



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



117

Sayı : E-90852262-105.03-212198

09.11.2022

Konu : Alanya, Tosmur 115 ada 1,2,3,4,5,6,7 parseller 1/5000 NİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Tosmur Mahallesi 115 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parsellerin turizm+konut alanından konut alanına dönüştürülerek düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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
Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: -1/5000 NİP. -Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8KPF7c-KKUe+g-c5EB4B-EEnUnk-00To5ojq Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

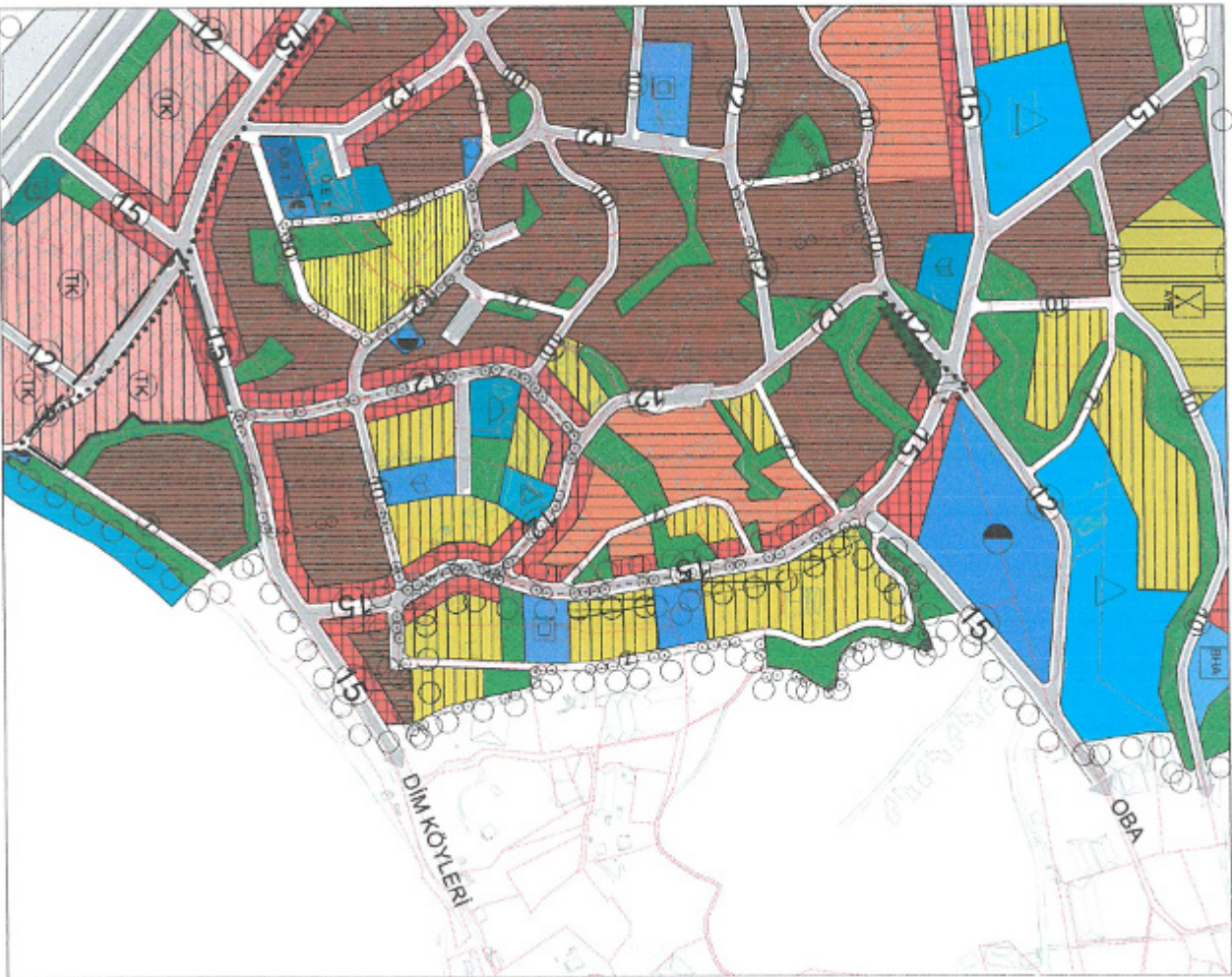
Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.
ADA/PARSEL NO: 115 ADA / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 PARSELLER
PAFTA NO: 028-D-22-A

MEVCUT PLAN

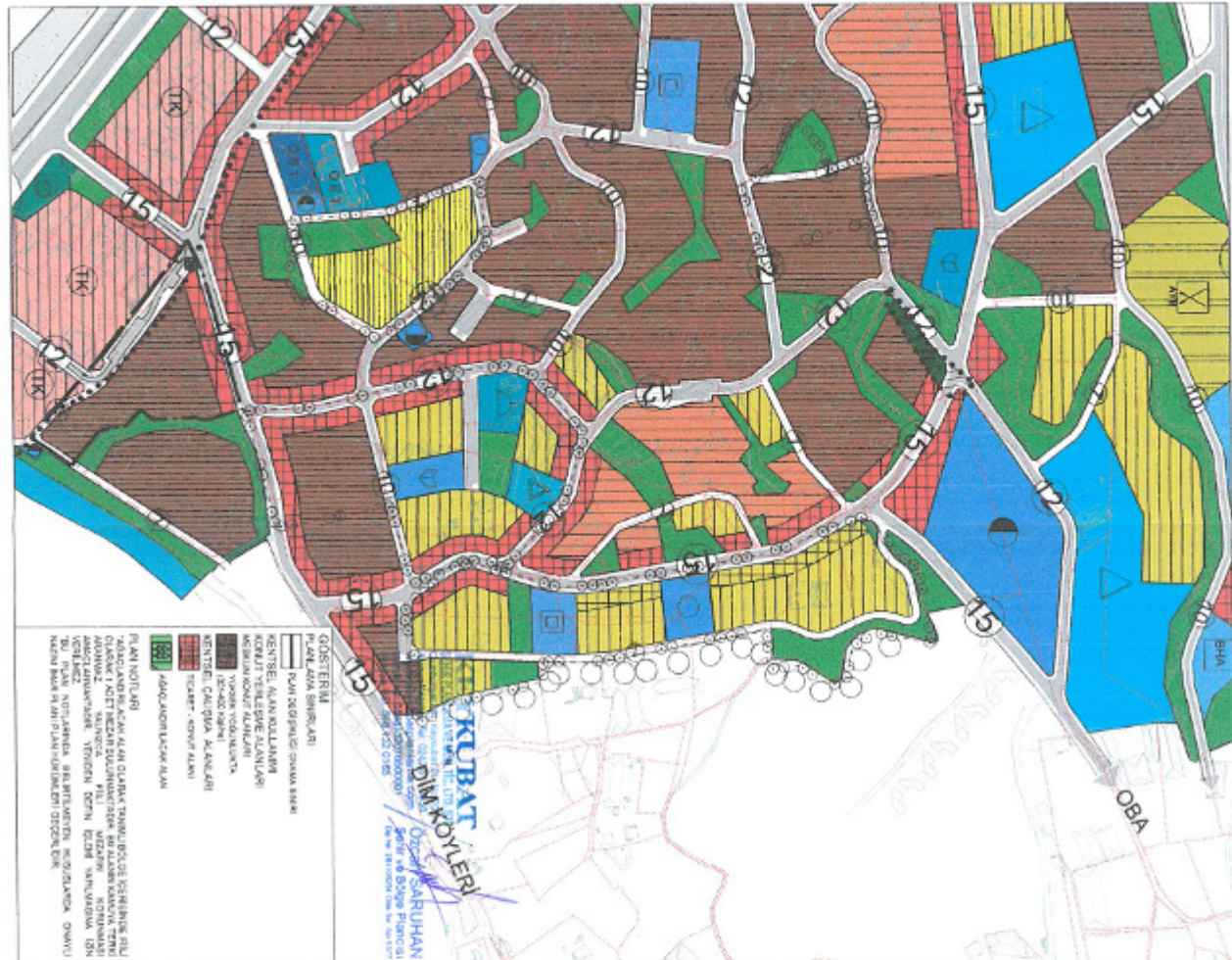


ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000



ÖNERİ PLAN





**Antalya İli Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi
115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Numaralı Parseller
Nazım İmar Planı Değişikliği**

Açıklama Raporu



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
115 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 VE 7 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli, O28D-22A-4D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsellerin yer aldığı konut adasında kuzeyinde Dimçayı Caddesi ve batısında Gündoğan Sokak, doğusunda Riverside Resort Sitesi ve güneyinde Dimçayı akarsuyu ile sınırlı alandır. Söz konusu alan yaklaşık 1,3 hektar büyüklüğündedir ve yakın çevresinde turizm tesisleri ile tatil siteleri ve yerleşim alanları bulunmaktadır. Söz konusu alan Antalya-Mersin D400 karayolunun yaklaşık 150 metre kuzeyinde olup, denize 200 metre uzaklıktadır ve güneyinden Dim Çayı geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın batısı, güneyi ve kuzeyinde sık yoğunluklu yerleşim alanları, doğusunda Riverside Resort Sitesi ile az yoğunlukta yerleşim alanları bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi (Yakın Uydü Görüntüsü)



Şekil 2. Hava Fotoğrafi (Uzak Uydü Görüntüsü)

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ve daha önceden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini almış oldukları imar durumuna göre yapı yoğunluk ve düzeni kararlarının yeniden düzenlenmesidir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla ; 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Parseller olup bu parseller şahıs mülkiyetindedir. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünöldüğünde toplam 1,3 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımını incelendiğinde; 115 Ada 1 parsel 2442,57 m² olup bu parsel içerisinde 2 adet blok, 115 Ada 2 parsel 3382,93 m² olup bu parsel içerisinde 3 adet bloktan oluşan site ve 1 adet yüzme havuzu, 115 Ada 3 parsel 1217,58 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok, 115 Ada 4 parsel 2440,89 m² olup bu parsel içerisinde 2 adet blok, 115 Ada 5 parsel 1064,54 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok, 115 Ada 6 parsel 844,09 m² olup bu parsel içerisinde 1 adet blok ve 115 Ada 7 parsel 1649,47 m² olup bu parsel içerisinde de 2 adet blok ve 1 adet yüzme havuzu bulunmaktadır. Planlama alanı bütün olarak düşünöldüğünde toplamda 12 adet blok ile 2 adet yüzme havuzu bulunduğu görölmektedir.



Şekil 3. Kadastral Durum

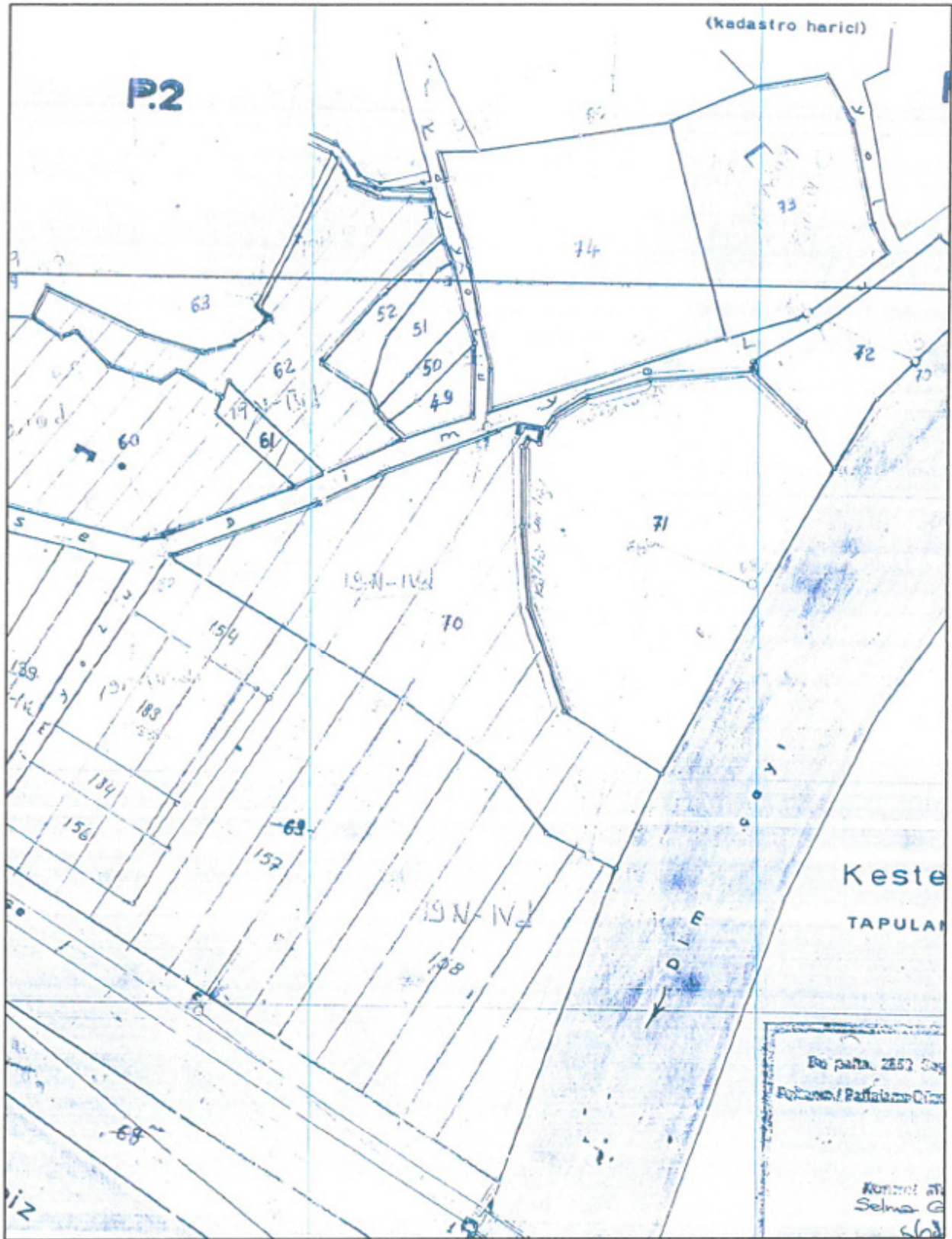
4. İDARİ YAPI, PLANLAMA SÜRECİ VE YAPILAŞMA SÜRECİ

4.1. İdari Süreç

Parsellerde planlama yetkisi açısından Alanya Belediyesi yetki alanındayken yapılan idari düzenlemeler sonucunda önce mülga Kestel Belediyesi, sonra mülga Oba Belediyesi ardından mülga Tosmur Belediyesi yetki alanına girmiştir. Son olarak 6360 sayılı yasa kapsamında belde belediyelerinin kapatılması nedeniyle Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Alanya Belediyesi yetki alanına girmiştir.

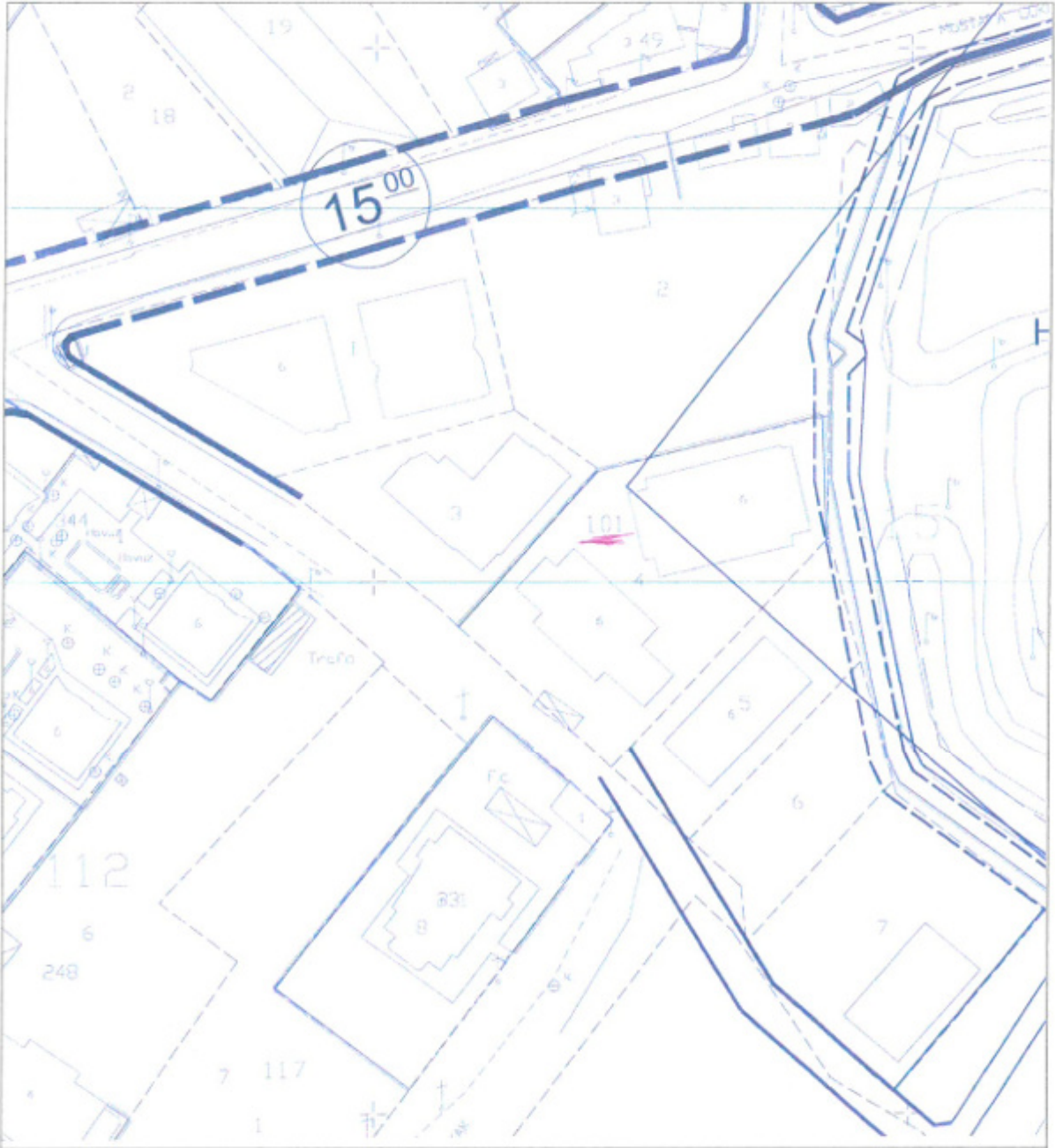
4.2. Kadastro Uygulama Süreci

Taşınmaz öncesinde Kestel Köyü Tapulamasında 70 kadastro numarası ile tescillenmiştir. Parsele ilişkin görsel şekil 4'te verilmiştir.



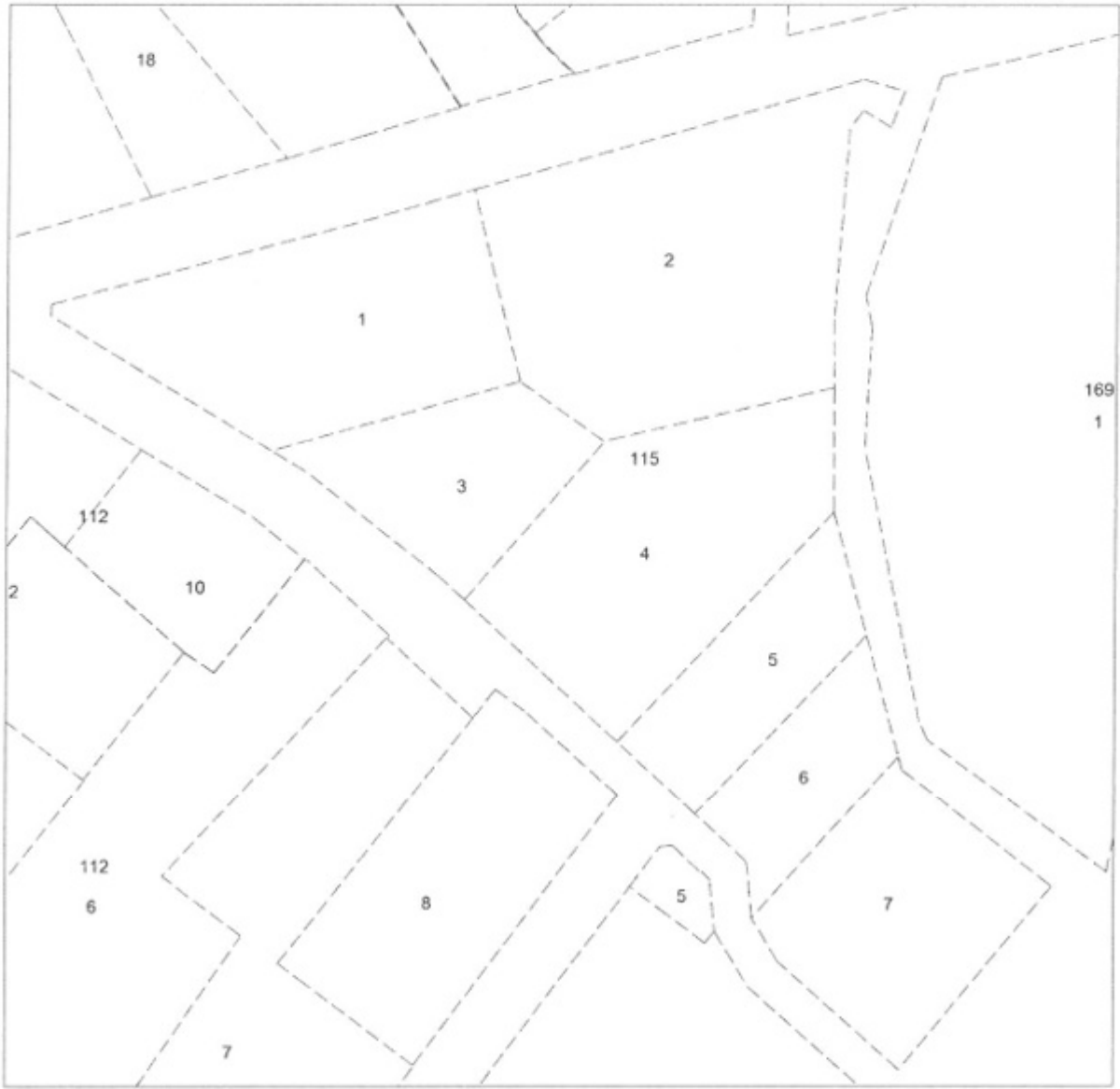
Şekil 4. Taşınmazların ilk hali (70 Parsel)

Yapılan imar uygulaması sonrasında terk işlemleri yapıldıktan sonra 101 Ada 1 ila 7 parsel no'lu taşınmazlar oluşmuştur.



Şekil 5. İmar uygulaması sonrasında oluşan parseller (101 ada 1 ila 7 parseller)

Yapılan kadastro yenilemesi sonrasında 115 ada 1 ila 7 no.lu parseller oluşmuştur. Halen bu parseller tescillidir.



Şekil 6. Kadastro Yenilemesi sonucunda oluşan güncel parseller (115 ada 1 ila 7 parseller)

4.3. Planlama Süreci

Taşınmazları kapsayan ilk 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediyesi'nce hazırlanarak mülga İmar ve İskân Bakanlığı'nca 1984 yılında onanmıştır.

1984 yılında onaylı planlarda öngörülen Alanya çevre yolu güzergâhında değişiklik yapılması nedeniyle Kestel Belediye Meclisi'nin 2. Gündem maddesinde o dönemki 70 parseli de kapsayan alanda mevzii imar planı değişikliği onaylanmıştır.



Kestel Belediye Meclisinin 11.01.1996 günlü olağanüstü toplantısında alınan kararlarının muhtevî zabıtnamedir.

Belediye Meclis Başkanı : İsa KÜÇÜLMEZ

Üyeden: Kerim S. ÖZER, Ahmet YILMAZ, Turgut ÖZER, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK, İbrahim PULLU, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın hazır bulunmuşları.

Tamamının mevcut olduğu anlaşılınca Meclis Başkanı gündemi teşkil eden hususların müzakeresi için Meclis Toplantısını açıyorum dedi ve gündemle müzakereye geçildi.

G Ü N D E M :

1- Kestel Kasabasına ait mevcut imar planı tadilatının görüşülmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı:

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

Bu konuda Belediye Başkanı İsa KÜÇÜLMEZ söz alarak, Bahse konu Kestel Kasabasının güneyinde yer alan D-100 Karayolu ile Eski Gazipapa yolu arasında kalan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce 1/5000 ölçekli Nazım Planları 21.12.1993 tarihinde onanan plan koşullarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli takriben 70 hektarlık bir alanı kapsayan uygulama imar planı tadilatı İmar Komisyonunca sunulduğu şekilde yapılan oylamada, Kerim S. ÖZER, Ahmet YILMAZ, Turgut ÖZER, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK, İbrahim PULLU'nun kabul, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın çekimser oylarıyla yapılan oylamada 3194 sayılı İmar yasasının ilgili yönetmenliklerine göre oyçokluğu ile kabul edildi.

2- Mevzii Planların görüşülmesi hususunun müzakeresi hakkında olduğu anlaşıldı:

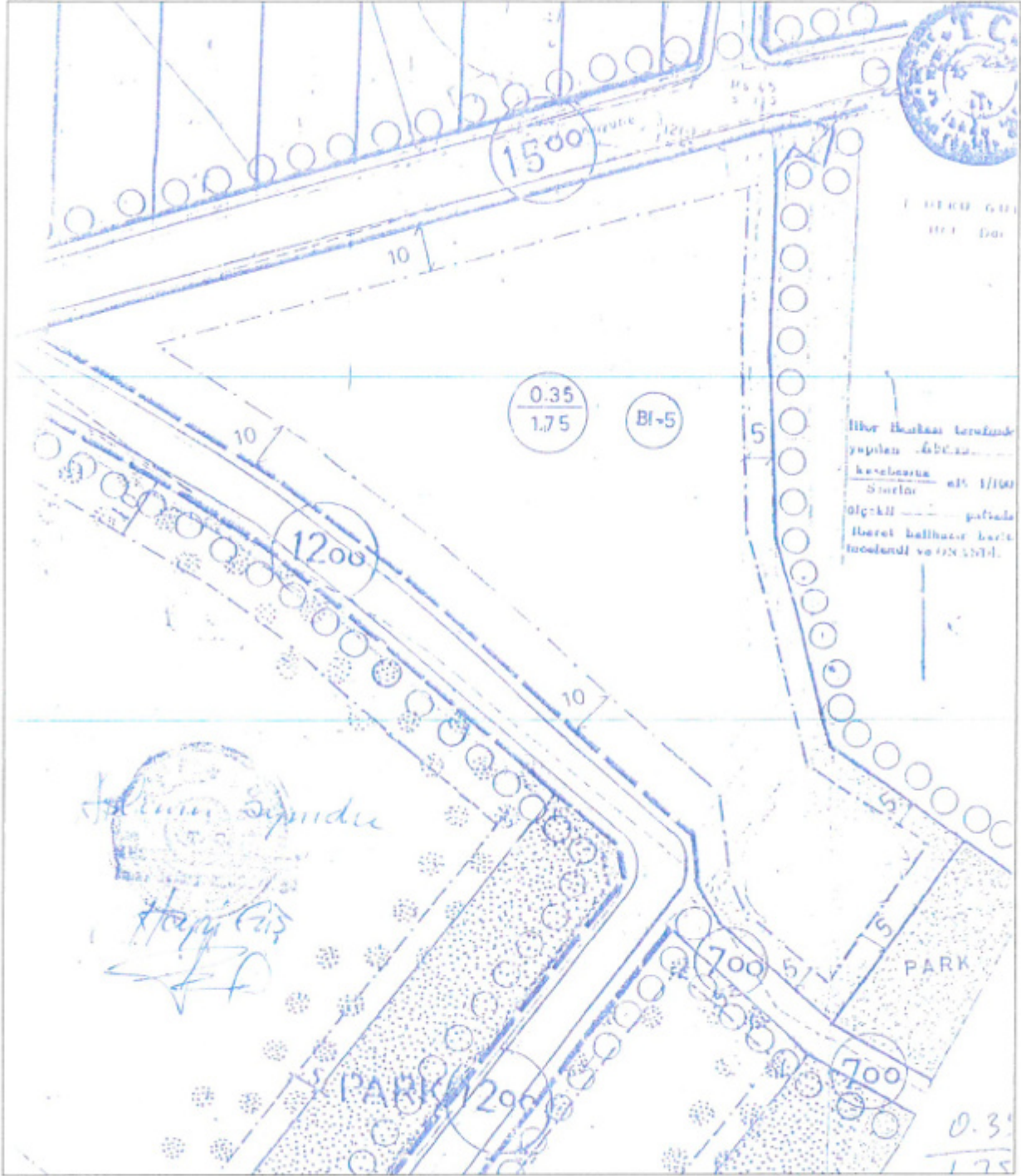
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: Yapılan inceleme ve müzakere sonunda:

Bahse konu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı Kapsamında Belediyemiz sınırları ve mücavir alanlarına dahil edilen alan içinde kalan ve 35 m'lik çevre yolunun güzergahının yeniden düzenlenmesi ve iyileştirilmesi kapsamında yer alan 1/5000 ölçekli planı mevcut olan Tosmur Köyü Pafta 19 N 1Va-2-1 267, 221, 228, 229, 272, 57, 58, 70, 813, 66, 310, 309, 311, 200, 201, 60

nolu parsellerin 1/1000 ölçekli mevzii İmar planı tadilatları ile ön izin belgeleri ve İmar planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünce onaylanmış Ertur Özel Sağlık tesisleri 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı İmar Komisyonunca sunulduğu şekilde Kerim S. ÖZER, Turgut ÖZER, Ahmet YILMAZ, İbrahim PULLU, Mevlüt DEMİR, Mevlüt ÇELİK'in kabul, Mehmet YÜCEL, Kerim BOZ ve Ali UYAR'ın çekimser oylarıyla oyçokluğu ile kabul edildi.

Şekil 7. Mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 70 parseli de içine alan 11.01.1996/2 sayılı meclis kararı

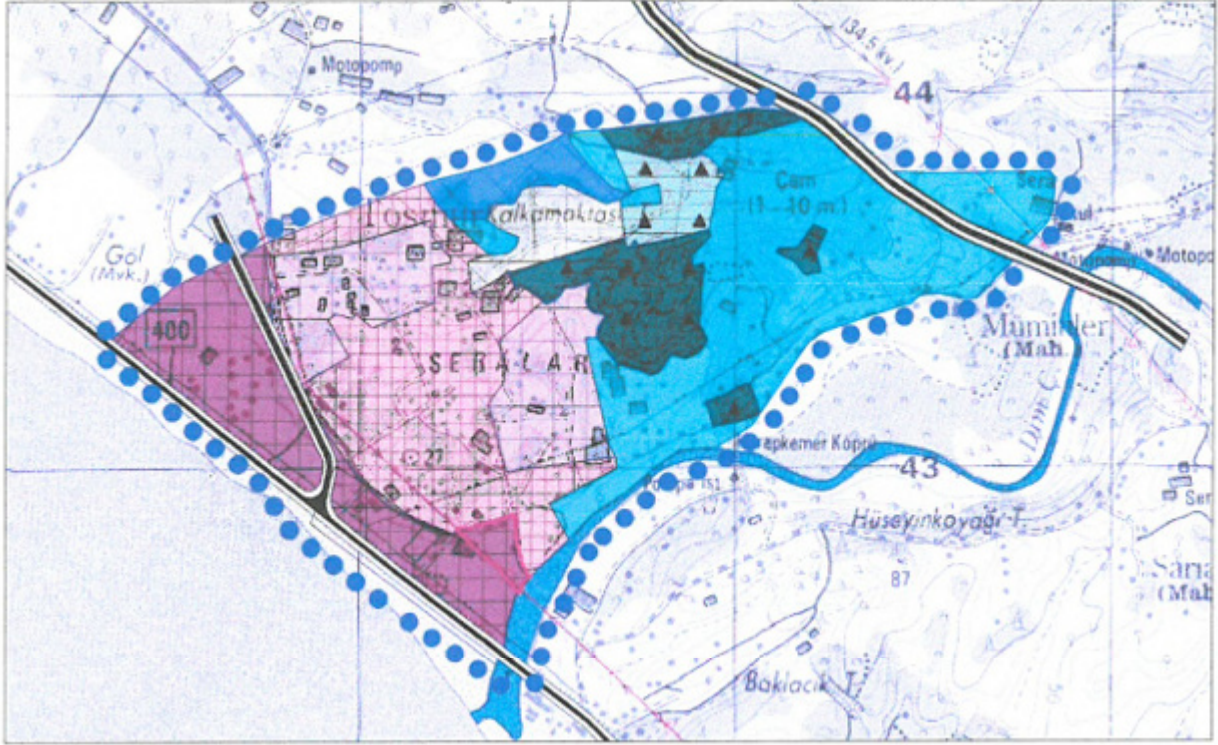
Bahse konu taşınmazları kapsayan mülga Kestel Belediye Başkanlığı'nın 1/1000 ölçekli imar planının A4 ebatlarındaki örneği ekte sunulmaktadır. Plan örneğinden de görüldüğü üzere taşınmazların bulunduğu yapı adasında TAKS:0.35 olmak üzere KAKS (Emsal) değeri 1.75'tir.



Şekil 8. Parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği

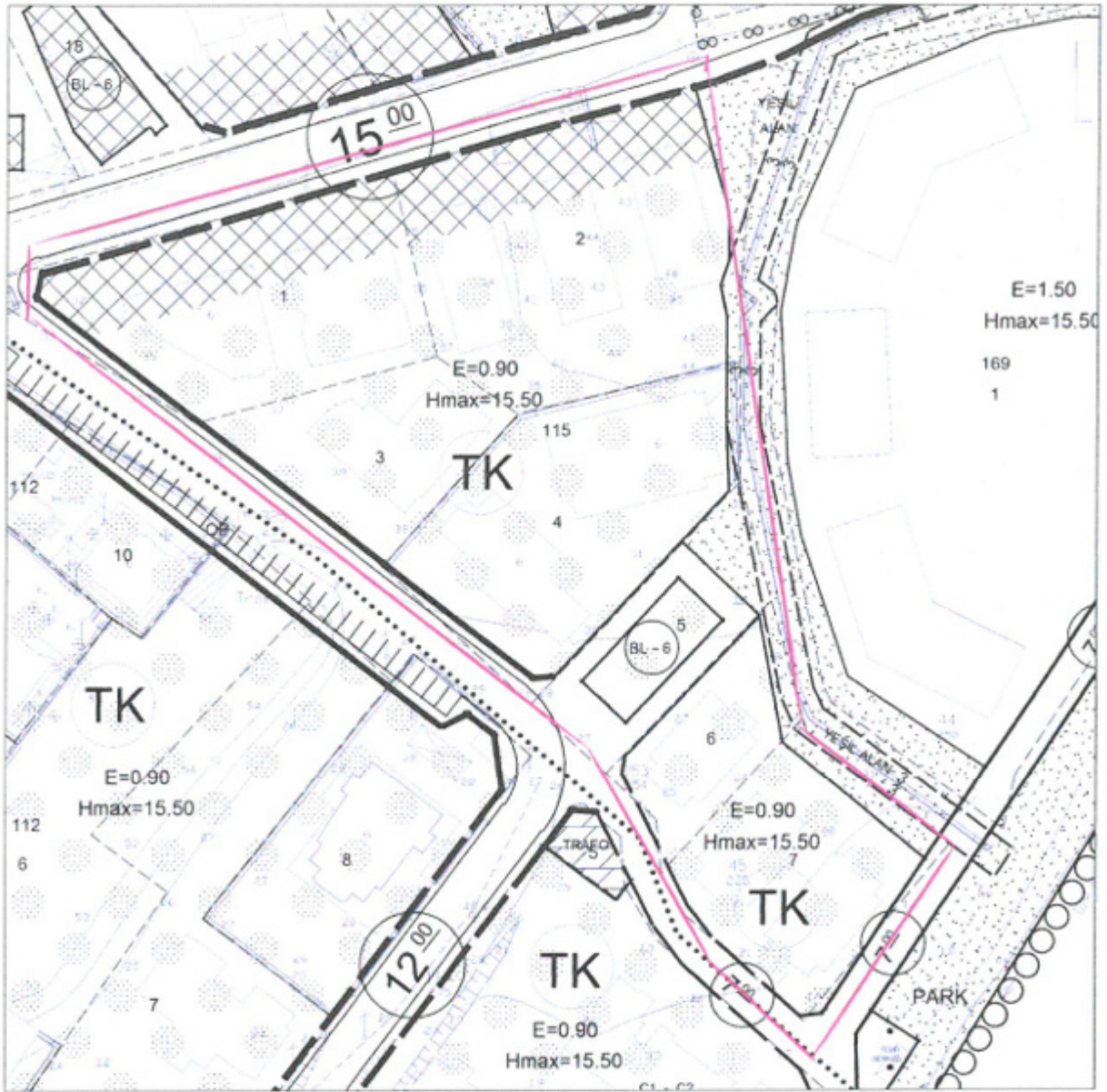
İlgili parselleri de kapsayacak şekilde mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan bütüncül 1/25.000 ölçekli ÇDP değişikliği Antalya İl Genel Meclisi'nin 11.07.2008 tarih, 482 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.09.2008 tarih 468 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Bu planda taşınmazların bulunduğu bölge 125 kişi/hektar yoğunluklu mevcut kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmıştır. Aynı planda taşınmazlarımızın kuzey ve batı kısımlarına (çevre yolu kuzeyi) 175 kişi/ha

yoğunluk verilmiştir. Aşağıdaki şekil incelendiğinde 125 kişi/ha yoğunluk belirlenen alanın çevre yolunun güneyini ve sahil yolunun kuzeyini kapsadığı görülmektedir. Sadece maliki olduğumuz kırmızı renk ile işaretlenen parseller yoğunluk kademe hattını bozmuş ve 175 kişi/ ha olarak planlanması gerekirken 125 kişi/ha olarak planlanmıştır.



Şekil 9.11.07.2008/482 sayılı İl Genel Meclisi, 15.09.2008/468 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanlı 1/25.000 ölçekli imar planı

1/25.000 Ölçekli ÇDP'nin onayının ardından mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'na hazırlatılan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediye Meclisi'nden alınan Ocak 2011 tarih ve 8 no'lu karar ve devamında mülga Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011 tarih, 4 ve 5 no'lu kararlarıyla onaylanmıştır. Bu aşamada parselde önceden 1.75 olan emsal oranı, mevcut yapılaşmalar ve kazanılmış haklar dikkate alınmadan 0.90'a düşürülmüştür.

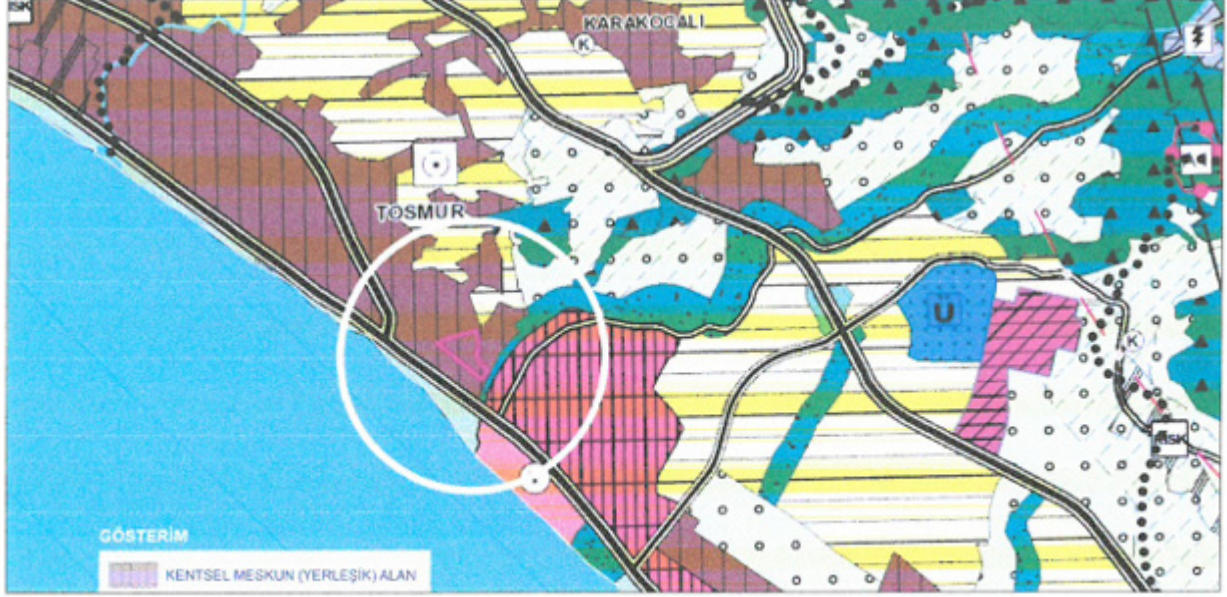


Şekil 10. Tosmur Belediye Meclisi'nin 03.02.2011 tarih, 5 no'lu kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



Şekil 11. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır.



Şekil 12. 1/100.000 Ölçekli Güncel Çevre Düzeni Planı

(NOT: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 08/02/2022 Tarihli 2913627 Sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. Mad. Uyarınca Onaylanmıştır.)

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında fiili duruma ve ilk yapılan plana uygun olarak yüksek yoğunlukta meskûn konut alanında kalmaktadır.



Şekil 13. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

(NOT: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2022 - 532 Sayılı Kararıyla Onaylanmıştır.)



4.4. Yapılaşma Süreci

115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisinde tamamı ruhsatlı olarak yapılaşmış durumda 12 tane 5 katlı betonarme yapı bulunmaktadır. Tüm yapılarda kat irtifakı veya mülkiyeti tesis edilmiş olup, ortalama 300 civarında tapu sahibi mevcuttur. Bu yapıların bir kısmı kooperatif şeklinde yapılaşmış olup, boş parsel bulunmamaktadır. Yapı ruhsatlarının tarihleri 1990 ila 2000 yılları arasındadır. Yapı ruhsatlarının alındığı tarih itibariyle geçerli olan imar planında yapılaşma yoğunluğu 1.75 emsal ve 5 kat olarak belirlenmiş olduğundan tüm ruhsatlar o dönemdeki meri imar planı esas alınarak verilmiştir. 115 ada içerisinde yer alan ve kat mülkiyeti ya da irtifakının tesis edildiğini gösterir bazı tapu örnekleri ve yapı ruhsatı örnekleri aşağıda sunulmaktadır.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
	İlçesi	ANTALYA						
	Mahallesi							
	Köyü							
	Sokağı	TOSMUR						
	Mevkii	MERDİVENLİTAŞ						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					
028D.22A.4D	115	2	A BLOK NA TAMAM B VE C BLOKLAR BETONARME BİNA VE ARSASI		ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır							
						Zemin Sistem No : 1578049		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		Mesken		12.828	0	1	0	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ÖMER TOKTAY : ERDOĞAN Oğlu adına kayıtlı İken Elbirliğiyle EMİNE TOKTAY : BEKİR Kızı , AYSAL ÇAKMAK : ÖMER Kızı , BEKİR TOKTAY : ÖMER Oğlu , FADİME KÜÇÜKDÜLGER : ÖMER Kızı , ERDOĞAN TOKTAY : ÖMER Oğlu , EYÜP TOKTAY : ÖMER Oğlu adına İhtikal işleminden. YÖN.PLANI : Y.PLANI 30.6.1997						
	Sahibi	Malikler arka sayfadadır...						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		28931	42	4102		02/09/2016	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur Hüsnü Cem ÖZLEN Yetkili Müşavir-Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte ipotek kurulumuna imkan sağlamıştır. ** Yetkilil Kanunla Hükümetin gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.								
D.M.O. Rasım İd. Md.						Stok No 199		

Şekil 15. Kat İrtifakı Sağlanmış Mülkiyeti Tesis Edilmiş Tapu Örneği

115-4

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			
	İlçesi	ALANYA							
	Mahallesi	TOSMUR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
19N1V D	101	4	36 DAİRELİ APARTMAN		ha	m ²	dm ²		
						2441	01		
Sınırı	PLANINDADIR								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim No.		
EİNŞTASHİHİ		MESKEN		16/1088	A	2	24		
K. M. Ç. VE TAHSİS									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	S. S. Doğan konut vadi kooperatifi adına kayıtlı iken ibraz edilen belgelere istinaden cinsinin baskını ve mülkiyetinin 634 sayılı yasa gereği kat mülkiyetine çevrilmesi ve sahibi senet adına tahsisen tescil edildi								
	Edinme Sebebi								
Sahibi	RAZİYE KESKİN:MUZAFFER KIZI.								
Gödsi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitisı			
Cilt No.	576	3	253		26.01.2001	Cilt No.			
Sahife No.	Siciline Uygundur					Sahife No.			
Sıra No.	ZEKİ BAYRAK					Sıra No.			
Tarih	TAPU SİCİL MÜDÜRÜ					Tarih			
<small>NOT : Mülkiyet gayrimenkulün bir kopyesidir. Mülkiyetin devri için bu senetle birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmadan önce bu senetle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>									

Tap. Sicil ve Arama Bürosü, Antalya - 2009

Diğer Sorular İçin Telefonla İletişim Kurabilirsiniz



Sicil No: 199

Şekil 16. Kat İrtifakı Sağlanmış Mülkiyeti Tesis Edilmiş Tapu Örneği



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Kzykubat Biv.
No:20094 Alanya Antalya
T: +90 242A 511 0896
E: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti				
	İlçesi	ALANYA						
	Mahallesi							
	Köyü	TOSMUR						
	Sokağı							
	Mevkii	MERDİVENLİ TAŞ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	028D 22A 4D	115	3	BETONARME APARTMAN VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
	Sırtı	Planlıdır						
	Zemin Sistem No : 15668608							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm.No	
27.000,00		MESKEN		40/1217		3	13	
Edinme Sebebi	Tamamı AYŞE AKSOY : MUSA Kızı adına kayıtlı İken ALİ OSMAN AKSOY : ALİ Oğlu adına Satış işleminden. YÖN PLANI : Y PL ANI 16/02/2305							
Sahibi	ALİ OSMAN AKSOY : ALİ Oğlu Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		7343	16	1566		28/03/2008	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyet gayri ayni hâlede ve ipotek için tapu kanununa muvafık değildir.</p> <p>* Tapu Kanunu Hükmüne göre her şahıs değerli işi Tapu Sicil Müdüğüne bildirmelidir.</p>								

Grup Matbaacılık A.Ş. Ankara - 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.


Stok No 199

Şekil 17. Kat İrtifakı Sağlanmış Mülkiyeti Tesis Edilmiş Tapu Örneği



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Btk.
No 20014 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0866
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti				
	İlçesi	ALANYA/0						
	Mahallesi							
	Köyü	TOSMUR						
	Sokağı	MERDİVENLİ TAŞ						
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
028D.22A4B15		6	ARSA		ha	m ²	dm ²	
						844	.09	
Sınır	Paftasında							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Dağılım Str.No.	
SATIŞ 6000000000 TL								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	75/210 hissesi Musa kız: Ayşe AKSOY ve 75/210 hissesi Mehmet oğlu Mustafa GUNDOĞAN adına kayıtlı iken, satışından ve iptal tescil edildi.							
	Edinme Sebabi							
	HAK VE MUKELLEFİYETLER							
M: 12/210 arsa payı Zemin kat 4 nolu Meskende İsmail Hüsnü oğlu Ferit BAYDARGİL lehine kat irtifakı.								
Sahibi								
Ferit BAYDARGİL : İSMAIL HÜSNÜ oğlu 12/210 hisse								
Deldisi	Yerhiçe No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Göbeği		
Cilt No.	5674		4	375	25/07/2003	Cilt No.		
Sahife No.	Göbeği Uygunluk					Sahife No.		
Sıra No.	4142	ZEKAI BAYRAK Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.	
Tarih	03/07/1997	NOT : Mülkiyet için tapu sicilinde bir değişiklik yapılmamıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

Şekil 18. Kat İrtifakı Sağlanmış Mülkiyeti Tesis Edilmiş Tapu Örneği

**YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)**

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum KESTEL BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 19.09.1996		3. Ruhsat Numarası 19	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu YENİ RUHSAT		6. Pafta No. 19N-LVD		7. Ada No. 101	8. Parsel No. 4
9. İmar Durumu Tarihi 16.9.1996		10. İmar Durumu Numarası 463		11. İmar Türü Katı	
				12. Yakıt Türü Odun	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Alanya		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 16.08.1996		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 5036	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı ŞUKRÜ GÜNDOĞAN MÜŞT.		20. Adı Soyadı / Ünvanı KŞNDİSİ		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ALANYA		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ALANYA	
				23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi POSMUR KÖYÜ/ALANYA			24. Adresi POSMUR KÖYÜ/ALANYA		
25. Yapının Her Bir Ünitelerinin Kullanım Maksudu		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Servis Alanında Kat Sayısı	29. Yol Servis Alanında Kat Sayısı
KONUT İşyeri		50 16	4.271.	1	5
					5+1
					17
					BAK
Toplam		4.271.	1	5	5+1
					17
					BAK
35. İmarın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)		36. Akt Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri	
				38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
39. İşletme Cinsi		40. İşletmenin Doğru Maddesi		41. Yapma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje Hayri İÇMEN		49. Adı Soyadı Hayri İÇMEN			
43. Statik Proje		50. Adresi Atatürk cad. Altay İşhanı no: 13/2b/16			
44. Tesisat Projesi		51. Taahhüdü		54. İmzası:	
45. Doğru Toplamı		46. Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No. 4690055364 /ALANYA	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		53. Oda Sicil No. 17505	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Maliyesi	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otupark Harcı
Yol-Kanal Harcı	19.9.1996			Belediye Meclis kararınca tahsis edilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... Sayılı ... Kararı gereğince sınırdan otupark ... TL Otupark ... bedeli tahsis edilmiştir.
Sına-İnşaat Harcı					
Ceza					
			Toplam		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlandı olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adaminin de imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür İsmail KÜŞKÜZ Belediye Başkanı	

1. Yayıncı Kurum: İMARAT MÜHÜRÜ EKİ LTD. ŞTİ. ANK. 1991 0000 Zile 15 0737

1. Yapı Sahibi 2. Belediyeye katılacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

Şekil 19. Yapı Ruhsat Örneği-1



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Kuyubatazı Bldv.
No: 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0886
E: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

BU YAPININ TÜREK STAMBUKUNDA ÜSTERİN YAPILMADAN İNŞAATI İZİNLENMEMİŞTİR. İNŞAATIN İZİNLENMEMİŞTİR. İNŞAATIN İZİNLENMEMİŞTİR. İNŞAATIN İZİNLENMEMİŞTİR.

1. Ruhsat Veren Kurum TOSMUR BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat Tarihi 15-06-1999		3. Ruhsat Numarası 99/1	
4. Ruhsat Veriliş Maaş Tadilat Kanat Apart Mançivertitas Makii		6. Pafta No 19N-10d		7. Ada No 101	
5. İmar Durumu Tarihi 28-12-1998		10. İmar Durumu Numarası 26		11. İşinçü Türü KLİMA	
12. Yakıt Türü ELEKTRİK		13. Tapu Tesicil Belgesi Veren Kurum ALANYA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu Tesicil Belgesi Tarihi 16-03-1996	
15. Tapu Tesicil Belgesi Numarası C.4.S.373		16. Adı Soyadı / Ünvanı SERAF GÜNDOĞAN ve Müst.		17. Adı Soyadı / Ünvanı S.S. Doğan Kenat Yapı Kur.	
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası ALANYA		19. Adres Mançivertitas Makii. TOSMUR.		20. Adres Posmür Beldesi.	
21. Kurum Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ALANYA		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
24. Adres		25. Yapının Her Bir Üstesinin Kufarına Maaş		26. Üstes Sayısı	
27. Yüz Ölçümü		28. Yol Sınıy Altyında Kat Sayısı		29. Yol Sınıy Üstünde Kat Sayısı	
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² sınıy Maaşı	
33. Yapının Sınıy		34. Yapının Grubu		35. İnşaatın Toplam Maaş Kıymet (Arsa Harç)	
36. Ar Olduğu Yı 1999		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maaş (Arsa Dahil)	
39. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA		40. Yığma Yapının Cinsi		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNI MES'ULÜN (TUS)		
42. Minar Proje Ahmet Handi ASIK			43. Adı Soyadı Ahmet Handi ASIK		
44. Sırtık Proje Mustafa AĞAOĞLU			45. Adres Atatürk Sad. 5115 ALANYA		
46. Taahhüd İNŞAAT			47. İnşaatın Cinsi		
48. Dolgu Toplamı		49. Kazı Toplamı		50. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	
51. Kurum Sicil No.		52. Oda Sicil No.		53. Oda Sicil No.	
54. İnşaat		55. Oda Sicil No.		56. Oda Sicil No.	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
57. Gelir Maaş		58. Makbuz Tarihi		59. Makbuz No.	
60. Tutan (TL)		61. Açıklama		62. Ötopark Harcı	
63. Yol-Kanal Harcı		64. Bina İnşaat Harcı		65. Ceza	
66. Toplam		67. Toplam		68. Toplam	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu atan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verimştir.					
69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Z. ÇELİK		70. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası F. KESKİNCİ		71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür M. ÖZDEMİR	

Şekil 20. Yapı Ruhsat Örneği-2

YAPI RUHSATI

İç bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı atarımı kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabulü veya istisna ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum TOSMUR BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 26.09.2000		3. Ruhsat Numarası 2000/5	
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı Tadilat-Yenileme		5. Mahallesi -		6. Pafta No 19N 176	
7. Ada No 101		8. Parsel No 7			
9. İmar Durumu Tarihi 1996		10. İmar Durumu Numarası 464		11. İmarın Türü merkezi	
12. Yıkıl Türü					
13. Tapu Teslim Belgesi Veren Kurum Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 04.09.1996		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası Gilt:4-yev:3005	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı / Soyadı / Ünvanı Osman Gündoğan ve müş.		20. Adı / Soyadı / Ünvanı S.S.Doğan Yapı Koop.		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Alanya V.D.Y		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 4260029639		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Çankaya V.D.ANKARA	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 3060052788		19. Adresi Mustafa Gökçe Cad. Tosmur Bel. 0.242.5140035		24. Adresi ANKARA	
25. Yapının Her Bir Üntesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
A blok dükkan	2	148	1	5	6
A blok Daire	16	1292			
B blok Daire	24	1440			
Toplam		42	2880	1	5
31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m ² 'nin Maliyeti	33. Yapının Sınıh	34. Yapının Grubu		
18.10	25.818.705	305	3 a		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 74.357.870.400		36. Alt Olduğu Yıl 1997		37. Yapının Arsa Değeri 3.050.650.000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 77.408.520.400		39. İskeletin Cinsi B.A.K.		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	
41. Yığıma Yapının Cinsi					
PROJE MÜELLİFİ			FENNİ SORUMLU (TUS)		
42. Adı Soyadı		43. Adresi		44. Belediye Kayıt No.	45. Oda Sicil No.
		Atatürk cad.no:51/3		2000/3	5763
46. Mimari		47. Adresi		48. Telefon	49. İmza
Ahmet I. ASIK		ALANIA		5134474	
48. Mimari		49. Adresi		50. Telefon	51. İmza
B. MİRSES CEYLAN		Atatürk cad.34/2		38220	5139785
49. Statik		50. Adresi		51. Telefon	52. İmza
Rıza Malan		Alanya		12594	5134676
50. Elektrik Tes.		51. Adresi		52. Telefon	53. İmza
Ziya Çetin		Atatürk cd.77/c		31185	5121316
51. Sıhhi Tes.		52. Adresi		53. Telefon	54. İmza
Ziya Çetin		Atatürk cd.77/c		31185	5121316
52. Dolgu Toplamı		53. Kazı Toplamı		54. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamı	
55. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamının Döklüldüğü Yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti	57. Makbuz Tarihi	58. Makbuz No.	59. Tutarı (TL.)	60. Açıklama	61. Otopark Harcı
Yol - Kanal Harcı					
Bina - İnşaat Harcı	26.9.2000	0398	1.080.000.000	TADİLAT	Trafik Komisyonunun
Ceza					gün ve Sayılı
					Kararı gereğince parselde otopark
					ihyacı karşılanamadığından
				TL. otopark
					bedeli tahsil edilmiştir.
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.					
62. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı imzası		63. Kontrol Ederin Adı Soyadı, Ünvanı imzası		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı imzası, Mühür	
Ziya CELEP Fen Memuru				Musa ÖZDEMİR Tosmur Belediye Başkanı	

1. Yapı Sahibi, 2. Belediyede Kalacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığınca, 4. Devlet İmarlık Enstitüsü

Şekil 21. Yapı Ruhsat Örneği-3



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic. Sicil No

Cumhuriyet Mah. Keykubat Bk.
No 2094 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

YAPI RUHSATI

İç bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabulü veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum GBA BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 15.04.1999		3. Ruhsat Numarası C.7 s.29 d.48	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Yeni Yapı Konut		5. Mahallesi Tosmur		6. Pafta No. 19a-1vb	
7. Ada No. 115		8. Parsel No. 2			
9. İmar Durumu Tarihi 15.04.1999		10. İmar Durumu Numarası 12		11. Isınma Türü	
12. Yakıt Türü		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Alanya Tapu Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 14.04.1999	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası C.5 s.452		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Evrim SEÇKİN ve Mekt.		20. Adı Soyadı / Ünvanı Telat AYYILDIZ		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Tosmur merdivenliler mevki GBA		24. Adresi Aynı Adres	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi altındaki kat sayısı	29. Yol Seviyesi üstündeki kat sayısı
A-C-F Blok (71x20) x3		50	4250 m ²		
B-D Blok (71x14) x2			2668 m ²		
Kapıcı Dairesi (71x1) x 2			142 m ²	5	5
Toplam			7060 m ²	5	5
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 88.561.253.000.-		36. Ait Olduğu Yıl 1998		37. Yapının Arsa Değeri 14200000000-	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 302.751.253.000.-		39. İskeletin Cinsi S.A.G.		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuşla	
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Mimari Proje Hüseyin TUTAR		43. Statik Proje Merat SÖNMEZ	
44. Tesilat Projeleri		45. Adı Soyadı Hüseyin TUTAR		46. Adresi Ş.Tokus cad. ALANYA	
47. Taahhüdü 6086		48. Adı Soyadı Hüseyin TUTAR		49. Adresi Ş.Tokus cad. ALANYA	
50. Kurum Sicil No. 872 002 7610		51. Adresi Ş.Tokus cad. ALANYA		52. Adresi Ş.Tokus cad. ALANYA	
53. Oda Sicil No. 17614		54. İmzası Hüseyin Tutar		55. İmzası Merat Sönmez	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					
Bina-İnşaat Harcı	15.04.1999	052028	103.000.000	A, B, C, D, E blokları için inşaat ruhsatı verilmiştir.	Şehircilik Komisyonunun görüşü ve Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmemiştir.
Ceza	15.04.1999	052029	10.000.000		
Toplam			116.000.000		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
		Merat SÖNMEZ Fen Müh. Müd.		Hüseyin TUTAR Belediye Başkanı	

1. Tapu Sahibi, 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gıbrak Bakanlığı, 4. Devlet İstatistik Enstitüsü'ne

Şekil 22. Yapı Ruhsat Örneği-4

4.5. Sonuç

Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 ada içerisinde yer alan 7 adet parsel içerisindeki, 12 adet apartman ve yaklaşık 300 bağımsız bölümle ilgili olarak elde edilen bilgi ve belgeler yukarıda sunulmuştur. Yapı ruhsatlarından da görüldüğü üzere parseller içerisinde yer alan tüm yapılar meri imar planı kararları kapsamında (1.75 emsal ve 5 kat) inşa edilmiş ve yaklaşık 25 yıldır kullanılmaktadır. Buna rağmen mülga Tosmur Belediye Başkanlığı'nca onaylı planlar ve verilmiş ruhsatlar göz ardı edilerek 1/25.000 ölçekli planlardan başlayarak, sırasıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında parsellerin hakları korunmamış, bilakis 1.75 olan imar emsal hakları 0.90'a düşürülmüştür.

Binalar her ne kadar tamamlanmış ve kullanılmakta olsa dahi ekonomik ömürleri tamamlanmak üzeredir. Pek çok bina depreme dayanıklı değildir. Bu kapsamda kat malikleri kentsel dönüşüm yasasının sağladığı avantajlardan faydalanmak ve güvenli binalarda yaşamak istemektedir. Ancak onaylı plandan öngörülen 0.90 emsal oranı ve 300'den fazla kat maliki olduğu hesaplandığında mevcut binaların dönüşümü mümkün olamamaktadır. 0.90 emsal oranıyla müteahhit payı bir tarafa mevcut maliklerin bile hak kaybı söz konusu olmaktadır.

Tosmur Mahallesi onaylı imar planında genel olarak sahil yoluyla D-400 Antalya Mersin çevre yolu arasında kalan kısımda 0.90 emsal, plan değişikliğine konu parselleri de içinde olduğu çevre yolunun kuzeyinde kalan alanlarda ise 1.50 emsal oranı önerilmiştir. Emsal kademe hattı yürürlükteki 1/1000 ölçekli planlar incelenecek olursa rahatlıkla görülebilmektedir. Onaylı imar planında oluşan emsal hattının kuzeyinde yer alıp da, 0.90 emsal önerilen sadece plan değişikliğine konu parsellerdir.

Yasa gereği planlama üst ölçekli planlardan başlamakta ve bir hiyerarşi takip ederek alt ölçekli planlara ulaşılmaktadır. Bu açıdan üst ölçekli (1/100.000 Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı) planlara parsel malikleri tarafından itiraz edilerek 1.50 emsale karşılık gelecek şekilde yoğunluklar belirlenmiş ve planlarda düzeltmeler yapılmış ve bu planlar onaylanmıştır.

Üst ölçek planlara uyumlu olacak şekilde hazırlanan plan değişikliği ile parsel maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi üst ve alt ölçekli planların uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile ruhsatlı yapılara altlık oluşturan ilk plan çalışmasına geri dönülmesi amaçlanmıştır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ve daha önceden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini almış oldukları imar durumuna göre yapı yoğunluk ve düzeni kararlarının yeniden düzenlenmesidir.

Mevcut uygulama imar planında, 115 Ada 1, 2, 3 ve 4 parseller bir adada konut altı ticaret alanı ile tercihli kullanım alanı olarak ve 115 Ada 6 ve 7 parseller de diğer imar adasında sadece tercihli kullanım alanı olarak ve 115 ada 5 parsel de blok olarak tercihli kullanım alanı olarak önerilmiştir.

Tercihli kullanım alanlarında yapı yoğunluğu ve düzeni Emsal: 0.90 ve Hmax: 15.50 metre yani 5 kat olarak belirtilmiş, 115 ada 5 parsel ise yine tercihli kullanım alanı olarak ancak Blok nizam 6 kat olarak belirlenmiştir. Söz konusu tercihli kullanım alanı olarak önerilmiş imar adalarından kuzeyde 115 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerin yer aldığı adanın kuzeyinde 15 metrelik taşıt yolu ve batısında 12 metrelik taşıt yolu bulunmaktadır. Güneyde 115 ada 6 ve 7 parsellerin yer aldığı imar adasının güneyi ve batısında da 7 metrelik yaya yolları bulunmaktadır. Söz konusu parsellerin doğusunda sit alanı olarak belirlenmiş alan tamamen park alanı olarak önerilmiştir ve yeşil bant olarak korunmaktadır.

115 Ada 1 Parsel, 16 Mayıs 2003 Tarih ve 2003-1 sayılı yenileme ruhsatını 2140 m² inşaat alanlı A Blok için almıştır. Söz konusu ruhsatta yapının toplam inşaat alanının 4273 m² olduğu ve imar durumunun da 15.09.1996 tarihinde alındığı görülmektedir. 115 Ada 1 parselin yüzölçümü 2442,57 m² olduğu için inşaat emsalinin 4273 m²/ 2442= 1.7497 yani yaklaşık olarak 1.75 olduğu hesaplanmaktadır. 101 Ada 1 Parsel kadastro yenilemesi sonucu 115 Ada 1 Parsel olmuştur. İlk Yapı ruhsatını 20.05.1990 Tarih ve c.6 s.11 d.35 sayılı ile almıştır.

115 Ada 2 Parsel, 16.04.1999 Tarih ve c.7 s.29 d.46 sayılı yapı ruhsatını 7100 m² inşaat alanlı A,B,C,D ve E Bloklar için almıştır. Bu ruhsatta imar durumu tarihinin 15.04.1999 tarihli olduğu görülmektedir. 115 Ada 2 Parsel 3382,93 m² olduğundan inşaat emsalinin 7100 m²/ 3382= 2.09 yani yaklaşık 2.00 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 4 Parsel, kadastro yenilemesi sonucu oluşmuştur ve ilk ada parsel numarası 101 Ada 4 Parseldir. 101 Ada 4 parsel iken 15.06.1999 Tarih ve 99/1 sayılı yapı ruhsatını, A Blok 2880 m² konut ve B Blok 2244 m² Apart otel olmak üzere toplamda 5124 m² inşaat alanı için almıştır. Bu ruhsatta imar durumu tarihinin 28.12.1998 tarihli olduğu görülmektedir. 115 Ada 4 Parsel 2440,89 m² olduğundan inşaat emsalinin 5124 m²/ 2440= 2.1 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 5 Parsel için mevcut planda BL-6 yani blok nizam 6 kat yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Bu bloğun taban alanının 338 m² olduğu görülmektedir ve 6 kat için inşaat alanı 338x6= 2028 m² 'dir. 115 Ada 5 Parsel 1064,54 m² olduğundan inşaat emsalinin 2028 m²/ 1064= 1.90 olduğu hesaplanmaktadır.

115 Ada 6 Parsel, 11.05.2004 Tarih ve 2004-23/23 sayılı yapı kullanma izin belgesini 2 adet dükkan ve 3 adet daire için toplamda 388 m² olarak almıştır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde parselde ilk olarak 27.11.1997 Tarihinde yapı ruhsatı ve daha sonra 26.09.2000 tarihinde de tadilat ruhsatı alındığı görülmektedir. Bu yapı kullanma izin belgesinden imar durumu tarihinin 1996 ve sayısının 464 olduğu ve parseldeki yapının toplam inşaat alanının da 1440 m² olduğu anlaşılmaktadır. 115 Ada 6 Parsel 844,09 m² olduğundan inşaat emsalinin 1440 m²/ 844= 1.70 olduğu hesaplanmaktadır.

Özetle yukarıda detaylarıyla verilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi örneklerinde söz konusu parseller için imar durumu belgelerinin 1990, 1996, 1998 ve 1999 tarihli oldukları görülmektedir ve inşaat emsalleri de 1.70, 1.75, 1.90, 2.00 ve 2.10 olarak farklılıklar göstermektedir.

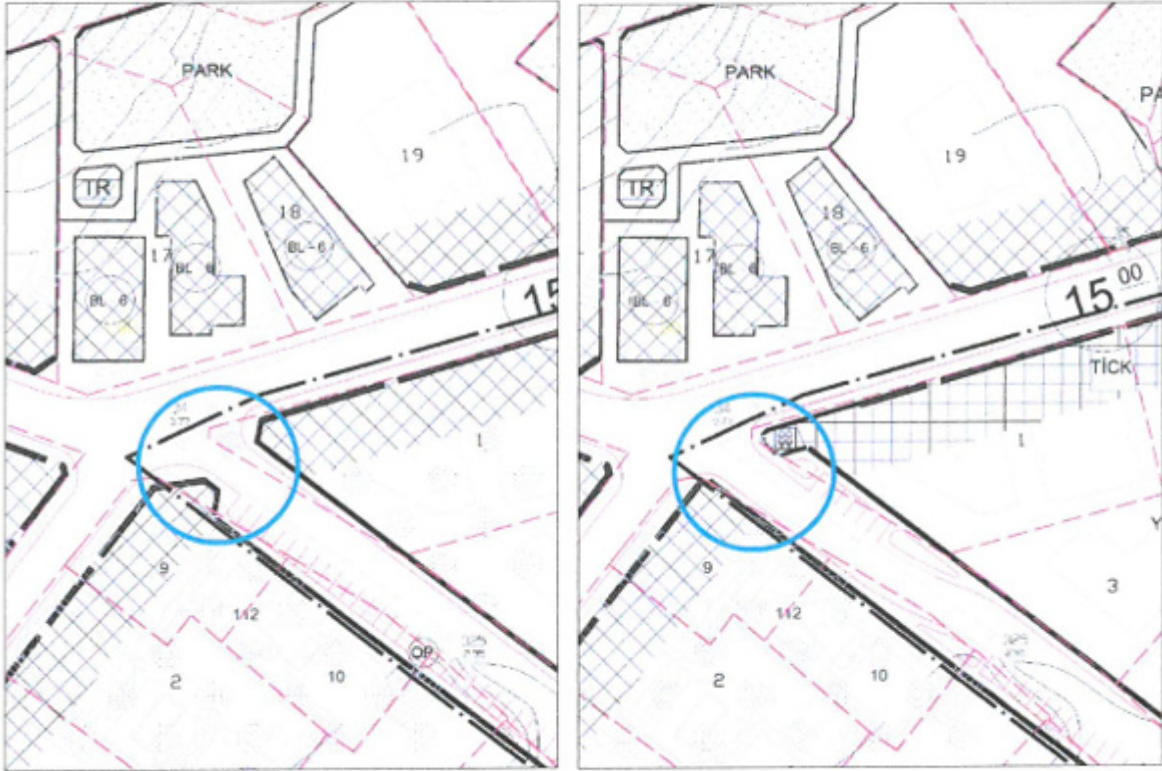
Parsellerin bulunduğu bölge ilk olarak Alanya Belediyesi daha sonra Kestel Belediyesi, sonra Oba Belediyesi ve en son olarak da Tosmur Belediyesi mücavir alan sınırları içerisindeydi. 1984 tarihli ilk Alanya Belediyesi planlarından başlayarak süreç içerisinde bölgede özellikle Belde Belediyeleri yönetiminde iken genel olarak mevzi plan çalışmaları devam etmiştir. Tosmur Belediyesi mevzi planları ve bölgesel olarak çalışılmış planları ilk olarak 2011 tarihinde bütüncül hale getirme amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmasını yapmış ve söz konusu planlar Tosmur Belediye Meclisince

onaylanmıştır. Söz konusu planlar yapılırken üst ölçek plan kararlarına uyum sağlanması açısından 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni planındaki yapı yoğunluk kararlarına uyulması sağlanmıştır. Bu nedenle söz konusu 115 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsellerin olduğu bölge ve buna benzer özellikte bölgeler yoğunluk hesabına uyulabilmesi açısından tercihli kullanım alanı olarak ve emsal de 0.90 olarak belirlenmiştir. Yapılaşmasını tamamlayan buna benzer bölgelerde yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesini almış olan yapıların yıkılmadığı sürece kazanılmış haklarının korunacağı düşünülmüş ve plan üzerinde bu bölgelerde yapı yoğunluğunun Emsal: 0.90 olarak gösterilmesinin üst ölçek plan kararına uygun yoğunluk hesabının elde edilebilmesi açısından bir sakınca oluşturmayacağı düşünülmüştür. Ancak yukarıda verilen örneklerde de açıklandığı gibi söz konusu parsellerin büyük oranda 1.75 inşaat emsalinin üzerinde yapılaştığı görülmektedir. Bu nedenle söz konusu alanda daha önceden mevzi ya da bölgesel plan kararıyla elde edilmiş yoğunluk kararının aynı olmasa da bu değerlere yakın olan 1.50 gibi bir oranda önerilmesi düşünülmüştür. Emsal= 1.50 oranı yüksek yoğunluklu meskûn konut alanlarında mevcut planda kabul edilen yoğunluktur.

Plan değişikliği ile öncelikle parsellerin bulunduğu imar adalarının tercihli kullanım alanından konut alanına dönüştürülmesi ile üst ölçekli 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planına ve 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına uyum sağlanmıştır. 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında parsellerin bulunduğu alan yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanı olarak önerilmiştir. Söz konusu alanlar alt ölçek 1/1000 Uygulama İmar Planlarında, parsellerin doğusunda kalan komşu 169 Ada 1 parselde olduğu gibi yapılaşma yoğunluğu $E= 1.50$ ve $H_{max}= 15.50$ metre olarak belirlenmiştir. Bu bölgede yer alan plan değişikliğine konu parsellerin yapılaşma koşulu da alt ölçek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında belirtilecek olup mekansal planlar yapım yönetmeliği gösterim tekniğine uygun olarak $E= 1.50$ ve $Yençok= 5$ Kat olarak belirtilecektir. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da söz konusu alan yüksek yoğunluklu meskûn konut alanı olarak önerilmiştir. Mevcut planda Ticaret+Konut taraması yapılan konut adası aynen korunmuş ve Ticaret +Konut Alanı (TİCK) olarak gösterilen alan mevcut planla aynı büyüklükte korunmuştur.

Sonuç olarak yukarıda özetlenen ana hedefler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve daha önceki ruhsat ve iskân belgelerini almış oldukları planlara göre mevcut planda inşaat emsalinde kayıpları çok olan vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi yanında bölgede arazideki fiili durumun planla uyumlu hale getirilmesine dikkat edilmiştir. Plan değişikliği sonrası, mevcut ve öneri plandaki alan büyüklükleri aynı olup, ticaret+konut alanı(TİCK) hariç sadece fonksiyon değişikliği ve müktesep hakların korunması adına da yapılaşma yoğunluğu değişikliği önerilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile ayrıca fiili olarak 115 ada 1 parselin batı köşesinde bir adet çevresi duvarlar ile örülü mezar yer almaktadır. Onaylı planda söz konusu mezar onaylı planda taşıt yolu içerisinde kalmaktadır. Ancak fiili durumda söz konusu mezar korunmuş ve yol güneyinden geçirilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile mezar alanı korunarak ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış ve taşıt yolu fiili yol gözetilerek düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile yaklaşık 51 m² büyüklüğünde ağaçlandırılacak alan oluşturulmuştur.



Şekil 23. Onaylı Uygulama İmar Planı Ve Teklif Uygulama İmar Planı
(Mezar Alanı-Ağaçlandırılacak Alan)



Şekil 24. Uydu Görüntüsü Parsel İçerisinde Yer Alan Yapılar, Mezar Ve Yol Görüntüsü



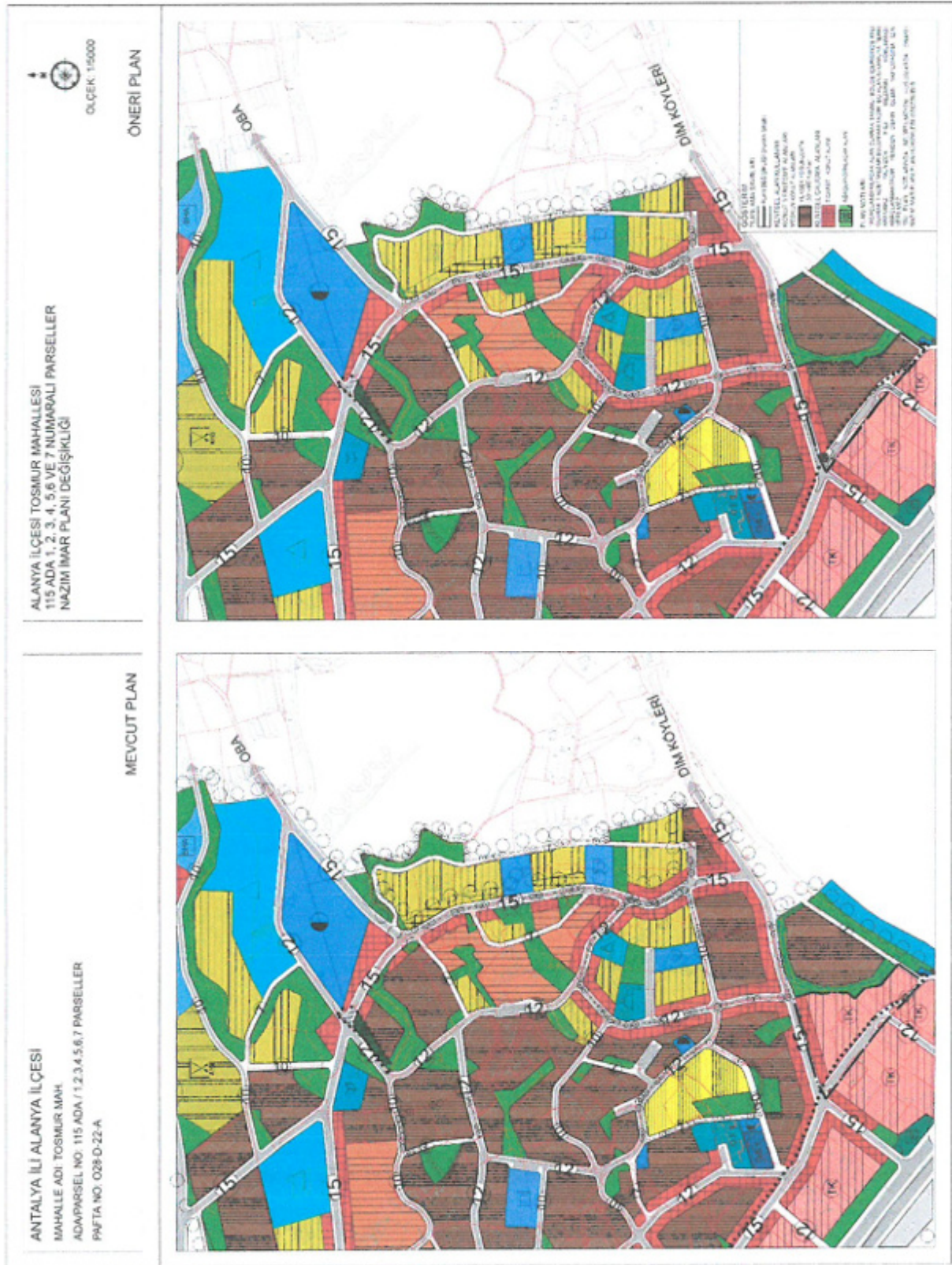
Şekil 25. Sokak Görüntüsü – Mezar Yapısı ve Fiili Yol



Şekil 26. Sokak Görüntüsü –Fiili Yol



Şekil 27. Sokak Görüntüsü – Mezar Yapısı ve Fiili Yol/ Sokak Başlangıcı



Şekil 28. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 Numaralı Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte 28 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No 209/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132018500001

Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Değiş. 28/10/2004 Oda Sic. No 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı