



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.11.2022

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 139. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2022 tarih ve 14478 sayılı kararı ile Alanya Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 742 sayılı kararları ile uygun bulunan; Kellerpınarı Mahallesi 709 Ada 6 parseldeki tescilli bina ile tescilli parselin ve 709 ada 6 ve 12 parsellerdeki koruma alan sınırının işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2022 tarih ve 14478 sayılı kararı ile Alanya Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 742 sayılı kararları ile uygun bulunan; Kellerpınarı Mahallesi 709 Ada 6 parseldeki tescilli bina ile tescilli parselin ve 709 ada 6 ve 12 parsellerdeki koruma alan sınırının işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu 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

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
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	04-10-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
742			

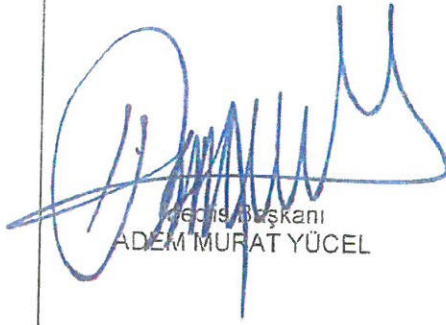
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.09.2022 tarih ve 12 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi Kellerpınarı Mah. 709 ada 6 ve 12 Parsele 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

Selçuk İNAL
Daimi Üçü

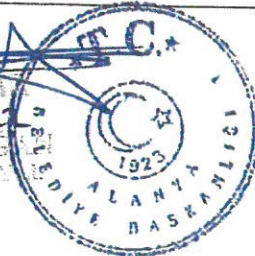


Alanya Belediye Başkanlığı'nın
04.10.2022 Tarih ve 742 Nolu Meclis Kararı
06.10.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 742 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri



ASLI GİBİ
07.10.2022
Hassan ERDOĞ
Belediye Başkanı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:15.09.2022/395
Karar Tarihi ve No. :15.09.2022/14478

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kellerpınarı Mahallesinde, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.12.2019 tarih ve 10218 sayılı kararıyla koruma alanı sınırı son şeklini alan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı kararıyla koruma alanı sınırı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenen, kısmen Alanya Belediyesi kısmen özel mülkiyette kalan, 709 ada 6 parseldeki II. Grup yapı ve koruma alanı sınırının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 15.08.2022 tarih ve 14375 sayılı kararı, Alanya Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.08.2022 tarih ve 40070 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.09.2022 tarih ve 1602410 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kellerpınarı Mahallesinde, Kurulumuzun 26.12.2019 tarih ve 10218 sayılı kararıyla koruma alanı sınırı son şeklini alan, 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı kararıyla koruma alanı sınırının işlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uygun bulunan, kısmen Alanya Belediyesi kısmen özel mülkiyette kalan, 709 ada 6 parseldeki II. Grup yapı ve koruma alanı sınırının uygulama imar planına işlenmesine yönelik sunulan kararımız eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 15.08.2022 tarih ve 14375 sayılı kararımızda belirtilen düzeltmelerin yapıldığı, planda tescilli sivil mimarlık örneği yapı ile koruma alanındaki diğer parseldeki yapılaşmalara ilişkin gerekli plan hükümleri oluşturulduğu anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

Menke GÜL
Bölge Kurulu Müdür V

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
İbrahim ÖNER
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Yelda KAYA
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye

Üye

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KELLERPINARI MAHALLESİ
709 ADA 6 VE 12 NO.LU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2022

PAFTA NO : O28-d-21-a-2-a

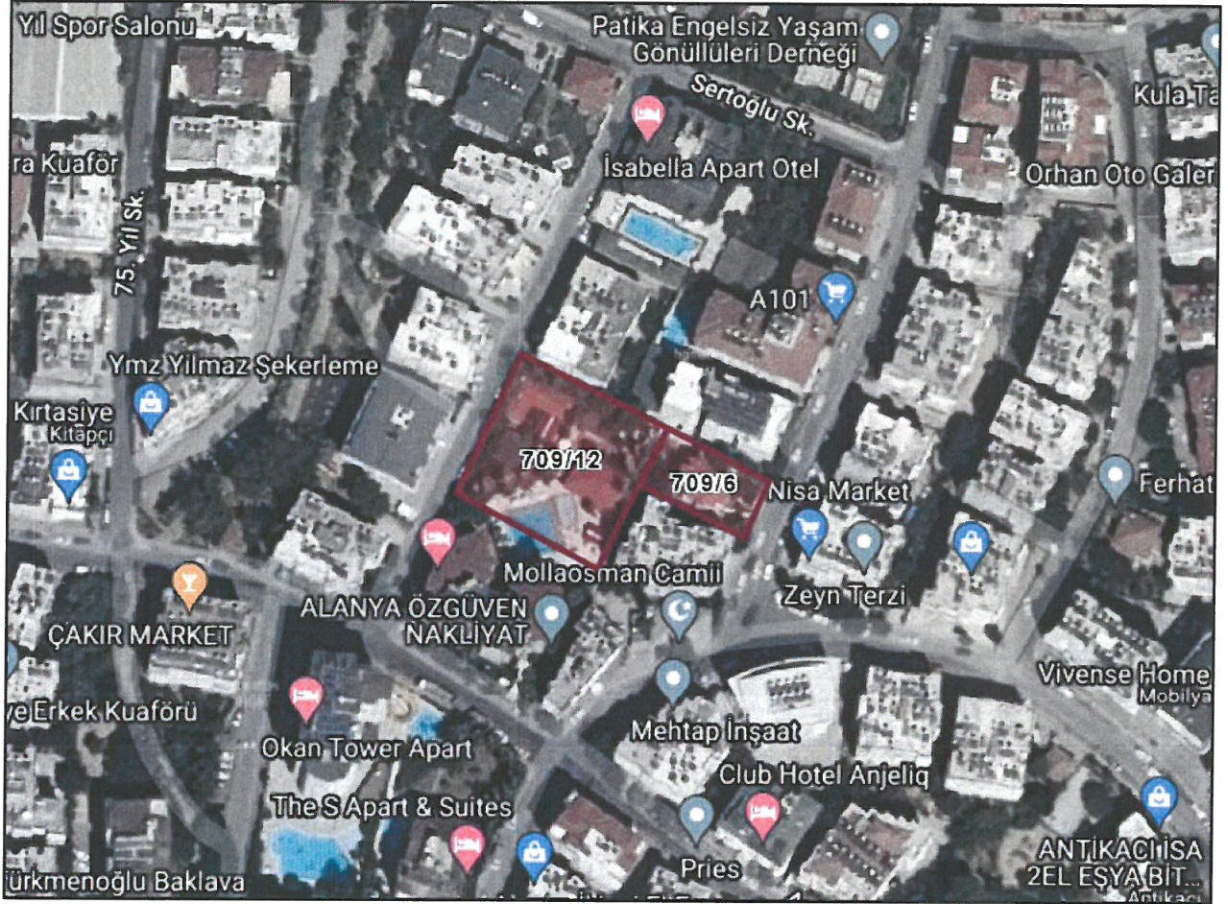
ALAN : 2099,81 m²

ÖLÇEK : 1/1.000

D

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

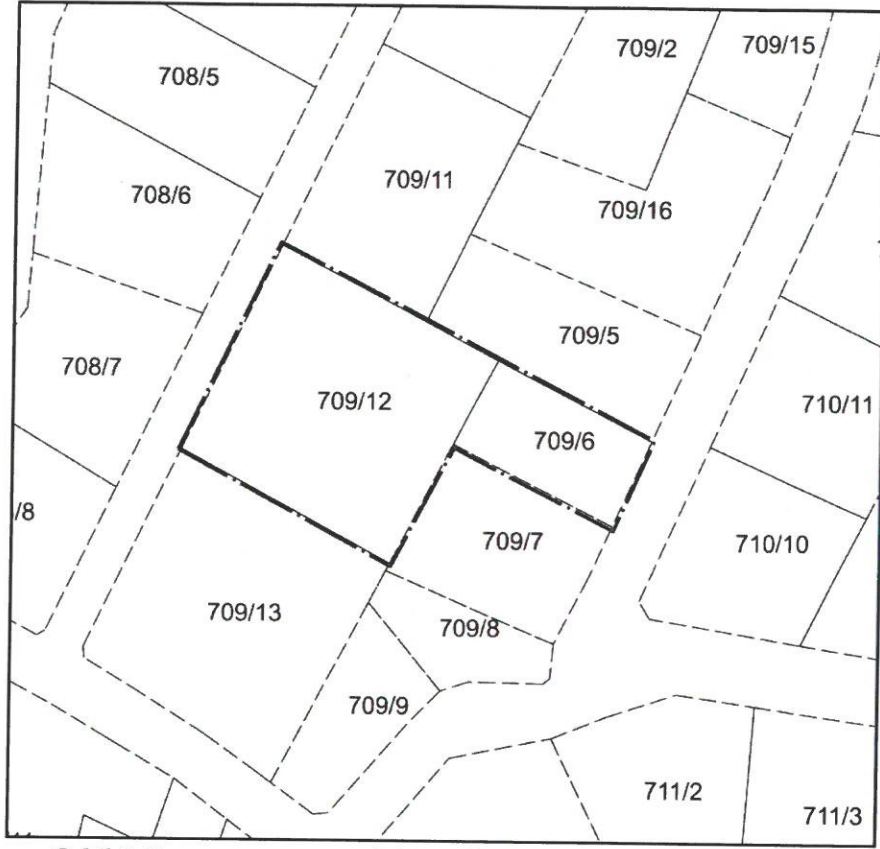
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Kellerpınarı Mahallesi sınırları içerisinde, O28-d-21-a-2-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 483 m² yüz ölçümlü 709 ada 6 ve 1616,81 m² yüz ölçümlü 709 ada 12 parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 2099.81 m²'dir. Taşınmazlar D-400 Antalya-Alanya Karayolu ile Hasan Akçalıoğlu Caddesi arasında, Alanya Kız İmam Hatip Lisesi'nin güneyinde, Molla Osmanlar Camisi'nin kuzeyinde konumlanmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

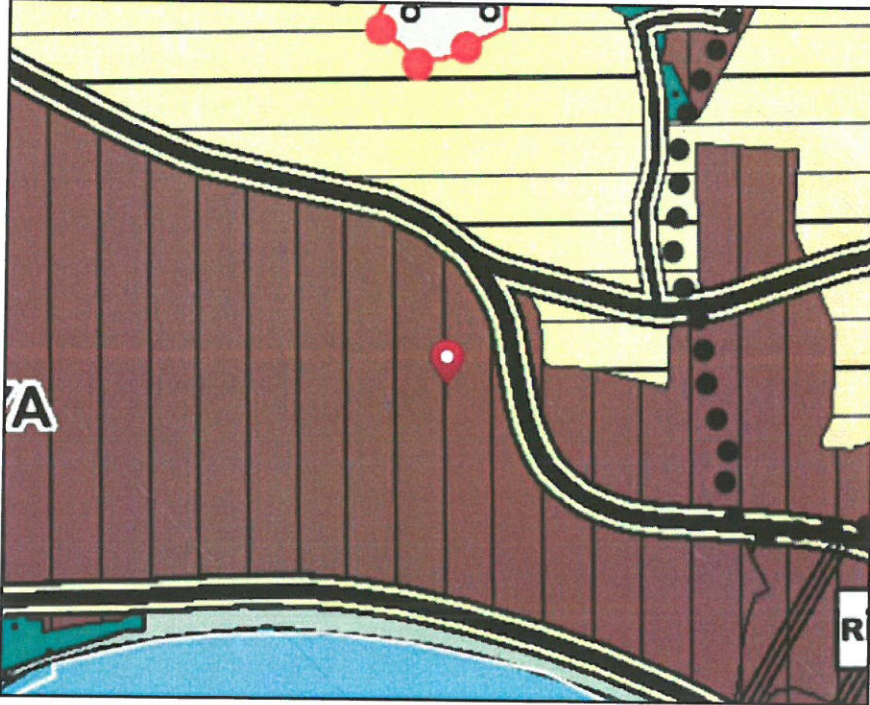
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlardan 12 no.lu parsel tapuda 'arsa' vasıflı olup, taşınmaz içerisinde komşu parseldeki otele ait havuz, restoran gibi müştemilat yapıları mevcuttur. 709 ada 6 no.lu parsel ise tapuda 'bahçeli kargir ev' vasıflı olup içerisinde ise iki katlı bir adet geleneksel yapı mevcuttur.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

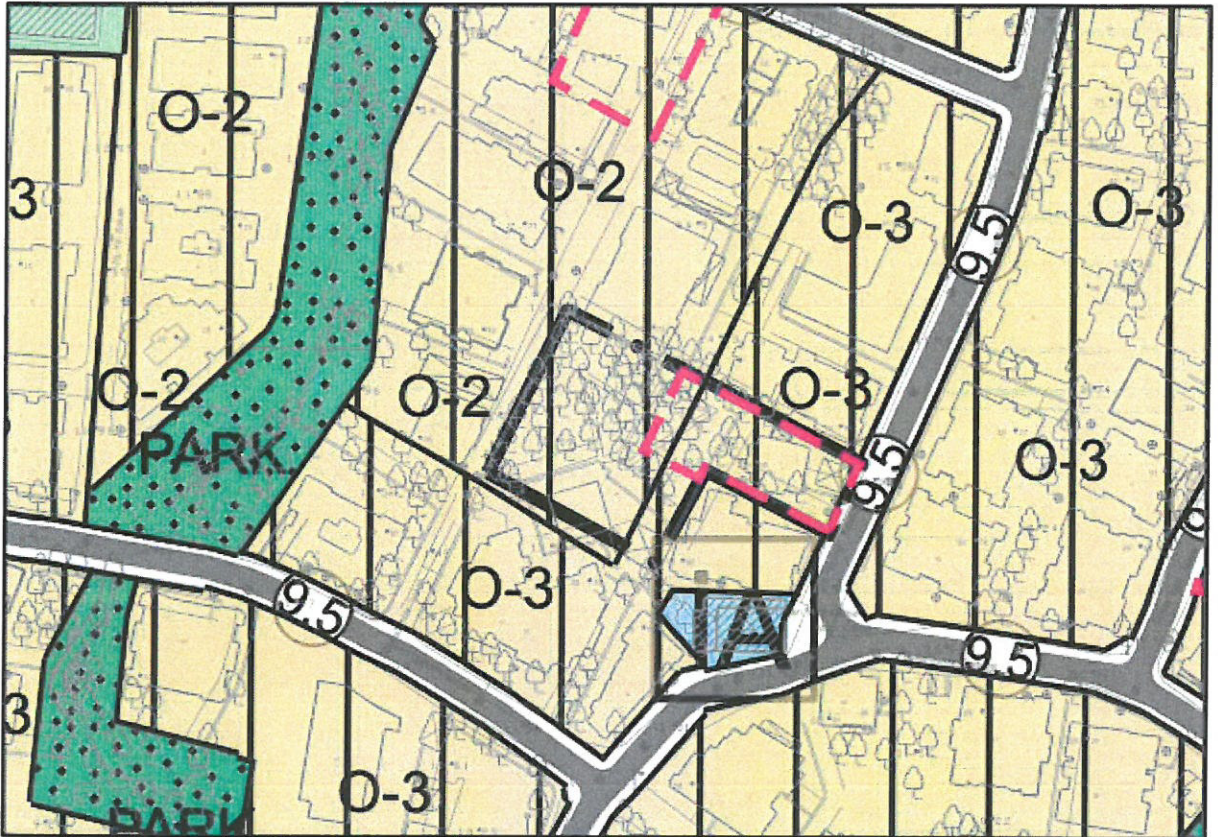
Taşınmaz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 08.02.2022 tarih, 2913627 bakanlık oluruyla onanlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise 6 no.lu parselin bulunduğu bölge Orta-3 yoğunluklu (251-300 kişi/ha) mevcut konut alanı, 12 no.lu parselin bulunduğu bölge ise Orta-2 yoğunluklu (201-250 kişi/ha) mevcut konut alanı olarak planlanmıştır.

Alanya Belediye Meclisi'nce onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 709 ada 6 no.lu parselin doğusunda kuzey-güney yönünde 9,5 m genişliğinde taşıt yolu, 12 no.lu parselin batısında 7 m genişliğinde yaya yolu önerilmiştir. Söz konusu yollar halen çalışır vaziyettedir. Planda 12 no.lu parsel ile 6 no.lu parsel arasında kademe hattı öngörülmüş olup, kademe hattının batısında 1.40 yapılaşma emsali, doğusunda 1.75 yapılaşma emsali belirlenmiştir. Taşınmazları kapsayan son plan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.07.2012 tarih, 782 no.lu kararıyla onaylanmıştır. Bu değişiklikte 12 no.lu parselde 1.75 olarak belirlenen yapılaşma yoğunluğu, 1.40 olarak düzeltilerek onaylanmıştır. Kat adedi 7 kat olarak belirlenmiş, plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır. Buna göre ayırık nizam 7 kat konut alanı olarak planlanan parsel için yoldan 7 m, kuzey ve güney komşulardan 5 m, doğudaki tescilli yapı parselinden (6 no.lu parsel) 15 m çekme belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 6. Tescilli Yapı Fotoğrafları

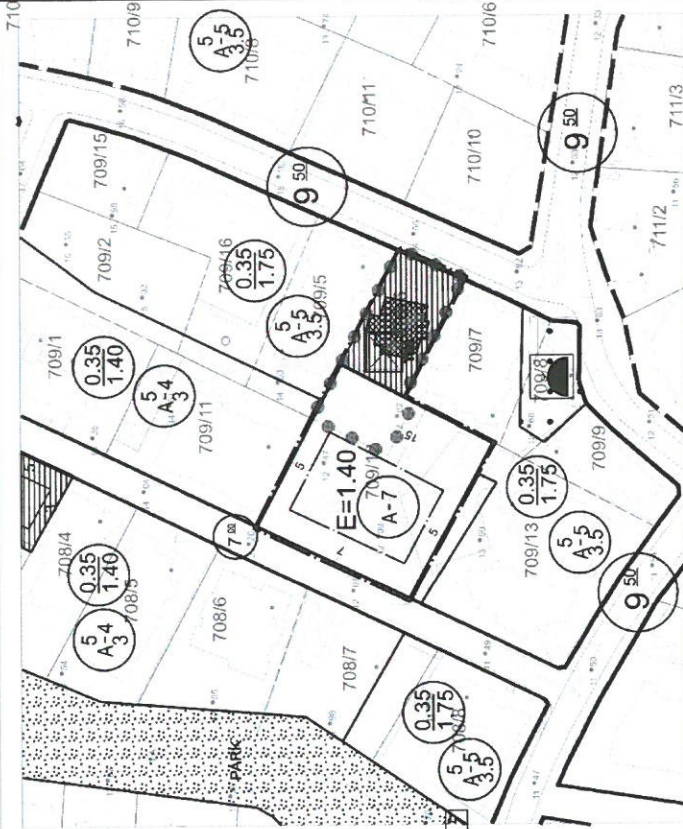
Taşınmazda onaylanan plan değişikliğinin ardından Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınan 26.12.2019 tarih, 10218 no.lu kararla bir takım parseller için koruma alanı sınırları sayısallaştırılarak güncellenmiştir. Bu kapsamda aynı kararla plan değişikliği teklifine konu 709 ada 6 no.lu parselde yer alan II. Grup olarak tescilli yapıya ait koruma alanı sınırlarını da sayısallaştırılarak güncellenmiştir. Yapılan güncelleme sonucu önceki koruma alanı 709 ada 6 no.lu parselin tamamıyla, 709 ada 12 parselin kuzeydoğu köşesindeki 263,64 m²lik kısmını kapsayacak şekilde küçültülmüştür. Aynı kararda tescilli yapılar ile güncellenerek sayısallaştırılan koruma alanı sınırlarının planlara işlenerek kurula iletilmesine de karar verilmiştir.

Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle koruma kurulunun 26.12.2019 tarih, 10218 no.lu kararı kapsamında, 709 ada 6 ve 12 no.lu parsellerdeki güncellenen koruma alanı sınırının imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliğiyle 709 ada 12 no.lu parsel için kademe hattı parsel sınırını esas alacak şekilde düzeltilmiştir. Onaylı plandan gelen 1.40 emsal, ayırık nizam 7 kat kararı ve plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeksizin (yoldan 7 m, kuzey ve güneyden 5 m, tescilli yapının da bulunduğu 709 ada 6 no.lu parselden 15 m) güncellenen koruma alanı sınırı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına aktarılmış ve plan hükümleri mevzuata göre güncellenmiştir.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

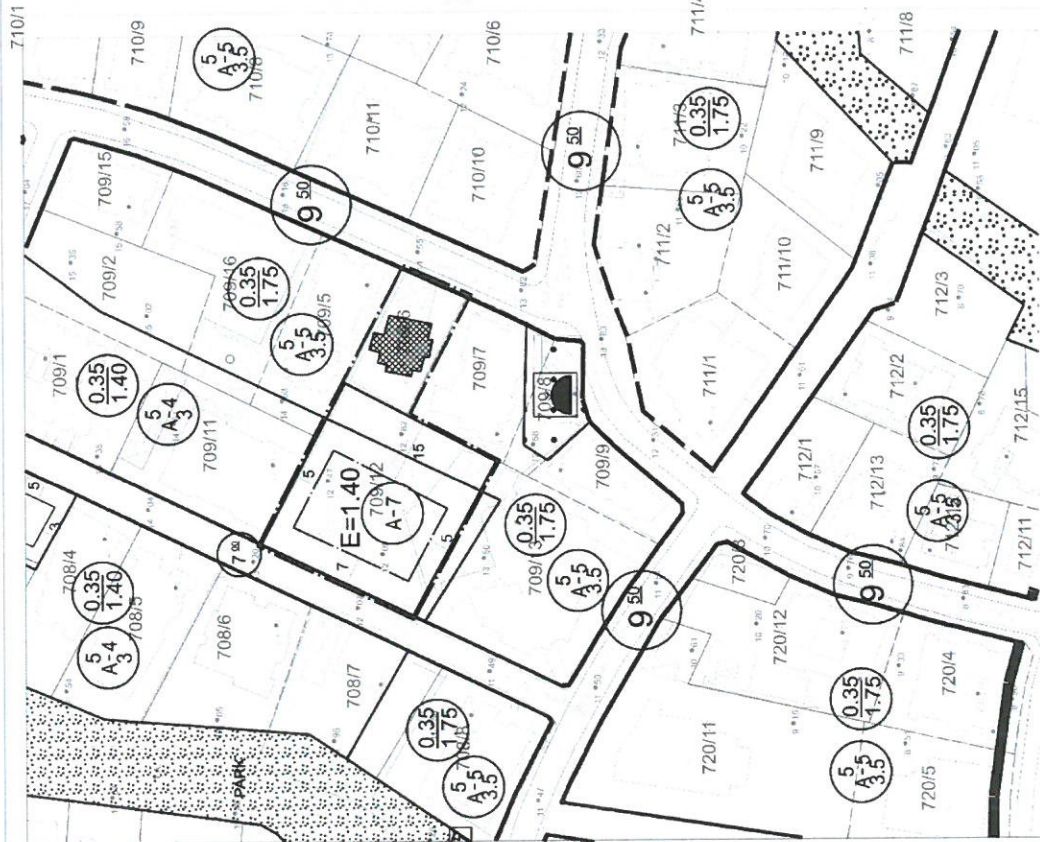
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ PARSEL

PLAN NOTLARI
1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabii Varlıkları Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yöresel kurul ilçe kararları ve koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.
2- Tescih raporu fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabii Varlıkları Koruma Kanunu ile ilgili olarak yapılmış olup, yapılaşma alanlarının sınırlarını göstermektedir.
3- Koruma alanındaki her türlü yapılaşma için Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu veya koruma jürisi K.U.İ.B. uygun görüşünü alınması gerekmektedir. Bu kapsamda, koruma alanı sınırlarında gerçekleştirilecek inşaat, iyileştirme ve yeniden yapılaşmalar Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmadan gerçekleştirilmemelidir.
4- Koru alanlarında yapılacak yapılaşma aşağıdaki şekildedir:
E=1.40 A-7
5- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlarda "Antalya Merkez Mahalleri 1/1.000 Ökelti Uygulama İmar Planları Fihri İhtimaller Keşif Çizimi"na bakılacaktır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KELLERPINARI MAHALLESİ ADA/PARSEL 709 ADA 6 VE 12 NO.LU PARSELLERDE

PAFTA NO: P2B-D-21-A-2-A

MEVCUT PLAN



Şekil 7. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği


"Antalya İli Alanya İlçesi Kellerpınarı Mahallesi 709 Ada 6 ve 12 No.lu Parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor kapağı ve ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PİN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası:

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞ
	MD Tarihi: 30.09.2022 Proje Kayıt No: 07.2022-268 Üye: DİLEK YETKİN (7074)
UN2G0E46	
<small>Yukarıda bilgilen veriler planlama işini üstlenen yetkili planlancının, Oduma za kayıtlı ve tescilinin bulunduğu, söz konusu iş için odumza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı, kaydolduğuna Üye Kayıt Sicil Durum Enjeksiyonu düzenlenmiştir.</small>	

YETKİN PLANLAMA
YETKİN HARİTA MÜHENDİSLİK
MİM.İNS.EML.TUR.TİC.LTD.ŞTİ
Adres: Şekerhane Mah. Fatih Sok.
Ahşen Ulusoy İşhanı Kat:2 No:5
Alanya-Antalya Tel: (0242)519 07 31
Vergi No: Alanya/993 002 8026

DİLEK YETKİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANÇISI
DIP NO: 2016/2503.26
ODA SİC. NO: 7874

Plan ve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Kaya Sok. No: 08 40119
Alanya/50000 Alanya/0242
0 300 440000 440000
E-Posta: info@planlama.com.tr
KURUM: 08 40119 08 40119
Ticaret Sicil No: 16764

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞİU TNO
G.Ö.T.U. 1999 23000

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Mehmet İsmail KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-11700477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 02.10.2022 Tarih
74.2 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kellerpınarı Mahallesi
Ada/Parsel : 709 Ada 6 ve 12 Parseller
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : 2099,81 m2

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2022 tarih ve 14478 sayılı kararı ile uygun bulunan, Alanya Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 742 sayılı kararı ile kabul edilen; Kellerpınarı Mahallesi 709 Ada 6 ve 12 Parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 139.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi; 2099,81 m2 yüz ölçümlü, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2019 tarih ve 10218 sayılı kararı ile güncellenerek son şeklini alan koruma alanını kapsamaktadır. Söz konusu Koruma Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2020 tarih ve 567 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan teklifine konu alan 709 Ada 6 ve 12 parselleri kapsamakta olup, özel mülkiyette kalan 12 parsel tapuda arsa vasfında ve içerisinde komşu parseldeki otele ait havuz, restoran gibi müştemilat yapıları bulunmakta, kısmen Alanya Belediyesi kısmen özel mülkiyette kalan 6 parsel içerisinde de "bahçeli kargir ev" vasıflı 2 katlı geleneksel yapı yer almaktadır.

Koruma alanının bulunduğu bölge; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak düzenlenmiş, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da; 709 ada 12 parsel "Konut Alanı", yapılaşma koşulları E=1.40, ayırık nizam ve 7 kat olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2019 tarih ve 10218 sayılı kararı ile güncellenen koruma alanının 709 ada 12 parselin kuzeydoğu köşesinden 263,64 m2 küçülmesi nedeniyle ve tescilli yapılar ile güncellenen koruma alanı sınırlarının planlara işlenerek kurula iletilmesine karar verildiği için hazırlanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği teklifinde; mevcut ulaşım şeması, yapılaşma koşulları ve plan kararlarında değişiklik yapılmamış, koruma alanı sınırları plana işlenmiş ve plan hükümleri düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine ait plan notları;

1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ve koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.

2- Tescilli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

3- Koruma alanındaki her türlü uygulama için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya konusuna göre KUDEB uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu kapsamda, koruma alanı sınırı içerisinde gerçekleştirilecek ifraz, tevhit, terk işlemleri ve yeni yapılaşmalar Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda belirlenecektir.

4- Konut alanlarında yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:

E= 1.40

A-7

5- Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlarda "Alanya Merkez Mahalleler 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu"na uyulacaktır.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.21.11.2022

Zübeyde FOPAKLI
Şehir Plancısı (KUDEB Uzmanı)

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.