



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.12.2019 tarih ve 344 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konaklı Mahallesi 110 ada 404, 509, 530 ve 557 nolu parsellerin bir kısmı ile 563 ada 1 parselin kuzeyindeki Park Alanının bir kısmında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.12.2019 tarih ve 344 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konaklı Mahallesi 110 ada 404, 509, 530 ve 557 nolu parsellerin bir kısmı ile 563 ada 1 parselin kuzeyindeki Park Alanının bir kısmında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarih 572 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre 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 CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2019	03-12-2019
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
344			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : E.3446

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 13.11.2019 – 19.11.2019 – 26.11.2019 – 28.11.2019 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; İlçemiz Konaklı Mahallesi 110 Ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bir Kısım ve 563 ada 1 parselin Kuzeyindeki Park Alanının Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi incelenmiş; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.10.2019 tarih ve 572 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu görülmüş olup, Konaklı Mahallesi 110 Ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bir Kısım ve 563 ada 1 parselin Kuzeyindeki Park Alanının Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyon kararı ekinde görüldüğü şekli ile Meclis Üyesi Nuri TOKUŞ Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 7/A maddesi gereğince oylamaya katılmadı. 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



Alanya Belediye
0312 19 344
1612 19

344

Cennet ÇELİK
Memur

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 110 ADA 404- 509- 530- 557 PARSELLERİN BİR KISMINDA VE
563 ADA 1 PARSEL KUZЕЙİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA

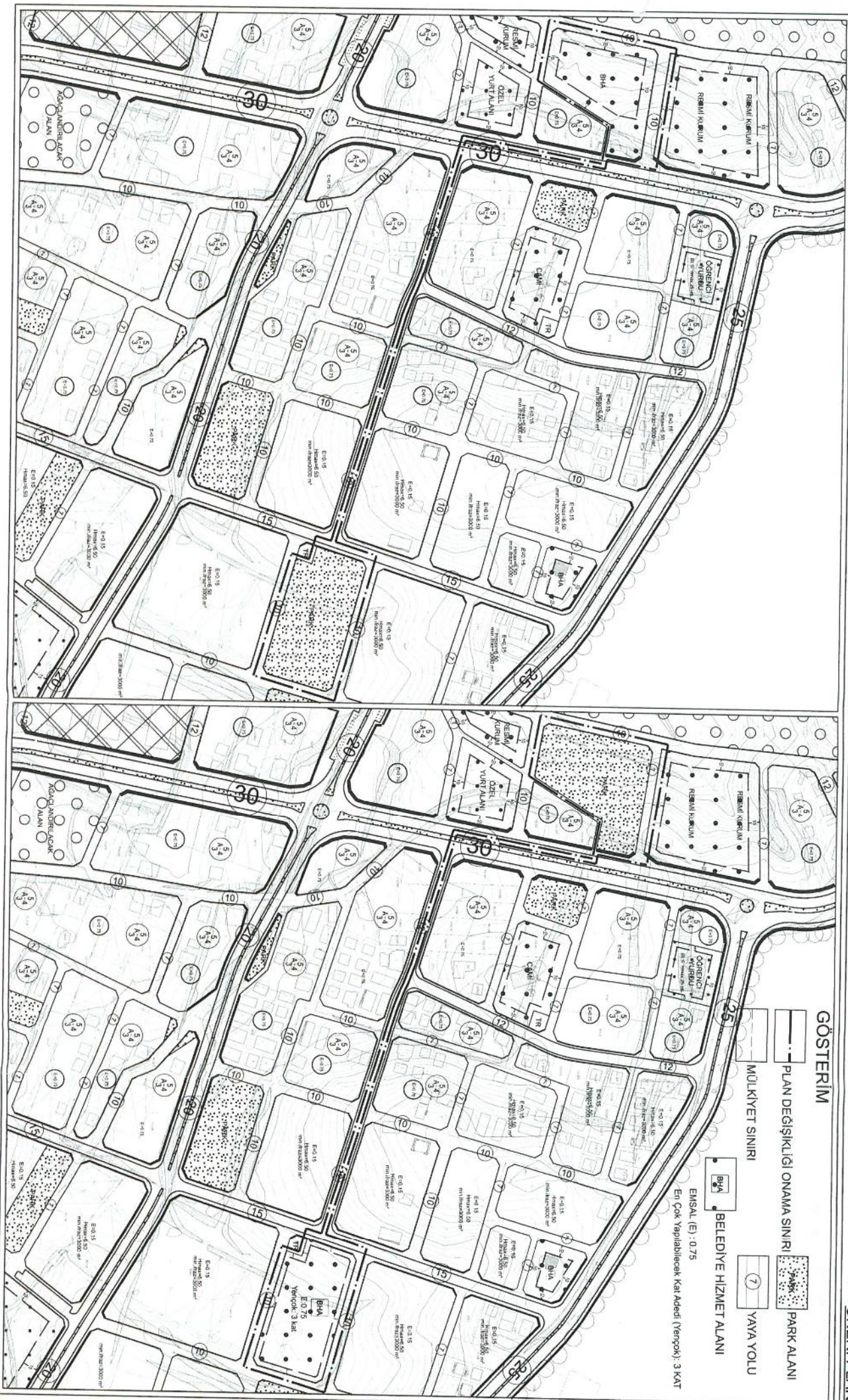
PAFTA NO: 027C13D3A-027C13D3C-027C13D3D

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama Notu: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygunluğun sağlanması ve bölgede eksikliği hissedilen diğün salonu kullanımı çok amaçlı salon yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖLÇEK: 1/3000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ
110 ADA 404, 509, 530, 557 PARSELLERİN BİR KISMINDA VE 563 ADA 1 PARSELİN
KUZEYİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

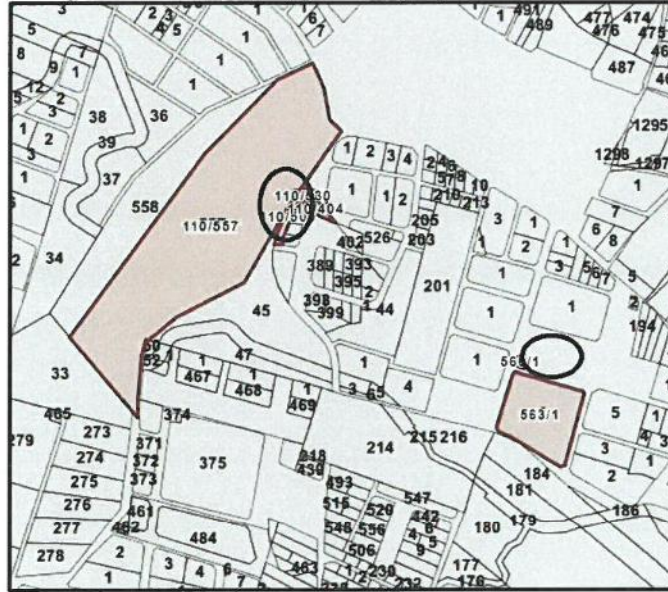
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Konaklı Mahallesi, O27C13D3A, O27C13D3C ve O27C13D3D no'lu 1/1000 ölçekli halihazır paftaları üzerinde yer alan, 797.70 m² yüzölçümlü 110 ada 404 parselin 79 m²'lik, 1073.94 m² yüzölçümlü 110 ada 509 parselin 275 m²'lik, 291.86 m² yüzölçümlü 110 ada 530 parselin tamamını, 87211.54 m² yüzölçümlü 110 ada 557 parselin 7021 m²'lik kısmı ile 563 ada 1 parsel numaralı taşınmazın kuzeyindeki parkın 7499.14 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 15166 m²'dir. Değişiklik teklifine konu taşınmazların bir kısmı Konaklı Soğukpınar Güzelbağ yolunun batısında, park alanı ise bölgenin yaklaşık 400 metre doğusunda Ertuğrul Gazi Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu taşınmazların üzerinde küçük ölçekli tarımsal faaliyetlerin yanı sıra mermer atölyesi mevcut olup, 563 ada 1 parselin kuzeyinde kalan bölge ise boş durumdadır. 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bulunduğu bölgede imar uygulaması henüz yapılmamıştır. 563 ada 1 parselin kuzeyindeki bölgede ise imar uygulaması tamamlanmıştır. Daha sonra uygulama idari yargıya taşınmış ve yargı kararı ile iptal edilmiştir. Halen yargı kararı doğrultusunda imar uygulama çalışmaları devam etmektedir.



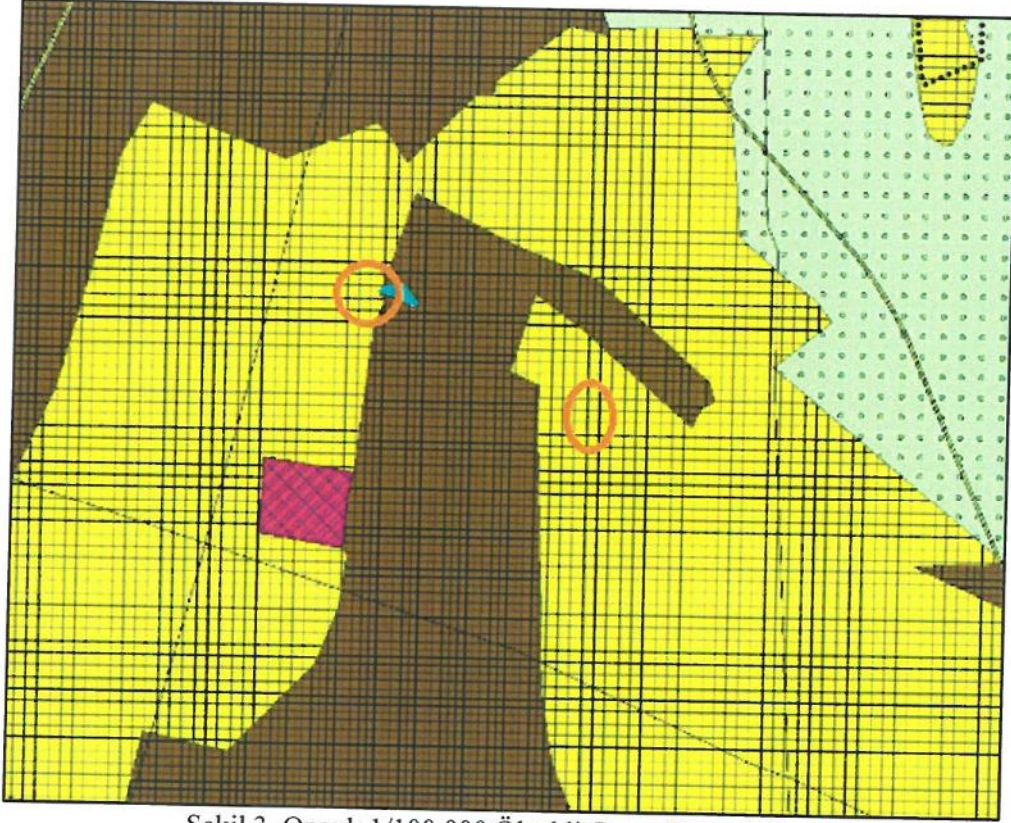
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

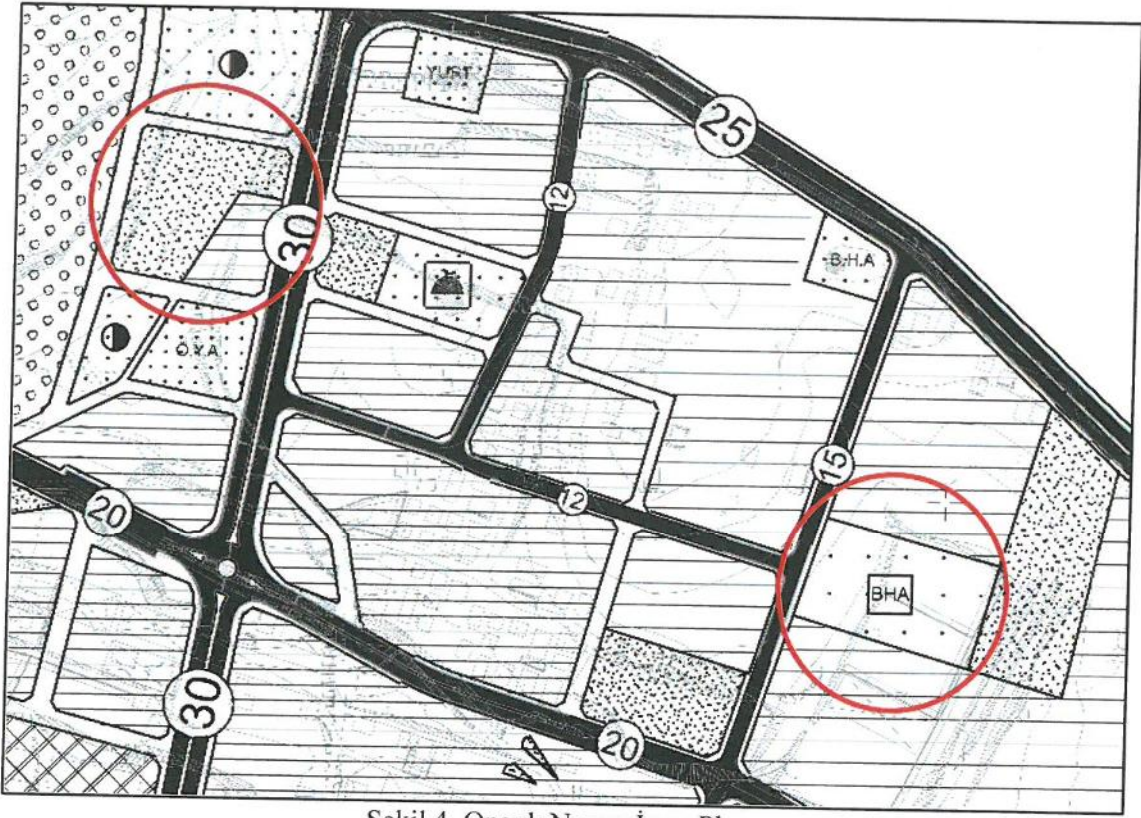
Bölgede halen yürürlükte olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga Konaklı Belediyesi'nce onanlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli çevre düzen planında değişiklik teklifine konu taşınmazların bulunduğu alan meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin plan değişikliği teklifine konu kısımları yol ve park alanı, 563 ada 1 parselin kuzeyindeki bölge ise belediye hizmet alanı olarak planlıdır. Belediye hizmet alanı batı yönünde 15, diğer yönlerde ise 10 metrelik imar yollarıyla çevrilidir. Park alanı olarak planlı bölge doğuda 30 metre genişliğinde trafik yolu, güney, kuzey ve batıda ise 10 metre genişliğinde yaya yolları ile çevrilidir. Park alanı doğu yönünde 30 metrelik yolun yanı sıra konut alanı olarak planlı bölge ile sınırdır.

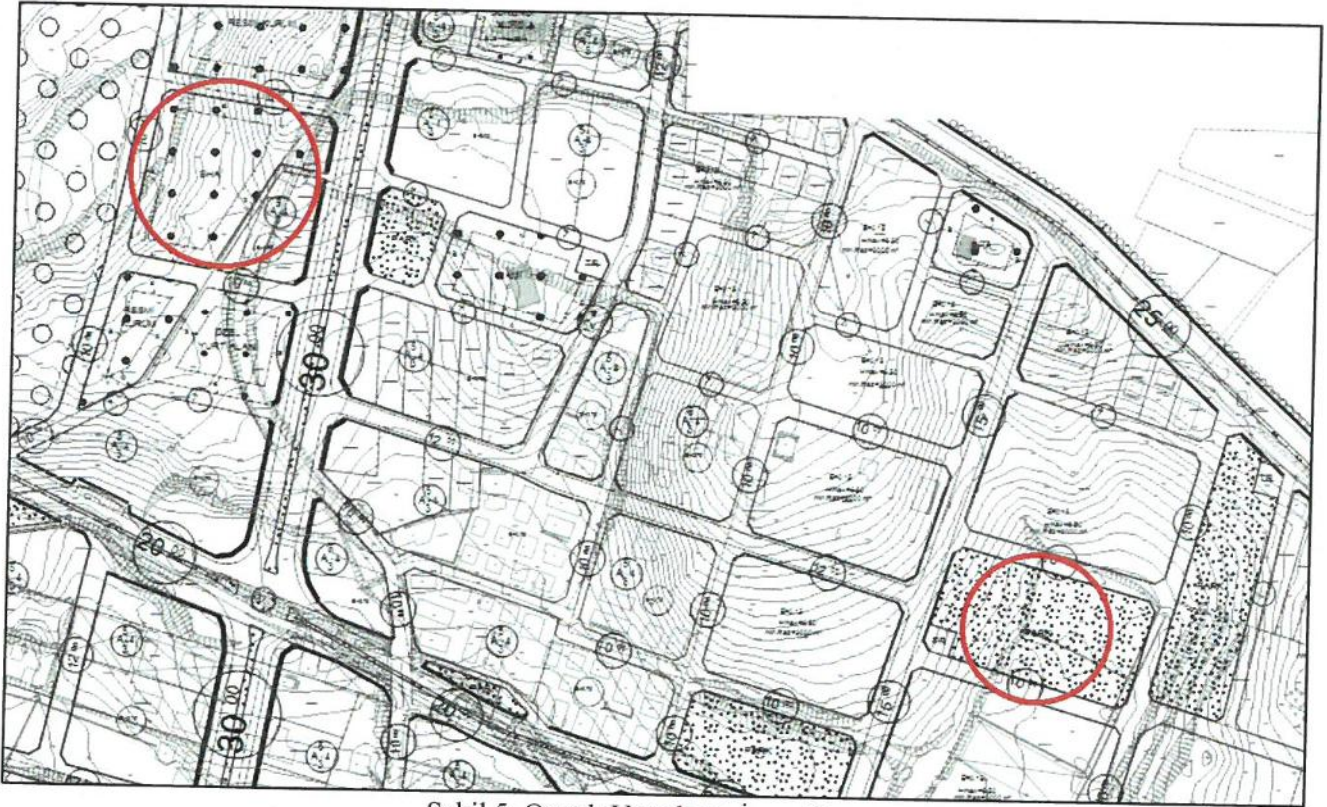
Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin ilgili kısımları belediye hizmet alanı olarak planlı durumdadır. Ulaşım şeması nazım imar planına uygun olarak oluşturulmuş, ilave olarak doğu yöndeki konut alanı ile belediye hizmet alanı arasında ayırıcı nitelikte 2 metrelik yol oluşturulmuştur. Belediye hizmet alanı için tüm yönlerden 10 metre yapı yaklaşma sınırı belirlenmiş ancak yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. 563 ada 1 parselin kuzeyindeki bölge ise onaylı planda park alanı olarak öngörülmüştür. Park alanının kuzey, güney ve doğusu 10 metrelik yaya yollarıyla, batısı ise 15 metrelik trafik yoluyla çevrelenmiştir. Yürürlükteki uygulama imar planında park adasının güney batı köşesinde trafo alanı bulunmaktadır.



Şekil 3. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Konaklı Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 10 km batısında konumlanmış eski bir belde merkezidir. TÜİK 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 16062 kişi nüfusa sahiptir. Tarım, turizm ve ticaret sektörleri gelişmiş olup, ekonomisi Anadolu'daki pek çok ilçe merkezinden daha güçlüdür. Eski bir belde merkezi olmasına rağmen kentsel yaşam tarzı görülmektedir. Mahalle merkezinde ilçenin en büyük kongre merkezinin bulunmasının yanı sıra, turistik yatak kapasitesi en yüksek olan mahallelerden birisidir. Nüfusu düzenli olarak artan mahalle daha çok kuzeyindeki Toslak, Karamanlar, Burçaklar, Güzelbağ, Soğukpınar,

Güneyköy gibi kırsal yerleşmelerin yanı sıra, ilçe merkezi dışından sürekli olarak göç almaktadır. Gerek nüfus hareketliliği, gerek ticaret ve turizmin gelişmişliği, gerek kentsel yaşam tarzı birlikte değerlendirildiğinde mahalle merkezinde kamusal sosyal donatı yatırımlarına ihtiyaçlar sürekli olarak artmakta, mevcut sosyal tesisler halkın ihtiyaçlarının karşılanmasında yetersiz kalmaktadır. Bu bağlamda eksikliği en çok hissedilen sosyal donatı alanlarından birisi de çok amaçlı salon ve kültür merkezidir. Konaklı'da düğün salonu ve sosyal kültürel faaliyetlerin birlikte yapılabilmesi, gerektiğinde düğün salonu olarak da kullanılacak birçok amaçlı salona acil ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda düğün salonu olarak kullanılacak Konaklı Mahalle bütününde hizmet etki alanı içerisinde, topoğrafik yapısı ve yüzölçümü uygun belediyeye ait bir mülkiyet bulunmamaktadır. Halkın acil ihtiyacı olan salonun yapılabilmesi için plan değişikliği yapımı suretiyle mülkiyet sorunu olmayan, herkes tarafından kolaylıkla ulaşılabilir konumda, topoğrafik yapısı salon yapımına uygun bir arsa üretilmesi kamu yararı adına zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Uygulama imar planı değişikliği ile kamusal bir zorunluluk olarak ortaya çıkan bu ihtiyacın karşılanması amaçlanmaktadır.

5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda gerekçeleriyle izah edilen kamusal zorunluluk gereği, düğün salonu kullanımlı çok amaçlı salon yapmak üzere, ulaşılabilirlik, uygun topografya, yeterli büyüklükte parsel büyüklüğü, mülkiyet kriterleri ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.10.2019 tarih ve 572 sayılı meclis kararıyla onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları esas alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına da uygun olarak 110 ada 404, 509, 530, 557 parselleri kapsayan yaklaşık 7339 m² yüzölçümlü belediye hizmet alanı olarak planlı alan, park alanı olarak değiştirilmiş, buna karşılık eşdeğerlik ilkesi gereğince 563 ada 1 parselin kuzeyindeki yaklaşık 7499 m² yüzölçümlü park alanı da çok amaçlı salon yapılmak amacıyla belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda park alanı yüzölçümünün korunması amacıyla 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin kuzeyindeki 10 metrelik yaya yolu gerek devamlılığının olmaması, gerekse ulaşım ağı içerisinde plan bütünlüğünü bozmaması nedeniyle 7 metreye düşürülerek, yoldan kazanılan alan park alanına ilave edilmiştir. Önerilen belediye hizmet alanında yapı yaklaşma mesafesi tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenerek, çevresindeki kentsel yoğunluk kararı ile uyumlu olmak üzere yapılaşma koşulu 0.75 emsal ile 3 kat olarak önerilmiştir. Önerilen Mevcut ve öneri arazi kullanım dağılımı aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (M ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
PARK ALANI	7499.14	7642.71
BELEDİYE HİZMET ALANI	7339.36	7499.14
YOLLAR	327.50	24.15
TOPLAM	15166.00	15166.00

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama Notu: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygunluğun sağlanması ve bölgede eksikliği hissedilen dâğıtım salonu kullanımlı çok amaçlı salon yapımının sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖLÇEK: 1/3000

ONERİ PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 110 ADA 404- 509- 530- 557 PARSELLERİN BİR KISMINDA VE 563 ADA 1 PARSEL KUZEYİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA

MEVCUT PLAN

PAFTA NO: 027C13D3A-027C13D3C-027C13D3D



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi Keykubat
Blv. No.209/4 Alanya / Antalya
keykubatplanlama@gmail.com
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. 548 132 0165
Tel: 0242 511 08 56

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dış. No 28/1105254 Odic Sic. No 5377

Planlama Şirketi
Planlama Ltd. Şti.
TAMAMER ŞEHİR PLANCIAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviz Sokak No: 72-C1
06598 A. Ayrancı / ANKARA
Tel: (0312) 426 82 25 - 467 64 00
e-mail : planeri@planeriv.com.tr
Hizis V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O.D.T.U. 1986 23004

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

110 ADA 404- 509- 530- 557 PARSELLERİN BİR KISIMINDA VE 563 ADA 1 PARSEL KUZЕЙİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISIMINDA

PAFTA NO:O-27-C-13-D

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PARK ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTU :
Onaylı İmar planı hükümleri geçerlidir.

