



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 746 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 746 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, tekrar değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ  
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
		2022	04-10-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		746	

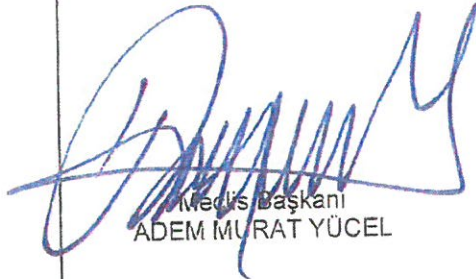
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi


Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-09-2022 E.6161

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.09.2022 tarih ve 16 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

  
Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

  
Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

  
Divan Katibi  
NURİ TOKUŞ

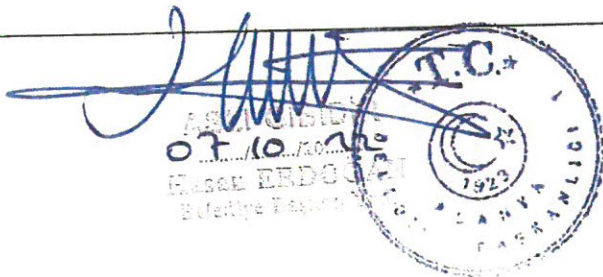
Selcan İNAL  
Beimni İşleri



Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın  
04.10.2022 Tarih ve 746 nolu Meclis Kararı  
06.10.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız  
Meclis Kararları Defterine 746 no'da  
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

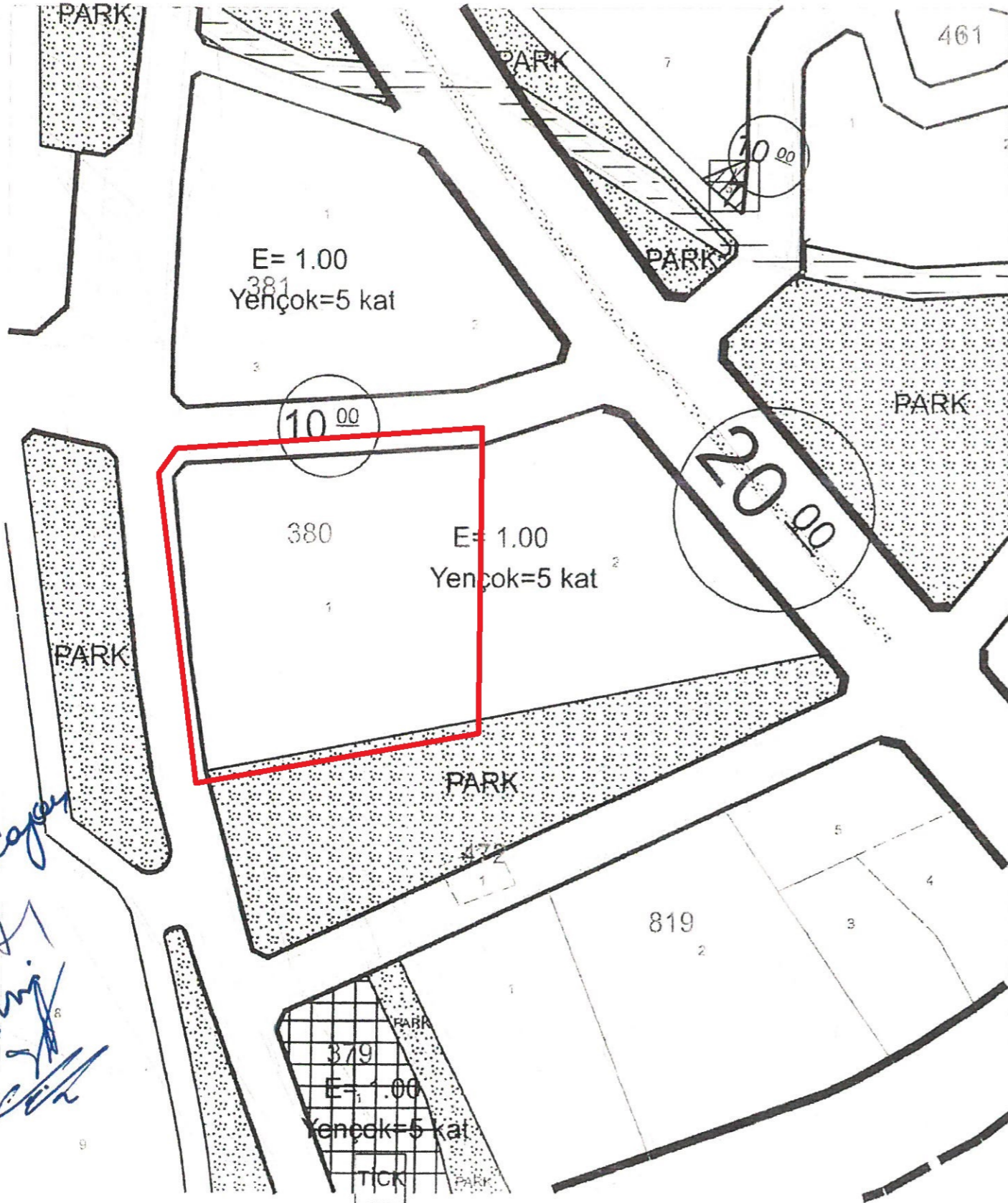
Ayla KAYA  
İlçe Yazı İşleri  
Müdürü





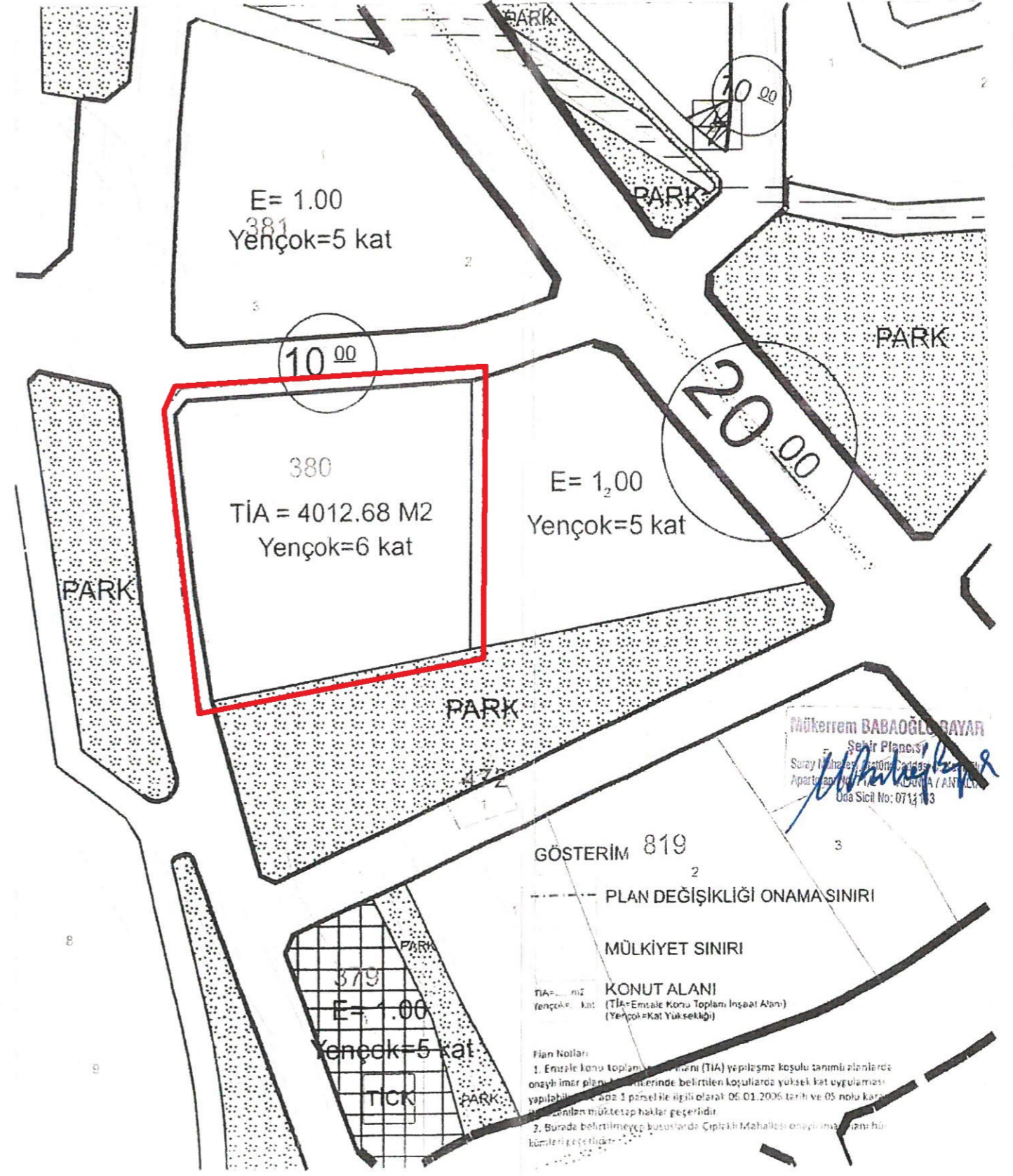
İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA  
MAHALLE : ÇIPLAKLI MAHALLESİ  
ADA - PARSEL : 380 ADA 1 PARSEL  
ALAN : 0,34 HA  
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA  
MAHALLE : ÇIPLAKLI MAHALLESİ  
ADA - PARSEL : 380 ADA 1 PARSEL  
ALAN : 0,34 HA  
ÖLÇEK : 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM 819

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANI  
(TIA=Emtiale Konu Toplam İnşaat Alanı)  
(Yençok=Kat Yüksekliği)

Plan Notları:  
1. Enüze konu toplam alan (TIA) yapılaşma koşulu tanımlı alanlarda onaylı imar planı ve diğerlerinde belirtilen koşullara yüksek kat uygulaması yapılabilmektedir. Bu ada 1 parsel ile ilgili olarak 06.01.2006 tarih ve 05 nolu karar ile alınan müktesap haklar geçerlidir.  
2. Burada belirtilmeyen hususlarda Çıplaklı Mahallesi onaylı imar planı hükümleri geçerlidir.

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ 380 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK : 1/1000

## Giriş

Antalya ili Alanya İlçesi Çıplaklı Mahallesi O28D -16C-3C pafta, 380 ada 1 parsel plan değişikliğinin sınırlarını oluşturmaktadır. Tapu kayıtlarında toplam alan 3343,90 m2 olarak görülmektedir.



Şekil 1. Genel görünüm.

## Mevcut Durum;

Çıplaklı Mahallesi genel olarak bakıldığında genel olarak eğimli bir yapıya sahip olduğu, yerleşimin henüz belli bir kısmının tamamlandığı, alanın daha çok meyve bahçeleri ve makilik alanların yerleştiği görülmektedir.

Çıplaklı Mahallesi imar planı genel olarak incelendiğinde parselin Oba Mahallesi ile sınır olan bölgede yer aldığı, 20 metrelik bir ana arterin batısında yerleştiği görülmektedir. Alanın güneyinde de yine 20 metrelik Alanya - Oba ve Çıplaklı Mahalleleri ana arteri yer almaktadır. Konut ve eğitim alanı yoğunluğunun fazla olduğu, kalabalık ve tercih edilen bir bölge niteliği kazandığını söyleyebiliriz.

Alanya Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 380 ada 1 parselin arsa vasfına taşınması ilk olarak Mülga Çıplaklı Belediyesinin 06.01.2006 tarih ve 05 nolu kararı ile onanan ve bölge ile ilgili yapılmış ilk imar planı kararı ile oluşmuştur.

380 ada 1 parsel için mevcut imar planı incelendiğinde ayırık nizam 5kat Emsal=1,00 bina yüksekliği de 15,50 m olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Mülga Çıplaklı Belediyesi 2006 tarih ve 05 nolu kararı ile onanmış imar planı plan notlarına göre 2 nolu Konut Alanları başlığı altında 2.3. maddesinde "ADA BAZINDA YAPILAN UYGULAMALARDA, PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNE 0.20 İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. BU DURUMDA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİ BİR KAT ARTIRILABİLİR." denilmektedir.

380 ada 1 parselde yapılaşma Mülga Çıplaklı Belediyesi iken tamamlanmıştır. 06.01.2006 tarih ve 05 nolu karar ile onanmış imar planı örneği de aşağıda gösterilmektedir.



Şekil.2.Mülga Çıplaklı Belediyesi 06.01.2006 tarih ve 05 no ile onanan Çıplaklı Uygulama İmar Planı ör.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Yukarıdaki plan örneğinde de görüldüğü gibi öncesinde ayrı ayrı adalar düzenlenerek planlama yapılmış ve bu şekilde imar planı notuna göre emsal verilmiştir. 380 ada 1 parsel de buna göre yapılaşmıştır.

Bölge ile ilgili ikinci çalışma ise Oba –Çarşamba kavşağı düzenlemesi olarak 7.11.2017 tarih ve 215 sayılı karar ile Alanya Belediyesi tarafından yapılmıştır. Bu çalışmada ise Oba Metro kavşağından gelen 20 metrelik yolun sürekliliğini sağlamak, Alanya çevre yolundan Çıplaklı ve grup yolu olan köy yollarına kadar kesintisiz geçişi sağlamak amaçlanmıştır. Yoğunluğu ve sürekliliği olması gereken bir bölgedir. Bu plan çalışmasında ise adalar değişikliğe uğramıştır. Alan kullanımları ve yoğunluklar değişmemesine rağmen ada değişiklikleri yapılmıştır. Her iki çalışma sonucunda da 3194/18 madde uygulaması yapılmıştır.

Bu plan değişikliği yapılırken 380 ada 1 parsel yapılaşmasını tamamlamış olduğu için hakları korunmaktadır, fakat ada içerisinde farklı parseller de yerleştirilmiştir. Bu tarihteki plan değişikliği ile 380 ada 1 ve 2 parsel oluşmuş, tek ada ve tek parsel niteliği değişmiştir.



Şekil. 3 .01.09.2020 tarih ve 219 nolu Alanya Belediyesi ve 11.09.2020 tarih ve 566 nolu Antalya Büyükşehir Belediyesi kararı ile onanan Mevcut İmar planı.

Antalya ili Alanya İlçesi Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 parsel ve Çıplaklı'nın tüm imar planı için sonraki yapılan değişiklik ise tüm plan revizyonu olmuştur. Çıplaklı mahallesi 01.09.2020 tarih ve 219 sayılı karar ile Alanya Belediyesinden; 11.09.2020 tarih ve 566 nolu karar ile de Antalya Büyükşehir





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

**Belediye** : Alanya Belediyesi  
**Mahalle** : Çıplaklı Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 380 ada 1 Parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 3343 m<sup>2</sup>

Alanya Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 746 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Alanya Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlıdır.

Planlama alanı mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam E:1.00 Yençok:5 kat konut alanı olarak planlı iken plan değişikliği ile TİA:4012.68 m<sup>2</sup> Yençok:6 kat konut alanı olarak düzenlenmek istenmektedir. Plan açıklama raporuna göre planlama gerekçesi mülga Çıplaklı Belediye Meclisinin 06.01.2006 tarihli ve 5 nolu kararı ile onaylanmış olan plan notlarının 2.3. maddesinde; "Ada bazında yapılan uygulamalarda, planda verilen emsal değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılabilir. Bu durumda planda verilen kat adedi bir kat artırılabilir" denmekte olduğu, söz konusu plan onandığı tarihte 380 ada 1 parselin tek ada tek parsel niteliği taşıdığı belirtilmektedir. Bölgede 07.11.2017 tarih ve 215 sayılı Alanya Belediyesi tarafından yapılan planlama çalışması ile planlamaya konu parsel çevresine farklı parseller eklenerek tek ada tek parsel niteliğinin değiştiği ifade edilmektedir.

Ancak Alanya Belediye Meclisi'nin 01.03.2022 tarih ve 195 sayılı kararı ile uygun bulunan, Konut Alanı olarak planlı bulunan 380 ada 1 parselin, TİA=4012.68m<sup>2</sup>, Yençok=6 kat olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 460 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ada bazında olmayıp 7221 sayılı kanunun Ek Madde 8 "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2022

Hülya CALLAK  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.