



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 41 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi, 622 Ada 8 parselde yan bahçe mesafelerinin 3.5m'den 3m'ye düşürülmesi ve arka bahçe mesafesinin 2m. olacak şekilde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 41 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi, 622 Ada 8 parselde yan bahçe mesafelerinin 3.5m'den 3m'ye düşürülmesi ve arka bahçe mesafesinin 2m. olacak şekilde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine 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 Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ASLININ AYNIDIR

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
25.01.2021
Özlem S. ABİTOĞLU
Şehir Plançısı

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı	: ADEM MURAT YÜCEL
	Divan Katibi	: MUSTAFA TOKSÖZ
	Divan Katibi	: NURİ TOKUŞ
	Dönemi	Karar Tarihi
	2021	05-01-2021
Birleşim	Oturum	
1	1	
Karar No	Eki	
41		


Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi


Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ


Evrak Ta.ve No : 29-12-2020 E.4213

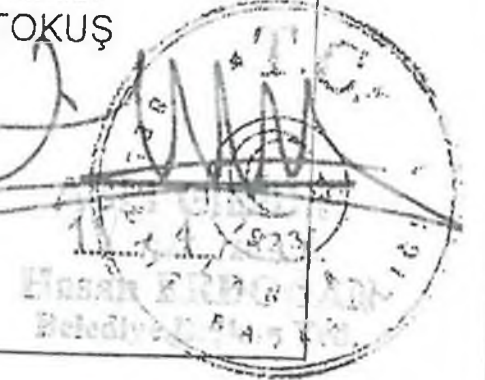
İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 29.12.2020 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi, Güllerımanı Mahallesi 622 ada 8 parseli ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi komisyon kararı ekinde oy çokluğu ile uygun görüldüğü şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Adem ER, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Kerim ERTEKİN, Mustafa SÜNBÜL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Mehmet Ali KİRİŞ, Alper BİRER, Katja Pauliina KARPPIJARVI MÜFTÜOĞLU, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Arif TOK, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ, Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Yılmaz BAĞIŞLAR ve Serkan SALVUR KABUL oyu kullanmış olup, hazırlatılan tadilat teklifinde arka bahçe çekine mesafesinin 3.00 metrenin altında olması nedeniyle Hacı Mevlüt ZAVLAK, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Hasan BASAR, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK ve Alper KAN 'ın RED oyları ile kararın kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ



Cennet ÇELİK
Memur

Alanya Belediyesi
0501 21 41
11 01 21

41



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ

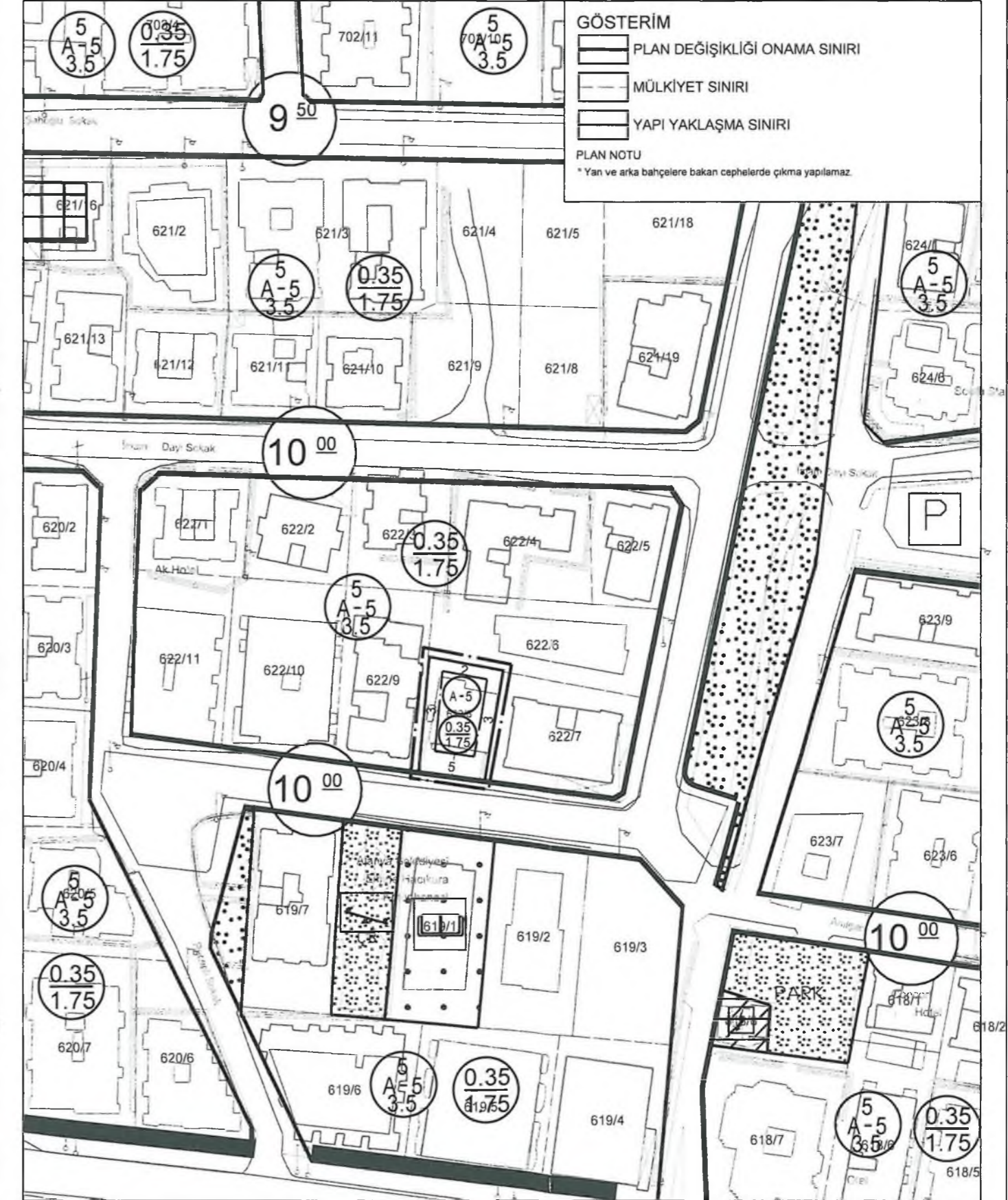
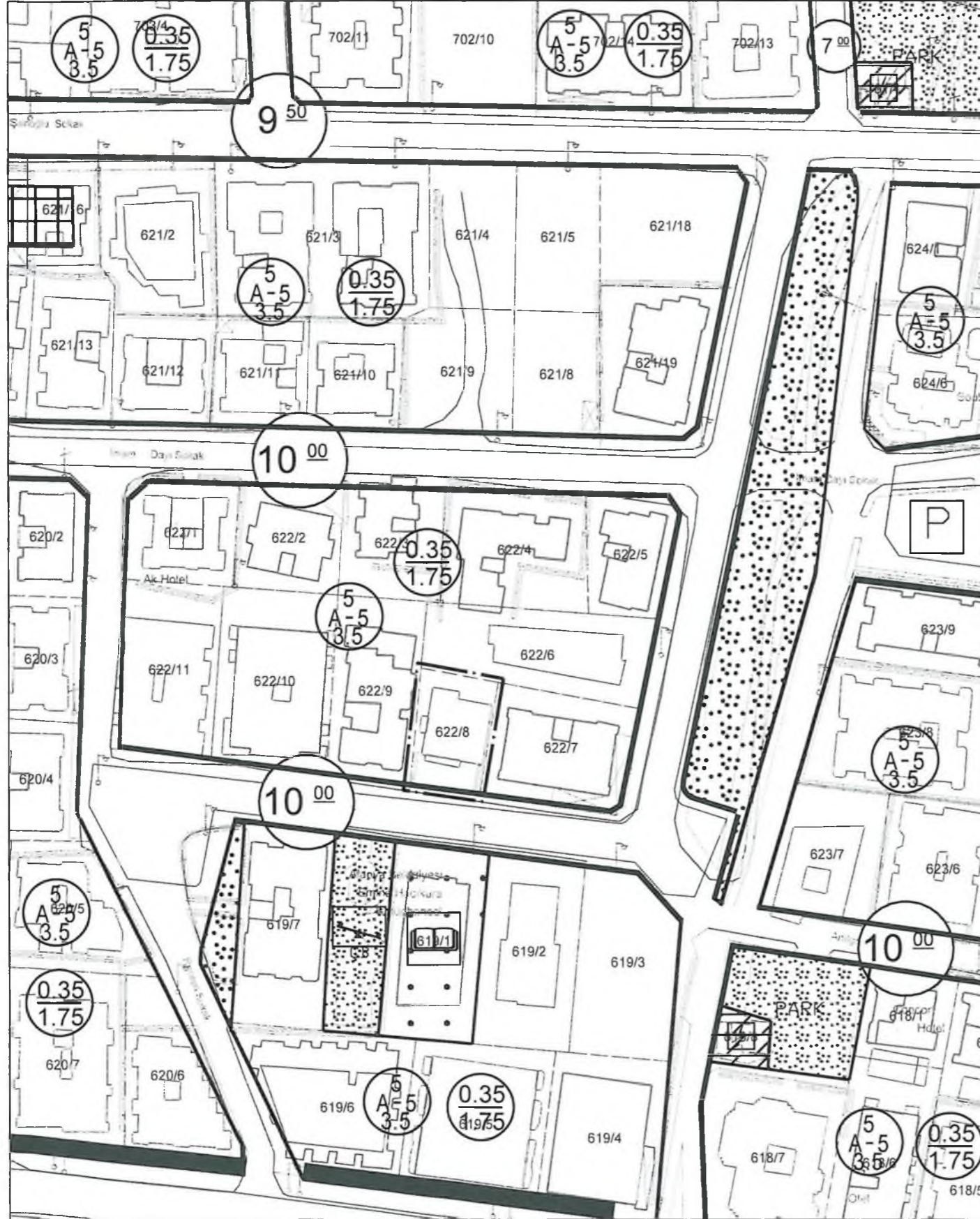
ADA/PARSEL NO: 622 ADA 8 PARSEL

PAFTA NO: O28D21A1D-O28D21A2A

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

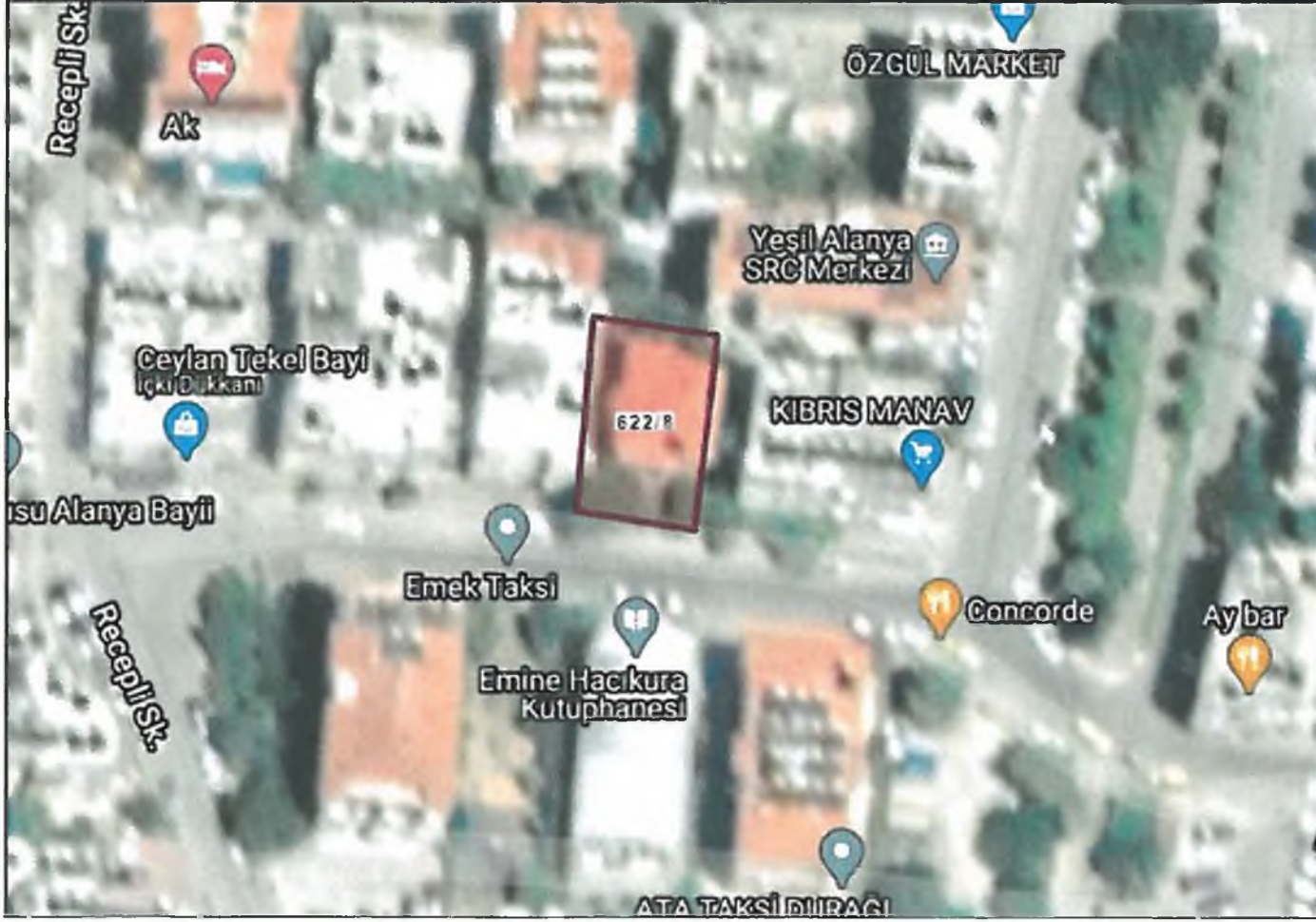
ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ
622 ADA 8 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

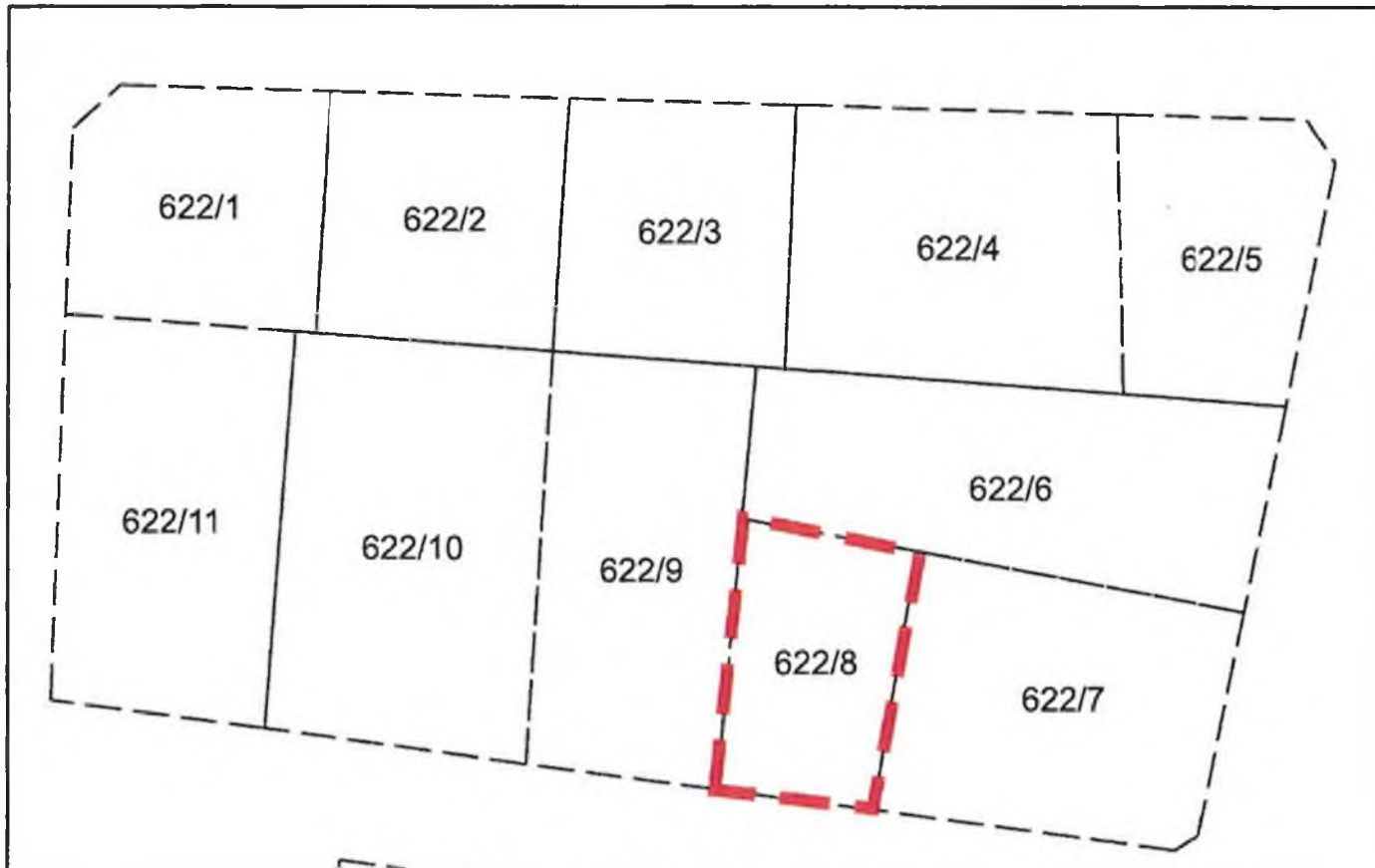
Uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Güllerpınarı Mahallesi, O28D21A1B ve O28D21A2A no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerindeki, 315 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Emine Hacıkura Kütüphanesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. Taşınmaz arsalı kargir ev vasıflıdır. Taşınmaz içerisinde hâlihazırda konut kullanımlı 3 katlı bir adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



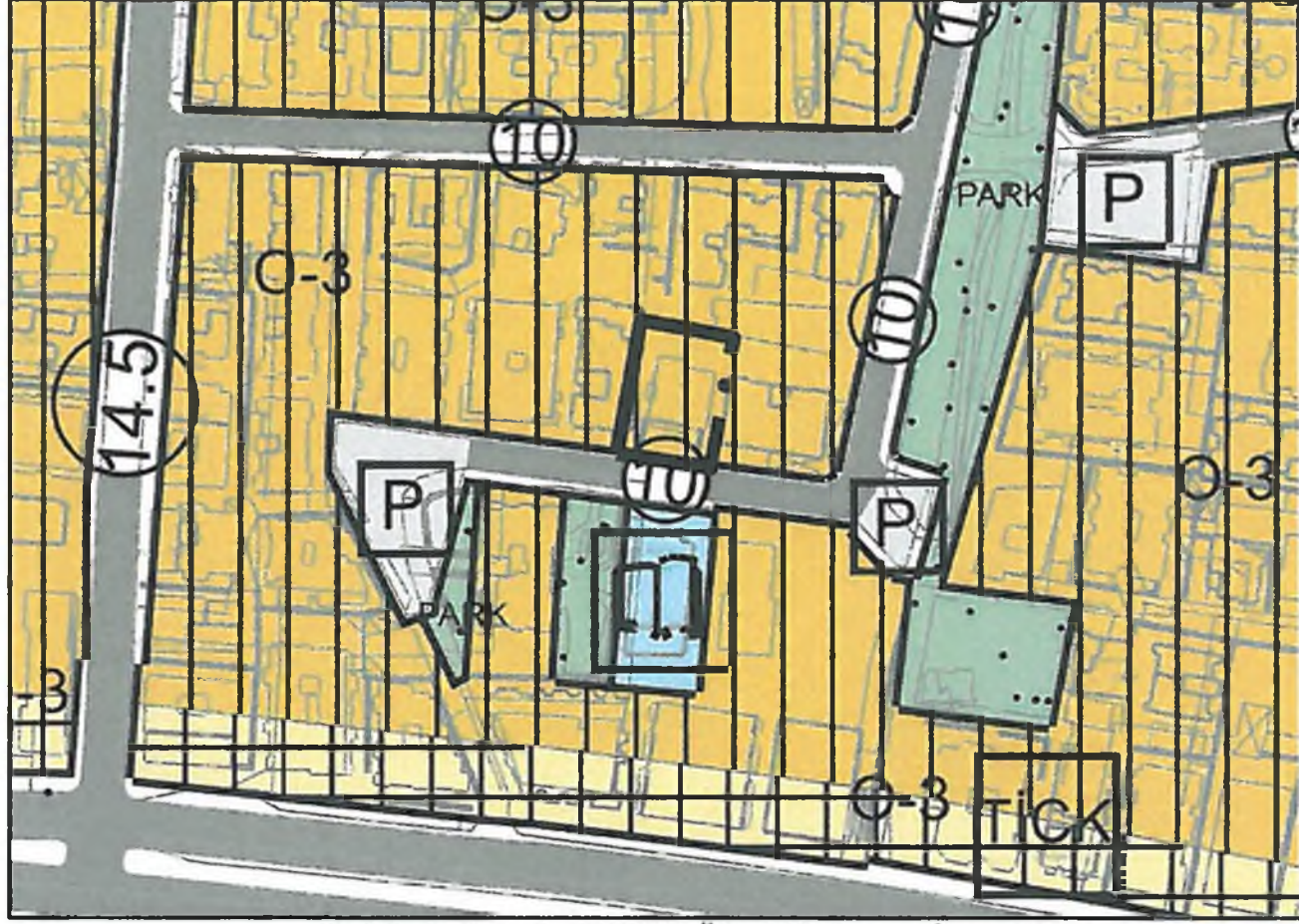
Şekil 3. Sokak Görünümü



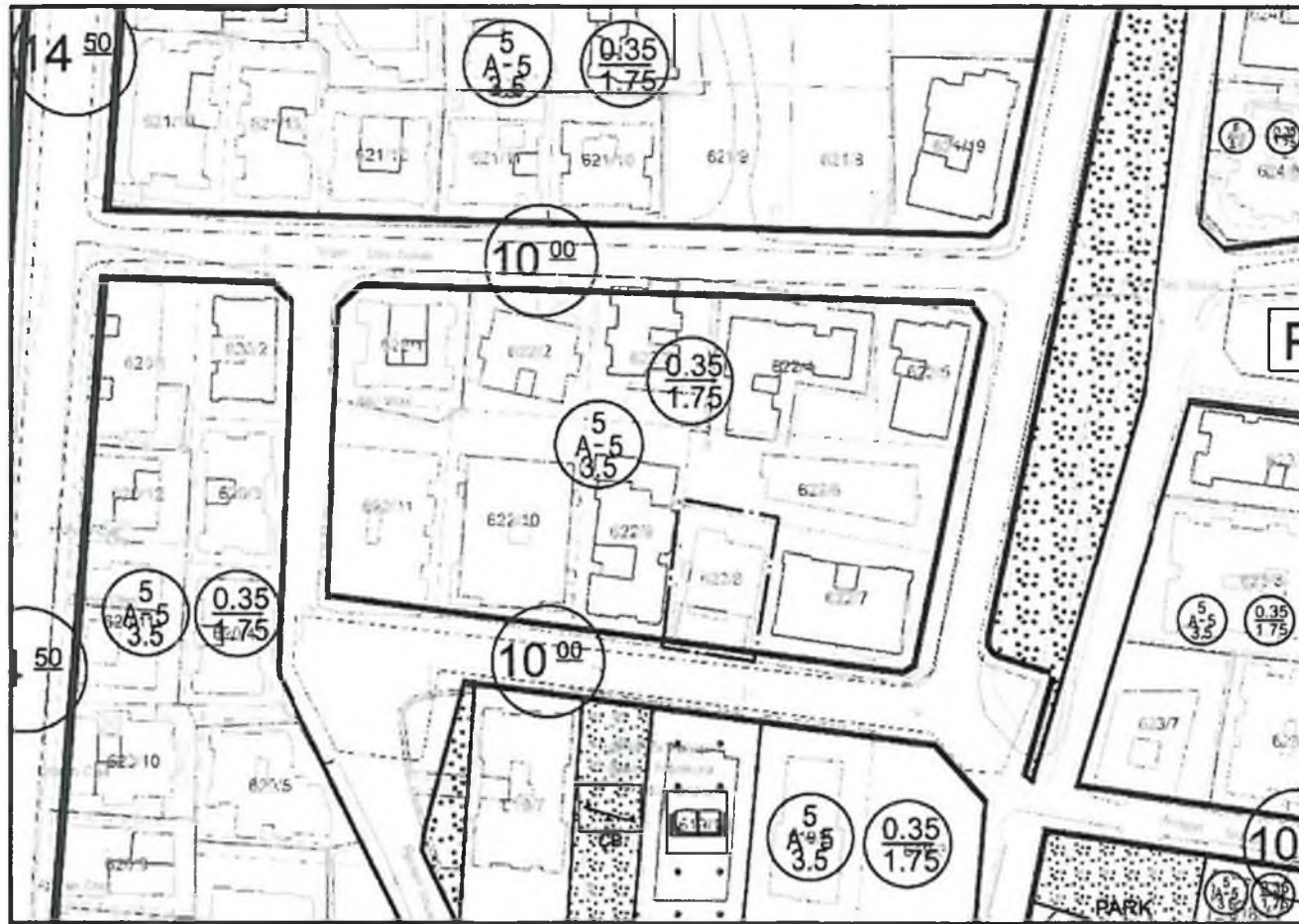
Şekil 4. Bina Görünümü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmaz onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, mevcut orta yoğunluklu-3(251-300 kişi/ha), (1.60 E ve 1.91 E arası) olarak planlıdır. Ulaşım 10 metre genişliğinde öngörülen trafik yollarıyla sağlanmaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0.35, KAKS:1.75 olmak üzere ayırık nizam 5 kat konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

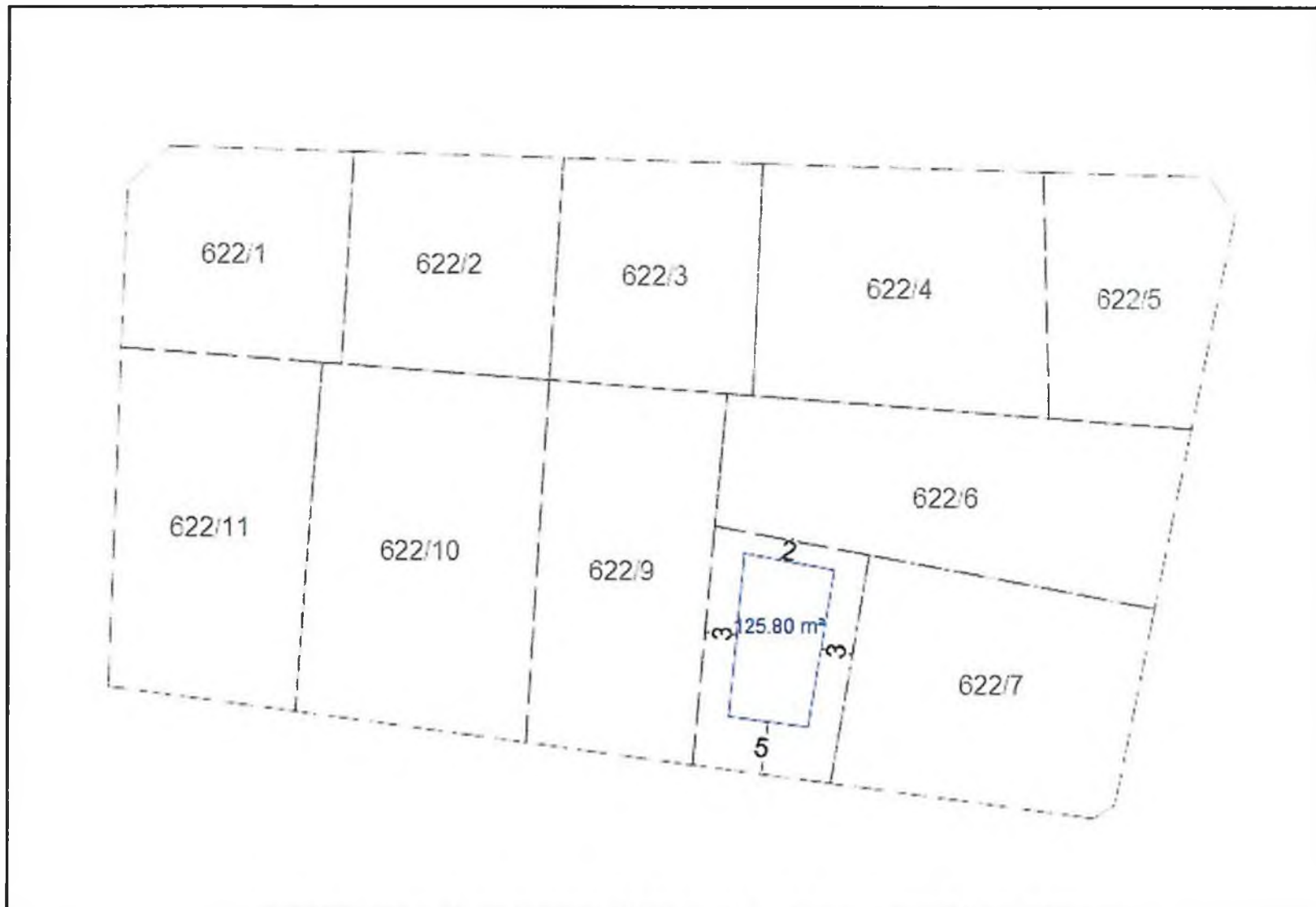
4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında yapılaşma koşulları, 0.35 TAKS ve 1.75 KAKS oranlarıyla ayırık nizam 5 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan bahçeler için 3.5 m olarak belirlenmiştir. Taşınmazın güneyinde 10 m taşıt yolu önerilmiştir. Bina hâlihazırda konut amaçlı kullanılmaya devam etmektedir. 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.

plan değişiklik teklifine konu parsel açısından değerlendirildiğinde yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde yeniden belirlenmesi durumunda emsal ve taban alanı oturma hakkının tamamı olmasa bile bir kısmının kullanılabilmesi m¼mk¼n olabilecektir

Halen y¼r¼rl¼kte olan Alanya Merkez Mahalleleri Plan Notlarının P.1.1.6. maddesinde “Yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7.00 metre ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar d¼ř¼r¼lebilir.” H¼km¼ bulunmaktadırdır. Taşınmaz için bina derinliği 10 m’den fazla olduğu için bu h¼k¼mden faydalanılamamaktadır. Bu nedenle parseldeki onaylı imar planından gelen taban alanı oturma hakkının m¼mk¼n olabildiğince kullanımının sağlanabilmesi için plan değişikliği önerisiyle arka bahçe yaklaşım mesafesi 2 m olarak plan üzerinde tanımlanmıştır. Taşınmazın kuzeyinde yer alan 622 ada 6 parselde yer alan bina yol cephesine yakın olarak inşa edilmiş olduğundan plan değişikliğine konu taşınmazın arka bahçesi kuzey y¼nden komşu parselin arka bahçesine tekab¼l etmektedir. Bu nedenle yaklaşma mesafesinin 2 m’ye d¼ř¼r¼lmesi neticesinde kuzey y¼nden komşu binanın arka bahçesine yaklaşmakta, bina durumdan olumsuz etkilenmemektedir. Yine parselde taban oturma ve emsal hakkının kullanılabilmesi için yan bahçe yaklaşım mesafelerinde de d¼zenleme yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu kapsamda doğu ve bayı y¼nlerden yapı yaklaşım mesafesi 3 m olarak tanımlanmıştır. TAKS ve KAKS oranları sabit tutulduğundan inşaat alanında artış s¼z konusu değildir. Ayrıca yan ve arka bahçe yaklaşma mesafesi sınırları içerisinde çıkma yapılamayacağı h¼kme bağlanmıştır. 5 m olan ön bahçe yaklaşım mesafesinde ise herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.

Önerinin kabul görmesi durumunda çekme mesafelerinin içerisindeki alan b¼y¼kl¼ę¼ 125.80 m²’ye çıkacaktır. Arka ve yan bahçelerde çıkma yapılmayacağından sadece ön cephede 1.5 m çıkma yapılabilecek ve cephe boyu 7.63 m olarak hesap edildiğinde 11.45 m² çıkma yapılabilecektir. Bu durumda 0.30 katsayısı kapsamındaki çıkmalar dahil zemin kat y¼z ölç¼m¼ 125.80 m², kat alanı y¼z ölç¼m¼ ise (¼st katlarda) 137.25 m² olacaktır. Parselde plandan gelen kat alanı y¼z ölç¼m¼n¼n 143.33 m² olduğu d¼ř¼n¼ld¼ę¼nde normal katlarda 137.25 m² yapılaşma hakkı kazanılarak mağduriyet bir ölç¼de giderilmiş olacaktır.



Şekil 8. Plan değişikliği teklifine g¼re oluşan yapı taban oturumu

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 622 ADA 8 PARSEL

PAFTA NO:O28D21A1D-O28D21A2A

MEVCUT PLAN



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

KEYKUBAT
ŞEHİRCİLİK VE İMAR MÜHÜRÜ LTD. ŞTİ.
Çarşıcadde Mahallesi Keykubat
Biv. No:205/4 Alanya / Antalya
keykub@planlama.com.tr
www.keykubplanlama.com

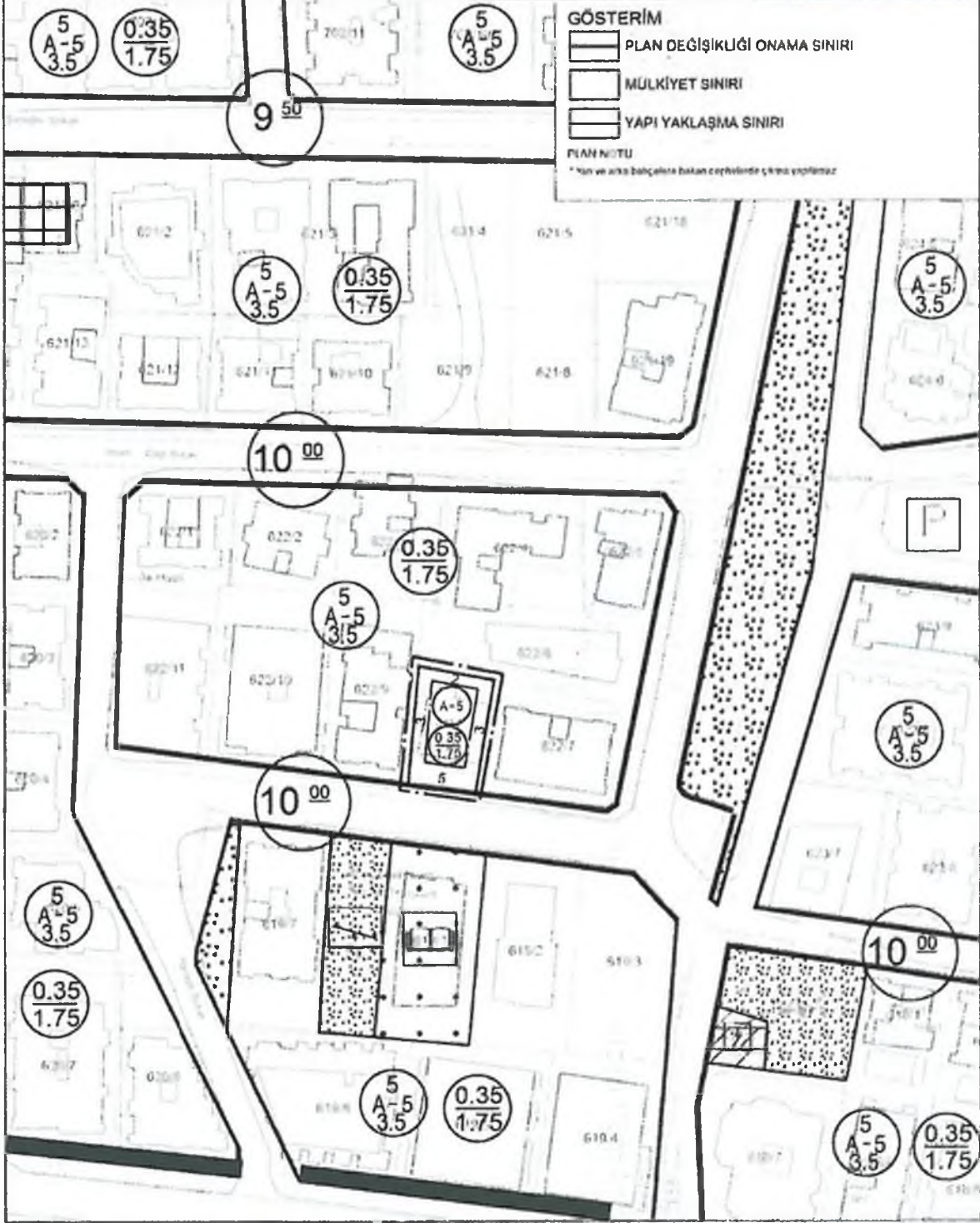
ÖZCAN SARILHAN
Şirket Müdürü
Boğaziçi Finans
Alanya V.D. 548 132 0165
Tel: 0242 511 08 55

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMOB ŞEHİR PLANICILAR ODASI
Bursa Fesihli No: 06 40179
Menevir Sokak No: 72-1
06540 AAYRANCI ANKARA
Tel: 0312 426 83 29 467 64 06
E-mail: planevi@planlar.com.tr
Mühür V.D. 730 004 2118

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
OD T U 1986 23004

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

OLÇEK 1/1000
ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Güllerpınarı Mahallesi
Ada/parsel :622 Ada 8 parsel
Ölçek :1/1000
Alan :315 m²

Alanya Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 41 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi, 622 Ada 8 parselde yan bahçe mesafelerinin 3.5m'den 3m'ye düşürülmesi ve arka bahçe mesafesinin 2m. olacak şekilde yapı yaklaşma sınırlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan teklifi 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 değişikliğine konu parselin bulunduğu yapı adası; Ön bahçe mesafesi 5m, A-5 (Ayrık nizam 5 kat), yan bahçe mesafesi 3.5m; TAKS=0.35, KAKS=1.75 yapılanma koşullu olup, konut kullanımındadır. Parselde halihazırda yapı mevcut olup, yapılan plan değişikliği ile (mevcut yapının durumuna göre) yan bahçe mesafeleri 3.5m'den 3m'ye düşürülmüş, arka bahçe mesafesi 2m. olacak şekilde yapı yaklaşma sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr