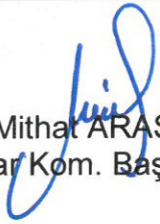


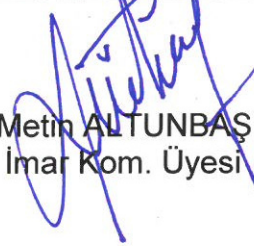


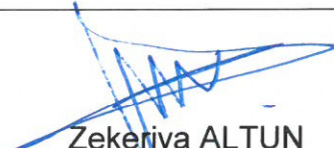
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

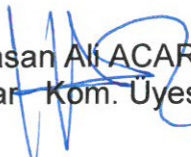
Tarih:03.10.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 640 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parselde konut alanının yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 640 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parselde konut alanının yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan "...Parsel bazında yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükmü gereğince uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

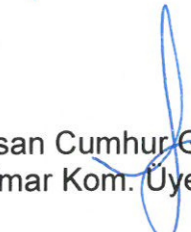

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi



Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2022	05-07-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		640	

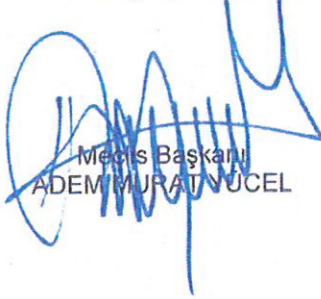
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 30-06-2022 E.3951

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.06.2022 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü' nün; Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parsel için 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.

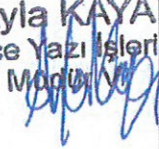

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Memur


Alanya Belediyesi Başkanlığına
05.07.2022 Tarih ve 64 nolu Meclis Kararı
07.07.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Dosyasına ...640... no'nda
taahhüt yapılarak teslim edilmiştir.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü



ASLI GİBİDİR
07.07.2022
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



T.C.
ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIğI
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU
RAPORU



TARİH: 29/06/2022

SAYI:2

BİRİM	PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TALEP SAHİBİ	PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Alanya Belediye Meclisinin 07/06/2022 tarih ve 631 no lu kararı ile havale edilmiştir.
TALEP KONUSU:	Plan ve Proje Müdürlüğü' nün; Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi.
KOMİSYON RAPORU:	Plan ve Proje Müdürlüğü' nün; Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli ile OYBİRLİĞİ İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

İmar Kom. Başkanı
Mehmet Ali TEKİN
KATILMADI

İmar Kom. Bşk. Yrd.
F. Melike NAZİFOĞLU

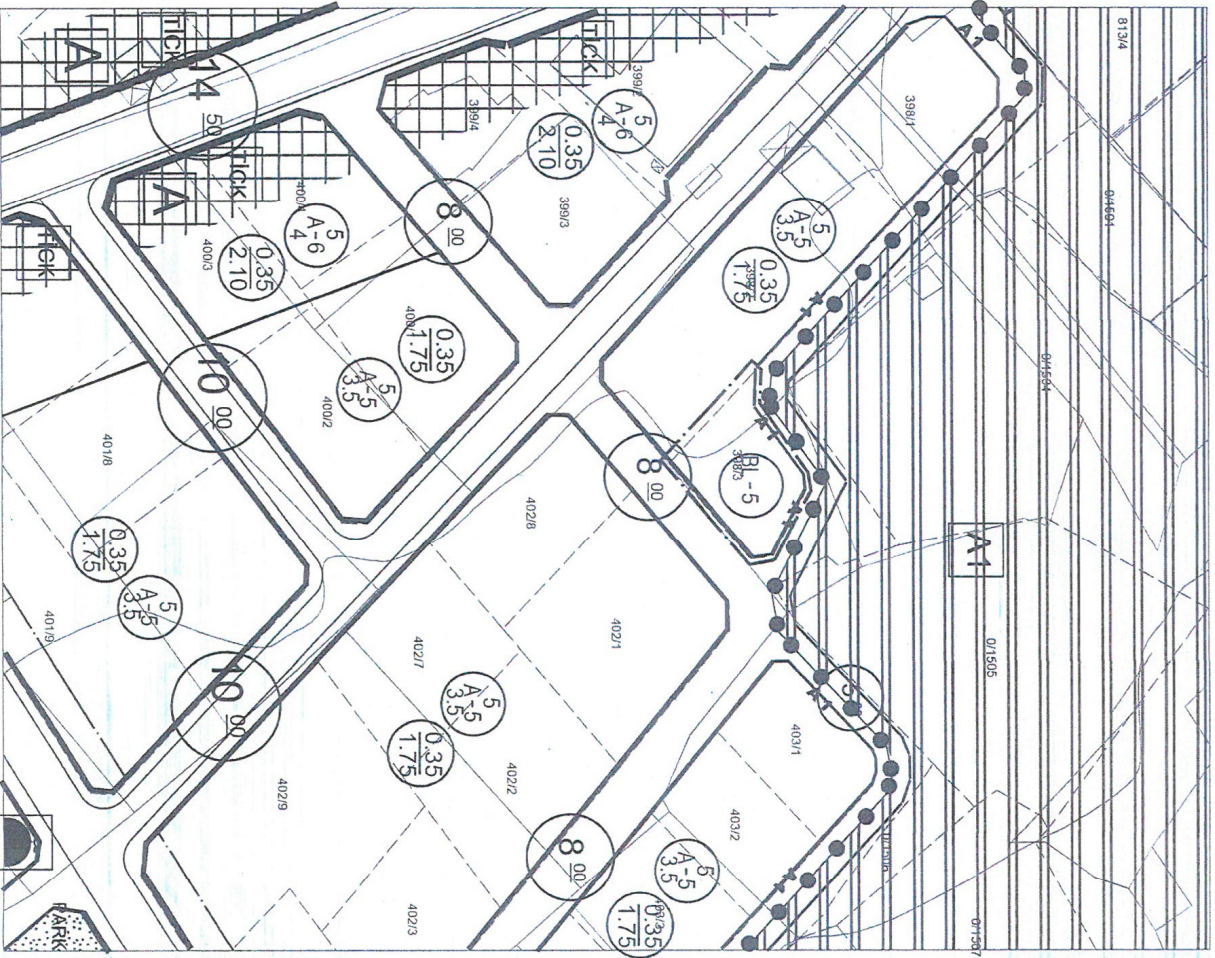
A. Kaya
İmar Kom. Üyesi (Sözcü)
Ali Rıza KAYACI

İmar Kom. Üyesi
Didem DİM ÖZALPIN

İmar Kom. Üyesi
Hüseyin YAMAN

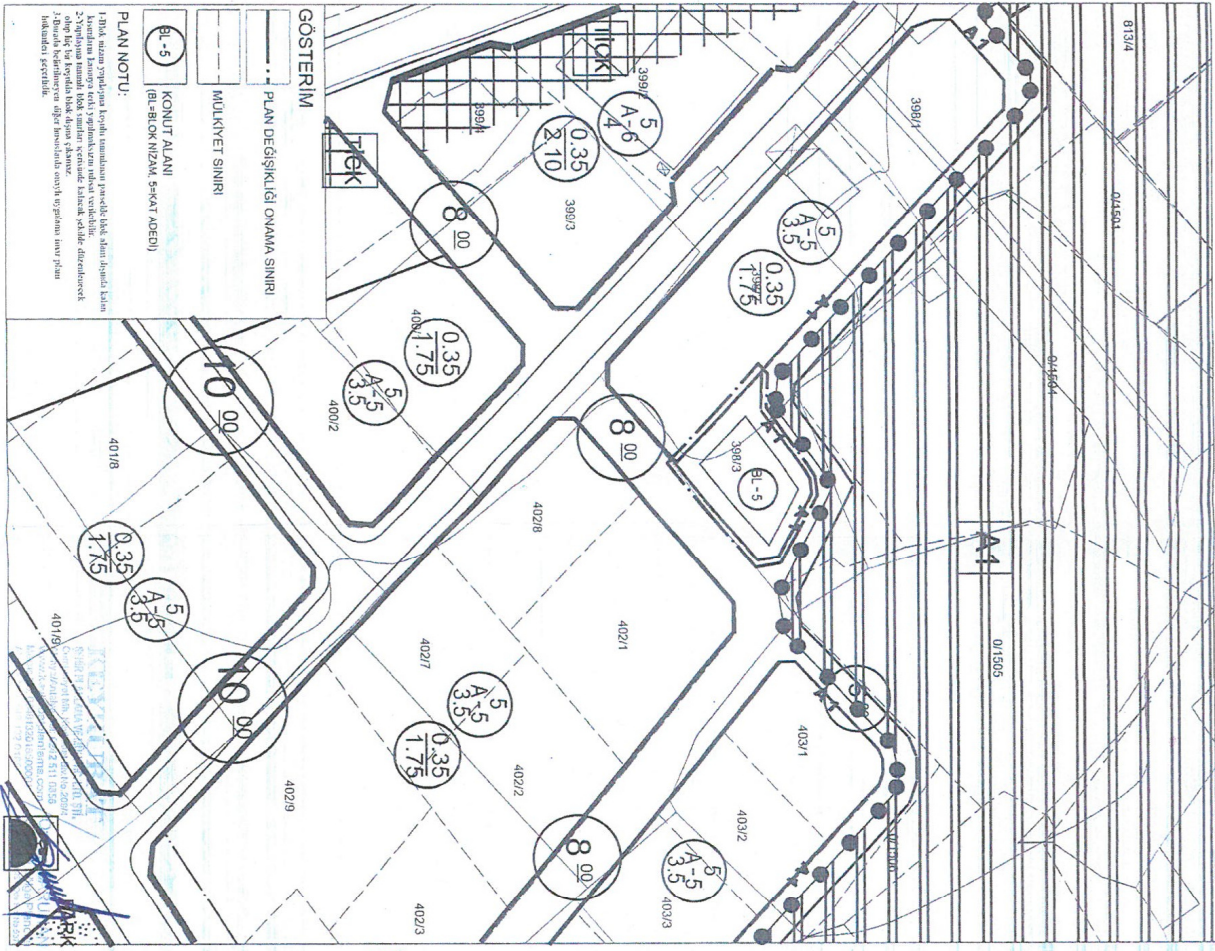
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
ADA / PARSEL NO: 398/3
PAFTA NO: P28-A-03-D-2-A

MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi
Mahmutlar Mahallesi 398 Ada 3 Parsel
Uygulama İmar Planı Değişikliği

ÖNERİ PLAN



Handwritten signature and name: A. Kayaal



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
398 ADA 3 NUMARALI PARSEL

UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ 398 ADA 3 NUMARALI PARSEL UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-03-D-2-A numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 398 ada 3 numaralı parseli içine alan yaklaşık 451,83 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Mahmutlar Mahallesi Atatürk Caddesi doğu girişinde, Cumhuriyet Cami doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1- Uzak Uydu Görüntüsü

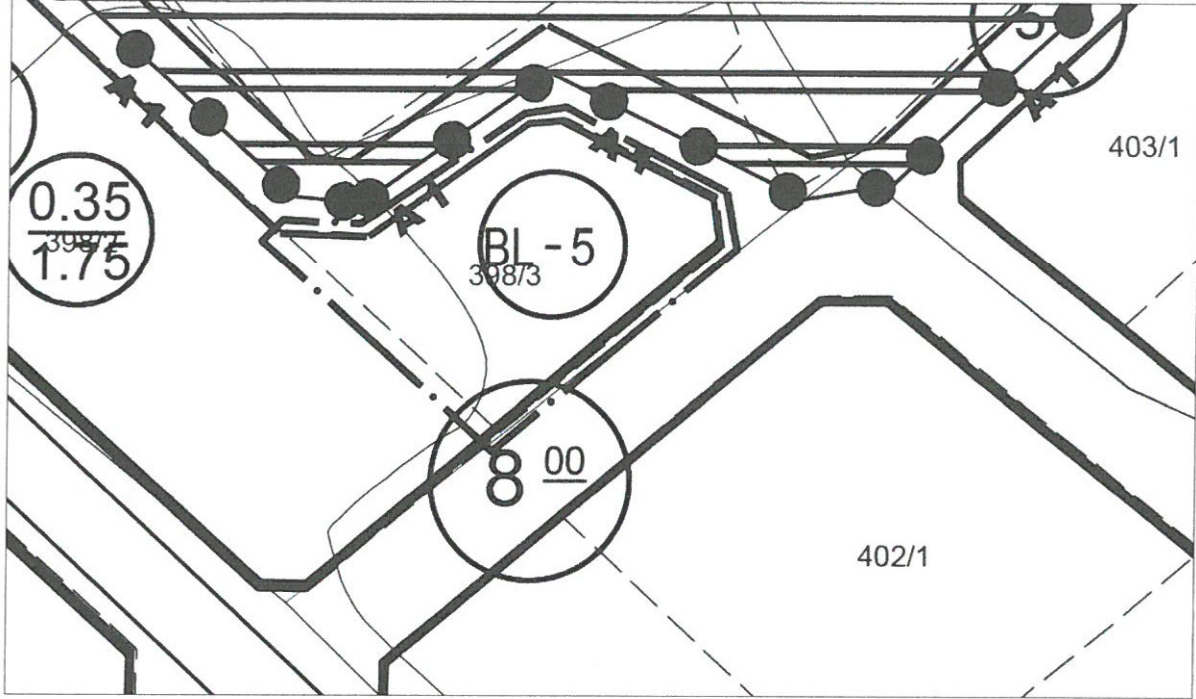


Şekil 2- Yakın Uydu Görüntüsü

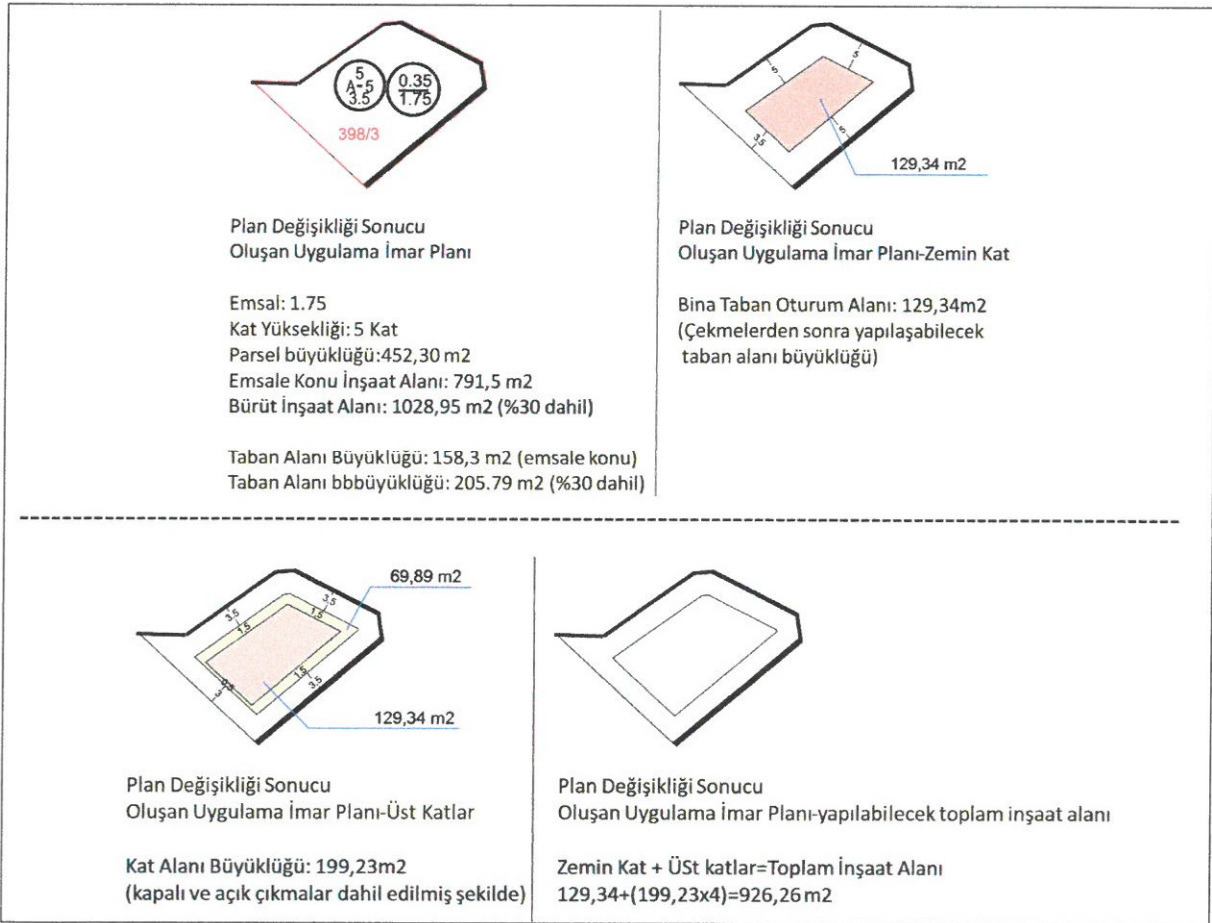
2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 numaralı parseli kapsamaktadır. Onaylı imar planında söz konusu parsel konut alanı olarak planlıdır. Fiili durumda parsel boş olup içerisinde yapı bulunmamaktadır. Onaylı Uygulama imar planında konut alanı olarak planlı olan parselde yapılaşma koşulu blok nizam (BL-5) 5 kat yapılaşma tanımlanmış ancak parsel içerisinde tanımlı bir blok bulunmamaktadır.

Planda belirtilen yapılaşma koşulu ile çizim tekniği uyuşmamaktadır. Parsel içerisine ayrıık nizam yapılaşma koşulları ile yapı yapılması durumunda parsel yapılaşma hakkının tamamının kullanamamaktadır. Bu nedenle mülga Mahmutlar belediyesi döneminde parselde blok nizam yapılaşma hakkı tanınmıştır. Ancak aradan geçen uzun süreç içerisinde tanımlanan blok sehven kaldırılmıştır. Parsel içerisinde blok nizam yapılaşma tanımlı olmasına karşın onaylı planda parsel içerisinde blok tanımlı değildir.



Şekil 3: Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı



Şekil 4- Ayrı Nizam Yapılaşma Koşulları ile Yapılaşması Sonucunda Oluşan Taban ve Üst Kat Yapı Alanı büyüklüğü

Parsel ayrıık nizam yapılaşma koşulu ile yapılaşması durumunda yapılaşma hakkının tamamını kullanamıyor olması nedeniyle parselin haklarının korunması amacıyla blok nizam yapılaşma koşulu değiştirilmemiş yapılan plan değişikliği ile parsel içerisine yapılaşma hakları korunacak şekilde blok tanımlamak amacıyla plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu 398 ada 3 numaralı parselde mevcutta bir yapı bulunmamakla beraber fiili durumda içinde meyve ağaçları vardır. Parsel büyüklüğü 451,83 m² olup mevcut imar planlarında konut alanı olarak işlenmiştir.



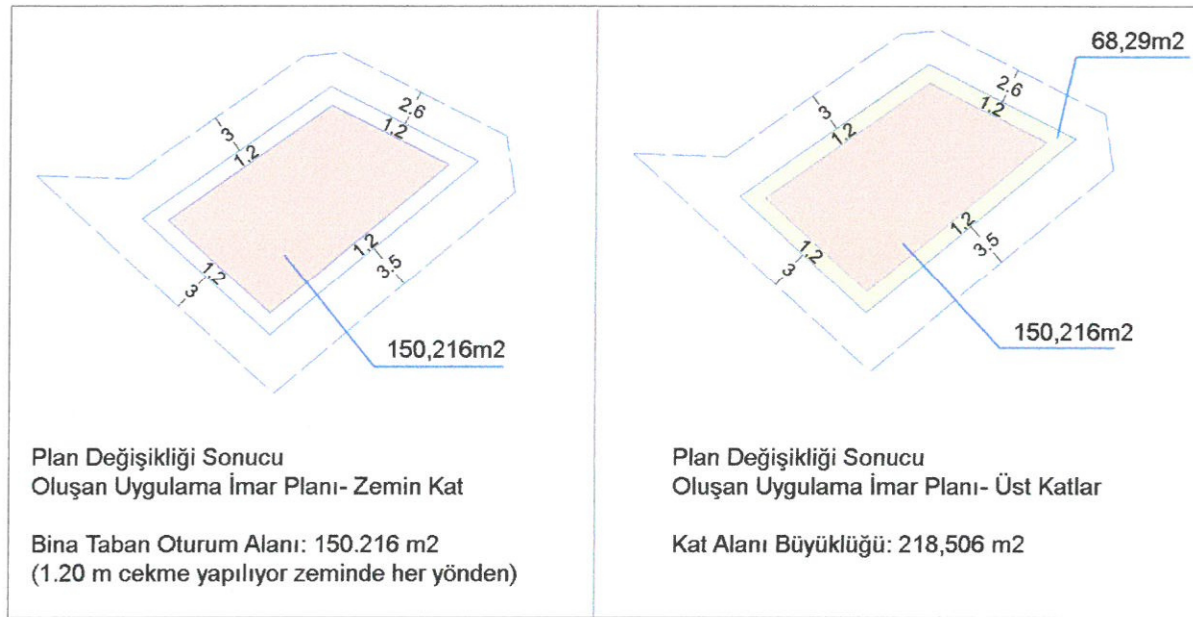
şekil 5: Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

398 ada 3 numaralı parsel 452.30 m² büyüklüğündedir. Onaylı uygulama imar planında parsel Blok nizam 5 kat yapılaşma koşulu tanımlanmış ancak parsel içerisinde bir blok tanımlanmamıştır. evresindeki ve bitişiğindeki parsellerdeki yapılaşma koşulları ayrıık nizam emsal (E) 1.75, 5 kattır. Söz konusu emsal ve yapılaşma koşulları ile parselde oluşan toplam inşaat alanı emsale konu kısmı 791.5 m², emsal dışında tanımlı %30'luk inşaat alanı dâhil edildiğinde ise toplam inşaat alanı 1028,95 m² olmaktadır. Ancak parselde ayrıık nizam yapılaşma yapılması durumunda ekmelerden sonra oluşan toplam inşaat alanı 926.26 m² olmaktadır. Toplam inşaat alanında parselde 102.69 m² kayıp oluşmaktadır. Bu nedenle parselde sehven kaldırılan bloğun yeniden konması ve BL-5 yapılaşma koşulunun korunması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle parsel içerisinde yeniden blok tanımlanmıştır.

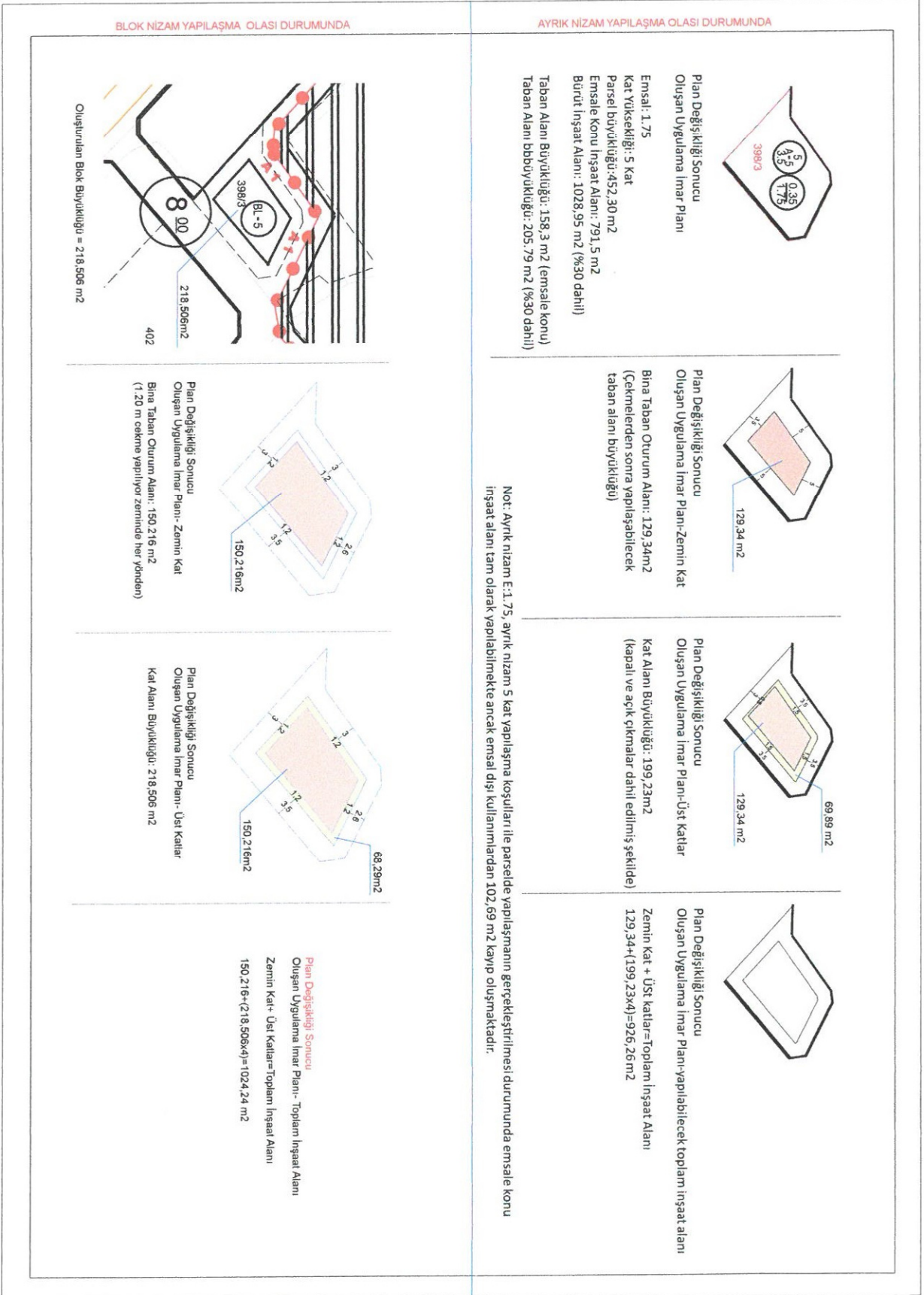
Parsel ayrıık nizam yapılaşma koşulu ile yapılaşması durumunda yapılaşma hakkının tamamını kullanamıyor olması nedeniyle parselin haklarının korunması amacıyla blok nizam yapılaşma koşulu değiştirilmemiş yapılan plan değişikliği ile parsel içerisine yapılaşma hakları

korunacak şekilde blok tanımlanmıştır. Tanımlanan blok yollardan ve komşu parsellerden tanımlı çekme mesafeleri değiştirilmiş 8 metrelik yoldan 3.5 metre, kuzeydeki fonksiyonları birbirinden ayırıcı nitelikteki 5 metrelik yoldan 2.6 metre ve batıda tanımlı 5 metrelik ayırıcı nitelikte yoldan ise 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu çekme mesafeleri tabanda blokta tüm yönlerden 1.2 metre çekeceği ve üst katlarda çıkma yapacağı için tüm blok zeminde küçülerek çekmeler 1.20 metre artacaktır. Yapı yaklaşım sınırları belirlenirken ana cadde ve yan yollar (yaya yolları) dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Tanımlanan blok ile zemin kat büyüklüğü (1.20 metre blok sınırından çekilerek hesaplanmıştır.) 150.2 m², üst katlar ise 218,5 m² olmakta ve toplam inşaat alanı büyüklüğü (%30'luk artış dâhil) 1024.24 m² olmaktadır. Yapılan bloğa ilişkin detaylı hesap ve oluşan çekmeler aşağıda verilmiştir.



Şekil 6: Blok Nizam Yapılaşma Durumu Zemin ve Üst Katlar Yapı Taban Büyüklüğü

Şekil 7: Ayırık Nizam Yapılaşma ve Blok Nizam Yapılaşma Koşulları ile Parselde Oluşan Yapı Büyüklüğü

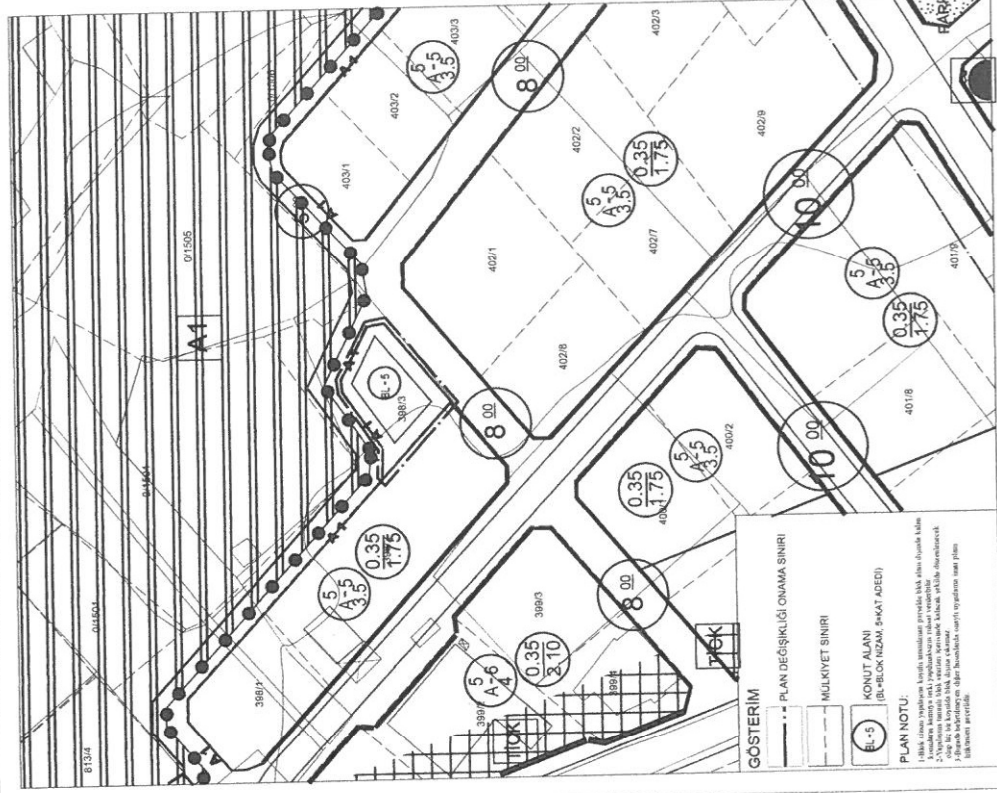


Not: Ayırık nizam E:1.75, ayırık nizam 5 kat yapılaşma koşulları ile parselde yapılaşmanın gerçekleştirilmesi durumunda emsale konu inşaat alanı tam olarak yapılabilmekte ancak emsal dışı kullanımlardan 102,69 m² kayıp oluşmaktadır.



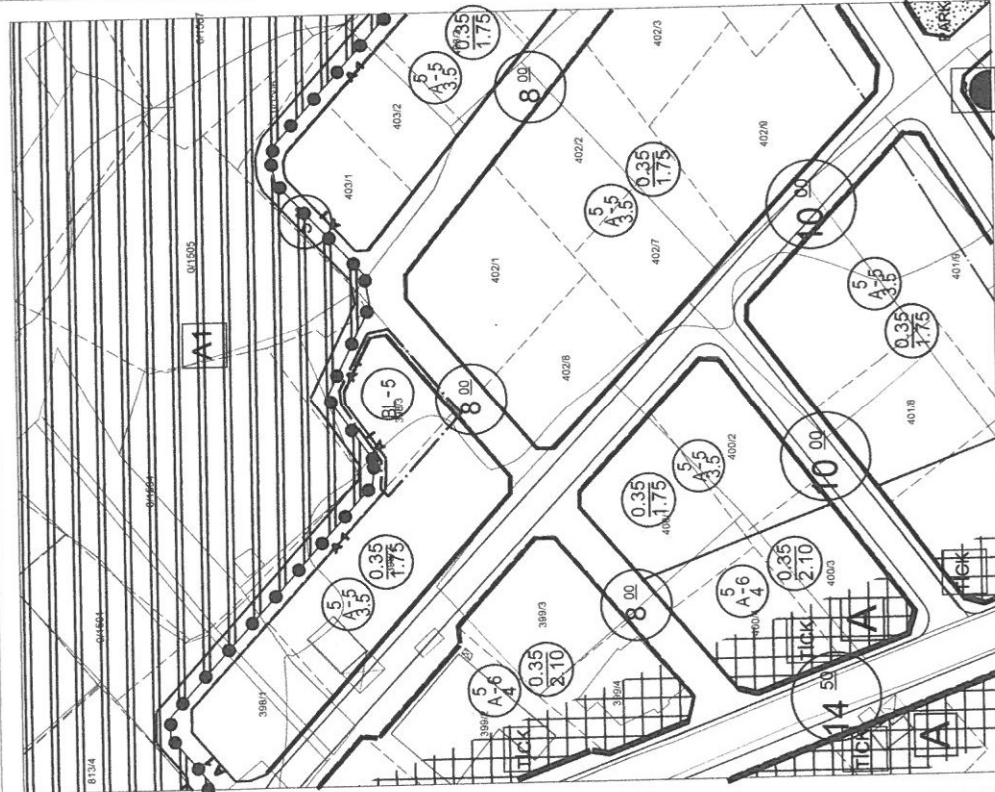
Antalya İli Alanya İlçesi
Mahmutlar Mahallesi 398 Ada 3 Parsel
Uygulama İmar Planı Değişikliği

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMuTLAR MAHALLESİ
ADA / PARSEL NO: 398/3
PAFTA NO: P28-A-03-D-2-A

MEVCUT PLAN



Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 398 Ada 3 Numaralı Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 543 132 0165

Özcan KAYHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 251105254 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

Plan ve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti
MERSİS ŞEHİR PLANLAMA 06231
Firma Teslim No: 05 40179
MERSİS ŞEHİR PLANLAMA 06231
0548132016500001
Tel: 0312 429 84 28 487 Nö 00
E-mail: planlama@planlama.com.tr
Rizli V.D. : 750 004 2218
Ticaret Sicil No: 82758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı, Sicil No: 599
O D T U 1960 43604

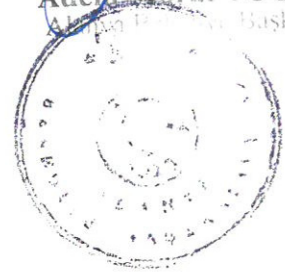
A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2001-1100477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE MECLİSİ 05.07.2022 tarih
640. Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No:209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 8



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Mahmutlar Mahallesi
Ada/Parsel : 398 Ada 3 Parsel
Ölçek : 1/1000
Alan(m2) : 451 m²

Alanya Belediye Meclisi'nin 05.07.2022 tarih ve 640 sayılı kararı ile uygun bulunan Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parselde konut alanının yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisininin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Mahmutlar Mahallesi Atatürk Caddesi doğu girişinde, Cumhuriyet Camii doğusunda yer almaktadır.

Alan, yürürlükteki 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak, onaylı 1/5000 Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporunda, parselin boş olduğu, yapılaşma koşulu olarak blok nizam (BL-5) 5 kat yapılaşma tanımlandığı, ancak parsel içinde tanımlı bir bloğun bulunmadığı, parselde ayırık nizam yapılaşma koşulları ile yapı yapılması durumunda parselin yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı, bu nedenle Mahmutlar Belediyesi döneminde parselde blok nizam yapılaşma hakkının tanımlandığı, ancak arada geçen sürede tanımlanan bloğun sehven kaldırıldığı, parselin haklarının korunması amacıyla parsel içine bloğun tanımlandığı belirtilmektedir. Ancak Belediyesince eski planlar ile ilgi tarafımıza herhangi bir dosya iletilmemiştir. Yapılan plan değişikliği ile parsel bazında inşaat alanı artışı olmaktadır. Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan "...Parsel bazında yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükmü gereği plan değişikliğinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.09.2022

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



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