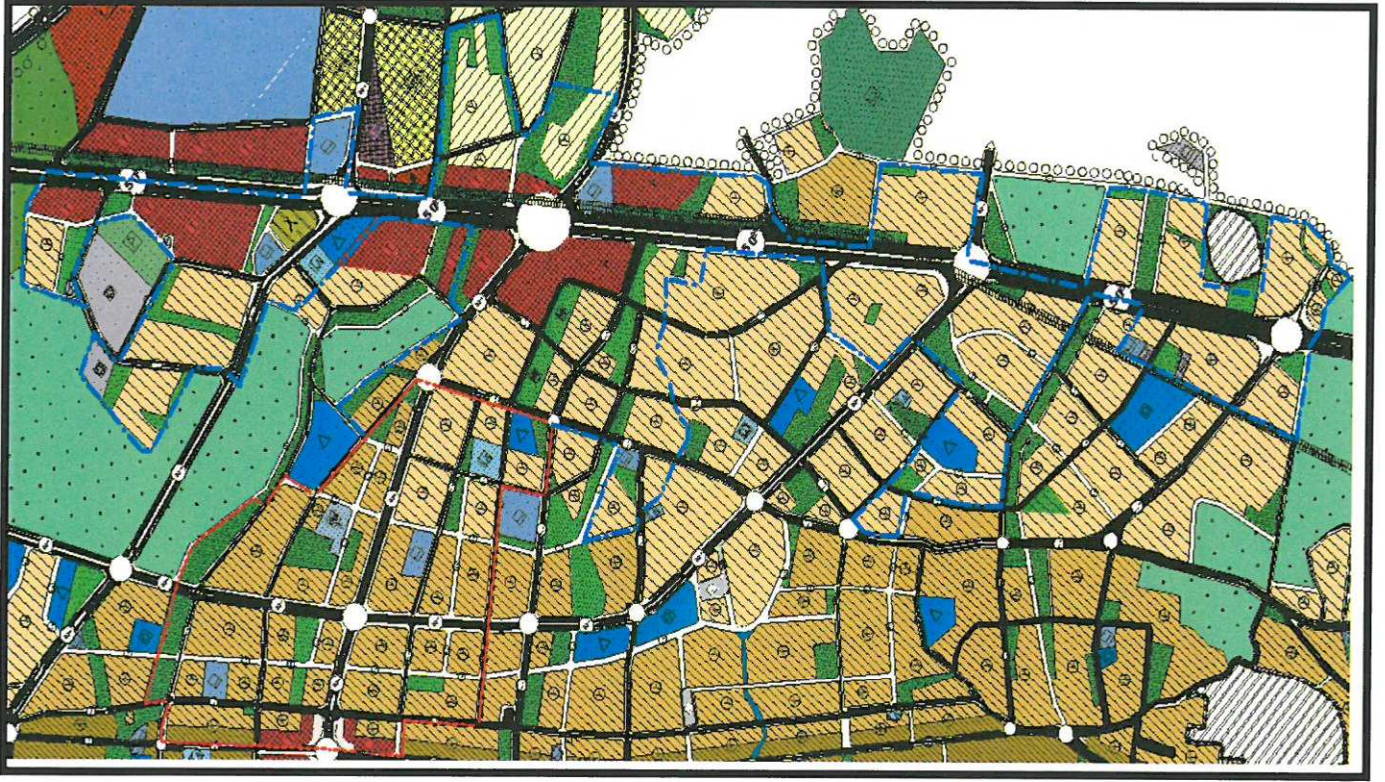
10. MAHMUTLAR MAHALLESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

721 ila 762 adaları kapsayan 31 nolu düzenleme bölgesinde 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uygulaması yapılmış ve Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. Uygulama ile ilgili vatandaşlar, 2. İdare Mahkemesinde 2008/647 Esas no ile 18. madde uygulamasının iptali için dava açmış; 2008/1763 nolu karar ile uygulamanın iptaline karar verilmiştir. Karara müteakiben Mahmutlar Belediyesi Temyize başvurmuş Danıştay Altıncı Dairesince Antalya 2. İdare Mahkemesince verilen 18.12.2008 tarihli, E:2008/647, K:2008/1763 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun olup, bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından temyiz isteminin reddi ile anılan kararın onanmasına

karar vererek bu bölgede yapılmış 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasını iptal etmiş ve bu kararı onamıştır.

DOP ve KOP oranları mahkeme kararlarına uygun bir şekilde planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.

Aynı zamanda Alanya belediyesince belirlenen 55, 56, 57 nolu düzenleme bölgeleri olarak belirlenen alanlarda 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasına yönelik DOP ve KOP oranları göz önünde bulundurularak ideal alan büyüklüğü ve yapı nizam bütünlüğüne daha uygun bir çalışma yapılabilmesi ve sorunların giderilebilmesi için planda ada düzenlemeleri yapılmıştır.



Şekil 8 Öneri Nazım İmar Planı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN İÇERİSİNDEKİ ALAN DAĞILIMI

31 NOLU BÖLGE		
ALANLAR	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	294382.78	285374.56
PARK ALANI	52022.40	51095.50
BHA ALANI	5460.12	15380.12
TİCARET ALANI	8045.66	9107.64
İLKÖĞRETİM	4449.21	4097.08
CAMİ ALANI	5839.61	5839.61
YURT ALANI	5933.09	5933.09
	376132.87	371367.59

55 NOLU BÖLGE		
ALANLAR	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	71685.76	66710.49
TİCARET ALANI	48118.39	46137.94
PARK ALANI	18529.29	24604.68
BHA ALANI	11981.51	13443.69
ASKERİ ALAN	7715.81	7645.18
İLKÖĞRETİM	5440.54	5411.01
CAMİ ALANI	3543.52	3557.34
ARITMA ALANI	4840.25	4897.61
TRAFO ALANI	1462.70	1244.41
	173317.77	173652.35

56 NOLU BÖLGE		
ALANLAR	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	171020.36	159345.94
PARK ALANI	89038.72	69546.54
BHA ALANI	20601.45	10778.55
TİCARET ALANI	40570.41	70158.25
REKREASYON	0.00	13963.50
TRAFO ALANI	213.69	213.14
	321444.63	324005.92

57 NOLU BÖLGE		
ALANLAR	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	281386.73	278043.92
PARK ALANI	48024.33	51229.78
BHA ALANI	2444.49	2444.49
LİSE ALANI	9403.71	9403.71
RESMİ KURUM	2193.03	2193.03
TRAFO ALANI	713.87	680.43
	344166.16	343995.36

PROGEM MÜH.SAN.veTİC.A.Ş.
 Muratpaşa Mah. Çatalköprü Cad. İnönü İş Mrk.
 No:39/5 Muratpaşa / 41080 KAYSERİ
 Mersis:0732042893200012 Tic.Sic.No:91592
 Antiknumarlar V.D.733 042 8932

DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN İÇERİSİNDE ALAN DAĞILIMI VE YOĞUNLUK HESABI

ALANLAR	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	818475.63	789474.91
PARK ALANI	207614.74	196476.50
BHA ALANI	40487.57	36586.84
TİCARET ALANI	96734.46	125403.83
İLKÖĞRETİM ALANI	9889.75	9508.09
CAMİ ALANI	9383.13	9396.95
YURT ALANI	5933.09	5933.09
ASKERİ ALAN	7715.81	7645.18
ARITMA ALANI	4840.25	4897.61
REKREASYON ALANI	0.00	13963.50
LİSE ALANI	9403.71	9403.71
RESMİ KURUM ALANI	2193.03	2193.03
TRAFO ALANI	2390.26	2137.98
YOL ALANI	553422.59	555462.80
TOPLAM ALAN	1768484.02	1768484.02

Yapılan revizyon plan sonucu konut alanında 29000.72 m² lik bir azalma olmuştur.

ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (151-300 kişi/ha, Emsal:1.75)	14468.23 m ²
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (51-150 kişi/ha, Emsal:1.05)	14532.49 m ²

Nüfus Hesabı: 14468.23 x 1.75 = 25319.40 m²

14532.49 x 1.05 = 15259.11 m²

TİA = 40578.51 m²

Kişi başı inşaat alanı = 35 m² alınmıştır.

40578.51 / 35 = 1159 kişi

Plan nüfus projeksiyonunda 1159 kişilik bir azalma söz konusudur.