



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 06.10.2020 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kadıpaşa Mahallesi, 498 ada 95 parselde yer alan ticaret alanının mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 06.10.2020 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kadıpaşa Mahallesi, 498 ada 95 parselde yer alan ticaret alanının mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIS
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURİ TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2020	06-10-2020
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
233	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.09.2020 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Kadıpaşa Mahallesi 498 ada 95 parseli ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi 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 Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

ASLININ AYNI DİR

Özlem S. ABİTOĞLU
Şehir Plancısı
21.10.2020

MEVCUT PLAN



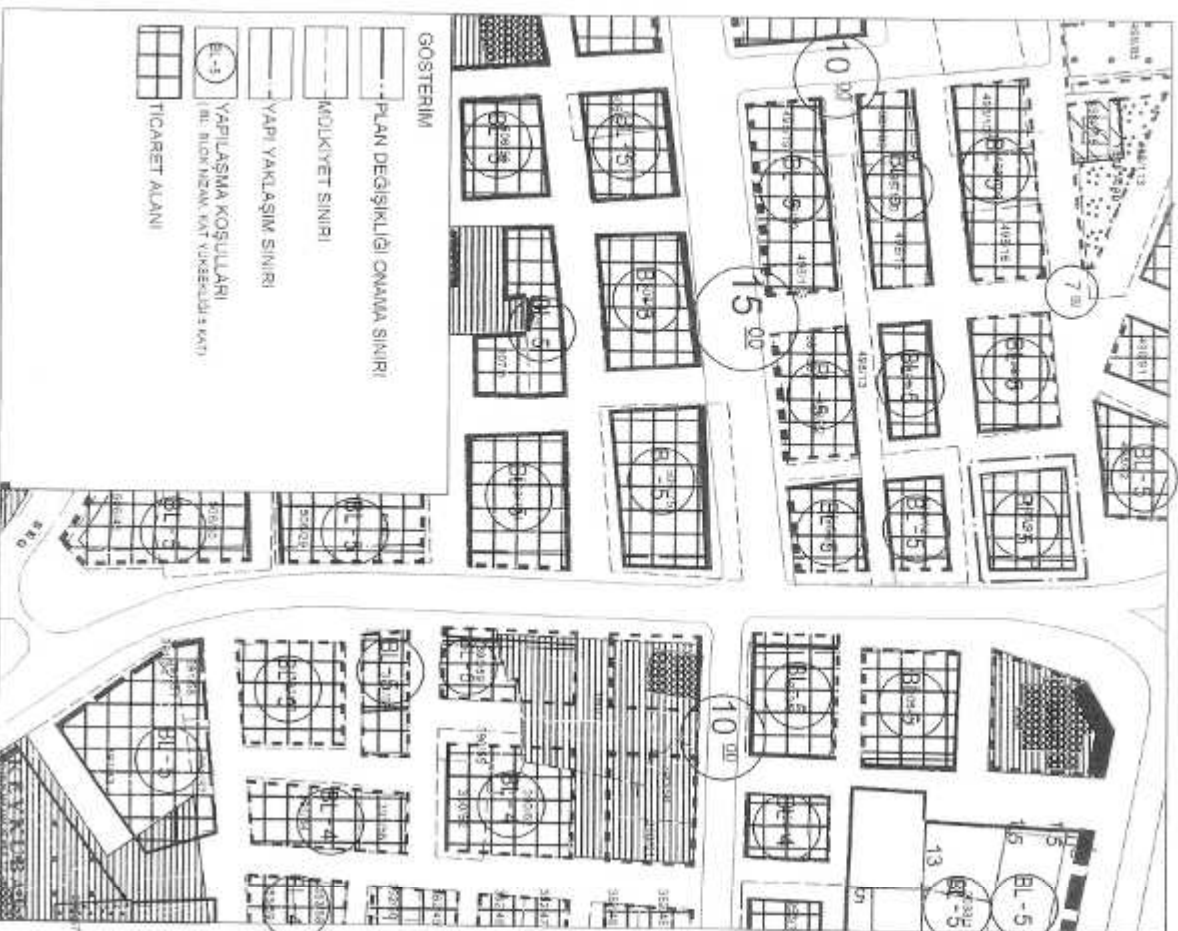
ÖNERİ PLANI



Dr. Gökhan Tunc

GOSTERIM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇAMA SINIRI
- — — — — MÜLKİYET SINIRI
- — — — — YAPI YAKLAŞIM SINIRI
- E-3
- YAPILAMA KOŞULLARI
(BİT. BİÇİM NİZAM KAT. ÇİZİMİNDEN ALINMIŞTIR)
- TICARET ALANI



Only at SAKURA
Soy Sauce & Sake
Soy Sauce & Sake
Soy Sauce & Sake

ONLINE SUBMITTING

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR - ALANYA BELEDİYESİ
KADIPAŞA MAHALLESİ 498 ADA 95 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

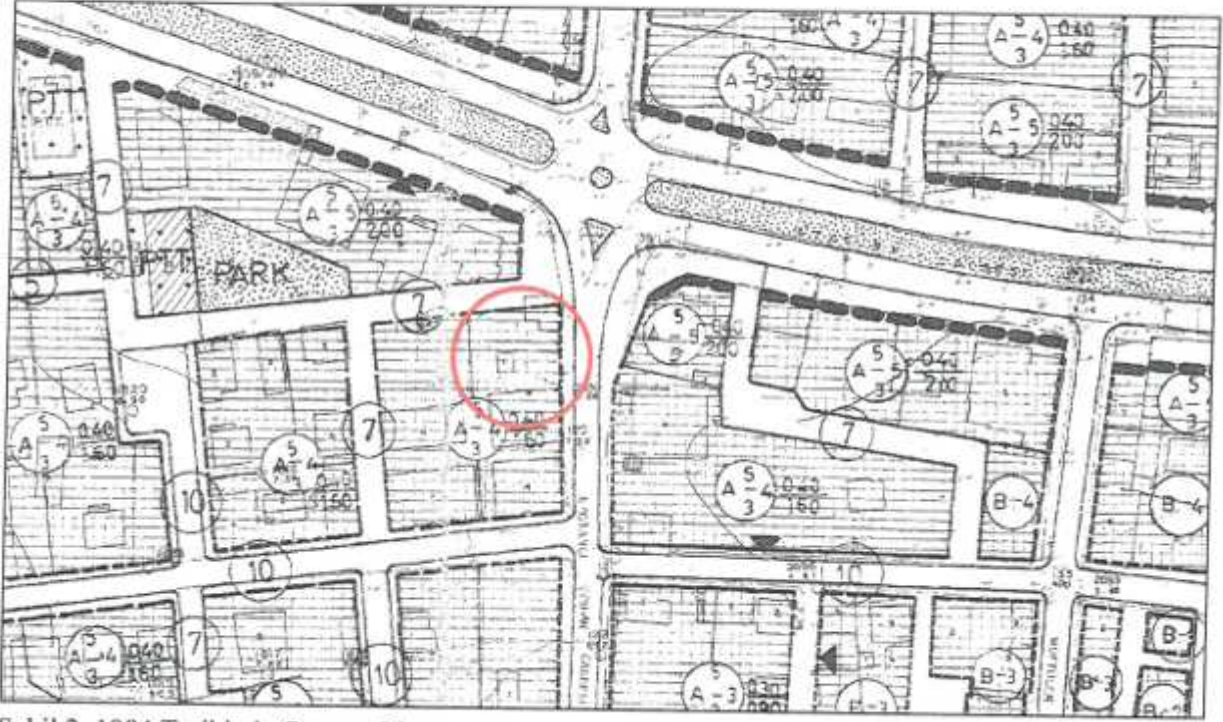
Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kadipaşa Mahallesi, O27C25B2C no'lu paftada yer alan, tapuda 498 ada 95 numara ile tescilli 1 adet parseli kapsamaktadır. Parselin tapu kayıtlarına göre büyüklüğü 300,37 m²'dir. Plan tadilatına konu parsel Atatürk Bulvarı ile Bostancıpınarı Caddesinin kesişim noktasının güneyinde yer almaktadır.



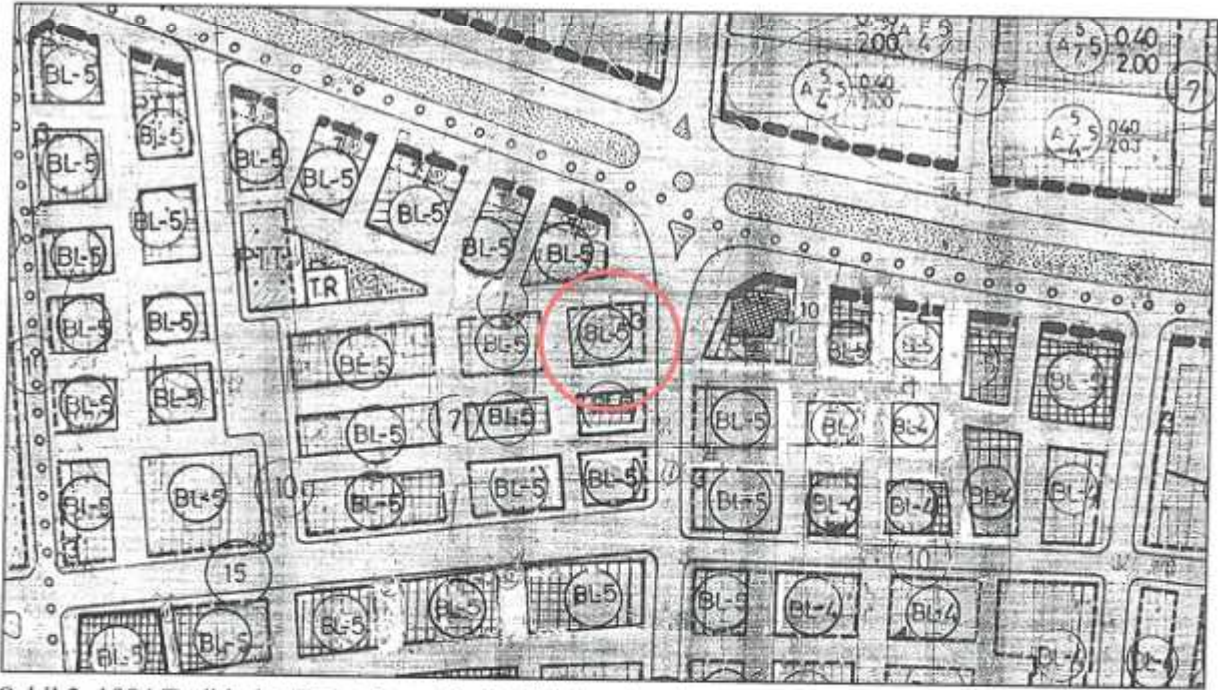
Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan tadilatına konu parselin bulunduğu alanda ilk planlama çalışması 1984 yılında yapılmıştır. 1988 yılında ise tadilata konu parselinde bulunduğu alanda belediyesince plan değişikliği yapılarak bölgede plan yeniden onanmıştır. 1984 yılında onaylanan planlarda bölgede yapılaşma koşulları taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40 ve kat alanı katsayısı (KAKS) 1.60 olarak plan kararı getirilmiştir. Ancak daha sonra belediye tarafından yapılan plan değişikliği ile bölgede yapılaşma koşulları Blok nizam ticaret alanı olarak değiştirilmiştir. Söz konusu dönemde onaylanan planlar aşağıda yer almaktadır.



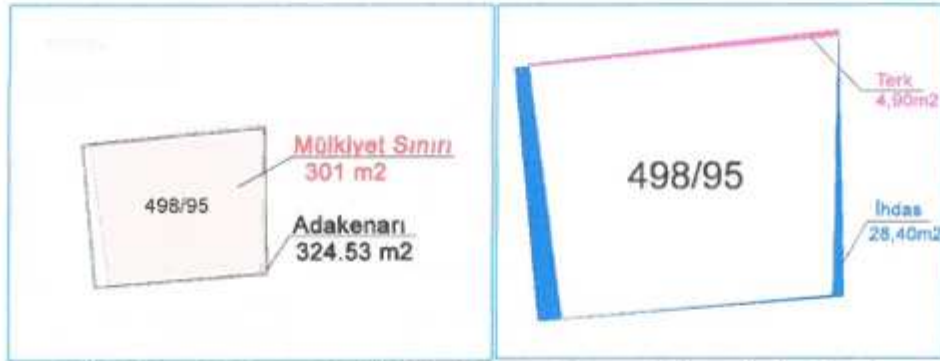
Şekil 2. 1984 Tarihinde Onanan Plan



Şekil 3. 1984 Tarihinden Daha Sonra Değişiklik Yapılarak Onanan Plan

1984 yılında onaylanan ve ardından değiştirilen plan sonucunda plan tadilatına konu 498 ada 95 numaralı parselde terkler sonucunda 301 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmuştur. Günümüze gelindiğinde ise blok nizam yapılaşma tanımlanan parselde parsel sınırı ile adakenarı arasında uyumsuzluk olduğu plan ile belirlenen taban alanından daha küçük bir parsel oluşturulduğu ayrıca oluşan parselde ise terk oluşturulduğu tespit edilmiştir. Bu haliyle yeniden yapılaşması durumunda parselin terk ve ihdasa konu edilmesi, parselden 4,90 m² terk yapılarak 28,40 m² ise ihdas edilerek satın alınması gerekmektedir. Söz konusu terkin ortadan kaldırılması ve ihdasa konu alanın ise azaltılması amacıyla

plan değişikliği yapılması gerekmektedir. Bu amaçla plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır. Aşağıda terk ve ihdas konu alanlar ve büyüklükleri verilmiştir.



Şekil 3. Onaylı Plan ve Teklif Plan Sonucu Oluşan Terk ve ihdas Oranları

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanında 1984 yılında yapılan plan ve arkasından tanımlanan blok yapılaşma koşullu plan değişikliği sonrası terkler yapılmış ve parsel bugünkü halini almıştır. Fiili durumda parsel içerisinde 5 katlı yapı yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre plan değişikliğine konu 498 ada 95 numaralı parsel büyüklüğü 300,37 m2'dir. Onaylı plana göre parselde 4.90 m2 terk söz konusu iken ihdasa konu ise 28.40 m2 büyüklüğünde alan bulunmaktadır.

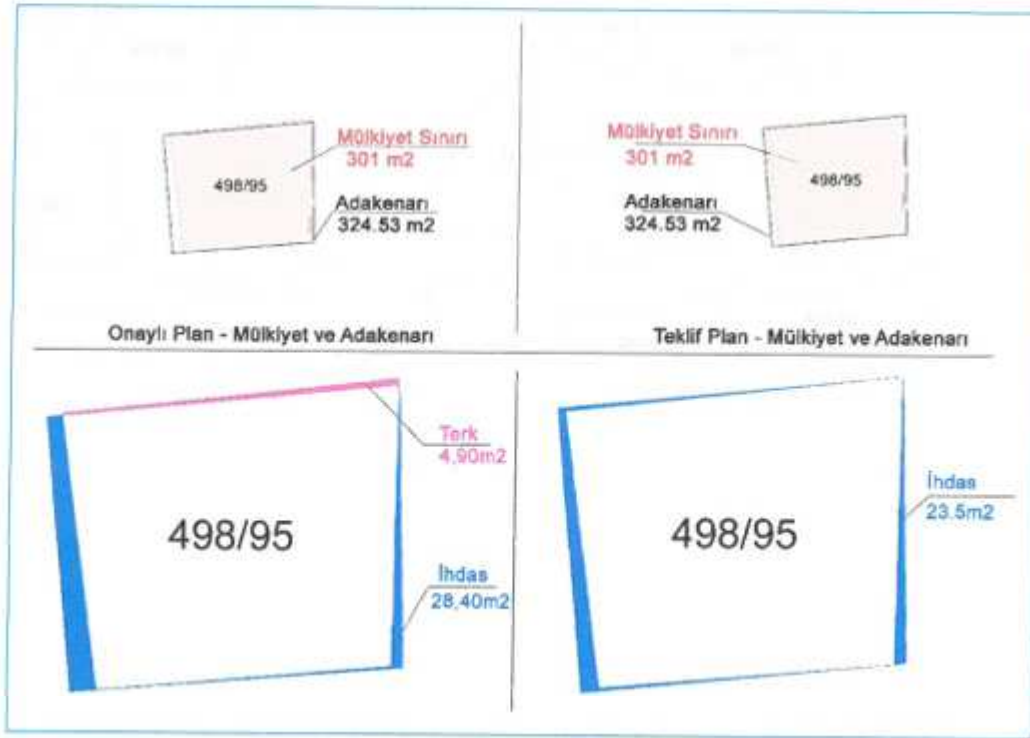


Şekil 4. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

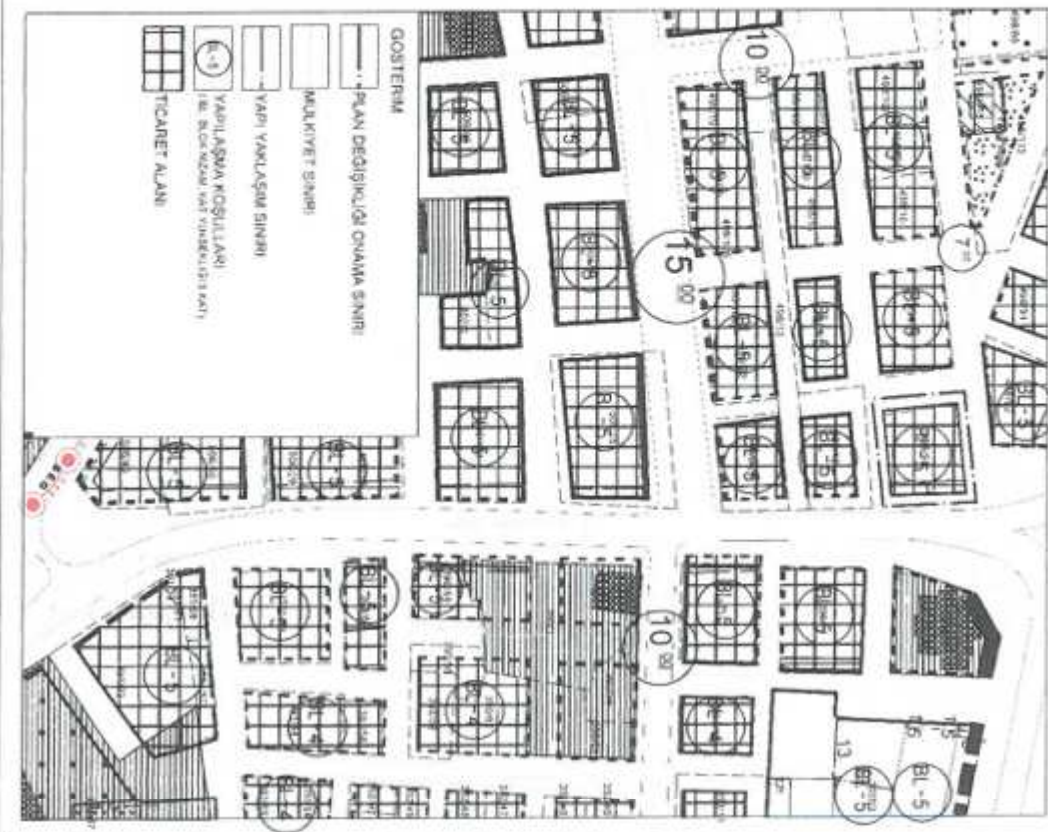
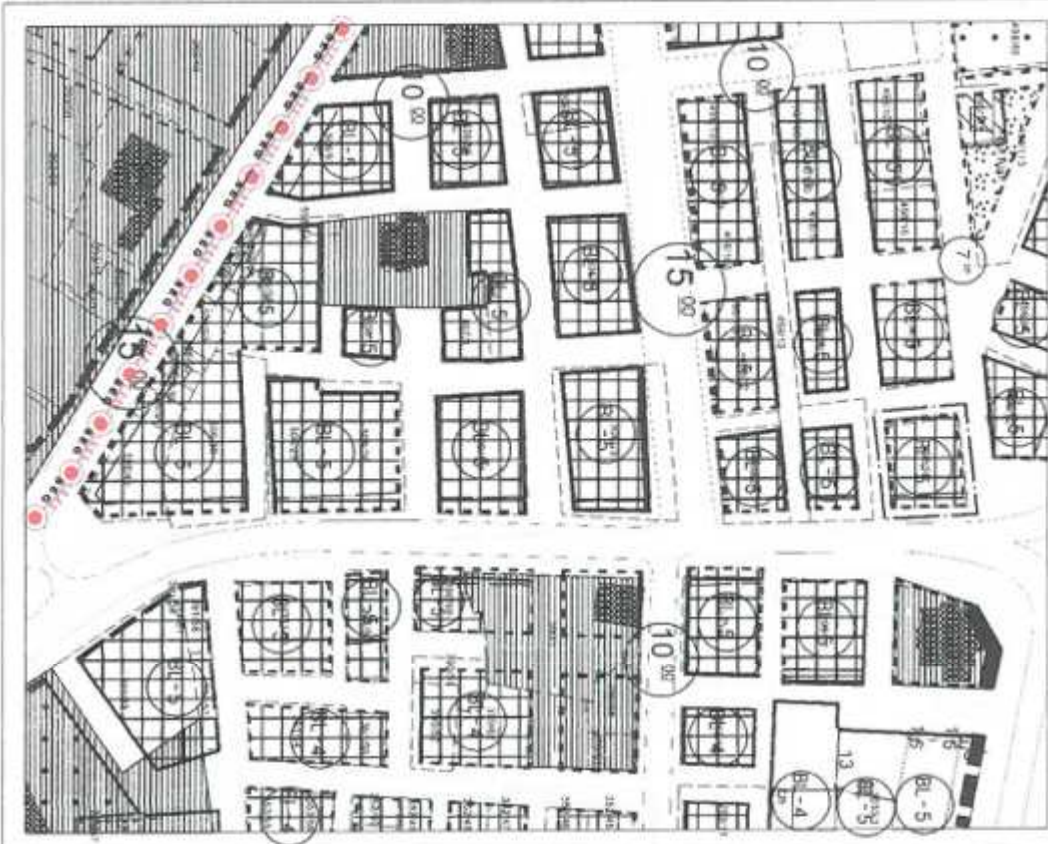
Plan değişikliği ile 298 ada 94 numaralı parselde yer alan uyumsuzlukların giderilmesi ve terkin kaldırılması ayrıca ihdas miktarını azaltılması amaçlanmıştır. Bu amaçla planda tanımlanan blok alanı hiç değiştirilmemiş 324,53 m2 olan blok büyüklüğü korunmuştur. Blok dış hatları mülkiyeti kapsayacak şekilde kaydırılmıştır. Bu sayede parselde yer alan 4,90 m2 büyüklüğündeki terk alanı ortadan kalkmış ihdasa konu yaklaşık 28,40 m2 büyüklüğündeki alan ise azalarak 23,5 m2 olmuştur. Yapılan plan değişikliği ile diğer yapılaşma koşullarında ise bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan plan değişikliği

yoğunluk ve nüfus arttırıcı bir değişiklik olmayıp onaylı planda belirtilen ticaret alanı büyüklüğü aynı şekilde korunmuştur.



Şekil 5. Onaylı Plan Ve Teklif Plan Tadilatı Sonrası Oluşan Blok Büyüklükleri ve Terk-İhdasa Konu Alan Büyüklükleri

Şekil 6. Plan Tadilatı Örneği



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KADIPASA MAHALLESİ
ADA PARSEL NO: 498/95
PAFTA NO: 027-C-25-B-2-C

MEVCUT PLAN

KADIPASA MAH. 498 ADA 95 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ONERİ PLAN





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Kadıpaşa Mahallesi
Ada/Parsel :498 ada 95 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :300,37m²

Alanya Belediye Meclisinin 06.10.2020 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kadıpaşa Mahallesi, 498 ada 95 parselde yer alan ticaret alanının mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise Merkezi İş Alanı(MİA) olarak planlıdır.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, 1984 yılında onaylanan daha sonrasında değiştirilen plan sonucunda tadilata konu parselde terkler sonucunda 301 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmuş, günümüze gelindiğinde ise blok nizam yapılaşma tanımlanan parselde parsel sınırı ile ada kenarı arasında uyumsuzluk olduğu plan ile belirlenen taban alanından daha küçük parsel oluşturulduğu ayrıca oluşturulan parselde terk oluşturulduğu parselin yeniden yapılaşması durumunda terk ve ihdasa konu edilmesi, parselden 4.90m² terk yapılarak 28,40 m² ise ihdas edilerek satın alınması gerektiği dolayısıyla terkin ortadan kaldırılması ve ihdasa konu alanın ise azaltılması amacıyla toplam parsel alan büyüklüğü korunarak ihdasa konu alanın 23,5 m²'ye düşürülmesi amacıyla plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

