



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

Sayı : 90852262- **109.03-92379**

02.12/2020

Konu: Alanya İlçesi, Payallar Mahallesi, Mezarlık alanı ve çevresi UİP. değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 03.11.2020 tarih ve 253 sayılı kararı ile uygun bulunan, Payallar Mahallesinde Alanya Toptancı haline ulaşımı sağlayan 25 m.'lik yolun açılabilmesi için imar uygulamasının yapımının sağlanabilmesi açısından yol, park ve ilköğretim tesisi alanı olarak planlı 922 parsel ve çevresinin yol, park ve mezarlık alanı olarak planlanması, ilköğretim tesis alanına karşılık eşdeğer alanın sağlanması ve donatı standartlarının sağlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
..../.../2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
..../.../2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
.../.../2020

Mehmet HACIARİFOĞLU
Büyükşehir Belediyesi Başkanı V.

Ekler: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu, 1/5000 NİP. örn.



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2020	03-11-2020
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		253	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 30-10-2020 E.3238

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.11.2020 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Payallar Mahallesi Mezarlık Alanı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 562 sayılı meclis kararı ile onayladığı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Uygun olduğu görülmüş olup Payallar Mahallesi Mezarlık Alanı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği oybirliği ile uygun görülen komisyon kararı ve eki Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

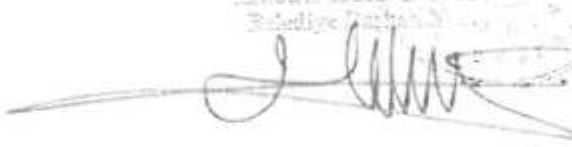

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Alanya Belediye
03 11 2020 253
09 11 2020 253
253

11/11/2020
H

Cennet ÇELİK
Memur


Alanya Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu
Başkanı
Cennet ÇELİK


İlçay
Başkan Yardımcısı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA/PARSEL NO: MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ

PAFTA NO:027C12C2C-027C13D1A-027C13D1D



ÖLÇEK:1/3000

MEVCUT PLAN

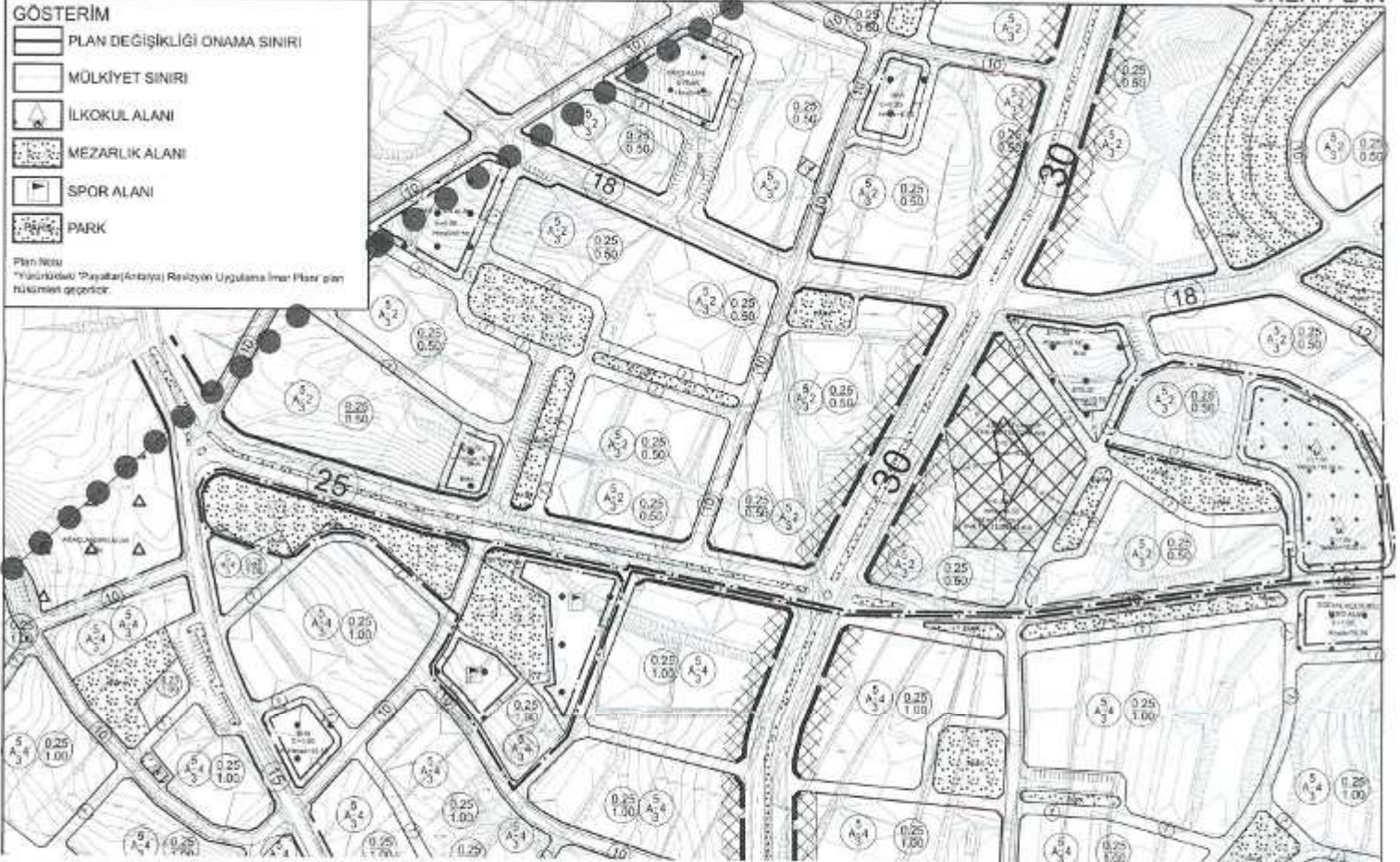


GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- İLKOKUL ALANI
- MEZARLIK ALANI
- SPOR ALANI
- PARK

Plan Notu
"Mevcutteki 'Payallar (Antalya) Revizyon Uygulama İmar Planı' plan hükmüyle geçmektedir."

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ
MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

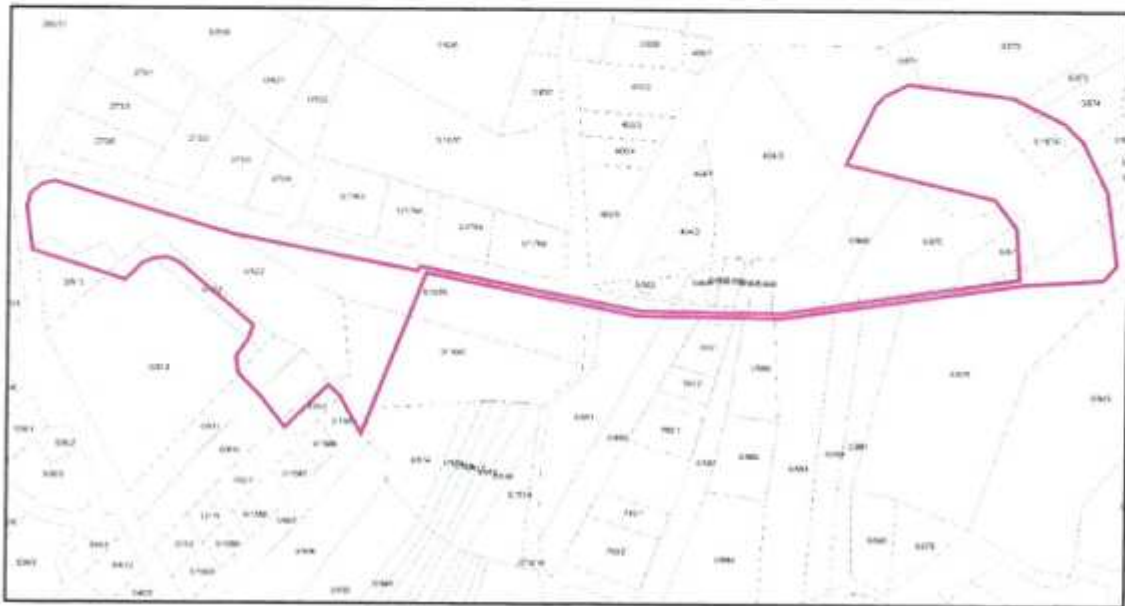
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya İlçesi, Payallar Mahallesi, O27C12C2C, O27C13D1A ve O27C13D1D no'lu 1/1000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, mezarlık alanı ve çevresini kapsayan 3 hektarlık kısmı kapsamaktadır. Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu alan yapımı devam etmekte olan Alanya Toptancı Hali'nin doğusunda, Delice Çayı'nın batısında bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu parsellerin bulunduğu bölgede henüz imar uygulaması yapılmamıştır. 922 parsel çalılık bitki örtüsüyle kaplı olup, mezarlık vasfındadır. Ancak içerisinde defin yoktur. Diğer parseller ise tarla vasıfıdır. Taşınmazların bir kısmı boştur, bir kısmında ise sera yapıları bulunmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

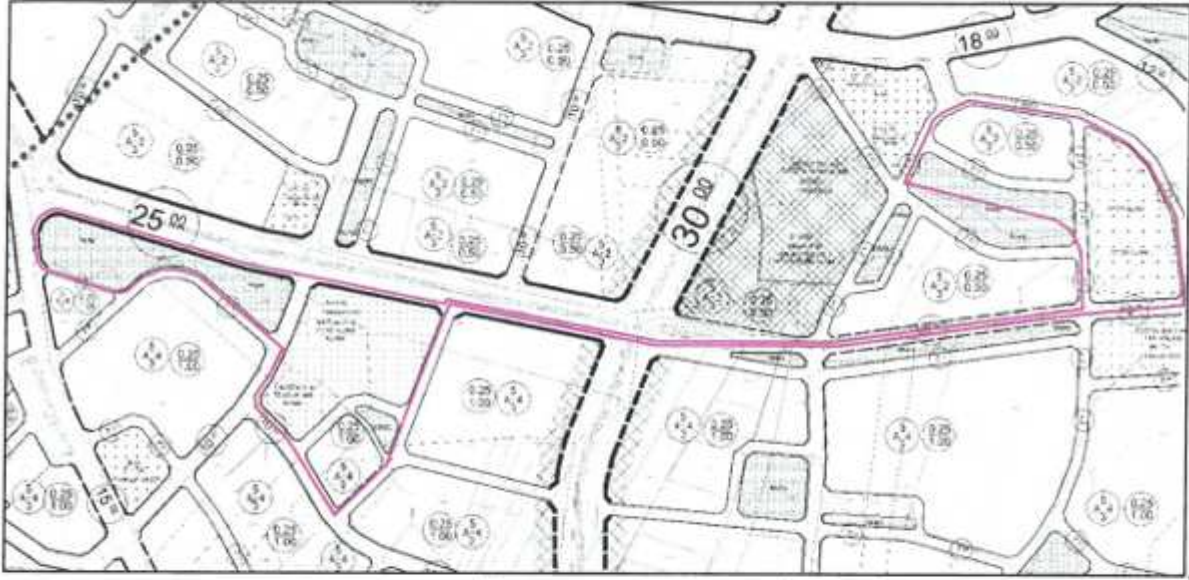
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede 2013 yılında onaylanıp, 2014 yılında itirazların ardından kesinleşerek yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Payallar Mahallesi revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı mevcuttur. 1/5000 ölçekli nazım imar planında mezarlık vasıflı taşınmaz kısmen park, okul ve yol alanı olarak planlı olup, bahse konu yol 25 m olarak önerilmiştir. Halihazırda kırsal nitelikli yol olarak kullanılmakta olan bu yol, yapımı devam eden Alanya Toptancı haline ulaşım sağlayan ana trafik arteri olarak planlanmıştır. Hal inşaatının bitmek üzere olduğu dikkate alındığından, 25 m kesit genişliğine sahip bu yolun acil olarak açılması gerekmektedir. Bu yüzden Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih, 562 sayılı kararıyla yapılan plan değişikliği ile 25 metre kesitindeki yol korunmuş, yolun güneyindeki park ve ilköğretim tesis alanları kaldırılarak mezarlık alanına dönüştürülmüştür. Oluşturulan mezarlık adasının güney kısmında kalan özel mülkiyete konu artık parçalar yürürlükteki imar planında olduğu gibi park alanı olarak korunmuştur. Önerilen düzenleme sonucunda eksilen ilköğretim tesis alanına karşılık yaklaşık 450 metre doğuda spor alanı, park alanı ve konut alanı olarak planlı bölgede eksilen miktarda eğitim tesis alanı oluşturulmuştur. Spor alanı ise mezarlık olarak planlı olan alanın kuzey ve güney kısmında iki parça olarak taşınmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planı kararlarına uygun olarak ulaşım sistemi ve arazi kullanım kararları korunmuştur. İlave olarak yaya yolları eklenmiş, ilköğretim tesis alanı için 1.00 emsal ve 16.50 m kat yüksekliği, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı için Ayrık nizam 2 kat olmak üzere 0.25 TAKS, 0.50 KAKS belirlenmiştir.



Şekil 3. 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAM ve GEREKÇELERİ

Plan değişikliğinin amacı planlama alanının batısındaki Alanya Toptancı Haline ulaşımı sağlayan 25 metre kesit genişliğine sahip imar yolunun açılabilmesi için imar uygulamasının yapımının sağlanmasıdır. Bu doğrultuda onaylı uygulama imar planı kararlarının analiz edilmesi neticesinde yol üzerinde yer alan mezarlık vasıflı 922 no'lu parselin yol alanı, park alanı ve ilköğretim tesis alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Mezarlık alanından bakanlık görüşü alınarak yol geçirilmesi teknik olarak mümkün olabilmesine rağmen, park alanı ve ilköğretim tesis alanı olarak düzenleme yapılması yürürlükteki mevzuat gereği mümkün değildir. Ayrıca 18. Madde imar uygulama yönetmeliği gereği mezarlık vasıflı taşınmazların imar uygulamasına konu edilmesi de mümkün değildir. Bu durumda hal yolu olarak kullanılacak olan 25 metre kesit genişliğindeki trafik yolunun tamamını kapsayacak şekilde düzenleme sınırı geçirilmesi mümkün olmadığından imar uygulaması da yapılamamakta dolayısıyla imar planı kararının uygulanması mümkün olamamaktadır. Plan değişikliği ile bu sorunun ortadan kaldırılması, mezarlık vasıflı 922 no'lu taşınmazın yol ve mezarlık alanı olarak planlanması, eksilen ilköğretim tesis alanına karşılık eşdeğer alan ayrılması ve donatı standartlarının sağlanması hedeflenmiştir.

4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanı da içine alan kent bütününe yönelik Payallar Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Payallar Belediye Meclis kararıyla birlikte onay için Alanya Belediyesi'ne sunulmuş, Alanya Belediye meclis kararıyla onaylanan planların askıya çıkarılmasının ardından gelen itirazlar incelenerek yine Alanya Belediye Meclisi'nin 04.02.2014 tarih, 52 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kesinleşmiştir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yukarıda açıklanan amaç doğrultusunda 25 metre kesitindeki yol korunmuş, yolun güneyindeki park ve ilköğretim tesis alanları kaldırılarak mezarlık alanına dönüştürülmüştür. Oluşturulan mezarlık adasının güney kısmında kalan özel mülkiyete konu artık parçalar yürürlükteki imar planında olduğu gibi park alanı olarak korunmuştur. Önerilen düzenleme sonucunda eksilen 7393 m² yüzölçümlü ilköğretim tesis alanına karşılık yaklaşık 450 metre doğuda spor alanı, park alanı ve konut alanı olarak planlı bölgede yine aynı miktarda ilköğretim tesis alanı oluşturulmuştur. Spor alanı ise mezarlık olarak planlı olan alanın kuzey ve güney kısmında iki parça olarak taşınmış ve 5658 m² olan toplam yüzölçümü korunmuştur. Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle konut alanı, ilköğretim tesis alanı ve spor alanı olarak planlı alanların yüzölçümleri korunmuş ancak park alanının mezarlık alanına dönüştürülmesi nedeniyle park alanı yüzölçümünde 6110 m²'lik eksilme gerçekleşmiştir. Önerilen plan değişikliği sonucunda oluşturulan mezarlık alanı yüzölçümü ise 7075 m²'dir.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle diğer fonksiyonların alanlarında değişiklik olmamasına rağmen park alanında yaklaşık 6110 m² eksilme söz konusudur. Bu durum

mezarlık vasıflı taşınmazda yapılan zorunlu değişiklikten kaynaklansa da, park alanında eksilmeye yol açmakta ve plan bütününde park alanına yönelik donatı standardının azaldığı izlenimine yol açmaktadır. Oysa 04.02.2014 tarih ve 52 sayılı Alanya Belediye Meclisi kararıyla kesinleşen 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu araştırma raporu incelendiğinde mahalle bütününde 2035 yılı nüfus projeksiyonunun 25000 kişi olarak kabul edildiği ve buna karşılık 528.943 m² park alanı planlandığı görülmektedir. Yürürlükteki planda kişi başına düşen park alanı miktarı yaklaşık 21 m² olup, kişi başı 10 m² standardının çok üstünde olduğu görülmektedir. Yapılan plan değişikliği sonrasında ise park alanı miktarı yaklaşık 6110 m² eksilerek, toplamda 522.833 m²'ye düşmekte ve kişi başına düşen park alanı miktarı 20.9 m² olarak gerçekleşmekte ve yine 10 m²/kişi olan açık yeşil alan standardının çok üstünde kalmaktadır. Bu nedenle hukuki gerekçelere dayanılarak zorunlu olarak park alanının mezarlık alanına dönüştürülmesi şeklinde gerçekleştirilen plan değişikliği sonucunda konut alanı yüzölçümü değişmediğinden kişisel bir fayda oluşmamakta buna mukabil uygulamaya dönük bir sorun ortadan kalktığı için kamu yararı içermektedir.

Onaylı Plan Ve Plan Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı		
Fonksiyon	Onaylı Plan (M ²)	Plan Değişikliği (M ²)
İlköğretim Tesis Alanı	7393.49	7393.44
Konut Alanı	5230.9	5222.52
Mezarlık Alanı	0	7075.31
Açık Yeşil Alanlar	Onaylı Plan (M ²)	Plan Değişikliği (M ²)
Park Alanı	9191.64	3081.38
Spor Alanı	5657.68	5659.53
Ara Toplam	14849.32	8740.91
Yollar	2507.83	1549.36
Toplam	29981.54	29981.54

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ PAYALLAR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: MEZARLIK ALANI VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: 027C12C-027C13D

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLANI

