



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:13.07.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2020 tarihli toplantısında gündemin 208. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli ve 402 sayılı kararı ile Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parsellerin "Ticaret+Turizm (TİCT)" alanı olarak planlanmasına askı süresince yapılan itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Meskûn Konut Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli ve 402 sayılı kararı ile Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Saray Mahallesi 29 ada 49, 50 ve 51 parsellerin "Ticaret+Turizm (TİCT)" alanı olarak planlanmasına askı süresince yapılan itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Meskûn Konut Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanan alanının TS 11939 ve TS 12820 standartlarını sağlaması kaydıyla 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 KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

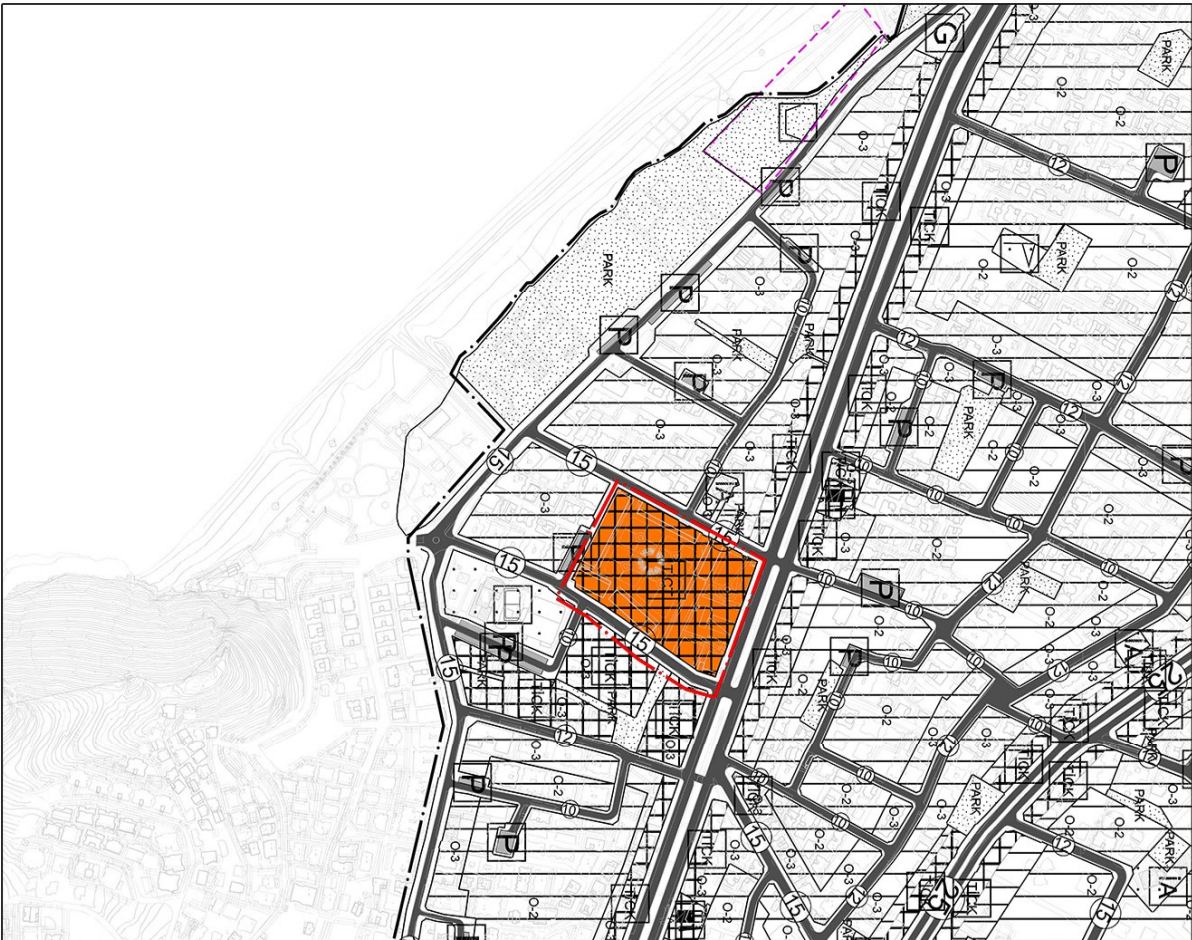
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 29/41, 49, 50, 51
PAFTA NO: 027C25B

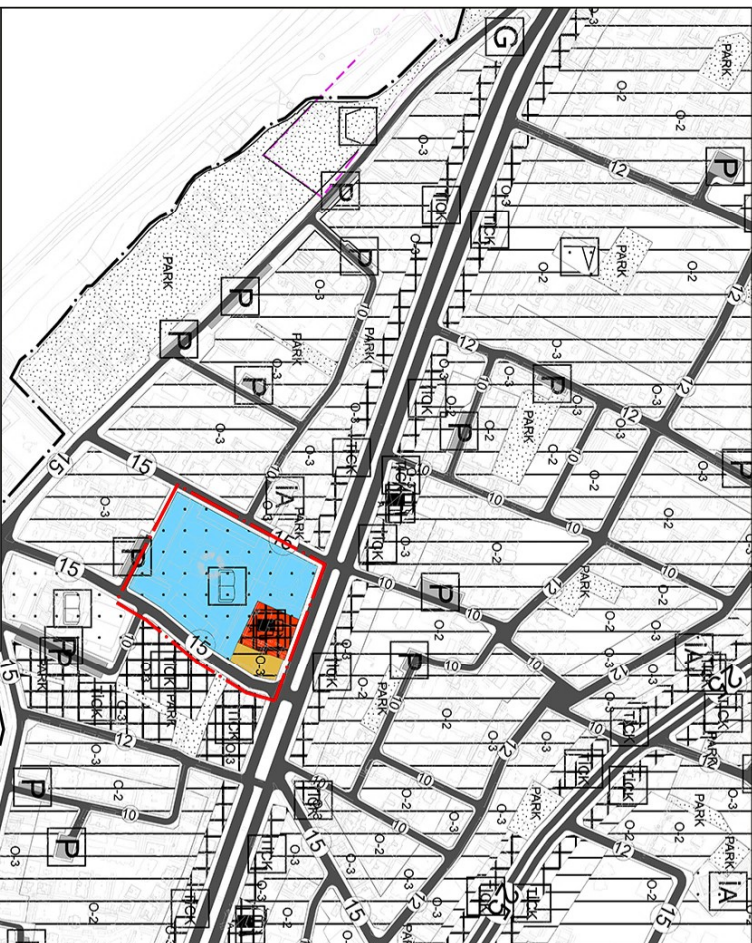
MEVCUT PLAN



SARAY MAHALLESİ 29 ADA 41, 49, 50, 51 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

MESKUN KONUT ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

PLAN NOTU

- 1- Kültürel tesis alanı içerisinde toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi tesisler yer alabilir.
- 2- Kültürel tesis alanı içerisinde kültürel tesis alanı ile bağlanmalı, yeme-içme, kitap satış birimleri, el sanatları ürünleri satış birimleri vb. kullanımlar yer alabilir. Kültürel tesis alanı içerisinde yapılacak ticaret alanı ormanı ve diğer yapılaşma ilişkin hükümler ait ölçüklü planlarda belirtilecektir.
- 3- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı nazım imar planı hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
29 ADA 41, 49, 50, 51 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, O27-C-25-B no'lu paftada yer alan, 29 ada 41, 49, 50, 51 numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 2,2 hektardır. Plan tadilatına konu parseller Alanya Kültür Sarayının kuzeybatısında yer almaktadır.

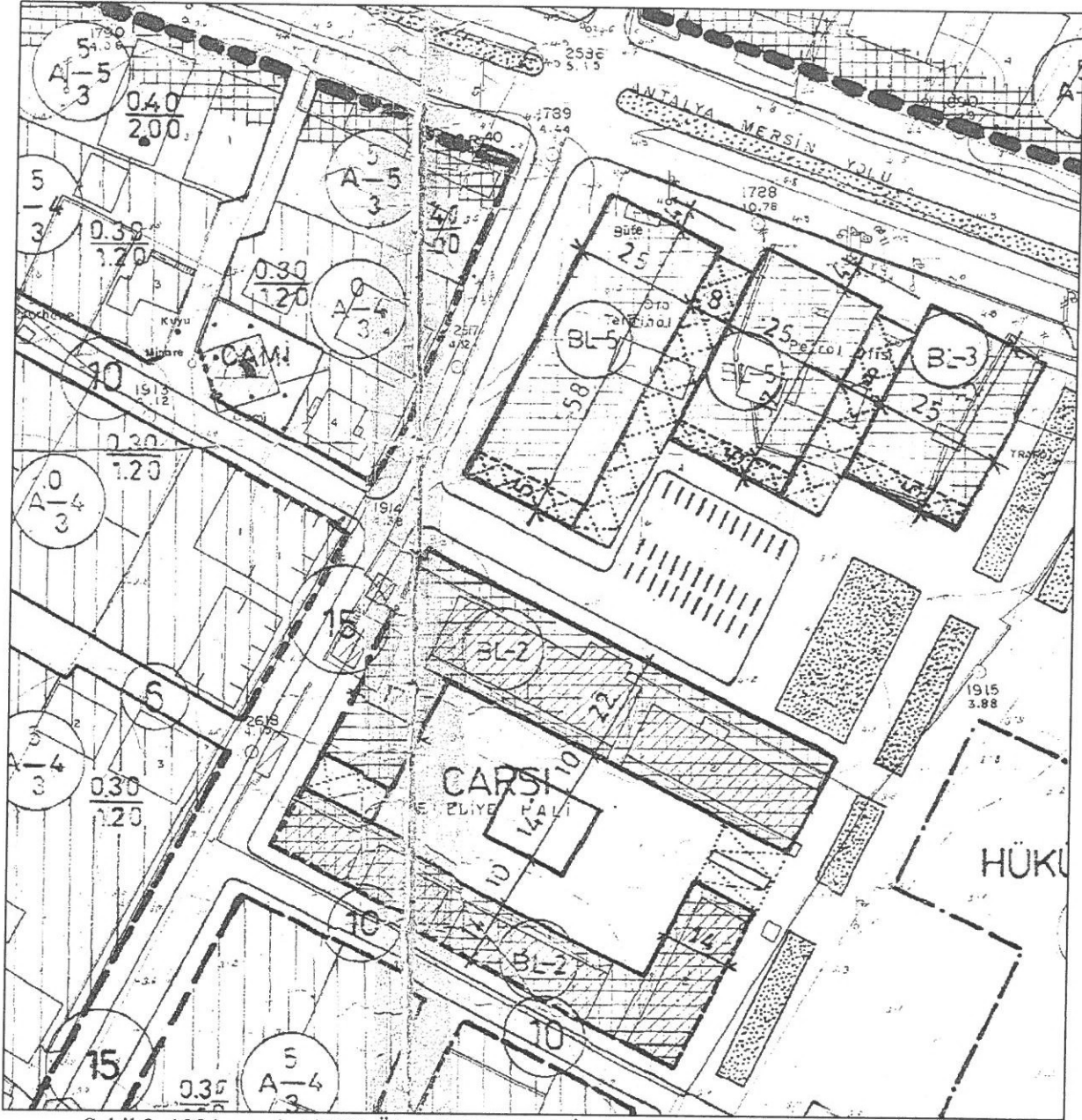


Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

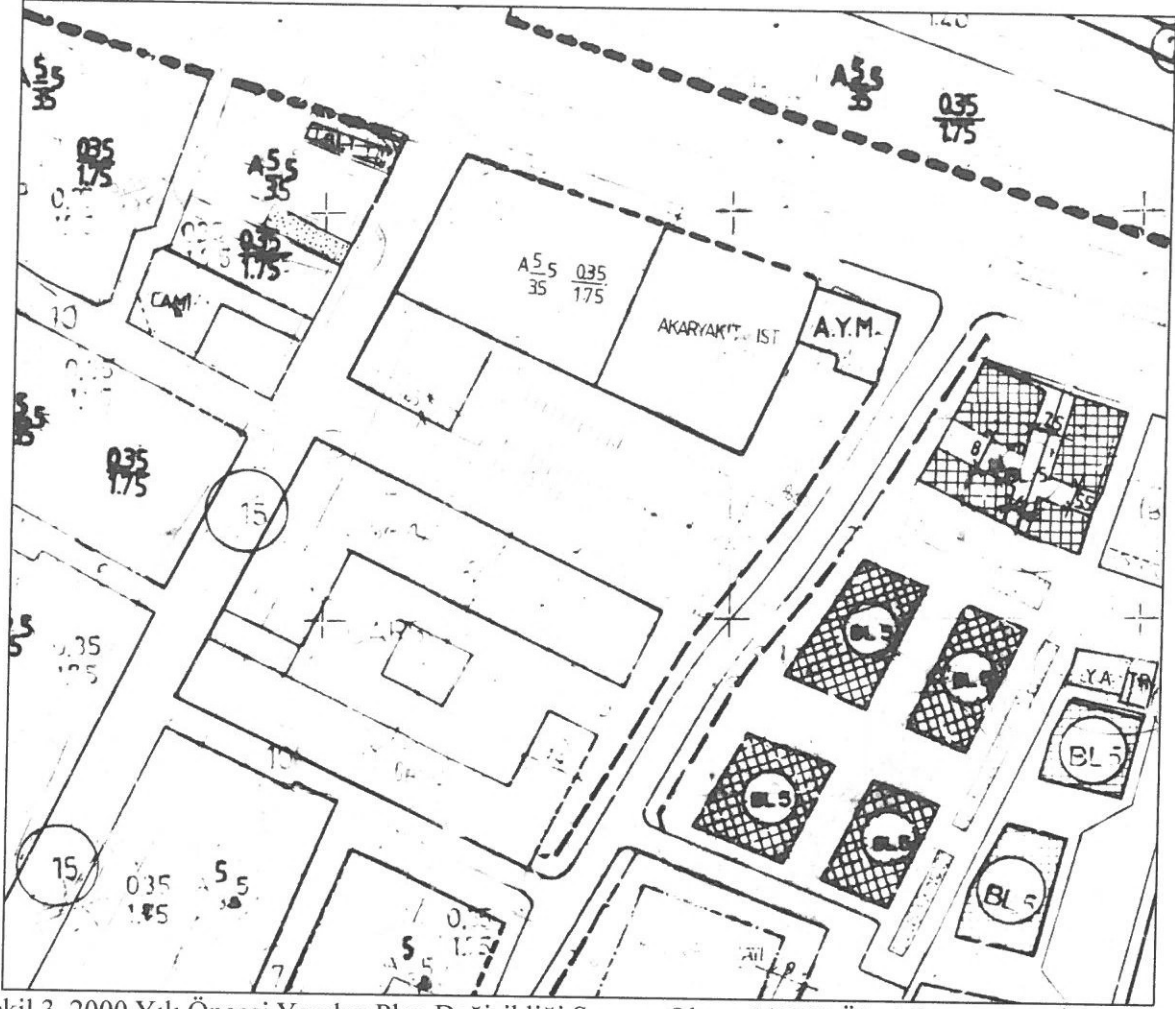
Plan değişikliğine konu parsellerde fiili durumda Akaryakıt tesisi, trafo, polis lojmanı, ticarethaneler, belediye nikâh salonu, sinema, havuz ve eğlence mekânları yer almaktadır. Plan değişikliği teklifinde bulunanan bölge onaylı planda fiili kullanımlar dikkate alınmaksızın tamamı ticaret-turizm karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu fiili kullanımlarda dikkate alınarak 29 ada 41 numaralı parsel hariç mülkiyetinin tamamının Alanya Belediyesine ait olan bu alanda fiili kullanım ve plan arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ayrıca ileride yapılması planlanan tesislere yönelik plan kararları üretilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanının geçmişine bakıldığında bölgede ilk plan çalışmasının 1984 yılında yapıldığı ve bu planlarda planlama alanının kuzeyi Atatürk bulvarına cephe bölge blok nizam 5 ve 3 kat konut, zemin katları ise ticaret alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Alanın güneyi ise çarşı olarak planlı olup blok nizam 2 kat yapılaşma tanımlanmıştır, alanın ortasında ise otopark alanı planlıdır. Söz konusu planın yapıldığı dönemde ise fiili durumda zeminde çarşı olarak planlı alanda belediye hali, konut altı ticaret alanı olarak planlı alanda ise akaryakıt tesisi ile oto terminali olduğu görülmektedir. Yapılan ilk plan çalışmasında fiili duruma yakın bir plan çalışması yapıldığı görülmektedir. Planda her ne kadar akaryakıt tesisi planlanmamış olsa da o dönemde ticaret alanlarında akaryakıt tesisi yapılabildiği için planın fiili duruma uygun olduğu söylenebilir.



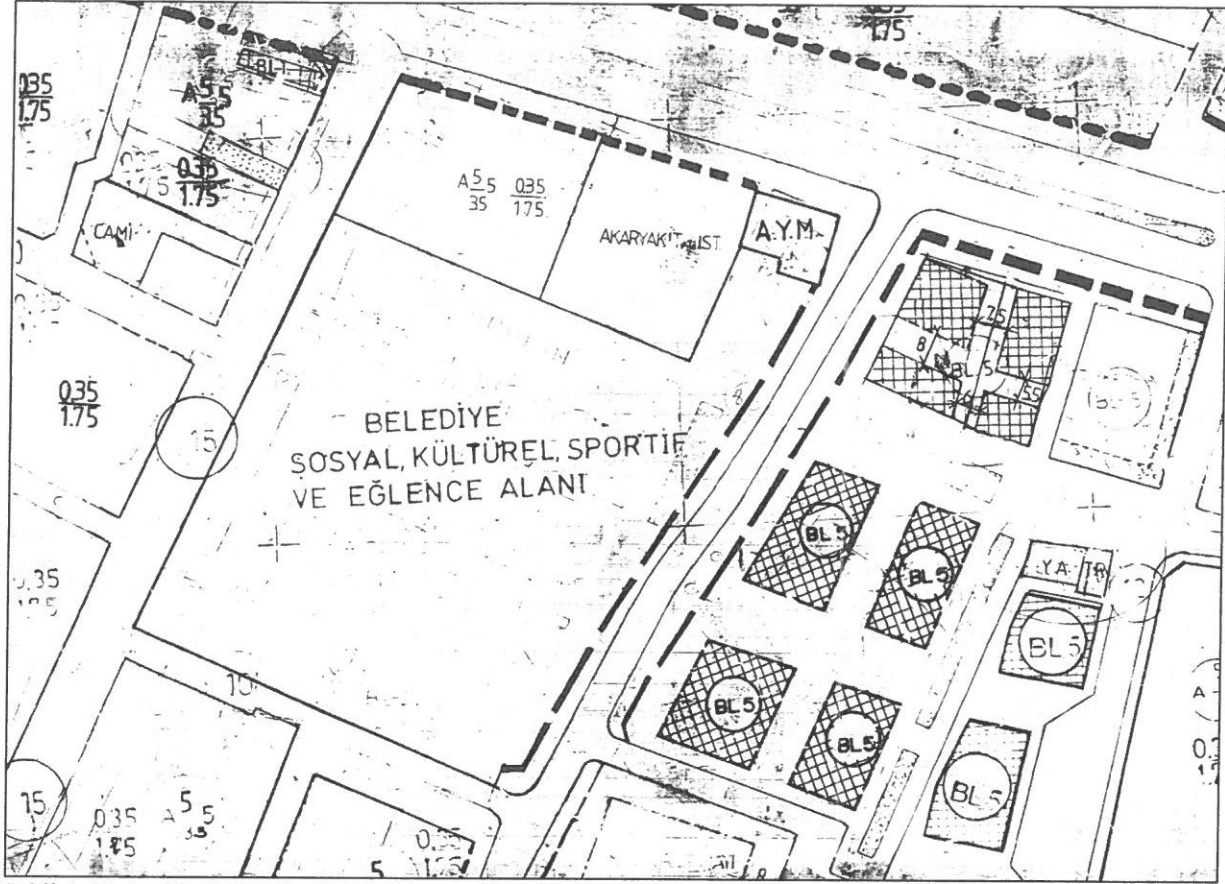
Şekil 2. 1984 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yapılan Arşiv araştırmasında plan değişikliğinin ne zaman yapıldığı tespit edilememesine rağmen 2000 yılı öncesi bölgede bir plan değişikliği yapıldığı görülmektedir. 22 Aralık 2000 tarihli meclis kararı ile yapılan plan değişikliği dosyası içerisinde onaylı plan ve değişiklik yapılan planlar konulmuştur. Söz konusu evraklar içerisinde onaylı plan incelendiğinde dönemimin imar müdürü ve belediye başkanının ıslak imzası bulunan aslı gibidir yapılmış paftalar olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu paftalarda akaryakıt tesisinin bulunduğu Atatürk bulvarına cepheli konut altı ticaret alanı olarak planlı bölgede plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile akaryakıt tesisi plana işlenmiştir. Akaryakıt tesisinin doğusundaki konut alanı kaldırılmış ve otopark alanı olarak planlanmıştır, batısında kalan konut altı ticaret alanları ise yeniden düzenlenerek ayrıık nizam 5 kat konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 1984 yılında onaylı planın ardından bölgede ne zaman yapıldığı tespit edilememekle birlikte yapılan arşiv araştırmalarında elde edilen veriler ışığında 2000 yılı öncesi ilk plan değişikliğinin yapıldığı görülmektedir.



Şekil 3. 2000 Yılı Öncesi Yapılan Plan Değişikliği Sonucu Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

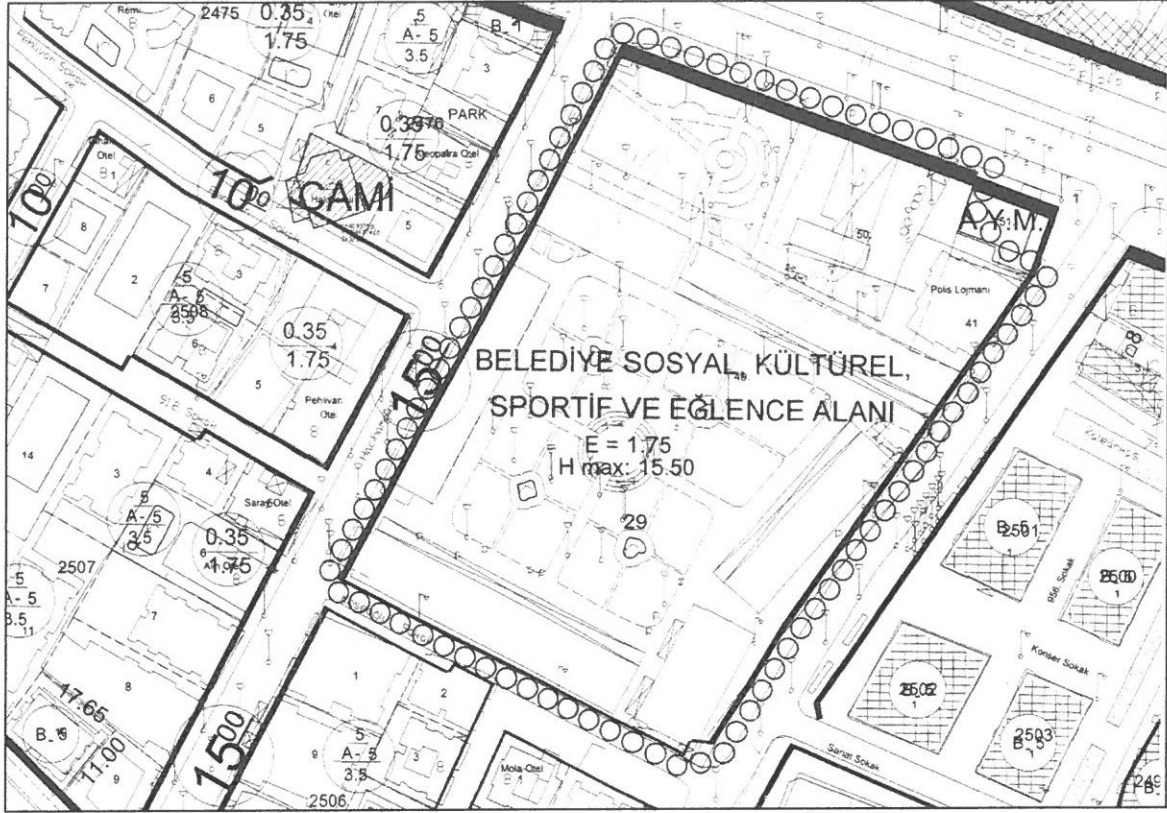
22 Aralık 2000 tarihine gelindiğinde ise aralık olağanüstü meclis toplantısında plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda bir değişiklik daha yapılarak Alanya Belediye Meclisince onaylanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile çarşı olarak planlı alan ile otopark alanı olarak planlı alan birleştirilmiş ve alanın tamamı belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu planda akaryakıt tesis alanı aynı şekilde korunmuş doğusundaki alan belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanına dâhil edilmiş, batısındaki konut alanının bir kısmı da bu alana dâhil edilmiş Atatürk Bulvarına cepheli olan alan ise konut alanı olarak korunmuştur. Söz konusu değişikliklerin yapıldığı dönemden sonra Belediye tarafından alana havuz, sinema, ticarethaneler inşa edilmeye başlanmıştır, akaryakıt tesisi ise öncesinde ve sonrasında aktif şekilde bölgede hizmet vermeye devam etmiştir. Bu dönemde fiili kullanımlar ile planın bir biri ile uyumlu şekilde devam ettiği görülmektedir.



Şekil 4. 22 Aralık 2000 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Sonrası Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2013 yılına gelindiğinde ise bölgede tekrar bir plan değişikliği yapılarak onaylanmıştır. 02.04.2013 tarih 100 numaralı meclis kararı ile parsellerin tamamı trafo alanı hariç belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile aktif olarak işleyen akaryakıt tesisi de dâhil tüm alan belediye sosyal kültürel sportif ve eğlence alanı olarak plan kararı getirilmiş ve yapılaşma koşulları emsal 1,75 ve kat yüksekliği en fazla 15.50 olarak belirlenmiştir. Bu dönemde akaryakıt tesisi plandan kaldırılmıştır.





Şekil 5. 02.04.2013 Yılında Yapılan Plan Değişikliği Sonrası Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2019 yılına gelindiğinde ise bölgede tekrar plan değişikliği yapılarak alanın tamamı trafo alanı da dâhil olmak üzere ticaret turizm alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarihli ve 241 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarih ve 242 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ise 05.02.2019 tarihli ve 58 sayılı Alanya Belediyesi meclis kararı ve 14.03.2019 tarihli ve 243 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planlar askıda iken 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyalarına itirazlar yapılmıştır. Mülkiyeti maliyeye ait olan 29 ada 41 numaralı parselin konut alanı olarak korunmasını talep edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis alanının ticaret-turizm karma kullanım alanına dönüştürülmesine ilişkin rahatsızlıkları dile getiren farklı itirazlarda olmuştur. Söz konusu itirazlar incelenmiş ve itirazlar kabul edilerek yeniden planın değerlendirilmesi amacıyla dosya 08.07.2019 tarih ve 401 ve 402 sayılı Antalya Büyükşehir Meclis Kararı ile Alanya Belediyesi'ne gönderilmiştir.

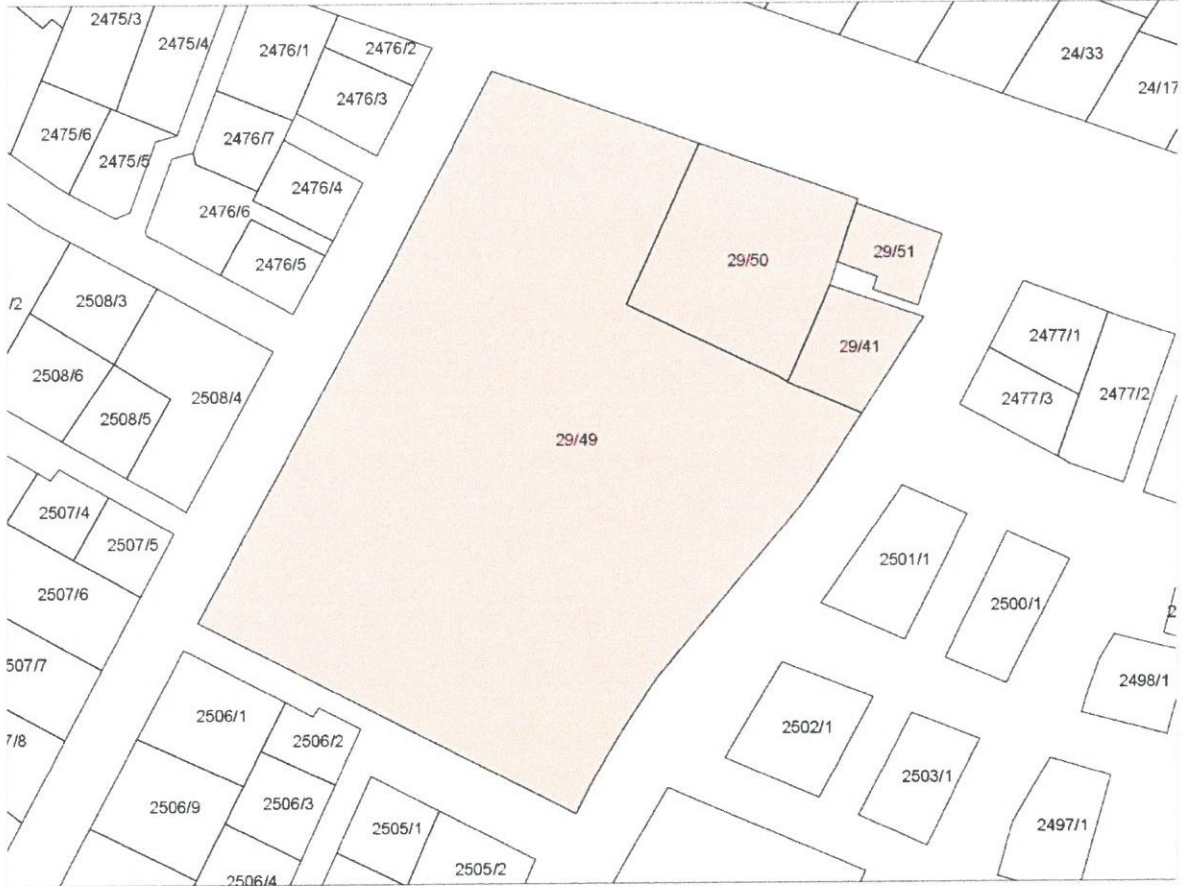
Yapılan plan değişikliği ile gerek fiili kullanımlar ile plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerekse yapılan itirazlardan uygun görülenlerin plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan içerisinde fiili durumda Akaryakıt tesisi, trafo, polis lojmanı, ticarethaneler, belediye nikâh salonu, sinema, havuz ve eğlence mekânları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 29 ada 49, 50, 51 numaralı parsellerin mülk sahibi Alanya belediyesi iken 29 ada 41 numaralı parselin mülk sahibi ise maliye hazinesi adına kayıtlı olup içerisinde polis lojmanı yer almaktadır. 29 ada 50 numaralı parsel içerisinde akaryakıt tesisi, 29 ada 51 parsel içerisinde ise trafo yapısı yer almaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 41			
Zemin No	15246012	Yüzölçüm	562 00 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Taş Nölk	ALTINDA DEPOSU OLAN BEŞ KATLI KARGIR EMNİYET MÜDURLUĞU LOJMANI VE ARSASI			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevkii	KALE ARKASI					
Cilt/Sayfa No	16/1488					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17/08/1995 - 4739			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35942058	MALİYE HAZINESİ	-	1/1	562 00	Satış-30/12/1981-1761	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 49			
Zemin No	15246824	Yüzölçüm	14306 16 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Taş Nölk	GARAJ			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevkii	KALE ARKASI					
Cilt/Sayfa No	58/5635					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17/08/1995 - 4739			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944101	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	14306 16	İfraz İşlemi (TSM)-18/03/2003-1903	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 50			
Zemin No	15246825	Yüzölçüm	1858 73 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Taş Nölk	BENZİN İSTASYONU			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevkii	KALE ARKASI					
Cilt/Sayfa No	58/5636					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17/08/1995 - 4739			
Şerh	İhtiyati Tedbir ALANYA 4 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 11/05/2012 tarih 2012/269 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama HUKUKİ İŞLEM YAPILMASINI ÖNLEYİCİ)		18/05/2012 - 11047			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944102	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	1858 73	İfraz İşlemi (TSM)-18/03/2003-1903	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	29 / 51			
Zemin No	15246826	Yüzölçüm	357 11 m ²			
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Ana Taş Nölk	GARAJ			
Kurum Adı	Alanya					
Mah/Köy Adı	SARAY M					
Mevkii						
Cilt/Sayfa No	58/5637					
Kayıt Durum	Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR. 17.08.1995 YEV. 4739		17/08/1995 - 4739			
Şerh	İhtiyati Tedbir ALANYA 4 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 11/05/2012 tarih 2012/269 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama HUKUKİ İŞLEM YAPILMASINI ÖNLEYİCİ)		18/05/2012 - 11047			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35944103	ALANYA BELEDİYESİ	-	1/1	357 11	İfraz İşlemi (TSM)-18/03/2003-1903	

Şekil 6. Mülkiyet Sahipliliği



Şekil 6. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

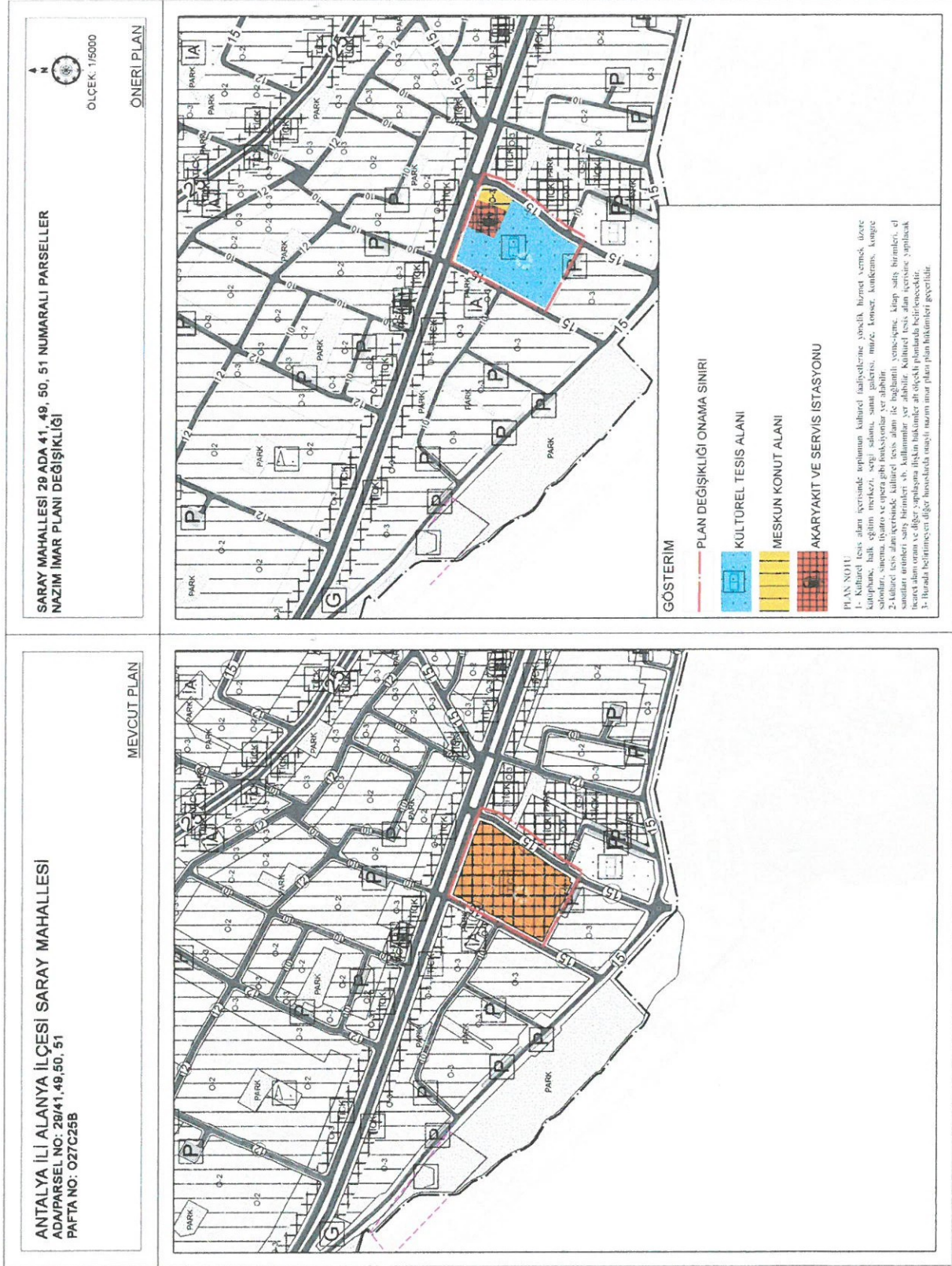
2019 yılında bölgede plan değişikliği yapılarak alanın tamamı ticaret turizm alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarihli ve 241 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.03.2019 tarih ve 242 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ise 05.02.2019 tarihli ve 58 sayılı Alanya Belediyesi meclis kararı ve 14.03.2019 tarihli ve 243 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planlar askıda iken 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyalarına itirazlar yapılmıştır. Mülkiyeti maliyeye ait olan 29 ada 41 numaralı parselin konut alanı olarak korunmasını talep edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis alanının ticaret-turizm karma kullanım alanına dönüştürülmesine ilişkin rahatsızlıkları dile getiren farklı itirazlarda olmuştur. Söz konusu itirazlar incelenmiş ve itirazlar kabul edilerek yeniden planın değerlendirilmesi amacıyla dosya 08.07.2019 tarih ve 401 ve 402 sayılı Antalya Büyükşehir Meclis Kararı ile Alanya Belediyesi'ne gönderilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile gerek fiili kullanımlar ile plan arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi gerekse yapılan itirazlardan uygun görülenlerin plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan planlarda 29 ada 41, 49, 50, 51 parsellerin tamamı ticaret-turizm karma kullanım alanı olarak belirlenmiştir. Yapılan Plan değişikliği ile 29 ada 49 numaralı parselde terk veya ihdas olmayacak şekilde mülkiyet ve adakeneri arasındaki uyumsuzluklar giderilmiştir. 29 ada 49 numaralı parselin tamamı 14306,16 m² kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır. 29 ada 50 numaralı parsel 1858,73 m² ise fiili durumda da olduğu şekliyle akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır. 29 ada 41 numaralı parsel 562 m² ve 29 ada 51 parsel 357,11 m² ise konut alanı

olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılacak yatırımlara yönelik olarak yapılaşmaya ilişkin aşağıdaki plan notları üretilmiştir.

- 1- Kültürel tesis alanı içerisinde toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- 2- Kültürel tesis alanı içerisinde kültürel tesis alanı ile bağlantılı yeme-içme, kitap satış birimleri, el sanatları ürünleri satış birimleri vb. kullanımlar yer alabilir. Kültürel tesis alanı içerisinde yapılacak ticaret alanı oranı ve diğer yapılaşma ilişkin hükümler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 7. Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif nazım İmar Planı