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

83

Sayı : E-90852262-105.03-18864 03.03.2021
Konu : Alanya İlçesi, Konaklı Mahallesi, 459 Ada 11 P. UİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 02.02.2021 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konaklı Mahallesi, 459 Ada 11 parselde yapı yaklaşma sınırlarının ve yapılanma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2HvJzF-b3JTYG-ElypEm-Iyvhx3-ms6xpmwt Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: https://www.antalya.bel.tr
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis Başkanı Divan Katibi Divan Katibi	: ADEM MURAT YÜCEL : MUSTAFA TOKSÖZ : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2021	02-02-2021
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		55	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Evrak Ta.ve No : 28-01-2021 E.368

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.01.2021 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Konaklı Mahallesi 459 ada 11 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Alanya Belediyesi Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 284 sayılı kararıyla ile uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, şahsın 28.12.2020 tarih ve 52310 sayılı dilekçesinde yeniden hazırlatılarak sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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

İ. Köksal
09.02.2021

ASLI GİBİDİR
02/02/2021
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

Alanya Belediye
02 02 21 55
05 02 21

Cennet ÇELİK
Mermur

55

İmar Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 459 ADA 11 PARSEL

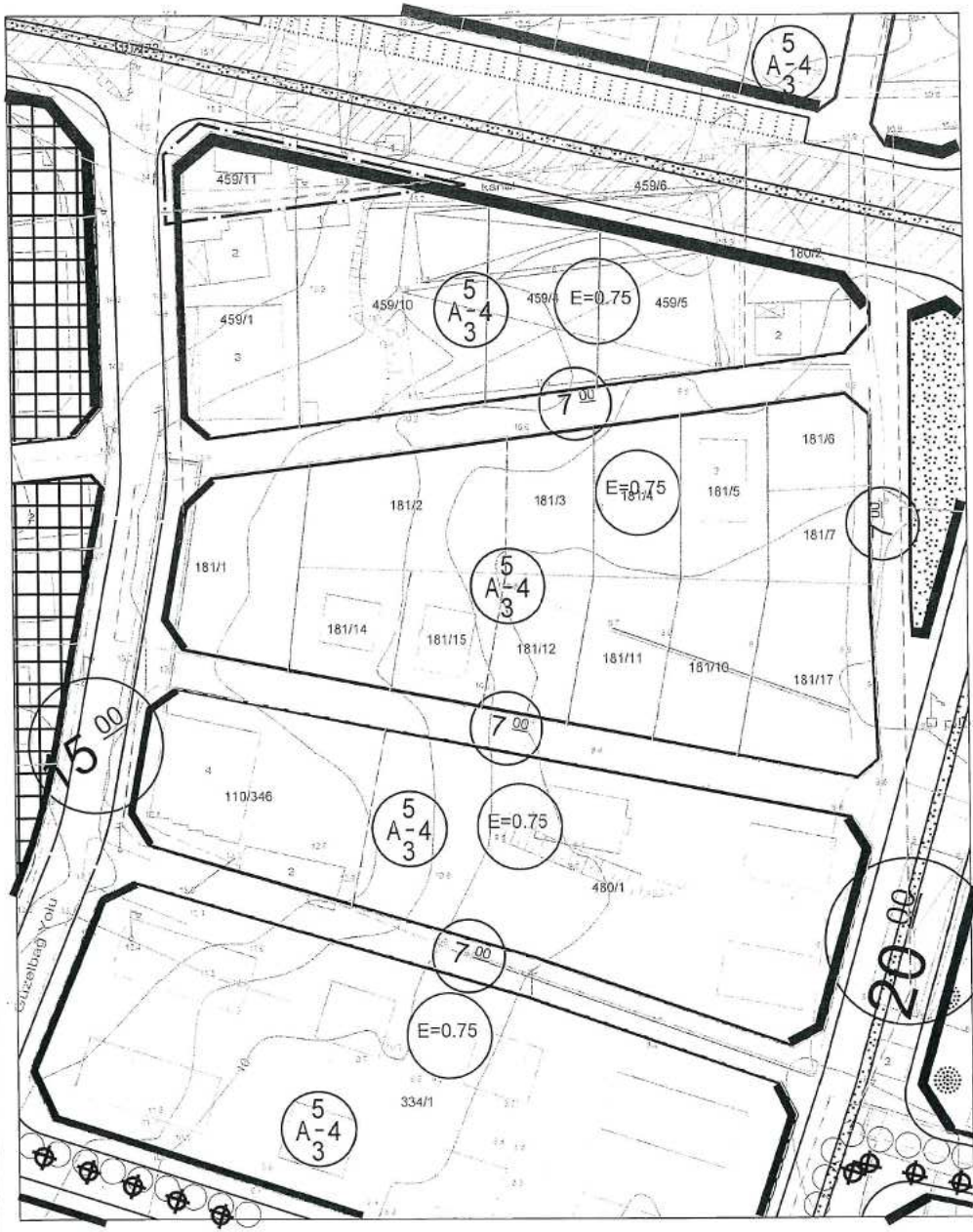
PAFTA NO:O27C18A2D

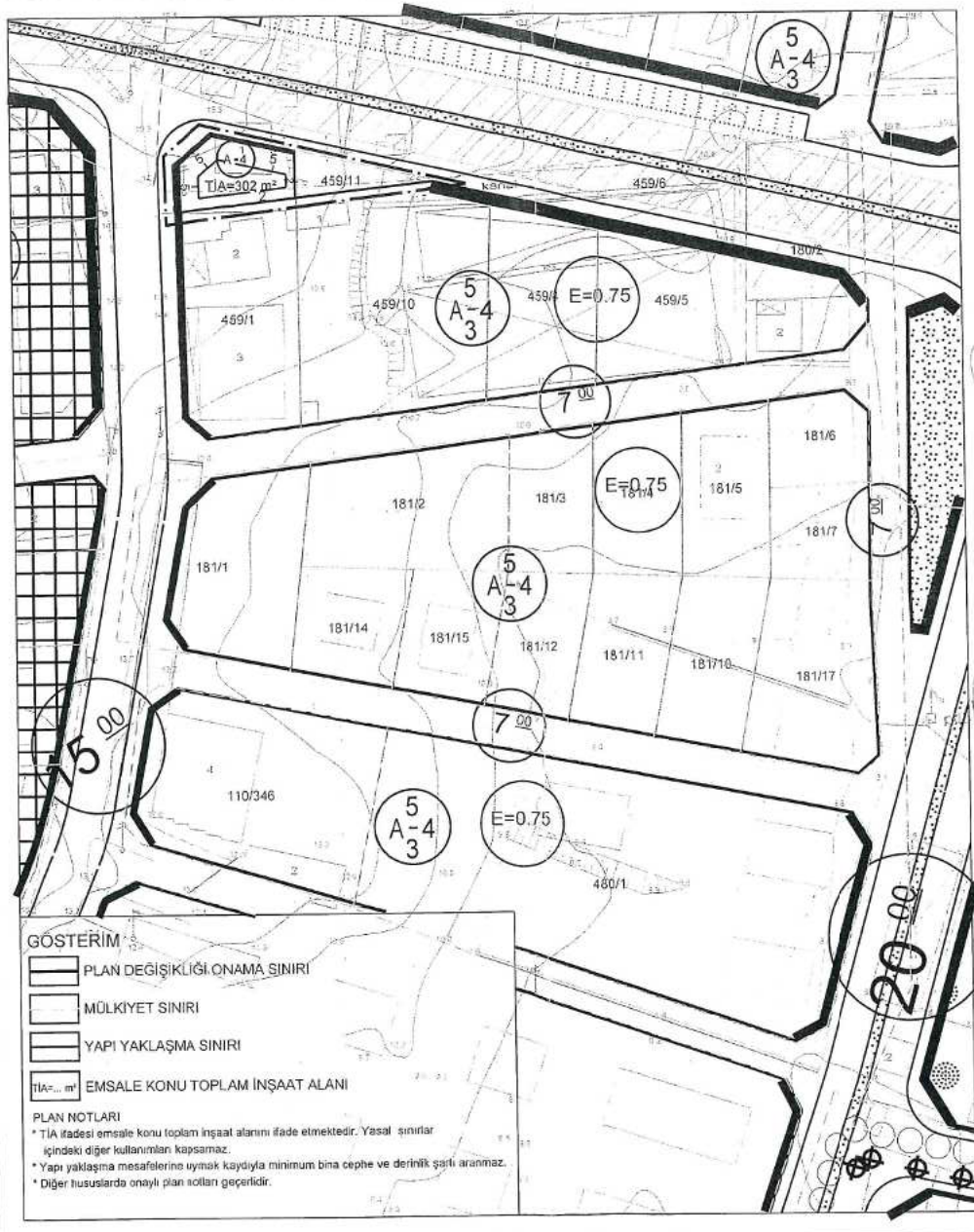
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

ÖNERİ PLAN





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ
459 ADA 11 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

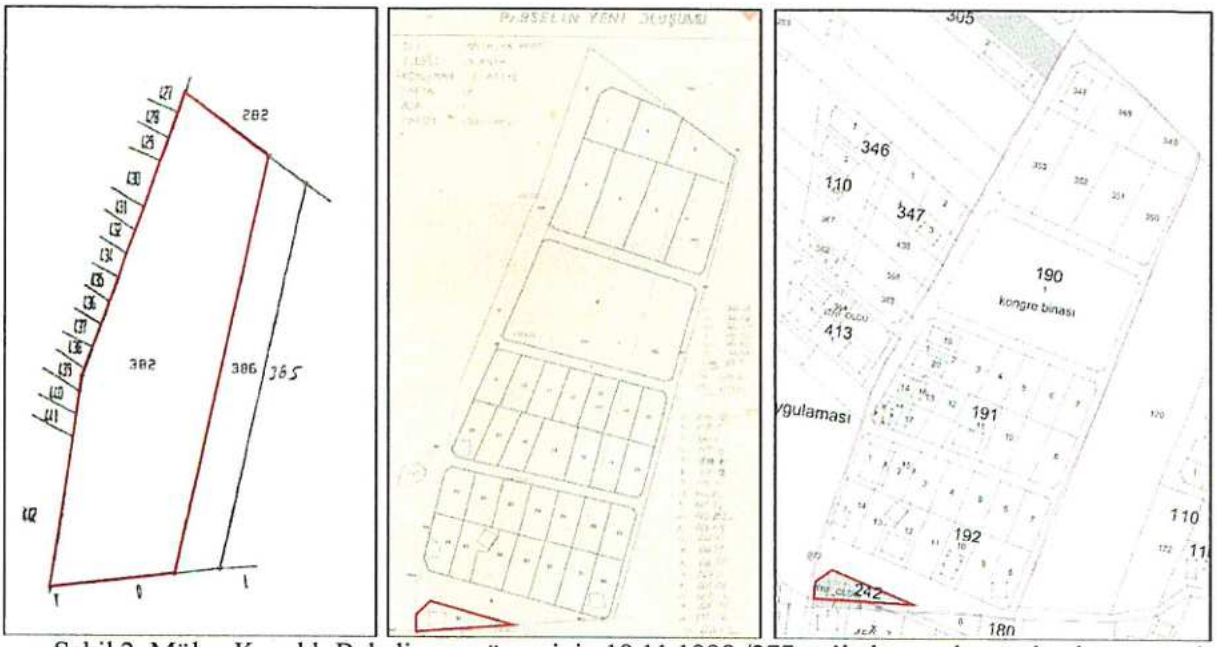
Uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Konaklı Mahallesi, O27C18A2D no'lu 1/1000 ölçekli halihazır pafta üzerindeki, 403.10 m² yüz ölçümlü 459 ada 11 parselin tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz Konaklı Kongre Merkezi'nin 250 m güneyinde yer almaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

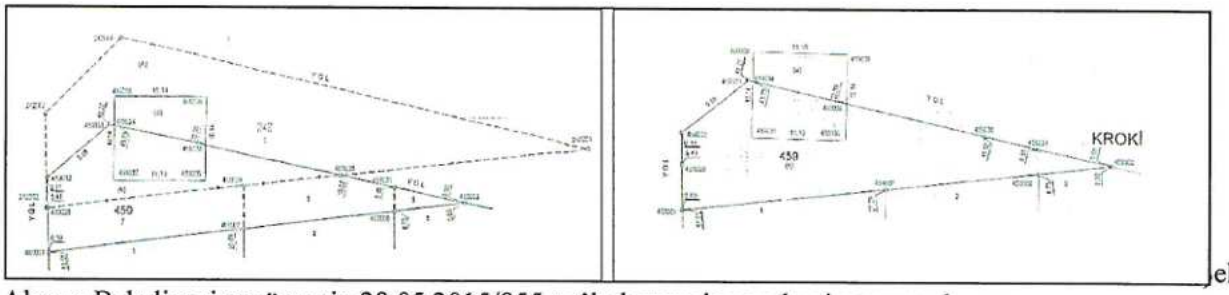
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu bölgede kısmen imar uygulaması tamamlanmıştır. Taşınmaz kargir ev ve arsası vasıflı olup içerisinde 1 katlı harabe bir yapı bulunmaktadır.

Taşınmaz 382 numaralı kök parselde yapılan ayırma ve kamuya terk işlemleri sonucunda oluşmuştur. 382 numaralı kök taşınmazda ilk olarak 19.11.1998 tarih, 277 sayılı mülga Konaklı Belediyesi encümen kararıyla imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine göre terk ve ayırma işlemi yapılmış, işlemin sonucunda 37 parsel oluşmuştur. Daha sonra 37 olan parsel numarası 242 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Konaklı uygulama imar planında belediyesince yapılan değişiklik sonucunda parselin imar durumu yeniden değişmiş, kuzey yönündeki 30 m kesit genişliğindeki yoldan dolayı ilave kamuya terk işlemi, güney kısımdaki imar yolunun iptalinden dolayı da ihdas işlemi söz konusu olmuştur. İmar planındaki bu değişiklikten dolayı parselde 28.05.2015 tarih ve 855 no'lu Alanya Belediyesi encümen kararıyla yeniden imar uygulaması yapılmıştır. İmar kanununun 15, 16 ve 19. Maddeleri kapsamında yapılan işlem sonucunda kuzeydeki yoldan kaynaklı terk işlemi yapılmış, güneydeki ihdastan oluşan 459 ada 7, 8 ve 9 no'lu parsellerle, 242 ada 1 parsel birleştirilerek 459 ada 1 parsel oluşturulmuştur.

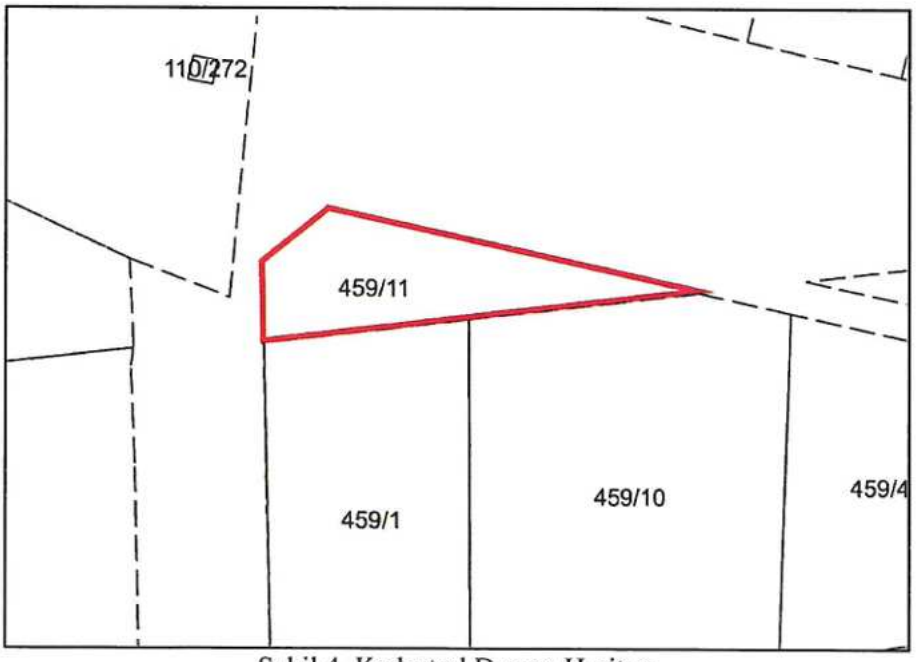


Şekil 2. Mülga Konaklı Belediye encümeninin 19.11.1998 /277 no'lu kararıyla yapılan imar uygulaması



Şekil 3. Alanya Belediyesi encümenin 28.05.2015/855 no'lu kararıyla yapılan imar uygulaması

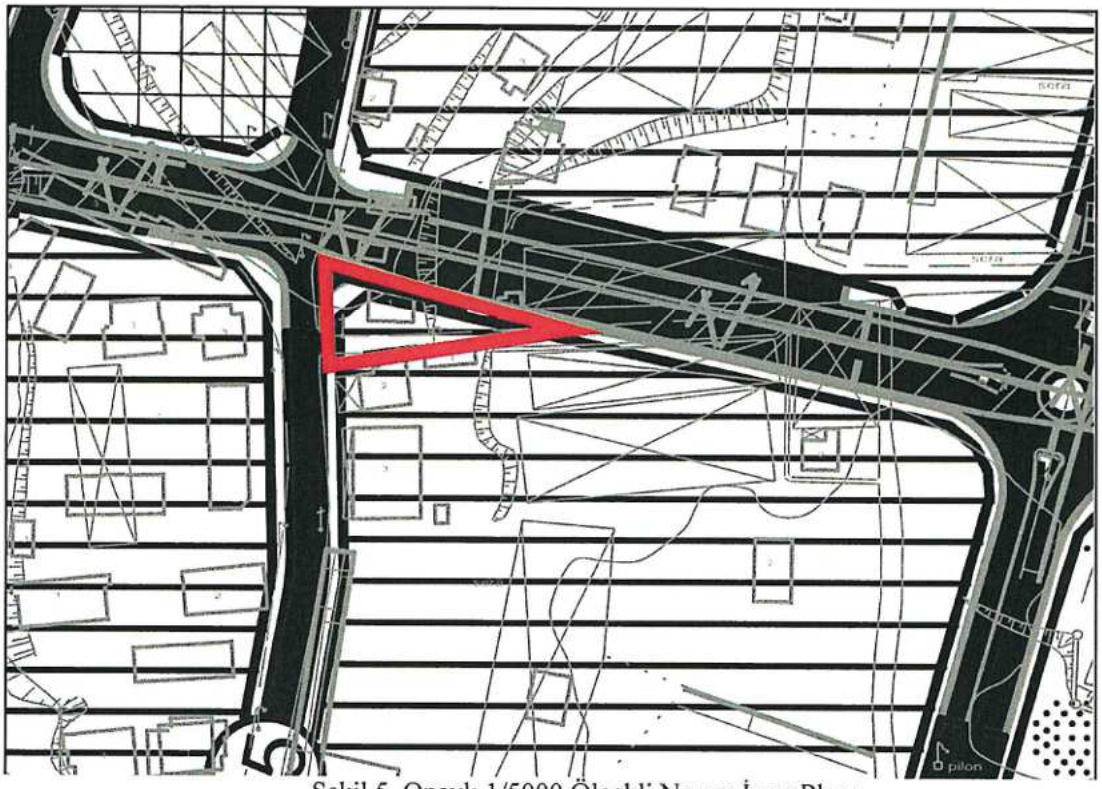
Yapılan tüm harita ve imar uygulamaları sonucu oluşan 459 ada 11 parsele ilişkin güncel kadastral durum aşağıda görülmektedir.



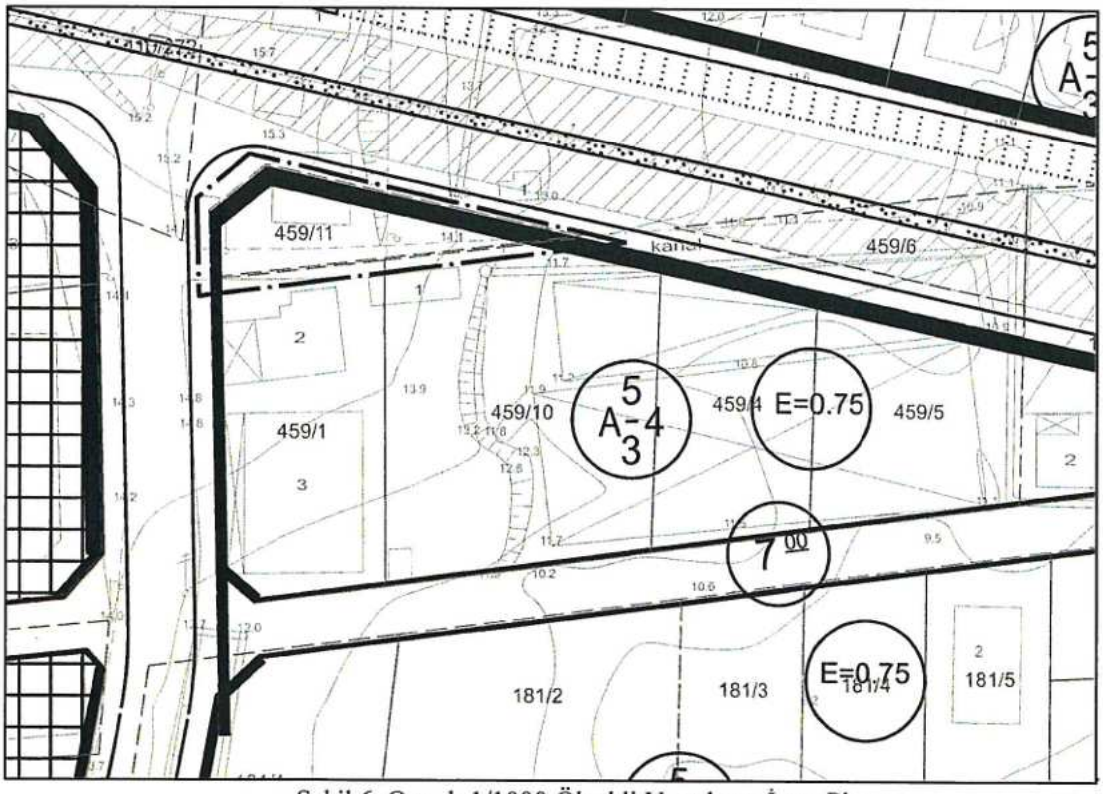
Şekil 4. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik teklifine konu taşınmaz konut alanı olarak planlıdır. Ulaşım 30 ve 15 metre genişliğinde öngörülen trafik yollarıyla sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım plan ile öngörülen kullanım kararları korunmuştur. Yapılaşma koşulları emsal 0.75, ayrık nizam 4 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

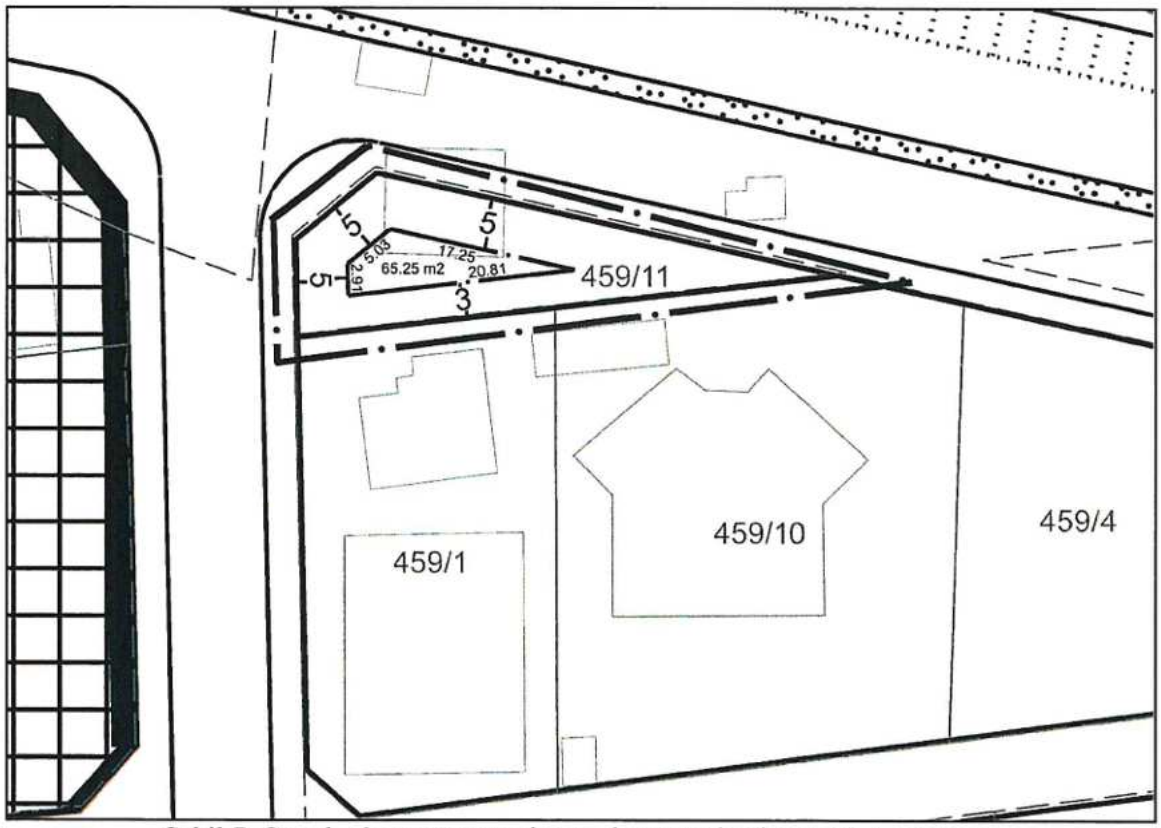


Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında yapılaşma koşulları, uygulama imar planında E=0.75, ayrık nizam 4 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan bahçeler için 3 m olarak belirlenmiştir. Taşınmazın kuzeyinde 7 m kesitinde yaya yolu, batısında ise otopark alanı önerilmiştir. Taşınmazın içerisinde hâlihazırda 1 katlı harabe yapı bulunmaktadır. Yapı uzun yıllar konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Bu kapsamda belediyesinden parselin imar durumu sorgulandığında taşınmazın içerisinde bulunan kargir binanın 51.38 m²'lik kısmı yolda kaldığı tespit edilmiştir. 459 ada 11 parsel no'lu taşınmaz üçgen bir yapıya sahiptir. Güney kısmında yapılaşmalar tamamlanmış durumdadır. Bu nedenle 18. Madde imar uygulaması yapılıp, parsel formunun düzeltilmesi imkânı bulunmamaktadır. Parselin mevcut şekliyle yapılaşması gerekmektedir. Bu durumda kuzey ve batı yöndeki yollardan 5 m, güneyden ise 3 m yapı yaklaşım mesafesi koşulundan dolayı parsel hem plandan gelen 75,5 m² taban alanı oturum hakkını kullanamamakta, hem de bina cepheleri yasal standartların altında kalmaktadır.

Onaylı imar planına göre yapı yaklaşım mesafeleri uygulandığında oluşacak binanın batı cephesi, 2.91 m'ye kadar düşmekte, doğusunda ise bina cephesi oluşumu söz konusu olamamaktadır. Onaylı plan yapılaşma koşullarına göre 75,6 m² olan bina taban alanı kullanım hakkının sadece 65.25 m²'lik kısmı kullanılabilmekte, form itibariyle çok kenarlı bir yapı oluşmakta, oluşan kütlenin ebatları da yasal bina cephe derinlik standartlarının altında kalmaktadır.



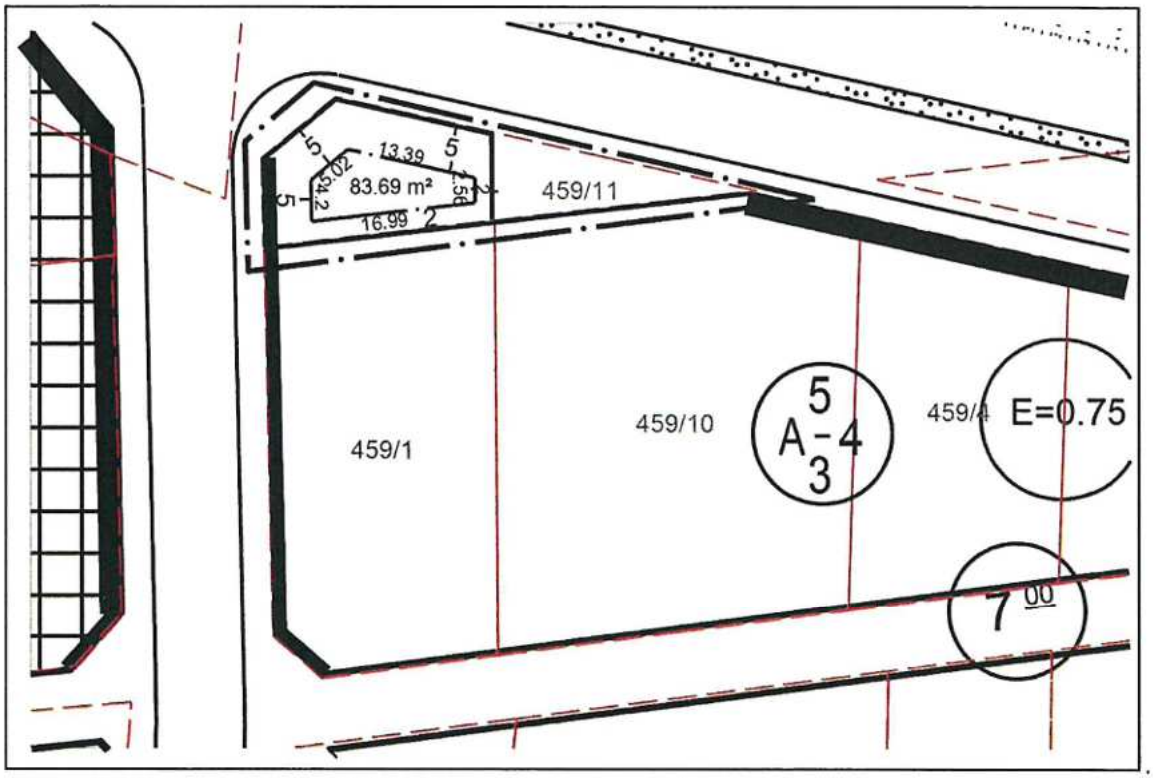
Şekil 7. Onaylı plana göre yapılaşma durumunda oluşan taban oturumu

Plan değişikliğine konu parsel imar uygulaması tamamlanmış ve arsa niteliğindedir. Arsa niteliğindeki bir taşınmazın yasal olarak yapılaşmaya uygun olması gerekmektedir. Form ve büyüklük itibariyle yapılaşmaya uygun olmayan parsellerin imar uygulaması yapılırken idare tarafından etüt edilmesi, en azından ada bazında imar uygulaması yapılması suretiyle, tüm parsellerin yapılaşabilecek form ve büyüklükte oluşması sağlanmalıdır. Bu kapsamda plan değişikliği önerilen 459 ada 11 parsel yapılaşamaz durumda olmasına rağmen idarenin kusurlu işlemiyle tescil edilmiştir. Önerilen değişiklikle idarenin uygulamadan kaynaklı kusurunun giderilmesi parselin imar planından gelen yapılaşma hakkının yasal zemin içerisinde kalarak kullanmasının sağlanması hedeflenmektedir.

5. PLAN KARARLARI

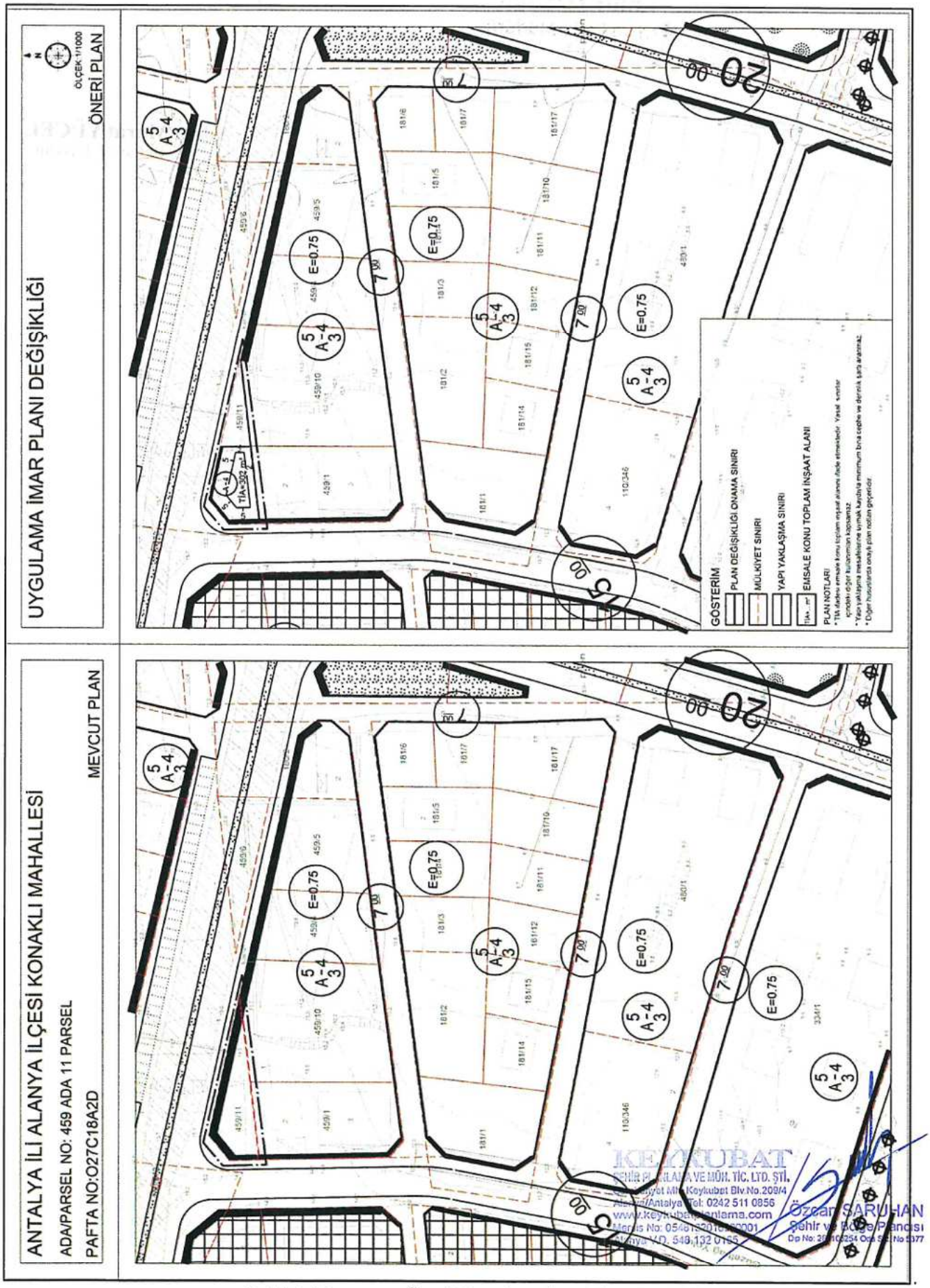
Plan değişikliği önerisi kapsamında taşınmazın doğu kısmındaki alan, gerisindeki 459 ada 10 parselde bulunan mevcut yapının hakları gözetilerek yol alanına dâhil edilmiş ve kamuya terkin edilmesi öngörülmüştür. Yapılan düzenlemeyle 459 ada 10 parsel numaralı komşu parseldeki yapının yola cephesinin oluşması ve mağduriyet yaşanmaması amaçlanmıştır. Bu kapsamda taşınmazda önceki terklere ilave olarak 120,97 m² ilave terk oluşmakta parsel yüz ölçümü 282,13 m²'ye düşmektedir. Oluşturulan ilave terk sonrasında hâlihazırda imar parseli niteliğindeki taşınmazın hak kaybına uğramaması için 0.75 olan emsal oranı kapsamında onaylı imar planından gelen 302 m²'lik toplam inşaat alanı, plan üzerinde TİA (Emsale konu toplam inşaat alanı) gösterimiyle ifade edilerek kazanılmış hakkının korunması sağlanmıştır.

Halen yürürlükte olan Konaklı Mahallesi Uygulama İmar Planı notlarının D.1.1.7. maddesinde "*Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7.00 metre ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar düşürülebilir.*" Hükmü bulunmaktadır. Önerilen plan değişikliği sonucunda yukarıda ifade edilen plan hükmü kapsamında diğer yönlerden 5 m olan yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeksizin arka bahçe statüsündeki güney ve doğu cephede yapı yaklaşma mesafesi 2 m'ye düşürülmüştür.



Şekil 8. Öneri plan değişikliğine göre yapılaşma durumunda oluşan taban oturumu

Uygulama imar planı değişikliğiyle arka bahçe ve doğu cephedeki yapı yaklaşma mesafelerinin 2 m'ye düşürülmesi sonucunda yapılaşabilecek durumda 83.69 m² alan oluşmaktadır. 4 kat olan yapılaşma hakkı ve plan üzerinde 302 m² olarak belirlenen emsale konu toplam inşaat alanı birlikte ele alındığında 75.50 m² taban alanı oturum hakkı oluşmaktadır. Plan değişikliğiyle; yapı yaklaşma mesafelerinin içinde yapılaşma imkânı elde edilmektedir. Ayrıca değişikliğe konu parselin formunun biçimsizliğinden dolayı eklenen plan notuyla çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla parselde yapılacak yapı için minimum bina cephe ve derinlik koşulunun aranmayacağı hükme bağlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile komşu parsel hakları gözetilmek suretiyle öncekine oranla mimari çözümlemelere daha uygun yapı formu oluşmakta ve onaylı imar planından kaynaklı taban alanı oturum hakkı kullanılabilir duruma gelmektedir.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planevi Şehircilik Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72 1
06650 A.Ayrancı - ANKARA
Tel: (0312) 426 63 29 - 467 64 00
e-mail : planevi@planevi.com.tr
Hitit V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: ...

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