



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.06.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 102 ad 40 parsel ve 160 ada 1 parselde Konut Alanı ve Park Alanlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 102 ada 40 parsel ve 160 ada 1 parselde Konut Alanı ve Park Alanlarında düzenleme yapılmasına ilişkin 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

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

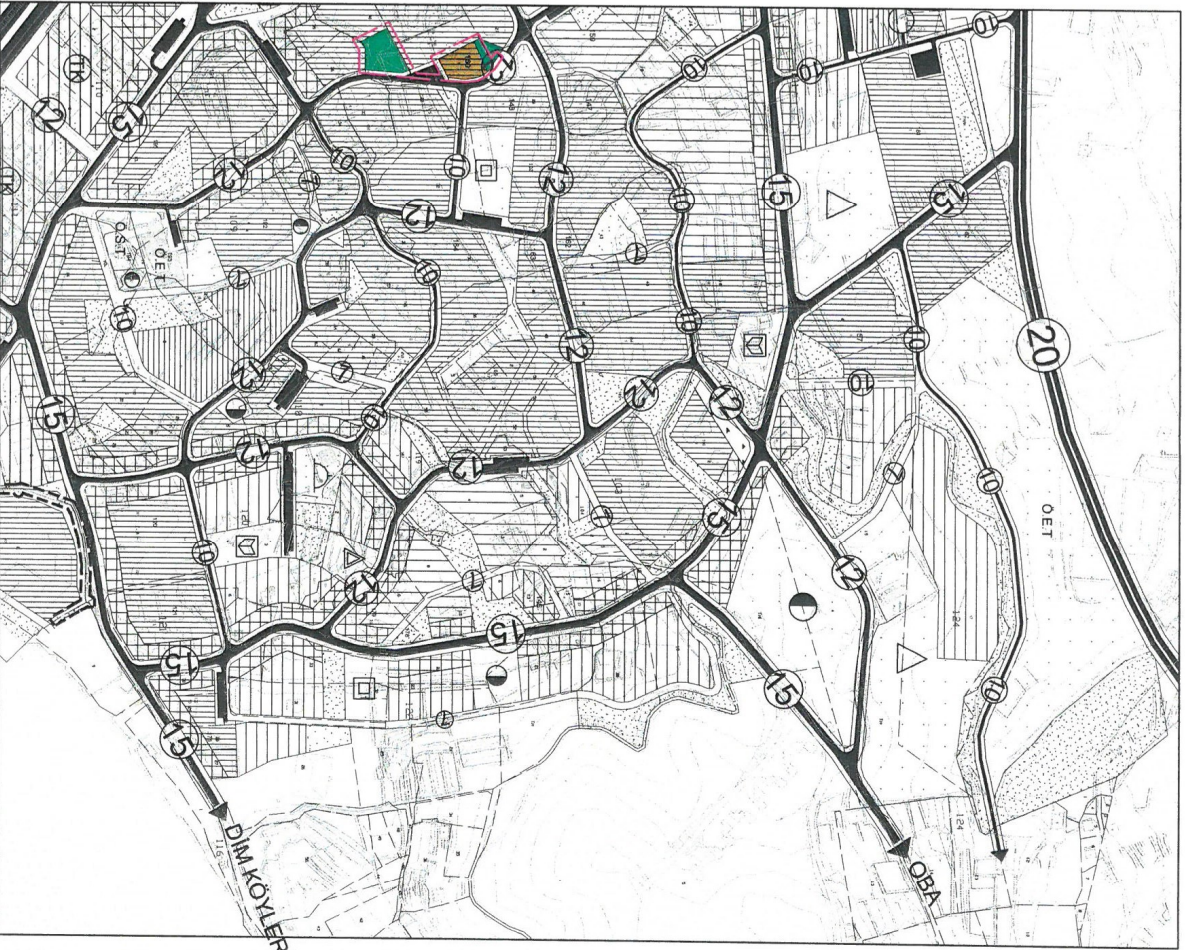
Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

102 ADA 40 VE 160 ADA 1 PARSELLER
PAFTA NO:028-D-22-A

MEVCUT PLAN



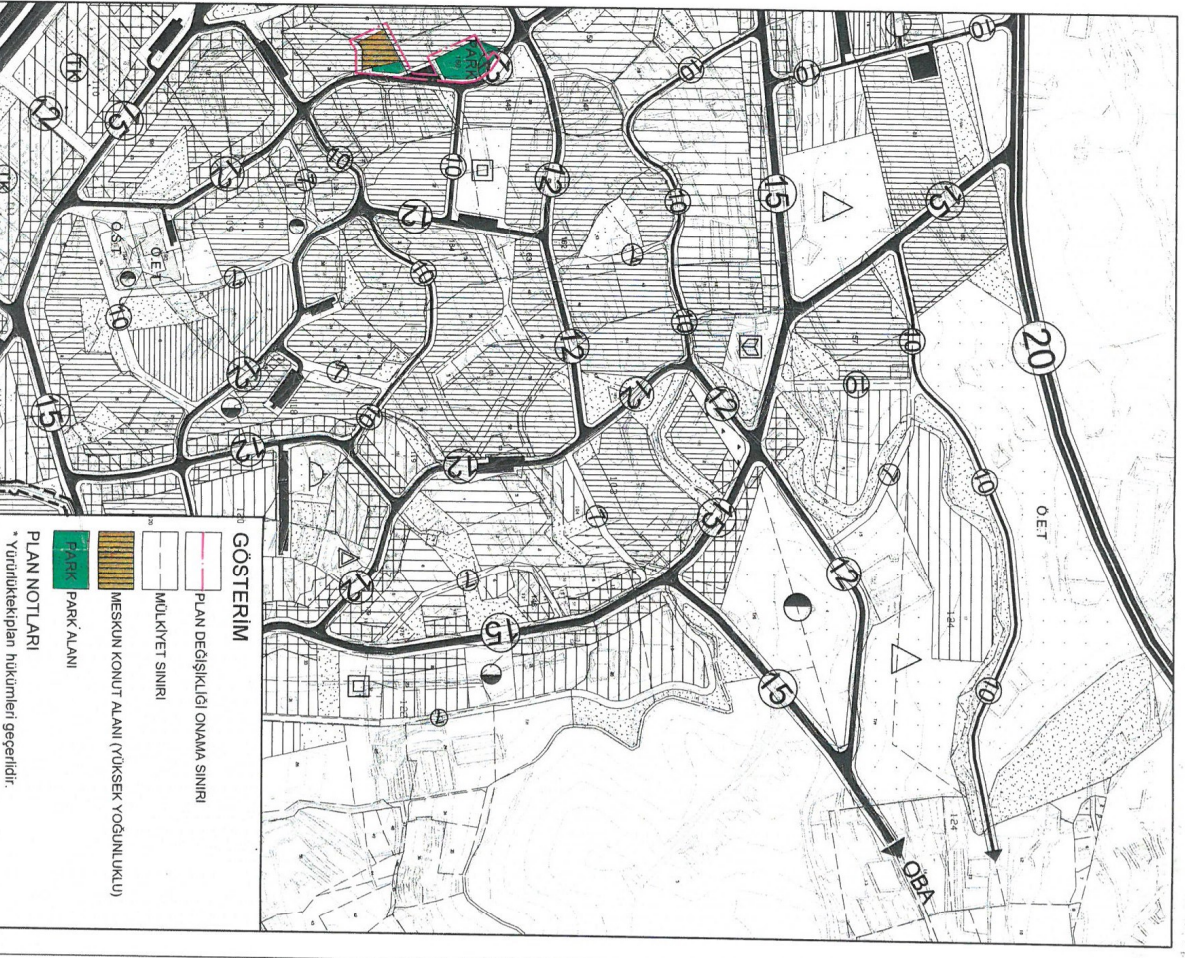
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA NOTU:
Plan değişikliği ile park ve konut alanlarının bir araya getirilmesi suretiyle aktif/kullanılabilir park alanının artırılması ve daha büyük konut yapı adaları oluşturularak nitelikli yapılaşmanın gerçekleştirilmesinaçlanmaktadır.

ÖLÇEK: 1/5000



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

MESKUN KONUT ALANI (YÜKSEK YOĞUNLUKLU)

PARK ALANI

PLAN NOTLARI

*Yürürlükteki plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
102 ADA 40, 160 ADA 1 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

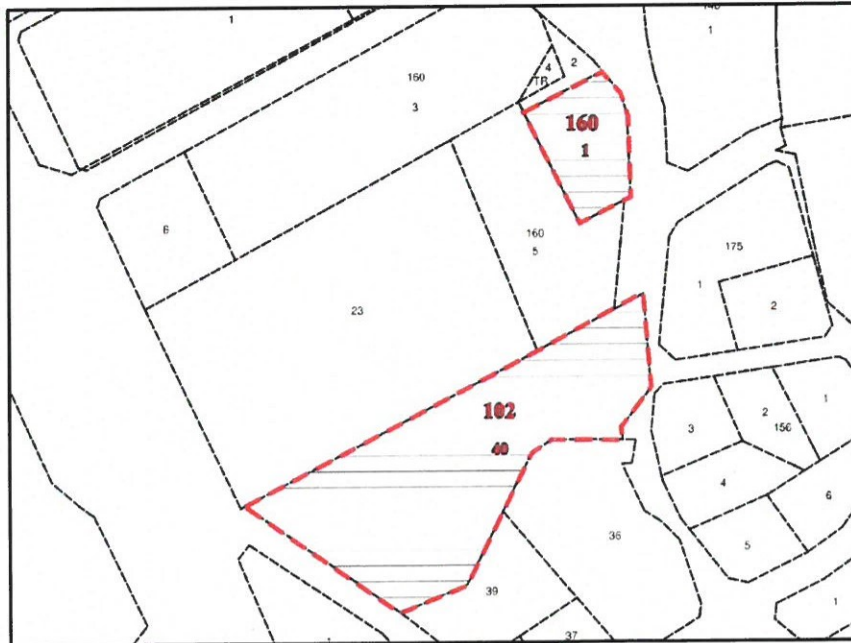
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Tosmur Mahallesi, O28D-22A no'lu 1/5000 ölçekli halihazır pafta üzerinde yer alan, 5043.15 m² yüzölçümlü 102 ada 40 parselin yaklaşık 1170 m²'lik kısmı ile yaklaşık 1021 m² yüzölçümlü 160 ada 1 parseli ve bu parselin kuzeyindeki yol alanının yaklaşık 106 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü yaklaşık 2297 m²'dir. Değişiklik teklifine konu parseller D-400 karayolunun kuzeyinde, Kerimcik Caddesinin güneyinde, Dimçayı Caddesi ile D-400 karayolunun birleştiği kavşağın yaklaşık 50 metre kuzeybatısında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

102 ada 40 parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır. 160 ada 1 parselde ise imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. (Sonradan yapılan plan revizyonu kapsamında ilave park terki çıkmıştır.) 102 ada 40 parselin içerisi boş olup çalılık bitki örtüsü ile kaplıdır. 160 ada 1 parselin içerisinde ise halen parsel maliki tarafından işletilen otelin personel lojmanı olarak kullanılan ruhsatsız 6 katlı betonarme bina bulunmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

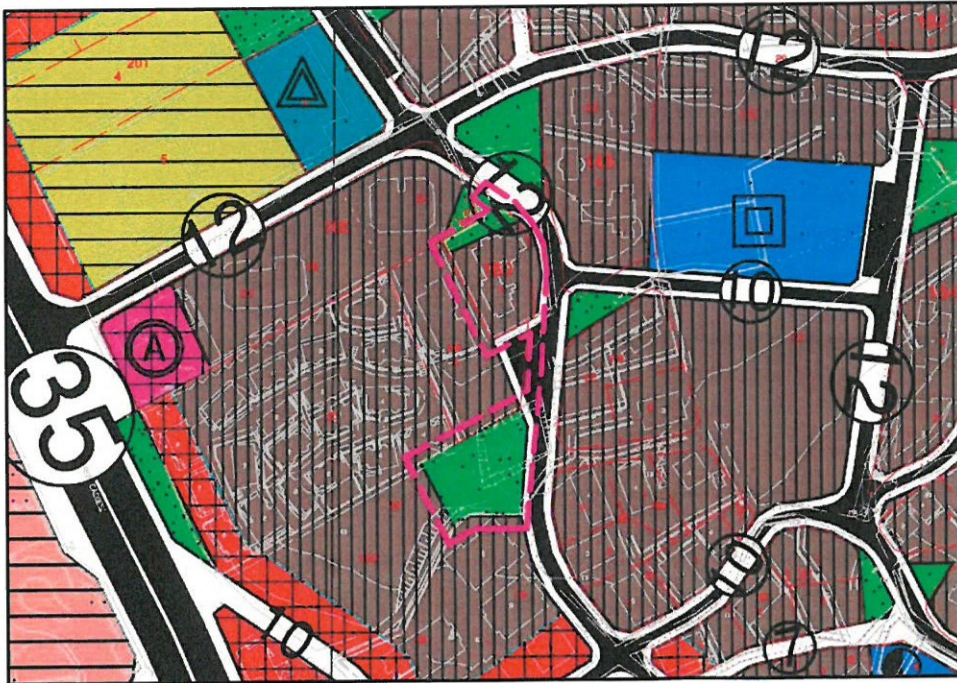
Planlama alanında halen yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Antalya Burdur Isparta Planlama bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli Alanya Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Tosmur Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Tosmur Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölge 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan, 1/25000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut yerleşme alanı olarak planlıdır.



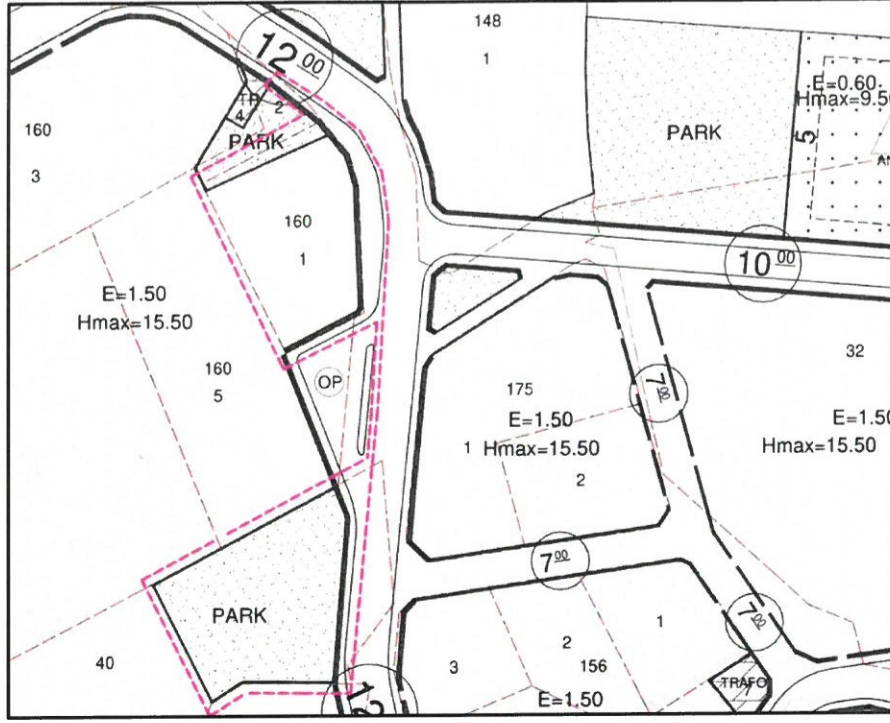
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan değişikliğine konu 102 ada 40 ve 160 ada 1 parseller meskûn yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlanmış uygulama imar planında ise nazım plan ile getirilen arazi kullanım kararlarına uyulmuştur. Plan değişiklik teklifine konu taşınmazlar doğu yönde 12 metrelik trafik yolundan cephe almakta olup, bu yol halen açık durumdadır.

102 ada 40 parselin park alanı olarak planlı 1170.18 m² büyüklüğündeki kısmı, 160 ada 1 parselin 942.32 m² yüzölçümlü konut alanı olarak planlı kısmı ve 78.58 m² yüzölçümlü park alanı olarak planlı kısmı ile doğusunda yol olarak planlı 105.78 m² yüzölçümlü kısım plan değişikliği onama sınırları içerisinde. Plan onama sınırları içerisinde kalan park alanı büyüklüğü toplamda 1248.76 m², konut alanı büyüklüğü 942,32 m² olmak üzere yol ile birlikte toplam planlama alanı büyüklüğü 2296.86 m²'dir. Yapılaşma emsali 1.50, en çok kat yüksekliği ise 15.50metre olup, parsel büyüklüğüne bağlı olarak plan hükümleri kapsamında emsal değişmeksizin 9 kata kadar yapılaşma hakkı bulunmaktadır.



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu bölgede imar planı kararıyla 100 metre mesafe içerisinde iki tane park alanı oluşturulmuştur. Bu parklardan birisi 1170 m² yüzölçümü ve düzgün formu nedeniyle aktif yeşil alan olarak kullanımı mümkündür. Diğer park ise 291.51 m² yüzölçümü ve bozuk formu nedeniyle fonksiyonel olarak kullanımı mümkün olamamakta, daha çok pasif yeşil alan niteliği taşımaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde, park alanları için hizmet etki alanı mesafesi 500 metre olarak tanımlanmıştır. İlgili madde kapsamında yukarıda ifade edilen her iki parkın birleştirilerek aktif olarak kullanılabilecek park alanı büyüklüğünün artırılması, pasif nitelikteki park alanının ise küçültülmesi mümkündür. Böylece kullanılabilir park alanı miktarında artış sağlanmış olacak, konut kullanımlarının da birleştirilmesi mümkün olacaktır. Teklif plan değişikliği ile aynı maliklere ait olan taşınmazlardaki konut ve park alanları birleştirilerek aktif park alanının artırılması, daha büyük konut yapı adaları oluşturularak daha nitelikli yapılaşmanın gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine göre plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılması gerekmektedir.

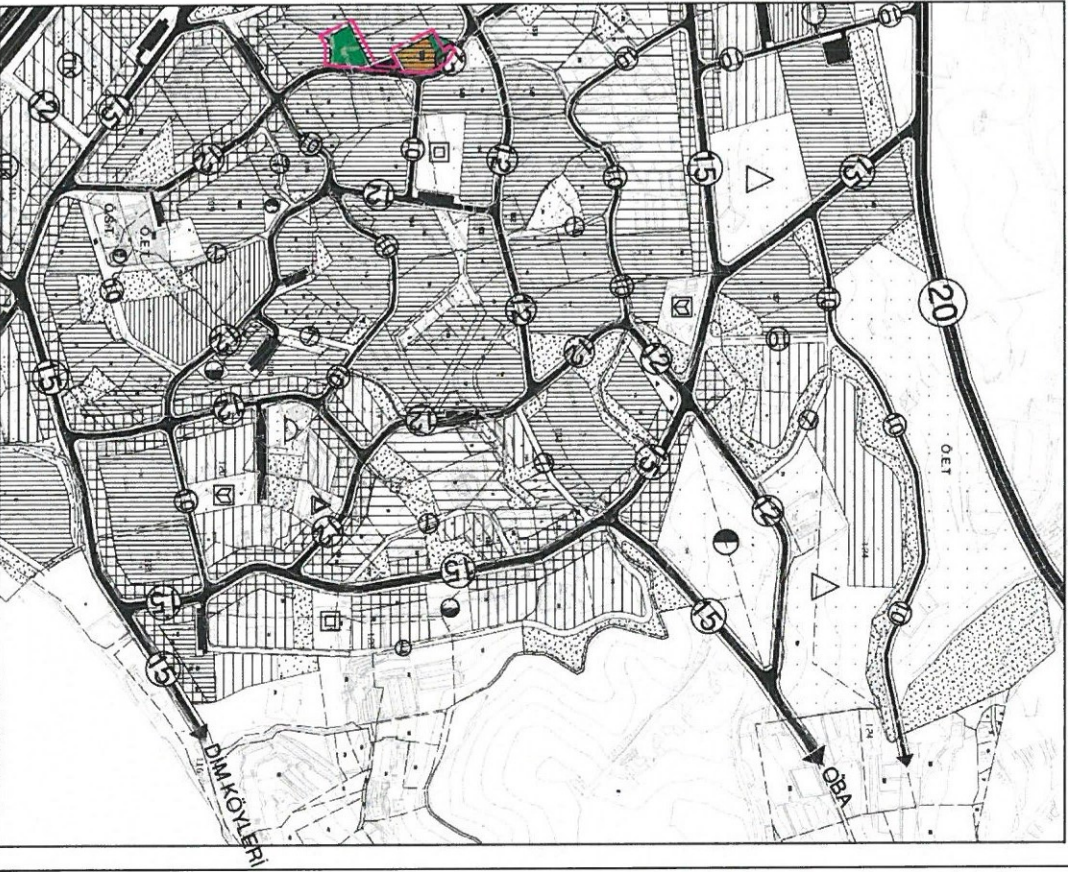
Önerilen plan değişikliğinde yukarıdaki kriterler çerçevesinde gerekçeler açıklanmış olup, kullanışlı ve nitelikli konut ve park alanlarının planlanmasına özellikle dikkat edilmiştir. Bu kapsamda 102 ada 40 parseldeki 1170 m² yüzölçümlü park alanının 942.32 m²'lik kısmı kaldırılarak meskun konut alanı olarak planlanmış, kalan kısım ise yol ve park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. 102 ada 40 parselden kaldırılan park ve oluşturulan konut alanına karşılık 160 ada 1 parselde aynı miktarda konut alanı kaldırılmış ve park alanına dönüştürülmüştür. Yapılan düzenleme sonucu daha nitelikli konut alanı oluşumunun sağlanmasının yanı sıra pasif yeşil alan miktarı azaltılarak, aktif yeşil alan miktarı artırılmıştır.

MEVCUT VE TEKLİF PLAN ALAN DAĞILIMLARI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Konut Alanları	942.32	942.32
Park alanları	1248.76	1278.34
Yol Alanları	105.78	76.20
Toplam	2296.86	2296.86
Not: Alan hesabı uygulama imar planı esas alınarak yapılmıştır.		

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

102 ADA 40 VE 160 ADA 1 PARSELLER
PAFTA NO:028-D-22-A

MEVCUT PLAN



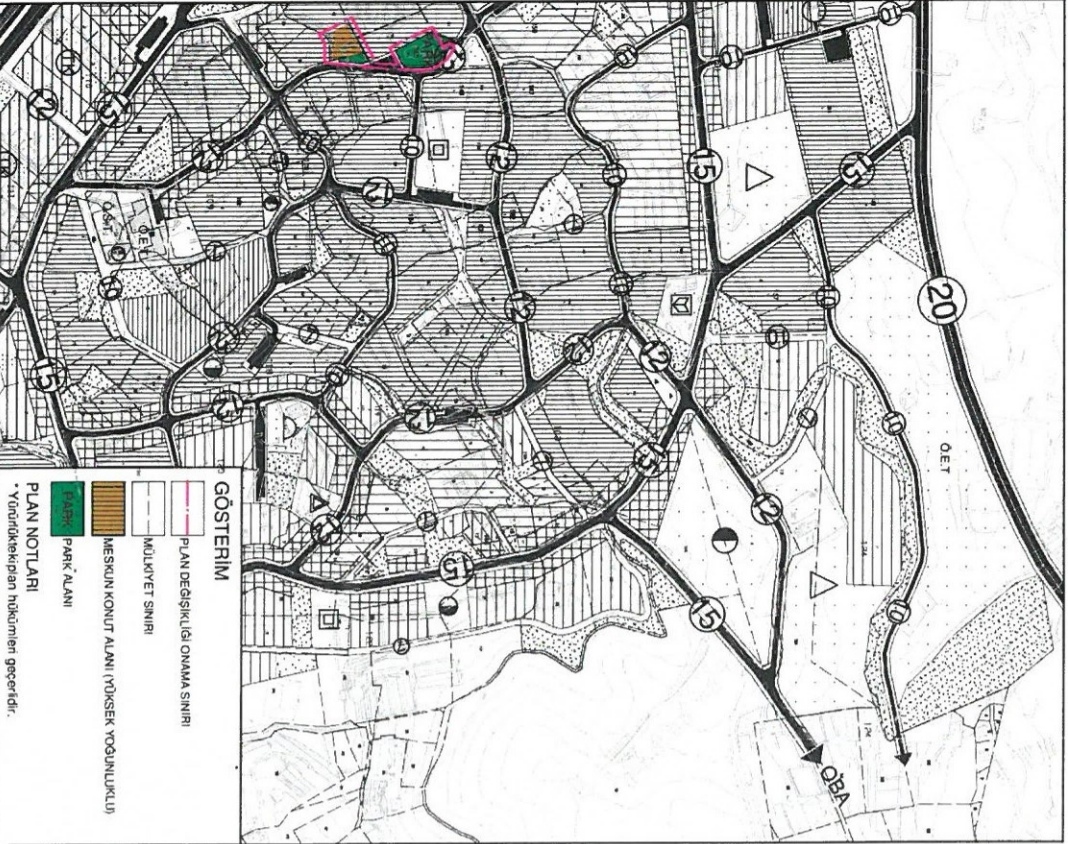
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA NOTU:
Plan değişikliği ile park ve konut alanlarının bir araya getirilmesi, suretiyle aktif/kullanılabilir park alanının artırılması ve daha büyük konut yapı adaları oluşturularak nitelikli yapılaşmanın gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

ÖLÇEK: 1/5000



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- MESKUN KONUT ALANI (YÜKSEK YOĞUNLUKLU)
- PARK ALANI

PLAN NOTLARI
* Yürürlüğe konulan hükümler geçerlidir.

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 102 ADA 40 VE 160 ADA 1 PARSELLER
PAFTA NO:028D-22A-4D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA NOTU:
Plan değişikliği ile park ve konut alanlarının bir araya gelmesi suretiyle aktif kullanılabilecek park alanının artırılması ve daha büyük konut yapı adaları oluşturulacak mülkiyet yapılaşmasının gerçekleştirilmesina gaimaktadır.

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN

