



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.04.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2019 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan, Mahmutlar Mahallesi 768 ada 2 parsel, 685 ada 3 parsel ve 2661 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya İlçesi sınırları içerisinde yer alan, Mahmutlar Mahallesi 768 ada 2 parsel, 685 ada 3 parsel ve 2661 parsellerde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

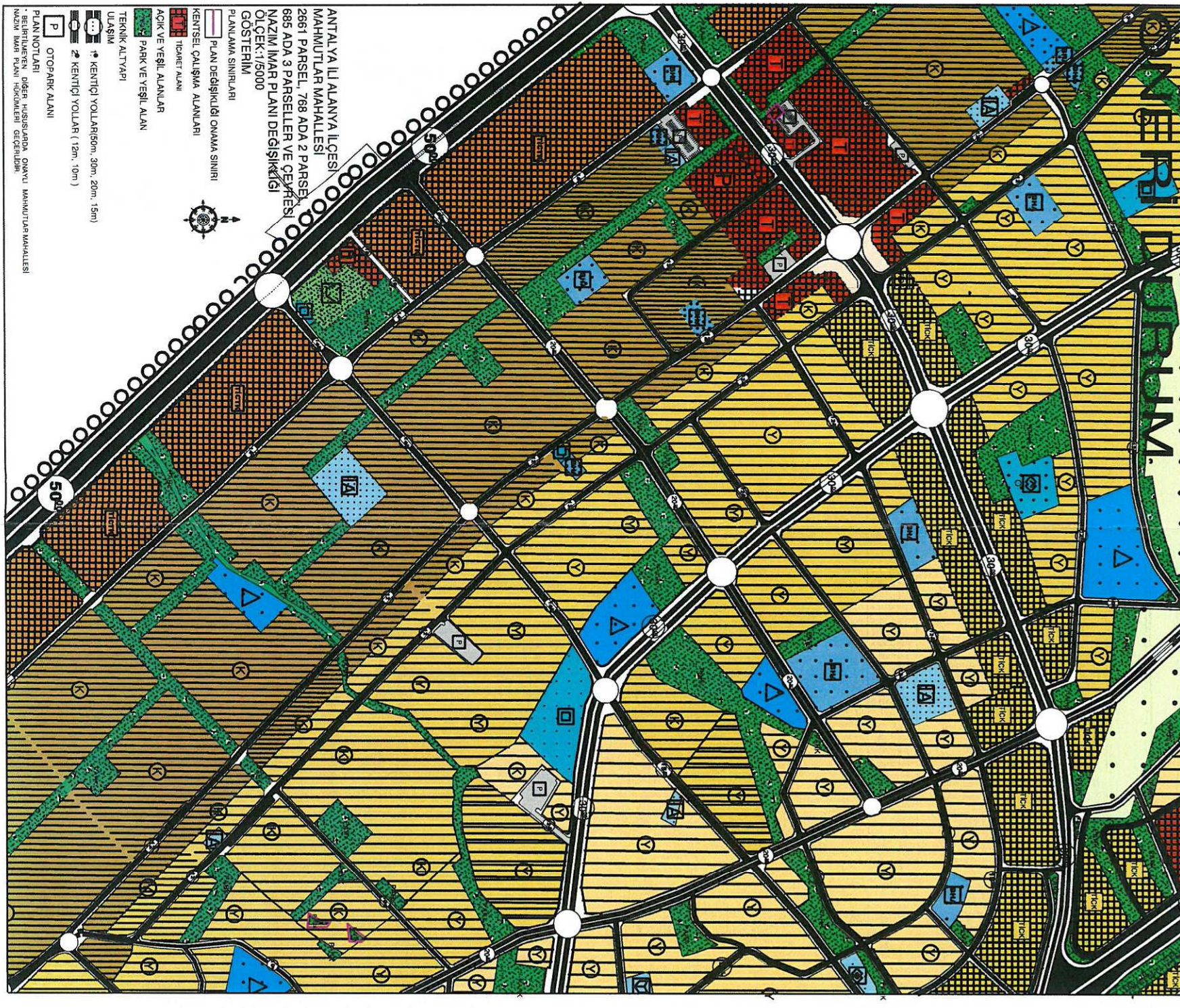
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (MAHMUTLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : P28-A-02-B, P28-A-03-A
ADA : 768, 685
PARSEL : 2, 3 VE 2661

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (MAHMUTLAR MAHALLESİ)
PAFTA NO : P28-A-02-B, P28-A-03-A
ADA : 768, 685
PARSEL : 2, 3 VE 2661

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:
Mevcut planda konut alanı kullanımında kalan parselin kalan yeşil alana dönüştürülerek, yakın bölgede ticaret alanında kalan parselin kuzeyindeki otopark alanından ayrılacak alana mevcut plandaki inşaat alanında artış olmayacak ve kamusal alan kaybolmayacak şekilde düzenlenerek takas edilmesi.



NOT: PLANLAMA ALANI BÜYÜK OLDUĞUNDAN ÇİZİM ÖLÇEKLİ ÇIKTILARIN KISITLI KOPYASI SUNULMUŞTUR.

PLAN NOTLARI
1. PLANLAMA ALANI BÜYÜK OLDUĞUNDAN ÇİZİM ÖLÇEKLİ ÇIKTILARIN KISITLI KOPYASI SUNULMUŞTUR.

ALANYA BELEDİYESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ

KONU: MAHMUTLAR MAHALLESİ

2661 PARSEL, 768 ADA 2 PARSEL, 685 ADA 3 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde P28A-02B ve P28A-03A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; güneyinde Menderes Bulvarına cepheli 2661 parselin yer aldığı ticaret alanı kullanımındaki imar adasının kuzeyindeki otopark alanından ayrılan alan ve bu bölgenin yaklaşık 1,5 km. güneybatısında Sarı Hasanlı Caddesinin kuzeyinde 244 nolu sokağa yakın konumdaki 768 ada 2 ve 685 ada 3 parseller ile sınırlı alandır. Söz konusu alan yaklaşık 0,05 hektar büyüklüğündedir ve bu alanın 188 m² kısmı 2661 parselin kuzeyinden ayrılan alan ve 365 m² kısmı da 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin toplam alanıdır. 2661 parsel ve kuzeyindeki alan sahil ve Antalya-Mersin D400 karayolunun yaklaşık 350 metre kuzeyinde olup, yakın çevresinde Belediye hizmet binası, Pazar yeri, turizm tesisleri ve ticari işletmeler yoğunluktadır. Plan değişikliğine konu alanın 1,5 km güneybatısında 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin yer aldığı alan da sahil ve Antalya-Mersin D400 karayolunun yaklaşık 800 metre kuzeyinde olup çevresinde yerleşim alanları ve kuzeyinde az yoğun yerleşim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı (Uzak Uydu Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafı (Yakın Uydu Görüntüleri)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Mevcut planda konut alanı kullanımında kalan parsellerin yeşil alan kullanımına dönüştürülerek, yakın bölgesinde ticaret alanı kullanımındaki parselin kuzeyindeki otopark alanından ayrılacak alanla mevcut plandaki inşaat alanında artış olmayacak ve kamusal alan kaybı olmayacak şekilde düzenlenerek takas edilmesidir. Söz konusu takas olurken parsellerin bulunduğu alanların ilgili belediyesinin takdir komisyonunca belirlenen değerleri arasındaki fark dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan ve son olarak Antalya Büyükşehir Belediyesince bir takım değişiklikler nedeniyle 14.12.2018 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı değişikliği sınırları içerisinde 2661 parselin bulunduğu alan kentsel yerleşik alanda, 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin bulunduğu alan ise kentsel gelişme alanında yer almaktadır.

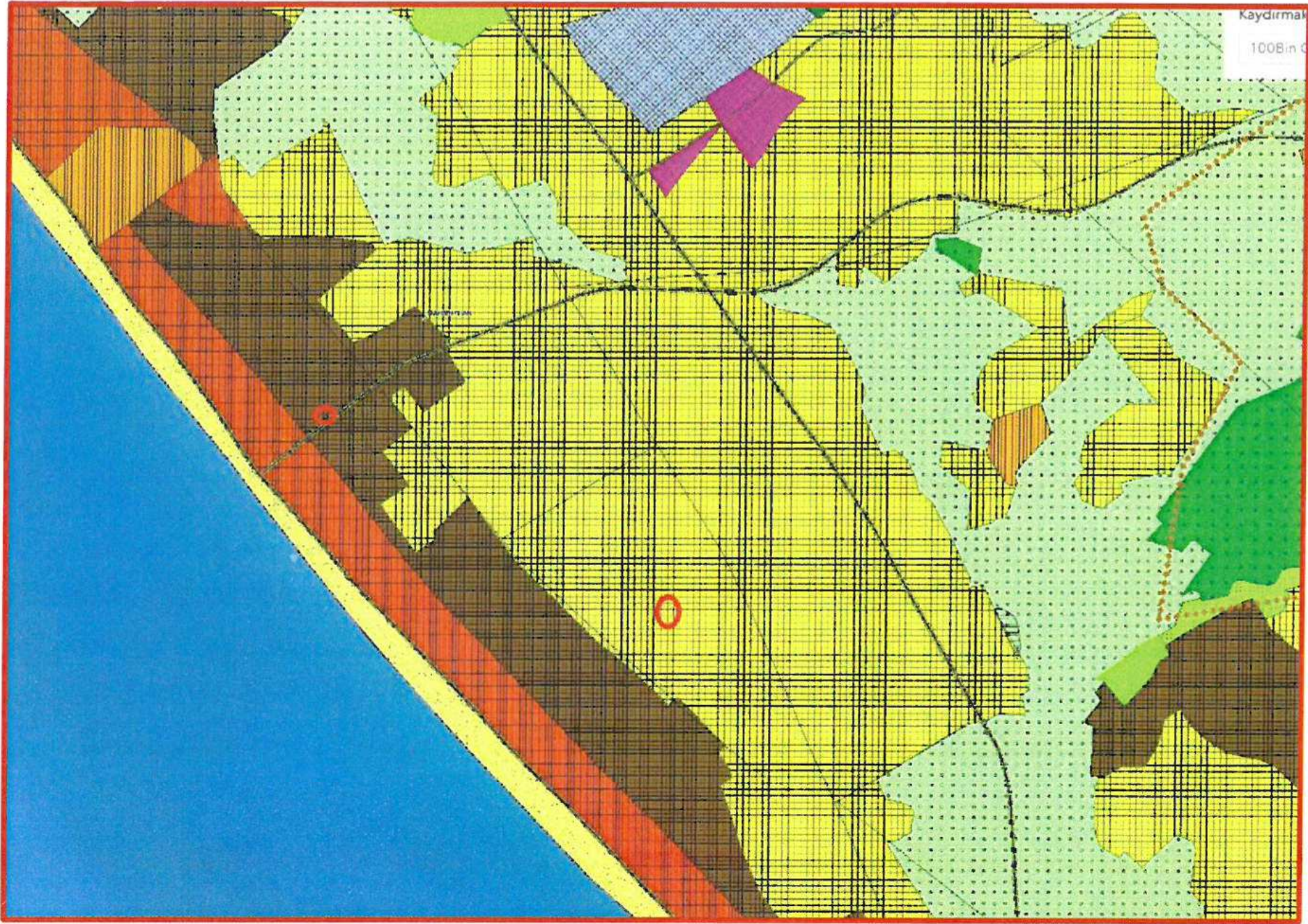
Antalya Büyükşehir Belediyesince 12.01.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında 2661 parselin bulunduğu alan yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında, 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin bulunduğu alan da orta yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında yer almaktadır. Alanya Belediye Meclisince ve Antalya Büyükşehir Belediye meclisince son olarak 2018 yılında Mahmutlar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2661 parsel ticaret alanında, bu alanın kuzeyi otopark alanında, 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin bulunduğu alan ise orta yoğunlukta mevcut konut alanında ve ayrıca mevcut planda durumu korunacak alanlar (K) içerisinde önerilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alanda; 2661 parsel ticaret alanında, bu alanın kuzeyi otopark alanında, 768 ada 2 ve 685 ada 3 parsellerin bulunduğu alan ise konut alanında önerilmiştir. Ticaret alanında yapılaşma hükümleri, BL-6 yani blok nizam 6 kat olarak önerilmiştir. Plan hükümlerinde; "Plan üzerinde blok nizam (BL) olarak belirlenen alanlar, imar parseli içerisindeki yapının taban oturumunun gösterildiği, bahçesiz konut, konut altı ticaret veya ticaret alanlarıdır. Yapı taban alanı, plan üzerinde tanımlı blok kütlesi esas alınarak zemin ve bodrum katta tüm yönlerden 1.20 metre yapı yaklaşım mesafesi bırakılmak suretiyle hesaplanır. Normal katlarda tüm yönlerden 1.20 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir." şeklinde maddeler bulunmaktadır.

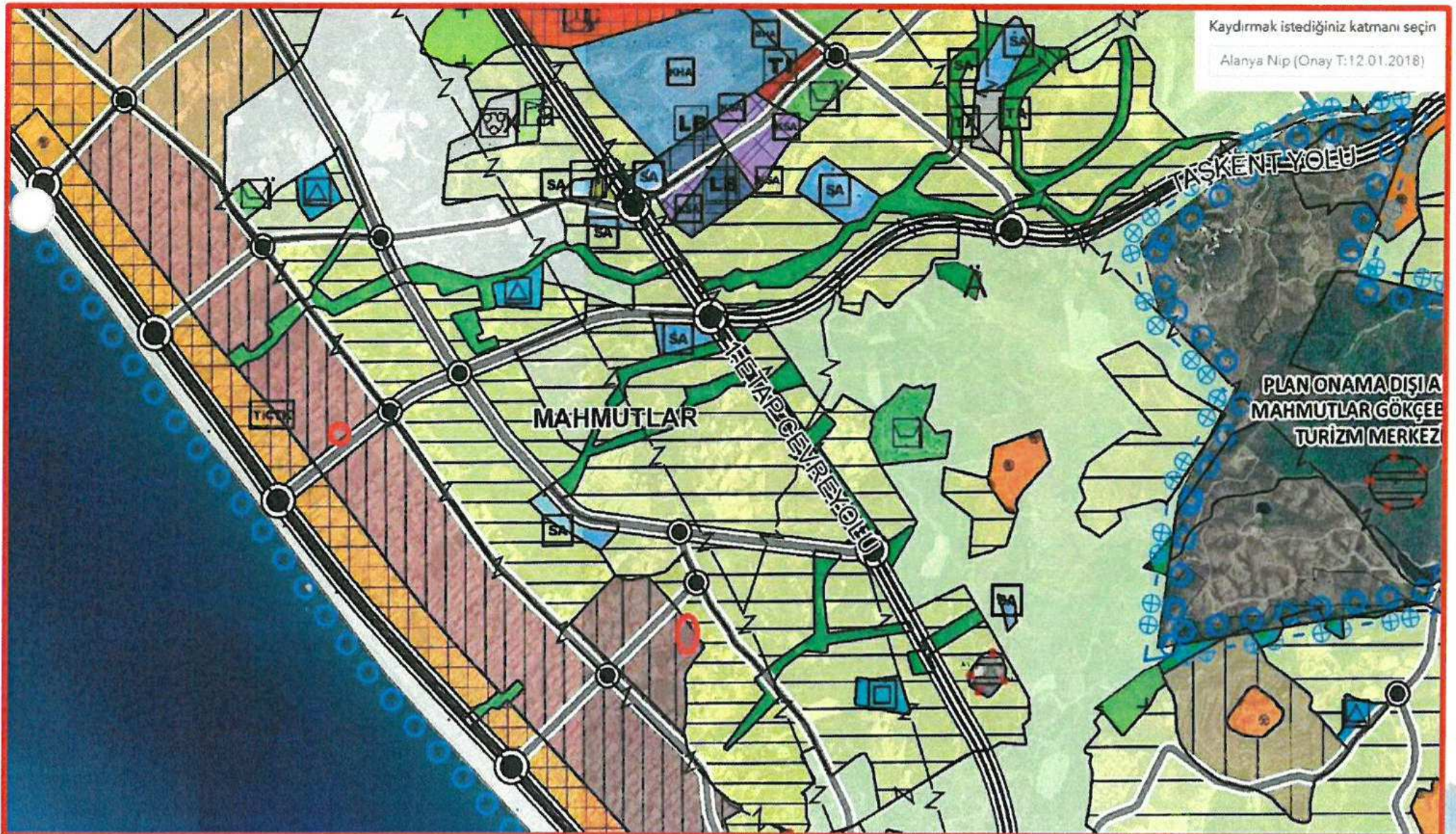
Konut alanında yapılaşma hükümleri, Taks: 0.35, Kaks:1.75, ayırık nizam 5 kat olarak belirtilmiş olup, çekme mesafeleri yollardan 5 metre, yan bahçe 3,5 metre ve arka bahçe mesafesi H/2 olarak belirtilmiştir.

2661 parselin yer aldığı ticaret alanı olarak önerilmiş imar adasının kuzeyinde otopark alanı, güneyinde 30 metrelik taşıt yolu, batısında yaya yolu ve doğusunda otopark alanına giriş yapılan yol bulunmaktadır.

İki komşu konut adasında yer alan 768 ada 2 parsel ile 685 ada 3 parsellerin bulunduğu konut adaları 10 metrelik yaya aksı ile ayrılmış olup, bu konut adalarının kuzeyinde 10 metrelik taşıt yolu, güneyinde 10 metrelik yaya yolu, doğu ve batısında da 8 metrelik yaya yolları bulunmaktadır.

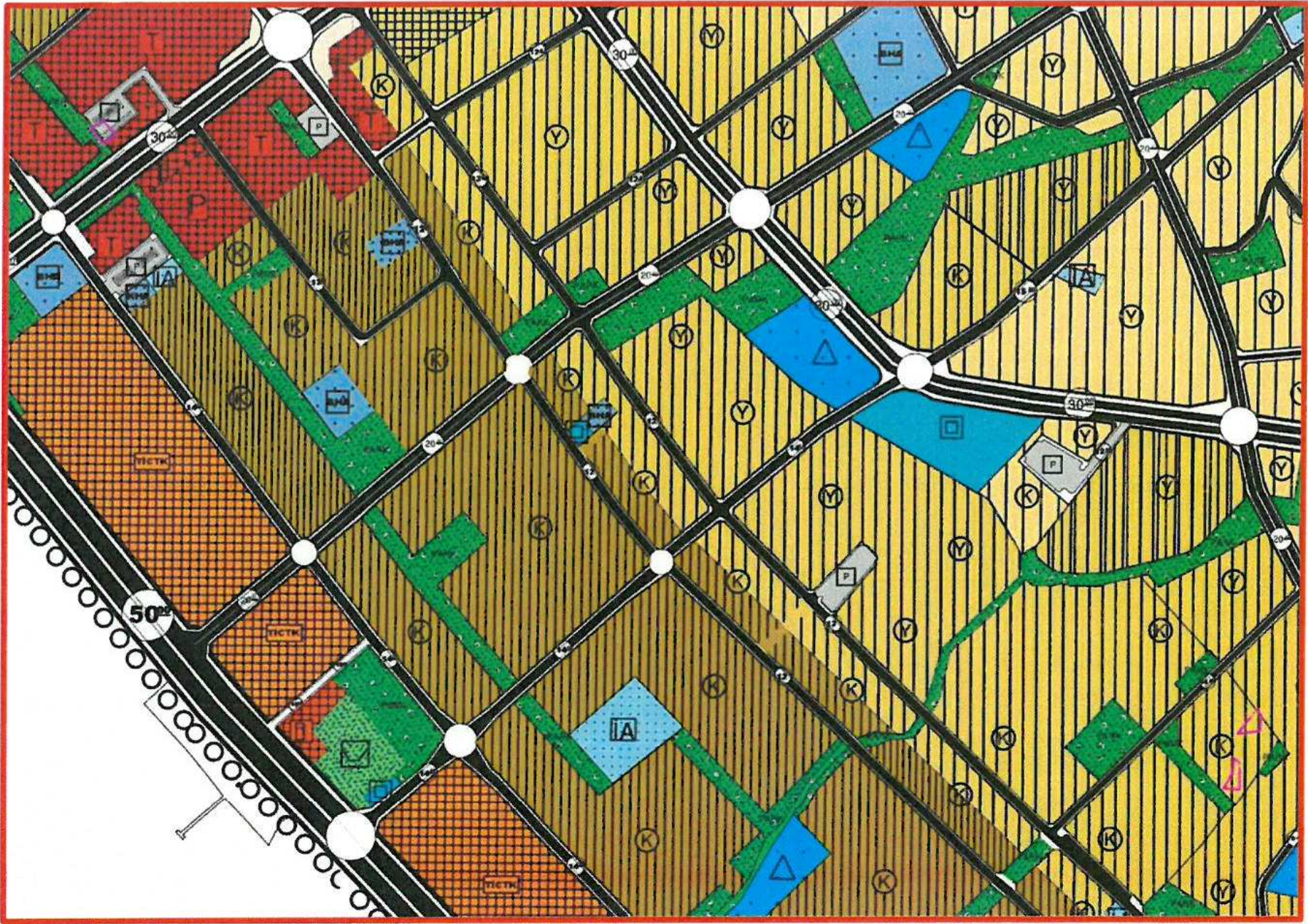


Şekil 3. 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

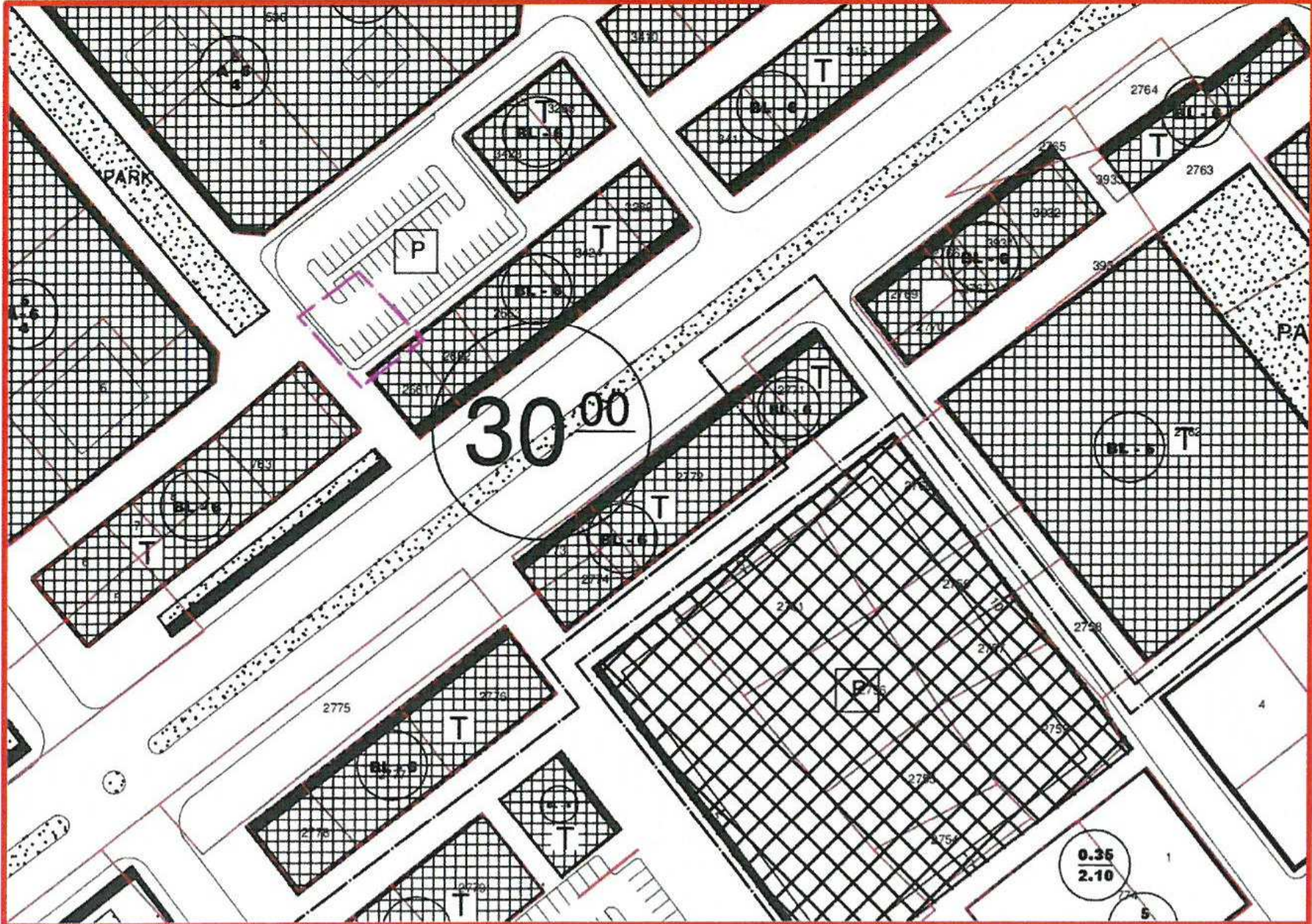


Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı

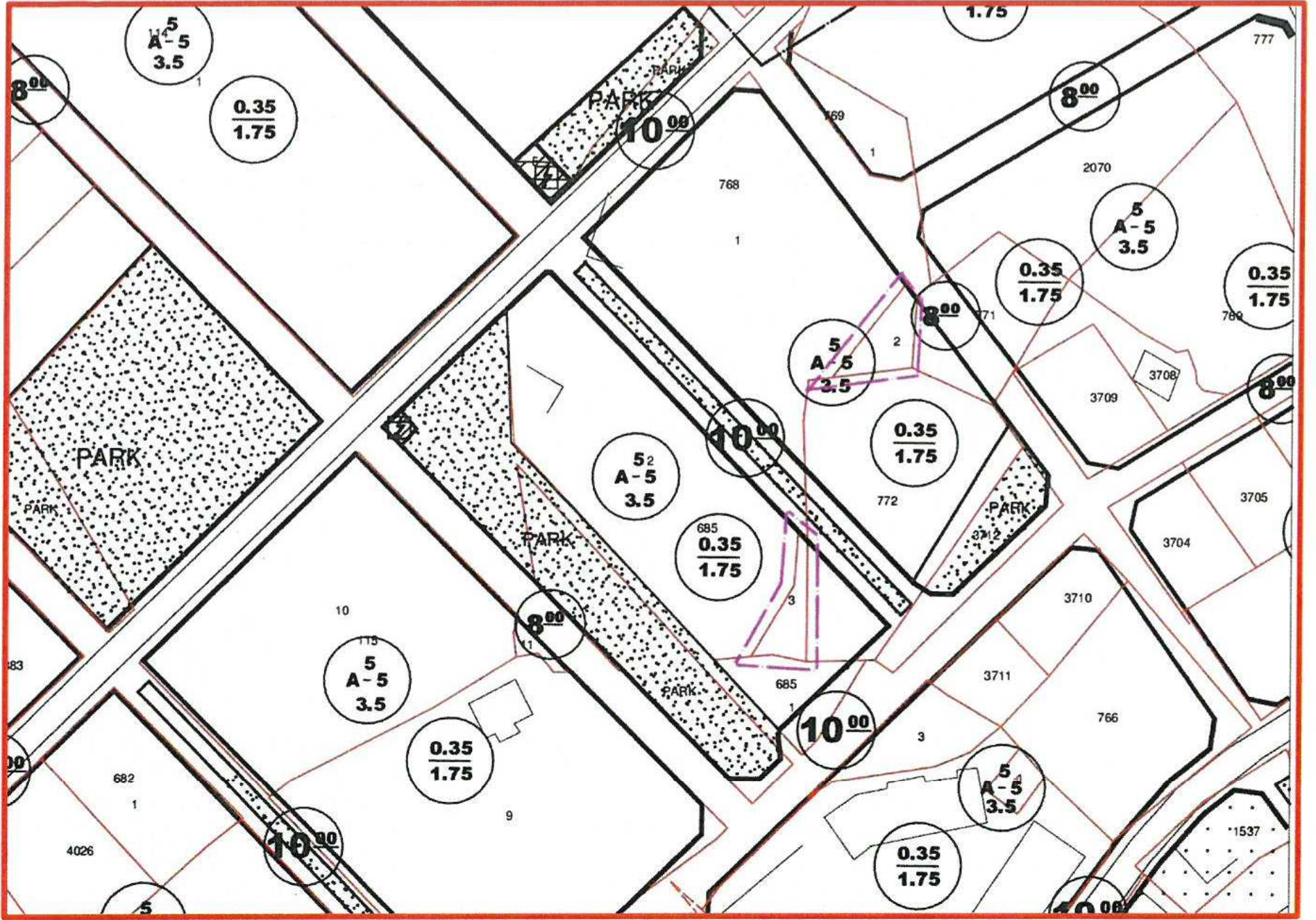
11/2



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



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı (2661 parsel ve kuzeyi)



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı (768 ada 2 ve 685 ada 3 parseller)

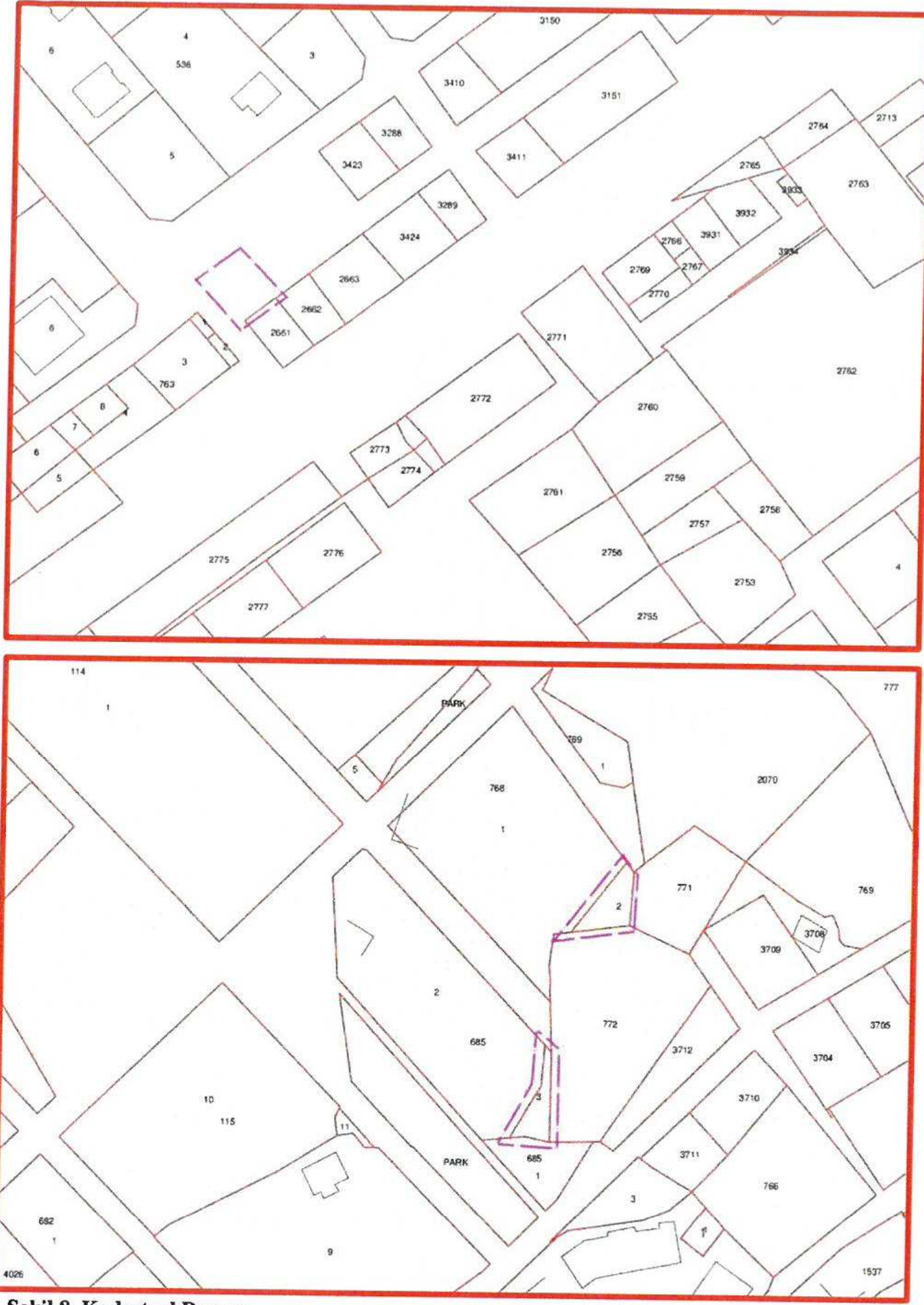
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Mahmutlar Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla ; 2661 Parsel, 768 ada 2 ve 685 ada 3 Parseller olup bu parseller şahıs ve şirket mülkiyetindedir.

Planlama alanı, 2661 parselin kuzeyindeki alan da düşünüldüğünde toplam 0,05 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde; 2661 parsel 245 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok, parselin kuzeyinde otopark alanı ve yüzme havuzu bulunmaktadır.

768 Ada 2 parsel 204,16 m² ve 685 Ada 3 parsel 160,36 m² olup bu parseller boş durumdadır.



Şekil 8. Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Mevcut planda konut alanı kullanımında kalan parsellerin yeşil alan kullanımına dönüştürülerek, yakın bölgesinde ticaret alanı kullanımındaki parselin kuzeyindeki otopark alanından ayrılacak alanla mevcut plandaki inşaat alanında artış olmayacak ve kamusal alan kaybı olmayacak şekilde düzenlenerek takas edilmesidir. Söz konusu takas olurken parsellerin bulunduğu alanların ilgili belediyesinin takdir komisyonunca belirlenen değerleri arasındaki fark dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

Mevcut uygulama imar planında, konut alanı kullanımındaki 768 ada 2 ve 685 ada 3 parseller toplamda $204+161=365$ m² büyüklüğündedir. Emsal yani Kaks: 1.75 olduğu için birlikte düşünüldüğünde toplamda yapılabilecek inşaat alanı büyüklüğü, $1.75 \times 365 = 638,75$ m²'dir. Parsellerin plana göre teorik olarak düşünüldüğünde Taban alanı oturumu da $638/5=127,6$ m²'dir. Ancak parsellerin ayrı konut adalarında yer almaları ve de geometrik formlarına bakıldığında ayrık nizam yapılaşma koşullarında bu parseller içerisinde

herhangi bir yapı oluşturulabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle parsel malikleri söz konusu parselleri ile ilgili bir yatırım tasarrufunda bulunamamaktadır. Bu nedenle kendileriyle bağlantılı olan 2661 parselin kuzeyinde yapılaşma tasarrufuna giderek mağduriyetlerinin giderilmesi hedeflenmiştir.

Plan değişikliği ile 2661 parselin kuzeyindeki yaklaşık 188 m² alan ticaret alanı olarak önerilmiş ve otopark alanı küçültülmüştür. Kamusal alandan 188 m² küçültülen bu alan yerine 768 ada 2 ve 685 ada 3 parseller konut alanından tamamıyla park alanına dönüştürülerek 365 m² kamusal alan ayrılmıştır. Plan bütününde kamusal alanda 365-188= 177 m² artış sağlanmıştır.

Nazım İmar planı değişikliği sonrası alt ölçek uygulama imar planı değişikliğinde yapılaşma koşulu mevcut planda olduğu gibi BL-6 yani blok nizam 6 kat olarak tanımlanacaktır. Plan hükümlerinde ;Yapı taban alanı, plan üzerinde tanımlı blok kütlesi esas alınarak zemin ve bodrum katta tüm yönlerden 1.20 metre yapı yaklaşım mesafesi bırakılmak suretiyle hesaplanır. Normal katlarda tüm yönlerden 1.20 metre açık ve kapalı çıkma yapılabilir." şeklinde hüküm bulunmaktadır. Bu nedenle alt ölçek uygulama imar planında çekme mesafesi tüm yönlerden 1.2 metre olarak belirtilecek ve 188 m² ayrılmış ticaret alanında yapı yaklaşma mesafeleri belirlenerek yapı taban alanı oturumu 127.6 m² olarak hesaplanmıştır. Ticaret alanlarında zemin katta ticaret kullanımı zorunlu olup, diğer 5 kat ticaret ya da konut amaçlı kullanılabilir. Bu nedenle zemin kat hariç diğer tüm katlar konut olarak tercih edilse bile 638 m² konut alanı inşaatını geçemeyecek olup, emsal artışına bağlı nüfus artışı gerçekleşmeyecektir. Mevcut planda 638 m² olarak belirlenmiş toplam konut inşaat alanı, öneri planda yine 638 m² konut + 127 m² zemin katta ticaret ile 765 m² olarak önerilmiştir. Zemin kat ticaret zorunlu, diğer katlar ise isteğe bağlı ticaret ya da konut olarak kullanılabilir. Zemin kattaki ticaret zorunlu olduğu için bu inşaat alanı fazlası nüfus artışı getirmemekte ve plan değişikliği ile 177 m² kamusal alan artışı sağlanmaktadır. Plan değişikliği sonrası uygulamada, arsaların bulunduğu alanlardaki değer farkları Alanya Belediyesi takdir komisyonlarınca dikkate alınarak takas işlemi yapılacaktır. Plan değişikliği sonrası, mevcut ve öneri plandaki alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%	ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN%
KONUT	2	365	66.01	PARK	2	365	66.01
OTOPARK		188	33.99	TİCARET		188	33.99
TOPLAM	2	553	100	TOPLAM	2	553	100

Şekil 9. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları

