



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.05.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 01.02.2022 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde E=1.00, Yençok=5 kat Konut Alanı olarak planlı bulunan 380 ada 1 parselin, TİA=4012.68m ² , Yençok=6 kat olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 01.02.2022 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde E=1.00, Yençok=5 kat Konut Alanı olarak planlı bulunan 380 ada 1 parselin, TİA=4012.68m ² , Yençok=6 kat olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ (Det)
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Özellikle plan ile her şeye kararlı olarak komisyon kararı ile zorla uygulanabilir.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı	: ADEM MURAT YÜCEL	Dönemi	2022	Karar Tarihi	01-02-2022
	Divan Katibi	: KATJA PAULINA	Birleşim	Oturum		
	Divan Katibi	: MÜFTÜOĞLU	1	1		
	Divan Katibi	: NURİ TOKUŞ	Karar No	Eki		
			73			

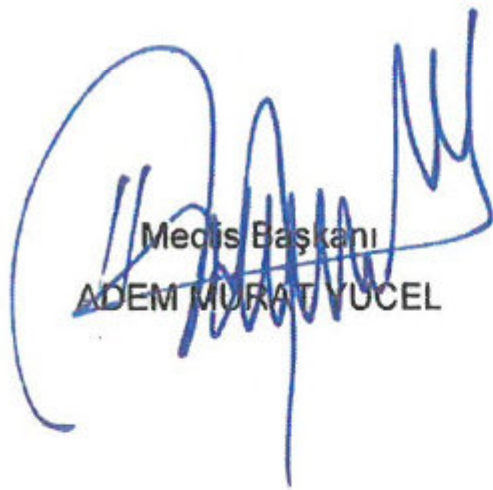
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 27-01-2022 E-515

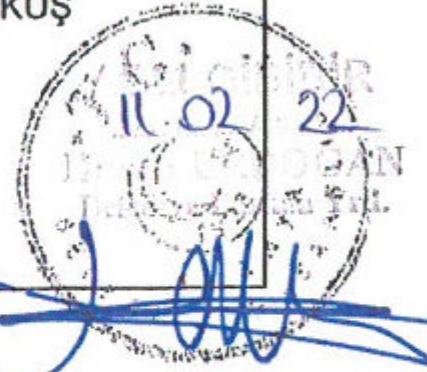
İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.01.2022 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün, Alanya İlçesi Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 Parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi incelenmiş olup, Çıplaklı Mahallesi 380 ada 1 Parsele ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyon kararı ekinde görüldüğü şekliyle oy çokluğu ile uygun görülmüştür. Komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Adem ER, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Kerim ERTEKİN, Mustafa SÜNBÜL, Nuri TOKUŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Alper BİRER, Katja Paulina KARPPJARVI MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Arif TOK, Mehmet ŞENLİ, Hacı Mevlüt ZAVLAK, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Halit ÖZTÜRK, Alper KAN, Yılmaz BAĞIŞLAR KABUL, Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN ve Serkan SALVUR'un ÇEKİMSER oyları ile kararın kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
KATJA PAULINA KARPPJARVI
MÜFTÜOĞLU


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ



Selcan İNAL
Memur

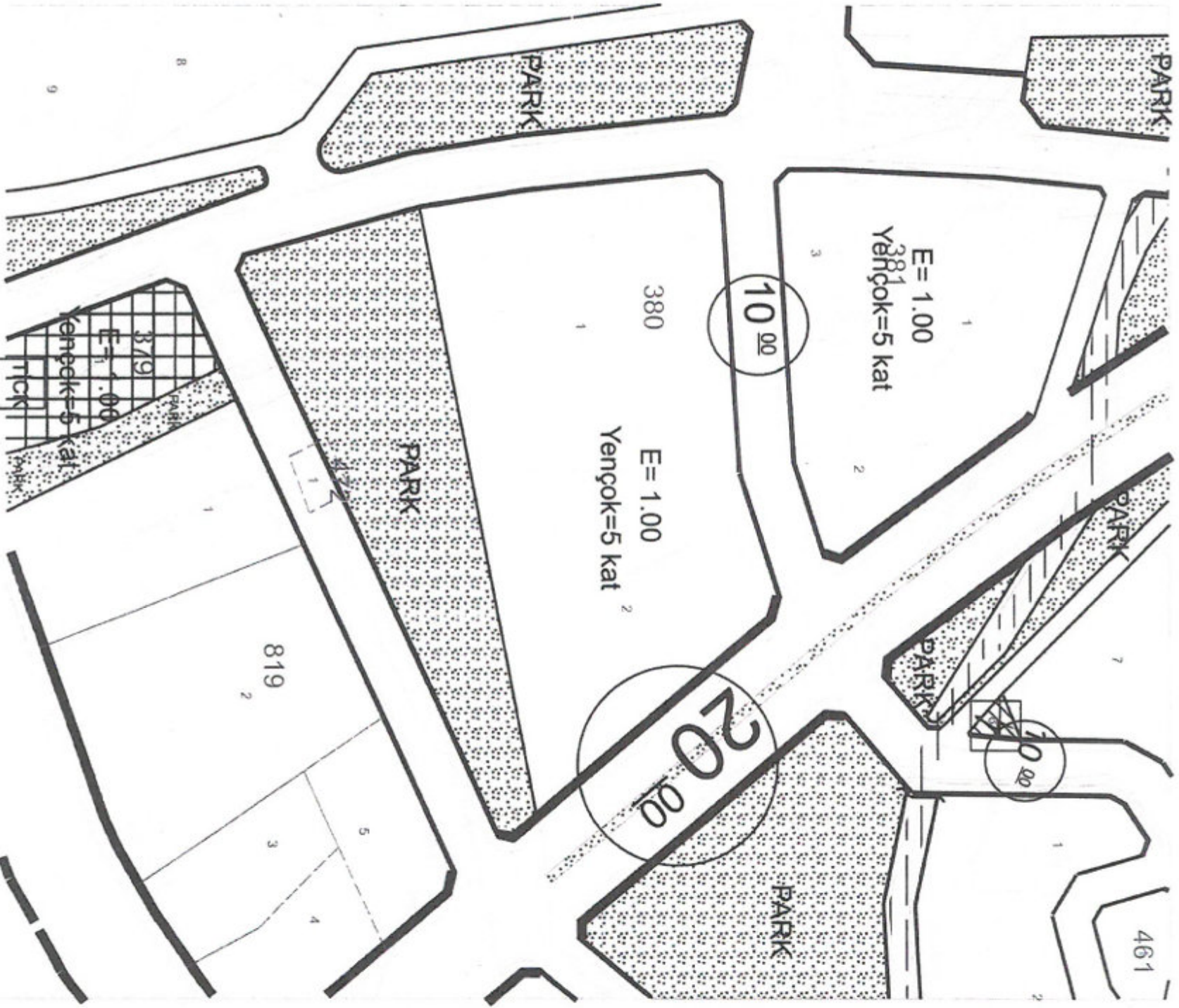


Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın
01.02.2022 Tarih ve 73 nolu Meclis Kararı
10.02.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 73 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü V.

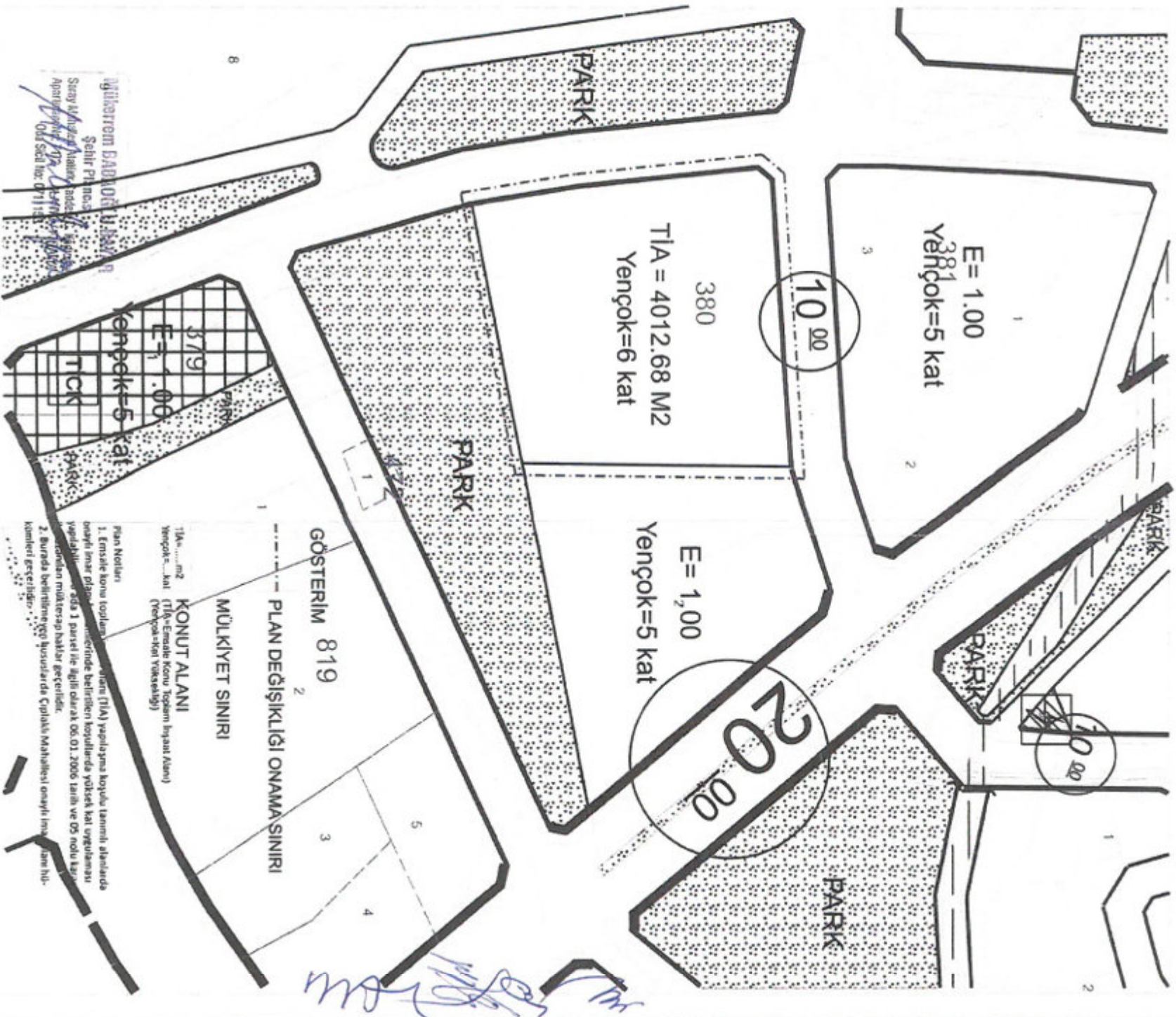
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ÇIPLAKLI MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 380 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,34 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN

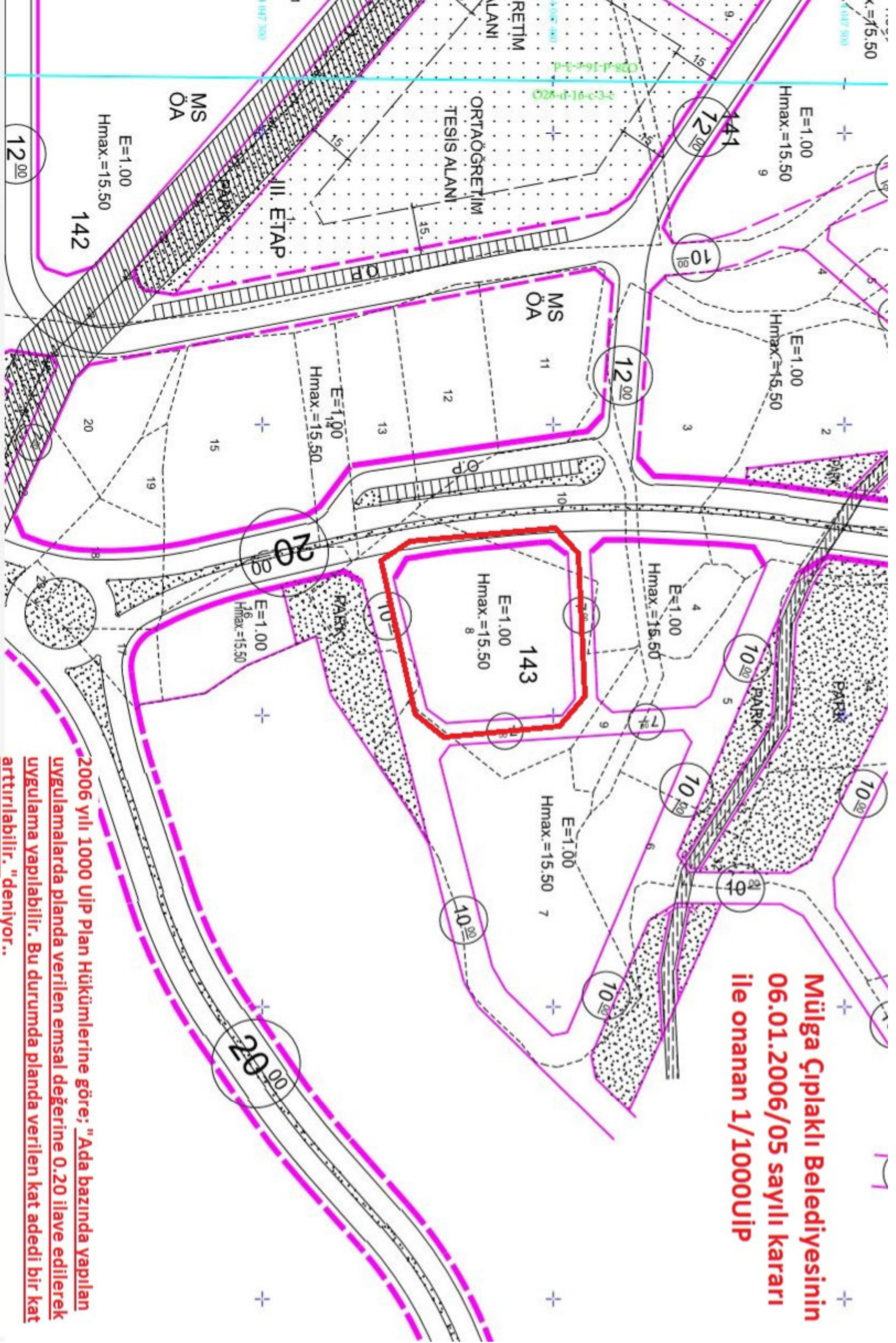


İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ÇIPLAKLI MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 380 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,34 HA
ÖLÇEK : 1/1000

ÖNERİ PLAN



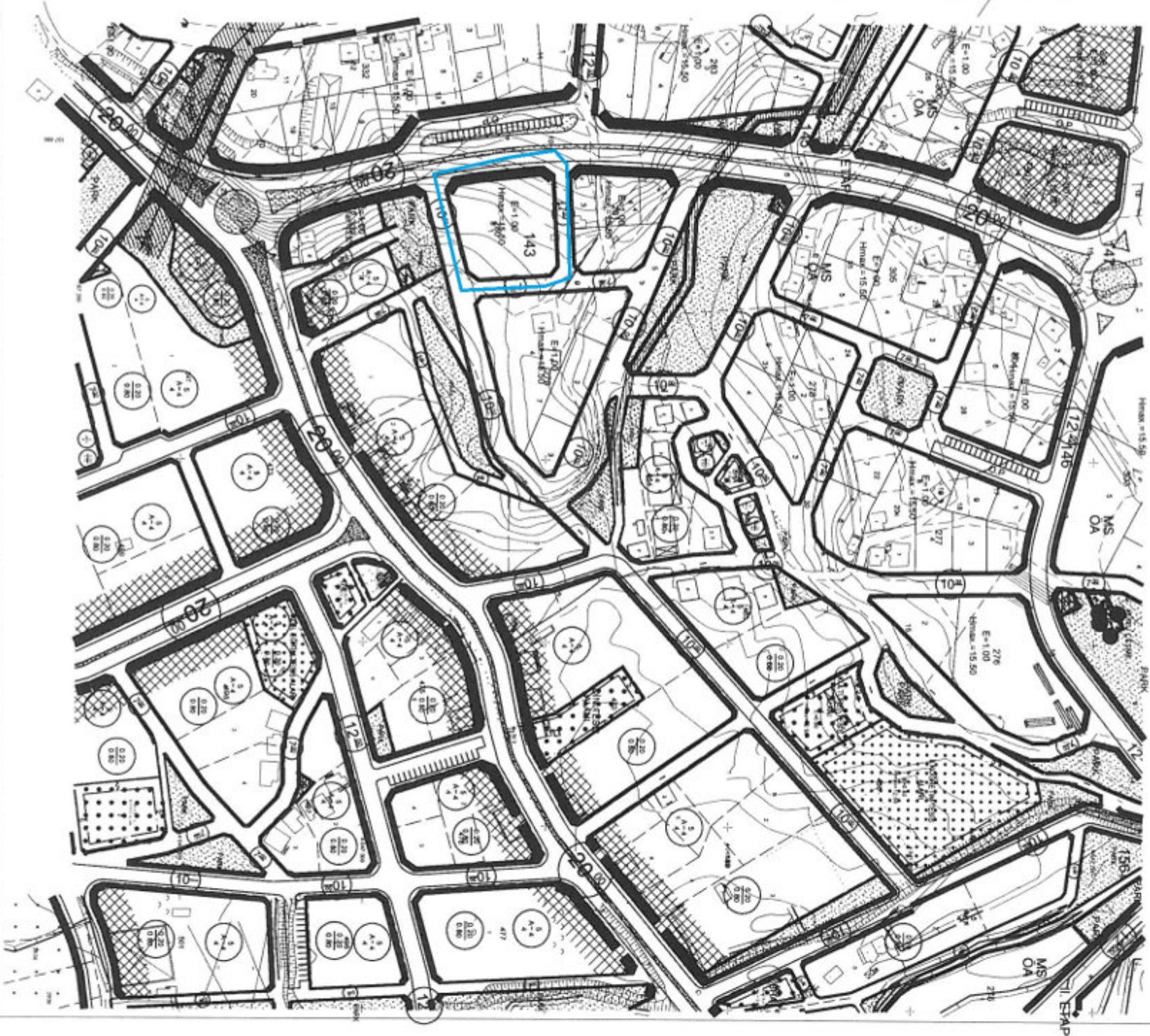
**Mülga Çıplaklı Belediyesinin
06.01.2006/05 sayılı kararı
ile onanan 1/1000UJP**



2006 yılı 1000 UJP Plan Hükümlerine göre; "Ada bazında yapılan uygulamalarda planda verilen emsal değerine 0.20 ilave edilerek uygulama yapılabilir. Bu durumda planda verilen kat adedi bir kat artırılabilir." deniyor..

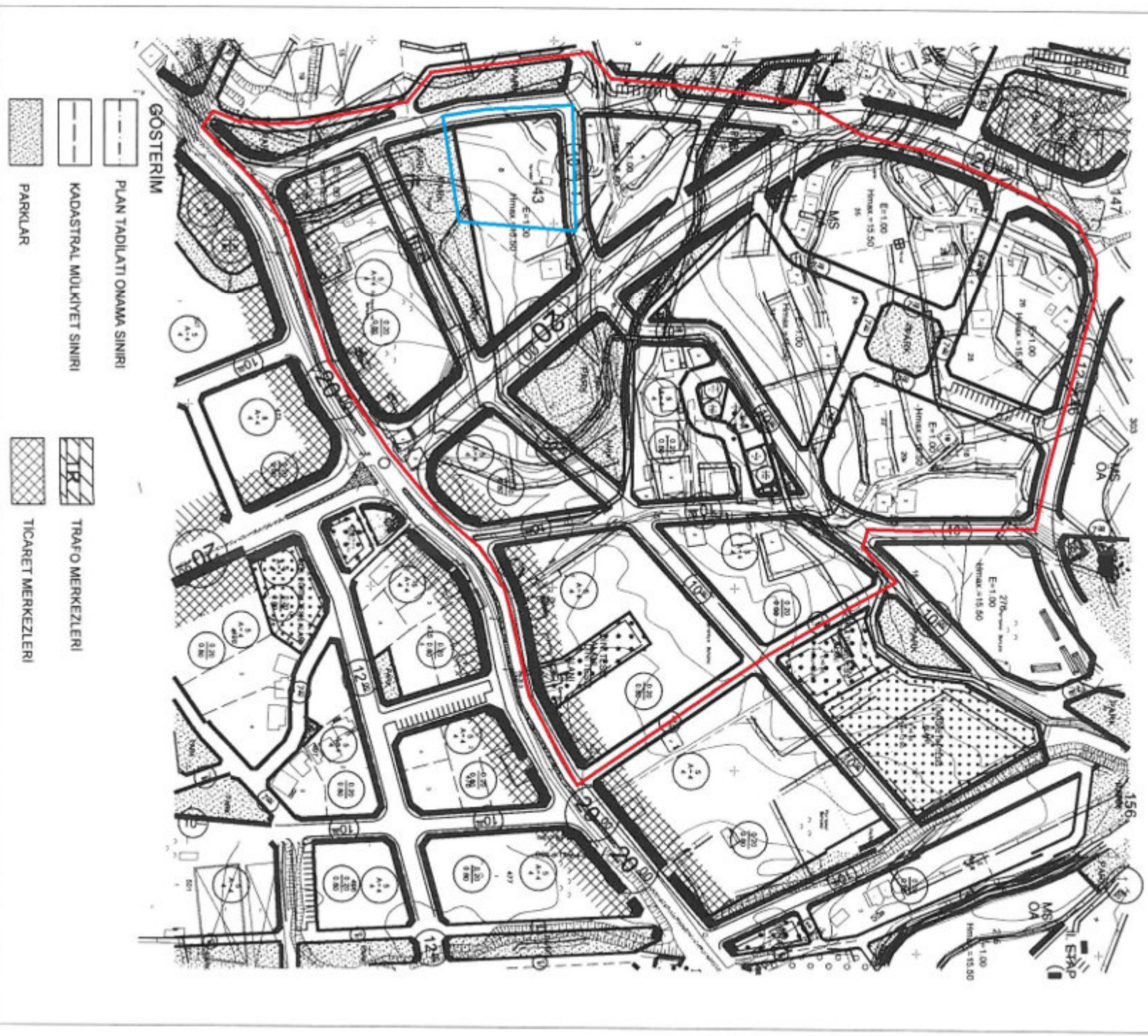
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

ÖNERİ PLAN



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.

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

Handwritten signature in blue ink.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Çıplaklı Mahallesi
Ölçek : 1/1000 UİP
Alan(m²) :3343,90m²

Alanya Belediye Meclisinin 01.02.2022 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde E=1.00, Yençok=5 kat Konut Alanı olarak planlı bulunan 380 ada 1 parselin, TİA=4012.68m², Yençok=6 kat olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2022 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel "**Kentsel Meskûn(Yerleşik) Alan**" olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Meskûn Konut Alanı**" olarak planlıdır.

1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği O28D-16c-3c nolu imar planı paftası içerisinde kalmakta olup, 3343,90m² büyüklüğünde alanı kapsamaktadır. Parsel yapılaşmasını tamamlamış olup, içerisinde iki adet 6 katlı yapı bulunmaktadır.

Parsele yönelik olarak plan süreci incelendiğinde; söz konusu 380 ada 1 parsel (eski 143 ada 8 parsel) Mülga Çıplaklı Belediyesinin 06.01.2006 tarih ve 05 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, ada bazında tek parsel niteliğinde E=1.00, Hmax=15.50 yapılaşma koşullarına sahip "**Konut Alanı**" olarak planlıdır. Plan Hükümlerinin Konut Alanları başlığı altında 2.3.maddesinde belirtilen; "**ADA BAZINDA YAPILAN UYGULAMALARDA, PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNE 0.20 İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. BU DURUMDA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİ BİR KAT ARTTIRILABİLİR.**" Hükümü gereğince 380 ada 1 parsel alanı emsal değerine 0.20 eklenerek ve kat adedi bir kat artırılarak yapılaşmasını tamamlamıştır.

Ancak sonraki süreçte Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarih ve 146 sayılı kararı ile onanan "**Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 215 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba ve Çıplaklı Mahallelerinde Çarşamba kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ...**" kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, 380 ada 1 parselin mevcut yapılaşma şartları korunarak, doğusuna 380 ada 2 parsel getirilmek suretiyle parselin tek ada tek parsel niteliğinin değiştirildiği plan açıklama raporunda belirtilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile 380 ada 1 parseli yönelik olarak 2006 yılı revizyon planı ile kazanılan ancak 2018 yılında yapılan plan değişikliği ile kaybedilen hakların korunması amacıyla, mevcut durumda E=1.00 Yençok=5 kat yapılaşma koşulları TİA=4012.68m²(3343,90m²*0.20+3343,90m²=4012,68m²) Yençok=6 kat şeklinde değiştirilmiştir.

Plan Hükümü olarak;

"1-Emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) yapılaşma koşulu tanımlı alanlarda onaylı imar planı hükümlerinde belirtilen koşullarda yüksek kat uygulaması yapılabilir. 380 ada 1 parsel ile ilgili olarak 06.01.2006 tarih ve 05 nolu karar ile kazanılan müktesap haklar geçerlidir.

2- Burada belirtilmeyen hususlarda Çıplaklı Mahallesi onaylı imar planı hükümleri geçerlidir." Eklenmiştir.

Ancak yapılan incelemede söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de belirtilen; "**...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.**" Denildiğinden söz konusu parselde hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında uygun olmadığı düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 21.03.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.

