



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 02.02.2021 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan E=0.75, 5/A-4/3 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı bulunan 459 ada 11 parselin, yapılaşma koşullarının A-4, TİA=302m ² olarak düzenlenmesi, kuzey ve batıdan 5m, güney ve doğu yönlerden 2m yapı yaklaşma mesafesi önerilmesi ve Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 02.02.2021 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan E=0.75, 5/A-4/3 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı bulunan 459 ada 11 parselin, yapılaşma koşullarının A-4, TİA=302m ² olarak düzenlenmesi, kuzey ve batıdan 5m, güney ve doğu yönlerden 2m yapı yaklaşma mesafesi önerilmesi ve Plan Notu eklenmesine 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 BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cümhur 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
		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 Komisyonununun 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 Meclisininin 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

1. köşe
09.02.2021

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı Yr.

Cennet ÇELİK

Meydan

Alanya Belediye
02.02.21 SS
05.02.21

SS

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı Yr.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 459 ADA 11 PARSEL

PAFTA NO: O27C18A2D

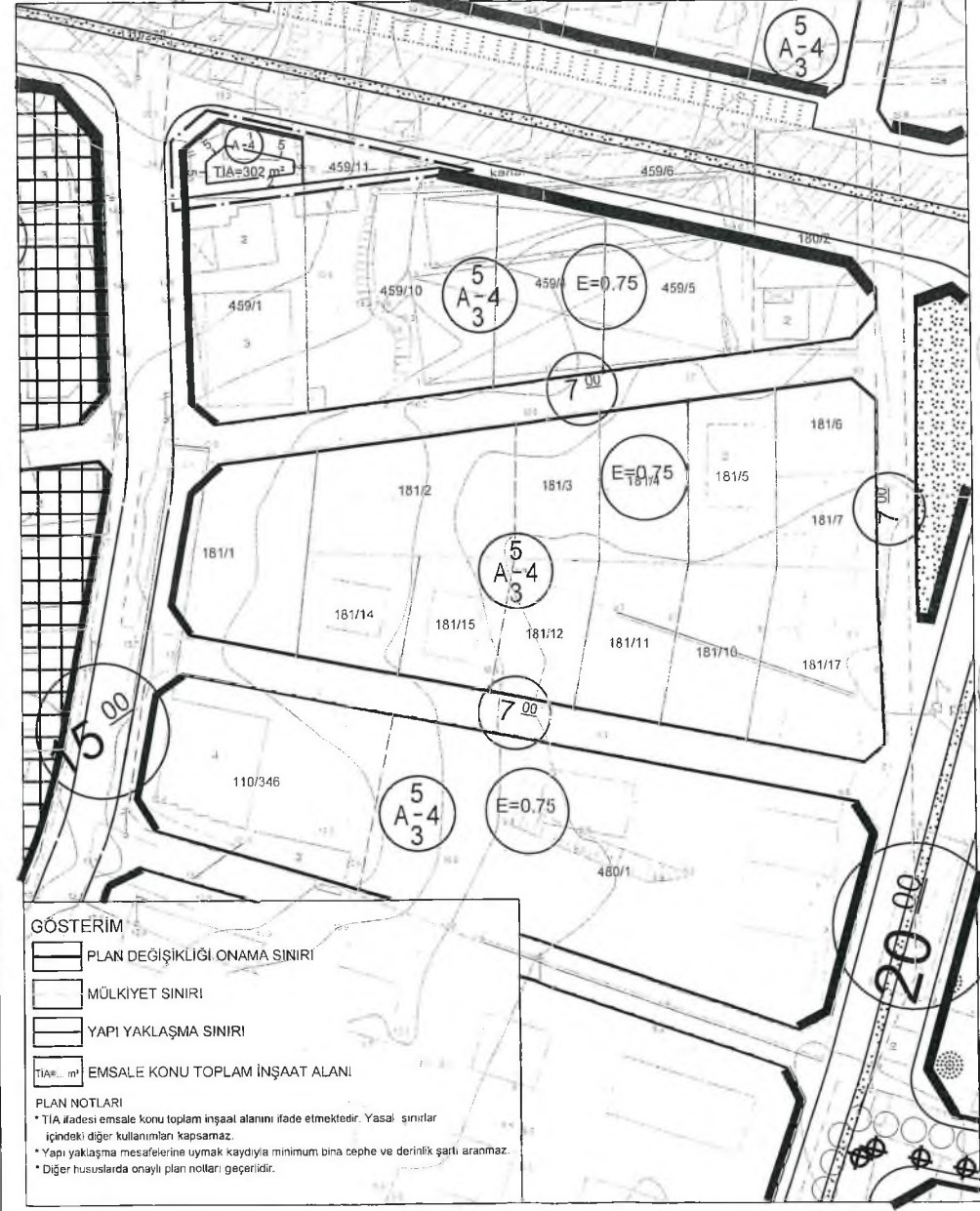
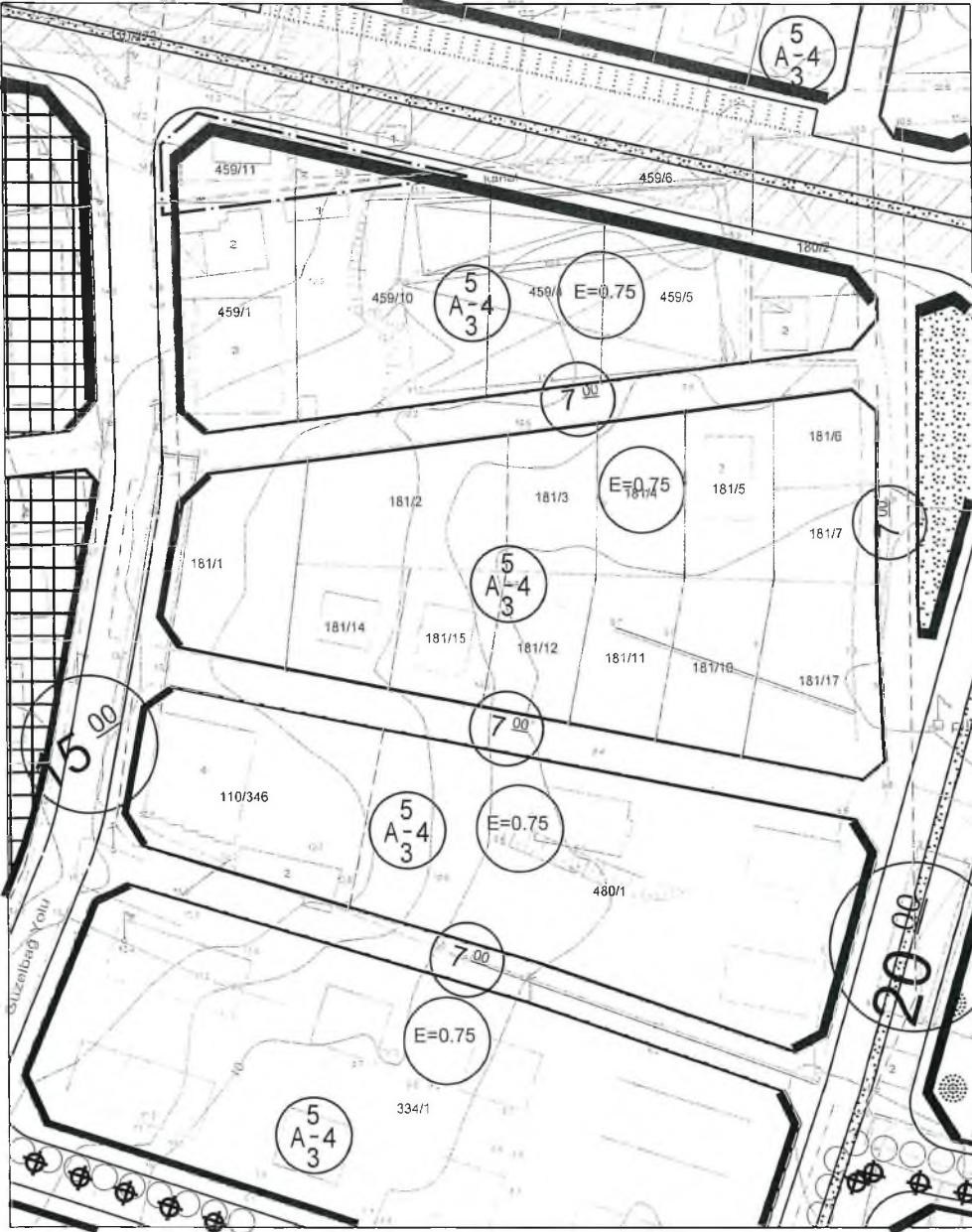
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

TIA=... m² EMSALE KONU TOPLAM İNŞAAT ALANI

PLAN NOTLARI

* TIA Adanesi emsale konu toplamı inşaat alanını ifade etmektedir. Yasal sınırlar içindeki diğer kullanımları kapsamaz.

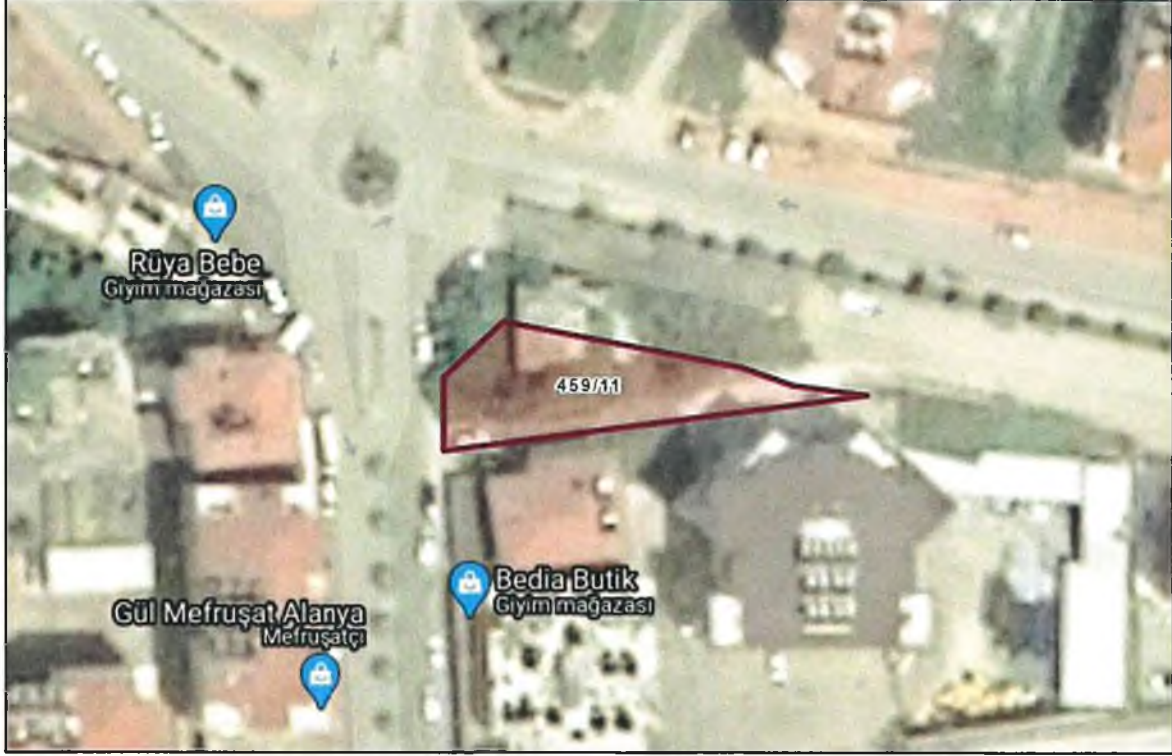
* Yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla minimum bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.

* Diğer hususlarda onaylı plan notları geçerlidir.

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.

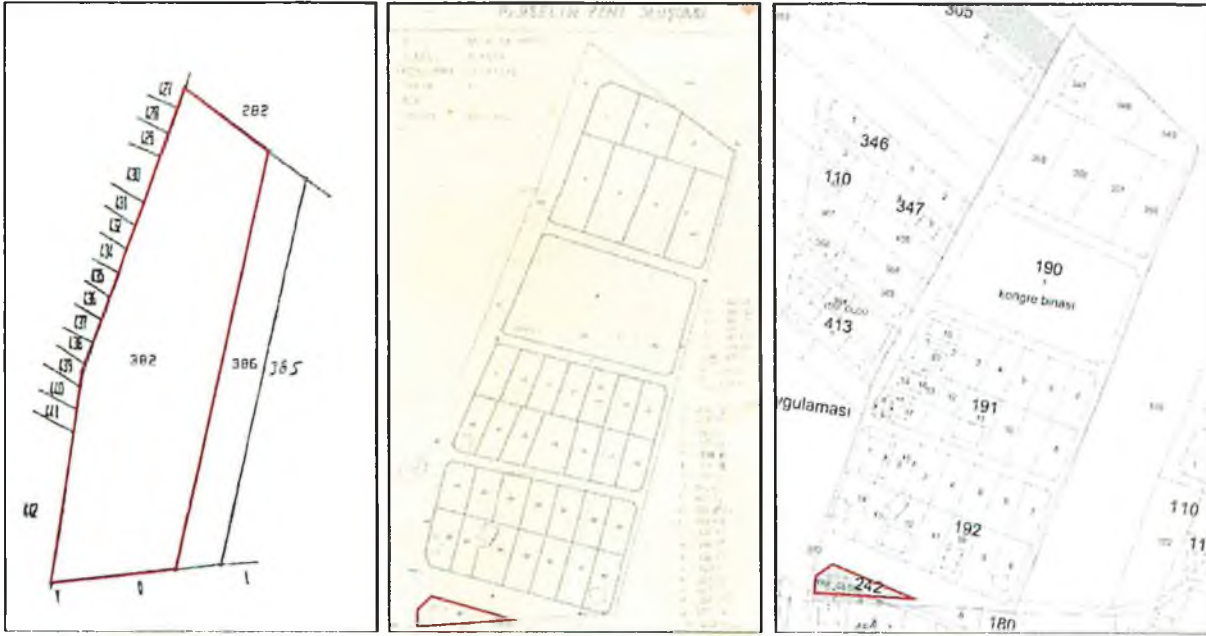


Şekil 1. Hava Fotoğrafi

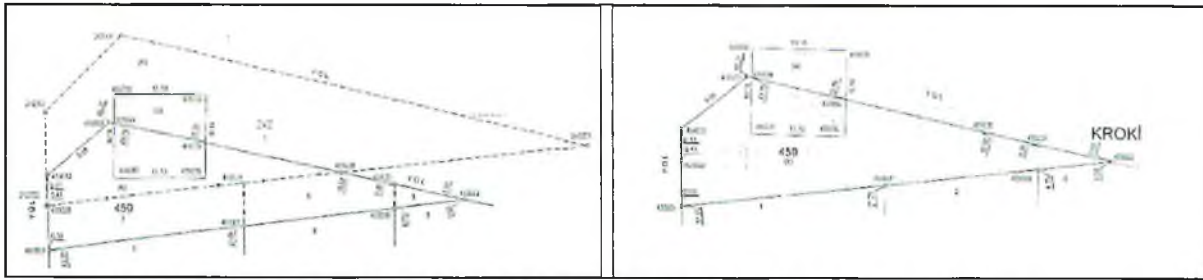
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

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.



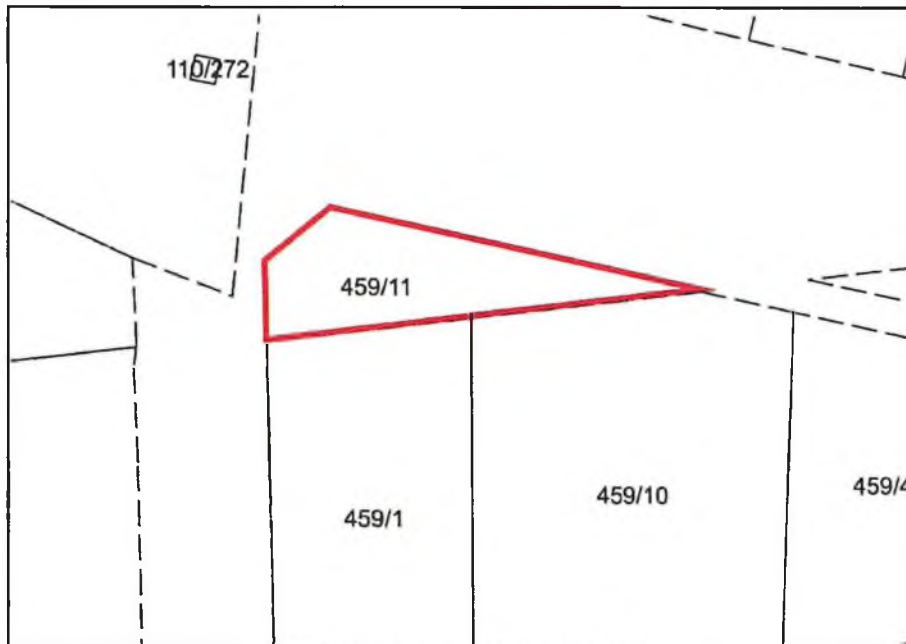
Şekil 2. Mülga Konaklı Belediye encümeninin 19.11.1998 /277 no'lu kararıyla yapılan imar uygulaması



Şekil 3.

Alanya Belediyesi encümeninin 28.05.2015/855 no'lu kararıyla yapılan imar uygulaması

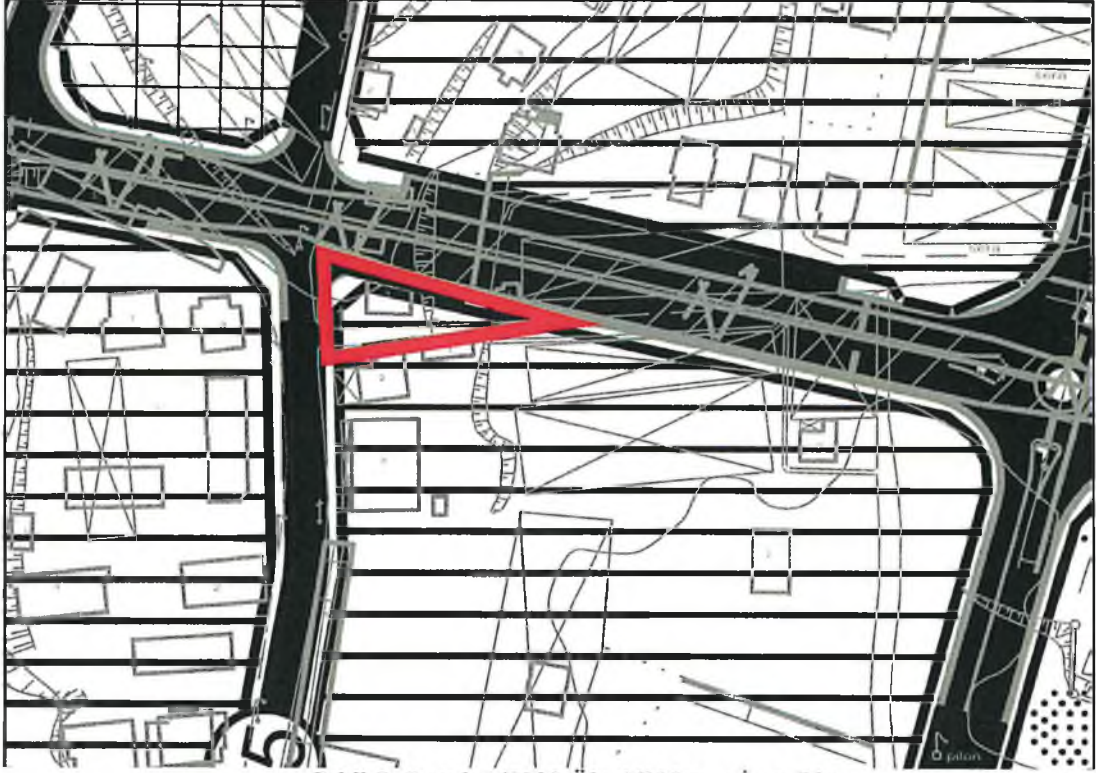
Yapılan tüm harita ve imar uygulamaları sonucu oluşan 459 ada 11 parselle ilişkin güncel kadastral durum aşağıda görülmektedir.



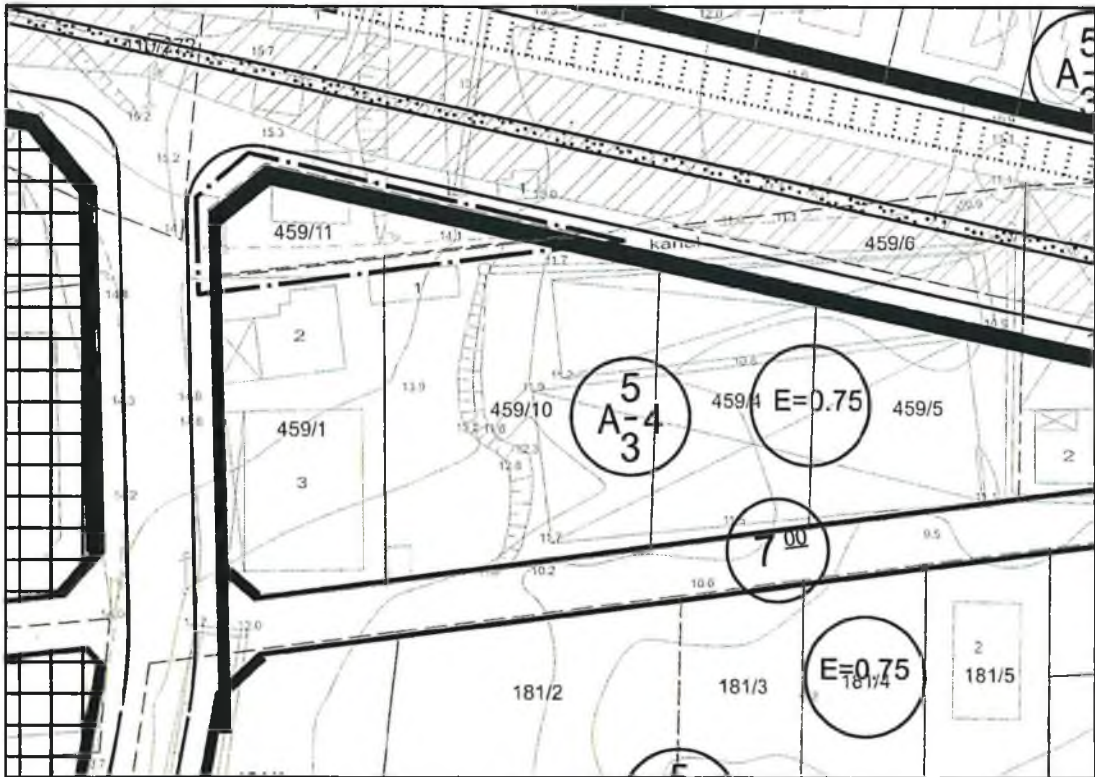
Şekil 4. Kadastral Durum Haritası

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, ayırık nizam 4 kat olarak planlanmıştır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

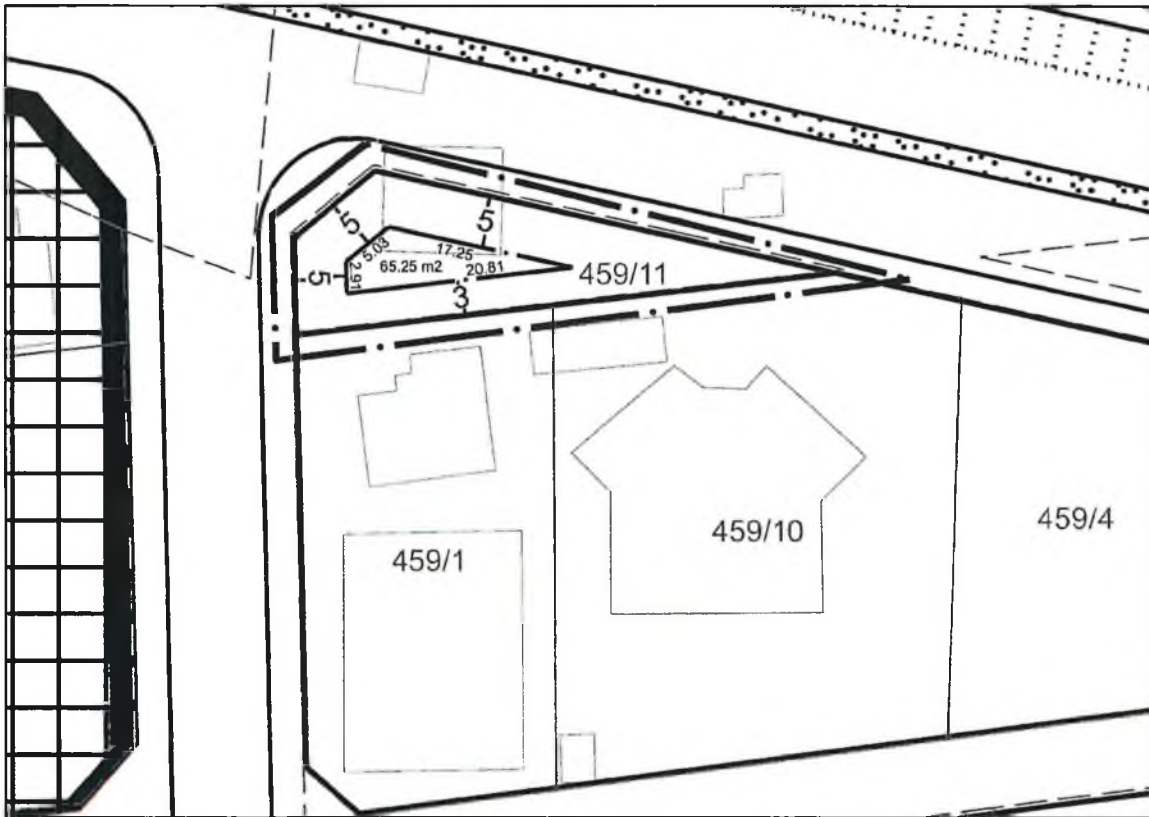


Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANNIN 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 m^2 ’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 yapıлып, 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 $75,5 \text{ m}^2$ taban alanı oturma 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 $75,6 \text{ m}^2$ olan bina taban alanı kullanım hakkının sadece 65.25 m^2 ’lik kısmı kullanılabilenkte, form itibarıyla çok kenarlı bir yapı oluşmakta, oluşan kütlelerin ebatları da yasal bina cephe derinlik standartlarının altında kalmaktadır.



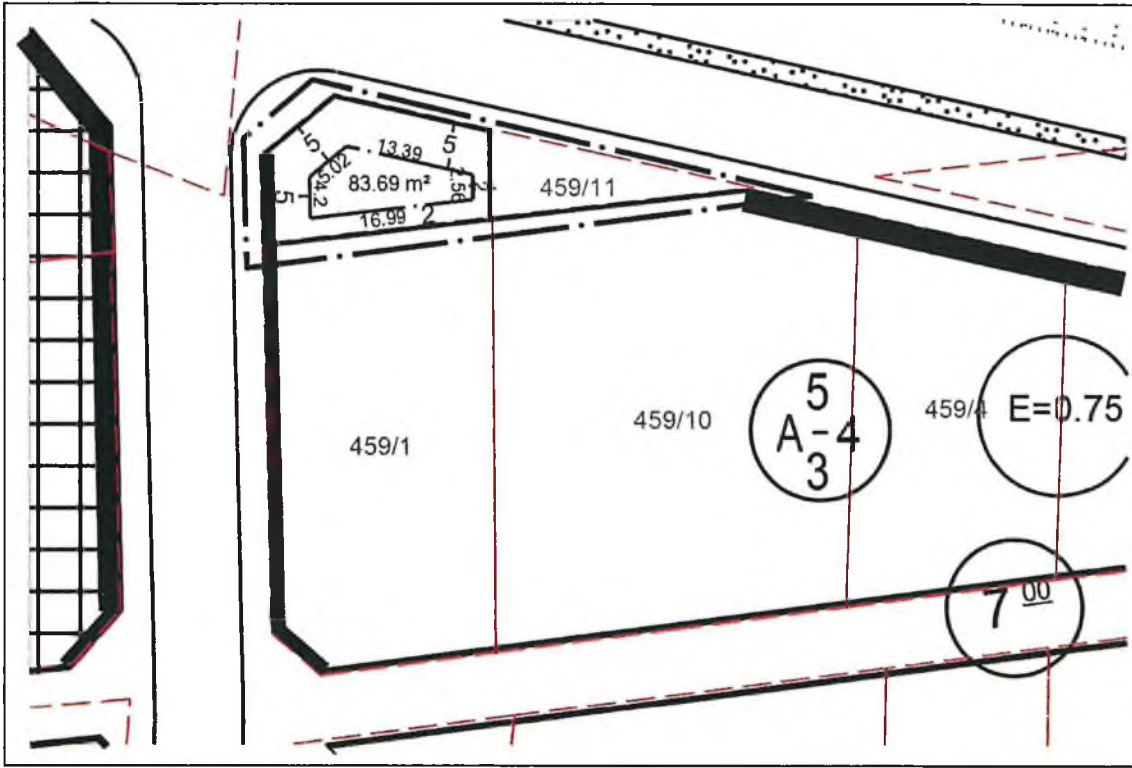
Şekil 7. Onaylı plana göre yapılaşma durumunda oluşan taban oturumu

Plan değişikliğine konu parsel imar uygulaması tamamlanmış ve arsa niteliğindedir. Arsa niteliğindeki bir taşınmazın yasal olarak yapılaşmaya uygun olması gerekmektedir. Form ve büyüklük itibarıyla 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 kullanılmasının 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 teklere 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 çözümlere daha uygun yapı formu oluşmakta ve onaylı imar planından kaynaklı taban alanı oturum hakkı kullanılabilir duruma gelmektedir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 459 ADA 11 PARSEL

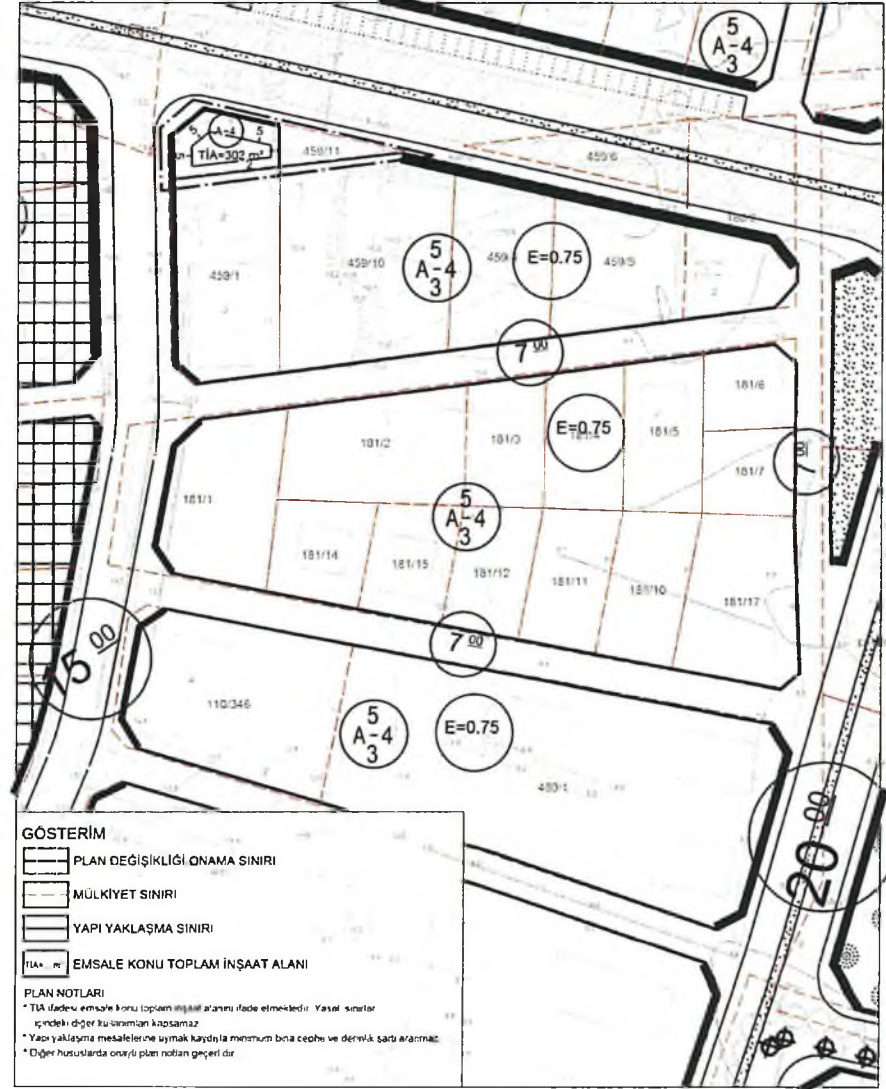
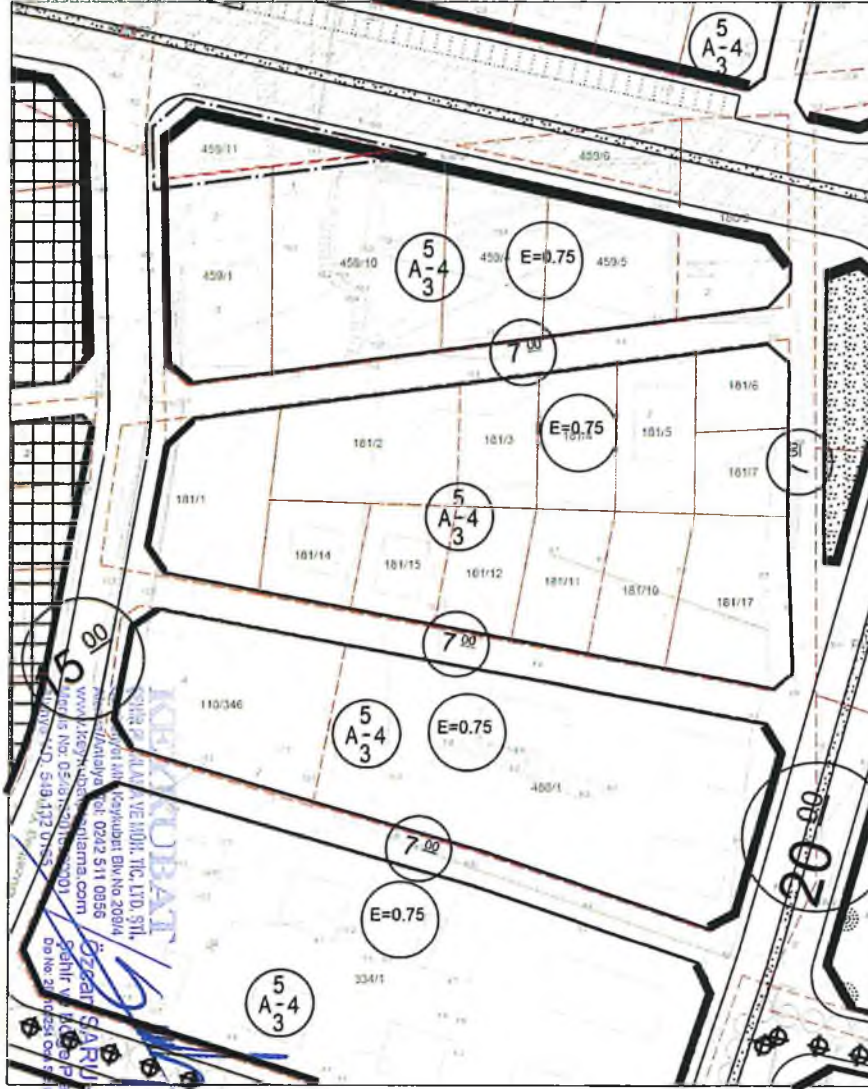
PAFTA NO:O27C18A2D

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN

Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇİZİM SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TIA* m EMSALE KONU TOPLAM İNŞAAT ALANI

PLAN NOTLARI

- *TIA* İşlenecek emsal konu toplam inşaat alanı ifade etmektedir. Yasal sınırlar içindeki diğer işlenimler kapsamaz.
- *Yapı yaklaşma metallerine uyum kaydıyla minimum bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.
- *Diğer hususlarda öneri plan notları geçerlidir.

PTAŞİMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİRCİLİK BÜROSU
Nispetiye Sokak No: 40/19
06540 Ankara 06540
Tic. Sic. No: 27231
Kırsal Yat. Sic. No: 46754
Müh. No: 730 006 2218
Ticaret Sicil No: 27231

ŞEHİRCİLİK BÜROSU
O.D.T.U. 1986 43004

Sayfa 6



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Konaklı Mahallesi
Ada/Parsel : 459 ada 411 parsel
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 02.02.2021 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan $E=0.75$, 5/A-4/3 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı bulunan 459 ada 11 parselin, yapılaşma koşullarının A-4, $TIA=302m^2$ olarak düzenlenmesi, kuzey ve batıdan 5m, güney ve doğu yönlerden 2m yapı yaklaşma mesafesi önerilmesi ve Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yaklaşık $403,10 m^2$ alanı kapsamaktadır.

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.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, imar planında verilen emsal hakkının kullanılabilmesi için yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası nüfus mevcut planla aynı olduğundan herhangi bir donatı alanı ihtiyacına tabi olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.